

comune di
Cassano Valcuvia
provincia di varese



Piano di Governo del Territorio

Adozione	Deliberazione C.C. n° 31 del 10 ottobre 2009
Approvazione	Deliberazione C.C. n° 12 dell' 08 april e 2010
Pubblicazione	B.U.R. Serie Avvisi e Concorsi n. 10 del 09 marzo 2011

Il Sindaco	Il Responsabile del procedimento	Il Segretario Comunale
NORME DI ATTUAZIONE (dopo le correzioni e rettifiche)		R0.1

Estensore del rapporto ambientale

Idrogea Servizi s.r.l.

Progettista

dott.ing. Francesco Facchini

Varese - Piazza XXVI Maggio, 9 tel. 0332 283856

Correzioni e rettifiche

Numero d'ordine 1	Numero d'ordine	Numero d'ordine
MAGGIO 2011		

Piano delle Regole

COMUNE DI CASSANO VALCUVIA

PIANO DELLE REGOLE (L.R. 11.03.2005 N. 12)

NORME DI ATTUAZIONE

PARTE PRIMA: NORME URBANISTICO-EDILIZIE

TITOLO I - FINALITA' E CONTENUTO DEL P.d.R.

ART. 1 - FORMAZIONE DEL P.d.R.

Esso disciplina l'uso di tutto il territorio comunale, fatta eccezione per gli ambiti di trasformazione, disciplinati dal Documento di Piano.

ART. 2 - ELABORATI DI P.d.R.

Gli elaborati che costituiscono il P.d.R. sono:

- R.0 - Norme tecniche di attuazione
- R.1.a - Quadro urbano sud - scala 1:2000
- R.1.b - Quadro urbano nord - scala 1:2000
- R.1.c - Ambito extra urbano - scala 1:5000
- R.2 - Nucleo storico - scala 1:500
- R.3 - Carta della sensibilità paesistica - scala 1:5000
- R.4 - Carta delle rilevanze ambientali ed ecologiche - scala 1:5000

ART. 3 - AGGIORNAMENTO DELLA NORMATIVA COMUNALE AL P.d.R.

Entro un anno dall'approvazione del P.d.R. l'Amministrazione Comunale provvederà alla revisione del Regolamento Edilizio, alla formazione del catasto urbanistico al fine del controllo sistematico delle destinazioni d'uso del suolo e delle costruzioni, nonché degli asservimenti di aree alle costruzioni; provvederà inoltre alle verifiche imposte dal titolo IV e a redigere l'inventario puntuale e sistematico dei beni naturali e culturali del territorio.

TITOLO II - ATTUAZIONE DEL P.d.R.

ART. 4 - Il P.d.R. si attua per mezzo di strumenti pubblici e privati, a mezzo di interventi urbanistici preventivi, interventi edilizi diretti e programmi integrati di intervento; gli strumenti di attuazione devono comunque rispettare tutte le indicazioni degli elaborati e delle presenti norme di attuazione.

ART. 5 - INTERVENTI URBANISTICI PREVENTIVI - PIANI ESECUTIVI (P.E.)

Si distinguono in:

- a) Piani Particolareggiati (P.P. di cui alla legge 1150/42 art.13 e seguenti)
- b) Piani di Recupero (P.R. di cui alla legge 457/78 art.27 e 28)

- c) Piani di Edilizia Economica Popolare (P.E.E.P. di cui alla legge 167/62 e 865/71)
- d) Piani per gli insediamenti produttivi (P.I.P. di cui alla legge 865/71 art.27)
- e) Piani di lottizzazione convenzionata (P.L. di cui alla legge 1150/42 art.28 e L.R.12/2005)

I piani di lottizzazione e i piani di recupero possono essere predisposti ai sensi della legislazione vigente, sia di iniziativa privata che pubblica.

La predisposizione, i contenuti e le procedure di approvazione dei piani esecutivi sono adempimenti regolati dalla L.R. 12/2005 e dalle deliberazioni regionali attuative della legge stessa.

Nei progetti di piani esecutivi o dove prescritto dalle norme, dovrà essere fornita dimostrazione e/o assicurazione della conformità degli scarichi dei nuovi insediamenti alle disposizioni di legge.

Le convenzioni, regolanti l'attuazione degli interventi dei P.E., dovranno avere i contenuti previsti dall'art.46 della L.R. 12/05.

ART. 6 - INTERVENTI EDILIZI DIRETTI

In tutte le zone del territorio comunale ove non sia prescritto l'intervento urbanistico preventivo o, in sua presenza, dopo la relativa approvazione, si applica l'intervento edilizio diretto.

Si distingue in:

- a) Permesso di costruire (P.d.C. artt. 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39 e 40 della l.r 12/2005)
- b) Denuncia di inizio attività (D.I.A. artt. 41, 42 l.r 12/2005)

Le opere di cui al presente articolo possono così essere elencate:

- a) opere di urbanizzazione
- b) nuove costruzioni
- c) ristrutturazioni
- d) restauro
- e) risanamento e riattamento
- f) manutenzione straordinaria
- g) modifica di destinazione d'uso, con o senza opere
- h) opere di arredo urbano
- i) demolizioni
- l) recinzioni
- m) scavi e rilevati
- n) muri di sostegno
- o) apertura e modifica di accessi stradali
- p) interventi su alberature di alto fusto
- q) installazioni di torri e tralci per impianti radio-ricetrasmittitori e di ripetitori
- r) realizzazione di depositi di merci o di materiali
- s) interventi di ristrutturazione urbanistica

ART. 7 – PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO

Soggetti pubblici e privati possono presentare al Comune proposte di programmazione integrata, così come disciplinata dagli art. 87 e seguenti della legge 12/2005 e dalla deliberazione della G.R. n.VI/44161 del 9 luglio 1999.

ART. 8 – PEREQUAZIONE

Ai sensi dell'art. 11 della L.R. 12/2005, ai fini di perequazione urbanistica, è attribuito, differenziato nelle varie zone omogenee in cui il territorio comunale è suddiviso, un identico indice minimo di edificabilità territoriale; detto indice minimo potrà essere incrementato, fino a raggiungere il limite normalmente ammesso nella zona, in via prioritaria, mediante l'acquisizione dei diritti edificatori derivanti dalla compensazione prevista dall'art. 9; contemporaneamente all'atto dell'utilizzazione dei diritti edificatori, verrà regolamentata la cessione delle aree destinate ai servizi, mediante atto unilaterale o convenzione da trascriversi a cura degli aventi titolo. L'indice edificatorio, così ottenuto,

potrà essere incrementato, fino al raggiungimento dell'indice massimo fondiario previsto per la zona, mediante l'acquisizione di diritti volumetrici, gli incentivi e/o premialità. I diritti edificatori sono commerciabili; pertanto verrà istituito un registro, reso pubblico, delle cessioni e acquisizioni di tali diritti.

ART. 9 – COMPENSAZIONE

Le aree destinate a servizi di interesse pubblico, gravate da vincolo di esproprio, vengono dotate di diritti edificatori pari a 0,20 m³/m²; i volumi competenti verranno attribuiti alle aree edificabili per il raggiungimento dell'indice edificatorio previsto nelle zone, con la conseguente cessione delle aree destinate a servizi, regolamentata ai sensi dell'art. 8. Gli ambiti a P.d.C. convenzionato e gli ambiti di trasformazione dovranno prioritariamente acquisire diritti edificatori da aree vincolate per raggiungere l'indice minimo territoriale di 0,6 m³/m²; in alternativa dovranno monetizzare le stesse al valore predeterminato da una delibera ricognitoria della Giunta Comunale con validità annuale.

ART. 10 – INCENTIVAZIONE

Gli interventi in piani attuativi o P.d.C. convenzionati, consistenti in realizzazione di opere di riqualificazione paesistica e/o ambientale, oltre gli obblighi dettati dal presente piano, e quelli finalizzati al contenimento dei consumi energetici e impiego di fonti alternative rinnovabili, in misura superiore del 30% ai limiti minimi prescritti dalla normativa regionale, potranno usufruire di un incremento del 15% della volumetria ammessa. Tali interventi dovranno essere attuati comunque mediante convenzione o atto unilaterale d'obbligo, accompagnato da garanzie fidejussorie per il puntuale rispetto degli impegni sottoscritti.

ART. 11 – PREMIALITA'

Nel caso di interventi realizzati nel tessuto urbano consolidato che:

1. prevedano l'apertura di attività commerciali di vicinato e/o pubblici esercizi, il volume consentito nel lotto verrà incrementato fino al 10%
2. prevedano il recupero, l'apertura o la ristrutturazione di attività economiche nel centro storico, potranno usufruire di uno sconto degli oneri di urbanizzazione fino al 50%
3. che prevedano, nell'ambito della ristrutturazione, il restauro e la riqualificazione delle facciate verso spazi pubblici degli edifici nel centro storico potranno usufruire di uno sconto degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione fino al 50%

Tali interventi dovranno essere attuati comunque mediante convenzione o atto unilaterale d'obbligo, accompagnato da garanzie fidejussorie per il puntuale rispetto degli impegni sottoscritti. Le riduzioni previste dal presente articolo verranno definite sulla base di criteri stabiliti da una delibera ricognitoria della Giunta Comunale.

TITOLO III - NORME E DEFINIZIONI GENERALI

ART. 12 - NATURA DELL'INTERVENTO EDILIZIO

ART. 12.1 - MANUTENZIONE ORDINARIA, RIATTAMENTO E MIGLIORIE

Si intendono le opere necessarie alla buona conservazione dell'edificio, al suo ripristino e per migliorarlo qualitativamente, nella sua attuale destinazione e nel rispetto dei suoi elementi costruttivi e decorativi; tali opere devono limitarsi al ripristino e sostituzione degli elementi danneggiati, usurati od inadeguati alle esigenze del suo normale uso.

ART. 12.2 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Si intendono le opere di manutenzione meno frequenti e più impegnative, che hanno lo scopo di ripristinare e mantenere la forma originaria dell'immobile e di conservare in perfetta efficienza le sue strutture e i suoi elementi costitutivi, senza alterare il taglio delle unità abitative, senza aumento della superficie utile, senza modifiche della destinazione d'uso e dell'aspetto esteriore.

ART. 12.3 - ADEGUAMENTO IGIENICO E TECNOLOGICO

Si intendono le opere necessarie a migliorare le condizioni di abitabilità di un fabbricato, oppure a dotarlo di adeguati impianti sanitari e tecnologici, apportando, se necessario, modifiche distributive alle unità abitative e creando i necessari volumi tecnici

ART. 12.4 - CONSOLIDAMENTO

Si intendono quelle opere necessarie a conservare la stabilità del fabbricato intervenendo sulle sue singole strutture, senza modifiche sostanziali delle strutture originarie.

ART. 12.5 - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Si intendono quelle opere volte a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere, che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con esso compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio; l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso; la eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

ART. 12.6 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Si intendono quelle opere volte a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di elementi costitutivi l'organismo stesso; l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, con la sola condizione della conservazione delle caratteristiche volumetriche complessive dell'edificio. Nel caso il P.D.R. imponga la conservazione di alcuni elementi costitutivi la R.E. si dice controllata.

ART. 12.7 - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

Si intendono quegli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, anche con la modificazione dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Le disposizioni dell'art. 27 della l.r. 12/2005 precisano gli interventi di cui ai punti precedenti.

ART. 12.8 - CONVERSIONE D'USO

Si intende la modifica della destinazione d'uso esistente del fabbricato o di una sua porzione, da eseguirsi con o senza opere.

ART. 12.9 - NUOVA COSTRUZIONE, AMPLIAMENTO, RICOSTRUZIONE

Si intendono le opere che servono alla edificazione di un nuovo edificio o manufatto, l'ampliamento di un edificio esistente o la sua ricostruzione nella stessa sagoma, sia fuori terra che entro terra.

ART. 12.10 - DEMOLIZIONE

Si intendono le opere di demolizione definitiva o finalizzata alla ricostruzione di volumi e di superfici di piano esistenti. Sono di norma soggetti a Permesso di costruire se nel centro ambientale.

ART. 12.11 - URBANIZZAZIONE

Si intendono le opere esterne necessarie a:

- rendere abitabili gli edifici stessi ai sensi dell'art.31 della legge 1150/42, elencate dall'art.4 della legge 847/64 (opere di urbanizzazione primaria)

- rendere possibile o più agevole la vita associata, ai sensi della legge 847/64 (opere di urbanizzazione secondaria)

- a servizio di insediamenti produttivi, direzionali e commerciali

Sono altresì interventi di urbanizzazione la costruzione e l'apertura al pubblico transito di portici e i passaggi coperti o scoperti in diretta comunicazione con aree pubbliche, oltre i servizi a rete degli enti autorizzati.

ART. 12.12 - INTERVENTI DI URGENZA

Si intendono le opere necessarie a prevenire o evitare danni a persone e beni. Devono essere accertati da sopralluogo e relativo verbale, dal Tecnico Comunale, su segnalazione del proprietario, da eseguirsi entro 24 ore dall'evento.

ART. 13 - EDIFICABILITA'

Si intende per area edificabile quella dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria e prevista tale dal P.d.R.

La sola previsione dello strumento urbanistico non conferisce dunque la possibilità edificatoria ove manchino le opere di urbanizzazione primaria, a meno che i richiedenti si impegnino con apposito atto a realizzarle a propria cura e spese, secondo le prescrizioni comunali e con le stesse scadenze della costruzione principale richiesta.

ART. 14 - DESTINAZIONI D'USO DEL SUOLO (GRUPPI FUNZIONALI - G.F.)

Le destinazioni d'uso del suolo sono raggruppate per funzioni dalla seguente tabella:

- | | |
|-----|---|
| I | Abitazioni e servizi accessori al servizio esclusivo dei residenti sul lotto |
| II | Uffici pubblici e privati, studi professionali e relative pertinenze |
| III | Punti di vendita al dettaglio fino a 400 m2 di superficie di vendita e per la somministrazione al pubblico di cibi e bevande, compresi i servizi e i depositi di stretta pertinenza dell'attività |
| IV | Attrezzature per l'ospitalità e la salute e per la somministrazione al pubblico di cibi e bevande, compresi i servizi e i depositi di stretta pertinenza dell'attività |
| V | Attrezzature per il tempo libero e la cultura, sedi di associazioni, scuole private e religiose e le attività connesse |
| VI | Attrezzature private per lo sport in ambienti coperti |

- VII Attrezzature private per lo sport in ambienti all'aperto
- VIII Attività artigianali di tipo artistico o di prestazione di servizi (cura della persona, manutenzione di beni mobili e immobili) che non comportino una tipologia di tipo industriale e che non rientrino in quelle considerate insalubri di I e II classe del D.M. 05.09.94, compresi gli spazi di vendita diretta e **gli uffici tecnici e amministrativi**
- IX Attività artigianali di tipo artistico o di servizio che non comportino una tipologia di tipo industriale (che non rientrino in quelle considerate insalubri di I e II classe del D.M. 05.09.94), compresi gli spazi di vendita diretta, **gli uffici tecnici e amministrativi** e con scarichi liquidi od areiformi assimilabili a quelli civili
- X Attività produttive artigianali ed industriali, nonché artigianali di servizio, comportanti una tipologia di tipo industriale, che non rientrino tra quelle considerate insalubri di I e II classe del D.M. 05.09.94, compresi gli spazi di vendita diretta, gli uffici tecnici amministrativi, depositi e le infrastrutture tecnologiche connesse con la produzione o il servizio
- XI Attività agro-silvo-pastorali compreso l'agriturismo
- XII Depositi al coperto inerenti ad attività produttive o commerciali ma non connesse con le stesse
- XIII Attrezzature pubbliche per l'istruzione, comprese attrezzature complementari
- XIV Attrezzature per il culto e servizi relativi
- XV Attrezzature pubbliche culturali, sociali, assistenziali, sanitarie e amministrative
- XVI Attrezzature pubbliche di parco
- XVII Attrezzature pubbliche per il gioco e il verde a scala di quartiere
- XVIII Attrezzature pubbliche per lo sport e servizi relativi
- XIX Attrezzature pubbliche di parcheggio
- XX Attrezzature tecnologiche di aziende ed enti pubblici o assimilabili
- XXI Attrezzature di servizio alle infrastrutture di trasporto, stazioni servizio
- XXII Depositi all'aperto inerenti alle attività produttive o commerciali ma non connesse con le Stesse

ART.15 - INDICI URBANISTICI

ART. 15.1 - St = superficie territoriale

Un area a destinazione omogenea di zona, comprensiva delle aree di urbanizzazione primaria e secondaria, da reperire nella sua attuazione, ma al netto delle zone destinate dal P.d.R. alla viabilità o a standard pubblico

ART. 15.2 - Sf = superficie fondiaria

Un'area a destinazione omogenea di zona, misurata al netto delle zone destinate dal P.d.R. a viabilità o standards e delle aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria anche da realizzarsi al suo interno.

ART. 15.3 - If = indice di utilizzazione fondiaria

La superficie perequata ammessa SIp, espressa in metri quadri, costruibile per ogni metro quadro di superficie fondiaria - Sf -

ART. 15.4 - If max = indice di utilizzazione fondiaria massima

La superficie massima ammessa SIp, espressa in metri quadri, costruibile per ogni metro quadro di superficie fondiaria - Sf -

ART. 15.5 - Det = densità edilizia territoriale minima

Il volume perequato di norma ammesso, espresso in metri cubi, costruibile per ogni metro quadro di superficie territoriale - St -

ART. 15.6 - Det limite= densità edilizia territoriale limite

Il volume minimo limite, espresso in metri cubi, costruibile per ogni metro quadro di superficie territoriale - St - nelle zone soggette a P.d.C. convenzionato e negli ambiti di trasformazione, che deve essere raggiunto per l'edificabilità

ART. 15.7 - Def max = densità edilizia fondiaria massima

Il volume massimo espresso in metri cubi, costruibile per ogni metro quadro di superficie fondiaria - Sf -

ART. 15.8 - Applicazione degli indici

Di norma si applicano gli indici territoriali in caso di intervento urbanistico preventivo e gli indici fondiari in caso di intervento edilizio diretto

Quando siano prescritti ambedue gli indici, va sempre applicato quello dei due che risulti più restrittivo, in base all'altezza tra piano e piano esistente o prevista nell'edificio di cui calcolare la superficie utile e il volume.

ART. 16 - INDICI EDILIZI

ART. 16.1 - Slp = superficie lorda di pavimento (in m²)

Superficie totale ottenuta come somma di quella di ciascun piano della costruzione, al lordo del perimetro esterno in soprassuolo o sottosuolo.

Non sono da computarsi (purchè non fuoriescano più di m 0,90 all'estradosso del solaio di copertura, e per le parti esterne alla proiezione dell'edificio siano interamente coperte da strato di terra sistemato a verde e raccordato con il terreno circostante) depositi bici e moto, cantine, spazi per impianti, anche se ricavate in costruzioni separate, purchè utilizzate esclusivamente dai residenti nell'edificio; autorimesse e relativi spazi di manovra al servizio della costruzione, anche in costruzioni separate, nei limiti richiesti dalle norme e/o da leggi vigenti, **purchè di altezza interna all'imposta della copertura minore o uguale a m 2,20.**

Non sono altresì da computarsi, per tutti gli edifici, volumi tecnici, logge, balconi, terrazze, porticati sia di uso pubblico che privato, a qualsiasi altezza si trovino; superfici coperte ad esse assimilabili (ingressi coperti da pensilina, piani caricatori, depositi interrati o seminterrati) solo se annesse ai gruppi funzionali III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XIV, XV, XVIII, XX, XXI, XXII)

ART. 16.2 - Su = Superficie utile abitabile

La superficie di pavimento degli alloggi, al netto di tutti i muri perimetrali e interni, sguinci di porte e finestre, al lordo di scale interne.

ART. 16.3 - Sc = Superficie coperta

L'area rappresentata dalla proiezione orizzontale di tutte le superfici lorde dell'involucro dell'edificio

ART. 16.4 - Ic = indice di copertura $Ic=Sc/Sf$

E' il rapporto tra superficie coperta e superficie fondiaria

ART. 16.5 - Ii = indice di impermeabilità

E' il rapporto tra la somma delle Sc, delle proiezioni eccedenti la Sc dei locali in sottosuolo e delle pavimentazioni, esterne a tali proiezioni, e la superficie fondiaria.

ART. 16.6 - Ip = Indice di parcheggio

E' il numero di posti macchina (normalmente di m 2,40x5,00) o box (approssimati all'intero per difetto o per eccesso) scoperti o coperti di uso privato ogni 100 m² di Slp del fabbricato. Tale dotazione potrà anche essere ricavata negli arretramenti delle recinzioni rispetto al filo stradale. Dovrà in ogni caso essere verificata la dotazione prevista dalla legge 122/89.

ART. 17 - DISTANZE

ART. 17.1 - Dc = distanze dai confini

E' quella assoluta dai confini di proprietà verificata in ogni punto delle nuove costruzioni compresi sporti o balconi; gli aggetti di gronda verranno computati come sporti solo se la loro larghezza è superiore a m 1,20

In tutte le nuove costruzioni dovrà essere rispettata una distanza dai confini di proprietà pari alla metà altezza dell'edificio da costruirsi con il minimo di m 5,00

E' ammessa la costruzione in aderenza del confine di proprietà, se preesiste parete o porzione di parete in aderenza senza finestre e purchè vengano coperti almeno i 2/3 di frontespizio nudo o in base a progetto unitario, per i casi di fabbricati da realizzarsi contestualmente in aderenza.

ART. 17.2 - Df = distanza fra le costruzioni

E' quella intercorrente tra pareti di progetto e pareti di altro edificio antistante, anche in proprietà diversa, di cui almeno una finestrata. La distanza minima fra tali pareti dovrà essere pari all'altezza dell'edificio più alto con il minimo di m 10,00.

La suddetta norma si applica solo nel caso di prospicienza diretta tra pareti ed anche tra pareti non finestrate per prospicienze $\geq 7,00$ m

Al di fuori dei casi sopraelencati si rispetterà la distanza dai confini. Tale norma potrà essere applicata anche in presenza di edificio su proprietà limitrofe ad una distanza dai confini compresa tra 1,50 m e quella prescritta dalle presenti norme.

ART. 17.3 - Ds = distanza dalle strade

E' quella minima assoluta dei fabbricati dall'allineamento stradale più vicino, nel caso, adeguato al minimo calibro stradale, previsto dal P.d.R. in m 6,00, maggiorato della larghezza del marciapiede (minimo m1,50), fatta eccezione per le zone ricomprese nel centro storico-ambientale e nel centro edificato, dove valgono le distanze attuali.

Di norma tale distanza non dovrà essere inferiore a m 5,00 per strade con calibro ≤ 7 m
m 7,50 per strade con calibro > 7 m

ART. 17.4 - Dc = distanze dai confini di zona

Nel caso una stessa proprietà venga attraversata da una delimitazione di zona a servizi o da zona a destinazione agricola o a qualunque altra condizione di vincolo è ammessa la costruzione a confine di zona, senza pertanto l'osservanza dell'art. 17.1

ART. 18 - ALTEZZE

ART. 18.1 - H = altezza massima

Per ogni zona di P.D.R. è fissata un'altezza massima che non potrà essere superata in nessun punto della costruzione compreso il colmo di copertura.

Tale altezza viene calcolata assumendo come riferimento la quota di spiccatto del terreno naturale circostante. Un riferimento diverso rispetto a quello naturale potrà essere assunto solo sulla base di un progetto preventivo di sistemazione del terreno.

Si esclude nel modo più assoluto la possibilità di mediare tra altezze lungo lo stesso fronte o su fronti diversi.

ART. 18.2 - h = altezza interna dei locali

L'altezza minima tra pavimento e soffitto nei vani abitabili è stabilita in m 2,70, mentre nei corridoi, disimpegni e servizi è stabilita in m 2,40, salvo l'applicazione della legge (art. 63 e seguenti della l.r. 12/05) per il recupero dei sottotetti esistenti.

ART. 19 - VOLUME

Ai fini del calcolo dei volumi nelle varie zone si intende il prodotto della Su per un'altezza virtuale di m 3. Per quanto riguarda i volumi già edificati, preesistenti a qualsiasi strumento urbanistico, si intendono quelli racchiusi dall'involucro esterno dell'edificio, sottotetti compresi, al lordo di tutte le superfici non residenziali.

ART. 20 - ALLINEAMENTI VIARI

Le indicazioni di viabilità riportate sugli elaborati grafici, in fase esecutiva, potranno subire modifiche in relazione a rilievi e studi particolareggiati. Il rilascio di concessioni a costruire lungo tali allineamenti è subordinato allo studio ed all'approvazione di un progetto di massima da parte dell'Amministrazione; lo studio può essere compiuto anche da privati, che lo sottopongono all'Amministrazione, che lo farà, ove lo ritenga, proprio.

ART. 21 - ASSERVIMENTO DI AREE ALLE COSTRUZIONI

Tutte le costruzioni avranno un'area asservita proporzionale a quanto realizzato. Tale asservimento dovrà essere fatto mediante atto registrato e trascritto.

Per le nuove costruzioni l'asservimento dovrà essere fatto sulla base dei parametri prescritti dalle presenti norme.

Per le costruzioni esistenti, l'asservimento è richiesto solo in caso di nuova permesso di costruire che riguardi ampliamenti, sopralzi, modifiche in genere o anche solo cambiamento d'uso.

In questo caso, per gli edifici residenziali l'area da asservire sarà calcolata utilizzando i parametri del Piano Regolatore vigente al momento dell'adozione del P.G.T o con i nuovi parametri del P.d.R. se meno limitativa.

Per gli edifici non residenziali l'asservimento dovrà sempre essere fatto con i nuovi parametri del P.d.R.

ART. 22 – TRASFERIMENTO VOLUMETRICO

È ammesso il trasferimento volumetrico tra zone edificabili, nel rispetto degli indici massimi di utilizzazione, sulla base di vincolo non edificandi dell'area cedente il volume. E' altresì ammesso il computo e la commercializzazione dei volumi demoliti in zona di rischio geologico di classe IV e/o nelle fasce di rispetto delle fonti per l'approvvigionamento idrico. Il trasferimento di diritti

Studio tecnico di ingegneria

Dott. Ing. Francesco Facchini – Piazza XXVI Maggio 9 – 21100 VARESE

volumetrici dovrà essere annotato nel registro previsto dall'art. 8 delle presenti norme

ART. 23 - DESTINAZIONE D'USO

In ogni intervento edilizio deve essere obbligatoriamente indicata la destinazione d'uso dei suoli e degli edifici, che deve rispettare tutte le prescrizioni delle presenti norme.

Non potrà pertanto essere rilasciata licenza di abitabilità o di esercizio per quelle costruzioni con destinazione edilizia diversa da quella indicata nel permesso di costruire. In caso di abusivo mutamento delle destinazioni d'uso, senza la richiesta formalizzata al Sindaco, l'abitabilità o l'agibilità di esercizio saranno revocate.

ART. 24 - TUTELA E SVILUPPO DEL VERDE PRIMARIO

Negli insediamenti urbani, con particolare riguardo alle zone residenziali e di uso pubblico, deve essere curato in modo speciale il verde. E' pertanto richiesta la documentazione grafica e fotografica dello stato di fatto delle piantumazioni arboree ed arbustive esistenti sul terreno oggetto dell'intervento.

I progetti dovranno essere studiati in maniera da rispettare le piante esistenti e l'apparato radicale relativo. L'abbattimento di piante esistenti può essere consentito solo se previsto dal progetto approvato, con la sostituzione con altre piante nel numero variabile da uno a tre, secondo la specie. In tutte le nuove richieste edilizie dovrà essere incluso il progetto dettagliato della sistemazione esterna a verde e di tutte le opere di sistemazione, con la precisazione della denominazione di piante e arbusti. Nelle zone residenziali e nelle zone pubbliche, dovranno essere messe a dimora, all'atto della costruzione e in forma definitiva, nuovi alberi di alto fusto ed essenze arbustive, nella misura di una pianta e due gruppi di essenze ogni 50 m² di SIp realizzata.

ART. 25 – RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI ESISTENTI

Ai sensi dell'art.65 della L.R. 12/2005 il recupero dei sottotetti esistenti è consentito nel centro storico solo nel rispetto dell'involucro esistente o per necessità di allineamenti di gronde e colmi, nel rispetto delle pendenze esistenti. Negli altri ambiti il recupero, alle condizioni dell'art. 65, è consentito **solo per le costruzioni esistenti alla data di adozione del P.G.T.**, nel rispetto di allineamenti di colmi e gronde di costruzioni adiacenti e dei diritti di terzi.

ART. 26 - SISTEMAZIONE OBBLIGATORIA A CARICO DEI PRIVATI

E' quella che l'Amministrazione impone ai privati ai sensi dell'art.20 della legge 1150/42, quando, per effetto di un intervento esecutivo sul territorio, risulti necessario provvedere a modifiche o sistemazioni delle loro proprietà per adeguarsi alle nuove esigenze.

ART. 27 - NORME SPECIALI PER LA REALIZZAZIONE DEI SERVIZI

In tutte le zone del territorio comunale, le attrezzature e costruzioni del Gruppo Funzionale XX sono consentite alle seguenti condizioni.

Le attrezzature sotterranee sono sempre consentite salvo le autorizzazioni di legge. La permesso di costruire definitiva spetta all'Amministrazione sulla base delle autorizzazioni rilasciate dagli enti competenti. Le costruzioni, entro e fuori terra, di limitata entità, quali cabine elettriche, cabine di pompaggio e decompressione, potranno essere eseguite in tutte le zone, purchè siano rispettate le seguenti condizioni:

- nelle zone **destinate a servizi, nelle zone agricole e boschive e** nelle aree di rispetto cimiteriale e stradale, dette costruzioni dovranno distare non meno di 5 m da qualsiasi edificio preesistente e non meno di tre metri dal margine stradale. Potranno sorgere su area di proprietà dell'ente richiedente anche a confine e saranno soggette solo alle prescrizioni sindacali, ai fini di un corretto inserimento nell'ambiente.

- nelle zone residenziali, **turistiche** e produttive l'inserimento di tali infrastrutture dovrà preferibilmente avvenire nel corpo degli edifici da ristrutturare o da costruire. Ove tale possibilità non possa avvenire, i fabbricati, destinati a ospitare tali servizi, dovranno rispettare le distanze dai

fili stradali e la distanza di m 5 dai fabbricati circostanti, pur potendo essere costruiti a confine del terreno di proprietà.

Per le zone da svilupparsi sulla base di piani esecutivi, la posizione di tali infrastrutture dovrà essere stabilita preventivamente nello studio del piano esecutivo e la loro ubicazione, forma e volume, sarà oggetto di approvazione contestuale al piano stesso.

Per quanto riguarda invece strutture esterne, diverse da quelle sopra indicate valgono gli stessi principi delle canalizzazioni, con l'aggiunta che il tracciato dovrà essere preventivamente concordato con l'Amministrazione.

Le infrastrutture particolari, costituenti edifici con volume superiore a 100 m³, potranno essere inserite solo nelle zone destinate ad insediamenti residenziali o produttivi e dovranno avere caratteristiche architettoniche omogenee con quelle della zona in cui ricadono e sono soggette al rispetto di tutte le normative di piano per la zona in esame.

Le infrastrutture particolari tipo sottostazioni elettriche, centrali di depurazione, grossi complessi per reti di gasdotto e telefoniche, potranno essere inserite solo in ambito **agricolo-boschivo** previ accordi con l'Amministrazione e stipulazione di opportune convenzioni. In questo caso l'Amministrazione potrà avvalersi dei poteri di deroga.

TITOLO IV – AMBITI TERRITORIALI

ART. 28 - SALVAGUARDIA IDROGEOLOGICA

ART. 28.1 - ZONE SOGGETTE A VINCOLO IDROGEOLOGICO

Zone destinate alla protezione idrogeologica, a ciò vincolate ai sensi del R.D. 30.12.1923 n° 3267. In esse sono compresi quei terreni che, se utilizzati senza particolari cautele, possono perdere stabilità o turbare il regime superficiale e profondo delle acque e quindi influire sul regime del bacino.

La zona è soggetta al rispetto del R.D.30.12.1923 n°3267 e delle leggi regionali in materia, 5.12.2008 n. 31; qualunque attività che comporti un mutamento di destinazione ovvero trasformazione nell'uso dei boschi o dei terreni sottoposti a vincolo idrogeologico, è soggetta all'autorizzazione di cui all'art.7 del R.D. citato. Sono ammesse, previa autorizzazione, le opere di pubblica utilità, nei limiti e alle condizioni previste dalle leggi regionali vigenti. Qualunque intervento di modificazione è subordinato alla predisposizione di studi di tipo geotecnico, geomeccanico e di geologia applicata, sottoscritti da tecnici abilitati, che garantiscano il rispetto e l'idoneità delle soluzioni tecniche prospettate. Eventuali costruzioni ed edifici esistenti alla data di adozione del P.d.R. potranno subire solo interventi di ordinaria manutenzione e/o di salvaguardia della pubblica incolumità.

ART. 28.2 – PREVENZIONE DEL RISCHIO GEOLOGICO E SISMICO

La Tav. D6 del Documento di Piano riassume i risultati dello studio della componente geologica, idrogeologica e sismica del piano di governo del territorio.

In particolare viene riassunta sullo stesso elaborato la carta della fattibilità delle azioni di piano, con l'individuazione, sovrapposta alle previsioni urbanistiche, di quattro classi di fattibilità geologica e sismica:

- Classe 1: Fattibilità senza particolari limitazioni
- Classe 2: Fattibilità con modeste limitazioni
 - Sottoclasse 2A
- Classe 3: Fattibilità con consistenti limitazioni
 - Sottoclassi 3A e 3B
- Classe 4: Fattibilità con gravi limitazioni
 - Sottoclassi 4°, 4B, 4C, 4D, 4E, 4F

Sullo stesso elaborato sono anche riportate le classi di pericolosità sismica locale, dalla Z1a alla Z4c. Le Norme tecniche allegate al citato studio, che si intendono del tutto recepite, definiscono per ogni situazione le cautele, gli studi, gli approfondimenti e le azioni da attuare per la riduzione del rischio.

In particolare è opportuno riportare le prescrizioni per la classe 4 **“Per tutte le classi di fattibilità geologica 4 è esclusa qualsiasi nuova edificazione, ad eccezione delle opere di consolidamento e/o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei suoli”**.

Per gli edifici esistenti sono ammessi solo interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo senza aumento di Slp o volume (art. 27 comma 1 lettere a,b,c della L.R. 12/2005), tranne gli interventi di adeguamento alla normativa antisismica vigente. E' ammesso in tali zone il computo e la commercializzazione dei volumi demoliti. Il trasferimento di diritti volumetrici dovrà essere annotato nel registro previsto dall'art. 8 delle presenti norme

Anche gli interventi pubblici possono essere effettuati solo se non evitabili. Lo stesso studio definisce anche le modalità di presentazione degli studi e delle indagini preventive necessarie per ogni intervento.

ART. 29 – AMBITI DI TUTELA AMBIENTALE

ART. 29.1 - TUTELA NATURALISTICA DEI SITI NATURA 2000 S.I.C. IT 20100019 "MONTI DELLA VALCUVIA"

L'effettuazione di interventi e attività all'interno del S.I.C. Monti della Valcuvia sarà sottoposta preventivamente all'esame dell'ente gestore per la Valutazione di Incidenza (D.G.R. 13.12.2006 n. 8/3798). L'eventuale studio di incidenza, laddove prescritto, dovrà essere sottoscritto da tecnico abilitato nelle scienze agrarie, ambientali, biologiche, forestali, geologiche e naturali. Le modalità procedurali per l'applicazione della Valutazione di Incidenza sono contenute nell'allegato C della DGR 8 agosto 2003 n. 7/14106 al quale si rimanda per maggiori approfondimenti.

Tra gli interventi che non necessitano di valutazione sono in particolare elencati gli interventi:

- che contengono solo previsioni di opere interne, manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, che non comportino aumento di volumetria e/o di superficie e/o modifiche di sagoma;
- Interventi previsti espressamente da strumenti di pianificazione che abbiano superato positivamente la Valutazione di Incidenza.
- Interventi di ristrutturazione edilizia di edifici e loro spazi accessori non finalizzati a destinazione produttiva, anche comportanti aumenti di superficie o di volume, contenuti nel 20% del preesistente.
- Ampliamento di fabbricati esistenti e loro spazi accessori aventi destinazione produttiva (caseifici, fienili, rimesse, stalle ecc.) in adeguamento a specifiche norme igienico-sanitarie, contenuti nel 20% della superficie o del volume preesistenti
- Ampliamento di fabbricati esistenti e loro spazi accessori aventi destinazione produttiva (caseifici, fienili, rimesse, stalle ecc.) in adeguamento a specifiche norme igienico-sanitarie, contenuti nel 20% della superficie o del volume preesistenti.
- Interventi di risanamento che prevedono uno scavo con asportazione limitata di terreno in aderenza del fabbricato.
- Realizzazione di tettoie o porticati in aderenza a fabbricati esistenti di superficie coperta non superiore al 20% della superficie coperta esistente, con l'obbligo di ricondurre le acque di gronda in falda.
- Realizzazione di opere di drenaggio finalizzate al consolidamento di fabbricati esistenti, da attuarsi nell'area di pertinenza degli stessi o, comunque, nell'immediato intorno.

a condizione che il soggetto proponente o il tecnico incaricato dichiarino, ai sensi degli artt. 38 e 47 del D.P.R. 445/2000, che gli interventi proposti non abbiano, né singolarmente né congiuntamente ad altri interventi, incidenze significative sui SIC.

Entro il perimetro SIC è specificamente vietato, ad esclusione della parete antistante via Noga, posta al limite settentrionale del SIC e impiegata per l'arrampicata sportiva, sulle altre pareti calcaree del SIC è vietato ogni tipo di attività che possa arrecare disturbo alla fauna, in special modo durante il periodo della nidificazione o della riproduzione; è vietato ogni tipo di attività che possa provocare modificazioni morfologiche delle rupi nonché la realizzazione e l'installazione di strutture fisse adibite a supporto per l'attività di arrampicata libera e alpinismo, comprese le ferrate; è vietato svolgere attività di arrampicata sulle pareti del SIC nel periodo che va dal 15 di febbraio al 15 luglio di ogni anno, ad esclusione della parete del Sass Bianco dove il divieto è esteso a tutto l'anno. La manutenzione e la riparazione dei camminamenti e dei sentieri di accesso e in vicinanza delle rupi calcaree nonché la posa di reti di protezione paramassi può essere effettuata esclusivamente nel periodo dal 15 di febbraio al 15 luglio, utilizzando esclusivamente tecniche di ingegneria naturalistica, minimizzando l'impatto sull'ambiente; è vietato ogni tipo di attività che possa arrecare modificazioni alle formazioni di travertino, compresa l'arrampicata su cascata (torrentismo); In ambiente ipogeo è vietata la raccolta di concrezioni o reperti di interesse paleontologico o faunistico senza esplicita autorizzazione da parte dell'Ente gestore del SIC; l'autorizzazione verrà concessa unicamente per motivi di ricerca o divulgativi.

Nell'ambito del territorio del SIC è fatto divieto di chiudere gli ingressi delle grotte e di altre cavità, anche di origine antropica, con manufatti di qualsiasi genere o natura senza autorizzazione da parte dell'Ente gestore del SIC. Per i casi di tutela dell'incolumità pubblica o di protezione delle

cavità il gestore dispone, con apposito provvedimento, la messa in sicurezza. In caso di chiusura degli ingressi, sarà garantito il transito della fauna e la possibilità di accesso ai soggetti autorizzati. È sempre vietato il cambio d'uso del suolo da prato stabile a qualunque altra tipologia.

Sono sempre vietati i nuovi impianti di specie arboree alloctone o a rapido accrescimento, ad esclusione delle strette pertinenze delle abitazioni.

Eventuali interventi di nuova realizzazione di caselli di captazione idrica o di manutenzione straordinaria degli esistenti, a valle dello scarico di troppo pieno si dovrà valutare la possibilità di realizzazione di una o più pozze con una morfologia atta all'utilizzo da parte della fauna anfibia per la riproduzione

ART. 29.2 - AREE DI TUTELA AMBIENTALE

. Sono aree soggette a vincolo ai sensi della legge 42/2004, già assoggettate allo stesso vincolo dalle leggi 1497/39 e 431/1985. All'interno di tali aree vigono le norme della legge sopracitata, integrate dalla normativa e dai criteri regionali in materia delegata.

ART. 29.3 - AREE DI PROTEZIONE DEI CORSI D'ACQUA

Sono le aree limitrofe ai corsi d'acqua, per una estensione di 150 m, identificate ai fini di una adeguata tutela dei corsi d'acqua stessi, sottoposte al vincolo paesaggistico ai sensi della legge 42/2004. **Detto vincolo non opera per le aree che, alla data del 6 settembre 1985, ricadevano nelle zone A e B ai sensi del d.m. 1444/1968** e nelle zone ricomprese nel perimetro del centro edificato, essendo tutte le altre zone sottoposte al procedimento autorizzativo.

Tale autorizzazione non è comunque richiesta per interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici, nonché per l'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale che non comporti alterazione permanente dello stato dei luoghi e dell'assetto idrogeologico del territorio.

ART. 29.4 - FASCE DI PROTEZIONE FLUVIALE

Entro la fascia di 10 m **dalle sponde o dal piede esterno degli argini** è vietata qualsiasi trasformazione, salvo le opere proprie di difesa e pulizia idraulica. Detta fascia, ai fini di creare un vero e proprio corridoio fluviale, è incrementata, per tutto il territorio comunale, a 20 m lungo il Torrente Rancina-Fiume Margorabbia. Entro tale fascia sarà possibile, oltre a interventi di riqualificazione ambientale, la creazione di piste ciclopedonali, spazi di sosta e riposo, per attività di tempo libero.

ART. 30 - SALVAGUARDIA AGROSILVOPASTORALE

La Tav. R4 – Carta delle rilevanze ambientali ed ecologiche, individua le aree cui si applicano norme di tutela.

ART. 30.1 - CORE AREAS

Corrisponde sostanzialmente alla parte più indisturbata del territorio comunale (SIC Monti della Valcuvia) e boschi non trasformabili. La normativa di riferimento è la stessa della tutela dei siti natura; in particolare non sono consentite nuove edificazioni, né mutamenti d'uso se non finalizzati alla tutela idrogeologica. Non è consentita la distruzione di prati magri o di zone umide, né l'introduzione di specie arboree o di fauna non autoctone. Viene recepita del tutto la normativa indotta dal Piano di Indirizzo Forestale, integrato con le norme dello studio di incidenza.

ART. 30.2 - AREE BOScate CON VALENZA ECOLOGICA

Sono fasce boscate a margine delle core areas, essenziali alla continuità della protezione ambientale, specie le fasce boscate di fondo valle o di protezione di versante. Sono regolamentate dalle norme del Piano di Indirizzo Forestale, che individua le classi di tutela per i boschi non trasformabili, trasformabili per esigenze di agricoltura di collina e montagna, oltre che per scopi urbanistici e

paesistici, stabilendo altresì norme e interventi di compensazione.

ART. 30.3 - AREE AGRICOLE DI IMPORTANZA AMBIENTALE

La normativa di riferimento è quella delle zone agricole, con delle limitazioni. E' infatti vietato rimuovere arbusti, siepi e filari, corridoi alberati. Nei varchi della rete ecologica è fatto divieto di trasformare superfici superiori al 20% di ogni parcella individuata come trasformabile per attività agricola di collina. Tali trasformazioni non potranno inoltre determinare aperture che comportino una distanza superiore ai 25 metri tra i margini delle zone boscate e nemmeno restringimenti delle fasce boscate residue al di sotto dei 25 metri lineari. Nei varchi della rete ecologica è fatto divieto di trasformare superfici superiori al 20% complessivo dell'area individuata come trasformabile per attività agricola di montagna.

E' inoltre vietato realizzare costruzioni di qualsiasi genere, anche ad uso agricolo, e recinzioni, ad esclusione di quelle di pertinenza di edifici esistenti che non precludano il libero movimento della fauna selvatica.

ART. 30.4 - ZONE DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE

Sono zone in cui occorre intervenire con opere di riqualificazione ambientale e rinaturalizzazione, eliminando attività ritenute incompatibili con gli obiettivi del PGT, con il fine di dare continuità al corridoio fluviale

ART. 30.5 - AREE VERDI DI CONNESSIONE

Sono aree di connessione tra zone importanti dal punto di vista ambientale e aree urbanizzate, specie in prosecuzione dei varchi. In queste zone è importante limitare le recinzioni, senza opere sporgenti oltre il livello del suolo, e reti a maglie larghe.

ART. 30.6 - VARCHI LOCALI E PASSAGGI

Hanno funzioni essenziali ai fini di dare continuità al possibile passaggio di animali tra aree protette. Servono per evitare saldature tra zone urbanizzate, lasciando spazi sufficienti per permettere la continuità dei corridoi ecologici. Non sono edificabili né recintabili e vanno attrezzate specie con filari doppi alberati e cespugli. **Pertanto nei varchi della rete ecologica individuati nel presente Piano di Governo del Territorio è vietato realizzare costruzioni di qualsiasi genere, anche ad uso agricolo, e recinzioni, ad esclusione di quelle di pertinenza di edifici esistenti che non precludano il libero movimento della fauna selvatica. Eventuali recinzioni provvisorie di delimitazione dei movimenti degli animali allevati, dovranno sempre lasciare liberi varchi di dimensione non inferiore a 25 metri.**

ART. 31 - SALVAGUARDIA DEL PAESAGGIO

I progetti che incidono sull'aspetto esteriore degli luoghi e degli edifici, compresi i piani attuativi sono soggetti all'esame di impatto paesistico; l'incidenza del progetto e la valutazione dell'impatto sono determinati dal progettista tenuto conto della carta della sensibilità paesistica, determinata per tutto il territorio comunale

La TAV. R3 – Carta della sensibilità paesistica individua su tutto il territorio comunale gli ambiti a valenza paesistica, definendo cinque classi di sensibilità. La stessa tavola mostra anche con rappresentazioni fotografiche alcuni degli aspetti qualificanti del paesaggio di Cassano Valcuvia

ART. 31.1 – SENSIBILITA' MOLTO ALTA: CLASSE 5

Corrisponde all'ambito di massima naturalità sopra quota 800 m s.m. Ambito a vocazione naturalistica, senza elementi di disturbo, che deve essere preservato e protetto. Non sono ammessi interventi se non per interventi indispensabili e solo con metodi naturalistici.

ART. 31.2 – SENSIBILITA' ALTA: CLASSE 4

Corrisponde alla maggior parte del territorio comunale boscato (SIC Monti della Valcuvia e collina del San Giuseppe) e della pianura irrigua. Ambito in cui prevale ancora la qualità di un paesaggio naturale. Mentre per la parte boscata assoggettata a vincolo idrogeologico, SIC o Piano di indirizzo forestale le norme tecniche regolano opportunamente gli interventi possibili, è importante controllare gli interventi di trasformazione sulla parte a pianura irrigua, condizionando modi realizzativi e materiali impiegati. Alla stessa classe appartiene anche il nucleo storico ad eccezione degli edifici ormai consolidati, che hanno perso gran parte delle caratteristiche originali.

ART. 31.3 – SENSIBILITA' MEDIA: CLASSE 3

Sono gli ambiti a connotazione mista con residenze sparse e/o di passaggio tra aree a connotazione naturalistica e aree urbanizzate. Gli interventi edilizi dovranno essere finalizzati al recuperare caratteristiche tradizionali evitando di creare barriere verso i percorsi di percezione del paesaggio, oltre ad altezze limitate, con uso di materiali e colori tesi ad un inserimento ottimale nell'ambiente.

ART. 31.4 – SENSIBILITA' BASSA: CLASSE 2

Ambito in cui prevale l'edificato con destinazione prevalentemente residenziale, senza particolare connotazione. Importante provvedere a interventi riqualificati e caratterizzare i nuovi insediamenti con materiali colori e attrezzatura a verde anche con percorsi ciclopedonali alberati.

ART. 31.5 – SENSIBILITA' MOLTO BASSA: CLASSE 1

Ambito in cui prevale l'edificato produttivo con molti elementi di disturbo ambientale; la zona necessita di una riqualificazione ambientale, specie verso il torrente Rancina e la destinazione attuale è ritenuta incompatibile con gli obiettivi di piano. E' prevista la possibilità di utilizzazione edificatoria di circa il 50% dell'area attualmente utilizzata a centro di recupero inerti, recuperando dal punto di vista ambientale l'altro 50 %.

ART. 31.6 - PUNTI, STRADE E SENTIERI PANORAMICI

Sono punti e percorsi riconosciuti di interesse panoramico che vengono tutelati nella loro specifica caratteristica. Nella fascia di territorio in relazione visiva con tali punti, ogni manufatto o intervento di modificazione dello stato dei luoghi dovrà essere realizzato senza impedire la fruizione visiva specifica di ciascun sito.

ART. 31.7 – EDIFICI E VILLE DI PREGIO IN AMBITI DI VALENZA PAESISTICA

Sono gli edifici ritenuti meritevoli di tutela. Gli interventi su di essi dovranno essere condotti con molta accuratezza, privilegiandone le soluzioni di grande qualità. Non sono ammessi interventi di ampliamento, che producano impoverimento estetico. Tra gli edifici di valenza storica-artistica va segnalato l'oratorio di San Giuseppe, sulla collina omonima dominante il nucleo storico, risalente al XIII secolo con presenze pittoriche ed artistiche di varie epoche, al quale si arriva con una suggestiva Via Crucis dalla chiesa parrocchiale.

ART. 31.8 – ARCHEOLOGIA MILITARE

Sia sulla collina del San Giuseppe che sul versante del San Martino sono presenti numerose testimonianze delle fortificazioni della linea Cadorna risalenti alla Prima guerra mondiale, che sono state in gran parte documentate e salvaguardate. Nel centro storico di Cassano è stato inaugurato un centro di documentazione che via via raccoglierà materiale da offrire in visione agli appassionati della materia. Ai sensi pertanto della L.R. 14.11.2008 n. 29 viene riconosciuto un vincolo diffuso su tutto il territorio di tutela delle vestigia e di ogni reperto in accordo con l'art.10 comma 3 del Codice dei beni culturali e del paesaggio D.L. 22.01.2004 n. 42 e succ. modifiche ed integrazioni.

ART. 32 - ZONE DI RISPETTO

Sono tutte quelle zone speciali destinate alla tutela di attrezzature e servizi concernenti l'organizzazione del territorio comunale.

ART. 32.1 - ZONA DI RISPETTO CIMITERIALE

E' la zona destinata a costituire cintura di protezione agli effetti igienico-sanitari delle aree cimiteriali vere e proprie. Tale zona, prevista dall'art.28 della legge 1.8.2002 n. 166 modificativo dell'art. 338 del T.U.PP.SS. approvato con R.D. 27.07.1934 n. 1265 e successive modificazioni, deve avere ampiezza non inferiore a 50 m.

In detta zona sono proibite edificazioni di qualsiasi natura, che non siano strettamente connesse con l'esercizio delle aree cimiteriali, vere e proprie.

G.F. ammessi: XVI, XVII, XIX e XX

Le caratteristiche dei G.F. ammessi e di quelle proprie della zona dovranno rispettare, non solo i regolamenti specifici per la zona, ma anche criteri di estetica ed ambientazione.

ART. 32.2 - ZONE DI RISPETTO STRADALE

Sono quelle aree, ai sensi del D.M. 1.4.1968, di protezione e salvaguardia dei nastri stradali. Sono di norma inedificabili.

G.F. ammessi: XX e XXI, previa autorizzazione dell'ente proprietario o concessionario della strada

Tali costruzioni saranno sempre soggette ad atto precario regolarmente registrato e trascritto a cura dei richiedenti.

Sono ammesse in tali zone: strade di arroccamento, piste ciclopedonali, sistemazione a verde e attrezzature di parcheggio pubblico.

Recinzioni:

Le recinzioni già esistenti entro tali aree potranno essere mantenute, e l'unico tipo di intervento per esse concesso è la normale manutenzione.

Le recinzioni di nuovo impianto potranno essere eseguite solo con piantane e rete metallica, con altezze non superiori a m 1,80 o in siepe naturale, nel rispetto delle norme previste dal nuovo codice della strada.

ART. 32.3 - FASCE DI ARRETRAMENTO STRADALE

Sono quelle aree di protezione e salvaguardia dei nastri stradali, inserite in zone edificabili, al di fuori del perimetro del centro abitato, la cui edificabilità va realizzata al di là del limite indicato di salvaguardia.

Il P.D.R. definisce tali arretramenti, lungo la viabilità di fondo valle, in m 20.

Recinzioni:

Le recinzioni, in tale fascia, dovranno essere realizzate in conformità all'articolo precedente, ad una distanza dal nastro stradale non inferiore a m 5,00.

Nelle altre zone del territorio comunale, con esclusione del centro edificato, le recinzioni dovranno essere edificate in funzione degli allineamenti viari di progetto, tenendo in ogni caso una distanza minima da quelli esistenti tale da poter realizzare il calibro di m 6,00 di nastro stradale oltre a m 2,50 di marciapiede con alberatura; gli accessi dovranno essere realizzati in ulteriore arretramento, per permettere l'accostamento frontale o laterale di un autoveicolo.

Lungo la viabilità di servizio delle zone verdi e montane, le eventuali recinzioni, quando ammesse, dovranno in ogni caso distare m 1,50 dal nastro stradale esistente.

ART. 32.4 – SALVAGUARDIA DELLE PISTE CICLOPEDONALI

Negli elaborati grafici di progetto del P.G.T. sono indicati i tracciati ipotizzati per la prosecuzione della pista ciclabile di fondo valle fino ad arrivare in località Cantevria, in territorio di Rancio Valcuvia e per collegare tracciati già esistenti.

Di norma il calibro delle piste ciclabili non potrà essere inferiore a m2,50 oltre alle banchine laterali di larghezza variabile in funzione dell'orografia dei terreni attraversati. A salvaguardia della loro realizzazione nessuna recinzione potrà essere eseguita a distanza inferiore di m 5,00 dall'asse del percorso. La esatta localizzazione e consistenza dovranno

avvenire in uno con la redazione del progetto esecutivo. Nella realizzazione dell'opera, specie nell'attraversamento di ambiti di valenza naturalistica, ci si atterrà a criteri di progettazione di ingegneria naturalistica e a soluzione di mitigazione ambientale.

ART. 32.5 – AREE DI SALVAGUARDIA DELLE FONTI IDROPOTABILI

Si distinguono in zone di tutela assoluta e zone di rispetto e sono regolate dalle limitazioni previste dal D.Lgs. 3.04.2006 n. 152 e dalla del.g.r. 10.04.2003 n. 7/12693. E' vietata l'attuazione di qualsiasi intervento entro la zona di tutela assoluta; l'attuazione di interventi entro le fasce di rispetto sono regolate dalle normative precedenti ed è in ogni caso subordinata dalla effettuazione di indagini idrogeologiche di ridelimitazione di dettaglio o che definiscano la compatibilità e le prescrizioni necessarie sulle modalità di esecuzione degli interventi stessi. Nelle fasce di rispetto delle fonti per l'approvvigionamento idrico è ammesso il computo e la commercializzazione dei volumi demoliti per esigenze di rispetto delle fonti stesse. Il trasferimento di diritti volumetrici dovrà essere annotato nel registro previsto dall'art. 8 delle presenti norme

TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

ART. 33 - NUCLEO DI INTERESSE STORICO-AMBIENTALE DESTINATO AL RECUPERO ABITATIVO PERMANENTE, TURISTICO E SOCIALE

Comprende le parti di territorio interessate da agglomerati ed insediamenti urbani di antico impianto aventi carattere storico o anche solo ambientale, incluse le aree libere da edificazione in connessione visuale con l'edificato. In tali aree il P.d.R. ha definito le direttive di sviluppo, in funzione delle caratteristiche di ciascun singolo edificio, con le modalità di intervento definite dalla legge 457/78 e dall'art.27 della L.R. 12/2005:

Categoria A) - Edifici di un certo pregio architettonico : Sono quegli edifici di interesse storico, che conservano tuttora le linee architettoniche originali

Gli interventi previsti sono quelli definiti dall'art.27, commi a,b,c (manutenzione ordinaria e straordinaria; consolidamento, restauro e risanamento conservativo)

Categoria B) - Edifici a ristrutturazione controllata: Sono quegli edifici le cui caratteristiche sono considerate importanti ai fini di una caratterizzazione dell'ambiente urbano.

Gli interventi ammessi sono quelli previsti dall'art. 27, commi a,b,c,d, con la limitazione per questi ultimi della sostanziale conservazione degli involucri esistenti e delle facciate prospicienti la pubblica via

Categoria C) - Edifici a ristrutturazione: Sono quegli edifici ritenuti privi di caratteristiche architettoniche particolari ma solo di contesto ambientale.

Sono ammessi gli interventi previsti dalle lettere a,b,c,d dell'art. 27, anche attraverso parziali demolizioni, pur con l'obbligo del mantenimento degli allineamenti e degli involucri

Categoria D) - Edifici in ambiti consolidati: Sono quegli edifici inseriti nel perimetro del nucleo di antica formazione, ma ormai completamente ristrutturati e che possono oramai essere considerati appartenenti a zone edificate consolidate. È ammessa la ristrutturazione con l'unico obbligo del mantenimento delle sagome e degli involucri complessivi

Categoria E) - Edifici di epoca recente privi di valore storico: sono quegli edifici ricompresi nel perimetro del nucleo di antica formazione, ma edificati in epoche recenti, con tipologie difforni da quelle del nucleo storico. Il P.d.R. li ricomprende in zone diverse del T.U.C., di cui pertanto dovranno seguire la normativa.

Categoria F) – Rustici e accessori non compatibili : sono così definite le costruzioni accessorie prive di alcun valore storico e/o architettonico, di cui si prevede la demolizione

Modalità di intervento

Non sono ammesse di norma: la ristrutturazione urbanistica, modifiche al perimetro degli isolati e delle corti, la realizzazione di nuovi volumi sulle aree libere.

Per tutte le categorie dalla A) alla D) si applicano le seguenti prescrizioni:

- Le coperture devono conservare pendenza e quote di imposta con uso di materiali in cotto, preferibilmente coppo lombardo, omogeneo con quelli esistenti; sono vietati tassativamente comignoli in calcestruzzo prefabbricati. Le eventuali aperture in falda devono essere di tipo tradizionale (lucernari, abbaini raccordati in falda) e cadenzati in dimensione e posizione con le aperture sottostanti in facciata
- Devono essere conservati tutti gli elementi architettonici e di decoro presenti nelle facciate (colonne, arcate, elementi in pietra, davanzali, logge e balconi, cornici, affreschi etc)
- Parapetti e inferriate devono ripetere le tipologie esistenti; è vietato l'uso di profilati di alluminio.
- Devono essere osservate le proporzioni delle finestre, anche in deroga al titolo III del Regolamento tipo di Igiene della Regione Lombardia. La deroga verrà concessa dal Sindaco con atto autorizzativo e/o di P.d.C., su conforme parere del servizio competente dell'A.S.L.
- E' prescritto l'uso di materiali e finiture delle facciate tradizionali con impiego di intonaco civile a grana fine e di colori ripresi dalle facciate originali, nella gamma delle terre chiare; con la richiesta edilizia dovrà essere presentata la cartella dei colori impiegati.
- Infissi e serramenti dovranno essere coerenti per tutta la facciata, escludendo i monoblocchi, le tapparelle e le persiane in PVC; le chiusure esterne saranno a persiana a ventola, ad esclusione dei piani terra su pubblica via, dove saranno sostituite da inferriate e antoni interni
- Eventuali vetrine a piano terra dovranno esser costituite in ferro o alluminio preverniciato con colori tradizionali; è vietato l'uso di insegne al neon
- Canali e pluviali devono essere a sezione tonda preferibilmente in rame con terminale in ghisa, specie su strada pubblica
- Eventuali box auto ricavati nei cortili interni dovranno avere chiusure rivestite in legno, con esclusione di serrande metalliche in lamiera preverniciata o zincata

La tav. R.2 del P.d.R. definisce le modalità di intervento in zona, individuando altresì gli ambiti assoggettati a Piano di Recupero preventivo (art.28 e seg. della legge 457/78).

Fino alla definizione di tali piani, sono comunque ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di consolidamento e adeguamento igienico e tecnologico, limitatamente alle singole unità immobiliari.

Sono sempre ammessi, previa richiesta di autorizzazione, interventi di demolizione tesi alla valorizzazione delle corti e alla eliminazione di parti di edificio in contrasto con la zona stessa.

I volumi delle parti demolite (sulla base di regolare autorizzazione) aumentati del 20% costituiranno diritti edificatori commerciabili, che potranno essere oggetto di trasferimento in aree edificabili in aggiunta agli indici fondiari, sempre però entro il limite degli indici massimi di edificazione delle zone.

Tutti gli interventi previsti dovranno avvenire del rispetto del volume preesistente, calcolato come involucro, compresi gli spazi non residenziali, e nel rispetto degli elementi costitutivi e caratteristici della zona.

La sistemazione degli spazi liberi a orti, giardini e cortili è sempre consentita con l'utilizzo di

Studio tecnico di ingegneria

Dott. Ing. Francesco Facchini – Piazza XXVI Maggio 9 – 21100 VARESE

materiali tradizionali, a condizione che i cortili non vengano recintati ed eventuali divisioni di orti e giardini avvenga con muretti a secco, siepi o staccionate non più alte di m 1,20.

Anche per i siti di rilevanza culturale, si applicano le stesse modalità di intervento della Zona storica.

G.F. ammessi: I, II, III, IV, V, XV, XVII, XIX, XX

G.F. non ammissibili: tutti quelli non indicati

Distanze e tipologie:

Sono da rispettare quelle esistenti salvo i piccoli adeguamenti resisi necessari nello studio dei Piani di Recupero

ART. 34 - ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO

Nelle zone di completamento per ogni intervento di nuova costruzione dovrà essere presentata la relazione geologica, secondo le prescrizioni, per ogni singolo ambito, dettate dallo studio della componente geologica, idrogeologica e sismica di accompagnamento del P.G.T.

ART. 34.1 – TESSUTO A DENSITA' ALTA: Aca

Zone residenziali di consolidamento, senza possibilità di incremento volumetrico dell'esistente, fatta eccezione per i diritti edificatori derivanti da convenzioni di lottizzazioni approvate, che vengono riconfermati.

In tutte le zone sopra indicate sono permessi tutti gli interventi edilizi diretti previsti dall'art. 27 della L.R.12/2005, con permesso di costruire, ad esclusione della ristrutturazione urbanistica, che potrà attuarsi solo con piano attuativo. Gli edifici ricadenti entro il perimetro del nucleo di antica formazione dovranno attenersi alle prescrizioni dell'art. 33 cat.D

G.F. ammessi: I,II,III, IV, V, VIII, XIX, XX

G.F. non ammissibili: tutti quelli non indicati

Indici urbanistici edilizi:

Quelli esistenti nel rispetto del volume esistente, calcolato vuoto per pieno, compresi i volumi non residenziali, fatta eccezione per i diritti edificatori derivanti da convenzioni di lottizzazioni approvate, che vengono riconfermati.

Nel caso di demolizione e ricostruzione l'altezza massima ammessa è di 12 m.

Le recinzioni dovranno armonizzarsi al contesto esistente (muri in sasso, naturali e a giorno) di altezza massima 1,80 m

ART. 34.2 – TESSUTO A DENSITA' MEDIA: Ac1, Ac2, Ac3, Ac4, Ac5

Zone residenziali di completamento. Sono quelle parti di territorio già parzialmente edificate e dotate di tutti servizi di urbanizzazione, di cui si prevede un limitato completamento.

Modalità di intervento: permesso di costruire; nell'ambito Ac3 dovrà essere realizzata la prosecuzione di un passaggio pedonale verso il San Giuseppe pertanto le proprietà interessate dal passaggio saranno soggette a permesso di costruire convenzionato; nella convenzione dovrà essere previsto separatamente per ciascuna proprietà la cessione delle aree necessarie e l'eventuale esecuzione a scomuto parziale e/o totale degli oneri di urbanizzazione; nell'ambito Ac5, lungo Via O. del Carmelo dovranno essere assicurati gli spazi di allargamento stradale minimi necessari per la viabilità, pertanto le proprietà interessate dovranno essere assogettate a P.d.C.; nella convenzione dovrà essere prevista la cessione delle aree necessarie e l'eventuale esecuzione a scomuto parziale e/o totale degli oneri di urbanizzazione primaria e/o secondaria..

G.F. ammessi: I, II, III, IV, V, VIII, XX
G.F. non ammissibili: tutti quelli non indicati

Indici urbanistici edilizi:	<u>If</u>	<u>Ifmax</u>	<u>Defmax</u>	<u>Ic</u>	<u>Ii</u>	<u>Ip</u>
	0,13	0,33	1,00	0,25	0,30	1,25

Distanze: valgono le norme generali

Altezza massima: m 10 (con la limitazione a due piani fuori terra)

Recinzioni: Sono ammesse, in conformità all'ambiente circostante, recinzioni a giorno, naturali con altezza massima m 1,80; con muretti a secco con altezza massima 1,50 m

ART. 34.3 – TESSUNO A DENSITA' MEDIA: Ac*

Zone residenziali di completamento. Sono quelle parti di territorio già parzialmente edificate e dotate di tutti servizi di urbanizzazione, di cui si prevede un limitato completamento a volumetria ridotta.

Modalità di intervento: permesso di costruire convenzionato. Nella risoluzione dell'ambito deve essere ricavato un passaggio ecologico locale, privo di ostacoli

G.F. ammessi: I, II, III, IV, V, VIII, XX

Indici urbanistici edilizi:	<u>Det</u>	<u>Det lim</u>	<u>Def max</u>	<u>Ic</u>	<u>Ii</u>	<u>Ip</u>
	0,40	0,60	1,00	0,25	0,30	1,25

Distanze: valgono le norme generali

Altezza massima: m 10 (Massimo due piani fuori terra)

Recinzioni: Sono ammesse, in conformità all'ambiente circostante, recinzioni a giorno, naturali con altezza massima m 1,80; con muretti a secco con altezza massima 1,50 m

ART. 34.4 – TESSUNO A DENSITA' MEDIA: Ac-C

Zone residenziali di completamento. Sono quelle parti di territorio già parzialmente edificate e dotate di tutti servizi di urbanizzazione, di cui si prevede un limitato completamento a volumetria ridotta.

Modalità di intervento: permesso di costruire convenzionato; è prevista la riqualificazione di un edificio esistente

G.F. ammessi: I, II, III, IV, V, VIII, XX

Indici urbanistici edilizi:	<u>Det</u>	<u>Det lim</u>	<u>Def max</u>	<u>Ic</u>	<u>Ii</u>	<u>Ip</u>
	0,40	0,60	1,00	0,25	0,30	1,25

Distanze: valgono le norme generali

Altezza massima: m 10 (Massimo due piani fuori terra)

Recinzioni: Sono ammesse, in conformità all'ambiente circostante, recinzioni a giorno, naturali con altezza massima m 1,80; con muretti a secco con altezza massima 1,50 m

ART. 34.5 – TESSUNO A DENSITA' RADA: **Ac4v**

Zone residenziali di completamento. Sono quelle parti di territorio già parzialmente edificate e dotate di tutti servizi di urbanizzazione, in connessione visuale con zone a parco, a verde privato vincolato o di pregio ambientale, di cui si prevede un limitato completamento con volumetria e altezze ridotte.

Modalità di intervento: permesso di costruire

G.F. ammessi: I, XX

Indici urbanistici edilizi:	<u>If</u>	<u>If max</u>	<u>Ic</u>	<u>Ii</u>	<u>Ip</u>
	0,1	0,15	0,25	0,30	1,25

Distanze: valgono le norme generali

Altezza massima: m 8 (Massimo due piani fuori terra)

Recinzioni: Sono ammesse, in conformità all'ambiente circostante, recinzioni a giorno, naturali con altezza massima m 1,80; con muretti a secco con altezza massima 1,50 m

ART. 34.6 – VUOTI URBANI AREE DI CONNESSIONE DEL TESSUTO EDIFICATO VINCOLATO

Zone costituite da parchi, giardini, orti e aree di interesse ambientale o vegetazionale o interessate dalla preesistenza di ville e giardini privati di particolare pregio per il loro impianto, la loro manutenzione e la loro ubicazione; sono altresì classificate in tali zone quelle parti di territorio importanti per la loro connessione visuale con la zona ambientale del nucleo antico

Per quanto riguarda gli edifici esistenti, sono sempre consentiti interventi che comportino opere di adeguamento tecnologico e igienico, fino ad un massimo del 20% del volume esistente, manutenzione ordinaria, straordinaria, recupero e ristrutturazione con permesso di costruire, nel rispetto delle altezze esistenti e con indice di copertura max 0,25.

E' ammessa la costruzione di ricoveri auto interrati o seminterrati, aventi un'altezza totale fuori terra di m 1,50; e accessori alla residenza aventi le stesse caratteristiche.

Qualora gli interventi sopradescritti comportino abbattimenti di alberi di alto fusto o di essenze arboree significative, dovrà essere richiesta preventiva specifica autorizzazione al Sindaco.

Le recinzioni esterne sono ammesse, con le stesse caratteristiche di quelle esistenti, o con altezza massima m 1,50

ART. 35 - ZONE PRODUTTIVE

Norme generali per tutte le zone

Ogni singola attività produttiva deve, in occasione della richiesta di concessione, stipulare apposita convenzione (nel caso di piano attuativo), o atto unilaterale d'obbligo (nel caso di concessione edilizia semplice), in cui il titolare si assume ogni responsabilità in merito al rispetto di tutte le norme igienico-edilizie di cui al R..I. e di tutte le norme e prescrizioni che verranno dettate dagli organi competenti in fase di preventivo rilascio del nulla osta all'esercizio della specifica attività e in cui si impegna al rispetto della destinazione d'uso degli edifici; a denunciare ogni variazione al processo tecnologico di lavorazione in grado di modificare la natura degli effluenti solidi, liquidi e

Studio tecnico di ingegneria

Dott. Ing. Francesco Facchini – Piazza XXVI Maggio 9 – 21100 VARESE

gassosi; al pagamento degli oneri di urbanizzazione e, nel caso di piano attuativo, alla cessione delle aree per standards nella misura del 20 % dell'area produttiva oggetto di concessione. Gli eventuali spazi di vendita diretta ed esposizione devono essere compresi entro il 50% degli spazi destinati a produzione. Si dovrà autonomamente o in concorso con le zone confinanti provvedere alla depurazione delle acque di scarico secondo la normativa vigente, nel caso non sia possibile l'allacciamento alla fognatura comunale collegata all'impianto di depurazione.

Le recinzioni di zona potranno essere di altezza massima 2 m, con parti piene nella misura massima del 50% .

ART. 35.1 – AMBITI PRODUTTIVI CONSOLIDATI INDUSTRIALI

Zone di territorio già occupate da insediamenti produttivi, destinate al mantenimento dell'esistente e ad un limitato completamento.

G.F. ammessi: VIII, IX, X, XII, XX, I (limitatamente all'alloggio di custodia)

Modalità di intervento: permesso di costruzione per interventi di ristrutturazione parziale, modifiche d'uso (sempre in gruppi funzionali ammessi), adeguamenti tecnologici e igienici di edifici esistenti
Piano attuativo (solo per nuovi interventi e ristrutturazioni integrali di attività esistenti)

Indici urbanistici edilizi:	<u>If</u>	<u>Ic</u>	<u>Ii</u>	<u>Ip</u>
	0,6	0,5	0,7	0,5

Distanze: valgono le norme generali

Altezze massime: 12 m , superabile solo da impianti tecnologici speciali

ART. 35.2 – AMBITI PRODUTTIVI CONSOLIDATI ARTIGIANALI

Zone di territorio già occupate da insediamenti produttivi, destinate al mantenimento dell'esistente e ad un limitato completamento.

G.F. ammessi: VIII, IX, XII, XX, I (limitatamente all'alloggio di custodia)

Modalità di intervento: permesso di costruzione per interventi di ristrutturazione parziale, modifiche d'uso (sempre in gruppi funzionali ammessi), adeguamenti tecnologici e igienici di edifici esistenti
Piano attuativo (solo per nuovi interventi e ristrutturazioni integrali di attività esistenti)

Indici urbanistici edilizi:	<u>If</u>	<u>Ic</u>	<u>Ii</u>	<u>Ip</u>
	0,4	0,5	0,7	0,5

Distanze: valgono le norme generali

Altezze massime: 10 m , superabile solo da impianti tecnologici speciali

ART. 35.3 – AMBITI PRODUTTIVI DI COMPLETAMENTO

Artigianali e industriali di completamento. Zone di territorio già occupate da insediamenti produttivi, destinate al mantenimento dell'esistente e ad un limitato completamento.

G.F. ammessi: VIII, IX, XII, XX, I (limitatamente all'alloggio di custodia)

Modalità di intervento: permesso di costruzione per interventi di ristrutturazione parziale, modifiche d'uso (sempre in gruppi funzionali ammessi), adeguamenti tecnologici e igienici di edifici esistenti
Piano attuativo (solo per nuovi interventi e ristrutturazioni integrali di attività esistenti)

Indici urbanistici edilizi:

If	Ic	Ii	Ip
0,4	0,5	0,7	0,5

Distanze: valgono le norme generali

Altezze massime: 12 m , superabile solo da impianti tecnologici specifici

Per il resto valgono le norme generali

Le recinzioni di zona potranno essere di altezza massima 2 m, con parti piene nella misura massima del 50% .

ART. 35.4 - ZONE D a.s. (Aree artigianali di Via Noga)

Zona artigianale di servizio. Sono tutte quelle parti di territorio sulle quali l'attività esistente o prevista, essendo giudicata compatibile con la residenza e l'ambiente, può rimanere e/o insediarsi. Dette attività non devono causare emissioni di qualsiasi tipo in aria, acqua, suolo e acustiche tali da recare molestia o danno ai residenti nelle immediate vicinanze

G.F. ammessi: IX, I (limitatamente ai conduttori l'attività o all'alloggio di custodia), XX

Altezza massima: 9 m

Indici urbanistici edilizi:

If	Ic	Ii	Ip
0,4	0,5	0,7	0,5

Distanze: valgono le norme generali

Gli spazi di vendita diretta ed esposizione devono essere ricompresi entro il 50% degli spazi destinati alla produzione.

Le recinzioni dovranno essere aperte e di altezza massima 1,80 se in zone prospicienti aree residenziali; di altezza massima 2,00 m nelle altre zone.

Per tutto il resto valgono le stesse norme delle zone produttive.

ART. 36 - ZONE PER ATTREZZATURE DI TIPO RICETTIVO E TURISTICO

ART 36.1 - ZONA PER ATTREZZATURE PRIVATE DI INTERESSE PUBBLICO

Zona interessata dalla preesistenza di attrezzature per l'ospitalità, che per il tipo di proprietà è da considerarsi di interesse collettivo

G.F. ammessi: I, IV, V, XX

Modalità di intervento: permesso di costruire; In particolare è opportuno riportare le prescrizioni per la classe 4 **“Per tutte le classi di fattibilità geologica 4 è esclusa qualsiasi nuova edificazione, ad eccezione delle opere di consolidamento e/o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei suoli”**.

Per gli edifici esistenti sono ammessi solo interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo senza aumento di SIp o volume (art. 27 comma 1 lettere a,b,c della L.R. 12/2005), tranne gli interventi di adeguamento alla normativa antisismica vigente.

Anche gli interventi pubblici possono essere effettuati solo se non evitabili. Lo studio della componente geologica del PGT, definisce anche le modalità di presentazione degli studi e delle indagini preventive necessarie per ogni intervento.

Distanze: valgono le norme generali

Norme particolari: Particolare cura dovrà essere prestata per l'inserimento di nuove costruzioni nel contesto circostante, nella piantumazione e manutenzione del verde

Recinzioni: se necessarie potranno essere del tipo a giorno o naturali di altezza massima 1,80 m o in muretti a secco di altezza massima 1,50 m

Parcheggi: sono già ricavati nell'ambito della proprietà

ART. 36.2 - ZONA PER ATTREZZATURE DI TIPO RICETTIVO E TURISTICO DENOMINATA "CAVALLINO BIANCO" – **Ac6-C**

Zona interessata dalla preesistenza di attrezzature per l'ospitalità e la ricettività

G.F. ammessi: I (limitatamente agli alloggi per la custodia in ragione di 200 m2 di Su), IV, V, VII
XX

modalità di intervento: permesso di costruire per gli interventi di cui alle lettere a), b), c) dell'art.31 della legge 457/78 e con P.d.C. convenzionato per gli altri interventi, con l'obbligo di cessione delle aree a standard, come previsto dalla vigente legislazione, nella misura del 100% delle superfici realizzate. Per quanto riguarda queste ultime prioritariamente dovranno essere messe a disposizione le aree per la prosecuzione della pista ciclabile lungo il Margorabbia-Rancina e l'attrezzatura a verde ecologico della fascia fluviale

Indici urbanistico edilizi:	<u>G.F.</u>	<u>If</u>	<u>def</u>	<u>Ic</u>	<u>Ii</u>	<u>Ip</u>
	IV	0,35	1,05	0,25	0,40	1,00
	V					

Altezza massima: 8,50 m

Distanze valgono le norme generali

Norme particolari: La superficie fondiaria è limitata all'area retinata nella Tav. R1.b. E' ammessa la ristrutturazione degli edifici esistenti e la riconversione d'uso all'attività ricettiva, specie di tipo giovanile. Sull'area rimanente dovrà proseguire l'attività agricola. Particolare cura dovrà essere prestata per l'inserimento di nuove costruzioni nel contesto circostante, nella piantumazione e manutenzione del verde. L'ambito dovrà essere dotato di tutte le urbanizzazioni a rete e dell'allacciamento al sistema di collettamento delle acque nere. E' fatto obbligo di prevedere impianti per il riutilizzo delle acque meteoriche; l'eventuale applicazione dei disposti dell'art. 11 della L.R.12/2005 dovrà essere stabilita nella convenzione

Recinzioni: se necessarie potranno essere del tipo a giorno o naturali di altezza massima 1,80 m o in muretti a secco di altezza massima 1,50 m

ART. 36.3 - ZONA PER ATTREZZATURE DI TIPO RICETTIVO E TURISTICO

Zona per attrezzature private di tipo turistico ricettivo, destinate all'ampliamento di attrezzature per l'ospitalità (ristoranti, locande) e dei servizi relativi (attrezzature per il verde, gioco e sport).

Modalità di intervento: a permesso di costruire per gli ampliamenti e le ristrutturazioni dell'esistente; con piano esecutivo per i nuovi interventi

Particolare cura dovrà essere prestata per l'inserimento di nuove costruzioni nel contesto circostante, nella piantumazione e manutenzione del verde e nella esecuzione dei parcheggi, la cui superficie dovrà di norma essere drenante. Si dovrà autonomamente o in concorso con le zone confinanti provvedere alla depurazione delle acque di scarico secondo la normativa vigente. La convenzione allegata al piano esecutivo dovrà contenere l'obbligo della realizzazione delle urbanizzazioni primaria e secondaria e della cessione degli standars nella misura vigente e il pagamento delle urbanizzazioni secondarie. L'ambito dovrà essere dotato di tutte le urbanizzazioni a rete e dell'allacciamento al sistema di collettamento delle acque nere. E' fatto obbligo di prevedere impianti per il riutilizzo delle acque meteoriche; l'eventuale applicazione dei disposti dell'art. 11 della L.R.12/2005 dovrà essere stabilita nella convenzione

Recinzioni: se necessarie potranno essere del tipo a giorno o naturali di altezza massima 1,80 m o in muretti a secco di altezza massima 1,50 m, salvo maggiori altezze necessarie in funzione del tipo di attrezzatura sportiva

Distanze: valgono le norme generali

G.F. ammessi: I (limitatamente agli alloggi per la custodia in ragione di 150 m2 di Su), IV, VI, VII, XX

Indici urbanistico edilizi:	<u>G.F.</u>	<u>If</u>	<u>Ic</u>	<u>Ii</u>	<u>Ip</u>
	IV	0,10	0,15	0,30	2,00
	VI				*
	VII	0,05	0,10		*

* da determinarsi dall'Amministrazione comunale in funzione del tipo di attrezzatura

Altezza in gronda: 7,50 m

Distanze: valgono le norme generali

Norme particolari per la zona Ac7

E' ammessa la ristrutturazione globale dell'insediamento mediante piano attuativo esteso a tutto il comparto. In questo caso valgono i seguenti:

Indici urbanistico edilizi:	<u>G.F.</u>	<u>If</u>	<u>def</u>	<u>Ic</u>	<u>Ii</u>	<u>Ip</u>
	IV	0,35	1,05	0,25	0,40	2,00
	V					
	VI					*
	VII	0,05	0,10			*

* da determinarsi dall'Amministrazione comunale in funzione del tipo di attrezzatura

L'edificazione dovrà avvenire rispettando le distanze previste dalla roggia della fontana (10 m) e dal torrente Rancina (20 m); la fascia fluviale dovrà essere opportunamente attrezzata a verde e con recinzioni a giorno o a steccionata di legno. Dovrà essere realizzato un parcheggio ad uso pubblico

per una superficie pari al 50% della Slp realizzata.
Altezza in gronda: 8,50 m
Distanze: valgono le norme generali

ART. 37 - **AMBITI AGRICOLI E BOSCHIVI**

Zone agricole e **boschive**. Sono quelle zone in cui già esiste una destinazione agricola, di cui occorre potenziare la funzionalità, anche in funzione integrata di verde ecologico.

Modalità di intervento: per i nuovi interventi permesso di costruire; per gli interventi di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione ed ampliamenti nonché le modifiche interne e la realizzazione di volumi tecnici è possibile inoltrare denuncia di inizio attività. I presupposti soggettivi e oggettivi per richiedere i permessi di costruire sono definiti dall'art. 60 della L.R. 12/2005

Indici urbanistici edilizi:

G.F.	If	def	Ic	Ii	
I	0,01	0,03	0,015	0,05	su terreni agricoli in genere *
I	0,02	0,06	0,025	0,05	per terreni a colture orto-floricole specializzate *
I	0,0033	0,01	0,015	0,02	con un massimo di 500 m ³ per azienda su terreni a bosco *
XI	-	-	0,10	0,15	per attrezzature e infrastrutture produttive in genere da conteggiarsi a parte in aggiunta al G.F. I
XI	-	-	0,20	0,25	solo per le colture ortoflorovivistiche, da conteggiarsi a parte in aggiunta al G.F. I
XI	-	-	0,40	0,45	solo per le serre, da conteggiarsi a parte in aggiunta al G.F. I

* La costruzione di nuovi edifici residenziali è ammessa qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente

Altezza massima delle costruzioni: 8,50 m, salvo attrezzature tecnologiche particolari

Sono integralmente recepite nella normativa di zona: la Legge Regionale 11.03.2005 n. 12 e la Legge Regionale 5.12.2008 n.31, che regola anche l'attività di agriturismo

Norme particolari:

E' prescritto sia per le zone agricole, che per le zone boschive (dove ammesse), che le costruzioni da adibirsi alle abitazioni degli addetti e servizi relativi (**spogliatoi, docce e servizi in genere**), non possano essere più di una per un minimo di superficie di terreno, gestiti o comunque condotti. Per entrambe le zone, le abitazioni e i servizi potranno essere costruiti anche su appezzamenti ridotti non contigui e anche esistenti in comuni confinanti, purchè sia dimostrato l'asservimento dei terreni al volume costruito. Tutti i volumi preesistenti dovranno essere conteggiati integralmente. La superficie minima occorrente ai fini della costruzione delle abitazioni degli addetti e servizi relativi è **definita in funzione del tipo di zona e di attività. Per la zona agricola varia da 30.000 m², per gli allevamenti bovini, avicoli e suinicoli, a 15.000 m² per gli allevamenti caprini, ovini ed equini, per le colture florovivaistiche e per le serre; nella suddetta superficie è conteggiabile anche quella di zone boschive trasformabili per esigenze di agricoltura di collina, montagna e/o per esigenze urbanistiche e paesistiche (come definite da P.I.F.), mentre le zone boschive non trasformabili possono contribuire nel limite massimo del 25%, fermo restando l'edificazione nella sola zona agricola. La superficie minima per aziende su terreni a bosco è di 60.000 m² (vedi nota *).**

Le eventuali indicazioni di agriturismo sono solo indicative, in via preferenziale, di una realtà già

esistente, fermo restando la possibilità di nuove iniziative nel rispetto delle leggi soprariportate. In mancanza di questi requisiti, data la specificità di molte colture in atto, legate più alla tradizione che a effettiva attività produttiva, viene concessa la costruzione una-tantum di ricoveri attrezzi, solo nella zona agricola, al di fuori della parte di territorio situata in valle, nella misura di 12 m² per un minimo di appezzamento di 1500 m² e per proprietà. Detti ricoveri dovranno essere convenientemente costruiti in muratura intonacata o a vista, con copertura in tegole e con altezze interne massime, all'imposta della copertura e al colmo, rispettivamente di m 1,90 e m 2,70. Non sono ammesse costruzioni e/o recinzioni a maglia stretta o con muri emergenti da terra lungo i varchi ecologici.

E' ammessa la realizzazione di infrastrutture di pubblica utilità, con le compensazioni stabilite dal P.I.F..

Recinzioni: Le recinzioni delle costruzioni agricole potranno essere del tipo caratteristico di zona, quali muri a secco, siepi, staccionate e reti metalliche di altezza massima 1,50 m. Anche i fabbricati difformi, dovranno, se non già dotati oggi di recinzione, attenersi a tali prescrizioni.

Edifici esistenti in zona con destinazione difforme:

Le costruzioni esistenti appartenenti a G.F. difformi sono suscettibili di interventi di manutenzione straordinaria, adeguamento tecnologico e igienico, consolidamento statico e ristrutturazione entro l'involucro esterno, compatibilmente con la norma delle zone di tutela e controllo idrogeologico.

Le costruzioni **residenziali** uni e bifamigliari esistenti appartenenti al G.F. I potranno usufruire di un adeguamento straordinario del 20% di SIp, fermo restando il rispetto degli indici previsti dalle zone conformi Ac e compatibilmente con le norme di tutela paesaggistica e tutela e controllo idrogeologico.

ART. 38 - ZONE SPECIALI

ART. 38 .1 – **ZONA AC-9-C** (exZONA C.R.I. per il recupero degli inerti)

Zona esistente destinata al recupero degli inerti, derivanti da scavi e demolizioni.

L'attività consiste essenzialmente nella raccolta e frantumazione di materiali aridi, loro selezione, deposito e riuso.

L'attività è regolata dalle leggi vigenti in materia di riutilizzo dei rifiuti inerti.

G.F. ammesso: XXII (limitatamente al deposito di inerti)

Nella zona **ZONA AC-9-C** non possono essere realizzate costruzioni, ma solo strutture funzionali alle attrezzature tecnologiche proprie dell'attività.

Il P.G.T. definisce l'attività incompatibile con le finalità del piano e attraverso il Documento di Piano propone per la stessa una riqualificazione mediante parziale utilizzo ad attività produttiva, con destinazione della parte rimanente a verde ambientale ed ecologico.

Nel frattempo l'attività potrà permanere solo con l'osservanza integrale di tutte le norme vigenti in materia di autorizzazioni idraulica e ambientale, in particolare tutte le leggi sulle acque pubbliche, per quanto riguarda, distanze e autorizzazioni a prelievo e scarico di acque, e alla loro qualità, ottenendo in via preventiva l'auto-rizzazione sanitaria, anche in relazione alla emissione di rumori e polveri.

Eventuali acque di lavaggio dovranno essere incanalate verso bacini di calma per il deposito delle sostanze trasportate quali limi e sabbie fini, prima dello scarico finale; ogni modifica al regime delle acque superficiali dovrà essere opportunamente autorizzata, secondo le leggi vigenti in materia.

Variazioni al numero e alla localizzazione delle macchine operatrici, al volume massimo e alla

dislocazione del materiale trattabile, modalità e orari del ciclo produttivo, modalità e orari del conferimento e della viabilità di accesso, urbanizzazioni primarie e secondarie, garanzie sul puntuale adempimento degli impegni, tariffa unitaria da destinare al Comune di Cassano Valcuvia ed eventuali facilitazioni per gli abitanti del comune, dovranno essere autorizzate.

Lungo il perimetro della zona interessata dagli impianti deve essere creata una fascia adeguata a verde, con messa a dimora di un adeguato numero di piante d'alto fusto, disposte in modo da attenuare l'impatto acustico sulle zone circostanti

ART. 38.2 - ZONE PER IMPIANTI TECNOLOGICI

Zone destinate ad immobili e impianti tecnologici, anche in gestione di enti o società private per l'erogazione di pubblici servizi.

In queste aree gli indici di edificabilità saranno quelli risultanti dalle specifiche esigenze funzionali di ciascun impianto, nel rispetto delle caratteristiche ambientali e nella salvaguardia dei valori naturali.

L'attuazione di interventi è subordinata sempre alla presentazione di un progetto esecutivo.

NORME GEOLOGICHE DI PIANO

Nelle parte seconda si riportano le norme geologiche a firma del dott. Geol. P. Davide Fantoni di accompagnamento al Piano di Governo del territorio

Varese 12.05.2011

IL PROGETTISTA



(Dott. Ing. Francesco Facchini)