

COMUNE DI VALMOREA

PROVINCIA DI COMO

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

PIANO DELLE REGOLE

Norme tecniche di attuazione

PIANO DELLE REGOLE - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Parte prima: Regole generali

Titolo 1.1 - Costituzione e attuazione del Piano delle Regole

Art.1 - Documenti costitutivi del piano	pag.05
Art.2 - Aree di tutela e vincolo	pag.05
Art.3 - Attuazione del piano	pag.08
Art.4 - Perequazione urbanistica	pag.10
Art.5 - Regole transitorie	pag.10
Art.6 - Interpretazione del Piano e facoltà di deroga	pag.11

Titolo 1.2 - Linguaggio e regole generali

Art.7 - Ambito di trasformazione urbanistica	pag.11
Art.8 - Ambito paesaggistico	pag.11
Art.9 - Campo di applicazione delle regole	pag.12
Art.10 - Destinazioni d'uso	pag.12
Art.11 - Edificio accessorio	pag.14
Art.12 - Parametri edilizi ed urbanistici	pag.14
Art.13 - Parcheggi pertinenziali e passi carrai	pag.17
Art.14 - Perimetro di progettazione unitaria	pag.18
Art.15 - Recinzioni	pag.18
Art.16 - Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti	pag.19
Art.17 - Tipi di intervento	pag.19
Art.18 - Urbanizzazione primaria e secondaria	pag.19

Parte seconda: Disciplina degli interventi

Titolo 2.1 – Regole per gli interventi negli ambiti del tessuto urbano consolidato

Capo I – Campi della conservazione

Art.19 - Centro antico – campi C1	pag.21
Art.20 - Elementi di valore storico-paesaggistico – campi C2	pag.22
Art.21 - Disposizioni generali per gli interventi nei campi della conservazione	pag.23

Capo II – Campi dell'adeguamento

Art.22 - Tessuto tra i centri di Casanova e Caversaccio – campi A1	pag.25
Art.23 - Nuclei isolati – campi A2	pag.26

Capo III – Campi della modificazione

Art.24 - Campi della modificazione esterni ai perimetri di progettazione unitaria – campi M	pag.27
Art.25 - Perimetro di progettazione unitaria “Doss” – Ppu 1	pag.29
Art.26 - Perimetro di progettazione unitaria “Selva” – Ppu 2	pag.29
Art.27 - Perimetro di progettazione unitaria del “crinale -1” – Ppu 3	pag.30
Art.28 - Perimetro di progettazione unitaria del “crinale -2” – Ppu 4	pag.31
Art.29 - Perimetro di progettazione unitaria “Puntecc” – Ppu 5	pag.31
Art.30 - Aree ad uso pubblico interne ai perimetri di progettazione unitaria	pag.32

Titolo 2.2 – Regole per gli interventi negli ambiti di valore paesaggistico, ambientale ed ecologico

Art.31 - Ambito paesaggistico della valle del Lanza	pag.32
Art.32 - Ambito paesaggistico del cordone morenico – sorgenti del Lura	pag.33
Art.33 - Superficie boscata	pag.33
Art.34 - Aree con potenzialità di uso agricolo	pag.35
Art.35 - Rete ecologica locale	pag.37

Titolo 1.1 - Costituzione e attuazione del Piano delle Regole

Art.1 - Documenti costitutivi del Piano delle Regole

1.1 Il Piano delle Regole, di seguito nominato PdR, disciplina l'intero territorio comunale ad eccezione degli ambiti di trasformazione urbanistica, disciplinati dal Documento di Piano, e dei servizi pubblici e privati di interesse collettivo, disciplinati dal Piano dei Servizi. Il PdR è parte del Piano di Governo del Territorio, di seguito PGT, del Comune di Valmorea ed è redatto ai sensi della LR 12/05 ss.mm.ii.

1.2 Il PdR recepisce i contenuti dei seguenti strumenti di pianificazione sovraordinata e di settore:
- P.T.P.R. della Regione Lombardia, approvato con D.C.R. n.VI/197 del 6/03/2001.
- P.T.C.P. della Provincia di Como, approvato con D.C.P. n. 59/35993 del 02/08/2006, ai sensi dell'art.18 della LR 12/2005, e pertanto si intendono anche recepite le disposizioni del PAI approvato con D.P.C.M. del 10 dicembre 2004, per la parte relativa alla difesa del suolo e quelle del PTPR, approvato con D.C.R. n. 7/197 del 6 marzo 2001;

1.3 Il Piano delle Regole, oltre alle presenti "Norme Tecniche di Attuazione" è costituito dai seguenti elaborati con valore prescrittivo:

- Tav. PGT - Piano delle Regole - scala 1:5000
- Tav. PGT - Regole per gli interventi e gli usi del suolo: tavola sinottica" - scala 1:2000 (5 tavole)
- Tav. PGT - Regole per gli interventi e gli usi del suolo: centro antico si Caversaccio" (scala 1:500)
- Tav. PGT - Regole per gli interventi e gli usi del suolo: centro antico si Casanova" (scala 1:500)
- Tav. PGT - Documento di Piano: Carta dei vincoli ambientali e paesaggistici" (scala 1:5000)
- Tav. PGT - Documento di Piano: Carta dei vincoli idrogeologici" (scala 1:5000)
- Tav. PGT - Documento di Piano: rete ecologica locale" (scala 1:5000)
- Elaborati elencati al comma 2.1;

1.4 Il Rapporto Ambientale è da considerarsi parte integrante del PGT; esso contiene valutazioni e argomentazioni a supporto della disciplina del presente PdR.

1.5 Per la classificazione ed il dimensionamento della rete viaria comunale valgono le disposizioni del "Progetto della rete viaria" approvato con D.C.C. del 19/07/1984.

1.6 In caso di difformità tra elaborati grafici (tavole) e normativi (Norme tecniche di Attuazione), le seconde prevalgono sulle prime.

Art.2 - Aree di tutela e vincolo

Nell'elaborato "PdR - Vincoli e tutele" e PdR 3 "Regole per gli interventi e gli usi del suolo", sono evidenziati una serie di areali finalizzati alla tutela di elementi di valenza ambientale ed ecologica e di servizio pubblico. I vincoli presenti all'interno del territorio comunale sono i seguenti:

2.1 Vincoli in materia geologica e sismica

I seguenti documenti sono parte integrante del PGT e assumono valore prescrittivo nei confronti della disciplina del PdR. Tutti gli interventi nel territorio comunale disciplinati dalla Parte Seconda delle presenti norme, sono tenuti al rispetto delle prescrizioni contenute all'interno dei seguenti documenti:

2.1.1 Studio geologico del territorio comunale

- Carta di inquadramento geologico – geomorfologico (1:10.000)
- Carta di inquadramento idrologico – idrogeologico (1:10.000)
- Carta di dettaglio (1:5000)

- Carta dell'acclività

2.1.2 Carta P.A.I.

- Carta del dissesto con legenda uniformata P.A.I.

2.1.3 Analisi della componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio

- Relazione
- Norme Tecniche di Attuazione
- Carta della pericolosità sismica locale (1:5000)
- Carta dei vincoli (1:2000)
- Carta di sintesi (1:5000)
- Carta di fattibilità (1:2000)
- Carta di fattibilità e della pericolosità sismica locale (1:10000)

2.1.4 Studio per l'individuazione del reticolo idrico minore - attività propedeutiche per l'espletamento delle funzioni delegate ai sensi della DGR. 25 gennaio 2002 n. VII/7868

- Relazione illustrativa
- Norme Tecniche di Attuazione
- Allegato 1 - Schede di censimento afferenti al reticolo idrico minore
- Tavola 1/1 Carta del censimento delle opere afferenti al reticolo idrografico minore e rilievo di dettaglio;
- Tavola 1/2 Individuazione del reticolo minore e fasce di rispetto dei corsi d'acqua
- Tavola 2/2 Individuazione del reticolo minore e fasce di rispetto dei corsi d'acqua

2.2 Vincoli in materia paesaggistica, ambientale ed ecologica

- "Rete ecologica Provinciale" del PTCP della Provincia di Como
- "Territori per il loro interesse paesaggistico" ex D.Lgs. 42/2004 art.142;
- "Beni culturali" ex D.Lgs. 42/2004 art.10;

2.3 Fasce di rispetto stradale, ferroviario e degli elettrodotti

Fasce di rispetto stradale

Le fasce di rispetto sono destinate a formare fasce di protezione inedificate a rispetto della strade. Al loro interno si applica la presente disciplina:

- è vietata l'edificazione anche se le aree soggette a vincolo sono computabili ai fini della capacità edificatoria.
- non sono ammesse costruzioni precarie, baracche, depositi, discariche di materiali.
- ove non esistono esigenze di ordine paesistico e viabilistico è consentita la realizzazione di attrezzature di interesse collettivo quali stazioni di servizio, autolavaggi o chioschi imponendo alle costruzioni il vincolo della provvisorietà ed il rispetto del patrimonio arboreo.

Zone di rispetto ferroviario

Comprendono le parti di territorio comunale destinate a formare fasce di protezione inedificate a rispetto della sede della linea ferroviaria Mendrisio-Castellanza.

Nelle zone di rispetto è vietata la edificazione anche se le aree soggette a vincolo sono computabili ai fini della capacità edificatoria.

2.4 Fasce di rispetto degli elettrodotti

Nella tav. "PGT - Documento di Piano: Carta dei vincoli ambientali e paesaggistici" sono individuati gli elettrodotti presenti nel territorio comunale. Le fasce di rispetto individuate, da sottoporre alla disciplina alle leggi regionali e statali vigenti in materia, hanno efficacia salvo diversa indicazione contenuta nel parere dell'ente gestore della rete elettrica richiesto dall'Amministrazione Comunale in merito alla reale ampiezza della fascia di rispetto.

2.4 Vincoli in materia idrogeologica

Zone di rispetto dei punti di captazione dell'acqua potabile

Comprendono le parti del territorio comunale ove sono ubicati gli impianti di captazione dell'acqua di falda da immettere nella rete idrica e che necessitano di essere salvaguardate per conferire incolumità quantitativa e qualitativa alle risorse idriche. In queste zone si applicano le specifiche norme di cui all'art.21 comma 5 e 6 del D.Lgs n. 152/1999, come modificato dal D.Lgs. n.258/2000, nonché della delibera G.R. n.15137 del 27.06.1996 del 27.06.1996 e successive modifiche e integrazioni; in particolare sono vietate le seguenti attività:

- dispersione di fanghi e liquami, anche depurati;
- dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazze e strade;
- costruzione di pozzi perdenti;
- spandimento di pesticidi e fertilizzanti;
- apertura di cave;
- discariche di qualsiasi tipo;
- stoccaggio in superficie e nel sottosuolo di prodotti e sostanze di scarico;
- cimiteri di autoveicoli;
- imprese di compostaggio e depuratori.

Corso d'acqua appartenente al reticolo idrico principale

Sono indicate le fasce di rispetto dei corsi d'acqua del reticolo principale presenti sul territorio comunale.

Appartiene al reticolo idrico principale il torrente Lanza.

Nelle fasce di rispetto individuate nella tavola non è ammessa alcuna nuova edificazione, né l'alterazione dello stato dei luoghi, ad eccezione degli interventi di risanamento o regimazione dei corsi d'acqua, sulla base di appositi progetti predisposti dalle autorità competenti.

Sui corsi d'acqua pubblici e loro pertinenze, iscritti negli elenchi di cui all'art. 1 del T.U. n°1775/1933, sono vietate le attività indicate all' art. 96 del R.D. n°523/1904 ed in particolare sono vietate:

- entro la fascia di mt 10 dal piede degli argini e loro accessori o, in mancanza di argini artificiali, dal ciglio delle sponde, la realizzazione di fabbricati anche se totalmente interrati, ivi comprese le recinzioni con muratura che si elevino oltre la quota del piano campagna;
- entro la fascia di m. 4 dai limiti come sopra definiti, le piantagioni e il movimento di terreno.

Sono ammesse, a distanza di m. 4 dalle sponde dei corsi d'acqua pubblici, recinzioni asportabili formate da pali e rete metallica.

Nelle aree di pertinenza fluviale, come sopra definite, sono ammesse, ai sensi dell'art. 95 del R.D. n°523/1904, le difese spondali radenti che non superino il piano di campagna, previa autorizzazione regionale ai fini idraulici.

Sono altresì ammesse, previa autorizzazione regionale, le opere previste dagli artt. 97 e 98 del citato R.D. n° 523/1904.

Corsi d'acqua appartenenti al reticolo idrico minore e fasce di rispetto

Costituiscono il "Reticolo idrico minore" i corsi d'acqua non appartenenti al reticolo principale così come definito al precedente punto.

Gli elementi costitutivi il "Reticolo idrico minore" sono identificati negli elaborati allegati allo "Studio sul reticolo idrico minore".

Lo "Studio sul reticolo idrico minore" e le disposizioni normative in esso contenuto fanno parte integrante delle presenti norme tecniche di attuazione.

Sugli elementi del "Reticolo idrico minore" valgono inoltre le disposizioni di cui alla D.G.R. n° 7/7868 del 21/1/2002 e successive modifiche e integrazioni.

Vincolo idrogeologico

Nelle zone a vincolo idrogeologico sono vietate le nuove costruzioni e le opere di urbanizzazione che interessano boschi o aree di rimboschimento e aree soggette a dissesto.

Sono tuttavia consentite le opere di interesse pubblico previa autorizzazione e verifica di compatibilità ambientale.

Modalità d'intervento in presenza di vincolo idrogeologico:

- con Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività previa autorizzazione dell'Ente competente e con obbligo di produrre una relazione tecnica geologica inerente l'area d'intervento;
- gli interventi di ricostruzione sono ammessi sempre con Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività previo nullaosta dell'Ente competente, senza aumento di volume e di Slp.

Zone di rispetto cimiteriale

Nelle zone di rispetto cimiteriale valgono le vigenti norme di polizia mortuaria (D.P.R. 285/1990 e s.m.e i. - L.R. 22/03 R.L. 6/04 - L.R. 1/07 nonché il Regolamento di Polizia Mortuaria Comunale). – E' vietata l'edificazione anche se le aree soggette a vincolo sono computabili ai fini della capacità edificatoria. Sugli edifici compresi nelle zone con vincolo cimiteriale sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro senza cambio di destinazione d'uso; negli spazi scoperti è consentita la realizzazione di parcheggi, arredo verde; è altresì ammessa la realizzazione di chioschi al servizio del cimitero; è richiamata la disciplina di cui all'art. 57, D.P.R. 285/1990 e ss.mm.ii.

Art.3 - Attuazione del Piano delle Regole

3.1 Il PdR, si attua in conformità alle disposizioni legislative vigenti mediante:

- Denuncia di Inizio Attività ai sensi del capo III – Parte II della LR 12/2005 s.m.i.;
- Permesso di Costruire ai sensi del capo II - Parte II della LR 12/2005 s.m.i.;
- Permesso di Costruire convenzionato;
- Piani attuativi comunali ai sensi dell'art.12 della L.R.12/2005;

3.2 Gli interventi nei campi della conservazione e in quelli dell'adeguamento si attuano di norma attraverso Denuncia di Inizio Attività o Permesso di Costruire; gli interventi nei campi della modificazione si attuano attraverso Permesso di Costruire subordinato a convenzionamento finalizzato al reperimento delle aree a standard nella misura definita dal Piano dei Servizi e al raggiungimento degli obiettivi descritti al successivo Titolo 2.1 capo III. Il ricorso ai piani attuativi comunali è sempre ammesso.

3.3 Nella tav. "PdR 3 - Regole per gli interventi e gli usi del suolo" sono indicati i perimetri di progettazione unitaria relativamente a specifici campi della modificazione al cui interno la realizzazione degli interventi avviene attraverso Piano Attuativo Comunale. La convenzione è finalizzata al reperimento delle aree a standard nella misura definita dal Piano dei Servizi e già parzialmente individuate dagli elaborati del PdR all'interno dei perimetri di progettazione unitaria al raggiungimento degli obiettivi previsti per ciascun perimetro di progettazione unitaria.

3.4 Nei campi della modificazione e in quelli interessati da perimetri di progettazione unitaria attuabili attraverso permesso di costruire subordinato a convenzionamento e strumento attuativo, per ciascuna delle diverse destinazioni ammissibili, deve essere garantita una dotazione di servizi pubblici o di uso pubblico così come stabilito dal Piano dei Servizi.

3.5 Gli interventi nei perimetri di progettazione unitaria potranno anche essere realizzati per lotti funzionali, purché siano disciplinati dalla convenzione, nel rispetto integrale dell'impianto generale unitario dello strumento di attuazione. In particolare, l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di predisporre d'ufficio gli strumenti attuativi dei campi interessati da perimetri di progettazione unitaria che non siano oggetto di specifica proposta da parte degli aventi titolo.

3.6 L'attuazione dei perimetri di progettazione unitaria per lotti funzionali potrà avvenire tramite preventiva approvazione dell'amministrazione comunale e a patto che il proponente del primo lotto funzionale si faccia carico della progettazione delle intere opere di urbanizzazione individuate

all'interno del perimetro o comunque ritenute necessarie per la fruibilità dell'ambito. Il soggetto proponente il lotto funzionale può richiedere all'amministrazione comunale di avere in disponibilità le aree al fine di realizzare le relative opere di urbanizzazione; l'amministrazione comunale potrà mettere a disposizione del soggetto attuatore tali aree anche attraverso procedure coattive. Al momento della presentazione da parte del primo lotto funzionale l'amministrazione comunale ne dà comunicazione ai rimanenti proprietari dei terreni interessati dal medesimo perimetro di progettazione unitaria.

3.7 Nel caso dell'attuazione del perimetro di progettazione unitaria per lotti funzionali, la capacità edificatoria del singolo lotto si desume dall'indice di edificabilità territoriale (It) e la quota dei servizi pubblici o di uso pubblico saranno definiti proporzionalmente alle dotazioni stabilite dal Piano dei Servizi.

3.8 L'istanza di Permesso di costruire deve essere redatta, in bollo competente, utilizzando apposito modulo fornito dal Comune e deve contenere, tra l'altro, l'indicazione delle generalità, del domicilio e delle firme del proprietario del terreno del Progettista e del Direttore dei Lavori.

Gli elaborati di progetto, da produrre in triplice copia, sono costituiti da:

- relazione tecnica descrittiva;
- conteggi plani-volumetrici e verifiche relative alle norme urbanistiche, edilizie ed igienico-sanitarie;
- estratto della mappa catastale almeno in scala 1:2000 orientata ed aggiornata per una zona sufficientemente estesa oltre i confini di proprietà tale da rendere immediatamente individuabile l'esatta ubicazione della costruzione di progetto;
- planimetria generale quotata, almeno in scala 1:200 dell'intera proprietà con la indicazione delle costruzioni esistenti, di quelle di progetto, delle distanze dai confini e tra fabbricati, le altezze degli edifici e le indicazioni di punti fissi di linea e di livello;
- piante quotate di tutti i piani (compresa la copertura) almeno in scala 1:100;
- tutti i prospetti di facciata almeno in scala 1:100 con la indicazione dei materiali impiegati;
- sezioni verticali quotate almeno in scala 1:100 in numero sufficiente da rendere intelleggibili le parti significative dell'edificio;
- indicazione planimetrica, almeno in scala 1:200 delle reti di urbanizzazione primaria e delle connessioni con le reti pubbliche.

Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente gli elaborati devono essere integrati con la seguente documentazione:

- rilievo quotato dello stato di fatto, almeno in scala 1:100 con la indicazione delle destinazioni d'uso dei singoli locali;
- tavola di raffronto degli interventi progetto (demolizioni e costruzioni);
- documentazione fotografica.

A giudizio dell'Ufficio Tecnico può essere richiesta qualsiasi ulteriore documentazione atta ad approfondire aspetti edilizi, morfologici ed ambientali.

Unitariamente alla denuncia di inizio dei lavori devono essere prodotte, se dovute:

- copia attestante il deposito presso il Comune dei calcoli delle strutture in cemento armato, lento o precompresso, ed in ferro, così come prescritto dalla Legge 05.11.1971, n.1086, nonché delle strutture murarie ai sensi del D.M. 20.11.1987 e della circolare applicativa M.LL.PP. 04.01.1989, n.30787;
- nulla osta rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco come prescritto dalle leggi vigenti;
- calcolo energetico secondo le vigenti norme;
- dichiarazione di conformità ai disposti della L.R. 27.05.1985, n.62 in materia di conferimento sul terreno di acque reflue;
- dichiarazione di conformità ai disposti della Legge 09.01.1989, n.13 e dei relativi D.M. 14.06.1989, n.236 e Circolare M. LL.PP. del 22.06.1989, n.1669/UL in materia di barriere architettoniche.

Art.4 - Perequazione urbanistica

4.1 Il PGT persegue l'obiettivo di garantire l'equa e uniforme ripartizione dei diritti edificatori disciplinati dal Documento di Piano e dal PdR e degli oneri connessi alla realizzazione dei servizi di interesse pubblico disciplinati dal Piano dei Servizi.

4.2 I lotti interni ai "campi dell'adeguamento" e ai "campi della modificazione", di seguito aree di recapito, possono accogliere una quota di Slp aggiuntiva a quella già definita per il campo dalla capacità edificatoria derivante da specifiche aree a servizio di interesse pubblico, di seguito aree di origine, disciplinate dal Piano dei Servizi.

4.3 La Slp aggiuntiva da realizzarsi nell'area di recapito è pari ad un indice di edificabilità fondiaria (If) pari a 0,1 mq/mq per superficie disciplinata dal Piano Servizi di cui dovrà essere assicurata la cessione gratuita all'amministrazione comunale.

4.4 La capacità edificatoria derivante dall'area di origine può essere realizzata attraverso un intervento di nuova costruzione nella forma di un nuovo manufatto nel caso in cui l'area di recapito sia inedificata o parzialmente edificata o nella forma dell'ampliamento di un manufatto esistente nel caso in cui l'area di recapito sia parzialmente edificata.

4.5 La capacità edificatoria dell'area di origine si realizza secondo la modalità di attuazione caratterizzante l'area di recapito. Dovrà comunque essere stipulata una convenzione o atto unilaterale d'obbligo in cui il proprietario dell'area di origine, si impegna a cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale le aree e gli immobili vincolati dal "Sistema delle attrezzature pubbliche e di uso pubblico" oggetto di calcolo.

Art.5 - Regole transitorie

5.1 Durante l'iter di definitiva approvazione del presente P.G.T. deve essere sospesa qualsiasi attività inerente la trasformazione del territorio che risulta in contrasto con le norme dello strumento adottato.

5.2 L'applicazione del cosiddetto "regime di salvaguardia" è regolata dalla L.3/11/1952 n.1902, dalla L.5/7/1966 n.517, dalla L. 6/8/1967 n.765 e dalla L.1/6/1971 n.291.

5.3 A seguito dell'entrata in vigore del P.G.T., gli effetti normativi delle disposizioni contenute nello strumento urbanistico generale sostituito dal presente, sono integralmente decaduti.

5.4 A seguito dell'entrata in vigore del P.G.T., anche gli edifici esistenti antecedentemente alla data di pubblicazione sul BURL della Deliberazione di Consiglio Comunale di approvazione del presente piano, ai fini delle verifiche edilizie e urbanistiche, sono assoggettati esclusivamente alle presenti norme; quanto affermato vale in particolare per il calcolo delle capacità edificatorie a diverso titolo attribuite.

5.5 Per tutto ciò non disciplinato dal presente P.G.T., si applicano le prescrizioni contenute nelle Leggi dello Stato, nei Decreti, nelle Legge Regionali, nei Regolamenti e in ogni altro atto normativo, secondo i normali principi di giurisprudenza.

5.6 Sono fatti salvi i permessi di costruire, le autorizzazioni edilizie e le opere asseverate mediante Denuncia di Inizio di Attività, anteriori alla data di adozione del P.G.T., entro i termini di validità dei provvedimenti stessi. Il rinnovo dei suddetti provvedimenti è subordinato al rispetto della normativa vigente all'epoca del rilascio del provvedimento.

5.7 Tutte le convenzioni urbanistiche o atti unilaterali d'obbligo che risultano regolarmente stipulati a partire dalla data di adozione del P.G.T., sono fatti salvi fino a decorrere dei termini di validità. Sono fatti salvi e possono essere rilasciati i titoli abilitativi all'edificazione in esecuzione di piani attuativi o atti di programmazione negoziata approvati antecedentemente all'entrata in vigore del P.G.T..

5.8 Per le aree interessate dagli strumenti di cui al comma precedente, in caso di difformità con la norma del P.G.T., prevale la disciplina contenuta nelle relative convenzioni.

5.9 Per i lotti non ancora edificati interni ai seguenti strumenti attuativi approvati antecedentemente l'adozione del presente P.G.T., e richiamati all'interno della disciplina della Parte Seconda delle presenti norme, valgono i contenuti normativi definiti nelle convenzioni esistenti: PL "1 - 2" detto "della Selva"; PL "C"; PL "Industriale". Per tutti gli altri prevale la disciplina del presente P.G.T..

Art.6 - Interpretazione del Piano e facoltà di deroga

6.1 Spetta al Responsabile del Servizio competente in materia di edilizia e urbanistica stabilire in via definitiva decisioni e pareri circa l'interpretazione autentica di norme e cartografie del presente PdR. L'interpretazione delle cartografie dovrà essere effettuata con riferimento ai limiti fisici o catastali rinvenibili sul territorio, in quanto la rappresentazione grafica del piano è stata effettuata (in prevalenza) conformemente a tali elementi: strade, muri in genere, recinzioni, siepi, filari, fossi.

6.2 Nei casi in cui l'identità tra elementi fisici o catastali e limiti cartografici non risultasse evidente a causa di scostamenti superiori a mt 2,00 tra la delimitazione in azionamento ed il limite fisico o catastale che si presume essere corrispondente, il limite dei campi di applicazione della norma si deduce dalla sua posizione grafica così come riscontrata sulle tavole del presente PdR. Nel caso in cui il suddetto scostamento risulta essere inferiore a mt 2,00, le delimitazioni in azionamento si intendono coincidenti con i limiti fisici o catastali ritenuti corrispondenti.

6.3 Le interpretazioni della disciplina generale del presente PdR possono essere effettuate con la procedura di cui ai precedenti commi fintanto che non costituiscono variante urbanistica.

6.4 La facoltà di deroga alle disposizioni del presente PdR è limitata alla realizzazione o alla modificazione di opere pubbliche e di opere private di interesse pubblico, secondo quanto disposto dall'art.16 della L.6/8/1967 n.765. La concessione delle deroghe è regolata dalle prescrizioni contenute nella L. 21/12/1955 n.1357 e nella L. 6/8/1967 n.765.

Titolo 1.2 - Linguaggio del Piano delle Regole

Art.7 - Ambito di trasformazione urbanistica

Il PGT individua specifiche parti di territorio, attuabili attraverso Piano Attuativo Comunale o Piano Integrato di Intervento, al cui interno gli interventi comportano una significativa trasformazione del ruolo della parte rispetto all'intero territorio comunale. Gli Ambiti di Trasformazione Urbanistica, evidenziati anche nelle tavv. "PdR 3 - Regole per gli interventi e gli usi del suolo", sono disciplinati dal Documento di Piano.

Art.8 - Ambito paesaggistico

Il PdR individua all'interno del territorio comunale parti contraddistinte da un elevato valore paesaggistico e ambientale: l'Ambito paesaggistico della valle del Lanza e l'Ambito paesaggistico del cordone morenico – sorgenti del Lura. Per questi due ambiti il PdR declina una serie di prestazioni e obiettivi che si sovrappongono alla disciplina delle diverse aree contenute nella Parte seconda delle presenti norme, non modificandone la destinazione funzionale, al fine di preservare l'unitarietà degli obiettivi degli interventi all'interno dell'ambito. I contenuti degli ambiti paesaggistici costituiscono elementi di valutazione da parte dell'amministrazione comunale degli interventi proposti.

Art.9 - Campo di applicazione delle regole

9.1 I campi di applicazione delle regole sono le porzioni minime di tessuto urbano consolidato alle quali viene applicata la disciplina del PdR. I campi individuati dal PdR sono di tre categorie.

9.2 Campi della Conservazione: porzioni del territorio comunale in cui si riconosce un valore paesaggistico, architettonico e testimoniale meritevole di tutela e per il quale si rendono necessari interventi volti al mantenimento e/o al recupero della struttura morfologica, tipologica e materica dei manufatti e degli spazi aperti.

9.3 Campi dell'Adeguamento: porzioni del territorio comunale senza particolari valori paesaggistici, architettonici e testimoniali, al cui interno è ammesso l'adeguamento degli edifici e degli spazi aperti ai requisiti tecnologici e spaziali legati agli usi consentiti, nonché la densificazione del tessuto edificato.

9.4 Campi della Modificazione: porzioni del territorio comunale al cui interno lo stato degli usi o dei manufatti esistenti ammette l'incremento del peso insediativo in funzione della costruzione di spazi di interesse pubblico. Più campi della modificazione possono essere interessati da un perimetro di progettazione unitaria al fine di garantire il raggiungimento di obiettivi comuni.

Art.10 - Destinazioni d'uso

10.1 Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, le destinazioni d'uso del suolo e dei fabbricati sono articolate secondo il "Catalogo generale degli usi" contenuto all'interno del presente articolo.

10.2 Il "Catalogo generale degli usi" individua cinque famiglie di usi. Ciascuna famiglia è ampliabile dall'amministrazione comunale attraverso motivata deliberazione della Giunta Comunale sentiti i pareri dell'Ufficio Tecnico, secondo il criterio della similitudine e della congruenza e non costituisce variante al presente PdR. Quando una famiglia d'uso è ammessa o vietata, senza ulteriori precisazioni, tutte le sue articolazioni sono da intendersi ammesse o vietate.

10.2.1 uso agricolo - uA

uA1 Colture agricole: colture estensive, colture orto-floro-vivaistiche, colture finalizzate alla produzione del legname, boschi, prati stabili, pascoli, ecc...

uA2 Attrezzature e infrastrutture produttive: depositi per attrezzi e macchine, annessi agricoli, silos, serbatoi idrici, locali per la conservazione e la prima trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici, ricoveri degli animali, serre, ecc...

uA3 Residenze annesse alle attività agricole: residenza dell'imprenditore agricolo necessaria alla conduzione del fondo, attività agrituristiche, ecc...

10.2.2 uso industriale: uI

uI1 Industria ed artigianato di produzione: fabbriche e officine, laboratori, attività industrializzate adibite alla trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici, compresi laboratori di sperimentazione, uffici tecnici, amministrativi e centri di servizio; spazi espositivi se strettamente connessi all'attività aventi SIp max pari al 15% della SIp totale e alloggi per il proprietario e il solo personale di custodia fino ad un massimo di 120mq di SIp.

uI2 Attività di stoccaggio: Magazzini, depositi coperti e scoperti compresi uffici tecnici strettamente connessi fino a un massimo del 20% della SIp totale e alloggi max pari al 15% della SIp totale e alloggi per il proprietario e il solo personale di custodia fino ad un massimo di 120mq di SIp.

10.2.3 uso terziario: uT

uT1 Attività direzionali differenti da quelle considerate come assimilabili alla residenza: uffici pubblici e privati, studi professionali, centri di ricerca;

uT2 Attività ricettive: alberghi ostelli, motel, campeggi e alloggi per il proprietario ed il solo personale di custodia sino ad un max. di 120 mq di SIp; ristoranti, pizzerie, bar;

uT3 Attività commerciali: esercizi di vicinato, alimentari e non; agenzie bancarie e assicurative con servizio di sportello; sale di spettacolo, sale da gioco, esposizioni merceologiche, artigianato di servizio, botteghe artigiane ed artistiche, ecc.... Alloggi per il proprietario ed il solo personale di custodia sino ad un max. di 120 mq di SIp;

10.2.4 uso residenziale: uR

uR1 Residenze permanenti: abitazioni e relative aree a verde privato compresi, come funzioni assimilabili, studi professionali e artigianato di servizio e esercizi di vicinato, piccoli laboratori artigianali compatibili con la residenza, scuole di formazione professionale, autorimesse private, ristoranti, pizzerie, bar;

uR2 Residenze temporanee: collegi, convitti, studentati, pensionati e alloggi per il proprietario ed il solo personale di custodia sino ad un max. di 120 mq di SIp;

10.2.5 attrezzature pubbliche e di uso pubblico: uS

Disciplinate dal Piano dei Servizi.

10.3 All'interno della disciplina contenuta nella successiva Parte Seconda, per destinazione d'uso principale si intende quella, insediata o insediabile, prevalente e caratterizzante la parte dell'ambito considerata; le destinazioni d'uso non espressamente vietate sono da considerarsi ammissibili come principali. Le funzioni incompatibili con la disciplina degli usi sono consentite unicamente per le attività già insediate alla data di adozione del PdR e non costituiscono diritto per l'insediamento di attività analoghe.

10.4 Ferma restando la facoltà di autocertificazione secondo le forme previste dalle leggi vigenti, la destinazione d'uso dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella indicata dal più recente provvedimento abilitativo anche in sanatoria che sia stato rilasciato, ovvero quella asseverata nella denuncia di inizio attività che sia stata presentata. In assenza, ovvero in caso di indeterminazione di tali atti, la destinazione è desunta dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento. Solo in caso di assenza documentata degli elementi di cui sopra, la destinazione può essere desunta da altri documenti probanti.

10.5 All'interno degli ambiti del Tessuto urbano consolidato non è ammesso l'ampliamento delle

stalle esistenti.

Art.11 - Edificio accessorio

11.1 L'edificio accessorio è un manufatto edilizio completamente privo delle caratteristiche di abitabilità avente le seguenti altezze massime misurate rispetto al piede dell'edificio:

- quota di estradosso della copertura piana non superiore a mt 2,50 (nel caso di autorimesse, la quota è comprensiva dell'eventuale riporto di terra di coltura);
- quota di imposta di coperture a falde non superiore a mt 2,00;
- quota di colmo di coperture a falde non superiore a mt 3,00.

11.2 L'edificio accessorio deve essere destinato a funzioni al servizio delle attività svolte nell'edificio principale (autorimessa, ripostigli, depositi attrezzi, impianti tecnologici), isolati o in aderenza con quest'ultimo. Non è ammessa l'edificazione di edifici accessori in assenza dell'edificio principale all'interno dell'area di pertinenza. L'edificio accessorio ha una Sc massima pari al 10% della Sc dell'edificio principale.

11.3 L'edificio accessorio deve rispettare una distanza minima dalle strade pari a mt 5,00 e dai confini mt 5,00 salvo diversi accordi fra confinanti.

11.4 L'edificio accessorio adibito ad autorimessa la cui realizzazione è obbligatoria nella quantità minima prevista dalla L.122/89 e ss.mm.ii., segue la seguente disciplina:

- negli Ambiti del Tessuto Urbano Consolidato possono essere realizzati sia in soprasuolo che in sottosuolo;
- negli Ambiti di valore Paesaggistico, Ambientale ed Ecologico, secondo la normativa regionale e statale vigente.

11.5 E' consentita l'installazione di piccoli manufatti prefabbricati con funzioni analoghe a quelle descritte al precedente comma 11.2 nei limiti della seguente disciplina:

- materiale: legno;
- Sc massima = mq 6;
- Altezza massima = mt 2,20;
- Distanze: come stabilite dal Codice Civile
- Ambiti ammessi: Ambiti del Tessuto Urbano Consolidato.

Art.12 - Parametri edilizi ed urbanistici

12.1 Altezza dell'edificio

L'altezza dell' edificio è la distanza intercorrente tra il piede dell'edificio e la sommità dell'edificio.

Per "piede dell'edificio" si intende:

- la linea di intersezione tra la superficie dell'involucro esterno dell'edificio (facciate o massimo ingombro dei vani aperti) e la quota media del terreno naturale (o la quota del terreno sistemato se più basso). Non sono considerati ai fini della determinazione del "piede dell'edificio" le scale esterne, le rampe per l'accesso a piani interrati o seminterrati e i relativi spazi di manovra (questi ultimi sono considerati tali solo se di ampiezza non superiore a mt 6,00).

Per "sommità dell'edificio" si intende:

- l'intradosso della copertura piana;
- l'imposta esterna sotto-travetto del tetto a falde inclinate (intradosso della falda);
- la generatrice alla quota minore delle coperture voltate.

Nel caso di edifici contro i quali sia stato riportato terreno, l'altezza si calcola a partire dal piano del terreno originario.

12.2 Area di pertinenza

Le aree asservibili ad un edificio ai fini della determinazione della capacità edificatoria devono essere tra loro confinanti. Ne fanno eccezione le aree coinvolte dagli interventi di perequazione urbanistica secondo le modalità contenute al precedente art.4.

L'area asservita ad un edificio esistente si determina dividendo la SIp esistente per l'indice di edificabilità vigente.

Per gli edifici il cui titolo abilitativo risulta antecedente al 6 agosto 1967 (o comunque realizzati antecedentemente al 6 agosto 1967), ai fini della determinazione dell'area asservita si applica l'indice di edificabilità fondiaria teorico di 0,5 mq/mq.

12.3 Distanze

Distanze tra i fabbricati

E' la distanza minima, misurata sul piano orizzontale, alle differenti quote tra le costruzioni fuori terra, con esclusione delle terrazze e dei normali aggetti sino a 1,5 mt.

La distanza degli edifici deve essere misurata in maniera radiale.

Le distanze da osservarsi tra i fabbricati, sono quelle previste dall'art.9 del D.M. 1444/1968.

Distanze degli edifici dai confini di proprietà

E' la distanza minima della costruzione fuori terra, misurata sul piano orizzontale, con esclusione delle terrazze e dei normali aggetti sino a mt 1,5, dalle linee di confine del lotto di proprietà, valutata su ciascun piano orizzontale fino all'altezza massima dell'edificio.

La distanza dai confini deve essere misurata in maniera radiale.

La distanza degli edifici dai confini di proprietà non dovrà essere inferiore a mt 5,00. L'edificazione in aderenza è consentita (salvo diritti di terzi). Essa è subordinata alla stipula di una convenzione di contiguità tra i confinanti. Le costruzioni potranno anche non essere edificate contestualmente, ma i progetti dovranno essere in ogni caso coordinati.

Sono comunque ammesse distanze inferiori qualora intercorrano accordi tra privati i quali dovranno sottoscrivere l'impegno a mantenere la distanza tra edifici pari all'altezza dell'edificio più alto e comunque in nessun caso inferiore a mt 10,00.

Nel caso di pensiline, balconi, o sbalzi in genere, la distanza dal filo più esterno dello sbalzo al confine non potrà essere inferiore a mt 4,00.

Distanze degli edifici dalla viabilità pubblica o di uso pubblico

E' la distanza minima, misurata in maniera radiale, dalle fronti fuori terra degli edifici alle strade pubbliche (escluse le banchine ed il marciapiede). Sono computabili, ai fini del raggiungimento delle distanze minime, gli spazi pedonali, di parcheggio, di manovra o di accesso, di proprietà privata realizzati all'esterno della recinzione.

Gli interventi di nuova costruzione, compresi gli ampliamenti, da realizzarsi all'interno degli ambiti consolidati dovranno essere poste a non meno di mt 5 dalle strade pubbliche o di uso pubblico comprese quelle pedonali o carraie di uso agro-silvo-pastorale.

Debbono altresì essere rispettate le disposizioni contenute nel Decreto Legislativo n°285 del 30.04.1992 relativo al "Nuovo codice della strada" al suo Regolamento di attuazione ed alle sue successive modifiche ed integrazioni e quelle contenute nel D.M. 1444/68.

Non sono consentite deroghe alla normativa sulle distanze fatta eccezione per gli edifici pubblici per i quali occorre comunque il rispetto delle procedure di cui alla L.21.12.1955 n.1537 e ss.mm.ii.

Per quanto non previsto dalla presente normativa si faccia riferimento al D.M. 01.04.1968, con particolare attenzione alla ammissibilità di distanze tra edifici inferiori a mt 10,00 nel caso di piani esecutivi.

12.4 Indice di densità fondiaria (If)

Esprime in mq/mq il rapporto tra la SIp massima realizzabile e la superficie del lotto edificabile catastalmente individuato per superficie ed intestazione; dalla superficie devono essere escluse le eventuali aree per urbanizzazione primaria o secondaria incidenti sul lotto. L'If deve essere calcolato esclusivamente sul lotto di proprietà del proprietario dell'edificio anche se costituito da più mappali a condizione che gli stessi siano contigui l'un l'altro alla data di adozione del presente PdR.

12.5 *Indice di densità territoriale (It)*

Esprime in mq/mq il rapporto tra la SIp massima realizzabile e la superficie territoriale destinata all'intervento; essa comprende le eventuali aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria. All'interno dei perimetri di progettazione unitaria, gli indici di densità territoriale indicati al Capo III del successivo Titolo II si riferiscono sia al campo di modificazione che alle aree ad uso pubblico entrambi compresi dal medesimo perimetro.

12.6 *Rapporto di copertura (Rc)*

Esprime in percentuale il rapporto aritmetico tra la superficie coperta dell'edificio e la superficie fondiaria del lotto.

Nel caso in cui la superficie reale di un lotto non coincida con la superficie catastale, si deve assumere la prima come termine di riferimento ai fini del computo del volume edificabile.

In questo caso il valore della superficie reale deve essere documentato con accurato rilievo asseverato da tecnico abilitato.

12.7 *Superficie coperta (Sc)*

E' la superficie che si ottiene proiettando il perimetro dell'edificio ai vari piani (se diversi tra loro), al netto delle sole terrazze aperte a sbalzo e dei normali aggetti (gronde, pensiline, elementi decorativi, etc...) fino ad uno sporto massimo di mt 1,20 per gli edifici residenziali e mt 3,00 per gli edifici non residenziali.

Gli sporti eccedenti tale limite sono da conteggiare per l'eccedenza oltre mt 1,20 e mt 3,00 e si rilevano comunque ai fini del computo delle distanze e dei distacchi.

Le piscine con strutture fisse vengono calcolate ai fini del calcolo della superficie coperta.

Si applicano i contenuti della LR.26/1995.

12.8 *Superficie drenante e scoperta*

L'area di pertinenza dei fabbricati di nuova realizzazione dovrà avere una superficie scoperta e drenante, da non adibirsi a qualsiasi tipo di deposito, non inferiore al 30% per i lotti con destinazione prevalente residenziale e al 15% per quelli con destinazione prevalente terziaria, industriale e artigianale.

12.9 *Superficie fondiaria (Sf)*

Sf misura in mq la superficie dell'area di pertinenza degli edifici, compresa la relativa area di sedime, con esclusione di quella per opere di viabilità, urbanizzazione primaria e secondaria pubbliche o di uso pubblico.

12.10 *Superficie utile (Slp)*

E' la sommatoria di tutte le superfici abitabili, anche in seminterrato e sottotetto, esclusi:

- gli atrii al piano terra, gli androni, le scale interne e ogni altro vano comune finalizzato al disimpegno o al servizio di più unità immobiliari;
- i vani posti al piano terra non abitabili di altezza netta inferiore a mt 2,40 adibiti a pertinenze delle unità immobiliari o a servizi comuni con superficie inferiore al 10% della SIp dell'alloggio;
- le scale esterne anche se chiuse su quattro lati a servizio di più unità immobiliari;
- i porticati, i balconi, le logge;
- gli edifici accessori come definiti all'art.11;
- le superfici relative ai volumi tecnici;
- i muri perimetrali portanti, di tamponamento tra unità immobiliari, che costituiscono l'involucro esterno delle costruzioni;
- l'aumento prodotto negli edifici esistenti dal maggiore spessore di murature esterne finalizzate alla riduzione della trasmittanza termica dell'edificio;
- le superfici adibite al ricovero degli autoveicoli e dei relativi spazi di manovra se integrate per almeno 2/3 della loro altezza. In ogni caso la parte fuori terra non potrà superare la misura di m 1,20 tra la quota naturale del terreno (piano di campagna) ed il piano di calpestio del primo solaio abitabile;

- le superfici delle dotazioni funzionali e tecniche al servizio dei fabbricati (cantine, ripostigli, lavanderie, locali di sgombero, centrali termiche) se interrato per almeno 2/3 della loro altezza. In ogni caso la parte fuori terra non potrà superare la misura di mt 1,20 tra la quota naturale del terreno (piano di campagna) ed il piano di calpestio del primo solaio abitabile;
- i sottotetti non abitabili ma accessibili con altezza media ponderale inferiore a mt 2,40;
- i sottotetti non accessibili con altezza media ponderale inferiore a mt 1,50 calcolata quale rapporto tra il volume al netto dei muri e comprensivi del volume definito da eventuali abbaini e la superficie del sottotetto al netto dei muri.

12.11 Superficie territoriale (St)

Esprime in mq la superficie complessiva di un'area comprensiva di quelle destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria pubbliche o di uso pubblico.

Nei perimetri di progettazione unitaria la superficie territoriale, è la sommatoria delle superfici interne ai campi di modificazione e di quelle delle aree ad uso pubblico entrambe comprese dal medesimo perimetro. In tale superficie sono computabili quindi le aree di proprietà privata, in parte già graficizzate negli elaborati del PdR, che vengano destinate a strade e servizi pubblici, con esclusione delle sedi stradali esistenti nonché delle aree e spazi già di uso pubblico.

12.12 Volume (V)

Questo parametro è utilizzato per il calcolo degli oneri di urbanizzazione. Esprime in mc il prodotto tra la somma delle seguenti superfici:

- superficie lorda di pavimento (Slp);
- superficie dei muri perimetrali;
- superficie di sottotetto seminterrati non abitabili ma accessibili;
- superficie di locali interrati quando questi ospitano funzioni non accessorie;
- superficie edifici accessori come definiti dal precedente art.11 con l'esclusione di quelli descritti al comma 11.5;

e l'altezza convenzionale dell'interpiano corrispondente a mt 3. Sono esclusi dal computo dei volumi gli Edifici accessori così come definiti al precedente art.11 limitatamente alle autorimesse e ai piccoli manufatti individuati all'art. 11.5.

la cui realizzazione è obbligatoria nella quantità minima prevista dalla L.122/89 e ss.mm.ii..

Art.13 Parcheggi pertinenziali e passi carrai

13.1 Prescrizioni generali

La verifica della dotazione di parcheggi pertinenziali è richiesta per i seguenti interventi:

- nuova costruzione; per l'ampliamento dovrà considerarsi la sola parte ampliata;
- demolizione non ricostruzione;
- ristrutturazione estesa all'intera unità immobiliare;
- cambio di destinazione d'uso senza opere edilizie che interessano una Slp superiore a 150 mq e comunque nei casi in cui il nuovo uso richieda una maggiore dotazione;
- nei casi in cui si verifica un incremento del numero delle unità immobiliari.

Nei casi in cui è dimostrata l'impossibilità di realizzare la dotazione prescritta nei comma successivi, ovvero qualora l'amministrazione comunale lo richieda, quest'ultima potrà essere realizzata:

- in aree differenti da quella del lotto entro una distanza ritenuta congrua dall'ufficio tecnico comunale;
- attraverso corresponsione di un pagamento finalizzato alla realizzazione delle superfici prescritte da parte dell'amministrazione comunale.

La manutenzione delle superfici destinate a parcheggio pertinenziale è a carico del proprietario.

13.2 Residenza

Negli interventi elencati al comma precedente aventi destinazione residenziale debbono essere assicurati appositi spazi di parcheggio privato di pertinenza in misura non inferiore a 1 posto auto

delle dimensioni di mq 12,5, al netto degli spazi di manovra, ogni 40 mq di SIp e comunque non inferiore a tre posti auto per ogni singola unità immobiliare; se l'intervento è interno agli ambiti di Centro antico, i posti auto da assicurare sono due.

Un terzo degli spazi suddetti deve essere ubicato all'esterno della recinzione in prossimità della strada o in posizione facilmente accessibile da questa.

Nel caso di provata impossibilità, limitatamente al solo posto auto da ubicare all'esterno della recinzione, sarà dovuto un onere pari al prezzo di realizzazione degli spazi di parcheggio privato fissato secondo parametri definiti dall'Amministrazione Comunale.

Negli ambiti di Centro antico in caso di provata impossibilità, per l'intera quantità di parcheggi, sarà dovuto un onere pari al prezzo di realizzazione degli spazi di parcheggio privato fissato secondo parametri definiti dall'Amministrazione Comunale.

13.3 Destinazioni non residenziali

Negli interventi aventi destinazione non residenziale debbono essere assicurati appositi spazi di parcheggio privato di pertinenza, al netto degli spazi di manovra, secondo le seguenti quantità:

- attività terziarie direzionali: 25% della SIp
- attività produttive: 20% della SIp;
- attività ricettive, sanitarie e socio-assistenziali: 20% della SIp;
- attività commerciali - esercizi di vicinato: 1 posto auto;
- attività commerciali - medie strutture di vendita: 100 % della SIp;

E' facoltà dell'amministrazione comunale richiedere che la realizzazione di parte dei parcheggi pertinenziali sia realizzata all'esterno della recinzione e assoggettata all'uso pubblico.

13.4 Passo carraio

Il passo carraio deve:

- essere distante almeno mt 12 dalle intersezioni (ove possibile);
- deve consentire l'accesso ad un area laterale che sia idonea allo stazionamento dei veicoli, in modo da favorire la rapida immissione dei veicoli nella proprietà. L'eventuale cancello a protezione della proprietà dovrà essere arretrato allo scopo di consentire la sosta fuori dalla sede stradale, di un veicolo in attesa d'ingresso. Tale spazio dovrà avere una profondità minima di mt 5,00, misurata dal ciglio stradale, comprensiva dell'eventuale larghezza dei marciapiede, ed una larghezza minima di mt 2,50. Nel caso che, per effettiva impossibilità dimostrata, non sia possibile ottemperare a quanto sopra, sarà necessario realizzare fuori dalla recinzione un posto auto, in collegamento con l'ingresso carraio, delle dimensioni minime di mt 2,50 x 5,00 per la sosta dell'auto in procinto di entrare nella proprietà. La norma sopra riportata si applica a tutti i tipi di strade (comunali, provinciali, statali e a quelle interne nei piani attuativi) con la sola esclusione delle strade private, per le quali, ove è possibile, se ne consiglia comunque l'applicazione.

Art.14 - Perimetro di progettazione unitaria

I perimetri di progettazione unitaria comprendono più campi della modificazione e individuano quelle parti del territorio comunale per le quali il PdR definisce una serie di obiettivi morfologici e funzionali, definiti nella Parte seconda della presente norma.

Art.15 - Recinzioni

15.1 Negli ambiti del Tessuto Urbano Consolidato le recinzioni, sia tra lotti contigui che tra lotti e spazi pubblici non devono avere altezza superiore a mt.2,00 e devono essere di tipo trasparente con altezza massima piena di mt.0,50, aumentabile a mt.1,50 nel caso di muri di sostegno. In tal caso la porzione trasparente deve essere limitata ad una altezza di mt.1,20. Sono ammesse recinzioni piene per tratti non superiori complessivamente al 20% dello sviluppo lineare dell'intera recinzione.

15.2 Negli ambiti del Tessuto Urbano Consolidato la composizione delle recinzioni non vegetali dei lotti confinanti con gli Ambiti di valore paesaggistico, Ambientale ed Ecologico deve prevedere in aggiunta l'inserimento di una siepe sul lato esterno.

15.3 Negli Ambiti di valore paesaggistico, Ambientale ed Ecologico le recinzioni devono essere vegetali o di tipo a staccionata o a paline in legno e rete trasparente con siepe interposta; in paline di ferro e rete trasparente con siepe interposta lungo i perimetri di stretta pertinenza delle attività di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli, di ricovero attrezzature, macchinari ed animali.

15.4 Negli Ambiti di valore paesaggistico, Ambientale ed Ecologico la realizzazione di recinzioni di fondi strettamente connessi agli edifici residenziali esistenti, fatta salva la inammissibilità di parti piene, segue la disciplina di cui al precedente 15.2. E' obbligatoria la salvaguardia delle alberature di alto fusto.

Art.16 - Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti

15.1 Il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti è soggetto ai disposti degli artt. 63 - 64 - 65 della LR.12/2005 così come modificata e integrata dalla LR. 27/12/2005 n.20, nonché a tutti i disposti del presente PdR.

16.2 Gli interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti comportanti modifica delle coperture (formazione di abbaini, lucernari, modifica di quote e pendenze delle falde, ecc...) non sono ammessi negli edifici appartenenti al "Campo della conservazione: elementi di valore storico e paesaggistico" evidenziati nelle tavole PdR1, PdR3, PdR4.

16.3 Gli interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti comportanti modifica delle coperture (formazione di abbaini, lucernari, modifica di quote e pendenze delle falde, ecc...) negli edifici appartenenti al "Campo della conservazione: centro antico", ad esclusione di quelli descritti al comma 15.2, sono ammessi previo Piano Attuativo per il recupero del patrimonio edilizio.

16.4 Negli Ambiti di valore paesaggistico, Ambientale ed Ecologico è consentita unicamente la realizzazione di recinzioni delle aree di pertinenza così come definita all'art 12.2 degli edifici residenziali esistenti, fatta salva la inammissibilità di parti piene, segue la disciplina di cui al precedente 15.2. E' obbligatoria la salvaguardia delle alberature di alto fusto.

16.5 Gli interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti non sono ammessi all'interno degli ambiti interessati da Perimetri di progettazione unitaria.

Art.17- Tipi di intervento

I tipi di intervento sui manufatti sono articolati nelle seguenti categorie:.

- a) - manutenzione ordinaria
- b) - manutenzione straordinaria
- c) - restauro e risanamento conservativo
- d) - ristrutturazione edilizia (compreso l'intervento di demolizione con ricostruzione)
- e) - interventi di nuova costruzione (compreso l'intervento di ampliamento)
- f) - interventi di ristrutturazione urbanistica

Per essi valgono le disposizioni di cui all'art. 27 L.R. 12/2005 e s.m.i.

Art.18 - Urbanizzazione primaria e secondaria

18.1 In tutti i campi di applicazione delle regole gli interventi attuabili con Permesso di Costruire o D.I.A., sono subordinati all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria, come definite dal Piano dei Servizi.

18.2 In tutti i campi di applicazione delle regole gli interventi subordinati a strumenti di pianificazione attuativa o di programmazione negoziata partecipano alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria come definite dal Piano dei Servizi.

Parte seconda: Disciplina degli interventi

Titolo 2.1 – Regole per gli interventi negli ambiti del tessuto urbano consolidato

Capo I – Campi della conservazione

Art. 19 - Centro antico – campi C1

19.1 Caratteristiche

I campi della conservazione del centro antico comprendono gli insediamenti storici di Casanova e Caversaccio contraddistinti da agglomerati urbani di antica formazione che presentano caratteristiche di pregio storico ed ambientale assieme agli spazi aperti circostanti che ne sono parte integrante.

I campi della conservazione del centro antico costituiscono zone di recupero del patrimonio edilizio e urbanistico.

19.2 Obiettivi

In questi campi sono considerati interventi mirati al raggiungimento delle prestazioni quelli finalizzati a garantire:

- il mantenimento sostanziale dell'immagine complessiva dell'insieme;
- il ripristino dei valori ambientali originari degli spazi interni agli isolati;
- il mantenimento non soltanto degli aspetti formali dei manufatti originari ma anche della loro natura costruttiva, mirando alla salvaguardia statica del patrimonio edilizio esistente mediante il recupero delle tecniche costruttive originarie nella loro migliore esecuzione, ovvero al recupero della "regola d'arte";
- il recupero degli edifici nell'ambito di un concetto generale di conservazione del tessuto esistente e nel rispetto degli elementi costitutivi degli edifici e degli spazi aperti;
- la pavimentazione dei tracciati viari con materiali impermeabili differenti dall'asfalto;
- l'incremento della presenza di piccole attività artigianali e commerciali compatibili con i tessuti e i manufatti e gli usi esistenti;
- la demolizione dei manufatti con carattere di precarietà.

19.3 Destinazioni d'uso

Destinazione d'uso principale: uR.

Destinazione d'uso principale esclusa: ul - uA.

19.4 Parametri Urbanistici

Non sono ammessi interventi di nuova costruzione. Gli interventi di demolizione con ricostruzione sono ammessi esclusivamente per gli edifici che risultano essere in contrasto con i caratteri e le tipologie originarie del tessuto storico e non possono quindi essere assoggettati ad interventi conservativi.

Per gli interventi di demolizione con ricostruzione la densità edilizia dovrà essere equivalente a quella esistente.

E' ammessa la realizzazione di Edifici accessori così come definiti all' Art.11.

19.5 Attuazione degli interventi

Sono ammessi gli interventi di alla lettera a), b), c), d), f) di cui al precedente art.16 di norma attuabili attraverso Permesso di Costruire o D.I.A. secondo quanto disposto dalle legislazione vigente.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia con modifica della destinazione d'uso nonché quelli di ristrutturazione edilizia con modifica del sedime, di ristrutturazione urbanistica sono subordinati alla preventiva approvazione di Piano attuativo o Permesso di Costruire convenzionato finalizzati al recupero del patrimonio edilizio, contenente l'individuazione delle aree a standard nelle quantità definite dal Piano dei Servizi e la coerenza dell'intervento proposto con gli edifici contermini

maggiormente rappresentativi dei caratteri dell'insediamento.

Gli interventi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione di edifici in contrasto con i caratteri ambientali, tipologici e architettonici del contesto ovvero che non possa essere oggetto di interventi conservativi, è subordinato a Piano attuativo o Permesso di Costruire, come sopra riportato.

Gli interventi di cambio di destinazione d'uso e quelli comportanti comunque un incremento del carico insediativo, dovranno reperire spazi per parcheggi pertinenziali nella misura di un posto auto per unità immobiliare

Art.20 - Elementi di valore storico-paesaggistico – campi C2

20.1 Caratteristiche

I campi della conservazione degli elementi di valore storico-paesaggistico comprendono:

- singoli manufatti edilizi esterni ai centri antichi, anche recenti, di tipo isolato, e relativi lotti di pertinenza che nel loro insieme assumono un carattere di interesse ambientale per i quali è auspicabile il mantenimento;
- "elementi di rilevanza paesaggistica areale di carattere fisico, naturalistico e paesaggistico": Sas della Prea".

20.2 Obiettivi

In questi campi sono considerati interventi mirati al raggiungimento delle prestazioni quelli finalizzati a garantire:

- il mantenimento non soltanto degli aspetti formali dei manufatti ma anche della loro natura costruttiva, mirando alla salvaguardia statica del patrimonio edilizio esistente mediante il recupero delle tecniche costruttive originarie nella loro migliore esecuzione, ovvero al recupero della "regola d'arte";
- il recupero degli edifici nell'ambito di un concetto generale di conservazione del tessuto esistente e nel rispetto degli elementi costitutivi degli edifici e degli spazi aperti;
- la salvaguardia degli spazi aperti di pertinenza dei manufatti;
- la demolizione dei manufatti con carattere di precarietà;
- la tutela e la valorizzazione dei beni storico-culturali.

20.3 Destinazioni d'uso

Destinazione d'uso principale: uR.

Destinazione d'uso principale esclusa: ul - uT.

20.4 Parametri Urbanistici

Nei lotti di pertinenza di questi elementi non sono ammessi interventi di nuova costruzione.

Per gli interventi di demolizione con ricostruzione la densità edilizia dovrà essere equivalente a quella esistente.

All'interno degli Ambiti di valore Paesaggistico, Ambientale ed Ecologico per una fascia di mt 200 attorno al "Palazzo Sassi e alle relative pertinenze" e al "Sas della Prea" sono vietati interventi di nuova costruzione.

20.5 Attuazione degli interventi

Sono ammessi gli interventi di cui alla lettera a), c), d) di cui al precedente art.16 di norma attuabili attraverso Permesso di Costruire o D.I.A. secondo quanto disposto dalle legislazione vigente.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, quelli comportanti il cambiamento di destinazione d'uso con incremento del carico insediativo sono attuabili tramite Piano attuativo o Permesso di Costruire convenzionato finalizzati al recupero del patrimonio edilizio, contenente l'individuazione delle aree a standard nelle quantità definite dal Piano dei Servizi e la coerenza dell'intervento proposto con gli edifici contermini maggiormente rappresentativi dei caratteri dell'insediamento.

Art.21 - Disposizioni generali per gli interventi nei campi della conservazione

21.1 Obiettivi generali

Il Piano di Governo del Territorio promuove la tutela dei valori storico-artistici ed ambientali esistenti, edifici e spazi aperti, nell'intero territorio comunale, a prescindere dalla loro localizzazione all'interno di uno specifico ambito del PdR o all'interno del Piano dei Servizi.

Il PdR individua specifici campi della conservazione in corrispondenza dei centri antichi e dei manufatti posti anche al loro esterno.

Il recupero dei manufatti edilizi oggi abbandonati o sottoutilizzati, il recupero degli spazi inedificabili interni agli isolati, la rimozione e la demolizione di sovrastrutture ed aggiunte ad edifici d'interesse, in alterazione delle loro originarie caratteristiche, debbono pertanto concorrere:

- al reinsediamento di usi residenziali, piccolo artigianato e esercizi di vicinato in maniera compatibile con il carattere dei manufatti;
- a ripristinare i valori ambientali originari delle corti;
- a restituire agli edifici la loro primitiva configurazione architettonica;
- a riconoscere e riproporre sia la morfologia sia la tipologia complessive dell'edificio, nonché le specifiche peculiarità tipologiche e materiche;
- a costituire attraverso i cortili un sistema di spazi aperti pedonali integrato con la rete viaria interna ai centri antichi;
- ad eliminare manufatti accessori con carattere di precarietà e di incoerenza con l'edificio principale, ripristinando il decoro degli spazi aperti.

L'amministrazione comunale si riserva di dettare specifiche e vincolanti disposizioni rispetto all'inserimento paesaggistico dei progetti e sulla considerazione, nei differenti interventi proposti, della specifica "unità minima d'intervento" in grado di garantire il decoro e la coerenza formale e funzionale dell'intervento di recupero.

Anche gli edifici e gli spazi aperti identificati come servizi e disciplinati dal Piano dei Servizi, qualora classificati all'interno dei campi della conservazione, sono soggetti alle specifiche prescrizioni di tutela contenute nel presente PdR.

21.2 Documentazione sullo stato dei luoghi

Per gli interventi sul patrimonio edilizio interno ai campi della conservazione è richiesta la seguente documentazione aggiuntiva rispetto a quella elencata al precedente art.3:

- a) rilievo geometrico in scala adeguata per documentare dettagliatamente lo stato dei luoghi (dimensioni, elementi, stato di conservazione, destinazioni d'uso) e le situazioni contestuali;
- b) relazione storica che, attraverso un'adeguata documentazione, dati l'edificio e le sue varie parti o elementi e ne illustri la tipologia, i caratteri originari, le trasformazioni e alterazioni subite nel tempo;
- c) documentazione fotografica delle facciate (interne ed esterne), degli elementi interni d'interesse architettonico (volte, porticati, soffitti a cassettoni, stucchi, affreschi, pitture, sculture, ferri battuti, camini, mensole, ecc...), della vegetazione arborea e arbustiva esistente; degli elementi architettonici isolati esistenti sulle aree libere di pertinenza (pozzi, fontane, esedre, ecc...), della copertura;
- d) documentazione catastale estesa a tutte le unità immobiliari finitime a quelle oggetto dell'intervento, onde valutare l'adeguatezza dell'unità d'intervento assunta.

21.3 Obiettivi da perseguire nella realizzazione degli interventi

Nella realizzazione degli interventi sui manufatti edilizi interni ai campi della conservazione dovranno essere perseguiti i seguenti obiettivi:

- a) impiego di tecniche e materiali identici o analoghi agli esistenti o, dove inesistenti, tecniche e materiali tradizionali o tipici della zona (facciate intonacate, balconi e ballatoi in pietra, tetti in tegole comuni piane o a canale, serramenti in legno, persiane listate, ecc...);
- b) mantenimento di massima - salvo il necessario consolidamento - delle strutture portanti orizzontali e verticali, riportando in luce, attraverso la rimozione di eventuali controsoffittature, i solai in legno e le coperture a volta e ripristinando la geometria originaria del tetto attraverso la

rimozione di eventuali alterazioni ed aggiunte recenti e/o in contrasto con il carattere dell'edificio (mansarde, abbaini, altane, terrazze, ecc.);

c) conservazione dei collegamenti interni orizzontali e verticali non richieste dal necessario adeguamento tecnologico (scale, ascensori, spazi di distribuzione e di disimpegno, ecc.); le modifiche al sistema distributivo orizzontale (muri e tavolati) debbono contenersi nei limiti richiesti dall'adeguamento funzionale eventualmente ammesso (ricomposizione delle unità immobiliari) e nel rispetto delle strutture da conservare (volte, solai, tetti, finestre, ecc.);

d) realizzazione di aperture in corrispondenza delle autorimesse al piano terra in maniera coerente con la morfologia della facciata;

e) la conservazione di muri ed altri elementi di recinzione se aventi carattere di coerenza con il nucleo;

f) mantenimento delle cortine edilizie sui fili stradali esistenti;

g) mantenimento degli spazi privati alberati o sistemati a verde;

i) mantenimento del profilo degli isolati negli interventi di recupero edilizio senza introdurre elementi pregiudizievoli per forma, altezze, volumi.

21.4 Elementi tipologici di pregio

Case a corte

Le case a corte sono insediamenti composti da edifici la cui caratteristica tipologica è costituita dallo spazio libero situato all'interno dell'area edificata, in parte delimitata sul perimetro da strade.

Lo spazio libero delle corti assume un particolare significato socio-culturale nell'ambito della tradizione locale.

La singolarità dell'insediamento con case a corte consiste nel rapporto tra il fronte rivolto alla corte e quello rivolto alla strada, oltre che nella presenza di determinati elementi caratteristici come il portico, il ballatoio, il portale e l'androne.

Il fronte con il portico al piano terreno e/o il loggiato ai piani superiori e rivolto verso lo spazio della corte conferisce all'edificio carattere di individualità.

Palazzo isolato

I palazzi isolati sono situati all'esterno dei centri antichi e ricadono all'interno dei campi dell'adeguamento. Per tali edifici sono consentiti interventi conservativi dell'impianto storico, dei prospetti e degli elementi propri degli edifici, quali decorazioni a crocino, sfondati, arcate e porticati. Devono essere mantenuti i rapporti tra vuoti e pieni esistenti; non è pertanto consentita la chiusura di spazi che rivestono un'importanza architettonica nella composizione delle facciate. La composizione esterna delle facciate deve mantenere i ritmi delle aperture esistenti; eventuali nuove aperture dovranno essere realizzate in coerenza compositiva con le aperture esistenti.

21.5 Elementi morfologici e costruttivi di pregio

Sono gli elementi qualificanti gli edifici quali: archi, portali, lesene, camini, mensole, balaustre, colonne, lapidi, edicole, icone, decorazioni, colonne, logge, lavatoi, cappelle, decorazioni, ecc.

Tali elementi di valore artistico o architettonico anche con particolare attenzione alla consistenza materia originaria devono essere tutelati e conservati.

Ballatoi, portici e loggiati sono tra gli elementi costruttivi più significativi dell'architettura locale e rurale.

Essi caratterizzano le facciate con i loro ritmi, le proporzioni e i materiali di cui sono costituiti. Nella trasformazione degli edifici esistenti è vietata la sostituzione o eliminazione di tali componenti significative.

I balconi e ballatoi devono essere conservati nella forma e nei materiali esistenti; devono inoltre essere ripristinate eventuali mensole in pietra a vista.

21.6 Spazi aperti

Giardini di pregio ambientale

Per giardino di pregio ambientale si intende un complesso unitario sistemato con prati, alberature, siepi, percorsi pedonali e relativi parcheggi.

Gli obiettivi per gli interventi sono:

- mantenimento delle recinzioni in muratura;
- tutelare o ripristinare la coerenza dell'impianto vegetazionale;
- mantenimento dell'unitarietà dello spazio evitando la realizzazione di recinzioni anche di tipo leggero o, nel caso, ricorrendo a siepi sempreverdi.

Spazi pubblici

Gli spazi pubblici sono rappresentati da strade e slarghi di uso pubblico tra gli isolati dei centri antichi.

Gli obiettivi per gli interventi sono:

- eliminazione delle pavimentazioni in asfalto o cemento;
- ripristino o nuova realizzazione di pavimentazioni tipo acciottolati, selciati, ecc...)

Corti e cortili

Corti e cortili rappresentano gli spazi aperti di proprietà privata definiti dai manufatti edilizi. Sono posti in continuità diretta o indiretta (tramite corpi edilizi con ingresso o recinzioni) con gli spazi pubblici e pertanto svolgono un ruolo fondamentale nella costruzione dell'immagine complessiva dello spazio aperto all'interno dei centri antichi.

Gli obiettivi per gli interventi sono:

- mantenimento dell'unitarietà dello spazio evitando la realizzazione di recinzioni anche di tipo leggero;
- mantenimento degli elementi d'uso e di arredo esistenti, quali lavatoi, pozzi, porticati e pergolati;
- conservazione della leggibilità dei loggiati deve essere conservata la leggibilità, con adeguato arretramento dei tamponamenti e/o serramenti.
- mantenimento delle pavimentazioni tradizionali, come lastricati, acciottolati o cubetti di porfido.

Orti e giardini

I giardini esistenti, e possibilmente anche gli orti, vanno mantenuti e migliorati poiché testimonianza di tradizioni e dell'uso quotidiano dello spazio urbano.

Capo II – Campi dell'adeguamento

Art.22 - Tessuto tra i centri di Casanova e Caversaccio – campi A1

22.1 Caratteristiche

I campi dell'adeguamento del tessuto tra i centri di Casanova e Caversaccio comprendono le parti del territorio comunale che hanno conseguito una ben definita caratterizzazione e un corretto inserimento paesistico. Sono parti caratterizzate dalla prevalenza della destinazione residenziale e dalla presenza di funzioni compatibili: piccolo commercio, terziario, attività artigianali e produttive di ridotte dimensioni e servizi di uso pubblico. Il paesaggio è definito da un'edificazione di bassa densità senza particolare pregio storico e architettonico (case uni e bi-familiari isolate su lotto, case a schiera, piccoli condomini).

22.2 Obiettivi

In questi campi sono considerati interventi mirati al raggiungimento delle prestazioni quelli finalizzati a garantire:

- la valorizzazione delle potenzialità insediative residue di alcune parti del territorio edificato attraverso la densificazione degli insediamenti con interventi di nuova costruzione;
- l'insediamento di funzioni compatibili con la residenza;
- la riqualificazione del tessuto edificato esistente;
- l'insediamento della capacità edificatoria proveniente dalla realizzazione di servizi e attrezzature di uso pubblico secondo quanto disciplinato dal Piano dei Servizi;
- il potenziamento del sistema degli spazi e delle attrezzature di interesse pubblico finalizzato alla

realizzazione di spazi di aggregazione;

- l'incentivo al trasferimento di attività produttive dichiarate incompatibili dagli enti preposti con l'immediato contesto;
- la realizzazione di un sistema di percorsi pedonali e ciclabili finalizzati a incrementare le relazioni con i servizi e le attrezzature di interesse pubblico;
- la realizzazione di una permeabilità pedonale tra gli insediamenti residenziali finalizzata alla definizione di una rete di collegamenti differente da quella offerta dalla rete della viabilità;
- la dotazione di adeguati spazi collettivi quali parcheggi e giardini pubblici;
- la realizzazione di marciapiedi anche attraverso arretramenti delle recinzioni al fine di consentire la realizzazione di adeguati percorsi pedonali;
- la realizzazione delle recinzioni con giustapposizione esterna di siepi soprattutto per i campi limitrofi con gli ambiti paesaggistici ambito paesaggistico della valle del Lanza e del cordone morenico - sorgenti del Lura.
- la realizzazione di interventi sulle sedi stradali a servizio della residenza al fine di garantire la compresenza tra gli spazi di accesso veicolare e spazi per i percorsi e la sosta pedonale.

22.3 Destinazioni d'uso campi A1

- Destinazione d'uso principale: uR.
- Destinazione d'uso principale esclusa: ul - uA.

-

22.3.1 Parametri Urbanistici

- $I_f = 0,30$ mq/mq;
- Altezza massima = 7,50 mt;
- $Sc = 30\%$

22.4 Destinazioni d'uso campi n. A1-1, A1-2, A1-6, A1-7, A1-8, A1-24, A1-33

- Destinazione d'uso principale: ul.
- Destinazione d'uso principale esclusa: uR - uA.

22.4.1 Parametri Urbanistici campi n. A1-1, A1-2, A1-6, A1-7, A1-8, A1-24, A1-33

- $R_c = 60\%$
 - Altezza massima = non superiore alla larghezza della strada con un massimo di mt 8,50.
- I volumi tecnici possono superare di un terzo l'altezza dell'edificio per una altezza totale, compreso l'edificio stesso, non superiore a mt. 11,50.

22.5 Attuazione degli interventi

Sono ammessi gli interventi di alla lettera a), b), c), d), e), f) di cui al precedente art.16 di norma attuabili attraverso Permesso di Costruire o D.I.A. secondo quanto disposto dalle legislazione vigente.

Nel caso di interventi di manutenzione straordinaria, ristrutturazione estesi all'intero manufatto edilizio comprendente una o più unità abitative o di nuova costruzione finalizzati al raggiungimento della classe A, così come definita dalla legislazione regionale vigente in materia di contenimento energetico, l'indice di edificabilità fondiaria è incrementato nella misura del 10%.

22.5.1 Regole transitorie

Di seguito sono elencati i campi per cui sono fatti salvi, nei lotti ancora ineditati, i contenuti normativi definiti nelle convenzioni esistenti.

- A1-8: convenzione PL "Industriale";
- A1-61: convenzione PL 1-2 "detto della Selva";
- A1-63: convenzione PL "C".

Art.23 - Nuclei isolati – campi A2

23.1 Caratteristiche

I campi dell'adeguamento dei nuclei isolati comprendono insediamenti prevalentemente residenziali esterni al tessuto continuo tra i centri frazionali.

23.2 Obiettivi

In questi campi sono considerati interventi mirati al raggiungimento delle prestazioni quelli finalizzati a garantire:

- la realizzazione di un sistema di percorsi pedonali e ciclabili finalizzati alla fruizione del sistema degli spazi aperti circostanti;
- il mantenimento degli usi agricoli esistenti compatibili con gli usi residenziali esistenti ed eventualmente insediabili;
- l'insediamento di residenze di bassa densità compatibili con il carattere degli spazi aperti circostanti;
- la cura degli spazi aperti, il mantenimento del grado di permeabilità, la non alterazione degli andamenti morfologici del terreno;
- il recupero dell'edilizia rurale esistente;
- l'incentivazione delle attività agrituristiche, del turismo equestre, del piccolo artigianato;
- la salvaguardia dei margini con le parti edificate attraverso la piantumazione di siepi e arbusti;

23.3 Destinazioni d'uso

- Destinazione d'uso principale: uR.
- Destinazione d'uso principale esclusa: ul.

23.4 Parametri Urbanistici

- $I_f = 0,25$ mq/mq ;
- Altezza massima = 7,50 mt;
- $Sc = 30\%$

23.5 Attuazione degli interventi

Sono ammessi gli interventi di alla lettera a), b), c), d), e), f) di cui al precedente art.16 di norma attuabili attraverso Permesso di Costruire o D.I.A. secondo quanto disposto dalle legislazione vigente.

Nel caso di interventi di manutenzione straordinaria, ristrutturazione estesi all'intero manufatto edilizio comprendente una o più unità abitative o di nuova costruzione finalizzati al raggiungimento della classe A, così come definita dalla legislazione regionale vigente in materia di contenimento energetico, l'indice di edificabilità fondiaria è incrementato nella misura del 10%.

Capo III – Campi della modificazione

Art.24 – Campi della modificazione esterni ai perimetri di progettazione unitaria – campi M

24.1 Caratteristiche

I campi della modificazione esterni ai perimetri di progettazione unitaria interessano ambiti interni al territorio consolidato caratterizzati da incompiutezza o bassa densità, costituiti da lotti ineditati interclusi nel tessuto urbanizzato o occupati da edifici di piccole o medie dimensioni senza particolari caratteristiche di pregio storico e architettonico.

24.2 Obiettivi campi n. M5, M11, M12, M15

In questo campi sono considerati interventi mirati al raggiungimento delle prestazioni quelli finalizzati a garantire:

- la densificazione dell'edificato in relazione alle trasformazioni che saranno attuate nell'ambito "Arotubi",
- realizzazione di superfici e attrezzature di uso pubblico finalizzate alla realizzazione di una centralità all'interno del tessuto edilizio esistente;
- realizzazione di percorsi pedonali;
- realizzazione di fronti edificati;
- insediamento di attività terziarie e di attività complementari alla residenza;
- completamento tessuto edilizio esistente.

24.2.1 Destinazioni d'uso campi n. M5, M11, M12, M15

- Destinazione d'uso principale: uR
- Destinazione d'uso principale esclusa: ul, uA

24.2.2 Parametri Urbanistici campi n. M5, M11, M12.

- If = 0,35 mq/mq;
- Altezza massima = 9,00 mt;
- Sc = 30%

24.2.3 Parametri Urbanistici campi n. M15

- If = 0,30 mq/mq;
- Altezza massima = 7,50 mt;
- Sc = 30%

24.3 Obiettivi campo n. M14

In questo campo sono considerati interventi mirati al raggiungimento delle prestazioni quelli finalizzati a garantire:

- la realizzazione di una relazione pedonale tra la via Parini e la via della Selva;
- la realizzazione di residenze sociali dedicate a giovani coppie, anziani o a supporto delle attività di Sim-Patia.
- la realizzazione di manufatti con un significativo grado di innovazione tecnologica e costruttiva;
- la realizzazione di interventi di risparmio energetico nell'edificio esistente.

24.3.1 Destinazioni d'uso campo n. M14

- Destinazione d'uso principale: uR
- Destinazione d'uso principale esclusa: ul, uA.

24.3.2 Parametri Urbanistici campo n. M14

- Capacità edificatoria (Slp) definita in aggiunta alle volumetrie e esistenti = 1000 mq;
- Altezza massima = 7,50 mt;
 - Sc = 30%

24.4 Obiettivi campo n. M4

In questo campi sono considerati interventi mirati al raggiungimento delle prestazioni quelli finalizzati a garantire:

- la densificazione dell'edificato;
- la realizzazione di una permeabilità pedonale tra la via S. Giovanni Bosco e la via Roma;
- realizzazione di superfici e attrezzature di uso pubblico finalizzate alla realizzazione di una centralità all'interno del tessuto edilizio esistente;

24.4.1 Destinazioni d'uso campi n. M4

- Destinazione d'uso principale: uR
- Destinazione d'uso principale esclusa: uA - ul
- La destinazione d'uso ul è ammessa fino alla chiusura dell'attività e al cambiamento della tipologia produttiva insediata alla data di adozione del presente PGT.

24.4.2 Parametri Urbanistici campi n. M4

- $I_f = 0,35$ mq/mq;
- Altezza massima = 9,00 mt;
- $Sc = 30\%$

24.5 Attuazione degli interventi

Sono ammessi gli interventi di alla lettera a), b), c), d), e), f) di cui al precedente art.16 di norma attuabili attraverso Permesso di Costruire o D.I.A. secondo quanto disposto dalle legislazione vigente.

Nel caso di interventi di manutenzione straordinaria, ristrutturazione estesi all'intero manufatto edilizio comprendente una o più unità abitative o di nuova costruzione finalizzati al raggiungimento della classe A , così come definita dalla legislazione regionale vigente in materia di contenimento energetico, l'indice di edificabilità fondiaria è incrementato nella misura del 10%.

Art.25 - Perimetro di progettazione unitaria "Doss" – Ppu 1

25.1 Caratteristiche

Il perimetro di progettazione unitaria n.1 interessa la parte di territorio compresa tra il bordo settentrionale del centro abitato e la via Monte Rosa ad est del cimitero di Casanova; esso comprende i campi della modificazione M9 e M10.

25.2 Obiettivi

In questo ambito sono considerati interventi mirati al raggiungimento delle prestazioni quelli finalizzati a garantire:

- il completamento dell'insediamento attraverso edifici isolati o a schiera;
- la definizione di un nuovo svincolo sulla via Monterosa;
- la realizzazione di un percorso di un tratto dell'anello ciclabile sulla sede della strada consortile esistente su via del Faree e sul suo prolungamento a via del Doss;
- la realizzazione su suolo di proprietà privata di una fascia boscata tra il nuovo insediamento e la via Monterosa;
- la realizzazione di superfici a parcheggio anche a servizio degli insediamenti circostanti;

25.3 Destinazioni d'uso

- Destinazione d'uso principale: uR.
- Destinazione d'uso principale esclusa: ul, uT, uA

25.4 Parametri Urbanistici

- $I_t = 0,25$ mq/mq;
- Altezza massima = 7,50 mt;
- $Sc = 30\%$
- Tipologia edilizia ammessa: case mono-bifamiliari su lotto e case a schiera.

25.5 Attuazione degli interventi

Intervento assentibile attraverso redazione di Strumento Urbanistico Comunale con le modalità di cui all'art.3. Nel caso di interventi di manutenzione straordinaria, ristrutturazione estesi all'intero manufatto edilizio comprendente una o più unità abitative o di nuova costruzione finalizzati al raggiungimento della classe A, così come definita dalla legislazione regionale vigente in materia di contenimento energetico, l'indice di edificabilità fondiaria è incrementato nella misura del 10%.

E' vietata l'edificazione di edifici in linea che superino la lunghezza di 20 metri del prospetto principale.

Art.26 - Perimetro di progettazione unitaria “Selva” – Ppu 2

26.1 Caratteristiche

Il perimetro di progettazione unitaria n.2 interessa la parte di territorio a sud del centro storico di Casanova in corrispondenza del campo di calcio ad est di via Roma; esso comprende i campi della modificazione M1 e M13.

26.2 Obiettivi

In questo ambito sono considerati interventi mirati al raggiungimento delle prestazioni quelli finalizzati a garantire:

- il completamento dell'insediamento attraverso edifici isolati o a schiera;
- la realizzazione di un tratto dell'anello ciclabile in continuità della parte del tracciato a ovest della via Roma;
- la realizzazione di un percorso pedonale in continuità della parte del tracciato a ovest della via Roma;
- la realizzazione di superfici a parcheggio anche a servizio degli insediamenti circostanti;

26.3 Destinazioni d'uso

- Destinazione d'uso principale: uR.
- Destinazione d'uso principale esclusa: ul, uT, uA.

26.4 Parametri Urbanistici

- It = 0,25 mq/mq;
- Altezza massima = 7,50 mt;
- Sc = 30%
- Tipologia edilizia ammessa: case mono-bifamiliari su lotto e case a schiera.

26.5 Attuazione degli interventi

Intervento assentibile attraverso redazione di Strumento Urbanistico Comunale con le modalità di cui all'art.3. Nel caso di interventi di manutenzione straordinaria, ristrutturazione estesi all'intero manufatto edilizio comprendente una o più unità abitative o di nuova costruzione finalizzati al raggiungimento della classe A, così come definita dalla legislazione regionale vigente in materia di contenimento energetico, l'indice di edificabilità fondiaria è incrementato nella misura del 10%.

Art.27 - Perimetro di progettazione unitaria del “crinale - 1” – Ppu 3

27.1 Caratteristiche

Il perimetro di progettazione unitaria n.3 interessa la parte di territorio a nord del centro storico di Caversaccio in prossimità del campo di calcio di via Comacini lungo il limite del terrazzo che si affaccia sulla valle del Lanza. Comprende il campo della modificazione M3.

27.2 Obiettivi

In questo ambito sono considerati interventi mirati al raggiungimento delle prestazioni quelli finalizzati a garantire:

- il completamento dell'insediamento attraverso edifici isolati o a schiera posti in continuità dei retri degli insediamenti lungo la via Roma;
- la realizzazione di un tratto dell'anello ciclabile lungo il limite del terrazzo sulla valle del Lanza;
- la realizzazione di una fascia alberata di separazione tra il percorso ciclopedonale e le recinzioni dei nuovi insediamenti;
- la realizzazione di un collegamento carrabile con la via Roma e la via Comacini;
- la realizzazione di superfici a parcheggio anche a servizio degli insediamenti circostanti;

27.3 Destinazioni d'uso

- Destinazione d'uso principale: uR.

- Destinazione d'uso principale esclusa: ul, uT, uA.

27.4 Parametri Urbanistici

- It = 0,25 mq/mq;
- Altezza massima = 7,50 mt;
- Sc = 30%
- Tipologia edilizia ammessa: case mono-bifamiliari su lotto e case a schiera.

27.5 Attuazione degli interventi

Intervento assentibile attraverso redazione di Strumento Urbanistico Comunale con le modalità di cui all'art.3. Nel caso di interventi di manutenzione straordinaria, ristrutturazione estesi all'intero manufatto edilizio comprendente una o più unità abitative o di nuova costruzione finalizzati al raggiungimento della classe A, così come definita dalla legislazione regionale vigente in materia di contenimento energetico, l'indice di edificabilità fondiaria è incrementato nella misura del 10%.

Art.28 - Perimetro di progettazione unitaria del "crinale - 2" – Ppu 4

28.1 Caratteristiche

Il perimetro di progettazione unitaria n.4 interessa la parte di territorio baricentrica collocata sul retro degli insediamenti tra i centri antichi di Casanova e Caversaccio lungo il limite del terrazzo che si affaccia sulla valle del Lanza. Comprende il campo della modificazione M2.

28.2 Obiettivi

In questo ambito sono considerati interventi mirati al raggiungimento delle prestazioni quelli finalizzati a garantire:

- il completamento dell'insediamento attraverso edifici isolati o a schiera posti in continuità dei retri degli insediamenti lungo la via Roma;
- la realizzazione di un tratto dell'anello ciclabile lungo il bordo del crinale sulla valle del Lanza;
- la realizzazione di una fascia alberata di separazione tra il percorso ciclopedonale e le recinzioni dei nuovi insediamenti;
- la realizzazione di un tratto del collegamento pedonale tra il percorso lungo il limite del terrazzo sulla valle del Lanza e la via Roma ;
- la realizzazione di un'area di sosta pedonale da cui consentire la vista sulla valle, lungo l'anello ciclabile.

28.3 Destinazioni d'uso

- Destinazione d'uso principale: uR.
- Destinazione d'uso principale esclusa: ul, uT, uA.

28.4 Parametri Urbanistici

- It = 0,25 mq/mq;
- Altezza massima = 7,50 mt;
- Sc = 30%
- Tipologia edilizia ammessa: case mono-bifamiliari su lotto e case a schiera.

28.5 Attuazione degli interventi

Intervento assentibile attraverso redazione di Strumento Urbanistico Comunale con le modalità di cui all'art.3. Nel caso di interventi di manutenzione straordinaria, ristrutturazione estesi all'intero manufatto edilizio comprendente una o più unità abitative o di nuova costruzione finalizzati al raggiungimento della classe A , così come definita dalla legislazione regionale vigente in materia di contenimento energetico, l'indice di edificabilità fondiaria è incrementato nella misura del 10%.

Art.29 - Perimetro di progettazione unitaria "Puntecc" – Ppu 5

29.1 Caratteristiche

Il perimetro di progettazione unitaria n.5 interessa la parte di territorio ad est del centro storico di Caversaccio delimitato a nord dall'insediamento dell'Arotubi e a sud dalla previsione di uno spazio a parco urbano; esso comprende i campi della modificazione M6, M7, M8.

29.2 Obiettivi

In questo ambito sono considerati interventi mirati al raggiungimento delle prestazioni quelli finalizzati a garantire:

- il completamento dell'insediamento attraverso edifici isolati o a schiera;
- la realizzazione di un tratto dell'anello ciclabile in continuità con la pista ciclabile proveniente da Albiolo e in connessione con l'ambito di trasformazione dell'Arotubi lungo la via Cavallitti;
- la realizzazione delle opere di viabilità sulla via Falcone – Borsellino;
- la realizzazione di superfici a parcheggio anche a servizio degli insediamenti circostanti;
- la realizzazione di un percorso pedonale di collegamento con la via Somigliana;
- la realizzazione di una fascia alberata di separazione tra il tratto dell'anello ciclabile e le recinzioni dei nuovi insediamenti lungo la via Cavalletti.

29.3 Destinazioni d'uso

- Destinazione d'uso principale: uR.
- Destinazione d'uso principale esclusa: ul, uA.
- Le destinazioni d'uso ul e uA sono ammesse fino alla cessazione delle attività esistenti.

29.4 Parametri Urbanistici

- It = 0,25 mq/mq;
- Altezza massima = 7,50 mt.
- Sc = 30%
- Tipologia edilizia ammessa: case mono-bifamiliari su lotto e case a schiera.

29.5 Attuazione degli interventi

Intervento assentibile attraverso redazione di Strumento Urbanistico Comunale con le modalità di cui all'art.3. Nel caso di interventi di manutenzione straordinaria, ristrutturazione estesi all'intero manufatto edilizio comprendente una o più unità abitative o di nuova costruzione finalizzati al raggiungimento della classe A, così come definita dalla legislazione regionale vigente in materia di contenimento energetico, l'indice di edificabilità fondiaria è incrementato nella misura del 10%.

29.6 Interventi ammessi sugli edifici esistenti

Gli edifici esistenti possono essere sottoposti ai soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Tutti gli altri interventi sono esclusi.

Art.30 - Aree ad uso pubblico interne ai perimetri di progettazione unitaria

30.1 Gli elaborati del PdR individuano all'interno dei perimetri di progettazione unitaria, la porzione del campo della modificazione ad uso pubblico. Quando non diversamente specificato nella convenzione tra l'amministrazione comunale ed il soggetto lottizzante, tale superficie deve essere ceduta all'amministrazione comunale.

La superficie da destinare ad uso pubblico dei campi della modificazione ricompresi all'interno di un perimetro di progettazione unitaria, individuata negli elaborati grafici ha valore vincolante nella ubicazione e non nella quantità; questa è definita dalle norme del Piano dei Servizi.

30.2 Le superfici ad uso pubblico individuate all'interno dei perimetri di progettazione unitaria detengono una capacità edificatoria equivalente all'indice di edificabilità territoriale definita negli articoli precedenti per ciascun perimetro di progettazione unitaria.

Titolo 2.2 – Regole per gli interventi negli ambiti di valore paesaggistico, ambientale ed ecologico

Art.31 - Ambito paesaggistico della valle del Lanza

L'ambito è costituito dalle parti interne al PLIS Valle del Lanza e da parti ad esso contigue con omogenei caratteri morfologici e paesaggistici. Gli obiettivi per gli interventi sugli edifici e gli spazi aperti dovranno essere desunti dal Piano Pluriennale degli interventi vigente; in particolare:

- miglioramento naturalistico e paesistico-ambientale dell'ambito vallivo, attraverso: tutela e valorizzazione dei boschi, ambito fluviale, zone umide, sorgenti, elementi geomorfologici, ecc...
- creazione di un corridoio ecologico nord-sud, attraverso: rafforzamento della continuità ecosistemica e riduzione delle barriere;
- Tutela degli elementi di interesse storico e testimoniale, attraverso: miglioramento delle relazioni visuali e ambientali delle infrastrutture esistenti, controllo ed indirizzo per gli interventi di riduzione del rischio idraulico;
- riduzione dei fenomeni di degrado ambientale, attraverso: controllo e riduzione dell'impatto degli impianti tecnologici, interventi di ripristino ambientale delle aree abbandonate;
- miglioramento della fruibilità locale e sovracomunale, attraverso: creazione di accessi facilitati, organizzazione di un sistema di percorsi pedonali, ciclabili e per l'equitazione;
- salvaguardia e incentivazione delle attività agricole esistenti;

Art.32 - Ambito paesaggistico del cordone morenico – sorgenti del Lura

L'ambito è costituito da parti contigue al PLIS Sorgenti del Lura, esterno ai confini comunali. Gli obiettivi per gli interventi sugli edifici e gli spazi aperti sono:

- il mantenimento della tradizione locale dell'architettura rurale per gli interventi di nuova costruzione ove ammessi;
- la salvaguardia dell'identità delle emergenze moreniche, poiché costituiscono elementi simbolici di valore ambientale nell'ambito del contesto paesaggistico circostante;
- il mantenimento dei terrazzamenti esistenti;
- il mantenimento e il recupero delle strade poderali attraverso materiali ambientalmente compatibili e poco impattanti;
- la limitazione della costruzione di recinzioni e, dove necessarie, la loro realizzazione con elementi in legno o metallici conficcati nel terreno con la giustapposizione di barriere vegetali;
- il mantenimento delle servitù di passaggio a livello di sentieri comunali, intercomunali e quelle consortili;
- l'applicazione per le parti interessate dall'ambito fluviale del torrente Lura degli indirizzi di tutela e promozione dettati dal Contratto di Fiume Olona-Bozzente-Lura della Regione Lombardia (Accordo Quadro di sviluppo Territoriale – LR 14 marzo 2003 n.2);
- l'individuazione e la salvaguardia delle parti di territorio interessate da ritrovamenti archeologici;
- il divieto all'apertura di nuove cave, alla modificazione delle condizioni naturali del terreno se non autorizzate dall'amministrazione comunale, alla realizzazione di strade per il transito di autoveicoli non agricoli, ad interventi di modificazione del sistema delle strade vicinali e poderali che possano rappresentare barriere per la percorribilità ciclopedonale;

Art.33 - Superficie boscata

33.1 Caratteristiche

Gli ambiti interessano le parti del territorio caratterizzate dalla presenza di aree boschive che si ritiene opportuno tutelare per il loro valore naturalistico, sociale ed ecologico. Nell'insieme queste aree svolgono un ruolo di riequilibrio eco-biologico e climatico e sono caratterizzate da una certa stabilità ecologica interna, da un livello medio-alto di biodiversità e da un elevato valore paesistico-

culturale.

33.2 Obiettivi

In questo ambito sono considerati interventi mirati al raggiungimento delle prestazioni quelli finalizzati a garantire:

- il mantenimento delle caratteristiche insediative delle superfici boscate con particolare riguardo alla morfologia del terreno;
- la realizzazione di opere di rinaturalizzazione e riforestazione guidata quali taglio ed eliminazione delle specie infestanti, reimpianto di specie autoctone o interventi che favoriscono la crescita delle piante autoctone ancora presenti in mezzo alle infestanti;
- il mantenimento del sistema infrastrutturale esistente di valore paesaggistico tramite interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria dei sentieri e dei percorsi;
- la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili per la fruizione dei valori paesaggistici e naturalistici.

33.3 Destinazioni d'uso

Destinazione d'uso principale: uA.

Sono ammessi gli interventi di forestazione, gli interventi necessari al razionale sviluppo delle attività di produzione del legname, sempre che queste non alterino zone di particolare interesse ambientale e panoramico. Sono ammesse le attività escursionistiche del tempo libero, compatibili con la finalità di tutela naturalistica e paesaggistica.

Destinazione d'uso principale esclusa: ul – uR – uT .

Non sono ammesse alterazioni e mutazioni di destinazione d'uso del suolo.

Non è ammessa la riduzione delle superfici boscate.

Non sono ammesse le recinzioni e qualsiasi barriera fisica.

Non è ammessa la realizzazione di parchi fotovoltaici.

Non è ammessa l'installazione di antenne a servizio della telefonia mobile.

33.4 Parametri Urbanistici

Non è ammessa la realizzazione di interventi di nuova costruzione compresi quelli di ampliamento.

Per gli interventi di demolizione con ricostruzione dei manufatti esistenti se ammessi, la densità edilizia dovrà essere equivalente a quella esistente.

La realizzazione di nuove stalle deve rispettare una distanza minima di 250 mt dai perimetri degli Ambiti del Tessuto Consolidato.

33.5 Attuazione degli interventi

Gli interventi su manufatti esistenti sono assentibili attraverso Permesso di Costruire.

33.6 Edifici ad uso residenziale esistenti

Per gli edifici residenziali che alla data della adozione della presente PdR non sono destinati alla funzione residenziale dell'imprenditore o salariato agricolo o alle attività produttive agricole e agroforestali, si applica la seguente normativa:

33.6.1 Destinazioni d'uso

Destinazione d'uso principale: uR – uA.

Destinazione d'uso principale esclusa: ul – uT - uS.

33.6.2 Parametri urbanistici e attuazione degli interventi

- manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro;
- ristrutturazione con recupero ad uso abitativo dei volumi e delle costruzioni accessorie.
- ampliamenti nella misura massima di mq 50 di SIp, esigibili "una tantum".

I suddetti ampliamenti dovranno essere realizzati con soluzioni architettoniche compatibili con gli edifici pertinenti.

La distanza minima dai confini è pari a mt 5,00 o a mt 0,00 previa convenzione di aderenza a trascriversi nei Registri Immobiliari.

In ogni altro caso la distanza minima tra edifici è di mt.10,00.

La distanza minima dalle strade è di mt 5,00.

L'ampliamento "una tantum" è subordinato ad atto pubblico di asservimento della Slp.

L'area di pertinenza di questi edifici equivale al rapporto tra la Slp esistente e l'indice fondiario teorico di 0,3 mq/mq; solo su queste aree sarà possibile realizzare volumi accessori come definito negli articoli precedenti.

Art.34 - Aree con potenzialità di uso agricolo

34.1 Caratteristiche

Gli ambiti interessano parti non boscate caratterizzate dalla presenza di colture agricole, prati stabili, radure non coltivate. La loro funzione è quella di connessione tra le diverse superfici boscate e di filtro tra queste e gli ambiti del tessuto urbano consolidato.

34.2 Obiettivi

In questo ambito sono considerati interventi mirati al raggiungimento delle prestazioni quelli finalizzati a garantire:

- il mantenimento delle caratteristiche insediative dell'ambito con particolare riguardo alla morfologia del terreno;
- il contenimento all'interno delle superfici agricole dell'uso di antiparassitari e concimi chimici;
- il recupero, il mantenimento delle aree agricole ancora presenti;
- il mantenimento del sistema infrastrutturale esistente di valore paesaggistico tramite interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria dei sentieri e dei percorsi che ancora attraversano il territorio e mettono in comunicazione l'ambito del tessuto urbano consolidato con le superfici boscate;
- il recupero di situazioni a rischio erosivo e dei siti interessati in passato da attività estrattive attraverso interventi di ingegneria naturalistica;
- un'ampia fruizione collettiva del territorio attraverso il ripristino e la realizzazione di un sistema di sentieri per uso ciclo-pedonale ed equestre;
- utilizzo di materiali permeabili nella pavimentazione dei percorsi carrabili e pedonali evitando l'uso dell'asfalto.
- il riassetto e la riqualificazione delle aree agricole; in questo senso dovrà essere previsto il mantenimento o il ripristino delle presenze vegetazionali significative (alberi isolati, siepi interdotali);
- il recupero dell'edilizia rurale esistente;
- l'incentivazione delle attività agrituristiche, del turismo equestre, del piccolo artigianato;
- la salvaguardia dei margini con le parti edificate attraverso la piantumazione di siepi e arbusti;
- la salvaguardia e il ripristino delle sistemazioni idraulico-agrarie e del reticolo idrografico.

34.3 Destinazioni d'uso

Destinazione d'uso principale: uA.

E' ammesso l'abbattimento di alberature esistenti se autorizzato.

Destinazione d'uso principale esclusa: ul - uT - uR ad eccezione dei manufatti non connessi all'attività agricola esistenti alla data di adozione del PdR.

Non sono ammesse le recinzioni e qualsiasi barriera fisica.

Le recinzioni devono essere vegetali o leggere con siepe interposta.

Non è ammessa la realizzazione di parchi fotovoltaici.

Non è ammessa l'installazione di antenne a servizio della telefonia mobile.

34.4 Parametri Urbanistici

- If = 0,03 mc/mq per la realizzazione dell'abitazione dell'imprenditore o salariato agricolo a norma delle norme vigenti in materia, (ART. 59 comma 3 lettera "C" L.R. 12/2005).

Non sono sottoposte a limite volumetrico le attrezzature e le infrastrutture produttive che devono invece rispettare il rapporto di copertura pari ad un massimo del 10% dell'intera superficie

aziendale.

La realizzazione di nuove stalle deve rispettare una distanza minima di 250 mt dai perimetri degli Ambiti di Tessuto Consolidato.

34.5 Attuazione degli interventi

Gli interventi di nuova costruzione, residenze e le attrezzature e infrastrutture funzionali all'attività agricola, compresi quelli di ampliamento, sono assentibili attraverso Permesso di Costruire rilasciato ai sensi della legislazione vigente; gli interventi sono subordinati all'accertamento da parte dell'amministrazione comunale della effettiva esistenza e dell'effettivo funzionamento della azienda agricola. E' facoltà della amministrazione comunale, sentito il parere della Commissione Edilizia, non autorizzare la edificazione se questa è ritenuta di pregiudizio per i valori ambientali e paesaggistici.

Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito vincolo di "non edificazione" di cui all'art. 5 della L.R. 07.06.1980, n.93.

Nei confronti degli ambiti del territorio urbano consolidato, la distanza minima degli edifici identificati come infrastrutture produttive per la conduzione del fondo è fissata in mt. 50 dai confini e in mt.100 dai fabbricati, anche nel caso che siano interposte strade perdonabili o carrabili.

La distanza minima degli edifici dal ciglio stradale è fissata nella misura di:

- mt. 30,00 per strade provinciali;
- mt. 20,00 per strade comunali.

Gli interventi finalizzati a modificare l'andamento del terreno connesso all'attività agricola è assentibile attraverso permesso di costruire.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia, compresi quelli di demolizione con ricostruzione, sui manufatti non connessi all'attività agricola con uso residenziale sono assentibili attraverso Permesso di costruire.

34.6 Edifici ad uso residenziale esistenti

Per gli edifici residenziali che alla data della adozione della presente PdR non sono destinati alla funzione residenziale dell'imprenditore o salariato agricolo o alle attività produttive agricole e agroforestali, si applica la seguente normativa:

34.6.1 Destinazioni d'uso

Sono ammessi i seguenti interventi

Destinazione d'uso principale: uR – uA.

Destinazione d'uso principale esclusa: uI – uT - uS.

34.6.2 Parametri urbanistici e attuazione degli interventi

Sono ammessi i seguenti interventi

- manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro;
- ristrutturazione con recupero ad uso abitativo dei volumi e delle costruzioni accessorie.
- ampliamenti nella misura massima di mq 50 di Slp, esigibili "una tantum".

I suddetti ampliamenti dovranno essere realizzati con soluzioni architettoniche compatibili con gli edifici pertinenti.

La distanza minima dai confini è pari a mt 5,00 o a mt 0,00 previa convenzione di aderenza a trascriversi nei Registri Immobiliari.

In ogni altro caso la distanza minima tra edifici è di mt.10,00.

La distanza minima dalle strade è di mt 5,00.

L'ampliamento "una tantum" è subordinato ad atto pubblico di asservimento della Slp.

L'area di pertinenza di questi edifici equivale al rapporto tra la Slp esistente e l'indice fondiario teorico di 0,3 mq/mq; solo su queste aree sarà possibile realizzare volumi accessori come definito negli articoli precedenti.

,

Art.35 - Rete ecologica locale

Il PdR nell'elaborato grafico "Regole per gli interventi e gli usi del suolo" evidenzia le parti del territorio comunale interessate dalla Rete Ecologica Provinciale così come definita all'art.11 delle Norme Tecniche di Attuazione del PTCP della Provincia di Como. La rete ecologica locale precisa alla scala del PGT i contenuti della rete ecologica provinciale.

Il territorio comunale è interessato dalle seguenti articolazioni della rete ecologica:

- CAP Aree sorgenti di biodiversità di primo livello;
- ECP Corridoi ecologici di primo livello;
- BZP Zone tampone di primo livello;
- BZS Zone tampone di secondo livello;

Gli interventi nelle parti di territorio interessate dalla rete ecologica locale sono subordinati oltre che alla disciplina del presente PdR a quella definita dal sopraccitato strumento di pianificazione sovracomunale.