

piùassociati

studio B&L piùassociati

Alessandra Bernasconi
Guido M. Pellò
architetti

C.F./P.IVA 03370340139
V.le Matteotti 18C
22012 Cernobbio (CO)

T +39 031 33 47 025
F +39 031 33 47 025
E studio@blpiu.it
W www.blpiu.it

Le Autorità:
Procedente arch. F. Donadini
Competente geom. G. Battaini

Le fasi del procedimento:
Avvio PGT/VAS - D.G.C. n. 60 del 30/09/2024
Proposta - conferenza di verifica VAS
Adozione - D.C.C. n. del
Compatibilità PTCP - Atto n. ... del ...
Approvazione - D.C.C. n. ... del ...

COMUNE DI
Valmorea
PROVINCIA DI COMO

Oggetto:

Piano di Governo del Territorio
Variante puntuale PGT DGC 60/2024

Norme di attuazione

PdR Piano delle Regole
ai sensi dell'art. 10 della L.R. 12/2005

PGT 2026

PR.n

Scala: -

DIRECTORY PRINCIPALE	DIRECTORY DI LAVORO	FILE \ LAYOUT	REVISIONE	DATA
563-VALMOREA-VAR-PGT	563-FASE-02-ADO	563-COPERTINE-A4	02	OTTOBRE 2026

INDICE **PR NORME DI ATTUAZIONE**

PARTE I DISCIPLINA GENERALE 3

TITOLO I Costituzione e attuazione 3

Articolo 1 Contenuti ed elaborati del Piano 3
Articolo 2 Aree di tutela e vincolo 3
Articolo 3 Attuazione del Piano delle Regole 4
Articolo 4 Compensazione urbanistica 4
Articolo 5 Norma transitoria 4
Articolo 6 Interpretazione del Piano e facoltà di deroga 5

TITOLO II Linguaggio 5

Articolo 7 Ambito di applicazione delle regole 5
Articolo 8 Destinazioni d'uso 5
Articolo 9 Edificio accessorio 7
Articolo 10 Parametri edilizi ed urbanistici 7
Articolo 11 Parcheggi pertinenziali e passi carrai 11
Articolo 12 Recinzioni 13
Articolo 13 Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti 13
Articolo 14 Tipi di intervento 13
Articolo 15 Urbanizzazione primaria e secondaria 13

PARTE II DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI 14

TITOLO I Ambiti della conservazione 14

Articolo 16 C1 | NAF - Nucleo di antica formazione 14
Articolo 17 C2 | Edificio di valore storico e paesaggistico 15
Articolo 18 Disposizioni per gli interventi negli ambiti della conservazione 16

TITOLO II Ambiti dell'adeguamento 19

Articolo 19 A1 | Ambito residenziale compatto 19
Articolo 20 A2 | Ambito residenziale isolato 21
Articolo 21 A3 | Ambito produttivo 21

TITOLO III Ambiti della rigenerazione 22

Articolo 22 A4 | Ambito di rigenerazione 22

TITOLO IV Ambiti agricoli e di interesse ambientale 23

Articolo 23 AA | Ambito destinato all'attività agricola 23
Articolo 24 AAs | Ambito destinato all'attività agricola di interesse strategico 25
Articolo 25 Ambiti boscati ai sensi del vigente Piano di Indirizzo Forestale (PIF) 26
Articolo 26 AAe | Ambito destinato all'attività agricola con valore ecosistemico 26
Articolo 27 Norma di riconversione nel tessuto urbano consolidato residenziale 26

PARTE III DISCIPLINA TRANSITORIA 28

Articolo 28 Norme transitorie 28
Articolo 29 Utilizzazione degli indici e vincolo di asservimento volumetrico 28
Articolo 30 Piano Attuativo Vigente (PAV) 28

PARTE I DISCIPLINA GENERALE

TITOLO I Costituzione e attuazione

Articolo 1 Contenuti ed elaborati del Piano

1.1 Il Piano delle Regole (PR), unitamente al Documento di Piano (DP) e al Piano dei Servizi (PS), è articolazione del Piano di Governo del Territorio, ai sensi e per gli effetti dell'Art.10 della LR 12/2005.

1.2 Il PR, in coerenza con le previsioni strategiche del DP, disciplina l'attività edilizia all'interno degli ambiti del Tessuto Urbano Consolidato, ivi comprese le aree libere intercluse o di completamento, e gli interventi per l'uso, la tutela e la valorizzazione delle aree destinate all'agricoltura, di quelle di valore paesistico-ambientale ed ecologiche e di quelle non soggette a trasformazione urbanistica.

1.3 Per quanto non disciplinato dalle presenti norme, si rimanda alle disposizioni del Documento di Piano e del Piano dei Servizi.

1.4 Il PR recepisce gli orientamenti e le prescrizioni contenuti all'interno degli strumenti di pianificazione territoriale e di settore vigenti e, in particolare, del Piano Territoriale Regionale (PTR) e del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) della Provincia di Como, nonché degli ulteriori piani di settore che hanno effetti sulla pianificazione comunale.

1.5 Il PR, oltre alle presenti "Norme Tecniche di Attuazione" è costituito dai seguenti elaborati con valore prescrittivo:

- Tavola PR.01 | Piano delle Regole - scala 1:5.000;
- Tavola PR.02 | Carta del consumo di suolo al 2014 ai sensi della L.R. 31/2014 - scala 1:5.000;
- Tavola PR.03 | Carta del consumo di suolo della Variante al PGT ai sensi della L.R. 31/2014 - scala 1:5.000.

I contenuti del PR, assieme a quelli del DP e del PS, sono inoltre riportati all'interno del seguente elaborato:

- Tavola PGT | Tavole sinottiche (1/2/3/4/5) - scala 1:2.000.

1.6 Sono parti costitutive del PR gli elaborati della vigente "Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT".

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

Articolo 2 Aree di tutela e vincolo

2.1 La Tav. "DP.05 | Sintesi dei vincoli" contiene la ricognizione dei vincoli in atto sul territorio ed in parte indicati negli elaborati del PR, ai fini di una più immediata lettura. Gli interventi del PR interessati dai vincoli sono subordinati alle normative specifiche di settore. Le sopravvenute norme e previsioni statali e regionali che incidono direttamente sul regime giuridico dei suoli e che comportano modifiche degli elaborati del PR saranno recepite periodicamente dal Comune.

Articolo 3 Attuazione del Piano delle Regole

3.1 Il PR, si attua mediante tutti gli strumenti consentiti, a seconda dei casi, dalle vigenti legislazioni nazionale e regionale.

Articolo 4 Compensazione urbanistica

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

4.2 I lotti interni agli "Ambiti dell'adeguamento", di seguito aree di recapito, possono accogliere quote di SL aggiuntive rispetto alla specifica disciplina d'ambito derivante da

- l'attuazione delle aree identificate come "Servizi di progetto" e "Rete ciclabile programmata", di seguito aree di origine, disciplinate dal PS e secondo la disciplina dell'Art.5 del Piano dei Servizi;
- le misure premiali previste per gli Ambiti di trasformazione disciplinati dal DP.

4.3 La quota di SL aggiuntiva 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.

4.4 La quota di SL aggiuntiva 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.

Articolo 5 Norma transitoria

5.1 Durante l'iter di definitiva approvazione del PGT deve essere sospesa qualsiasi attività inerente alla 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 5/71966 n.517, dalla L 6/8/1967 n.765 e dalla L1/6/1971 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 Per tutto ciò non disciplinato dal presente PGT, si applicano le prescrizioni contenute nelle leggi dello Stato, nei Decreti, nelle leggi regionali, nei regolamenti e in ogni altro atto normativo, secondo i normali principi di giurisprudenza.

5.5 Sono fatti salvi i titoli abilitativi anteriori alla data di adozione del PGT, 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.

5.6 Tutte le convenzioni urbanistiche o atti unilaterali d'obbligo che risultano regolarmente stipulati a partire dalla data di adozione del PGT, 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 PGT.

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

5.8 Per i lotti non ancora edificati interni ai seguenti strumenti attuativi approvati antecedentemente l'adozione del presente PGT valgono i contenuti normativi definiti nelle convenzioni esistenti: PL "C"; PL "Industriale". Per tutti gli altri prevale la disciplina del presente PGT.

Articolo 6 Interpretazione del Piano e facoltà di deroga

6.1 Ai sensi del comma 14-bis dell'art. 13 della LR 12/2005, il comune, con deliberazione del consiglio comunale analiticamente motivata, può procedere alla correzione di errori materiali, a rettifiche e a interpretazioni autentiche degli atti di PGT non costituenti variante agli stessi. 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 m 2,00 tra la delimitazione in azzonamento 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 PR. Nel caso in cui il suddetto scostamento risulta essere inferiore a m 2,00, le delimitazioni in azzonamento si intendono coincidenti con i limiti fisici o catastali ritenuti corrispondenti.

6.3 La facoltà di deroga alle disposizioni del presente PR è regolata dalle prescrizioni contenute nell'art. 40 della LR 12/2005.

TITOLO II Linguaggio

Articolo 7 Ambito di applicazione delle regole

7.1 Gli Ambiti di applicazione delle regole sono le porzioni minime di tessuto urbano consolidato alle quali viene applicata la disciplina del PR. Gli Ambiti individuati dal PR sono di tre categorie:

- Ambiti 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.
- Ambiti dell'adeguamento: porzioni del territorio comunale al cui interno è ammesso l'adeguamento degli edifici e degli spazi aperti ai requisiti tecnologici e spaziali legati agli usi consentiti, nonché al completamento e alla densificazione del tessuto edificato.
- Ambiti della rigenerazione: porzioni del tessuto urbano consolidato interessate da fenomeni di dismissione o sottoutilizzo al cui interno sono ammessi interventi di recupero edilizio e trasformazione funzionale.

Articolo 8 Destinazioni d'uso

8.1 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.

8.2 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 PR. Quando una famiglia d'uso è ammessa o vietata, senza ulteriori precisazioni, tutte le sue articolazioni sono da intendersi ammesse o vietate.

- 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.

- 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 SL max pari al 15% della SL totale e alloggi per il proprietario e il solo personale di custodia fino ad un massimo di 120mq di SL.

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

- 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 SL; 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 SL;

- 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 SL;

- attrezzature pubbliche e di uso pubblico | uS come disciplinate dal Piano dei Servizi.

8.3 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 PR e non costituiscono diritto per l'insediamento di attività analoghe.

8.4 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 titolo abilitativo a costruire, anche in

sanatoria. 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.

8.5 All'interno degli ambiti del Tessuto urbano consolidato non è ammesso l'ampliamento delle stalle esistenti.

Articolo 9 Edificio accessorio

9.1 L'edifico 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 m 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 m 2,00;
- quota di colmo di coperture a falde non superiore a m 3,00.

9.2 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 SCOP massima pari al 10% della SCOP dell'edificio principale.

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

9.4 L'edificio accessorio adibito ad autorimessa la cui realizzazione è obbligatoria nella quantità minima prevista dalla L122/89 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.

9.5 È consentita l'installazione di piccoli manufatti prefabbricati con funzioni analoghe a quelle descritte al precedente comma 9.2 nei limiti della seguente disciplina:

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

Articolo 10 Parametri edilizi ed urbanistici

10.1 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 Articolo 4.

L'area asservita ad un edificio esistente si determina dividendo la SL 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.

10.2 Distanze

Df - Distanze tra i fronti

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

Dc - Distanze dai confini

- La distanza degli edifici dai confini di proprietà non dovrà essere inferiore a m 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 m 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 m 4,00.

Ds - Distanze dalle strade

- 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 posti a non meno di m 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.

10.3 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.

10.4 Il quadro delle definizioni uniformi: L'utilizzazione edificatoria del suolo è valutata e regolata utilizzando i parametri e definizioni uniformi di cui all'allegato B alla DGR 24/10/2018 n. IX/695, qui di seguito riportate.

VOCI	ACRO-NIMO	DESCRIZIONE	INCIDENZA URB.	NOTE ESPLICATIVE
1. Superficie territoriale*	**ST**	Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.	SI	
2. Superficie fondiaria*	**SF**	Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. È costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.	SI	
3. Indice di edificabilità territoriale*	**IT**	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.	SI	Per superficie si intende la superficie lorda.
4. Indice di edificabilità	**IF**	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.	SI	Per superficie si intende la superficie lorda.

fondiaria*				
5. Carico urbanistico*	**CU**	Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.	SI	
6. Dotazioni Territoriali*	**DT**	Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.	SI	
7. Sedime		Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.	NO	
8. Superficie coperta*	**SCOP**	Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m.	SI	Gli sporti superiori a 1,50 m sono da considerarsi nella loro interezza.
9. Superficie permeabile*	**SP**	Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.	SI	
10. Indice di permeabilità*	**IPT/ IPF**	Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).	SI	
11. Indice di copertura*	**ICF/ ICT**	Rapporto tra la superficie coperta e la superficie territoriale (indice di copertura territoriale) o fondiaria (indice di copertura fondiaria).	SI	
12. Superficie totale*	**STOT**	Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.	SI	
13. Superficie lorda*	**SL**	Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.	SI	
14. Superficie utile*	**SU**	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.	SI	
15. Superficie accessoria*	**SA**	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al lordo di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. La superficie accessoria ricomprende: a. i portici e le gallerie pedonali; b. i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze; c. le tettoie e le pensiline con profondità superiore a m 1,50; le tettoie e le pensiline aventi profondità uguale o inferiore a 1,50 m sono escluse dal computo delle superfici accessoria utile e lorda; d. le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, e i vani e locali interrati e seminterrati, tutti privi dei requisiti per la permanenza continuativa di persone, e i relativi corridoi di servizio; e. i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a 1,50 m, ad esclusione dei sottotetti che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; i sottotetti accessibili e praticabili con altezza inferiore a 1,50 m sono da intendersi esclusi dal computo delle superfici accessorie, utile e lorda; f. i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, per ciascun livello; g. spazi o locali destinati alla sosta, alla manovra e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale; h. i corridoi ai piani delle camere per le strutture ricettive alberghiere come definite dalla specifica norma regionale; i. i volumi tecnici; j. le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale quali rampe, montacarichi, scale, ascensori e relativi sbarchi e gli androni condominiali, sono esclusi dal computo delle superfici accessoria utile e lorda.	SI	Le murature divisorie tra le superfici accessorie e le superfici lorde saranno considerate tali sino alla mezzeria del muro comune
16. Superficie complessiva*	**SC**	Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria (SC=SU+60% SA).	SI	
17. Superficie calpestabile*	**SCAL**	Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA).	SI	Non vanno ovviamente computati due volte murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di

				porte e finestre delle superfici accessorie.
18. Sagoma		Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.	NO	
19. Volume totale o volumetria-complessiva*	**VT**	Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.	SI	
20. Piano fuori terra		Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.	NO	
21. Piano seminterrato		Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.	NO	Il soffitto dell'edificio del piano seminterrato può trovarsi anche solo in parte ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza allo stesso, così come indicato nell'art. 4 della L.R. 7/2017.
22. Piano interrato		Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.	NO	
23. Sottotetto		Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.	NO	
24. Soppalco		Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.	NO	
25. Numero dei piani		È il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).	NO	
26. Altezza lorda		Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.	NO	
27. Altezza del fronte		L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata: a. all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto; b. all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.	NO	
28. Altezza dell'edificio*	**H**	Altezza massima tra quella dei vari fronti.	SI	
29. Altezza utile		Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.	NO	
30. Distanze		Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta. Dc distanze dai confini Df distanze tra i fronti Ds distanze dalle strade	NO	Si ricorda che ai fini dell'applicazione dell'art. 9 del D.M. 1444/68, la distanza tra fabbricati è misurata su tutte le linee ortogonali al piano della parete esterna di ciascuno dei fabbricati.
31. Volume tecnico		Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).	NO	
32. Edificio		Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.	NO	
33. Edificio Unifamiliare		Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.	NO	

34. Pertinenza		Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà.	NO	
35. Balcone		Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.	NO	
36. Ballatoio		Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.	NO	
37. Loggia/Loggiato		Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.	NO	Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004.
38. Pensilina		Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.	NO	
39. Portico/Porticato		Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.	NO	Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004.
40. Terrazza		Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.	NO	Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004.
41. Tettoia		Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.	NO	
42. Veranda		Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.	NO	
43. Superficie scolante Impermeabile dell'intervento		Superficie risultante dal prodotto tra la superficie interessata dall'intervento per il suo coefficiente di deflusso medio ponderale.	NO	**Nuova definizione**
44. Altezza urbanistica *	**AU**	Altezza convenzionale definita dal PGT da utilizzarsi nel calcolo del volume urbanistico. Viene fissata, ai fini del dimensionamento del carico urbanistico, nonché della quantificazione degli oneri di urbanizzazione, in 3,00 m	SI	**Nuova definizione**
45. Volume urbanistico *	**VU**	Volume convenzionale ottenuto moltiplicando la superficie lorda per l'altezza urbanistica, da utilizzarsi ai fini urbanistici.	SI	**Nuova definizione** Per gli edifici esistenti all'esterno dei NAF il volume urbanistico si calcola tenendo conto della volumetria già edificata alla data di adozione della presente variante ed assentita in base alle norme vigenti al momento del rilascio del titolo abilitativo a edificare.; in caso di impossibilità a disporre degli elementi probanti per la valutazione, il calcolo viene effettuato come per i nuovi edifici. Nei NAF il volume urbanistico viene calcolato vuoto per pieno.
46. Superficie di vendita	**SV**	L'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.	SI	La definizione è contenuta nel D.lgs. n. 114/98, alla lettera c, comma 1, art. 4

Articolo 11 Parcheggi pertinenziali e passi carrai

11.1 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 con ricostruzione;
- ristrutturazione estesa all'intera unità immobiliare;
- cambio di destinazione d'uso senza opere edilizie che interessano una SL 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, per le sole unità immobiliari aggiunte.

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

- 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.

11.2 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 dalle dimensioni di m 2,50 x 5,00, al netto degli spazi di manovra, ogni 40 mq di SL e comunque non inferiore a tre posti auto per ogni singola unità immobiliare; se l'intervento è interno agli ambiti di "Nucleo di Antica Formazione", i posti auto da assicurare sono quelli prescritti dalla legge 122/89.

Nel caso di provata impossibilità, sarà dovuto un onere pari al prezzo di realizzazione degli spazi di parcheggio privato fissato secondo parametri definiti dall'Amministrazione Comunale. Negli ambiti di "Nucleo di Antica Formazione" tale onere viene ridotto del 75%.

11.3 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 SL
- attività produttive: 20% della SL;
- attività ricettive, sanitarie e socioassistenziali: 20% della SL;
- attività commerciali - esercizi di vicinato: 20% della SL;
- attività commerciali - medie strutture di vendita: 100% della SL;

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

11.4 Passo carraio

Il passo carraio deve:

- essere distante almeno m 12 dalle intersezioni (ove possibile);
- 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 m 5,00, misurata dal ciglio stradale, comprensiva dell'eventuale larghezza del marciapiede, ed una larghezza minima di m 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 m 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 consigliata comunque l'applicazione;

- qualora il passo carraio introduca ad una rampa, la stessa dovrà essere posta ad almeno m 2,50 dal limite di proprietà del fondo.

Articolo 12 Recinzioni

12.1 Negli ambiti dei Tessuto Urbano Consolidato le recinzioni, sia tra lotti contigui che tra lotti e spazi pubblici non devono avere altezza superiore a m 2,00. Per tutti gli ambiti del tessuto urbano consolidato diversi dal "Nucleo di Antica Formazione", in corrispondenza con gli incroci stradali ed i passi carrai, per garantire la visibilità, in una fascia di m 5,00 dall'intersezione stessa e/o dal passo carraio, le recinzioni potranno essere piene per un'altezza massima di m 0,50.

12.2 Negli "Ambiti agricoli e di interesse ambientale" 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.

12.3 Negli "Ambiti agricoli e di interesse ambientale" la realizzazione di recinzioni di fondi strettamente connessi agli edifici residenziali esistenti, fatta salva la inammissibilità di parti piene, deve prevedere in aggiunta l'inserimento di una siepe sul lato esterno. È obbligatoria la salvaguardia delle alberature di alto fusto.

Articolo 13 Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti

13.1 Il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti è soggetto ai disposti degli Artt. 63 - 64 – 65 della LR 12/2005, nonché a tutti i disposti del presente PR.

13.2 Gli interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti comportanti modifica delle coperture (formazione di abbaini, 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 PR1, PR3, PR4.

13.3 Gli interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti comportanti modifica delle coperture (formazione di abbaini, modifica di quote e pendenze delle falde, ecc…) negli edifici appartenenti al "Campo della conservazione: centro antico", ad esclusione di quelli descritti al comma 13.2, sono ammessi previo Piano Attuativo per il recupero del patrimonio edilizio.

Articolo 14 Tipi di intervento

14.1 Per le disposizioni generali riguardanti la definizione degli interventi edilizi si rimanda integralmente alle disposizioni di cui all'art. 3, comma 1 del DPR 380/2001.

Articolo 15 Urbanizzazione primaria e secondaria

15.1 In tutti gli ambiti di applicazione del Piano delle regole gli interventi attuabili con titolo abilitativo diretto sono subordinati all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria, come definite dal PS.

15.2 In tutti gli ambiti di applicazione del Piano 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 PS.

PARTE II DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

TITOLO I Ambiti della conservazione

Articolo 16 C1 | NAF - Nucleo di antica formazione

16.1 Caratteristiche

Gli Ambiti 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. Questi ambiti costituiscono zone di recupero del patrimonio edilizio e urbanistico.

16.2 Obiettivi

Sono considerati interventi mirati al raggiungimento delle prestazioni richieste 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.

16.3 Destinazioni d'uso

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

16.4 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. È ammessa la realizzazione di Edifici accessori così come definiti all' Art.9.

16.5 Attuazione degli interventi

Sono ammessi gli interventi di cui all'art. 3, comma 1, lettere a), b), c), d), f) del DPR 380/2001 di norma attuabili mediante titolo abilitativo diretto secondo quanto disposto dalla 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 convenzionato, 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 cui al precedente Articolo 11 comma 11.2.

16.6 Rischio archeologico

Negli ambiti del nucleo di antica formazione, laddove è prevista la possibilità di edificare o laddove si intendono intraprendere opere di scavo o rimodellazione del terreno è fatto obbligo di dare comunicazione dell'inizio lavori all'Amministrazione Comunale ed alla competente Soprintendenza ai fini dell'esercizio delle attività ricognitive e di controllo.

Articolo 17 C2 | Edificio di valore storico e paesaggistico

17.1 Caratteristiche

Gli ambiti 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".

17.2 Obiettivi

Sono considerati interventi mirati al raggiungimento delle prestazioni richieste 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.

17.3 Destinazioni d'uso

- Destinazione d'uso principale: uR.
- Destinazione d'uso principale esclusa: uI - uT.

17.4 Parametri urbanistici

Nei lotti di pertinenza di questi edifici 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 agricoli e di interesse ambientale" per una fascia di m 200 attorno al "Palazzo Sassi e alle relative pertinenze" e al "Sas della Prea" sono vietati interventi di nuova costruzione.

17.5 Attuazione degli interventi

Sono ammessi gli interventi di cui all'art. 3, comma 1, lettere a), b), c), d) del DPR 380/2001 di norma attuabili mediante titolo abilitativo diretto secondo quanto disposto dalla 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 PdS e la coerenza dell'intervento proposto con gli edifici contermini maggiormente rappresentativi dei caratteri dell'insediamento.

Articolo 18 Disposizioni per gli interventi negli ambiti della conservazione

18.1 Obiettivi generali

Il PGT 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 PR o all'interno del PS.

Il PR individua specifici Ambiti 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'AC 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 PS, qualora classificati all'interno dei campi della conservazione, sono soggetti alle specifiche prescrizioni di tutela contenute nel presente PR.

18.2 Documentazione sullo stato dei luoghi

Per gli interventi sul patrimonio edilizio interno agli Ambiti 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'idonea 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.

18.3 Obiettivi da perseguire nella realizzazione degli interventi

Nella realizzazione degli interventi sui manufatti edilizi interni agli Ambiti 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;

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

18.4 Elementi tipologici di pregio

Casa 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.

18.5 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.

18.6 Spazi aperti

Giardino 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.)

Corte e cortile

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.

Orto e giardino

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

TITOLO II Ambiti dell'adeguamento

Articolo 19 A1 | Ambito residenziale compatto

19.1 Caratteristiche

Gli Ambiti 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 suo 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.

19.2 Obiettivi

Sono considerati interventi mirati al raggiungimento delle prestazioni richieste 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 PS;
- 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 gli Ambiti limitrofi con gli “Ambiti agricoli e di interesse ambientale”;
- 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.

19.3 Destinazioni d’uso

- Destinazione d’uso principale: uR.
- Destinazione d’uso principale esclusa: uI - uA.

19.4 Parametri Urbanistici

- IF = 0,30 mq/mq;
- Altezza massima = 7,50 m;
- ICF = 30%

19.5 Attuazione degli interventi

- Sono ammessi tutti gli interventi di cui all’art. 3, comma 1 del DPR 380/2001 di norma attuabili mediante titolo abilitativo diretto secondo quanto disposto dalla legislazione vigente.
- Nell’ambito identificato con la sigla “PCC_1 Via A. Manzoni” gli interventi si attuano mediante permesso di costruire convenzionato ai sensi dell’art. 28-bis del DPR 380/2001 e del comma 2 dell’art. 10 della LR 12/2005 con le seguenti prescrizioni particolari:
  - per ottenere l’efficacia del titolo abilitativo a costruire occorrerà che il Soggetto richiedente sottoscriva convenzione o atto d’obbligo debitamente registrato e trascritto in cui si impegna a cedere o monetizzare in accordo con l’Amministrazione le aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria nella misura minima non inferiore a quanto indicato al comma 7.1 dell’Articolo 7 delle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi ed a concorrere nelle spese o alla realizzazione di opere ritenute necessarie per la zona in cui avviene l’intervento, tra cui la realizzazione della viabilità di accesso da via Manzoni al servizio dei pozzi dell’acquedotto;
  - l’efficacia delle previsioni edificatorie è subordinata alla certificazione degli Enti gestori dei sottoservizi di adeguatezza delle reti esistenti ovvero delle opere necessarie per adeguarli;
- Nell’ambito identificato con la sigla “PCC_2 Via C. Battisti” gli interventi si attuano mediante permesso di costruire convenzionato ai sensi dell’art. 28-bis del DPR 380/2001 e del comma 2 dell’art. 10 della LR 12/2005 con le seguenti prescrizioni particolari:
  - per ottenere l’efficacia del titolo abilitativo a costruire occorrerà che il Soggetto richiedente sottoscriva convenzione o atto d’obbligo debitamente registrato e trascritto in cui si impegna a cedere o monetizzare in accordo con l’Amministrazione le aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria nella misura minima non inferiore a quanto indicato al comma 7.1 dell’Articolo 7 delle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi ed a concorrere nelle spese o alla realizzazione di opere ritenute necessarie per la zona in cui avviene l’intervento, tra cui la cessione e la realizzazione del parcheggio pubblico adiacente (mapp. 153 parte);
  - l’efficacia delle previsioni edificatorie è subordinata alla certificazione degli Enti gestori dei sottoservizi di adeguatezza delle reti esistenti ovvero delle opere necessarie per adeguarli;

Articolo 20 A2 | Ambito residenziale isolato

20.1 Caratteristiche

Gli Ambiti comprendono insediamenti prevalentemente residenziali esterni al tessuto continuo tra i centri frazionali.

20.2 Obiettivi

Sono considerati interventi mirati al raggiungimento delle prestazioni richieste 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.

20.3 Destinazioni d'uso

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

20.4 Parametri urbanistici

- IF = 0,25 mq/mq;
- Altezza massima = 7,50 m;
- ICF = 30%

20.5 Attuazione degli interventi

- Sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art. 3, comma 1 del DPR 380/2001 di norma attuabili mediante titolo abilitativo diretto secondo quanto disposto dalla legislazione vigente.

Articolo 21 A3 | Ambito produttivo

21.1 Caratteristiche

Gli Ambiti comprendono le parti del territorio comunale che hanno conseguito una ben definita caratterizzazione legata alle destinazioni produttive e artigianali. Il paesaggio è definito da un'edificazione a capannoni senza particolare pregio architettonico che satura quasi interamente l'estensione del lotto.

21.2 Obiettivi

Sono considerati interventi mirati al raggiungimento delle prestazioni richieste quelli finalizzati a garantire:

- l'insediamento di funzioni compatibili con le attività produttive;
- 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 PS;
- l'incentivo al trasferimento di attività produttive dichiarate incompatibili dagli enti preposti;
- 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 produttivi 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 gli Ambiti limitrofi con gli "Ambiti agricoli e di interesse ambientale";

21.3 Destinazioni d'uso

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

21.4 Parametri Urbanistici

- ICF = 60%
- Altezza massima = non superiore alla larghezza della strada con un massimo di m 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 m 11,50.

21.5 Attuazione degli interventi

- Sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art. 3, comma 1 del DPR 380/2001 di norma attuabili mediante titolo abilitativo diretto secondo quanto disposto dalla legislazione vigente.

TITOLO III Ambiti della rigenerazione

Articolo 22 A4 | Ambito di rigenerazione

22.1 Caratteristiche

Gli Ambiti comprendono parti di tessuto urbano consolidato interessate da attività produttive il cui stato di dismissione o sottoutilizzo li rendono incongrue con il contesto definito da funzioni residenziali e spazi aperti di interesse paesaggistico.

22.2 Obiettivi

Sono considerati interventi mirati al raggiungimento delle prestazioni richieste quelli finalizzati a garantire:

- il recupero degli immobili dismessi anche attraverso l'integrazione di funzioni differenti, residenziali, terziarie e servizi;
- il mantenimento dei caratteri identitari degli immobili che emergono dal tessuto edificato circostante per morfologia tipologia edilizia.

22.3 Destinazioni d'uso:

- Destinazione d'uso principale: uR.
- Destinazione d'uso principale esclusa: uI – uA, non sono ammesse Medie e Grandi Strutture di Vendita.

22.4 Parametri urbanistici

- IF = SL esistente;
- Altezza massima = esistente
- ICF < esistente

22.5 Attuazione degli interventi

- Sono sempre ammessi gli interventi di ristrutturazione. Nel caso dell'ambito della ex-Filanda è vietato l'intervento di demolizione con ricostruzione delle parti degli immobili appartenenti all'impianto originario. Gli interventi che prevedono il cambio di destinazione d'uso da funzioni "uI" ad altra funzione ammessa sono assoggettati a Piano Attuativo.
- Per i mutamenti di destinazione d'uso urbanisticamente rilevanti, anche senza opere edilizie, ai sensi dell'Art. 51 della LR 12/2005, dovrà essere verificata la dotazione aggiuntiva di aree per servizi e attrezzature di interesse generale dovuta per la nuova destinazione in rapporto alla dotazione attribuita dalla precedente destinazione, nella misura definita all'Art.7 del PS. Questi interventi sono subordinati a Permesso di Costruire convenzionato.
- Con riferimento all'interesse prioritario dell'AC all'acquisizione di aree fruibili dall'intera comunità e non residuali, in alternativa al reperimento delle aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, è ammessa la loro monetizzazione, nei casi e secondo le modalità di cui all'Art. 46 della LR 12/2005, purché venga garantito il reperimento della quota relativa alla dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico, anche realizzati in struttura.

TITOLO IV Ambiti agricoli e di interesse ambientale

Articolo 23 AA | Ambito destinato all'attività agricola

23.1 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.

23.2 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 interpoderali);
- 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.

23.3 Destinazioni d'uso

Destinazione d'uso principale: uA.

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

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.

23.4 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 LR 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 m dai perimetri degli Ambiti di Tessuto Consolidato.

23.5 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. È facoltà della amministrazione comunale, sentito il parere della Commissione per il Paesaggio, 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 al comma 6 dell'art. 59 della LR 12/2005.
- 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 m 50 dai confini e in m 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:

- m 30,00 per strade provinciali;
- m 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.

23.6 Edifici ad uso residenziale esistenti

Per gli edifici residenziali che alla data della adozione della presente variante al PR non sono destinati alla funzione residenziale dell'imprenditore o salariato agricolo o alle attività produttive agricole e agroforestali, si applica la normativa di cui ai commi successivi.

23.7 Destinazioni d'uso

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

23.8 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 SL, 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 m 5,00 o a m 0,00 previa convenzione di aderenza a trascriversi nei Registri Immobiliari.

In ogni altro caso la distanza minima tra edifici è di m 10,00. La distanza minima dalle strade è di m 5,00.

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

L'area di pertinenza di questi edifici equivale al rapporto tra la SL 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.

23.9 Gli interventi nei boschi seppur finalizzati al consolidamento del sistema ecologico ambientale, dovranno rispettare la classe di trasformabilità del bosco prevista dal vigente PIF.

Articolo 24 AAs | Ambito destinato all'attività agricola di interesse strategico

24.1 Gli ambiti rappresentano, ai sensi dell'Art.15 della NTA del PTCP, i "Comparti aventi efficacia agricola prevalente ai sensi dell'Art.15 del PTCP" particolarmente idonei allo svolgimento di un'attività agricola razionale e remunerativa e di valore ambientale nel contesto sovra-comunale. In tali aree, come espresso al comma 4 del suddetto articolo, per l'edificazione ai fini agricoli sono da applicarsi le disposizioni della LR 12/2005, mentre le distanze per le edificazioni previste nelle zone contigue alle aree agricole strategiche, alla presenza di strutture agricole esistenti, rispetteranno la normativa vigente (comma 5 Art.15 della NTA del PTCP).

24.2 Gli interventi nei boschi seppur finalizzati al consolidamento del sistema ecologico ambientale, dovranno rispettare la classe di trasformabilità del bosco prevista dal vigente PIF.

Articolo 25 Ambiti boscati ai sensi del vigente Piano di Indirizzo Forestale (PIF)

25.1 Negli elaborati del Piano delle Regole sono individuati gli "Ambiti boscati ai sensi del vigente Piano di Indirizzo Forestale (PIF)" nei quali si applica, ai sensi dell'art. 48, comma 3 della LR 31/2008, la disciplina sovraordinata e prevalente di cui al vigente Piano di Indirizzo Forestale, approvato con delibera di Consiglio della Provincia di Como n. 8 del 15/03/2016.

Articolo 26 AAe | Ambito destinato all'attività agricola con valore ecosistemico

26.1 Caratteristiche

Gli Ambiti comprendono spazi aperti inedificati entro cui si svolgono funzioni legate alla gestione del sistema ecologico e ambientale.

26.2 Obiettivi

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

- la salvaguardia del carattere di spazi aperti;
- la valorizzazione delle infrastrutture esistenti in coerenza con gli obiettivi dei Progetti di Sottobacino del Lanza e del Lura.

26.3 Destinazioni d'uso

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

26.4 Parametri Urbanistici

Non sono ammessi interventi di nuova edificazione. E' ammessa la realizzazione di attrezzature e impianti legati al funzionamento degli usi già insediati.

26.5 Attuazione

a In questi Ambiti sono consentiti solo gli interventi coerenti con i disposti dell'Art.11 delle NTA del PTCP.

b Gli interventi nei boschi seppur finalizzati al consolidamento del sistema ecologico ambientale, dovranno rispettare la classe di trasformabilità del bosco prevista dal vigente PIF.

Articolo 27 Norma di riconversione nel tessuto urbano consolidato residenziale

27.1 Per gli edifici aventi destinazione produttiva alla data di adozione della presente variante:

a le destinazioni funzionali in essere sono confermate, a condizione che rispondano alle prescrizioni del Regolamento di Igiene Locale;

b sono consentiti, mediante titolo abilitativo diretto, gli interventi di cui all'art. 3, comma 1, lettere a), b), c) del DPR 380/2001;

c viene ammessa, a dismissione certificata delle attività e mediante titolo abilitativo diretto, la riconversione, con funzioni residenziali e compatibili, nei limiti del 60% della superficie lorda SL esistente;

d viene altresì ammessa, a dismissione certificata delle attività e con titolo abilitativo convenzionato, la riconversione, con funzioni residenziali e compatibili, del 100% della superficie lorda SL esistente, la cui

efficacia è subordinata al reperimento o monetizzazione delle aree per servizi nella misura minima indicata nel Piano dei Servizi;

- riconversioni di maggiori superfici o altre diverse destinazioni funzionali potranno essere assentite mediante Programmi Integrati di Intervento, o equipollenti strumenti attuativi; i suddetti programmi integrati, o qualsiasi altra fattispecie di piano attuativo venisse prescelta, dovranno essere sottoposti alla procedura di verifica di assoggettabilità alla VAS.

PARTE III DISCIPLINA TRANSITORIA

Articolo 28 Norme transitorie

28.1 Le destinazioni funzionali in essere, comprese tra quelle non ammissibili, sono confermate, a condizione che rispondano alle prescrizioni del Regolamento di Igiene Locale e di quello edilizio Comunale.

28.2 Per le costruzioni che alla data di adozione della presente variante risultino in contrasto con le destinazioni ammesse, potranno essere autorizzati interventi di cui all'art. 3, comma 1, lettere a), b), c) del DPR 380/2001, purché in adeguamento anche parziale alla presente normativa.

28.3 Fermo restando quanto previsto dal precedente comma, per le costruzioni che, alla data di adozione della presente variante, risultino in contrasto con gli indici edilizi ed urbanistici, ma non con le destinazioni d'uso ammesse, potranno essere consentiti anche interventi di cui all'art. 3, comma 1, lettera d) del DPR 380/2001 che, pur prevedendo la demolizione totale dell'edificio, ne mantengano il volume preesistente nella successiva ricostruzione.

Articolo 29 Utilizzazione degli indici e vincolo di asservimento volumetrico

29.1 Il trasferimento della capacità edificatoria (espressa in volume o superficie lorda) è consentito su tutto il territorio fra aree ed ambiti a destinazione funzionale tra loro omogenee, fatte salve le seguenti condizioni:

a stipula di atto di asservimento registrato e trascritto, depositato anche in Comune;

b rispetto dei parametri di superficie permeabile ed altezza dell'edificio caratterizzanti il lotto ricevente;

c possibilità di incrementare l'indice di copertura del 30% nel lotto ricevente;

d possibilità di incrementare la capacità edificatoria (espressa in metri cubi o superficie lorda) del 20% nel lotto ricevente.

29.2 Ulteriori criteri operativi potranno essere oggetto di specifico regolamento attuativo.

29.3 Nelle zone agricole è ammessa, ai fini del computo dei volumi realizzabili, l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di Comuni contermini, così come previsto dall'art. 59 comma 5 della L.R. 12/2005.

Articolo 30 Piano Attuativo Vigente (PAV)

30.1 Vengono recepiti nel PGT e confermati gli interventi e le previsioni dei Piani Attuativi approvati e convenzionati alla data di adozione della presente variante.

30.2 Le Norme di Attuazione di ciascun comparto attuativo sono indicate nelle relative schede d'ambito. In difetto, le Norme di Attuazione sono costituite da ciò che risulta dagli elaborati grafici, relazione tecniche, convenzione urbanistica del Piano Attuativo e/o prescrizioni formulate con l'approvazione del Piano Attuativo. All'interno del perimetro del comparto attuativo l'edificazione dovrà avvenire nel rispetto delle Norme di Attuazione. Eventuali modifiche sostanziali rispetto a quanto consentito dalla Norme di Attuazione sono subordinate a variante di PGT. Non necessita di variante al PGT la previsione, in fase di esecuzione, di modificazioni planivolumetriche rispetto agli elaborati grafici del Piano Attuativo (modifica della sagoma, diversa localizzazione dei fabbricati, ecc.), a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

30.3 Trascorsi dieci anni dalla data di approvazione di ciascun Piano Attuativo, sugli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di cui all'art. 3, comma 1, lettere a), b), c), d), e) del DPR 380/2001, ove sia riscontrato il completo soddisfacimento degli obblighi derivanti dalle rispettive convenzioni (a titolo esemplificativo: cessione di aree, completamento e collaudo delle opere di urbanizzazione ecc.) i lotti ancora liberi potranno essere edificati secondo le Norme di Attuazione del Piano attuativo approvato o, in difetto, quelle vigenti alla data di approvazione.