

VARIANTE STRUTTURALE GENERALE 2008
AL P.R.G.C.

art. 17 – 4° comma – Legge 56/77 s.m.i.

PROGETTO DEFINITIVO

Contenente integrazioni a seguito di richiesta Regione Piemonte
in data 24.09.2012 prot. n. 30904/DB0817 PPU, pratica n. B10504

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Elab. **A.2**

Progettista:

Arch. Adriano Fontaneto

Via A. Costa n.10

28100 Novara

tel. 0321 – 331090

E-mail: archfontaneto@tin.it

Collaboratore:

Dott.ssa Elisabetta Ferazza - Pianificatore Territoriale

Adozione del Progetto Preliminare: D.C.C. n° 06 del 26.02.2010

Adozione del progetto Definitivo: D.C.C. n° 07 del 25.03.2011

Adozione Integrazioni: D.C.C. n° 31 del 20.12.2011

Il Progettista:

Il Responsabile del procedimento:

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 FINALITA' DEL P.R.G.C.

- 1 Il presente P.R.G.C. disciplina, in base alla vigente legislazione urbanistica statale e regionale, gli interventi di conservazione di trasformazione del territorio comunale a scopi insediativi, residenziali produttivi e sociali. In coerenza con la delibera programmatica, le indicazioni grafiche e normative del presente articolo vogliono costituire una proposta politica e metodologica per un ulteriore approfondimento delle ipotesi progettuali sia a livello comunale che intercomunale, oltre che uno strumento di programmazione e coordinamento di ogni iniziativa di uso e di trasformazione del suolo al fine di garantire il preventivo soddisfacimento di fabbisogno arretrato nei settori delle abitazioni, delle attività produttive, delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed un loro successivo sviluppo coordinato.

Il Piano regolatore Generale Comunale entra in vigore dopo l' approvazione della Giunta Regionale e da tale data rimangono abrogate tutte le norme locali che risultano in contrasto con esso.

A decorrere dalla data della Deliberazione di adozione del presente P.R.G. e fino all' approvazione si applicano le misure di salvaguardia previste dall' art. 58 della L.R.56/77 e s.m.i..

In **colore blu** si indicano le parti aggiunte con progetto definitivo.

Con il ~~carattere barrato~~ si indicano le parti soppresse.

In **colore rosso** si indicano le integrazioni a seguito di richiesta Regione Piemonte.

In **colore verde** si indicano le integrazioni a seguito delle osservazioni Regione Piemonte in data 24.09.2012

**Art. 2 ATTUAZIONE DEL P.R.G.C. - AREE E ZONE INDIVIDUATE NEL P.R.G.C. – ELENCO
ELABORATI**

- 1 Il presente P.R.G.C. individua le porzioni di territorio in cui è ammesso l'intervento diretto, subordinato a semplice **permesso di costruire** da parte del Responsabile del servizio, e le porzioni di territorio di cui il **permesso di costruire** è subordinato alla formazione e alla approvazione di strumenti urbanistici esecutivi, ai sensi delle leggi vigenti.
Le cartografie di P.R.G.C. individuano le aree e le zone soggette agli interventi di cui all'Art. 1 delle presenti norme, distinte per la loro destinazione d'uso.
Le presenti norme tecniche disciplinano per dette aree le eventuali destinazioni d'uso compatibili con quella prevista, gli indici e le prescrizioni che regolano fisicamente gli interventi di cui all'art. 1 e le modalità di attuazione.
Le aree e le zone di cui al presente articolo sono individuabili in base alle allegate tavole.
Per le parti del territorio trattate in scale diverse valgono le indicazioni riportate sulle tavole di maggior dettaglio.
Ai sensi della L.R. 56/77 e s.m.i., art.8, c. 4°, le prescrizioni di cui al punto 2 dell'Allegato A alla D.C.R. n° 383-28587 del 5 ottobre 2004 di approvazione del Piano Territoriale della Provincia di Novara, così come definite dall'art. 1.3, comma 1, lettera d) "prescrizioni" (integrate e modificate ex-officio dalla Delibera Consiliare di approvazione), sono da considerarsi immediatamente prevalenti sulla disciplina di livello comunale vigente e vincolanti nei confronti degli interventi settoriali e dei privati.

~~La Variante Strutturale Generale 2008 è composta~~ Il Prgc a seguito della Variante Strutturale Generale 2008 è costituito dai seguenti elaborati:

▪ Elaborati urbanistici

- Elab. n. 1 Urbanizzazioni primarie esistenti scala 1:5.000
- Elab. n. 2 Urbanizzazioni secondarie esistenti Scala 1:5.000 (aggiornamento dicembre 2013)
- Elab. n. 3a Repertorio dei beni presenti sul territorio comunale
- Elab. n. 3b Repertorio dei beni presenti sul territorio comunale
- Elab. n.4a Individuazione delle aree oggetto di variante su base PRGC vigente –
estinazione d' uso e vincoli scala 1:2.000
- Elab. n.4b Individuazione delle aree oggetto di variante su base PRGC vigente –
Destinazione d' uso e vincoli scala 1:2.000
- Elab. n. 5a Destinazione d'uso e vincoli scala 1:2.000 (aggiornamento dicembre 2013)
- Elab. n. 5b Destinazione d' uso e vincoli scala 1:2.000 (aggiornamento dicembre 2013)
- Elab. n. 6 Destinazione d' uso e vincoli scala 1:5.000 (aggiornamento dicembre 2013)
- Elab. n. 7 Vincoli incidenti sul territorio Scala 1:5.000 (aggiornamento dicembre 2013)
- Elab. n. 8 Centro storico: usi e modalità Scala 1:1.000
- Elab. n. 9 Tavola comparativa delle previsioni dello strumento urbanistico Scala 1:5.000 (aggiornamento dicembre 2013)
- Elab. n. 10 Destinazione d' uso, vincoli e classi di idoneità all' utilizzazione urbanistica
Scala 1:5.000 (aggiornamento dicembre 2013)
- Elab. n. 11 Mosaicatura dei PRGC dei comuni contermini scala 1:25.000 (aggiornamento dicembre 2013)
- Elab. n.12 Mosaicatura del sistema dei servizi e del verde scala 1:5.000
- Elab. n.13 Individuazione aree oggetto di integrazioni e/o modifiche in accoglimento alle osservazioni regionali
scala 1:5.000
- Elab. A.1 Relazione Illustrativa (aggiornamento dicembre 2013)
- Elab. A.2 Norme Tecniche di Attuazione (aggiornamento dicembre 2013)
- Elab. A.3 Relazione sulla reiterazione dei vincoli (aggiornamento dicembre 2013)
- Elab. A.4 Scheda quantitativa dei dati urbani (aggiornamento dicembre 2013)
- Elab. A.5 Repertorio per i beni paesistici e storici
- Elab. A.6 Dispositivo di controdeduzioni alle osservazioni regionali

▪ Elaborati tecnico-geologici

- Rel. 1 Relazione
- Int. 1 Relazione integrativa (aggiornamento dicembre 2013)
- Rel. 2 Relazione geologico-tecnica (aggiornamento dicembre 2013)
- All. 1 Quadro normativo (aggiornamento dicembre 2013)

- All. 2 Schede SICOD (aggiornamento dicembre 2013)
- All. 3 Schede fenomeni franosi e dissesti lungo la rete idrografica
- All. 4 Stralcio cartografico PAI (dicembre 2013)
- Tav. 1 Carta geomorfologica e del dissesto con elementi geolitologici (Scala 1: 5.000) (aggiornamento dicembre 2013)
- Tav. 2 Carta geoidrologica (Scala 1:5.000) (aggiornamento dicembre 2013)
- Tav. 3 Carta litotecnica (Scala 1:5.000) (dicembre 2013)
- Tav. 4 Carta delle opere di difesa - SICOD (Scala 1: 5.000) (aggiornamento dicembre 2013)
- Tav. 5 Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica (Scala 1: 5.000) aggiornamento dicembre 2013)
- Tav. 6 Cronoprogramma degli interventi di riassetto (Scala 1: 5.000) (aggiornamento dicembre 2013)

- Elenco elaborati costituenti la Valutazione Ambientale Strategica

RELAZIONE DI ACCOMPAGNAMENTO AL PROGETTO DEFINITIVO

RAPPORTO AMBIENTALE

ALLEGATO A - QUADRO PROGRAMMATICO

ALLEGATO B – VALUTAZIONE DI INCIDENZA

TAV. 1 USO DEL SUOLO

TAV. 2 CATEGORIE FORESTALI

TAV. 3 TRASFORMAZIONI E CARATTERI AMBIENTALI DEL PAESAGGIO - A

TAV. 4 TRASFORMAZIONI E CARATTERI AMBIENTALI DEL PAESAGGIO – B

SINTESI NON TECNICA

- Verifica di Compatibilità Acustica della Variante 2008 al PRGC

Elenco degli elaborati:

Elaborati tecnici di cui alla D.C. n. 5 in data 20.6.2000

~~–Elab.1 Relazione –allegati~~

~~–Elab.2 Norme tecniche di attuazione~~

~~–Elab.3 Tabelle~~

~~–Elab. Scheda quantitativa dei dati urbani (contenuta nel fascicolo “Elab. 3 – Tabelle”)~~

~~–Elab.All.A Relazione geologico – tecnica~~

~~–Elab.All.B Tavole ed allegati alla Relazione geologico-tecnica~~

~~–Tav.4 Destinazione d'uso –vincoli centro storico, in scala 1:750~~

~~-Tav.5 Condizioni igienico strutturali centro storico –cascine, in in scala 1:750~~

~~-Tav.6 Urbanizzazioni esistenti, in scala 1:2000;~~

~~Elaborati tecnici di cui alla D.C. n. 12 in data 27.11.2000~~

~~-Tav.1 Corografia, in scala 1:25000~~

~~-Tav.2 Destinazione d'uso e vincoli, in scala 1:2000~~

~~-Tav.3 Destinazione d'uso e vincoli, in scala 1:5000~~

~~-Tav.B1 Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica sulla zonizzazione del P.R.G.C., in scala 1:5000;~~

~~Deliberazione consiliare n. 17 in data 24.11.2003, integrata con deliberazione consiliare n. 3 in data 29.3.2004, esecutive ai sensi di legge, con allegati i seguenti elaborati:~~

~~-A Relazione –allegati~~

~~-B Norme tecniche di attuazione~~

~~-Tav.1 Inquadramento territoriale, in scala 1:10000~~

~~-Tav. 2-1 Destinazioni d'uso e vincoli, in scala 1:2000~~

~~-Tav. 2-2 Destinazioni d'uso e vincoli, in scala 1:2000~~

~~-Tav. 3 Destinazioni d'uso e vincoli, in scala 1:5000~~

~~-Elab. Controdeduzioni Comunali alle osservazioni regionali di carattere geologico tecnico al P.R.G.C.~~

~~-Elab. Schede di sintesi allegate alle controdeduzioni comunali alle osservazioni regionali di carattere geologico tecnico al P.R.G.C.~~

~~-Tav. 1 Inquadramento geologico, in scala 1:5000~~

~~-Tav. 2 Inquadramento geomorfologico, in scala 1:5000~~

~~-Tav. 3 Carta idrogeologica, in scala 1:5000~~

~~-Tav. 4 Carta della soggiacenza, in scala 1:5000~~

~~-Tav. 5 Bacino Torrente Norè e ubicazioni sezioni idrologiche, in scala 1:25000~~

~~-Tav. 6 Carta litotecnica, in scala 1:5000~~

~~-Tav. 7 Idrografia superficiale e area di esondazione, in scala 1:5000~~

~~-Tav. 8 Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, in scala 1:5000~~

~~-Tav. 9 Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica (su base di P.R.G.), in scala 1:5000~~

~~-Elab. Valutazione della conformità acustica~~

~~-Elab. Tabella delle aree soggette a Variante~~

~~-Tav.05 Zonizzazione acustica comunale, in scala 1:2500;~~

Deliberazione Consiliare n. 10 in data 28.6.2005, esecutiva ai sensi di legge, con allegati i seguenti elaborati:

–Elab.A Relazione illustrativa

–Elab.2 Norme tecniche di attuazione

–Tav.2.1 Destinazione d'uso e vincoli, in scala 1:2000

–Tav.2.2 Destinazione d'uso e vincoli, in scala 1:2000

–Tav.3 Destinazione d'uso e vincoli, in scala 1:5000

–Tav.9 Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica (su base di P.R.G.), in scala 1:5000;

–Elab. Controdeduzioni comunali alle osservazioni regionali di carattere geologico tecnico al P.R.G.C. formulate con lettera prot. n. 17484/19.09 PPU datata 05.11.2004

–Tav.1 Rilievo di dettaglio del Rio Innominato – Carta delle opere idrauliche, in scala 1:5000

–Tav.2 Rilievo topografico Rio Innominato, in scala 1:350

–Tav.3 Sezioni topografiche Rio Innominato, in scale varie

–Tav.4 Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità' alla utilizzazione urbanistica, in scala 1:5000.

Art. 3 INDICI URBANISTICI ED EDILIZI – DEFINIZIONI

1. Tutti gli indici e i parametri urbanistici sono contenuti nel Regolamento Edilizio approvato con D.C.C. n°22 del 27.11.2001 e pubblicato sul B.U.R. n°30 del 25.07.2002

Art. 3.1 Altezza dei fronti della costruzione (Hf)

1. Si definiscono fronti le proiezioni ortogonali delle singole facciate della costruzione, compresi gli elementi aggettanti o arretrati e la copertura.
2. Si assume come altezza di ciascun fronte della costruzione la differenza di quota, misurata in metri [m], tra l'estradosso dell'ultimo solaio - ovvero tra il filo di gronda della copertura se a quota più elevata rispetto ad esso - ed il punto più basso della linea di spiccatto; parapetti chiusi o semiaperti, realizzati con qualsiasi tipo di materiale, non rientrano nel computo se di altezza inferiore o uguale a 1,10 m.
3. L'ultimo solaio è quello che sovrasta l'ultimo spazio abitabile o agibile - ivi compresi i sottotetti che posseggano i requisiti tecnico-funzionali per essere considerati abitabili o agibili - con esclusione dei volumi tecnici.
4. Il filo di gronda è dato dall'intersezione della superficie della facciata con il piano orizzontale tangente al punto più basso della parte aggettante della copertura; nel caso in cui la facciata e la copertura siano raccordati con elementi curvilinei od altro, l'intersezione di cui sopra è rappresentata da una linea virtuale.
5. La linea di spiccatto è data dall'intersezione della superficie del terreno naturale o del terreno sistemato, se a quota inferiore, con la superficie della facciata della costruzione, escluse le parti prospicienti a rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati.
6. Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale o presenti andamento complesso con parti a diverse sezioni verticali, l'altezza virtuale della linea di estradosso rispetto al piano di calpestio sottostante, è convenzionalmente ricavata dividendo il volume dell'ultimo spazio di cui al comma 3 (comprensivo degli spessori dei tamponamenti laterali e dell'ultimo solaio) per la superficie utile lorda corrispondente (v. art. 18), al netto di eventuali soppalchi; l'altezza virtuale di cui sopra sommata alla differenza di quota tra il piano di calpestio citato ed il punto più basso della linea di spiccatto è l'altezza di ciascun fronte.
7. Dal computo dell'altezza dei fronti sono escluse le opere di natura tecnica che è necessario collocare al di sopra dell'ultimo solaio, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, camini, torri di esalazione, ciminiera, antenne, impianti per il riscaldamento e/o la refrigerazione, impianti per l'utilizzo di fonti energetiche alternative.

Art. 3.2 Altezza della costruzione (H)

1. L'altezza della costruzione, misurata in metri [m], è la massima tra quelle dei fronti, determinate ai sensi del precedente art. 3.1.

Art. 3.3 Numero dei piani della costruzione (Np)

1. Il numero dei piani della costruzione è il numero dei piani abitabili o agibili - compresi quelli formati da soffitte e da spazi sottotetto che posseggano i requisiti tecnico-funzionali per essere considerati tali - e di quelli seminterrati il cui livello di calpestio sia, anche solo in parte, fuori terra rispetto ad uno qualunque dei fronti dell'edificio, con esclusione di rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati.
2. Dal computo del numero dei piani sono esclusi quelli il cui livello di calpestio risulti interamente interrato e che non emergano dal suolo per più di 1,20 m, misurati dal più alto dei punti dell'intradosso del soffitto al più basso dei punti delle linee di spiccatto perimetrali (definite ex art. 3.1, comma 5), nonché gli eventuali soppalchi.

Art. 3.4 Distanza tra le costruzioni (D), della costruzione dal confine (Dc), della costruzione dal ciglio o confine stradale (Ds)

1. Le distanze di cui al titolo del presente articolo sono misurate in metri [m] e riferite al filo di fabbricazione della costruzione.

2. Il filo di fabbricazione, ai fini della presente norma, è dato dal perimetro esterno delle pareti della costruzione, con esclusione degli elementi decorativi, dei cornicioni, delle pensiline, dei balconi e delle altre analoghe opere, aggettanti per non più di 1,50 m; sono inclusi nel perimetro anzidetto i "bow window", le verande, gli elementi portanti verticali in risalto, gli spazi porticati, i vani semiaperti di scale ed ascensori.

3. La distanza tra:

- a) filo di fabbricazione di una costruzione e filo di fabbricazione di un'altra costruzione (D),
- b) filo di fabbricazione di una costruzione e linea di confine della proprietà (Dc),
- c) filo di fabbricazione di una costruzione e confine di una strada o, in assenza di questo, ciglio di una strada (Ds),

è rappresentata dal raggio della minima circonferenza avente centro in uno dei due elementi e tangente all'altro.

Art. 3.5 Superficie coperta della costruzione (Sc)

1. La superficie coperta è l'area, misurata in metri quadrati [m²], della proiezione orizzontale dell'intero corpo della costruzione emergente dal terreno, comprese le tettoie, le logge, i "bow window", i vani scala, i vani degli ascensori, i porticati e le altre analoghe strutture.

2. Sono esclusi dal computo della superficie coperta gli elementi decorativi, i cornicioni, le pensiline ed i balconi aperti a sbalzo, aggettanti per non più di 1,50 m dal filo di fabbricazione.

Art. 3.6 Superficie utile lorda della costruzione (Sul)

1. La superficie utile lorda, misurata in metri quadrati [m²], è la somma delle superfici utili lorde di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso - delimitate dal perimetro esterno di ciascun piano.

2. Nel computo della superficie utile lorda dei piani sono comprese le superfici relative:

- a) ai "bow window" ed alle verande;
- b) ai piani di calpestio dei soppalchi;

sono escluse le superfici relative:

- a) ai volumi tecnici, anche se emergenti dalla copertura del fabbricato, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, impianti tecnologici, ai vani scala ed ai vani degli ascensori;
- b) ai porticati, ai "pilotis", alle logge, ai balconi, ai terrazzi;
- c) agli spazi compresi nel corpo principale o a quelli coperti ad esso esterni adibiti al ricovero ed alla manovra dei veicoli, per uso esclusivo dei residenti o comunque pertinenziali;
- d) ai locali cantina, alle soffitte ed ai locali sottotetto non abitabili o agibili, sono quindi esclusi i sottotetti con H media interna minore di mt. 2,40 e rapporto aeroilluminante minore di 1/15.
- e) ai cavedi.

Art. 3.7 Superficie utile netta della costruzione (Sun)

1. La superficie utile netta, misurata in metri quadrati [m²], è la somma delle superfici utili nette di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso - ricavate deducendo da quelle utili lorde, così come definite all'art. 18, tutte le superfici non destinate al calpestio.

2. Le soglie di passaggio da un vano all'altro e gli sguinci di porte e finestre sono convenzionalmente considerate superfici non destinate al calpestio fino ad una profondità massima di 0,50 m e, come tali, sono dedotte dalle superfici lorde; soglie e sguinci di profondità maggiore saranno invece computati per intero come superfici destinate al calpestio.

Art. 3.8 Volume della costruzione (V)

1. Il volume della costruzione, misurato in metri cubi [m3], è la somma dei prodotti della superficie utile lorda di ciascun piano (Sul), al netto di eventuali soppalchi, per l'altezza misurata tra i livelli di calpestio del piano medesimo e del piano superiore.
2. Per l'ultimo piano, sottotetto abitabile o agibile compreso, l'altezza di cui sopra è quella tra il livello di calpestio e l'estradosso dell'ultimo solaio o in sua assenza l'estradosso della superficie di copertura.
3. Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale, si ricava convenzionalmente l'altezza virtuale alla quale è situata la linea di estradosso rispetto al piano di calpestio, seguendo il procedimento descritto al comma 6 dell'art. 13.

Art. 3.9 Superficie fondiaria (Sf)

1. E' l'area del terreno asservita e/o asservibile alle costruzioni realizzate e/o realizzabili, misurata in metri quadrati [m2], al netto delle superfici destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste. Le aree destinate dallo strumento urbanistico alla variabilità e ad impianti e servizi pubblici sono sia quelle già acquistate o da acquistare da parte della Pubblica Amministrazione, sia quelle assoggettate o da assoggettare ad uso pubblico (cfr. art. 21, ultimo comma, L.R. 5 dicembre 1977, e art. 1, L.R. 23 marzo 1955, n. 43).

Art. 3.10 Superficie territoriale (St)

1. E' l'area complessiva di una porzione di territorio, misurata in metri quadrati [m2], comprendente le superfici fondiarie (Sf) e quelle destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste. Le aree destinate allo strumento urbanistico alla viabilità e ad impianti e servizi pubblici sono sia quelle già acquistate o da acquistare da parte della Pubblica Amministrazione, sia quelle assoggettate o da assoggettare ad uso pubblico. (cfr. art. 21, ultimo comma, L.R. 5 dicembre 1977, n. 56 e art. 1, L.R. 23 marzo 1995, n. 43)

Art. 3.11 Rapporto di copertura (Rc)

1. Il rapporto di copertura è il quoziente, espresso in percentuale [%], tra la superficie coperta dalle costruzioni edificate e/o edificabili e la superficie fondiaria pertinente ($Rc = Sc/Sf$): rappresenta la percentuale di superficie coperta edificata e/o edificabile sulla superficie fondiaria.

Art. 3.12 Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)

1. L'indice di utilizzazione fondiaria è dato dal rapporto tra la superficie utile lorda edificata e/o edificabile e la superficie fondiaria ($Uf = Sul/Sf$): rappresenta il numero di metri quadrati di superficie utile lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria [m2]/[m2].

Art. 3.13 Indice di utilizzazione territoriale (Ut)

1. L'indice di utilizzazione territoriale è dato dal rapporto tra la superficie utile lorda edificata e/o edificabile e la superficie territoriale ($Ut = Sul/St$): rappresenta il numero di metri quadrati di superficie lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale [m2]/[m2].

Art. 3.14 Indice di densità edilizia fondiaria (If)

1. L'indice di densità

2. edilizia fondiaria è dato dal rapporto tra il volume edificato e/o edificabile e la superficie fondiaria ($I_f = V/S_f$): rappresenta il numero di metri cubi di volume edificato e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria $[m^3]/[m^2]$.

Art. 3.15 Indice di densità edilizia territoriale (I_t)

1. L'indice di densità edilizia territoriale è dato dal rapporto tra il volume edificato e/o edificabile e la superficie territoriale ($I_t = V/S_t$): rappresenta il numero di metri cubi di volume edificato e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale $[m^3]/[m^2]$.

Art. 3.16 Urbanistica commerciale

1. Ai sensi e per gli effetti del D.lgs. 114/98, della L.R. 28/99 e della DCR n. 563-13414 del 29.10.99 e dell'Allegato A alla DCR n. 347-42514 del 23.12.2003, sono riportate le principali definizioni di urbanistica commerciale:

- a) **Esercizio commerciale:** corrisponde al luogo fisicamente delimitato mediante pareti continue, separato, distinto e in nessun modo direttamente collegato ad altro adibito a superficie di vendita. Ad ogni esercizio commerciale corrispondono una sola superficie di vendita ed una sola comunicazione, ai sensi del decreto legislativo n.114/98, o autorizzazione commerciale, rilasciata ai sensi degli articoli 8 e 9 del decreto legislativo n.114/98 o ai sensi della legge 11 giugno 1971, n. 426 (Disciplina del commercio).

Gli esercizi commerciali per la vendita al dettaglio in sede fissa sono così classificati:

Esercizio di vicinato. Sono esercizi la cui superficie di vendita:

- non è superiore a mq 150 nei comuni con popolazione fino a 10.000 abitanti;
- non è superiore a mq 250 nei comuni con popolazione superiore a 10.000 abitanti

Medie strutture di vendita. Sono esercizi commerciali la cui superficie di vendita è compresa:

- tra i mq 151 e mq 1.500 nei comuni con popolazione fino a 10.000 abitanti.
- tra mq 251 e mq 2.500 nei comuni con popolazione superiore a 10.000 abitanti.

Grandi strutture di vendita. Sono esercizi commerciali la cui superficie di vendita è:

- superiore a mq 1.500 nei comuni con popolazione fino a 10.000 abitanti;
- superiore a mq 2.500 nei comuni con popolazione superiori a 10.000 abitanti;

- b) **Centro commerciale:** ai sensi dell'articolo 4, comma 1, lettera g) del d.lgs. n. 114/1998 è una struttura fisico – funzionale concepita e organizzata unitariamente, a specifica destinazione d'uso commerciale, costituita da almeno due esercizi commerciali al dettaglio, fatta salva la deroga di cui all'articolo 7, comma 2. Il centro commerciale può essere dotato di spazi e servizi comuni funzionali al centro stesso, che possono essere organizzati in superfici coperte o a cielo libero. Due o più insediamenti commerciali ricavati in due o più edifici separati da spazi pubblici (vie o piazze) non costituiscono un unico centro commerciale poiché tale configurazione comporta la presenza di più destinazioni d'uso urbanistiche (opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 51, comma 1, lettera b) della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 " Tutela ed uso del suolo", e successive modifiche ed integrazioni), di diversi usi possibili e di diversa potestà di regolamentazione (pubblica e privata) e non sussiste pertanto il requisito della destinazione specifica stabilita dall'articolo 4, comma 1, lettera g) del d.lgs. n. 114/1998.

La superficie di vendita di un centro commerciale è data dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi commerciali al dettaglio in essi presenti. Sono esclusi i centri commerciali di cui al comma 3, lettere c) e d) dell'art 6 dell'Allegato A alla DCR n. 347 – 42514 del 23.12.2003 "Modifiche ed integrazioni all'Allegato A alla DCR n. 563-13414 del 29 ottobre 1999".

- c) **Superficie di vendita:** è l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, casse, scaffalature e simili. La superficie di vendita di determina per ciascun esercizio commerciale calcolando solo l'area coperta, interamente delimitata dai muri, che costituisce la superficie lorda di pavimento ai fini del rilascio della concessione o dell'autorizzazione edilizia. Non costituisce superficie di vendita: quella destinata ai magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici, servizi, quella destinata ad area che delimita le vetrine e le zone di passaggio ad esse antistanti, nei casi in cui si trovino sul fronte strada o siano integrate con spazi di passaggio comuni ad altri esercizi commerciali.

La superficie di vendita degli esercizi commerciali che trattano prevalentemente merci ingombranti, dei quali il venditore non è in grado di effettuare la consegna immediata (mobilifici, concessionarie auto, legnami, materiali per l'edilizia, e simili) può essere limitata alla dimensione massima degli esercizi di vicinato; la parte rimanente, ancorché comunicante con essa, deve essere separata e distinta da pareti continue e si può destinare a magazzino, deposito o superficie espositiva; è obbligatoria la sottoscrizione e la registrazione presso l'Agenzia delle entrate di un atto d'impegno d'obbligo tra comune e operatore che delimita la superficie di vendita e costituisce integrazione alla comunicazione di cui all'articolo 7 del d.lgs n. 114/1998.

- d) Superficie espositiva: è la parte dell'unità immobiliare, a destinazione commerciale, alla quale il pubblico accede, in condizioni di sicurezza, solo se accompagnato dagli addetti alla vendita e solo per prendere visione di prodotti non immediatamente esportabili; l'area di vendita è da essa separata e distinta da pareti continue.

Fino all'approvazione delle norme della L.R. 12.11.1999 n° 28 come modificata dalla L.R. 30.12.2003 n° 37 ai sensi dell'art. 30, 1° comma, fino all'emanazione delle norme comunali si applicano le norme sostitutive.

3.17 Aree di pertinenza

1. Sono aree di pertinenza quelle, territoriali e fondiarie, che sono utilizzate ai fini del calcolo degli indici urbanistici prescritti dal PRG.
2. Le aree di pertinenza sono soggette al vincolo di asservimento alle prescrizioni di PRG; ai fini degli asservimenti si fa espresso riferimento allo stato giuridico dei confini di proprietà alla data di entrata in vigore del presente PRG.
3. Nel caso di frazionamenti successivi o passaggio di proprietà, i lotti liberi o parzialmente liberi potranno essere utilizzati ai fini edificatori solo nella misura in cui non debbano considerarsi asserviti all'edificio o agli edifici esistenti sulla originaria proprietà, ai sensi del precedente comma e nel rispetto degli indici di piano.
4. Un'area di pertinenza si definisce saturata quando gli edifici costruiti sulla stessa abbiano completamente utilizzato l'edificabilità prevista per la stessa dal PRG; il vincolo di asservimento permane con il permanere degli edifici.
5. Qualora le aree di pertinenza appartengano a più proprietari, o comprendano parti di proprietà diverse da quelle direttamente interessate all'intervento, il vincolo di asservimento deve essere fatto oggetto di apposita convenzione da stipulare e registrare a cura e spese degli interessati.
6. Nel caso di corti comuni, l'area di pertinenza è definita computando le superfici afferenti gli edifici oggetto d'intervento e fatti salvi i diritti reali o le servitù in essere; lo stato giuridico deve essere documentato.

3.18 Applicazione dei parametri urbanistici e edilizi

1. L'utilizzo a scopo edificatorio di una determinata superficie, su cui si applicano i parametri urbanistici e edilizi, esclude ogni successiva richiesta di riutilizzo delle stesse superfici o volumi, restando però utilizzabili le eventuali quantità residue non consumate.
2. L'esatta superficie del lotto e quella delle eventuali aree asservite devono essere distintamente indicate nelle planimetrie di progetto e documentate con estratti di mappa e certificati catastali.
3. L'ammissibilità di intervento volumetrico o superficiale (una tantum), di cui ai successivi articoli, non può risultare cumulabile ad ulteriori interventi.
4. Si precisa l'obbligo da parte dell'Ufficio Tecnico comunale di registrare e aggiornare, su apposito registro, le richieste di interventi volumetrici o superficiali (una tantum).

3.19 Norme generali su distanze e altezze

1. Per tutti gli interventi edilizi (nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni, ristrutturazioni) con la sola esclusione di quelli soggetti a normativa particolare, dovranno essere osservate le distanze minime prescritte tra gli edifici, dai confini e dalle strade.
2. Sono ammesse distanze inferiori tra edifici, tra edifici e confini di proprietà e tra edifici e strade, nel caso di strumento urbanistico esecutivo con previsione planovolumetrica.
3. Le norme di distanza tra edifici si applicano nel caso di edifici su lotti finitimi e di edifici distinti nel medesimo lotto.

4. Nelle aree classificate di categoria A (centro storico) le distanze minime tra edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra volumi edificati preesistenti, computate senza considerare le costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.
5. Nelle altre aree per i nuovi edifici è prescritta in tutti i casi, per il rispetto della visuale libera, la distanza minima assoluta di m 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.
6. Nelle aree classificate come residenziali (categoria C) è altresì prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all' altezza dell'edificio più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a m 12,00.
7. Nel caso in cui entrambe le pareti non abbiano finestre di vani abitabili, le norme dei precedenti commi 5 e 6 non sono applicate.
8. Nel caso di edifici esistenti antistanti, con pareti finestrate poste a meno di m 6,00, in interventi di ampliamento e sopraelevazione occorre il rispetto vicendevole di m 10,00 delle preesistenti pareti finestrate.
9. Nel caso di edifici esistenti antistanti, con pareti finestrate poste alla distanza compresa tra m 6,00 e m 10,00, in interventi di ampliamento planimetrico e sopraelevazione si osserverà la distanza di m 10,00 dalle preesistenti pareti finestrate.
10. È consentito, nel rispetto delle densità volumetriche prescritte, il recupero di volumi esistenti con pareti finestrate poste a meno di m 10,00 da edifici antistanti con esclusione di nuove vedute su tali pareti.
11. Per tutte le nuove costruzioni all'esterno delle aree classificate di categoria A (centro storico), escluse le demolizioni con ricostruzione, dovrà essere osservata una distanza dai confini del lotto di pertinenza pari alla metà dell'altezza degli edifici prospicienti i confini stessi con un minimo di m 5,00.
12. Quando, nel lotto contiguo a quello interessato alla nuova costruzione, non esistono edifici a distanza inferiore a m 5,00 dal confine, si osserveranno le stesse distanze di cui al 11 comma.
13. Nel caso di edifici esistenti ai quali consentito sopralzare, posti a meno di m 5,00 dai confini, il soprizzo può essere realizzato sul perimetro del fabbricato esistente con la possibilità di formare nuove vedute del soprizzo sulla parete verso il confine solo quando non esiste fabbricato a confine e l'edificio esistente ha acquisito legittimamente il diritto di veduta.
14. È consentito, nel rispetto delle densità volumetriche prescritte, il recupero di volumi esistenti con distanze minori a m 5,00 dai confini, con esclusione di nuove aperture su tali pareti.
15. Fatte salve le prescrizioni del Codice Civile, è ammessa la costruzione in aderenza:
 - a) quando preesiste parete o porzione di parete a confine non finestrata e all'interno della sagoma di tale edificio; l'altezza è quella consentita dalle norme del PRG;
 - b) sia presentato un progetto unitario per gli edifici da realizzare in aderenza;
 - c) sia stipulata una convenzione tra i proprietari confinanti;
 - d) l'edificio sia destinato ad usi accessori o pertinenziali alla residenza fatte salve le prescrizioni del Codice Civile in materia di scarichi e vedute.
16. Le distanze minime degli edifici dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, fatte salve le disposizioni specifiche relative alle fasce di rispetto delle strade e degli incroci, non possono essere inferiori a:
 - a) fuori dei centri abitati, nelle aree agricole:
 - 1) m 60,00 per le autostrade;
 - 2) m 30,00 per le strade statali;
 - 3) m 30,00 per le strade provinciali;
 - 4) m 20,00 per le strade comunali;
 - 5) m 10,00 per le strade vicinali e interpoderali;
 - b) dentro i centri abitati nelle aree classificate di categoria C:
 - 1) m 5,00 per le strade di larghezza inferiore a m 7,00;
 - 2) m 7,50 per le strade di larghezza compresa tra m 7,00 e m 15,00;
 - 3) m 10,00 per le strade di larghezza superiore a m 15,00;
 - c) dentro i centri abitati nelle restanti aree, all'esterno delle aree classificate di
 - d) categoria A (nucleo antico), un distacco minimo dal confine stradale di m 5,00.
17. Qualora le distanze tra edifici con interposte strade; computate come previsto al 16 comma lettera b), c) e d), risultino inferiori all'altezza dell'edificio più alto, tali distanze sono aumentate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa dell'edificio più alto.
18. Nel caso di edificazione in aderenza a edifici esistenti, o quando la composizione urbana privilegia la conservazione di

cortine con distanza dalle strade inferiore a quella di cui ai commi precedenti, è ammessa una distanza dalla strada uguale a quella dell'edificio esistente.

Ad eccezione della S.P. 32 DIR e delle provinciali Borgomanero-Sesto Calende , e Comignago – Oleggio Castello tutte le altre strade comunali sono considerate strade di larghezza pari a ml **6.00** (indipendentemente dalla loro effettiva larghezza) salvo quelle indicate con sezione di larghezza maggiore misurata sulle tavole di piano. Per l'edificazione di recinzioni valgono le distanze dalle strade indicate in precedenza; per le strade comunali, vicinali, interpoderali, secondarie una distanza dal centro della strada non inferiore a ml 3.00.

Valgono le disposizioni di cui al DL 285/92 , DPR 495/92 , DPR 147/93 e DL 360/93.

19. Le altezze massime degli edifici sono stabilite, nelle diverse aree normative, in relazione alle caratteristiche dell'area, agli indici di edificabilità, al rapporto di copertura ed alle norme sulle distanze.

Art.3.20 Modalita' di intervento

D.P.R. 380/01

- **Permesso di Costruire**
- **Denuncia Inizio Attività**
- **Segnalazione Certificata di inizio attività**

Strumenti urbanistici esecutivi (S.U.E.), definizioni e modalità di attuazione L.R. 56/77

- **Piano Particolareggiato (P.P.)**

- **Piano di Recupero (P.R.)**
- **Piano delle Aree per Insediamenti Produttivi (P.I.P.)**
- **Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.)**

Art.3.21 Tipologie di intervento

Per le definizioni e le modalità di attuazione di ciascuna tipologia di intervento si rimanda all' art. 13 della L.R. 56/77 e alla Circolare del Presidente della Giunta Regionale n. 5 del 27/04/1984 "Definizioni dei tipi di intervento edilizi e urbanistici di cui all' art. 13 della L.R. 56/77 e s.m.i.

- a. **Manutenzione Ordinaria (MO)**: opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare mantenere in efficienza gli impianti tecnici esistenti, purchè non comportino la realizzazione di nuovi locali né modifiche alle strutture od all' organismo edilizio.

- b. **Manutenzione Straordinaria (MS)**: opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare o integrare i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

- c. **Restauro e Risanamento Conservativo (RC)**: gli interventi rivolti 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 anche parzialmente o totalmente nuove con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell' edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell' uso, l'eliminazione degli elementi estranei all' organismo edilizio.

- d. **Ristrutturazione Edilizia (RE)**: gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell' edificio, l'eliminazione, la modifica e l' inserimento di nuovi elementi ed impianti.
Sono previste due sottocategorie di intervento in relazione alla peculiarità degli edifici a cui si riferiscono:
 - **Ristrutturazione Edilizia di tipo A (REA)**
 - **Ristrutturazione Edilizia di tipo B (REB)**

Ristrutturazione Edilizia di tipo A (REA)

Si riferisce ad interventi che, pur in presenza di modificazioni, integrazioni e sostituzioni di elementi anche strutturali, non configurano aumenti di superficie e di volumi, con il mantenimento dell'impianto originario dell'edificio e con la prevalenza degli elementi costitutivi dell'organismo (prospetti su spazio pubblico ed ogni altro elemento di interesse tipologico e ambientale).

Gli interventi ammessi sono indicati nella corrispondente categoria della Circolare P.G.R. n. 5/SG/URB del 27/04/1984; è inoltre ammessa:

- a) la formazione di nuove aperture o chiusure di preesistenti, in asse e in proporzione con le aperture dei piani inferiori o superiori
- b) la chiusura di corpi aperti di porticati, loggiati, locali accessori e rustici, in quest'ultimo caso da effettuare con la valorizzazione e/o ricostruzione dei caratteri architettonici originari
- c) l'inserimento di volumi tecnici e distributivi (corpi scale, corridoi, impianti igienico-sanitari)
- d) il recupero di soffitte e sottotetti.

Ristrutturazione Edilizia di tipo B (REB)

Si intendono quegli interventi da compiersi su edifici privi di valore intrinseco o in contrasto con l'ambiente, ma che per le caratteristiche morfologiche e per la loro localizzazione concorrono al mantenimento o al rafforzamento dell'impianto tipologico e ambientale del contesto urbano o rurale. Gli interventi potranno dar luogo ad un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente ma che per impianto edilizio, forme compositive delle facciate, materiali usati, tipologia, forma e colore dei singoli elementi dovrà armonizzarsi con l'ambiente contiguo e locale ed attenersi alle prescrizioni della zona.

Gli interventi ammessi sono indicati nella corrispondente categoria della Circolare P.G.R. n. 5/SG/URB del 27/04/1984 nonché all'art. 3 DPR 380/2001 (Testo Unico Edilizia); sono inoltre ammesse:

a) variazioni di superficie utile e recupero di volumi, compresi gli spazi coperti a carattere permanente, quali fienili, e porticati, anche con la chiusura di detti spazi, mantenendo ove possibile gli elementi costruttivi e strutturali

b) modifiche all'impianto originario

c) modifiche della quota di imposta del colmo e delle coperture non superiore a mt 1,00

d) realizzazione di collegamenti verticali, volumi tecnici e distributivi all'esterno del fabbricato, esclusi i fronti prospicienti spazi pubblici o d'uso pubblico

e) demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma preesistente rispondente ai seguenti requisiti:

- impianto in continuità e/o in congruenza con quello originario e degli edifici latitanti in cui sono previsti interventi più leggeri;

- altezza del colmo e della copertura come preesistente oppure con modifiche non superiori a mt 1,00;

- allineamento sul filo strada o sul filo degli edifici della corte ove questa abbia rilevanza tipologica, qualora preesistente nel lotto o in quelli latitanti;

- composizione tipologica e di facciata che rispetti i caratteri degli edifici latitanti previsti con REA o nel caso di cascinali, che rispetti il rapporto pieni/vuoti dei fronti tradizionali;

Non sono comunque ammessi gli ampliamenti planimetrici che alterino i caratteri compositivi dei prospetti e gli allineamenti delle tipologie a schiera o l'assetto delle facciate nelle corti di uso comune, con particolare riferimento agli edifici compresi nelle aree del Centro Storico.

- e. Ristrutturazione Urbanistica (RU): gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.
- f. Completamento (C): interventi rivolti alla realizzazione di nuove opere, su porzioni di territorio già parzialmente edificate, da disciplinare con specifiche prescrizioni relative agli allineamenti, alle altezze massime nonché alla tipologia ed alle caratteristiche planovolumetriche degli edifici.
- g. Nuovo impianto (NI): interventi rivolti alla utilizzazione di aree inedificate da disciplinare con appositi indici, parametri e indicazioni specifiche e tipologiche.

Art.3.22 Bassi fabbricati

I fabbricati accessori alla residenza hanno la funzione di assolvere a fabbisogni ed esigenze connesse alla residenza aventi le seguenti principali destinazioni d'uso:

- autorimesse;
- laboratori familiari a carattere non produttivo;
- locali per il tempo libero e lo svago individuale;
- depositi e ricovero attrezzi vari;
- ricoveri per l'allevamento di animali domestici e da cortile.

Nelle altre aree, quando abbiano le caratteristiche di basso fabbricato, possono essere realizzati a confine, accostati prioritariamente a pareti cieche eventualmente preesistenti o lungo i confini con proprietà private per una lunghezza non superiore a ml 10,00. L'altezza, all'estradosso non deve essere maggiore di ml. 2,50.

Art. 4 DISPOSIZIONI IN TERMINI DI SOSTENIBILITA' ENERGETICA E AMBIENTALE DEGLI EDIFICI

Per tutte le destinazioni d'uso delle aree previste nella Variante di Prgc valgono le seguenti prescrizioni:

Art. 4.1 Prevenzione dell'inquinamento luminoso

1. L'illuminazione degli spazi privati (cortili, viali e giardini), analogamente a quanto previsto per l'illuminazione pubblica, dovrà essere preceduta dalla verifica dei parametri illuminotecnici documentati sulla base delle norme UNI En (distintamente per illuminamento funzionale alle percorrenze veicolari e quello relativo agli spazi umani di relazione), delle norme CEI, della L.R. 24.03.2000, n.31 e delle relative Linee guida della Provincia di Novara del settembre 2005, nel rispetto dello schema relativo alle linee guida allegato al presente regolamento, il quale costituisce riferimento per la valutazione e l'esecuzione di tutti gli interventi in cui l'apporto luminoso artificiale può entrare in contrasto con la legge vigente sull'inquinamento luminoso.
2. Ogni apparecchio illuminante facente parte del sistema di illuminazione proposto deve documentare la misurazione fotometrica fornita dal produttore, in forma tabellare numerica o su supporto cartaceo ovvero sotto forma di file standard normalizzato con tutti gli estremi di identificazione dell'ambito di certificazione.

3. Per gli impianti di edifici privati o pubblici che non abbiano particolare e comprovato valore artistico è assolutamente vietato illuminare dal basso verso l'alto.
4. Tutte le insegne luminose commerciali e pubblicitarie, oltre a dover rispettare le disposizioni in materia di prevenzione dell'inquinamento luminoso citate al precedente comma 1, devono essere spente entro la mezzanotte nella stagione invernale ed entro le ore tre nella restante parte dell'anno, con esclusione delle insegne riguardanti la sicurezza o dedicate a indicazioni stradali e servizi pubblici o di pubblici esercizi con licenza di apertura notturna.

Art. 4.2 Solare termico e fotovoltaico

1. E' ammessa e suggerita, anche nei casi in cui ciò non sia espresso obbligo di legge, l'installazione di impianti solari termici per la produzione di acqua calda a usi sanitari ed ad integrazione di impianti di riscaldamento. L'installazione dell'impianto a pannelli solari termici, prescritta nei casi previsti dall'art.18 della L.R. 13/2007, dovrà essere dimensionato in modo da coprire almeno il 60% del fabbisogno energetico annuo dell'organismo edilizio singolo (unità funzionale) o più organismi edilizi (pluralità funzionali) per il riscaldamento dell'acqua calda sanitaria nel periodo in cui l'impianto di riscaldamento è disattivato. E' fatto comunque obbligo di prevedere all'interno della progettazione degli impianti tecnologici la predisposizione alla installazione di pannelli solari termici.
2. Per gli edifici di nuova costruzione (compresi i casi di ricostruzione del fabbricato a seguito della sua demolizione totale) la cui domanda di permesso di costruire è presentata successivamente al 1° gennaio 2009 deve essere prevista l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, in modo tale da garantire una produzione energetica non inferiore ad 1 kW per ciascuna unità abitativa residenziale o terziaria, compatibilmente con la realizzabilità tecnica dell'intervento. Per i fabbricati industriali, commerciali e direzionali, di superficie lorda di pavimento non inferiore a 100 metri, la produzione energetica minima è di 5 kW.
3. In tutti i casi i pannelli solari e quelli fotovoltaici possono essere installati su tetti piani o su falde esposte a sud, sud-est, sud-ovest, ovvero a terra ove non disponibili coperture idonee. I pannelli posati a terra possono essere collocati al confine di proprietà, mentre quelli collocati su strutture sono tenuti al rispetto delle norme civili in materia di distanze. Sono fatte salve le valutazioni previste dalle norme vigenti per immobili ricadenti nel centro storico, in ambiti sottoposti a vincolo storico-artistico e paesaggistico o di interesse ai sensi dell'art.24 della L.R. n.56/77 per i quali è ammessa la creazione di apposite altane o organismi semplici aggiuntivi, di integrazione inequivocabile con l'organismo esistente e nel rispetto delle caratteristiche architettoniche di volta in volta valutate e stimate sulla base delle correnti procedure. Non sono ammessi accumuli all'esterno del manto di copertura.
4. In tutte le altre zone per l'installazione si adottano le seguenti indicazioni:
 - gli impianti devono essere integrati alla copertura, ovvero diversamente integrati all'organismo edilizio. I serbatoi di accumulo devono essere preferibilmente posizionati all'interno degli edifici;
 - nel caso di coperture piane i pannelli ed i loro serbatoi potranno essere installati con inclinazione ritenuta ottimale, purché non visibili dal piano stradale sottostante;
 - l'obbligo o la determinazione ad adottare tecnologie fotovoltaiche o sistemi solari-termici consentono la possibilità di realizzare strutture aperte per il loro sostegno tali da non costituire nuova superficie coperta, da adibire anche a porticato o ricovero automezzi, nel rispetto delle distanze dai confini di proprietà.

Art. 4.3 Contenimento dei consumi energetici

1. Per tutti gli edifici di nuova costruzione, allo scopo di ridurre i consumi di combustibile incentivando la gestione energetica autonoma, devono essere previsti impianti di riscaldamento e/o di raffrescamento centralizzati dotati obbligatoriamente di sistemi per la contabilizzazione individuale del calore e/o delle frigorifiche utilizzato per riscaldamento invernale e per il raffrescamento estivo così da garantire che la spesa energetica dell'immobile

venga ripartita in base ai consumi reali effettuati da ogni singolo proprietario o locatario.

2. Allo scopo di ridurre i consumi energetici è suggerita altresì, anche in caso di interventi sugli edifici esistenti, l'installazione di opportuni sistemi di regolazione locali (valvole termostatiche, termostati collegati a sistemi locali, ecc.) che, agendo sui singoli elementi di diffusione del calore, garantiscano il mantenimento della temperatura dei singoli ambienti riscaldati entro i livelli prestabiliti, anche in presenza di apporti gratuiti (persone, irraggiamento solare, apparecchiature che generano energia termica in quantità interessante, ecc.).
3. Allo scopo di contenere il consumo energetico, e di favorire un più razionale ed organico comfort ambientale improntato al rapporto equilibrato e sostenibile con il territorio, vengono favoriti nella disamina delle proposte progettuali gli edifici che per la loro caratterizzazione tipologica consentono una riduzione del consumo energetico complessivo intervenendo sull'involucro edilizio, sul rendimento dell'impianto di climatizzazione nelle diverse metodologie di approccio impiantistico e favorendo gli apporti energetici gratuiti.
4. Al fine di agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico e per migliorare la qualità degli edifici, sono consentite le modalità di determinazione dei volumi, delle superfici, dei rapporti di copertura e delle distanze minime in deroga a quanto previsto, con le modalità stabilite all'articolo 11 del D.Lgs. 30.05.2008, n.115 ed all'art.8 della L.R. 28.05.2007, n.13, come segue:
 - edifici di nuova costruzione ed ampliamento: per il calcolo dei volumi e delle superfici, detrazione fino a 25 cm oltre i 30 cm per gli elementi verticali e di copertura e detrazione fino a 15 cm oltre i 30 cm per gli elementi orizzontali intermedi; nel rispetto dei suddetti limiti, è possibile derogare alle distanze tra edifici, dalle strade e dai confini, nonché alle altezze massime. Quanto sopra a condizione di una riduzione del 10% dell'indice di prestazione energetica previsto dal D.Lgs. 192/2005, da certificarsi prima del rilascio del permesso di costruire;
 - interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti: per il calcolo dei volumi e delle superfici, detrazione fino a 25 cm per gli incrementi di spessore degli elementi verticali e di copertura, con relativa deroga, fino ad un massimo di 20 cm, per le distanze tra edifici, dalle strade e dai confini, mentre le altezze massime derogano fino ad un massimo di 25 cm per il maggior spessore delle coperture. Quanto sopra a condizione di una riduzione del 10% dei limiti di trasmittanza previsto dal D.Lgs. 192/2005, da certificarsi prima del rilascio del permesso di costruire o al momento della presentazione di D.I.A., e compatibilmente con la salvaguardia di facciate e murature di pregio storico artistico ai sensi dell'art.8, comma 5, della L.R. 13/2007;
 - in caso di intervento di riqualificazione energetica di edifici esistenti da attuarsi mediante ristrutturazione edilizia comportante demolizione e ricostruzione, è ammessa la verifica del rispetto del volume e della sagoma preesistenti alle condizioni di cui al punto precedente;
5. Per gli edifici di nuova costruzione e nei casi previsti dal Decreto Legislativo 19 agosto 2005 n. 192 e s.m.i., è previsto il rispetto dei parametri valutativi di legge finalizzati alla qualificazione e certificazione energetica, nonché il rispetto del Piano Regionale per il Risanamento e la Tutela della Qualità dell'aria -Stralcio di Piano per il riscaldamento ambientale ed il condizionamento, approvato con D.C.R. 11.01.2007, n.98-1247.
6. Tutti gli interventi previsti all'interno delle N.T.A. sono soggetti ai provvedimenti attuativi della L.R. 13 del 28.05.2007 approvati con DGR 43-11965 del 04.08.2009.

Art. 4.4 Sfruttamento dell'acqua piovana

1. E' fatto l'obbligo di realizzare accumuli per lo sfruttamento dell'acqua piovana nell'ambito delle realizzazioni di edifici nuovi, di ristrutturazioni urbanistiche e di ristrutturazioni edilizie di interi fabbricati. Gli impianti di recupero

dell'acqua piovana potranno essere utilizzati:

- In sostituzione dell'acqua potabile per l'irrigazione di giardini e orti
- In sostituzione dell'acqua potabile per le pulizie
- In sostituzione dell'acqua potabile per il risciacquo dei wc e per il bucato
- In ambito industriale con analoga funzione oltre a quella strettamente legata ai processi produttivi.

2. Gli impianti di recupero dell'acqua piovana saranno formati fundamentalmente da serbatoio di accumulo e pozzo di dispersione e potranno essere unifamiliari o condominiali, per singola unità produttiva, di servizio, commerciale ecc. o collettiva.

3. I fondamenti per il dimensionamento degli impianti sono:

- La precipitazione annua in mm. o in lt/mq
- La superficie di raccolta intesa come superficie coperta dell'edificio comprese tettoie, terrazze, cortili, calcolata come superficie esposta alla pioggia
- Il coefficiente di deflusso, pendenza, posizione, natura della superficie riportato nella tabella seguente:

Natura della superficie	Coefficiente di deflusso c in %
Tetto duro spiovente *	80 - 90
Tetto piatto non ghiaioso	80
Tetto piatto ghiaioso	60
Tetto verde intensivo	30
Tetto verde estensivo	50
Superficie lastricata / Superficie lastricata composta	50
Asfaltatura	80

* a seconda della capacità di assorbimento e della rugosità

- Apporto dell'acqua piovana (Sup. di raccolta X precipitazioni X coefficiente di deflusso = L quantità di H₂O)
- Il fabbisogno di acqua di servizio per il dimensionamento del serbatoio sulla base indicativa della scheda seguente:

Fabbisogno di acqua di servizio					
Tipo		<input type="checkbox"/> privato	<input type="checkbox"/> Industria / artigianato	<input type="checkbox"/> comune	<input type="checkbox"/>
Oggetto di scarico	Fabbisogno di acqua di servizio (litro/giorno persona)	x numero di persone	x periodo (365 giorni)	= Fabbisogno di acqua di servizio (litro/anno)	
WC con scarico in casa	24		365		
WC in ufficio	12		365		
WC a scuola	6		365		
Orinatorio	2		365		
Lavatrice	10		365		
Pulizie	2		365		
Somma del fabbisogno annuo di acqua da servizio ①			 litri/anno	
Tipo di irrigazione	Fabbisogno annuo specifico (litri/m ²)	x superficie (m ²)	= Fabbisogno di acqua di servizio (litro/anno)		
Irrigazione giardino orto	60				
Impianti sportivi (periodo vegetativo)	200				
Per aree verdi con terreno leggero	200				
Per aree verdi con terreno pesante	150				
Altro					
Somma del fabbisogno annuo di acqua di servizio ②			 litri/anno	
SOMMA acqua di servizio totale / fabbisogno annuo = fabbisogno annuo di acqua di servizio ① + fabbisogno annuo di acqua di servizio ②			 litri/anno	
Volume di deposito: $\frac{\text{acqua di servizio totale/fabbisogno annuo}}{365 \text{ giorni}} \times 21 \text{ giorni}^* = \dots\dots\dots \text{ litri}$					

* Il fattore considera il superamento di un periodo secco di 3 settimane.

Art. 4.5 Acque reflue, acque meteoriche di dilavamento e acque di lavaggio delle aree esterne
Tutte le aree residenziali, turistico-ricettive, commerciali e produttive dovranno essere dotate di sistema fognario che adduca ad idoneo impianto di trattamento dei reflui e che si tenga conto del D.P.G.R. N. 1/R del 20.02.2006 “Disciplina delle acque meteoriche di dilavamento e delle acque di lavaggio delle aree esterne” e s.m.i. .

Art. 5 EDIFICI DI INTERESSE STORICO MONUMENTALE E DOCUMENTARIO

a) Negli allegati cartografici di P.R.G. sono individuati nell'ambito delle diverse aree distinte nel Piano, edifici di interesse storico monumentale.

In detti edifici sono consentiti solo gli interventi di restauro e di risanamento conservativo, definiti al punto c) dell'art. 31 Legge 5.8.1978 n. 457 previo ottenimento parere **Dlgs n.42 del 22.01.2004 (codice dei beni culturali e del paesaggio)**.

Gli edifici vincolati sono:

- Chiesa di S. Giovanni Battista;
- Chiesetta di S. Spirito;
- Cappelletta della Natività;
- Cappelletta di S. Rocco;
- Cappelletta de Giorgi;
- Cappelletta di S. Carlo.
- **Ex Oratorio degli Scavini.**

b) All' interno del Repertorio Comunale per i beni paesistici e storici ai sensi dell' art. 2.2. delle n.t.a del P.T.P. sono individuati i seguenti edifici di carattere storico documentario ai sensi dell' art. 24 della L.R. 56/77 sui cui interventi dovranno essere sottoposti dal parere della Commissione locale per il paesaggio ai sensi della L.R. n. 32 del 01 dicembre 2008.

Elenco cascine:

- Cascina Molinetto
- Cascina Molinazzo
- Cascina Musica
- Cascina Croso

c) Detti edifici sono soggetti, oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria agli interventi di restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, salvo quanto disposto dal successivo art. 6.

d) Gli interventi edilizi sulle cascine di cui al sottostante elenco debbono sottostare alle prescrizioni di cui al successivo art. 6.

- Cascina Bergamina
- Cascina Bertone
- Cascina Boscarola
- Cascina Brusorio
- Cascina Gianone
- Cascina Mulino Vaglio
- Cascina Pulice

e) Gli interventi edificatori del presente articolo sono soggetti alle prescrizioni preventive e vincolanti delle norme di carattere geologico di cui all'art.42 delle N.T.A.

Art. 6 EDIFICI A RISTRUTTURAZIONE CON VINCOLI DI FACCIATA E TIPOLOGICO

Nelle allegate cartografie di P.R.G. sono individuati, nell'ambito delle diverse aree distinte dal Piano, edifici di interesse ambientale per le caratteristiche omogenee delle cortine su strada nel caso di edifici a cortina, o per la qualità edilizia da salvaguardare nel caso di altri edifici.

In detti edifici sono ammessi i soli interventi di ristrutturazione edilizia e di recupero che non alterino le caratteristiche attuali delle cortine su strada, e che non alterino i volumi esistenti:

- a) le parti piene di facciata saranno rivestite con intonaci opachi;
- b) i colori delle facciate saranno della gamma terrosa;
- c) gli eventuali zoccoli di facciata lungo le strade potranno essere formati in pietra naturale **locale** e opaca per un'altezza di m. 1.00 dal piano stradale;
- d) il colore dei manti di copertura sarà della gamma terroso e il bruno, materiali esclusivamente in laterizio;
- e) le gronde e i pluviali dovranno essere in rame;**
- f) i serramenti esterni dovranno essere in legno naturale o con tinte pastello all'acqua.**

Per i fabbricati accessori al principale è consentito il recupero del volume esistente con cambio di destinazione d'uso.

Nella cartografia di piano con individuazione specifica, è inserito un fabbricato denominato "Cascina Musica", sul quale è ammessa una parziale demolizione e ricostruzione del fabbricato esistente nel rispetto dei valori tipologici, formali e ambientali e con le stesse caratteristiche architettoniche dell'edificio esistente al fine di consentire l'allargamento stradale; l'area necessaria per l'allargamento stradale dovrà essere ceduta gratuitamente al comune.

- g) Gli interventi edificatori del presente articolo sono soggetti alle prescrizioni preventive e vincolanti delle norme di carattere geologico di cui all'art.42 delle N.T.A.**

Art. 7 NUCLEI URBANI ORIGINARI - CENTRO STORICO ZONA DI RISTRUTTURAZIONE RESIDENZIALE

a) Oggetto dell' area

Le aree normate nel presente articolo, individuate ai sensi e per gli effetti di cui all'art 24 della L.R. 56/77 e s.m.i., **sono costituite dall'insediamento abitativo originario e dalle annesse aree di pertinenza.**

Tale zona è da intendersi individuata ai sensi e per gli effetti di cui all'art 24 della L.R. 6/77 e s.m.i.

b) Destinazione d'uso

Residenziale, con annessi servizi quali volumi tecnici, ricoveri auto (box).

Sono confermate le destinazioni d'uso esistenti compatibili con la residenza, purché non siano nocive o moleste.

Sono ammesse altresì limitatamente ai piani interrati, terreni e rialzati degli edifici altre destinazioni d'uso quali artigianato non molesto, artigianato di servizio, locali per attività culturali e ricreative, servizi pubblici e attrezzature comuni, locali per l'esercizio di arti e professioni, locali per attività commerciali e di credito.

c) Indici e prescrizioni tipologiche

Volumi, rapporti di copertura, distanze dalle strade e fra i fabbricati, non dovranno variare rispetto allo stato di fatto, salvo restando le prescrizioni del Codice Civile; sono comunque ammesse riduzioni di volumi esistenti, per migliorare le condizioni igieniche e statiche degli edifici.

Negli interventi di recupero dei fabbricati indicati come edifici assoggettati a ristrutturazione di tipo "B", è consentito anche l'adeguamento della quota di colmo del tetto, finalizzato al raggiungimento dei minimi di legge in altezza per il conseguimento dell'abitabilità dei locali. La sopraelevazione massima è da intendersi contenuta in 1 metro e non dovrà superare l'altezza degli edifici confinanti qualora inseriti in cortina.

L'inclinazione delle falde di copertura in questi casi deve essere mantenuta analoga a quella originale, e comunque non inferiore a gradi 20 (pendenza del 35 %).

Sono individuati i singoli edifici di particolare pregio storico, per i quali si prevede un attenta normativa volta alla conservazione ed al restauro rigoroso delle parti degradate o deturpate, con particolare riferimento alle costruzioni tipiche (**tav. 8**).

Gli edifici che non hanno vincoli tipologici - ambientali, nella parte opposta a strade pubbliche prospiciente a cortili interni, è possibile alzare di cm. 50 la linea di gronda.

d) Tipi di intervento ammessi

A tali edifici sono assegnate una o più delle seguenti categorie d'intervento, con specificazione grafica sulle tavole di piano.

~~1) Manutenzione ordinaria e straordinaria: ovvero le opere e le modifiche necessarie per la riparazione, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, nonché la realizzazione di servizi igienico sanitari e tecnologici senza alterazione dei volumi e delle superfici che non comportino modificazioni della destinazione d'uso: tali interventi saranno ammessi per tutte le categorie di edifici con la limitazione della sola manutenzione ordinaria per quelli aventi pregio monumentale;~~

~~2) restauro rigoroso, ovvero le opere rivolte esclusivamente al ripristino dei caratteri tipologici formali e strutturali originari dell'edificio, con la eliminazione delle superfetazioni inammissibili; il restauro rigoroso sarà completato per monumenti ed edifici di elevato valore storico ambientale, o documentario;~~

~~3) restauro conservativo, ovvero le opere rivolte alla conservazione dell'organismo edilizio e ad assicurare le funzionalità nel rispetto degli elementi formali, tipologici e strutturali, anche attraverso interventi di consolidamento, di ripristino o rinnovo di parti di esso, l'inserimento di elementi accessori ed impianti, l'eliminazione di elementi estranei all'organizzazione edilizia, anche con cambiamento della destinazione d'uso, il restauro conservativo sarà contemplato per gli edifici dotati di valore storico, ambientale e documentario;~~

~~4) ristrutturazione edilizia di tipo A; ovvero le opere rivolte al recupero e se necessario, anche alla trasformazione di organismi edilizi mediante interventi sistematici che possono portare ad un edificio parzialmente o completamente diverso dall'originario pur senza alterazioni volumetriche, nel rispetto di fondamentali caratteristiche formali e di uso dei materiali; tale intervento, anche con la modificazione eventuale della destinazione d'uso, sarà contemplato per gli edifici privi di valore storico, ambientale o documentario;~~

~~5) ristrutturazione edilizia di tipo B con ampliamento, ovvero interventi come quelli sopra descritti, fino ad un massimo~~

del 10 % del volume esistente;

Manutenzione Ordinaria (MO): opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare mantenere in efficienza gli impianti tecnici esistenti, purchè non comportino la realizzazione di nuovi locali né modifiche alle strutture od all' organismo edilizio.

Manutenzione Straordinaria (MS): opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare o integrare i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Restauro e Risanamento Conservativo (RC): gli interventi rivolti 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 anche parzialmente o totalmente nuove con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell' edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell' uso, l'eliminazione degli elementi estranei all' organismo edilizio.

Ristrutturazione Edilizia (RE): gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell' edificio, l'eliminazione, la modifica e l' inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Sono previste due sottocategorie di intervento in relazione alla peculiarità degli edifici a cui si riferiscono:

- Ristrutturazione Edilizia di tipo A (REA)
- Ristrutturazione Edilizia di tipo B (REB)

Ristrutturazione Edilizia di tipo A (REA)

Si riferisce ad interventi che, pur in presenza di modificazioni, integrazioni e sostituzioni di elementi anche strutturali, non configurano aumenti di superficie e di volumi, con il mantenimento dell'impianto originario dell'edificio e con la prevalenza degli elementi costitutivi dell'organismo (prospetti su spazio pubblico ed ogni altro elemento di interesse tipologico e ambientale).

Gli interventi ammessi sono indicati nella corrispondente categoria della Circolare P.G.R. n. 5/SG/URB del 27/04/1984; è inoltre ammessa:

- a) la formazione di nuove aperture o chiusure di preesistenti, in asse e in proporzione con le aperture dei piani inferiori o superiori
- b) la chiusura di corpi aperti di porticati, loggiati, locali accessori e rustici, in quest'ultimo caso da effettuare con la valorizzazione e/o ricostruzione dei caratteri architettonici originari
- c) l'inserimento di volumi tecnici e distributivi (corpi scale, corridoi, impianti igienico-sanitari)
- d) il recupero di soffitte e sottotetti.

Ristrutturazione Edilizia di tipo B (REB)

Si intendono quegli interventi da compiersi su edifici privi di valore intrinseco o in contrasto con l'ambiente, ma che per le caratteristiche morfologiche e per la loro localizzazione concorrono al mantenimento o al rafforzamento dell'impianto tipologico e ambientale del contesto urbano o rurale. Gli interventi potranno dar luogo ad un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente ma che per impianto edilizio, forme compositive delle facciate, materiali usati, tipologia, forma e colore dei singoli elementi dovrà armonizzarsi con l'ambiente contiguo e locale ed attenersi alle prescrizioni della zona.

Gli interventi ammessi sono indicati nella corrispondente categoria della Circolare P.G.R. n. 5/SG/URB del 27/04/1984 nonché all'art. 3 DPR 380/2001 (Testo Unico Edilizia); sono inoltre ammesse:

- a) variazioni di superficie utile e recupero di volumi, compresi gli spazi coperti a carattere permanente, quali fienili, e porticati, anche con la chiusura di detti spazi, mantenendo ove possibile gli elementi costruttivi e strutturali
- b) modifiche all'impianto originario
- c) modifiche della quota di imposta del colmo e delle coperture non superiore a mt 1,00
- d) realizzazione di collegamenti verticali, volumi tecnici e distributivi all'esterno del fabbricato, esclusi i fronti prospicienti spazi pubblici o d'uso pubblico

- e) demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma preesistente rispondente ai seguenti requisiti:
- impianto in continuità e/o in congruenza con quello originario e degli edifici latitanti in cui sono previsti interventi più leggeri;
 - altezza del colmo e della copertura come preesistente oppure con modifiche non superiori a mt 1,00;
 - allineamento sul filo strada o sul filo degli edifici della corte ove questa abbia rilevanza tipologica, qualora preesistente nel lotto o in quelli latitanti;
 - composizione tipologica e di facciata che rispetti i caratteri degli edifici latitanti previsti con REA o nel caso di cascinali, che rispetti il rapporto pieni/vuoti dei fronti tradizionali.

Non sono comunque ammessi gli ampliamenti planimetrici che alterino i caratteri compositivi dei prospetti e gli allineamenti delle tipologie a schiera o l'assetto delle facciate nelle corti di uso comune.

demolizione e ricostruzione, tale intervento, nel rispetto della volumetria e della sagoma preesistente e della sistemazione urbanistica circostante, con altezze pari a quelle degli edifici circostanti e con uso dei materiali aderenti alla tradizione, sarà ammesso su edifici privi di valore storico, ambientale o documentario, anche con eventuale modificazione della destinazione d'uso.

e) Prescrizioni particolari

Per le ristrutturazioni che provvedano all'inserimento degli impianti tecnici ed igienico sanitari, questi dovranno preferibilmente porsi all'interno del costruito od eventualmente all'esterno, ma formalmente inseriti nel contesto ambientale con l'esclusione di ancorcorpi isolati.

Negli interventi di ristrutturazione edilizia, gli interventi di demolizione sono consentiti in caso di degrado statico dell'edificio previo assenso della Soprintendenza ai beni Ambientali e architettonici del Piemonte nell'ambito competente e vincolante parere sugli edifici sottoposti alle tutele del D. Lgs. N. 42/2004 o a seguito di apposita perizia del tecnico comunale per quelli ancorché non vincolanti, sono consentiti gli interventi edilizi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e nei casi di grave degrado statico di ristrutturazione edilizia di tipo A. Gli interventi edilizi sugli edifici esclusi dalle tutele del D:Lgs. N. 42/2004 devono essere sottoposti alle valutazioni della Commissione regionale o di quella locale, sulla base delle rispettive competenze, ai sensi della LR 32/2008 per l'adeguamento al citato decreto legislativo.

Nel caso consentito, di recupero di volumi di rustici o di casseri ad uso di civile abitazione la distanza minima dal confine potrà essere quella esistente purché non si creino servitù di veduta di locali abitabili nei confronti di terzi.

Per i fabbricati privi di caratteristiche formali, i casseri, per i quali si prevede la demolizione è ammesso il recupero al corpo di fabbrica principale del volume demolito.

Per i fabbricati privi di caratteristiche formali o strutturali significative sugli edifici ricompresi all'interno dell'ambito assoggettato a P.d.R. sulla **tav.8** sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia di tipo A , in assenza di P.d.R. esclusivamente interventi di manutenzione straordinaria.

Nei casi degli edifici che formano cortina edilizia le caratteristiche dei materiali da impiegarsi sono quelli indicati nel precedente art. 5.

f) Modalità di attuazione

Di norma, autorizzazioni **S.C.I.A.** per interventi di manutenzione straordinaria, e ~~singola concessione~~ **Permesso di costruire** per interventi di demolizione.

- g) **Sono ammessi ampliamenti e nuovi punti vendita al dettaglio nel rispetto delle superfici massime indicate dalla L.R. 28 /99 con le seguenti precisazioni:**
- h) **All'interno dell' addensamento storico rilevante A.1, individuato in cartografia di Piano, sono ammessi punti vendita al dettaglio nel rispetto delle superfici di vendita massime e delle tipologie distributive definite dalla L.R. 28/99 e dalla D.C.R. 29.10.99, n° 563-13414, allegato A di cui alla Tabella per i comuni minori allegata alle presenti norme, così come modificato dalla DCR n. 59-10831 del 24 marzo 2006, nel rispetto degli artt. 23-25-26-27-28 della DCR sopra citata.**
- i) **All'esterno del perimetro dell'addensamento storico rilevante A.1 sono ammessi punti vendita al dettaglio, definiti dalla L.R. 28/99 come esercizi di vicinato, per una superficie di vendita massima fino a mq. 150.**

- l) Per le attività commerciali al dettaglio si dovranno individuare aree per attrezzature al servizio degli insediamenti e standards relativi al fabbisogno di parcheggi pubblici, secondo le disposizioni urbanistiche regionali contenute nella L.R. 12.11.1999, n° 28 – art. 7.
- m) I Titoli Abilitativi relativi ai punti di vendita al dettaglio sono ammessi nel rispetto delle superfici di vendita massime e delle tipologie distributive definite dalla L.R. 28/99 e dal DCR 563 – 13414, allegato A del 29.10.99 e dal DCR 347 – 42514 allegato A del 23.12.2003; nonché nel rispetto dei contenuti degli artt. 23-25-26-27-28 del DCR 563 – 13414 allegato A, del 29.10.99 e dal DCR 347 – 42514 allegato A, del 23.12.2003.
- n) Laddove la superficie libera del lotto lo permette è consentito, la realizzazione di autorimesse nel limite di 25 mq di superficie utile netta, e altezza massima ml 2,50, per unità immobiliare residenziale. La prevista costruzione di autorimesse nel centro storico deve essere consentita nei limiti stabiliti dalla L122/89 o in alternativa nei fabbricati esistenti (ad esempio ex agricoli) utilizzabili per tale scopo.
- o) Gli interventi edificatori del presente articolo sono soggetti alle prescrizioni preventive e vincolanti delle norme di carattere geologico di cui all'art.42 delle N.T.A.
- p) I recuperi a fini abitativi dei manufatti edilizi rurali realizzati successivamente all'01/09/1967 sono consentiti nell'ambito della sagoma esistente e per incrementi della superficie residenziale, superiori al 20% di quella esistente, devono corrispondere le dotazioni di spazi pubblici adeguati all'insediabilità aggiuntiva prodotta (anche ricorrendo alla monetizzazione). Diversamente, gli edifici rurali realizzati anteriormente all'01/09/1967 possono essere recuperati solo in conformità con le procedure stabilite dalla LR 09/2003; i bassi fabbricati se mantenuti vanno destinati solo a funzioni pertinenziali della residenza, quali sono i parcheggi privati.

TITOLO II - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE PER LE AREE A DESTINAZIONE D'USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE

Art. 8 AREE RESIDENZIALI EDIFICATE

- a) oggetto dell'area
Parti del territorio urbano con prevalente destinazione residenziale caratterizzata dalla presenza di lotti edificati, per lo più di recente formazione.

Trattasi quindi di tessuto edilizio corrispondente ai caratteri ed alle forme di intervento urbano di epoche moderne o di aree edificate isolate, generalmente con aspetti di casualità e con risultati ambientali per lo più disomogenei.

Il Piano si propone l'utilizzazione degli insediamenti mediante interventi di manutenzione, conservazione e ristrutturazione edilizia con eventuali ampliamenti.

Nel contempo non consente nuove costruzioni residenziali al fine di non aggravare le condizioni ambientali ed il carico urbanistico.

b) destinazione d'uso proprie, ammesse ed in contrasto.

▪ destinazioni proprie:

residenza e relative pertinenze funzionali (autorimesse private al servizio degli alloggi, depositi di attrezzi da giardinaggio, laboratori domestici, ecc.), servizi sociali, attrezzature pubbliche o private di interesse collettivo, attività culturali e sociali, commercio al dettaglio e pubblici esercizi, studi professionali, attrezzature turistico - ricettive.

▪ destinazioni ammesse, se non nocive o moleste:

edifici rurali con relative pertinenze limitatamente alle preesistenze, ove non giudicate incompatibili con le attività residenziali;

artigianato di servizio che si possa svolgere agevolmente anche in unità immobiliari di carattere residenziale e che non comporti l'occupazione di aree esterne con depositi di materiali prodotti.

▪ destinazioni in contrasto:

Allevamenti di animali e stalle. l'artigianato di produzione che sia giudicato nocivo o molesto su parere del Sindaco, sentita la Commissione Edilizia e l'ASL.

c) Tipi di intervento ammessi.

- Manutenzione ordinaria,
- Manutenzione straordinaria,
- Restauro conservativo,
- Ristrutturazione edilizia di tipo A,
- Ristrutturazione edilizia di tipo B,
- Demolizione con o senza ricostruzione,
- Ampliamento e/o sopraelevazione,
- Nuova costruzione di fabbricati accessori:

E' ammesso il mutamento di destinazione d'uso per la residenza di fabbricati adibiti ad altro uso, purché autorizzati ed accatastati; in tale rientrano anche i volumi o le parti di edifici adibiti a funzioni produttive, **nel rispetto delle norme igienico – sanitarie.**

d) Modalità di intervento:

- denuncia di inizio attività,
- ~~autorizzazione edilizia,~~
- ~~concessione edilizia.~~
- **Segnalazione Certificata di inizio attività**
- **Permesso di Costruire**

e) Parametri

Nel caso d'intervento diretto la densità fondiaria massima è pari all'esistente con l'eventuale incremento "una tantum" differenziato per tipologia edilizia come segue:

- edifici uni/bifamiliari isolati o a schiera: 20% del volume residenziale esistente,
- edifici plurifamiliari (CONDOMINIO) sino a tre piani fuori terra: 10% del volume residenziale esistente,
- edifici plurifamiliari oltre i tre piani fuor terra: 5% del volume residenziale esistente da utilizzare elusivamente per volume tecnici o accessori.

Negli edifici uni o bifamiliari è comunque consentito l'incremento di mq. 35 di superficie utile ovvero di 105 mc. Di volume per ogni unità immobiliare residenziale, anche se eccedono le percentuali di cui sopra.

Gli ampliamenti di cui sopra non sono in alcun modo applicabili nel caso di edifici classificati a ristrutturazione con vincolo di cui art. 5.

In tutti i casi l'altezza massima degli edifici, misurata ai sensi dell'art. 3 non potrà essere superiore a ml. 10,50, salvo maggiori altezze preesistenti, per le quali non è possibile nessun incremento.

La distanza tra gli edifici, nel caso di ampliamenti, è fissata in ml. 10,00 o comunque, in caso di distanze preesistenti inferiori, non minore dell'esistente e sempre nel rispetto delle norme contenute in proposito nel libro III del Codice Civile, al quale si rimanda per la definizione dai parametri non contenuti nelle prossime norme.

E' ammessa la costruzione a confine in aderenza a testate cieche preesistenti ed all'interno della sagoma di tali testate; sono altresì ammesse nuove costruzioni in aderenza e a distanza inferiore alla minima prescritta sui lotti contigui, tramite convenzioni tra confinanti ad eccezione dei bassi fabbricati, ma comunque nel rispetto della distanza minima tra pareti finestrate.

Per gli edifici posti a meno di ml. 5 dai confini è consentita la sopraelevazione, all'interno del perimetro del fabbricato esistente e nel rispetto delle percentuali massime di ampliamento di cui sopra purché la distanza fra le pareti finestrate dei locali di abitazione della sopraelevazione e le pareti antistanti non sia inferiore a ml. 10,00 e purché l'altezza dell'edificio, comprensiva della sopraelevazione, non risulti superiore a ml. 10,50.

Ogni intervento che non sia di manutenzione ordinaria e straordinaria dovrà prevedere una dotazione di parcheggi **privati veicolanti** ai sensi della legge 122/89, pari a 1 mq. ogni 10 mc **costruiti**; di cui almeno 1/2 ~~devrà essere esterno alla recinzione~~ **Potrà essere esterno alla recinzione. Tale area deve essere ricavata nel lotto su cui sorge la costruzione e fuori da spazi pubblici riservati alla viabilità.**

In ogni caso l'area a parcheggio privato, si intende aggiuntiva rispetto allo standard pubblico e non può essere computata come tale.

Fatte salve le prescrizioni del Codice Civile in materia di scarichi e vedute è comunque ammessa la costruzione a confine, per una lunghezza massima di m. **10,00** (dieci), di autorimesse, tettoie e ripostigli con altezza massima di m. 2,50 a confine e di 2,80 da misurarsi in riferimento al punto più alto della copertura da realizzarsi col tetto a falde inclinate:

- autorimessa limite dimensionabile mq 30 di superficie netta;
- depositi di attrezzi, di legna e di altri materiali, ricovero di animali domestici o da cortile, tettoie aperte con i requisiti di stabilità e durata, serre familiari, limite dimensionabile mq 30 di superficie netta.

f) I Titoli Abilitativi relativi ai punti di vendita al dettaglio sono ammessi nel rispetto delle superfici di vendita massime e delle tipologie distributive definite dalla L.R. 28/99 e dal DCR 563 – 13414, allegato A del 29.10.99 e dal DCR 347 – 42514 allegato A del 23.12.2003; nonché nel rispetto dei contenuti degli artt. 23-25-26-27-28 del DCR 563 – 13414 allegato A, del 29.10.99 e dal DCR 347 – 42514 allegato A, del 23.12.2003.

g) La superficie massima ammessa per i nuovi punti vendita al dettaglio è di mq. 150.

h) Nelle aree appartenenti alla tipologia di cui al presente articolo comprese nella perimetrazione delle "Aree di Esclusione" di cui al documento relativo alla valutazione del rischio industriale redatto dal Comune di Dormelletto ai sensi del D.Lgs. 334/1999, gli interventi di ristrutturazione edilizia e di ampliamento ammessi dovranno adottare particolari accorgimenti progettuali, che tengano conto delle criticità rilevate nel documento medesimo.

In modo particolare si dovranno prevedere i seguenti accorgimenti:

☐ dovranno essere minimizzate le aperture relative a locali di abitazioni, o comunque con destinazioni che comportano una presenza permanente di persone, nella parte del lotto di intervento esposta in direzione dell'attività a rischio;

☐ gli interventi relativi alla viabilità di accesso al lotto di intervento dovranno essere progettati in modo tale che non determinino interferenze con la viabilità di accesso al sito industriale a rischio;

- i) **Gli interventi edificatori del presente articolo sono soggetti alle prescrizioni preventive e vincolanti delle norme di carattere geologico di cui all'art.42 delle N.T.A..**
- j) **Tutti gli interventi che riguardano la formazione, il convogliamento, la separazione, la raccolta, il trattamento e l'immissione nel recapito finale delle acque di prima pioggia e di lavaggio sono soggetti alle disposizioni del Regolamento 1/R 20-02-2006, in merito alle acque meteoriche di dilavamento e alle acque di lavaggio di aree esterne.**
- l) **I recuperi a fini abitativi dei manufatti edilizi rurali realizzati successivamente all'01/09/1967 sono consentiti nell'ambito della sagoma esistente e per incrementi della superficie residenziale, superiori al 20% di quella esistente, devono corrispondere le dotazioni di spazi pubblici adeguati all'insediabilità aggiuntiva prodotta (anche ricorrendo alla monetizzazione). Diversamente, gli edifici rurali realizzati anteriormente all'01/09/1967 possono essere recuperati solo in conformità con le procedure stabilite dalla LR 09/2003; i bassi fabbricati se mantenuti vanno destinati solo a funzioni pertinenziali della residenza, quali sono i parcheggi privati.**

Art. 9 AREA CON S.U.E. IN ESSERE

- a) **Fino alla scadenza della convenzione valgono le norme e gli indici dello S.U.E..
Dopo 10 anni dal rilascio della concessione valgono le norme di cui all'art. 7 aree residenziali edificate.**
- b) **Gli interventi edificatori del presente articolo sono soggetti alle prescrizioni preventive e vincolanti delle norme di carattere geologico di cui all'art.42 delle N.T.A.**
- c) **Tutti gli interventi che riguardano la formazione, il convogliamento, la separazione, la raccolta, il trattamento e l'immissione nel recapito finale delle acque di prima pioggia e di lavaggio sono soggetti alle disposizioni del Regolamento 1/R 20-02-2006, in merito alle acque meteoriche di dilavamento e alle acque di lavaggio di aree esterne.**

Art. 10 AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO

a) Oggetto dell'area

Arete consistenti in piccole porzioni residue di territorio inserite negli insediamenti esistenti o a frangia ad essi, ma dotate di opere di urbanizzazione o con previsione di loro realizzazione; obiettivo del Piano è il loro utilizzo edificatorio ai fini del completamento del tessuto urbano, ovvero di promuovere la ricucitura dei tessuti marginali informi.

b) Destinazione d'uso proprie, ammesse ed in contrasto

- Destinazioni proprie:
residenze e relative pertinenze funzionali (autorimesse private al servizio degli alloggi, depositi di attrezzi di giardinaggio, laboratori domestici, ecc.),
 - servizi sociali,

- attrezzature pubbliche o private di interesse collettive,
- attività culturali e sociali,
- commercio al dettaglio e pubblici esercizi,
- studi professionali,
- attrezzature turistico ricettive.

Tali destinazioni sono ammesse limitatamente solo ai piani terreni e per una percentuale del 60 % della superficie utile lorda residenziale.

- destinazioni ammesse, se non nocive e moleste:
edifici rurali con relative pertinenze limitatamente alle preesistenze, ove non giudicate incompatibili con le attività residenziali;

artigianato di servizio che si possa svolgere agevolmente anche in unità immobiliari di carattere residenziale e che non comporti l'occupazione di aree esterne con depositi di materiale e prodotti.

- destinazione in contrasto:
l'artigianato di produzione che sia giudicato nocivo e molesto su parere del Sindaco, sentita la Commissione Edilizia ed il Servizio Sanitario competente.

Allevamenti di animali e stalle.

c) Tipi di intervento ammessi:

Nuova costruzione di fabbricati a destinazione residenziale e di fabbricati accessori alla residenza.

d) Modalità di intervento:

- autorizzazione **S.C.I.A.**
- ~~concessione edilizia semplice o convenzionata~~
- **Permesso di costruire semplice o convenzionato**

Quando si tratta di aree di completamento sprovviste del tutto o parzialmente delle urbanizzazioni e/o le cui dimensioni consentono di realizzare più edificazioni, qualora non indicati in cartografia di piano, per l'individuazione dei lotti edificabili e degli accessi viari è necessaria la redazione di apposito strumento urbanistico esecutivo”.

e) Parametri:

- IF = indice fondiario = 0,60 mc/mq
- H = altezza massima = 8,00 ml
- Rc = rapporti di copertura = 25%
- De = distanza tra edifici = 10,00 ml
- Dc = distanza dai confini = 5,00 ml
- **Rp= rapporto di permeabilità = 30% Sf**

E' ammessa la costruzione a confine in aderenza a testate cieche preesistenti ed all'interno della sagoma di tali testate: sono altresì ammesse nuove costruzioni in aderenza o a distanza inferiore alla minima prescritta sui lotti contigui, tramite convenzione , ma comunque nel rispetto della distanza minima tra pareti finestrate.

Ogni intervento che non sia di manutenzione ordinaria e straordinaria dovrà prevedere una dotazione di parcheggi **privati** veicolanti ai sensi della legge 122/89, pari a 1 mq. ogni 10 mc **costruiti**; di cui almeno 1/2 dovrà essere esterno alla recinzione. **Tale area deve essere ricavata nel lotto su cui sorge la costruzione e fuori da spazi pubblici riservati alla viabilità.**

In ogni caso l'area a parcheggio privato, si intende aggiuntiva rispetto allo standard pubblico e non può essere computata come tale.

f) gli interventi previsti in area di completamento possono essere trasferiti totalmente o parzialmente sulle aree contigue edificate o qualora esistano fondati motivi di convenienza dovuti alla conformazione del terreno, al soleggiamento, alla

distanza dalla strada, dai confini, purché riguardino il medesimo mappale, o mappali contigui nel rispetto degli indici fondiari relativi ad ogni zona interessata all'edificazione.

Fatte salve le prescrizioni del Codice Civile in materia di scarichi e vedute è comunque ammessa la costruzione a confine di autorimesse, tettoie e ripostigli con altezza massima **di m. 2,50 se a copertura piana e m. 2,80** da misurarsi in riferimento al punto più alto della copertura **se realizzata** con tetto a falde inclinate:

- autorimessa limite dimensionabile mq 30 di superficie netta;
- depositi di attrezzi, di legna e di altri materiali, ricovero di animali domestici o da cortile, tettoie aperte con i requisiti di stabilità e durata, serre familiari, limite dimensionabile mq 30 di superficie netta.

~~L'attuazione dell'area n. 16 è subordinata alla definitiva rilocalizzazione dell'impianto di depurazione.~~

- g) **I Titoli Abilitativi relativi ai punti di vendita al dettaglio sono ammessi nel rispetto delle superfici di vendita massime e delle tipologie distributive definite dalla L.R. 28/99 e dal DCR 563 – 13414, allegato A del 29.10.99 e dal DCR 347 – 42514 allegato A del 23.12.2003; nonché nel rispetto dei contenuti degli artt. 23-25-26-27-28 del DCR 563 – 13414 allegato A, del 29.10.99 e dal DCR 347 – 42514 allegato A, del 23.12.2003 così come modificato dalla DCR n. 59-10831 del 24 marzo 2006, nel rispetto degli artt. 23-25-26-27-28 della DCR sopra citata.**
- h) **La superficie massima ammessa per i nuovi punti vendita al dettaglio è di mq. 150.**
- i) **Nelle aree di cui al presente articolo poste a confine o interferenti con la rete ecologica, individuata nella cartografia di piano, gli interventi edificatori comprese le recinzioni, dovranno garantire la continuità della rete ecologica e prevedere sul lato a contatto o interferente con essa appositi spazi a verde piantumati con siepi sempreverdi e/o alberature autoctone.**
- l) **Nelle aree appartenenti alla tipologia di cui al presente articolo comprese nella perimetrazione delle "Aree di Esclusione" di cui al documento relativo alla valutazione del rischio industriale redatto dal Comune di Dormelletto ai sensi del D.Lgs. 334/1999, gli interventi di ristrutturazione edilizia e di ampliamento ammessi dovranno adottare particolari accorgimenti progettuali, che tengano conto delle criticità rilevate nel documento medesimo.**

In modo particolare si dovranno prevedere i seguenti accorgimenti:

- dovranno essere minimizzate le aperture relative a locali di abitazioni, o comunque con destinazioni che comportano una presenza permanente di persone, nella parte del lotto di intervento esposta in direzione dell'attività a rischio;

- gli interventi relativi alla viabilità di accesso al lotto di intervento dovranno essere progettati in modo tale che non determinino interferenze con la viabilità di accesso al sito industriale a rischio;

- il lotto di intervento dovrà essere delimitato, verso l'attività a rischio, da una barriera naturale in legno di altezza idonea non inferiore a metri 2,00.

- sono esclusi gli insediamenti di categorie territoriali A e B così come classificate dal D.M. 9 maggio 2001.

- m) **Gli interventi edificatori del presente articolo sono soggetti alle prescrizioni preventive e vincolanti delle norme di carattere geologico di cui all'art.42 delle N.T.A.**
- n) **Per quanto riguarda l'area di completamento individuata con il n. 40bis valgono gli indici fondiari riportati nella scheda relativa:**

If = 1mc/mq
Rc = 40%

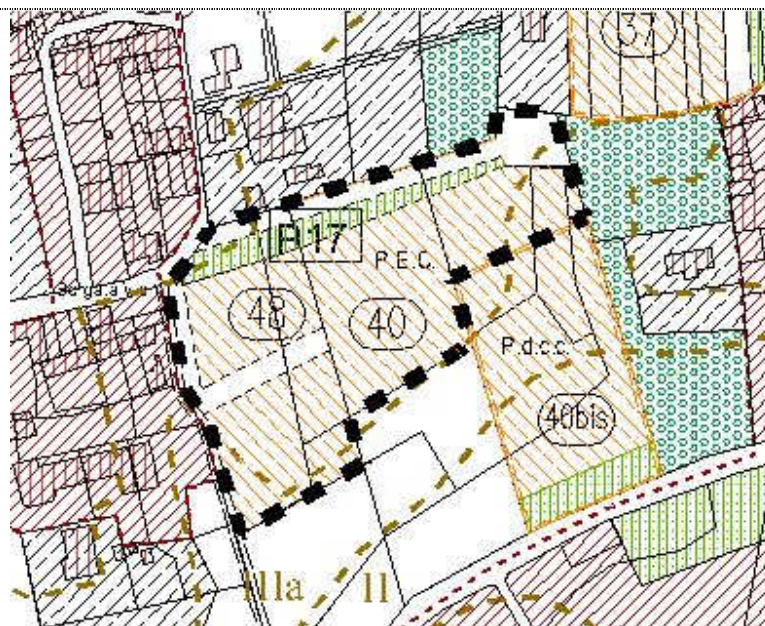
- o) Per quanto riguarda l'area di completamento individuata con il n. 52, le modalità edificatorie per le nuove unità abitative residenziali dovranno essere atte a garantire il rispetto dei limiti acustici di legge per gli spazi interni.
- p) Tutti gli interventi che riguardano la formazione, il convogliamento, la separazione, la raccolta, il trattamento e l'immissione nel recapito finale delle acque di prima pioggia e di lavaggio sono soggetti alle disposizioni del Regolamento 1/R 20-02-2006, in merito alle acque meteoriche di dilavamento e alle acque di lavaggio di aree esterne.

SCHEDA N. 1 – AREA N. 37bis Residenziali di completamento - B



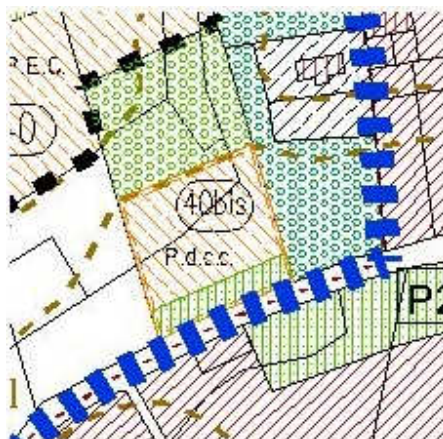
MODALITA' DI INTERVENTO:	PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (P.d.c.c.)
PARAMETRI:	
St=	910,00 mq
If =	0,6 mc/mq
V =	546,00 mc
Ab.=	546,00 /120 mc/ab = 4,5 ab
Standard minimi=	5 ab x 25mq/ab= 125 mq
Sf =	780,00 mq (910,00 – 130,00)
Ds =	6 mt
Standards =	130,00 mq di aree a standard a Parcheggio e verde
Obbligo a realizzare collegamenti viari e ciclo-pedonali =	
Parametri qualitativi per la realizzazione delle aree a standards	Le suddette aree dovranno essere attuate utilizzando materiali del territorio es. specie autoctone con la finalità di interconnettersi con il sistema del verde e della sua accessibilità di cui alla tavola 12

SCHEDA N. 2- AREA N. 40+48 Residenziali di completamento - B



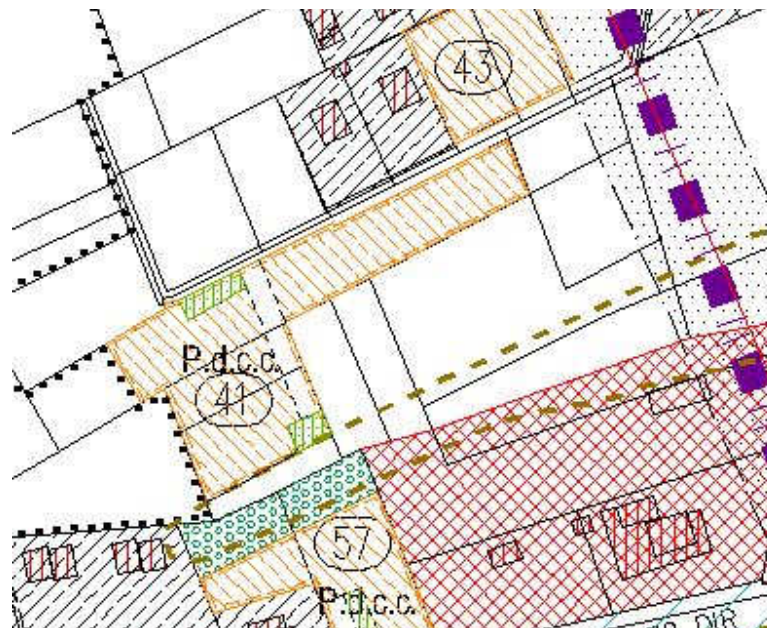
MODALITA' DI INTERVENTO:	PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO (P.E.C.)
PARAMETRI:	
Sf =	5.755,00
lf =	0,6 mc/mq
V =	3.453,00mc
Ab.=	3.453,00/120 mc/ab = 29 ab
Standard minimi=	29 ab x 25mq/ab= 725 mq
Sf =	4.267,00 mq (5.755,00 – 1.488,00)
Ds =	6 mt
Standards =	1.488,00 mq di cui 490,00 mq di aree a standard a Parcheggio e verde + 998,00 mq per strada viaria
Obbligo a realizzare collegamenti viari e ciclo-pedonali =	
Parametri qualitativi per la realizzazione delle aree a standards	Le suddette aree dovranno essere attuate utilizzando materiali del territorio es. specie autoctone con la finalità di interconnettersi con il sistema del verde e della sua accessibilità di cui alla tavola 12

SCHEDA N. 3 – AREA N. 40bis Residenziali di completamento - B



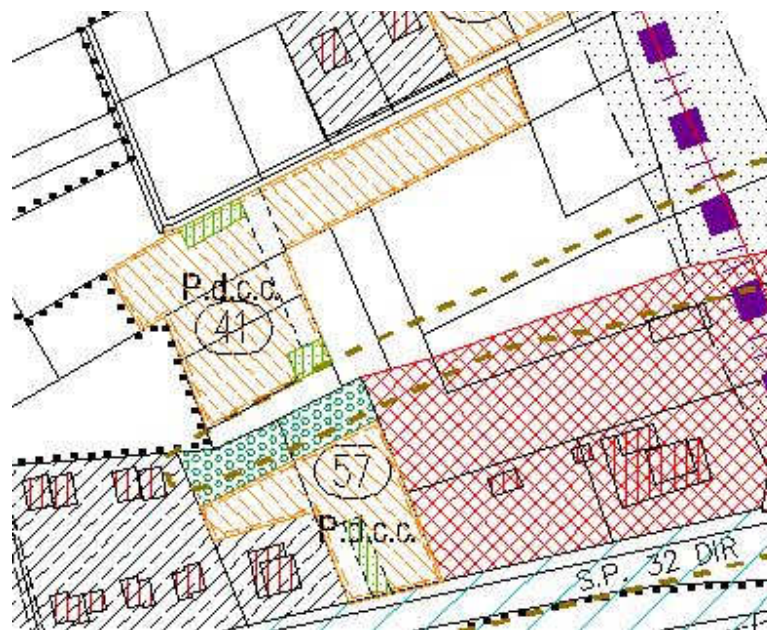
MODALITA' DI INTERVENTO:	PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (P.d.c.c.)
PARAMETRI:	
Sf =	1.420,00 mq
lf =	1 mc/mq
Rc=	40%
V =	1.420,00mc
Ab.=	1.420,00/120 mc/ab = 12 ab
Standard minimi=	12 ab x 25mq/ab= 300 mq
Sf =	1.120,00 mq (1.420,00 – 300,00)
Ds =	6 mt
Standards =	300,00 mq di aree a standard a Parcheggio e verde
Obbligo a realizzare collegamenti viari e ciclo-pedonali =	-
Parametri qualitativi per la realizzazione delle aree a standards	Le suddette aree dovranno essere attuate utilizzando materiali del territorio es. specie autoctone con la finalità di interconnettersi con il sistema del verde e della sua accessibilità di cui alla tavola 12

SCHEDA N. 4 – AREA N. 41 Residenziali di completamento - B



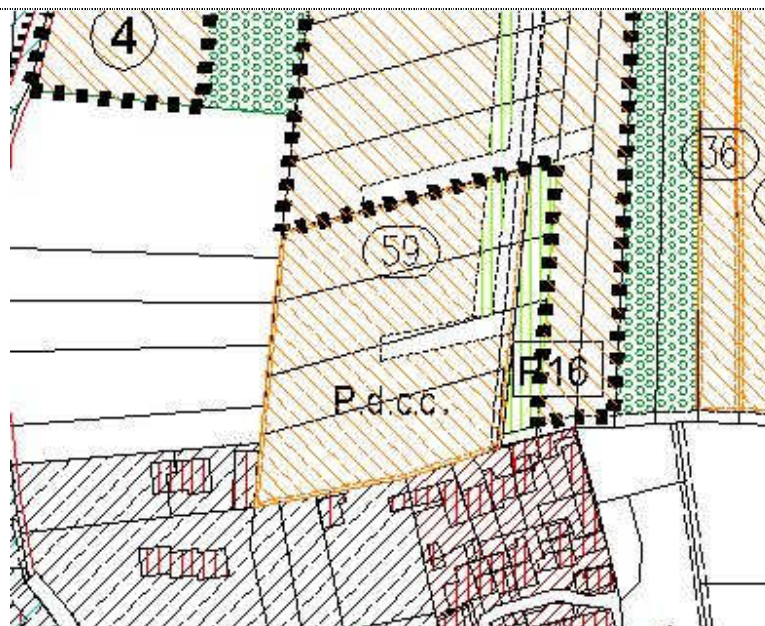
MODALITA' DI INTERVENTO:	PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (P.d.c.c.)
PARAMETRI:	
Sf =	3.130,00 mq
lf =	0,6 mc/mq
V =	1.878,00 mc
Ab.=	1.878,00/120 mc/ab = 15,65ab
Standard minimi=	15,65ab x 25mq/ab= 391,25mq
Sf =	2.717,00 mq (3.130,00 – 413,00)
Ds =	6 mt
Standards =	413,00 mq di cui 163,00 mq di aree a standard a Parcheggio e verde + 250,00 mq per strada viaria
Obbligo a realizzare collegamenti viari e ciclo-pedonali =	
Parametri qualitativi per la realizzazione delle aree a standards	Le suddette aree dovranno essere attuate utilizzando materiali del territorio es. specie autoctone con la finalità di interconnettersi con il sistema del verde e della sua accessibilità di cui alla tavola 12

SCHEDA N. 5 – AREA N. 57 Residenziali di completamento - B



MODALITA' DI INTERVENTO:	PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (P.d.c.c.)
PARAMETRI:	
Sf =	1.370,00mq
lf =	0,6 mc/mq
V =	822,00 mc
Ab.=	822,00/120 mc/ab = 7ab
Standard minimi=	7ab x 25mq/ab= 175mq
Sf =	1.142,00 mq (1.370,00 – 228,00)
Ds =	6 mt
Standards =	228,00 mq di cui 122,00 mq di aree a standard a Parcheggio e verde + 106,00 mq viabilità
Obbligo a realizzare collegamenti viari e ciclo-pedonali =	
Parametri qualitativi per la realizzazione delle aree a standards	Le suddette aree dovranno essere attuate utilizzando materiali del territorio es. specie autoctone con la finalità di interconnettersi con il sistema del verde e della sua accessibilità di cui alla tavola 12

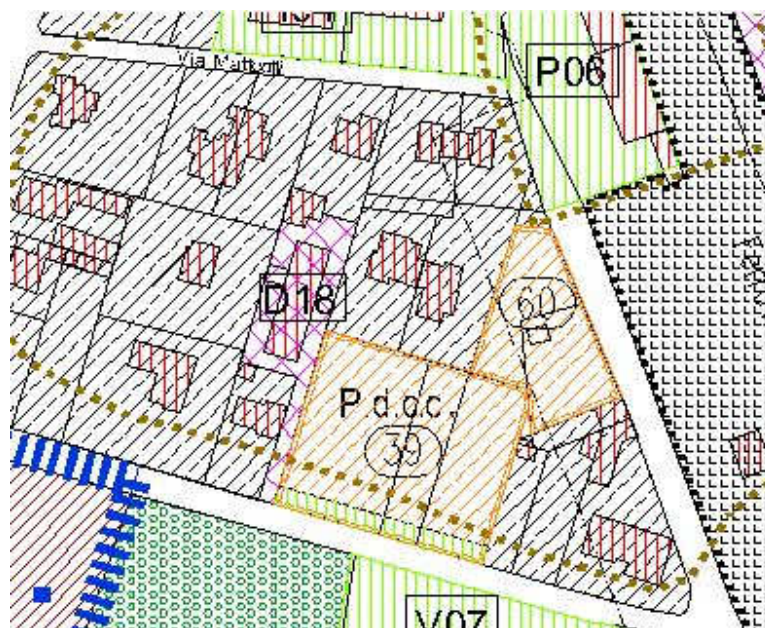
SCHEDA N. 6 – AREA N. 59 Residenziali di completamento - B



MODALITA' DI INTERVENTO:	PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (P.d.c.c.)
---------------------------------	-------------------------------------------------------

PARAMETRI:	
Sf =	4.655,00 mq
If =	0,6 mc/mq
V =	2.793,00 mc
Ab.=	2.793,00/120 mc/ab = 23ab
Standard minimi=	23ab x 25mq/ab= 575mq
Sf =	4.040,00 mq (4.655,00 – 615,00)
Ds =	6 mt
Standards =	615,00 mq di cui 183,00 mq di aree a standard a Parcheggio e verde + 432,00 mq di aree per strada viaria
Obbligo a realizzare collegamenti viari e ciclo-pedonali =	
Parametri qualitativi per la realizzazione delle aree a standards	Le suddette aree dovranno essere attuate utilizzando materiali del territorio es. specie autoctone con la finalità di interconnettersi con il sistema del verde e della sua accessibilità di cui alla tavola 12

SCHEDA N. 7 – AREA N. 39 Residenziali di completamento - B



MODALITA' DI INTERVENTO:

PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (P.d.c.c.)

PARAMETRI:	
Sf =	2.665,00 mq
If =	0,6 mc/mq
V =	1.599,00 mc
Ab.=	1.599,00/120 mc/ab = 13ab
Standard minimi=	13ab x 25mq/ab= 325mq
Sf =	2.340,00 mq (2.665,00 – 325,00)
Ds =	6 mt
Standards =	325,00 mq di aree a standard a Parcheggio e verde
Obbligo a realizzare collegamenti viari e ciclo-pedonali =	-
Parametri qualitativi per la realizzazione delle aree a standards	Le suddette aree dovranno essere attuate utilizzando materiali del territorio es. specie autoctone con la finalità di interconnettersi con il sistema del verde e della sua accessibilità di cui alla tavola 12

SCHEDA N. 8 – AREA N. 37 Residenziali di completamento - B



MODALITA' DI INTERVENTO:	PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (P.d.c.c.)
PARAMETRI:	

Sf =	1.760,00 mq
If =	0,6 mc/mq
V =	1.056,00 mc
Ab.=	1.056,00/120 mc/ab = 8,8ab
Standard minimi=	9ab x 25mq/ab= 225mq
Sf =	1.515 mq (1.760,00 – 245,00)
Ds =	6 mt
Standards =	245,00 mq di aree a standard a Parcheggio e verde
Obbligo a realizzare collegamenti viari e ciclo-pedonali =	-
Parametri qualitativi per la realizzazione delle aree a standards	Le suddette aree dovranno essere attuate utilizzando materiali del territorio es. specie autoctone con la finalità di interconnettersi con il sistema del verde e della sua accessibilità di cui alla tavola 12

Art. 11 AREA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO – P.E.E.P. – P.R

Le previsioni insediative del PRGC in queste aree sono sottoposte alla preventiva redazione di strumento urbanistico esecutivo che consenta di delimitare i lotti edificabili, gli spazi pubblici di cui all'art.21 della LR56/77, quelli privati, le viabilità etc..

a) Oggetto dell'area

Le aree residenziali di espansione Comprendono le aree, esterne o marginali agli insediamenti esistenti, costituite da lotti liberi già formati anche non completamente dotate di opere di urbanizzazione primaria ma con la previsione di una loro contemporanea realizzazione, destinate ad insediamenti residenziali attuabili con interventi di nuovo impianto urbanistico. Tali aree sono classificate come “zona territoriale omogenea C” ai sensi del D.M. 1444/68.

b) Destinazione d'uso proprie, ammesse ed in contrasto.

° Destinazioni proprie:

residenze e relative pertinenze funzionali (autorimesse private al servizio degli alloggi, depositi di attrezzi di giardinaggio, laboratori domestici, ecc.),

- servizi sociali,
- attrezzature pubbliche o private di interesse collettive,
- attività culturali e sociali,
- commercio al dettaglio e pubblici esercizi,
- studi professionali,
- attrezzature turistico ricettive.

Tali destinazioni sono ammesse limitatamente solo ai piani terreni e per una percentuale del 60 % della superficie utile lorda residenziale.

° destinazioni ammesse, se non nocive e moleste:

- edifici rurali con relative pertinenze limitatamente alle preesistenze, ove non giudicate incompatibili con le attività residenziali;
- artigianato di servizio che si possa svolgere agevolmente anche in unità immobiliari di carattere residenziale e che non comporti l'occupazione di aree esterne con depositi di materiale e prodotti.

° destinazione in contrasto:

- l'artigianato di produzione che sia giudicato nocivo e molesto su parere del Sindaco, sentita la Commissione Edilizia ed il Servizio Sanitario competente.
- **L'attività produttiva, artigianale, industriale, agricola escludendo il ricorso alla deroga del Sindaco.**

Allevamenti di animali e stalle.

c) Tipi di intervento ammessi:

- nuova costruzione di fabbricati a destinazione residenziale e di fabbricati accessori alla residenza.

d) Modalità di intervento:

- D.I.A.
- S.C.I.A.
- Permesso di costruire semplice o convenzionato
- **Obbligo di SUE**

e) Parametri:

- IT = 0.50 mc/mq
- **IF = 0.50 mc/mq**
- RC = $\frac{1}{4}$ Sf
- DS = 6 m
- DC = 5 m
- DF = 10 m
- H max = 8 m
- **Rp= = 30% Sf**

f) Ogni intervento che non sia di manutenzione ordinaria e straordinaria dovrà prevedere una dotazione di parcheggi privati ai sensi della legge 122/89, pari a 1 mq. ogni 10 mc costruiti. Tale area deve essere ricavata nel lotto su cui sorge la costruzione e fuori da spazi pubblici riservati alla viabilità.

In ogni caso l'area a parcheggio privato, si intende aggiuntiva rispetto allo standard pubblico e non può essere computata come tale.

g) L'attuazione delle previsioni residenziali del PEC 8 a volumetria determinata (4000 mc) è vincolata alla contestuale realizzazione della nuova viabilità di collegamento alla via Santo Stefano indicata nella tavola di Piano per una lunghezza complessiva di circa 250 mt.

~~I P.E.C. - P.E.E.P. - P.R. hanno valore e contenuto tecnico di piani particolareggiati di iniziativa privata o pubblica.~~

~~Gli indici edilizi e urbanistici quando non specificati sono identici a quelli delle zone di completamento di cui al precedente Art. 8. con I. T. 0.50/mc.~~

~~Il progetto P.E.C. - P.E.E.P. - P.R. comprende gli elaborati di cui all'art. 39 Legge 56 ed disciplinato dall'art. 43 stessa legge.~~

~~Deve contenere almeno i seguenti requisiti:~~

~~- fissare la distribuzione della volumetria degli edifici;~~

~~- indicare il tipo di tracciato e le caratteristiche delle opere di urbanizzazione primaria.~~

~~L'entità degli oneri è soggetta a revisione periodica in relazione al costo delle opere di urbanizzazione.~~

~~Il Comune può convenire in luogo degli oneri per urbanizzazione primaria e/o secondaria che il proprietario provveda alla loro esecuzione secondo modalità e tempi convenzionati.~~

Lo schema di convenzione redatto ai sensi dell'art. 45 L.R. 56.

~~Nelle aree assoggettate a P.E.C. sono ammesse destinazioni non residenziali purché compatibili, quali piccolo artigianato, terziario commerciale, direzionale ricettive, ecc. in misura non superiore al 25% del volume complessivo.~~

~~a) Indici di edificabilità e prescrizioni tipologiche relative al P.E.E.P.~~

~~IT = 0.60 mc./mq.~~

~~H = 8.00 ml~~

~~RC = 1/4 Sf~~

~~DS = 6.00 ml. misurati dal confine della proprietà esistente~~

~~DC = 5.00 ml. misurati dal confine di proprietà.~~

~~Df = 10.00 ml. fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, nel caso di edificazioni a schiera o a cortina la distanza tra pareti finestrate pari a 5.00 ml.~~

~~La volumetria assegnata ad ogni singolo P.E.E.P. è da intendersi come volumetria utile e pertanto va riferita alla superficie utile abitabile.~~

~~b) indici di edificabilità e prescrizioni tipologiche relative ai P.d.R.~~

~~E' ammessa la demolizione e ricostruzione con parere vincolante della commissione di cui all'art. 24 L.R. 56/77.~~

~~Fatte salve le prescrizioni del Codice Civile è ammessa la costruzione di bassi fabbricati con H max = 2.80 ml. da misurarsi rispetto al punto più alto della copertura anche a confine.~~

~~Appositi spazi a parcheggio, pari a 18 mq. ogni 100 mc. devono essere reperiti; nel caso di impossibilità è ammessa la monetizzazione.~~

~~Non meno del 30% della Sf dovrà essere attrezzato a verde.~~

~~Volume esistente~~

~~H = 10 ml~~

~~RC = esistente~~

~~DS = esistente~~

~~e) indici di edificabilità relativi ai P.E.C.~~

~~IT = 0.50 mc/mq~~

~~IF = 0.80 mc/mq~~

~~RC = 1/4~~

~~DS = 6 m~~

~~DC = 5 m~~

~~DF = 10 m~~

~~H max = 8 m~~

~~I Piani Esecutivi già approvati, ed in fase di realizzazione mantengono la loro efficacia sino al periodo previsto dalla loro convenzione.~~

~~Non meno del 50% delle piantumazioni ad alto fusto dovrà essere mantenuta.~~

h) I Titoli Abilitativi relativi ai punti di vendita al dettaglio sono ammessi nel rispetto delle superfici di vendita massime e delle tipologie distributive definite dalla L.R. 28/99 e dal DCR 563 – 13414, allegato A del 29.10.99 e dal DCR 347 – 42514 allegato A del 23.12.2003; nonché nel rispetto dei contenuti degli artt. 23-25-26-27-28 del DCR 563 – 13414 allegato A, del 29.10.99 e dal DCR 347 – 42514 allegato A, del 23.12.2003 così come modificato dalla DCR n. 59-10831 del 24 marzo 2006, nel rispetto degli artt. 23-25-26-27-28 della DCR sopra citata.

i) La superficie massima ammessa per i nuovi punti vendita al dettaglio è di mq. 150.

l) PRESCRIZIONI PER I LOTTI COMPRESI NELLE AREE DI CONTROLLO DEGLI EFFETTI AMBIENTALI E PAESAGGISTICI DELLO SVILUPPO INSEDIATIVO RESIDENZIALE

- Le aree destinate alla nuova edificazione, di cui al presente articolo, ricomprese all'interno delle "AREE DI CONTROLLO DEGLI EFFETTI AMBIENTALI E PAESAGGISTICI DELLO SVILUPPO INSEDIATIVO RESIDENZIALE" di cui all'art.4.13 delle NTA del PTP.**

- L'obiettivo è quello di Conservare i caratteri ambientali e paesistici delle aree attraverso la verifica preventiva della compatibilità ambientale dei nuovi insediamenti oltre al corretto inserimento ambientale degli stessi, gli interventi ricadenti in tali aree sono soggetti al parere di compatibilità territoriale di cui all'art. 1.7 delle N.T.A. del PTP.

▪ ~~Prescrizioni~~

~~I nuovi interventi edificatori sono soggetti alla seguente prescrizione:~~

~~E' facoltà dell'amministrazione comunale richiedere l'eventuale espressione del parere di compatibilità al PTP, a seconda della tipologia e della portata dell'intervento. La richiesta del rilascio del titolo abilitativo dovrà essere corredata da documenti riferiti alle analisi preliminari specifiche volte al corretto inserimento ambientale, quali ad esempio strumenti di valutazione di impatto ambientale e specifiche indagini di carattere paesistico.~~

▪ Parametri:

- IT = 0.50 mc/mq
- IF = 0.50 mc/mq
- RC = 1/4
- DS = 6 m
- DC = 5 m
- DF = 10 m
- H max = 8 m

- N. piani massimo f.t. = 2

- Sup. a verde all'interno dei lotti non inferiore al 30% della SF.

▪ Tipologie e materiali da impiegarsi

Gli interventi edificatori sono soggetti alle seguenti prescrizioni:

a) Le coperture dovranno essere esclusivamente a falda, con manto in tegole di laterizio del tipo "portoghese" o coppi canale.

b) le parti piene di facciata saranno rivestite con intonaci opachi o in mattoni faccia vista

c) i colori delle facciate intonacate saranno della gamma terrosa;

d) gli eventuali zoccoli di facciata potranno essere formati in pietra naturale e opaca

e) le gronde e i pluviali dovranno essere in rame.

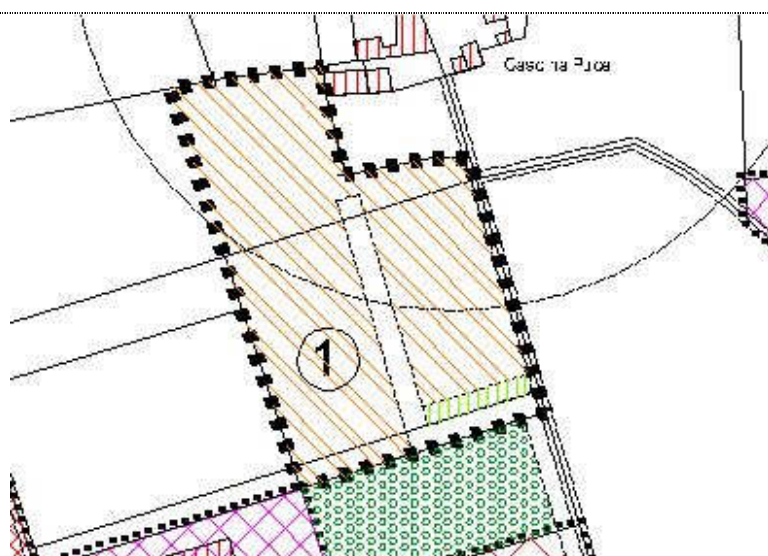
f) i serramenti esterni dovranno essere, preferibilmente in legno naturale o tinte pastello all'acqua. Sono ammessi serramenti in alluminio preverniciato e non in tinta naturale.. Sono vietati i serramenti in pvc.

- m) Nelle aree appartenenti alla tipologia di cui al presente articolo comprese nella perimetrazione delle "Aree di Esclusione" di cui al documento relativo alla valutazione del rischio industriale redatto dal Comune di Dormelletto ai sensi del D.Lgs. 334/1999, gli interventi di ristrutturazione edilizia e di ampliamento ammessi dovranno adottare particolari accorgimenti progettuali, che tengano conto delle criticità rilevate nel documento medesimo.

In modo particolare si dovranno prevedere i seguenti accorgimenti:

- dovranno essere minimizzate le aperture relative a locali di abitazioni, o comunque con destinazioni che comportano una presenza permanente di persone, nella parte del lotto di intervento esposta in direzione dell'attività a rischio;
 - gli interventi relativi alla viabilità di accesso al lotto di intervento dovranno essere progettati in modo tale che non determinino interferenze con la viabilità di accesso al sito industriale a rischio;
 - il lotto di intervento dovrà essere delimitato, verso l'attività a rischio, da fitte piantumazioni costituite da specie arboree sempreverdi.
- n) Gli interventi edificatori del presente articolo sono soggetti alle prescrizioni preventive e vincolanti delle norme di carattere geologico di cui all'art.42 delle N.T.A.
- o) Tutti gli interventi che riguardano la formazione, il convogliamento, la separazione, la raccolta, il trattamento e l'immissione nel recapito finale delle acque di prima pioggia e di lavaggio sono soggetti alle disposizioni del Regolamento 1/R 20-02-2006, in merito alle acque meteoriche di dilavamento e alle acque di lavaggio di aree esterne.

SCHEDA N. 1 – AREA N. 1 Residenziali di espansione - C



MODALITA' DI INTERVENTO:	PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO (PEC)
PARAMETRI:	
St =	6.270,00 mq
It =	0,5 mc/mq
V =	3.135,00 mc
Ab,=	3.135,00mc /120 mc/ab = 26 ab

Standard minimi=	26 ab x 25mq/ab= 650 mq
Sf =	5.530,00 mq (6.270 – 740)
If =	0,5 mc/mq
V =	2.765,00 mc
Ds =	6 mt
Standard di Piano =	740 mq di aree a standard di cui 150 mq di aree a parcheggio e verde 590 mq a strada
Obbligo a realizzare collegamenti viari e ciclo-pedonali =	Strada che dalla strada S.P. 32 porta al lotto delle dimensioni di (474 mq = 6 mt x 79 mt). Strada viaria di penetrazione al lotto da assoggettare all'uso pubblico
Parametri qualitativi per la realizzazione delle aree a standards	Le suddette aree dovranno essere attuate utilizzando materiali del territorio es. specie autoctone con la finalità di interconnettersi con il sistema del verde e della sua accessibilità di cui alla tavola 12

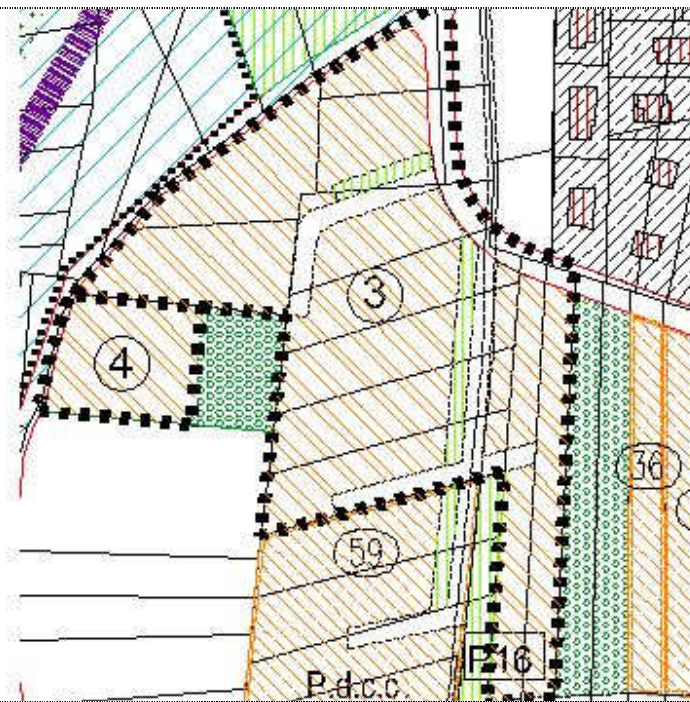
SCHEDA N. 2 – AREA N. 2 Residenziali di espansione - C



MODALITA' DI INTERVENTO:	PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO (PEC)
PARAMETRI:	
St =	4.970,00 mq
It =	0,5 mc/mq
V =	2.485,00 mc

Ab.=	2.485,00mc /120 mc/ab = 21 ab
Standard minimi=	21 ab x 25mq/ab= 525 mq
Sf =	4.280,00 mq (4.970 - 690)
If =	0,5 mc/mq
V =	2.140,00 mc
Ds =	6 mt
Standards =	690,00 mq di aree a standard a Parcheggio
Obbligo a realizzare collegamenti viari e ciclo-pedonali =	Accesso diretto dalla S.P. 32
Parametri qualitativi per la realizzazione delle aree a standards	Le suddette aree dovranno essere attuate utilizzando materiali del territorio es. specie autoctone con la finalità di interconnettersi con il sistema del verde e della sua accessibilità di cui alla tavola 12

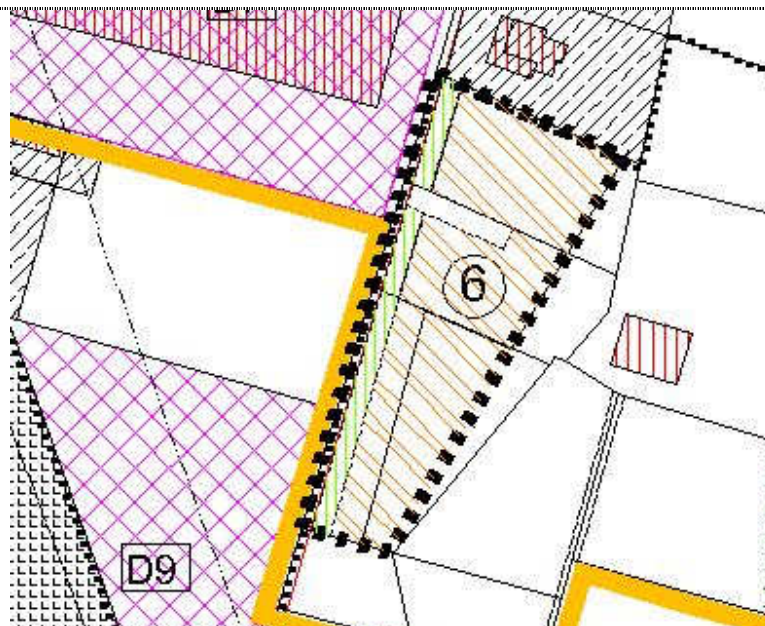
SCHEDA N. 3 – AREA N. 3 Residenziali di espansione - C



MODALITA' DI INTERVENTO:	PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO (PEC)
PARAMETRI:	
St =	12.085,00 mq
It =	0,5 mc/mq
V =	6.042,50 mc
Ab.=	6.042,50 /120 mc/ab = 50 ab

Standard minimi=	50 ab x 25mq/ab= 1.250 mq
Sf =	10.466,00 mq (12.085 – 1.619)
If =	0,5 mc/mq
V =	5.233,00 mc
Ds =	6 mt
Standards =	1.619,00 mq di aree a standard di cui 480,00 mq a Parcheggio e verde + 1.139,00 mq a strade
Obbligo a realizzare collegamenti viari e ciclo-pedonali =	Obbligo di realizzare strada da cedere al comune
Parametri qualitativi per la realizzazione delle aree a standards	Le suddette aree dovranno essere attuate utilizzando materiali del territorio es. specie autoctone con la finalità di interconnettersi con il sistema del verde e della sua accessibilità di cui alla tavola 12

SCHEDA N. 4 – AREA N. 6 Residenziali di espansione - C



MODALITA' DI INTERVENTO:	PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO (PEC)
PARAMETRI:	
St =	4.710,00 mq
It =	0,5 mc/mq
V =	2.355,00 mc
Ab.=	2.355,00 /120 mc/ab = 20 ab

Standard minimi=	20 ab x 25mq/ab= 500 mq
Sf =	3.955,00 mq (4.710 – 755)
If =	0,5 mc/mq
V =	1.977,00 mc
Ds =	6 mt
Standards =	755,00mq di cui 585,00 mq di aree a standard a parcheggio + 170,00 mq strada di penetrazione
Parametri qualitativi per la realizzazione delle aree a standards	Le suddette aree dovranno essere attuate utilizzando materiali del territorio es. specie autoctone con la finalità di interconnettersi con il sistema del verde e della sua accessibilità di cui alla tavola 12

SCHEDA N. 5 – AREA N. 7 Residenziali di espansione - C



MODALITA' DI INTERVENTO:	PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO (PEC)
PARAMETRI:	
St =	5.820,00 mq
It =	0,5 mc/mq
V =	2910,00 mc
Ab.=	2.910,00 /120 mc/ab = 24,25 ab

Standard minimi=	24,25 ab x 25mq/ab= 606,25 mq
Sf =	5.010,00 mq (5820,00 – 810,00)
If =	0,5 mc/mq
V =	2.505,00 mc
Ds =	6 mt
Standards =	810,00 mq di cui 200,00 mq di aree a standard a Parcheggio e verde + 610,00 strada di penetrazione
Obbligo a realizzare collegamenti viari e ciclo-pedonali =	
Parametri qualitativi per la realizzazione delle aree a standards	Le suddette aree dovranno essere attuate utilizzando materiali del territorio es. specie autoctone con la finalità di interconnettersi con il sistema del verde e della sua accessibilità di cui alla tavola 12

Art. 12 AREE A VERDE PRIVATO VINCOLATO

- a) **Destinazione Residenziale**, con annessi servizi quali volumi tecnici, ricoveri auto (box) Aree a verde privato e giardini.
- b) **Prescrizioni particolari.**
Il taglio d'alberi di alto fusto è subordinato a richiesta di autorizzazione accompagnata da un rilievo planovolumetrico dello stato del lotto in scala non inferiore a 1:200, con l'individuazione delle piantumazioni e delle attrezzature esistenti. Sono ammessi, purché gli interventi relativi non rechino danno alle piantumazioni e non riducano la superficie a verde esistente, il recupero nonché il sopralzo e/o l'ampliamento degli edifici esistenti per gli usi ammessi al precedente punto a), nella misura di mq. 50 di Su (lorda) aggiuntiva per edificio esistente, per la costruzione di tettoie e ricoveri aperti e attrezzature di carattere sportivo.
Non sono ammesse nuovi edifici residenziali di qualunque tipo.
- c) **Gli interventi edificatori del presente articolo sono soggetti alle prescrizioni preventive e vincolanti delle norme di carattere geologico di cui all'art.42 delle N.T.A.**
- d) **Tutti gli interventi che riguardano la formazione, il convogliamento, la separazione, la raccolta, il trattamento e l'immissione nel recapito finale delle acque di prima pioggia e di lavaggio sono soggetti alle disposizioni del Regolamento 1/R 20-02-2006, in merito alle acque meteoriche di dilavamento e alle acque di lavaggio di aree esterne.**

Art. 13 AREE A VERDE PRIVATO

- a) Sono costituite da aree libere prevalentemente destinate a verde, connesse e pertinenziali ad edifici esistenti o a nuove aree.
- b) **Destinazione d'uso e tipi di intervento**
Sono ammessi:
- La coltivazione di prodotti orticoli e frutticoli;
 - La realizzazione di impianti sportivi privati all'aperto a raso, al servizio delle abitazioni esistenti ed all'interno della loro area di pertinenza;
 - Le attività di conservazione e gestione del verde;
 - La costruzione di bassi fabbricati con altezza max di mt. 2,50, superficie utile massima non superiore a mq. 15,00 destinata a ricovero attrezzi.

- Non è consentita la formazione di pavimentazioni impermeabili eccedenti il 20% delle aree.

c) **Indici e parametri edilizi ed urbanistici**

Gli indici ed i parametri edilizi ed urbanistici delle aree residenziali contigue sono ammissibili solo nel caso di verde nel lotto edificabile o nel caso di spazi per verde pubblico ceduti gratuitamente al comune.

~~prescritti gli indici ed i parametri delle aree residenziali o delle aree a specifica destinazione, contigue e a cui sono asservite le aree comprese nel presente articolo, fatte salve prescrizioni diverse indicate nelle norme delle aree contigue.~~

d) Le porzioni di aree in classe geologica IIIa sono inedificabili.

e) Gli interventi edificatori del presente articolo sono soggetti alle prescrizioni preventive e vincolanti delle norme di carattere geologico di cui all'art.42 delle N.T.A.

f) Tutti gli interventi che riguardano la formazione, il convogliamento, la separazione, la raccolta, il trattamento e l'immissione nel recapito finale delle acque di prima pioggia e di lavaggio sono soggetti alle disposizioni del Regolamento 1/R 20-02-2006, in merito alle acque meteoriche di dilavamento e alle acque di lavaggio di aree esterne.

TITOLO III - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE PER LE AREE A DESTINAZIONE COMMERCIALE, PRODUTTIVA, SPORTIVE-RICREATIVE, TURISTICA ALBERGHIERA, AGRICOLA

Art.13bis

a) In tutte le aree del presente titolo al fine di minimizzare la produzione di rifiuti speciali ed ottimizzarne la gestione le attività produttive, commerciali e di servizi dovranno informarsi ai criteri previsti dal "Piano Regionale di Gestione dei Rifiuti speciali da attività produttive, commerciali e di servizi. Modifiche e adeguamento alla vigente normativa della Sezione 2 del Piano di Gestione dei rifiuti approvato con deliberazione del Consiglio Regionale 30 luglio 1997 n. 436-11546".

Art. 14 AREE COMMERCIALI ESISTENTI

a) Destinazioni d' uso

~~Sono previste alcune aree di completamento del tessuto insediativo~~ **Le aree edificate esistenti**, destinate all'insediamento di attività commerciali.

Tutti gli interventi in tali aree sono ammessi tramite rilascio di **Permesso di Costruire singolo** ~~concessione edilizia singola, ma estesa all'intero lotto individuato dalla tavola di Piano.~~ **o S.C.I.A.**

b) Destinazione d' uso ammesse

Nelle aree di cui al presente articolo le attività ammesse sono le seguenti:

- artigianato esclusivamente di servizio;
- punti di vendita **al dettaglio**;
- magazzini e depositi di esercenti il commercio.

Sono escluse tutte le attività che possono comportare problemi di nocività, molestia, rumorosità, nonché problemi di depurazione degli effluenti liquidi gassosi.

c) Parametri

L'attuazione nelle aree avverrà secondo i seguenti parametri:

- $D_c = 5$ ml
- $D_s = 10$ ml
- $U_f = 1$ mq/mq. (per ciascun lotto di intervento)
- $R_c = 50\%$
- $H = 8$ ml. per edifici multipiano
- Devono essere previsti idonei spazi per servizi secondo le indicazioni di cui all'art. 21 della L.R. 56/77. da reperire all'interno della superficie di pertinenza.

All'interno di ciascuna unità l'abitazione per il proprietario e/o il custode non potrà superare il 50% della superficie utile lorda totale degli edifici dell'unità e comunque non potrà avere un volume complessivo superiore a 450 mc. con un massimo di 2 alloggi.

Per interventi edilizi che interessano aree superiori a mq. 4.000 obbligatoria la formazione di Piano Esecutivo Convenzionato.

d) **Aree per attrezzature al servizio degli insediamenti commerciali e parcheggi pubblici dovranno essere previste nella misura indicata dall'art. 7 della L.R. 28/99 e s.m.i. .**

- e) I Titoli Abilitativi relativi ai punti di vendita al dettaglio sono ammessi nel rispetto delle superfici di vendita massime e delle tipologie distributive definite dalla L.R. 28/99 e dal DCR 563 – 13414, allegato A del 29.10.99 e dal DCR 347 – 42514 allegato A del 23.12.2003; nonché nel rispetto dei contenuti degli artt. 23-25-26-27-28 del DCR 563 – 13414 allegato A, del 29.10.99 e dal DCR 347 – 42514 allegato A, del 23.12.2003.
- f) Procedure per il rilascio delle autorizzazioni commerciali per medie strutture di vendita (art. 8 comma 4 del D.lgs. 114/1998).
L'apertura, il trasferimento di sede e l'ampliamento della superficie fino ai limiti di cui all'art.4, comma 1, lettera e) del D.lgs. 114/1998, di una media struttura di vendita sono oggetti ad autorizzazione rilasciata dal comune competente per territorio, anche in relazione agli obiettivi di cui all'art. 6, comma 1 del suddetto D.lgs.
Nella domanda l'interessato dichiara:
di essere in possesso dei requisiti di cui all'art. 5 del D.lgs. 114/1998;
il settore o i settori merceologici, l'ubicazione e la superficie di vendita dell'esercizio;
le eventuali comunicazioni di cui all'art.10, commi 2 e 3, del presente decreto.
I Titoli abilitativi (permesso di costruire, ecc.) relativi alle medie strutture di vendita sono rilasciati, nel rispetto di quanto è previsto dalla legge regionale n.56/1977 e s.m.i., secondo il principio della contestualità con le autorizzazioni commerciali. Le condizioni per il rilascio dei Titoli abilitativi sono dettate dall'art. 26 della L.R. 56/1977 come modificato dalla legge regionale sul commercio.
- g) La superficie dei punti vendita al dettaglio esistenti è confermata sino alla data di cessazione dell'attività.
- h) Gli interventi edificatori del presente articolo sono soggetti alle prescrizioni preventive e vincolanti delle norme di carattere geologico di cui all'art.42 delle N.T.A.
- i) Tutti gli interventi che riguardano la formazione, il convogliamento, la separazione, la raccolta, il trattamento e l'immissione nel recapito finale delle acque di prima pioggia e di lavaggio sono soggetti alle disposizioni del Regolamento 1/R 20-02-2006, in merito alle acque meteoriche di dilavamento e alle acque di lavaggio di aree esterne.

Art. 14 bis NUOVE AREE COMMERCIALI

a) Destinazioni d' uso

Nuove aree destinate all'insediamento di attività commerciali.

Tutti gli interventi in tali aree sono ammessi tramite rilascio di Permesso di Costruire singolo.

b) Destinazione d' uso ammesse

Nelle aree di cui al presente articolo le attività ammesse sono le seguenti:

- punti di vendita al dettaglio;
- magazzini e depositi di esercenti il commercio.

c) Parametri

L'attuazione nelle aree avverrà secondo i seguenti parametri:

- Dc = 5 ml
- Ds = 10 ml
- Uf = 1 mq/mq. (per ciascun lotto di intervento)
- Rc = 50%
- H = 8 ml. per edifici multipiano
- Devono essere previsti idonei spazi per servizi secondo le indicazioni di cui all'art. 21 della L.R. 56/77. da reperire all'interno della superficie di pertinenza.

All'interno di ciascuna unità l'abitazione per il proprietario e/o il custode non potrà superare il 50% della superficie utile lorda totale degli edifici dell'unità e comunque non potrà avere un volume complessivo superiore a 450 mc. con un massimo di 2 alloggi.

d) Aree per attrezzature al servizio degli insediamenti commerciali e parcheggi pubblici dovranno essere previste nella misura indicata dall'art. 7 della L.R. 28/99 e s.m.i. .

e) I Titoli Abilitativi relativi ai punti di vendita al dettaglio sono ammessi nel rispetto delle superfici di vendita massime e delle tipologie distributive definite dalla L.R. 28/99 e dal DCR 563 – 13414, allegato A del 29.10.99 e dal DCR 347 – 42514 allegato A del 23.12.2003; nonché nel rispetto dei contenuti degli artt. 23-25-26-27-28 del DCR 563 – 13414 allegato A, del 29.10.99 e dal DCR 347 – 42514 allegato A, del 23.12.2003.

f) Procedure per il rilascio delle autorizzazioni commerciali per medie strutture di vendita (art. 8 comma 4 del D.lgs. 114/1998).

L'apertura, il trasferimento di sede e l'ampliamento della superficie fino ai limiti di cui all'art.4, comma 1, lettera e) del D.lgs. 114/1998, di una media struttura di vendita sono oggetti ad autorizzazione rilasciata dal comune competente per territorio, anche in relazione agli obiettivi di cui all'art. 6, comma 1 del suddetto D.lgs.

Nella domanda l'interessato dichiara:

di essere in possesso dei requisiti di cui all'art. 5 del D.lgs. 114/1998;

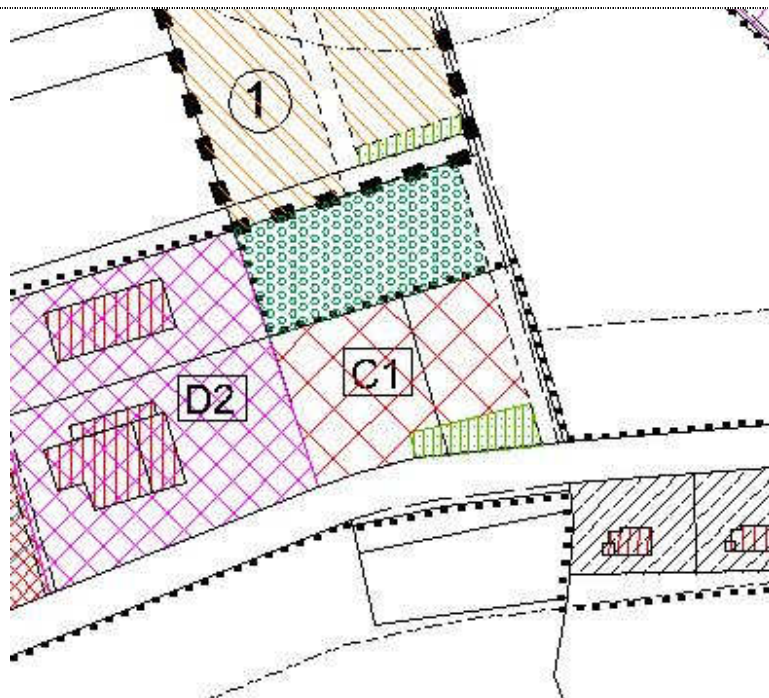
il settore o i settori merceologici, l'ubicazione e la superficie di vendita dell'esercizio;

le eventuali comunicazioni di cui all'art.10, commi 2 e 3, del presente decreto.

I Titoli abilitativi (permesso di costruire, ecc.) relativi alle medie strutture di vendita sono rilasciati, nel rispetto di quanto è previsto dalla legge regionale n.56/1977 e s.m.i., secondo il principio della contestualità con le autorizzazioni commerciali. Le condizioni per il rilascio dei Titoli abilitativi sono dettate dall'art. 26 della L.R. 56/1977 come modificato dalla legge regionale sul commercio.

- g) Gli interventi edificatori del presente articolo sono soggetti alle prescrizioni preventive e vincolanti delle norme di carattere geologico di cui all'art.42 delle N.T.A.
- h) Tutti gli interventi che riguardano la formazione, il convogliamento, la separazione, la raccolta, il trattamento e l'immissione nel recapito finale delle acque di prima pioggia e di lavaggio sono soggetti alle disposizioni del Regolamento 1/R 20-02-2006, in merito alle acque meteoriche di dilavamento e alle acque di lavaggio di aree esterne.

SCHEDA 1 - AREA N. C1 Nuove aree commerciali



MODALITA' DI INTERVENTO:

PARAMETRI:

Sf = 2.560,00 mq

Uf = 1 mq/mq

RC= 50%

Hmax= 8 mt

S.lp=

Standard minimi (100% della sup. lorda di pavimento)=

Standards =	1.420,00mq di aree a standard a Parcheggio e verde
Obbligo a realizzare collegamenti viari e ciclo-pedonali =	-
Parametri qualitativi per la realizzazione delle aree a standards	Le suddette aree dovranno essere attuate utilizzando materiali del territorio es. specie autoctone con la finalità di interconnettersi con il sistema del verde e della sua accessibilità di cui alla tavola 12

Art. 15 AREE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO

a) Destinazione d'uso

Attività produttive artigianali con meno di 20 addetti: laboratori, depositi, uffici, punti di vendita legati alla produzione di superficie max pari al 25% della superficie utile produttiva con un max di 200 mq e residenze dei titolari singoli o consorziati che vi si insediano; attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi.

b) Indici di edificabilità e prescrizioni tipologiche

- Rc = 50% della superficie fondiaria
- H = 9,00 m. con esclusione di attrezzature tecnologiche indispensabili alla produzione.
- Dc = 5 m
- Ds = 10 m
- Standards:

- Aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi 10% della Sf;
- al servizio di impianti commerciali: 100% della s.u.l. ai sensi dell'art.21 L.R. 56/77

La volumetria destinata alla residenza del titolare e/o custode non potrà superare i 450 mc per ogni unità locale.

Nell'area produttiva ubicata in fregio alla S.P. di Oleggio Castello e adiacente al Parco dei Lagoni sono vietati nuovi insediamenti di attività nocive e/o moleste; sono tollerate quelle preesistenti, **con possibilità di ampliamento nel rispetto e nei limiti previsti dagli indici di zona.**

c) La superficie utile ammessa per gli spazi di esposizione e vendita al dettaglio di prodotti connessi alle lavorazioni esercitate nella parte produttiva non potrà superare i mq 150.

d) Modalità dell' intervento

Tramite DIA o Permesso di Costruire Semplice o Convenzionato.

e) Prescrizioni particolari

Per l' area produttiva esistente, situata in fregio alla S.P. 32, individuata in cartografia con il simbolo ***** (asterisco) è consentito, alla cessata attività, il cambio di destinazione d' uso a punto vendita al dettaglio nel rispetto delle superfici di vendita massima definite dalla L.R. 28/99 e delle successive D.C.R., previo riconoscimento degli ambiti commerciali di cui alla D.C.R. 59 – 10831 DEL 24.03.2006.

f) Nelle aree di cui al presente articolo poste a confine o interferenti con la rete ecologica, individuata nella cartografia di piano, gli interventi edificatori comprese le recinzioni, dovranno garantire la continuità della rete ecologica e prevedere sul lato a contatto o interferente con essa appositi spazi a verde piantumati con siepi sempreverdi e/o alberature autoctone.

g) Nell'area D4, non è consentito l'insediamento di attività per le quali necessitano l'utilizzo di mezzi pesanti e articolati a causa dell'accesso poco agevole dalla SP32 dir.

e) Su tutto il territorio Comunale:

- le attività insediabili dovranno escludere tipologie produttive che rientrino tra quelle di cui agli articoli 6, 7 e 8 del D.Lgs. 334/1999 e s.m.i.

i) Nelle aree appartenenti alla tipologia di cui al presente articolo comprese nella perimetrazione delle "Aree di Esclusione" di cui al documento relativo alla valutazione del rischio industriale redatto dal Comune di Dormelletto ai sensi del D.Lgs. 334/1999, trovano applicazione le seguenti prescrizioni:

- le aree a parcheggio pubblico a soddisfacimento degli standard urbanistici e quelle ad uso privato previste all'interno dell'insediamento, dovranno essere collocate in posizione opposta rispetto alla attività a rischio in esame;

- la viabilità privata di collegamento con la rete stradale pubblica dovrà essere individuata in posizione tale per cui i flussi di traffico previsti non interferiscano con le vie di fuga previste per l'attività a rischio in esame;

- le destinazioni residenziali ammesse, ancorché di esclusiva pertinenza dell'attività produttiva, dovranno, per analogia con le aree residenziali sopra trattate, verificare il rispetto del limite di indice fondiario pari a 1,5 mc/mq nonché rispettare le prescrizioni di carattere edilizio previste per le aree con destinazione residenziale delle presenti N.T.A.

f) Gli interventi edificatori del presente articolo sono soggetti alle prescrizioni preventive e vincolanti delle norme di carattere geologico di cui all'art.42 delle N.T.A.

g) Tutti gli interventi che riguardano la formazione, il convogliamento, la separazione, la raccolta, il trattamento e l'immissione nel recapito finale delle acque di prima pioggia e di lavaggio sono soggetti alle disposizioni del Regolamento 1/R 20-02-2006, in merito alle acque meteoriche di dilavamento e alle acque di lavaggio di aree esterne.

Art. 16 NUOVE AREE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE ASSOGGETTATE A S.U.E. P.P. O CON P.P. APPROVATO

a) Destinazione d'uso

Attività produttive artigianali, con meno di 20 addetti: laboratori, depositi uffici e punti vendita collegati con l'attività produttiva, residenza dei titolari e/o custode dell'attività artigianale; attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi.

b) Indici di edificabilità e prescrizioni tipologiche

~~Gli ampliamenti sono consentiti nel rispetto dei seguenti indici:~~

- ~~Rc = 60%~~ **50 %** della Su fondiaria.
- H = ml 9.00.
- ~~Dc = comunque non inferiore a ml. 5.00; in caso di convenzionamento ammessa l'edificazione in aderenza o a distanza inferiore.~~
- Ds = ml. 10 per nuove costruzioni;
- negli interventi relativi ad ampliamenti e ristrutturazioni devono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore a :
 - 1.00 mq. ogni 15.00 mq. di fabbricato produttivo dovranno essere adibiti a parcheggio esterno alla recinzione;
 - 1.00 mq. per ogni 10.00 mc. di fabbricato ad uso residenziale;
 - 1.00 mq. per ogni 2.00 mq di superficie utile (lorda) di fabbricato ad uso commerciale e di ufficio.
- Le Su (lorde) destinate a uffici ~~e punti di vendita~~ collegati all'attività artigianale sono ammesse nella misura massima del 25% della Su (lorda) complessiva dell'attività produttiva, e in ogni caso non potranno superare i 200 mq per ogni unità locale.

La volumetria destinata alla residenza del titolare e/o custode non potrà superare i 450 mc per ogni unità locale.

Nelle aree di cui al presente articolo poste a confine o interferenti con la rete ecologica, individuata nella cartografia di piano, gli interventi edificatori comprese le recinzioni, dovranno garantire la continuità della rete ecologica e prevedere sul lato a contatto o interferente con essa appositi spazi a verde piantumati con siepi sempreverdi e/o alberature autoctone.

c) Modalità di intervento

~~Singola concessione, autorizzazione~~ **S.C.I.A. e Permesso di Costruire.**

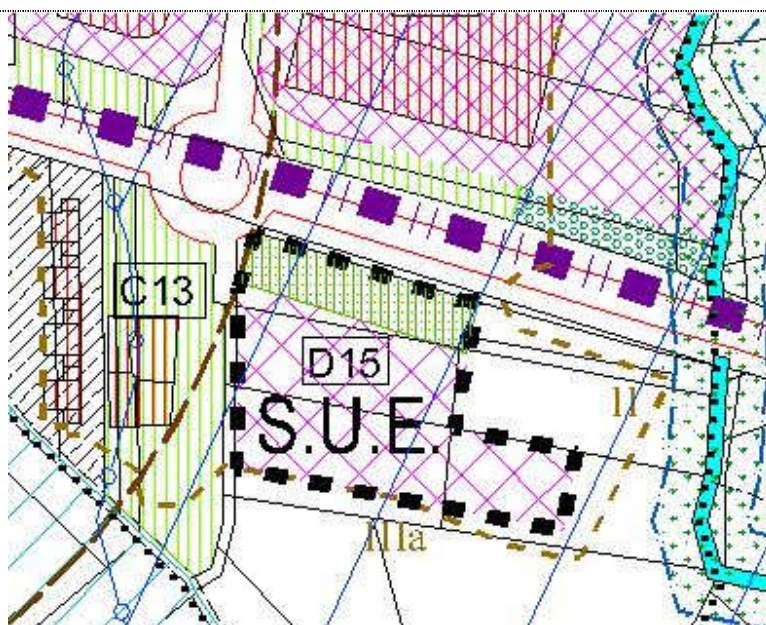
Le aree a parcheggio vanno sommate e sono corrispondenti ad ogni singola categoria d'intervento.

~~Il P.I.P. vigente, denominato "l'aeroplano" mantiene la sua validità per tutto il periodo previsto dallo stesso Piano esecutivo.~~

d) **Gli interventi edificatori del presente articolo sono soggetti alle prescrizioni preventive e vincolanti delle norme di carattere geologico di cui all'art.42 delle N.T.A.**

e) **Tutti gli interventi che riguardano la formazione, il convogliamento, la separazione, la raccolta, il trattamento e l'immissione nel recapito finale delle acque di prima pioggia e di lavaggio sono soggetti alle disposizioni del Regolamento 1/R 20-02-2006, in merito alle acque meteoriche di dilavamento e alle acque di lavaggio di aree esterne.**

SCHEDA N. 1 - AREA N. D15 - Nuove aree produttive assoggettate a S.U.E.



MODALITA' DI INTERVENTO:

PARAMETRI:

Sf = 4.030,00 mq

RC= 50% Sf 2015,00 mq

V = 10.398,00 mc

Hmax= 9 mt

Standard minimi (20% della superficie territoriale)= 806,00 mq

836,00 mq di aree a standard a Parcheggio e verde

Standards =

Obbligo a realizzare collegamenti viari e ciclo-pedonali =

-

Parametri qualitativi per la realizzazione delle aree a standards

Le suddette aree dovranno essere attuate utilizzando materiali del territorio es. specie autoctone con la finalità di interconnettersi con il sistema del verde e della sua accessibilità di cui alla tavola 12

Art. 17 AREE AD ATTIVITA' SPORTIVO-RICREATIVE

- a) Destinazione d'uso
Attrezzature sportive e ricreative.
- b) Indici e prescrizioni
Tutti gli interventi sono subordinati al rispetto della normativa delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua.
Sono ammesse nuove localizzazioni di attrezzature private e sportive a gioco, di nuova costruzione e/o ampliamento.
E' ammessa la costruzione di tettoie, ricoveri aperti, spogliatoi, docce, altri volumi tecnici connessi alle esigenze delle attività turistico-sportive.
Sono ammesse unicamente le recinzioni aperte come descritte dagli articoli delle presenti norme di H; max = 2.00 mt. senza cordoli in muratura.
E' ammesso, il recupero di tutta la volumetria esistente costituita da edifici agricoli abbandonati, la costruzione di volumetria residenziale destinata alla residenza del titolare e/o custode, del personale, sino ad un max. 450 mc complessivi oltre alla volumetria ammessa e comunque nel rispetto del rapporto di copertura del 20%, fissato per l'edificazione totale sul lotto.
- ~~d) Indici edilizi:~~
- c) Parametri
- H max = 4.00 m.
 - Rc = 20% superficie fondiaria
 - Ds = 10.00 mt.
 - Df = 10.00 mt.
 - Dc = 10.00 mt
 - N p = 1
- d) **Nelle aree di cui al presente articolo poste a confine o interferenti con la rete ecologica, individuata nella cartografia di piano, gli interventi edificatori comprese le recinzioni, dovranno garantire la continuità della rete ecologica e prevedere sul lato a contatto o interferente con essa appositi spazi a verde piantumati con siepi sempreverdi e/o alberature autoctone.**
- e) **Gli interventi edificatori del presente articolo sono soggetti alle prescrizioni preventive e vincolanti delle norme di carattere geologico di cui all'art.42 delle N.T.A.**
- f) **Tutti gli interventi che riguardano la formazione, il convogliamento, la separazione, la raccolta, il trattamento e l'immissione nel recapito finale delle acque di prima pioggia e di lavaggio sono soggetti alle disposizioni del Regolamento 1/R 20-02-2006, in merito alle acque meteoriche di dilavamento e alle acque di lavaggio di aree esterne.**

Art. 18 AREA TURISTICO-ALBERGHIERA

- a) Destinazione d'uso:
Attrezzature turistico-ricettive di tipo alberghiero
- b) Modalità d'intervento:
Il P.E.C. deve essere unitario ed esteso all'intera area e comprendere la viabilità d'accesso tra il sito e la strada per Oleggio Castello.
- a) ~~Indici edilizi:~~
- c) Parametri:
- I T = 0,6 mc/mq
 - H max = 8.00 mt.
 - Rc = 20% superficie fondiaria
 - Ds = 10.00 mt.
 - Df = 10.00 mt.
 - Dc = 10.00 mt.
 - ~~V = 12000 mc~~
 - Standards interni all'area = 25 mq /posto letto
 - L'intervento è subordinato alla realizzazione di una viabilità che abbia un'ideale sezione viaria come indicato in cartografia, a totale carico dell'intervento.
 - Il progetto edilizio deve prevedere una soluzione progettuale che, tramite l'uso dei materiali e lo sviluppo planivolumetrico dei manufatti, si inserisca nel contesto ambientale, salvaguardandone le caratteristiche naturalistiche.
 - Siano verificati gli effetti negativi indotti dalla presenza dell'elettrodotto che attraversa l'area.
 - **Dovranno essere reperite superfici da destinare a spazi pubblici (parcheggio e verde) nella dotazione minima del 100% della superficie lorda di pavimento ai sensi dell'art.21 punto 3) della L.R. 56/77 e s.m.i.**
- d) **I Titoli Abilitativi relativi ai punti di vendita al dettaglio sono ammessi nel rispetto delle superfici di vendita massime e delle tipologie distributive definite dalla L.R. 28/99 e dal DCR 563 – 13414, allegato A del 29.10.99 e dal DCR 347 – 42514 allegato A del 23.12.2003; nonché nel rispetto dei contenuti degli artt. 23-25-26-27-28 del DCR 563 – 13414 allegato A, del 29.10.99 e dal DCR 347 – 42514 allegato A, del 23.12.2003 così come modificato dalla DCR n. 59-10831 del 24 marzo 2006.**
- e) **Nelle aree di cui al presente articolo poste a confine o interferenti con la rete ecologica, individuata nella cartografia di piano, gli interventi edificatori comprese le recinzioni, dovranno garantire la continuità della rete ecologica e prevedere sul lato a contatto o interferente con essa appositi spazi a verde piantumati con siepi sempreverdi e/o alberature autoctone.**
- f) **Gli interventi edificatori del presente articolo sono soggetti alle prescrizioni preventive e vincolanti delle norme di carattere geologico di cui all'art.42 delle N.T.A.**
- g) **Tutti gli interventi che riguardano la formazione, il convogliamento, la separazione, la raccolta, il trattamento e l'immissione nel recapito finale delle acque di prima pioggia e di lavaggio sono soggetti alle disposizioni del Regolamento 1/R 20-02-2006, in merito alle acque meteoriche di dilavamento e alle acque di lavaggio di aree esterne.**

Art. 19 AREE DESTINATE AD ATTIVITA' AGRICOLE

- a) Destinazioni d'uso

Pascolo, prato-pascolo, bosco coltivazione industriale del legno, seminativo, colture legnose specializzate, aziende agricole, allevamenti, attrezzature di cui al comma 4 dell'art. 25 L.R. n. 56, residenze rurali.

b) Indici e prescrizioni

- a) gli indici di edificabilità sono normati ai sensi dei commi 8 e seguenti dell'art. 25 della L.R. 56 del 5.12.1977.
- b) Non sono ammesse nuove localizzazioni di stalle e di allevamenti in genere a meno di ml. 100 dal limite delle aree di azionamento residenziale dei P.R.G.C. e a meno di 30 ml. dalla residenza del conduttore stesso.
- Per gli impianti esistenti zootecnici in zona agricola a meno di 100 ml. dal limite delle aree di azionamento residenziale o a meno di 30 ml. dalla residenza del conduttore stesso saranno permessi interventi unicamente di manutenzione ordinaria.

c) In queste zone sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

edifici ed attrezzature agricole, edifici ed attrezzature inerenti alla conservazione e manutenzione di boschi.

E' ammessa un'edificazione sparsa di piccole costruzioni rurali ed attrezzature per l'agricoltura fino ad un massimo di 30 mq di Su con H max di 2.80 ml. all colmo con copertura in tegole di cotto, **previo atto ventennale e unilaterale di vincolo alla destinazione agricola, con le seguenti prescrizioni:**

- **sup. min. di terreno agricolo asservita = 1.000mq**
- **un solo fabbricato per ogni richiedente con divieto di cumulo di più richieste**
- **distacco minimo di mt. 5,00 dai fabbricati e dal confine**
- **obbligo di realizzare il fabbricato mediante l'uso di materiali tipici della tradizione dei luoghi: murature in mattoni intonacati oppure a vista, tetto a falde con manto di copertura in laterizio, canali e pluviali in rame, serramenti in legno.**
- **Il fabbricato dovrà avere un unico accesso e una sola finestra delle dimensioni max di 1,00 x 1,00 mt**

Sono altresì consentite cabine elettriche, stazioni di sollevamento di deviazione delle acque e di controllo di regime delle acque, bacini o vasche inerenti alle colture ittiche.

Limitazioni in altezza non si applicano a strutture ed impianti tecnologici inerenti all'attività ammessa in zona.

L'esecuzione delle costruzioni sopra elencate non è subordinata alla esistenza delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 4 della L. n. 847 salvo per quanto concerne l'acqua potabile, l'energia elettrica.

- d) La costruzione di residenze ammessa per il soddisfacimento delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale ai sensi dell'art. 12 della L. 9.5.1975 n. 153 **e 10 maggio 1976, n. 352 e delle LR 12 maggio 1975, n.27 e 23 agosto 1982, n.18, anche quali soci di cooperative, come indicato dalla L.R. 56/77 s.m.i. all'art.25, comma3, lettera a) e alle seguenti lettere b) e c) per ulteriori soggetti aventi titolo.**
- e) Per le costruzioni residenziali esistenti, sparse nell'ambito di nuclei residenziali configurati è consentito un aumento **una – tantum** del 20% di volume esistente fino ad un massimo di 40 mq; sono comunque consentiti 25 mq.
- f) Nei lotti già edificati, verso i confini e verso lo spazio pubblico è d'obbligo la recinzione di tipo aperto (H. max. 2.00 m.). Nei lotti liberi sono ammesse le recinzioni di tipo aperto (H. max 2.00 m.)
E' possibile recingere il fondo con siepi.
- g) Sono ammesse le aperture di nuove strade al servizio di fondi se indispensabili per lo sviluppo agricolo degli stessi.
- h) Nelle zone agricole è vietato:
- l'abbandono di rifiuti di tipo urbano.
 - l'apertura di nuove cave.
- i) E' consentito il mutamento di destinazione d'uso dei "Fabbricati a servizio dell'agricoltura" così come individuati dalla cartografia di P.R.G.C. nei seguenti casi e senza che tale variazione comporti variante allo strumento urbanistico:
- 1) nei casi di morte o di invalidità del conduttore dell'attività agricola;
 - 2) nei casi di abbandono imposto da motivi di forza maggiore, dell'attività agricola da parte del conduttore o da parte di chi ha sottoscritto l'atto di impegno ai sensi dell'art. 25 Comma 6, della L. R. 5.12.1977 n. 56 e succ. modif.;
 - 3) nei casi in cui il conduttore dell'attività agricola abbia ottenuto la concessione dell'indennità anticipata di cessione dell'attività agricola di cui all'art. 37 della L.R. n. 15 del 22.2.1977.

Il mutamento di destinazione d'uso da rurale ad uso civile è soggetto alla richiesta di concessione **Permesso di costruire** oneroso, tranne nei casi in cui la prosecuzione dell'utilizzazione dell'abitazione avvenga da parte di aventi causa del conduttore agricolo nell'ipotesi al n. 1 e da parte del medesimo usufruente e di suoi familiari nelle ipotesi di cui ai n. 2 – 3 come previsto dall'art.25 della L. R 56/77 e smi.

- l) ~~Forme~~ **Modalità** di intervento
- a) ~~Concessione edilizia~~ **Permesso di costruire** per le nuove costruzioni subordinate all'atto di impegno di cui all'art. 25 Comma n. 7 della L.R. 5.12.1977 n. 56.
- b) ~~Autorizzazioni~~ **D.I.A.** per gli interventi di straordinaria manutenzione.
- m) ~~Indici urbanistici~~ **Parametri:**
Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni sono:
- a) mc. 0.05/mq. per terreni a colture orticole e floricole;
- b) mc. 0.03/mq. per terreni a colture legnose specializzate;
- c) mc. 0.02/mq. per terreni a colture seminate;
- d) mc. 0.01/mq. per terreni a colture boschive in misura non superiore a 5 ettari per azienda, per terreni a bosco ed a coltivazioni industriali del legno annessi all'azienda agricola;
- e) mc. 0.001/mq. per terreni a pascolo e prato, pascolo permanente di azienda silvo-pastorale;
per abitazioni non superiori a 1500 mc. per ogni azienda.
- Per quanto concerne le altezze e distanze valgono le norme di cui al precedente art. 8 delle presenti norme.
All'interno del "Parco dei Lagoni" istituito con L.R. n. 47 del 16.05.1980 sono consentiti esclusivamente interventi di restauro conservativo dei fabbricati esistenti secondo le norme del piano d'area.
Nelle aree destinate a maneggio, riconosciute come attività agricola, il rapporto di copertura max previsto per la realizzazione di attrezzature a servizio di tale attività è stabilito nel 10% della superficie fondiaria.
- n) **Nelle aree di cui al presente articolo poste a confine o interferenti con la rete ecologica, individuata nella cartografia di piano, gli interventi edificatori comprese le recinzioni, dovranno garantire la continuità della rete ecologica e prevedere sul lato a contatto o interferente con essa appositi spazi a verde piantumati con siepi sempreverdi e/o alberature autoctone.**
- o) **Nelle aree appartenenti alla tipologia di cui al presente articolo comprese nella perimetrazione delle "Aree di Esclusione" di cui al documento relativo alla valutazione del rischio industriale redatto dal Comune di Dormelletto ai sensi del D.Lgs. 334/1999, trovano applicazione le seguenti prescrizioni:**
- **è vietata la costruzione di serre, recinzioni e silos di stoccaggio di ogni tipo di materiale.**
- p) **l'insediamento di allevamenti zootecnici di nuovo impianto è soggetto alle seguenti prescrizioni:**
- **il distacco radiale delle stalle dalle abitazioni esterne all'azienda, è stabilito in mt. 200. Detto distacco è ricompreso all'interno dell'area perimetrata dell'azienda e ne costituisce la fascia di rispetto senza determinare servitù su fondi altrui.**
 - **all'interno dell'area perimetrata, il distacco dell'abitazione del titolare dell'azienda e/o del custode dalle rispettive stalle non deve essere inferiore a mt. 25,00 (radiali);**
 - **il perimetro dell'azienda sia piantumato con essenze arboree di alto fusto e arbustive autoctone, al fine di garantire correttamente le previsioni del PRGC con le caratteristiche paesaggistiche dei contesti territoriali circostanti in funzione altresì di mitigazione e protezione antinquinamento;**
- q) **Gli interventi edificatori del presente articolo sono soggetti alle prescrizioni preventive e vincolanti delle norme di carattere geologico di cui all'art.42 delle N.T.A.**
- r) **Tutti gli interventi che riguardano la formazione, il convogliamento, la separazione, la raccolta, il trattamento e l'immissione nel recapito finale delle acque di prima pioggia e di lavaggio sono soggetti alle disposizioni del Regolamento 1/R 20-02-2006, in merito alle acque meteoriche di dilavamento e alle acque di lavaggio di aree esterne.**

SCHEMA N. 1 - AREA Turistico - alberghiere



MODALITA' DI INTERVENTO:

PARAMETRI:

ST =	17.330,00 mq
IT =	0,6 mc/mq
V =	10.398,00 mc
Hmax=	8 mt
S.lp=	$10.398/8 = 1299,75$ mq
Standard minimi da cedere (100% della sup. lorda di pavimento)=	1.299,75 mq
Sf =	15.910,00mq (17.330,00 – 1.420,00)
Ds =	6 mt
Standards da cedere o da assoggettare all'uso pubblico di cui all'art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i. =	1.420,00mq di aree a standard a Parcheggio e verde
Obbligo a realizzare collegamenti viari e ciclo-pedonali =	<u>L'intervento è soggetto ai sensi dell'art.18 – lettera c) comma 8</u>
Parametri qualitativi per la realizzazione delle aree a standards	Le suddette aree dovranno essere attuate utilizzando materiali del territorio es. specie autoctone con la finalità di interconnettersi con il sistema del verde e della sua accessibilità di cui alla tavola 12

TITOLO IV - NORMA PER GLI EDIFICI IN AREE AGRICOLE ADIBITI AD USO EXTRA AGRICOLI

Art. 20 EDIFICI ADIBITI AD USI EXTRA - AGRICOLI RESIDENZIALI

a) Destinazioni d'uso

Residenziali, con annessi, servizi quali volumi tecnici, ricoveri auto (box).

Ammesse attrezzature ed infrastrutture quali depositi e ricoveri per attrezzi agricoli, attrezzature sportive scoperte di carattere privato, con una dimensione non superiore al 5% della superficie fondiaria.

Sono escluse le attrezzature adibite a zootecnia se non di interesse familiare e/o le lavorazioni nocive o moleste.

b) Indici di edificabilità residenziale

E' ammesso il recupero nonché il sopralzo e/o l'ampliamento degli edifici esistenti, come indicato all'art. 25 della Legge 56/77, 50 mq sono comunque garantiti.

~~Gli incrementi delle volumetrie esistenti sono esclusi per tutti gli edifici per i quali non possa essere concessa l'abitabilità.~~
E' ammesso il recupero di volumi esistenti attualmente inutilizzati ad attrezzature di cui alla lettera a).

c) Modalità di attuazione

~~Singola concessione, autorizzazione.~~ **Permesso di costruire e, S.C.I.A. .**

Fatte salve le prescrizioni del Codice Civile in materia di scarichi e vedute è comunque ammessa la costruzione a confine di autorimesse, tettoie e ripostigli con altezza massima di m. 2,80 da misurarsi in riferimento al punto più alto della copertura:

- autorimessa limite dimensionabile mq 30 di superficie netta;
- depositi di attrezzi, di legna e di altri materiali, ricovero di animali domestici o da cortile, tettoie aperte con i requisiti di stabilità e durata, serre familiari, limite dimensionabile mq 30 di superficie netta in aderenza all' edificio.

d) **Gli interventi edificatori del presente articolo sono soggetti alle prescrizioni preventive e vincolanti delle norme di carattere geologico di cui all'art.42 delle N.T.A.**

e) **Tutti gli interventi che riguardano la formazione, il convogliamento, la separazione, la raccolta, il trattamento e l'immissione nel recapito finale delle acque di prima pioggia e di lavaggio sono soggetti alle disposizioni del Regolamento 1/R 20-02-2006, in merito alle acque meteoriche di dilavamento e alle acque di lavaggio di aree esterne.**

TITOLO V - NORME PER AREE A SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNALE E GENERALE

Art. 21 AREE A SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNALE E GENERALE.

a) Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso nonché gli indici di edificabilità e le prescrizioni sono disciplinate ai sensi delle leggi e decreti vigenti in materia e sono riferiti alle aree di edilizia convenzionata di cui all'art. 9 delle presenti norme.

b) Prescrizioni particolari

- ~~La concessione~~ **Il Titolo abilitativi** è subordinata alla stipula di una convenzione ai sensi del precedente comma, che deve contemplare le modalità di utilizzazione degli impianti realizzati dalla collettività.
- Per gli edifici esistenti adibiti ad usi difformi da quelli previsti nelle aree di cui al presente articolo sono ammessi i soli interventi di ordinaria manutenzione.
- Nelle schede tecniche allegate alla relazione, sono classificate e distinte le varie aree a servizi sociali, le aree di proprietà della Parrocchia sono aree private ad uso pubblico. **Gli interventi edilizi sui fabbricati con destinazione ad uso pubblico (es. oratorio) sono soggetti a convenzione con il comune.**
- **Negli interventi di realizzazione delle aree verdi e per lo sport, particolare attenzione andrà posta sulla qualità dei manufatti edilizi – architettonici e al loro inserimento paesaggistico, privilegiando tipologie e materiali dell'uso locale del cantiere.**

c) Indici e prescrizioni

- **Rc = 1/4**
- H = 8 ml
- Ds=10.00ml

d) **Gli interventi edificatori del presente articolo sono soggetti alle prescrizioni preventive e vincolanti delle norme di carattere geologico di cui all'art.42 delle N.T.A.**

e) **Tutti gli interventi che riguardano la formazione, il convogliamento, la separazione, la raccolta, il trattamento e l'immissione nel recapito finale delle acque di prima pioggia e di lavaggio sono soggetti alle disposizioni del Regolamento 1/R 20-02-2006, in merito alle acque meteoriche di dilavamento e alle acque di lavaggio di aree esterne.**

TITOLO VI - NORME PER GLI INTERVENTI AMMESSI NELLE FASCE DI RISPETTO

Norme generali

- a) Si intendono per vincoli le limitazioni o le subordinazioni che condizionano gli interventi di trasformazione urbanistica e edilizia di parti del territorio per necessità di tutela, di salvaguardia dei valori storico - ambientali, per la protezione di infrastrutture, nonché per particolari competenze legislative e controlli sulla modificazione dell'uso del suolo, in funzione dell'interesse pubblico e/o della tutela della pubblica incolumità.
- b) La presenza o l'assenza di vincoli su porzioni del territorio non dispensa i soggetti attuatori di interventi a adeguare opportunamente le condizioni del suolo, a tutelare e salvaguardare ambiti e/o edifici di interesse storico - ambientale, anche attraverso provvedimenti non prescritti e normati, svolgendo così opera di prevenzione, di tutela e salvaguardia del territorio.

Art. 22 FASCE DI RISPETTO A PROTEZIONE DI NASTRI E INCROCI STRADALI

- a) Nella fascia di rispetto a protezione delle strade, degli incroci, dei nodi viari, individuata nelle tavole di piano o definite normativamente nel rispetto delle disposizioni di legge vigenti ([D.L. 285/92 Nuovo Codice della Strada modificato dal](#)

D.L. 360/93) e in relazione alla classificazione, è vietata ogni nuova edificazione al fine di garantire la sicurezza del traffico, la possibilità di ampliare o di integrare i sedimi stradali, nonché di costruire ulteriori allacciamenti.

b) **Al di fuori delle aree urbanizzate e urbanizzande**, la profondità di detta fascia, a partire dal confine stradale e da misurarsi in orizzontale con perpendicolare all'asse della strada, non può essere inferiore a:

a) fuori dei centri abitati, nelle aree agricole:

1) m 60,00 per le autostrade (Tipo A);

2) m 30,00 per le strade statali **di media importanza e per strade provinciali o comunali aventi larghezza della sede uguale o superiore a m. 10,50 (Tipo C);**

3) m 20,00 per le strade provinciali **e comunali larghezza della sede inferiore a m. 10,50 (Tipo F ad eccezione delle strade vicinali);**

~~4) m 10,00 per le strade provinciali e comunali aventi larghezza della sede inferiore a m. 10,50 (tipo F)~~

5) m 10,00 per le strade vicinali e interpoderali;

CARATTERISTICHE DELLE STRADE		
CAT.	DENOMINAZIONE	Distanze fuori dai centri abitati
A	AUTOSTRADA	60 mt
B	EXTRAURBANA PRINCIPALE	40 mt
C	EXTRAURBANA SECONDARIA	30 mt
D	URBANA DI SCORRIMENTO	20 mt
E	URBANA DI QUARTIERE	10 mt
F1	LOCALE URBANA	20 mt
F2	LOCALE EXTRAURBANA	20 mt
F3	LOCALE VICINALE	20 mt

b) dentro i centri abitati nelle aree classificate di categoria C:

1) m 5,00 per le strade di larghezza inferiore a m 7,00;

2) m 7,50 per le strade di larghezza compresa tra m 7,00 e m 15,00;

3) m 10,00 per le strade di larghezza superiore a m 15,00;

Nelle aree di espansione degli abitati, la distanza fra gli edifici e il ciglio delle strade principale non deve essere inferiore a mt.10; in particolari situazioni orografiche e di impianto urbanistico questa può essere ridotta a mt. 6 (art. 27 comma 2 L.R. 56/77).

c) Sono fatte salve fasce maggiori riportate nelle tavole di piano.

- d) All'interno della fascia di rispetto sono consentiti i soli interventi diretti alla realizzazione, alla manutenzione e alla integrazione:
- a) delle opere destinate all'uso del bene oggetto di tutela, compresi gli impianti di distribuzione di carburanti purché, per questi ultimi, sia formata apposita aiuola spartitraffico di almeno m 2,00 per separare l'area di servizio dalla strada e siano compatibili con le prescrizioni di carattere commerciale o delle specifiche leggi settore;
 - b) degli impianti e delle opere per la trasformazione, il trasporto e la distribuzione di energia e per l'erogazione di pubblici servizi;
 - b) di parcheggi pubblici e di uso pubblico, di aree verdi anche integrate con percorsi pedonali e ciclabili;
 - c) di impianto di nuove coltivazioni agricole o continuazione di quelle esistenti.
- e) Sono ammessi sugli edifici esistenti, di cui non sia stata iniziata l'espropriazione o la procedura di abbattimento, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; per gli edifici rurali ed esclusivamente per la parte a destinazione residenziale sono ammessi, per sistemazioni igieniche o tecniche, aumenti del volume **residenziale una - tantum** fino ad un massimo del 20% del volume preesistente con un minimo 35 mq di S.U.L.; gli ampliamenti devono avvenire sul lato opposto al bene da salvaguardare.
- f) Il rilascio **del titolo abilitativi** ~~dell'autorizzazione o della concessione edilizia~~ per gli eventuali interventi è subordinato al nullaosta rilasciato dall'Ente proprietario della strada, per quanto di sua competenza.
- g) Le aree ricadenti nella fascia di rispetto possono essere computate per l'applicazione degli indici urbanistici e edilizi conformemente alla specifica destinazione di Piano.

Art. 23 FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE

- ~~a) Nella fascia di rispetto a protezione dell'impianto cimiteriale individuata nelle tavole di piano, è vietata ogni nuova edificazione.~~
- ~~b) La profondità di detta fascia, delimitata con apposito perimetro misurato a partire dalla faccia esterna del muro perimetrale, ha un'estensione minima di m 150.~~
- a) Indipendentemente da quanto rappresentato sulla cartografia, il Testo Unico delle Leggi sanitarie dispone che la**

fascia di rispetto cimiteriale è normata dall'art.338, così come modificato dall'art.28 dalla L. 166/01.08.2002, in particolare: la profondità della fascia è di mt. 200, sono ammesse riduzioni autorizzate dall'autorità sanitaria competente per dare esecuzione ad un'opera pubblica o all'attuazione di un intervento urbanistico e anche per la realizzazione di parchi, giardini ed annessi, parcheggi pubblici e privati attrezzature sportive, locali tecnici e serre;

- b) **siffatta fascia di rispetto costituisce un vincolo sanitario posto con legge dello Stato e come tale operante indipendentemente dagli strumenti urbanistici vigenti ed eventualmente anche in contrasto con essi.**
- c) All'interno della fascia di rispetto sono consentiti i soli interventi diretti alla realizzazione, alla manutenzione e alla integrazione:
- a. delle opere destinate all'uso del bene oggetto di tutela;
 - b. degli impianti e delle opere per la trasformazione, il trasporto e la distribuzione di energia e per l'erogazione di pubblici servizi;
 - c. di parcheggi pubblici e di uso pubblico, di aree verdi anche integrate con percorsi pedonali e ciclabili, di parchi pubblici anche attrezzati;
 - d. di impianto di nuove coltivazioni agricole o continuazione di quelle esistenti;
 - e. di chioschi relativi alle attività connesse con l'esercizio del culto praticato nell'impianto cimiteriale.
- d) Sono ammessi sugli edifici esistenti ricadenti in dette fasce, di cui non sia stata iniziata l'espropriazione o la procedura di abbattimento, interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia di tipo A, senza aumento di volume né di superficie coperta, **per gli edifici esistenti vincolati ai sensi del D.lgs n. 42/2004 s.m.i. sono ammessi gli interventi concordati con la competente Soprintendenza, nel limite del 10% di ampliamento della volumetria esistente, a destinazione residenziale.**
- e) Le aree ricadenti nella fascia di rispetto possono essere computate per l'applicazione degli indici urbanistici e edilizi conformemente alla specifica destinazione di Piano.

Art. 24 FASCE DI RISPETTO

- ~~Ai sensi del DPR 236/88 sono individuate in cartografia le fasce di rispetto dei pozzi di captazione.~~
- ~~Per quanto riguarda i depuratori valgono le disposizioni della deliberazione 4 febbraio 1977 del comitato dei Ministri - Criteri, metodologie e norme tecniche generali.~~
- ~~Sono individuate cartograficamente le fasce di rispetto ferroviarie secondo quanto prescritto dall'art. 49 del DPR n. 753/80.~~

Art. 24 FASCIA DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA

- a) ~~Nella fascia di rispetto dei corsi d'acqua, individuata nelle tavole di piano nel rispetto dell'articolo n. 29 della legge regionale 56/77 s.m.i. è vietata ogni nuova edificazione.~~
- a) **Per fiumi, torrenti e canali non arginati indipendentemente da quanto rappresentato sulle tavole di piano, vigono le fasce di rispetto di mt. 100 da ciascuna sponda di cui all'art.29 della L.R. 56/77 s.m.i.**
- b) ~~La profondità di detta fascia, a partire dal limite della fascia direttamente asservita o dal limite demaniale, non può essere inferiore a 10 m~~ **è misurata dal limite del demanio o in caso di canali privati dal limite della fascia direttamente asservita.**
- c) Tali norme non si applicano negli abitati esistenti se difesi da adeguate opere di protezione, fatte salve eventuali fasce riportate nelle tavole di piano a protezione del bene oggetto di tutela.
- d) ~~La fascia di rispetto lungo scolmatori, colatori, cavi irrigui, rogge, fossi di importanza primaria è pari a m 10,00 dal piede esterno degli argini maestri se esistenti o dal ciglio superiore; per quelli di importanza secondaria, anche se non riportata nelle tavole di piano, è pari a m 5,00; sono fatte salve le fasce previste dal RD n° 523/1904.~~
- e) Le sorgive e i fontanili, non destinate all'uso umano, vanno salvaguardati nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
- divieto di apertura di pozzi
 - con misurazione dal ciglio superiore, la testa è protetta da una fascia di rispetto di m 20, l'asta è protetta da una fascia di rispetto di m 10 per una lunghezza minima di m 50; la flora spontanea che cresce sulle sponde e nel primo tratto è protetta.
- f) I corsi d'acqua, le sorgive e i fontanili, esistenti nel territorio o comunque che lo attraversano, devono essere tenuti in esercizio in perfetto ordine idrico dai proprietari degli stessi; in modo particolare per i corsi che svolgono funzioni scolmatrici nei regimi di piena, occorre prevedere opere che ne garantiscano la funzionalità; tali opere potranno essere realizzate anche dalla Amministrazione comunale, a spese della proprietà, in caso di inadempienza della stessa.
- g) ~~All'interno della fascia di rispetto dei corsi d'acqua sono consentiti i soli interventi diretti alla realizzazione, alla manutenzione e alla integrazione di opere pubbliche di uso pubblico.~~
- h) ~~Sono ammessi sugli edifici esistenti ricadenti in dette fasce, di cui non sia stata iniziata l'espropriazione o la procedura di abbattimento, interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia di tipo A, ove ammissibili dalle norme che definiscono i caratteri dell'area in modo particolare per quanto attiene le destinazioni d'uso proprie e ammesse e tutte le altre prescrizioni e vincoli.~~
- i) ~~Il rilascio dell'autorizzazione o della concessione edilizia per gli eventuali interventi è subordinato al nulla osta rilasciato dall'Ente proprietario del bene oggetto di tutela, per quanto di sua competenza.~~
- l) ~~La possibilità di eseguire nuovi interventi di carattere urbanistico e/o edilizio in tali fasce è subordinata all'esecuzione di adeguate indagini geologico-tecniche atte a verificare la compatibilità delle opere con lo stato dei luoghi al fine di poter, eventualmente, ridurre l'estensione delle stesse con specifica variante del PRG.~~
- m) aree ricadenti nella fascia di rispetto possono essere computate per l'applicazione degli indici urbanistici e edilizi.
- n) **per prescrizioni e specificazioni si rimanda alla normativa geologica art. 42.4.1. "Fascia di rispetto dei corsi d'acqua". Reticolo idrografico.**
- o) **Le sponde del torrente Norè, sono individuate in cartografia ai sensi dell'art. 29 della L.R.56/77 e s.m.i. per una profondità di mt. 100. Per le porzioni in dette fasce valgono le disposizioni contenute nell'articolo sopraccitato.**

Sono comunque sottoposte alla fascia di tutela ambientale di cui all'art.142 lettera c, del D.Lgs 42 del 2004 e s.m.i..

Art. 25 FASCIA DI RISPETTO DA IMPIANTI TECNOLOGICI PUBBLICI

1. fascia di rispetto a protezione degli impianti tecnologici pubblici è vietata ogni nuova edificazione.
2. La profondità di detta fascia, anche se non individuata nelle tavole di piano e fatte salve le disposizioni più restrittive contenute nelle norme che riguardano le singole realtà tutelate, è così distinta:
 - a) **Acquedotti** (pozzi di captazione): con riferimento alla definizione della zona di rispetto a norma dell'art. 6 del D.P.R. 236/88, di cui al D.G.R. n. 48-18278 del 11.04.1997 che si richiama espressamente, sono previsti tre livelli di vincolo così come indicati in cartografia. **Per le specifiche si rimanda all'art. 42.4.3.**
 - b) **Metanodotti - oleodotti**: m 7,50 dall'asse delle tubazioni; m 20,00 da centraline di riduzione pressione.
 - c) **Linee elettriche aeree esterne**:
dall'asse di ogni conduttore della linea, o dalle cabine o sottostazioni, e per le seguenti classi di tensione nominale presenti: m 10,00 fino a 132 Kw, m 18,00 da 133 fino a 220Kw, m 28,00 da 221 fino a 380Kw.
All'Ente proprietario dovrà essere richiesto nullaosta da allegare all'istanza da presentare prima del rilascio di ~~concessione~~ **del titolo abilitativo**.
Le tavole di piano riportano i tracciati degli elettrodotti esistenti; la fascia di rispetto anche se non riportata negli elaborati di piano deve essere verificata in loco in accordo con l'Ente.
3. All'interno delle fasce di rispetto sono consentiti i soli interventi diretti alla realizzazione, alla manutenzione e alla integrazione:
 - a) delle opere destinate all'uso del bene oggetto di tutela;
 - b) degli impianti e delle opere per la trasformazione, il trasporto e la distribuzione di energia e per l'erogazione di pubblici servizi;
 - c) di parcheggi pubblici e di uso pubblico, di aree verdi anche integrate con percorsi pedonali e ciclabili;
 - d) di impianto di nuove coltivazioni agricole o continuazione di quelle esistenti con il divieto allo spandimento di pesticidi e fertilizzanti, di cui al D.P.R. 236/88 articolo 2 lettera a).
4. Sono ammessi sugli edifici esistenti ricadenti in dette fasce, di cui non sia stata iniziata l'espropriazione o la procedura di abbattimento, interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia di tipo A, ove ammissibili dalle norme che definiscono i caratteri dell'area in modo particolare per quanto attiene le destinazioni d'uso proprie e ammesse.
5. Il rilascio dell'autorizzazione o ~~della concessione edilizia~~ **del permesso di costruire** per gli eventuali interventi è subordinato al nullaosta rilasciato dall'Ente proprietario del bene oggetto di tutela, per quanto di sua competenza.
6. Le aree ricadenti nella fascia di rispetto possono essere computate per l'applicazione degli indici urbanistici e edilizi.

Art. 26 FASCIA DI RISPETTO DEI POZZI DI CAPTAZIONE

1. Secondo la legislazione nazionale la disciplina delle aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano è normata dal **D.Lgs. 152/06 e s.m.i dal DPR 236/88 e dal Dlgs 152/99 e in particolare nel caso specifico dall'articolo 21 del DLgs 152/99 e s.m.i. (DLgs. 18/08/2000).**
Per prescrizioni e specificazioni si rimanda all'art. 42.4.3. "Aree di salvaguardia delle opere di captazione acque potabili".

Art. 27 FASCIA DI RISPETTO DI ELETTRODOTTI

1. In applicazione del D.P.R. n. 1062 del 21/6/1968 e dell'art. 5 del D.P.C.M. del 23-04-1992 le costruzioni di qualsiasi tipo in prossimità dei conduttori di energia elettrica di Alta Tensione dovranno rispettare dagli stessi le distanze prescritte che saranno indicate dall'ENEL in base a nulla-osta che l'interessato dovrà richiedere.
2. Linee elettriche aeree esterne:
dall'asse di ogni conduttore della linea, o dalle cabine o sottostazioni, e per le seguenti classi di tensione nominale presenti:
m 10,00 fino a 132 KV,
m 18,00 da 133 fino a 220KV,
m 28,00 da 221 fino a 380KV.
3. Sul territorio del Comune di Comignago sono presenti due linee di elettrodotto:
 - linea Arona – Borgo Ticino la cui potenza è di 132 KV;
 - linea Pallanzeno – Magenta la cui potenza è di 220 KV.

Art. 28 FASCIA DI RISPETTO FERROVIARIA

1. Il PRGC definisce, ai sensi del DPR 11.07.1980 n° 753 art. 49, una fascia di rispetto lungo i tracciati delle linee ferroviarie di ml 30 dal limite della più vicina rotaia, da misurarsi in proiezione orizzontale.
2. All'interno della fascia di rispetto, di cui al comma precedente, è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie, fatti salvi i soli interventi diretti all'integrazione delle opere destinate all'uso del tracciato ferroviario; sugli edifici esistenti sono consentiti interventi di Manutenzione ordinaria (MO), Manutenzione Straordinaria (MS), Restauro (R), Risanamento Conservativo (RC) e Ristrutturazione Edilizia (RE).
3. E' vietato, ai sensi dell'art. 52 del citato DPR 753/80, far crescere piante o siepi ed erigere muri di cinta, steccati o recinzioni in genere ad una distanza minima di ml 6 dalla più vicina rotaia, da misurarsi in proiezione orizzontale.
4. Le distanze minime di cui ai commi precedenti possono essere ridotte previa autorizzazione degli Uffici Compartimentali delle Ferrovie dello Stato, a norma e con le procedure previste dall'articolo 60 del citato DPR 753/80.
5. Le superfici fondiarie ricadenti nella fascia di rispetto possono essere computate per l'applicazione degli indici e dei parametri urbanistico-edilizi propri dell'ambito normativo all'interno del quale sono appositamente cartografate nelle Tavole di Piano.

TITOLO VII - PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Art. 29 PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1. Nelle parti di territorio comunale ove si sovrappongono più fasce di rispetto è da considerarsi valida la forma più restrittiva.
Gli indici e le prescrizioni contenute negli articoli delle presenti norme, laddove contrastano con il Regolamento Edilizio vigente, ne costituiscono variante a tutti gli effetti.
La cartografia probante per i vincoli e le destinazioni d'uso previste dal P.R.G. è sempre quella della scala metrica minore.
Nella cartografia di piano sono indicate le linee di elettrodotti le cui fasce di rispetto ~~sono state normate con apposito decreto (DCPM 23-04-92).~~ **Rispettano la vigente normativa:**
 - **D.M. del 21.03.1988;**

- Legge n. 36 del 22.02.2001;
- D.P.C.M. del 08.07.2003.

Nella cartografia di piano è stata individuata una zona archeologica, in tale area fatto divieto di scavo, se non con autorizzazione preventiva della soprintendenza.

Art. 29bis MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE AMBIENTALE NEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO

Nel caso in cui terreni occupati da bosco, e vincolati ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera g) D.lgs. 42/2004, siano destinati ad altra funzione (trasformazione d'uso), così come previsto dall'art. 19 della L.r.4/2009, la trasformazione boschiva deve essere compensata; le opere di compensazione boschiva sono costituite principalmente da rimboschimenti fatti esclusivamente con specie autoctone (preferibilmente di provenienza locale) su superfici non boscate, aventi una funzione pluri-specifica (sia paesaggistica che ecologica); preferibilmente i nuovi rimboschimenti vanno individuati lungo la rete ecologica. Secondariamente è possibile prevedere (art.19 comma 6, L.r.4/2009), che la compensazione sia effettuata anche mediante la realizzazione di miglioramenti boschivi.

Fino alla data di emanazione del regolamento regionale applicativo della L.R. 4/2009 le compensazioni boschive sono così contabilizzate:

- Per trasformazioni di tipo agricolo, nei casi diversi da quanto previsto al comma 7 art. 19 L.R. 4/2009 il rapporto di compensazione è pari a 1:1
- Per trasformazioni ad usi del MIX residenziale, nei casi diversi da quanto previsto al comma 7 art. 19 L.R. 4/2009 il rapporto di compensazione è pari a 2:1
- Per trasformazioni a MIX industriale o commerciale, nei casi diversi da quanto previsto al comma 7 art. 19 L.R. 4/2009 il rapporto di compensazione è pari a 3:1

Se viene prevista la compensazione attraverso la realizzazione di miglioramenti boschivi i suddetti rapporti di compensazione vanno triplicati.”

Negli interventi finalizzati alla realizzazione di spazi di naturalità, ivi compresi quelli interni agli ambiti tematici nei quali siano previsti spazi destinati a verde pubblico, occorrerà fare riferimento ai seguenti indirizzi:

Rimboschimenti compensativi:

Per quanto riguarda le operazioni di rimboschimento devono essere previste tutte le operazioni di preparazioni del terreno (aratura del terreno, concimazione, erpicatura incrociata) Viene prevista la messa a dimora di 1.100 piante a ettaro, di cui 800 arboree e 300 arbustive. Tutte le piantine devono essere corredate da un biodisco pacciamante, e la fornitura e posa di protezioni individuali in materiale plastico stabilizzato (shelter).

Per quanto riguarda la composizione specifica dei rimboschimenti, si deve fare ricorso a specie autoctone arboree quali: farnia, rovere, ciliegio selvatico, frassino, ecc. per le specie arbustive: nocciolo, fusaggin. sanguinella, corniolo, spincervino, biancospino, sambuco, rosa canina, perastro, pallon di maggio ecc.

Vegetazione igrofila

Per il recupero delle aree naturalistiche lungo i corsi d'acqua o sul lungo lago, si deve fare riferimento a quanto riportato a proposito dei rimboschimento per la preparazione dei terreni. Devono essere utilizzate specie autoctone; per lo strato arboreo: ontano nero, salix alba, populus alba, populus nigra, e fraxinus excelsior; per lo strato arbustivo: rubus caesius, humulus lupulus, viburnum opalus, brachipodium sylvaticum, solanum dulcamara, prunus padus, cornus sanguinea, filipendula ulmaria, lythrum salicaria, athyrium filix-femina

Canneti

La zona umida, più a diretto contatto con l'acqua, è caratterizzata da associazioni elofitiche del Phragmitetum communis e del Typhetum angustifoliae, e saranno composte da:

Phragmites communis canna di palude

Phragmites australis cannuccia di palude

Typha latifolia mazzasorda maggiore

Typha angustifolia tifa a foglie strette

Carex riparia carice riparia

Carex elata carice sottile

Epilobium hirsutum viola di palude

Iris pseudoacorus giglio acquatico

Sagittaria sagittifolia saggitaria

Schoenoplectus palustris giunco

Glyceria maxima gramigna di palude

Alisma spp. PI mestolaccia

Butomus umbellatus giunco fiorito

Typhoides arundinacea scagliola

Sparganium erectum coltellaccio maggiore

L'impianto verrà realizzato con piante raccolte in zone umide limitrofe, o riprodotte agamicamente in vivaio.

Fasce tampone

Il sesto di impianto avrà una densità di una pianta ogni 2 mq, disposte su file distanziate 2 m, a quinconce; per quanto riguarda la composizione specifica vengono utilizzate le specie indicate per i rimboschimenti.”.

Art. 29 ter COMPATIBILITA' DI TUTTI GLI INTERVENTI EDILIZI IN RIFERIMENTO ALLA PROSSIMITA' DI ATTIVITA' INDUSTRIALI

1. Per ogni intervento edilizio previsto in aree a qualsiasi destinazione d'uso del suolo e ad una distanza pari a metri 200 dalle aree destinate ad usi produttivi, oltre alla documentazione prevista dalle norme vigenti in tale materia e fatte salve le speciali prescrizioni, concessioni, convenzioni e autorizzazioni previste nelle leggi e regolamenti, dovrà altresì essere presentata un'impegnativa che attesti la compatibilità ambientale e territoriale del nuovo insediamento con le destinazioni d'uso previste secondo i criteri definiti nelle Linee guida regionali approvate con DGR 17-377 del 26/07/2010.

Art. 30 AREE A VINCOLO IDROGEOLOGICO

1. Le aree soggette a vincolo idrogeologico individuate sulla cartografia di P.R.G. in scala 1:5000 e 1:2000 sono sottoposte alle norme dei D.L. 30.12.1923 n. 3267 e dell'art. 30 Legge 56/77 ed alla L.R. 45/89.
2. Gli elaborati geologici riportano le zonizzazioni e gli elementi normativi relativi all'intero territorio comunale. A loro si rimanda per prescrizioni e specificazioni afferenti limitazioni e/o vincoli ricadenti sul territorio (**art. 42.4.2. "Delimitazione delle aree soggette a vincolo idrogeologico"**, **art. 42.5 "Riassetto Idrogeologico"**).

Art. 31 PARCO NATURALE DEI LAGONI DI MERCURAGO

1. Per il "PARCO DEI LAGONI" valgono le norme delle zone agricole e quanto stabilito dalla Legge Regionale di approvazione del parco stesso n. 47 del 16-05-1980 modificata dalla legge n. 28 del 05-04-1985;
Per gli interventi consentiti all'interno dell'Area a Parco valgono le prescrizioni normative e cartografiche del Piano d'Area approvato con DGR 656-12175 del 27/07/1993, oltre alle seguenti prescrizioni:
 - le strade rurali esistenti, devono essere conservate e sottoposte a manutenzione nel rispetto dei materiali e delle componenti costruttive tradizionali, salva la possibilità di modifica per comprovate esigenze di carattere funzionale;
 - è fatto divieto di autorizzare nuove localizzazioni di attività estrattive al di fuori di ambiti già destinati a tale attività i cui ampliamenti sono comunque sottoposti al rispetto della normativa vigente in materia di impatto ambientale;
 - è fatto divieto di edificazione;
 - si devono ritenere vincolanti i percorsi individuati dal PTP e i corridoi ecologici definiti.
 - I progetti, i piani ed i programmi che possono provocare incidenze significative sulle specie e sugli habitat tutelati dal SIC IT1150002 "Lagoni di Mercurago" sono soggetti a procedimento di Valutazione di Incidenza ai sensi delle disposizioni nazionali e regionali vigenti in materia. Tale procedimento si applica ai progetti, piani e programmi che interessano i territori dei SIC e ZPS e a quelli contigui, ove possano comportare ripercussioni dello stato di conservazione delle specie e degli habitat tutelati."
2. L' area del Parco individuata in cartografia è sottoposta a tutela ambientale ai sensi dell'art.142 lettera f, del D.Lgs 42 del 2004 e s.m.i..

Art. 32 AREE DI PARTICOLARE RILEVANZA PAESISTICA

1. "La Valle dei Molini" trattasi di aree individuate dal P.T.P., sottoposte a Tutela e valorizzazione di porzioni di

territorio, non comprese in ambiti soggetti a pianificazione paesistica, che riveste particolare importanza in relazione a specifiche posizioni, ad elementi geografici o al patrimonio storico-monumentale di rilievo provinciale.

Un'altra area di particolare rilevanza paesistica, di superficie più contenuta è individuata nella parte nord del territorio comunale in adiacenza all'area del Parco naturale dei Lagoni di Mercurago.

2. Il piano recepisce le indicazioni cartografiche del P.T.P. e integra la normativa in relazione alla specificità dei luoghi e agli obiettivi di tutela, con particolare riferimento alla conservazione delle peculiari qualità paesistiche della valle dei Molini e dei versanti che la definiscono, tenuto anche conto della continuità paesaggistica-ambientale con il parco Naturale dei Lagoni di Mercurago. e alla presenza di una vasta area boschiva, vincolata ai sensi del D.lgs. n. 42/2004.
3. Destinazione d'uso
La destinazione delle aree sottoposte a tutela è quella agricola e boschiva.
E' vietata qualsiasi forma di edificazione.
4. Prescrizioni
Non sono ammessi alterazioni dello stato dei luoghi, compresa la riduzione della copertura boschiva, se non con specifica autorizzazione degli organi preposti alla tutela, la modifica dei tracciati della rete irrigua e della viabilità minore.
Eventuali opere di rimboscimento devono essere attuate con l'impiego esclusivo di specie autoctone, rispettando i criteri della silvicoltura naturalistica.

Art. 33 LA RETE ECOLOGICA

1. In attuazione degli indirizzi progettuali e normativi del Piano Territoriale Provinciale (P.T.P.), il Piano individua e approfondisce, sul territorio comunale, gli elementi principali della rete ecologica di interesse provinciale.

Gli obiettivi della rete ecologica sono:

- la tutela, conservazione e riqualificazione del paesaggio in particolare dei corsi d'acqua;
- la messa a sistema della rete ecologica con ambienti e gli ecosistemi naturali e il sistema del verde urbano;
- definire, attraverso specifici progetti di riqualificazione ambientale, gli usi, i tipi di intervento e le modalità di conservazione e nuova realizzazione del sistema di rete ecologica.

2. Gli ambiti dei corridoi ecologici confermati ed individuati dal Piano sono:

- parte del percorso nord-sud del Torrente Norè.
- il corridoio est-ovest adiacente all'area di particolare rilevanza paesistica "Valle dei Molini".

3. Destinazione d'uso

Gli spazi individuati dal piano come prioritari per la formazione della rete ecologica sono inedificabili.

4. Prescrizioni

Negli ambiti è previsto:

- il mantenimento degli elementi di naturalità già presenti;
- fasce tampone boscate lungo il corso d'acqua;
- l'integrazione ed il miglioramento della copertura boschiva;
- la realizzazione di nuove piantumazioni con siepi e filari utilizzando specie autoctone;
- la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili a basso impatto ambientale, da attuarsi preferibilmente nel recupero e nel riutilizzo della viabilità interpodereale e vicinale eventualmente già presente.

5. Attuazione degli interventi

Gli interventi di conservazione, miglioramento e completamento della rete ecologica potranno essere attuati:

- attraverso specifici progetti di iniziativa pubblica

6. Modalità di realizzazione di piste pedonali e ciclabili

Per il recupero delle aree naturalistiche lungo i corsi d'acqua o sul lungo lago, si deve fare riferimento a quanto riportato a proposito del rimboschimento per la preparazione dei terreni. Devono essere utilizzate specie autoctone; per lo strato arboreo: ontano nero, salix alba, populus alba, populus nigra, e fraxinus excelsior; per lo strato arbustivo: rubus caesius, humulus lupulus, viburnum opulus, brachypodium sylvaticum, solanum dulcamara, prunus padus, cornus sanguinea, filipendula ulmaria, lythrum salicaria, athyrium filix-femina

Canneti

La zona umida, più a diretto contatto con l'acqua, è caratterizzata da associazioni elofitiche del Phragmitetum communis e del Typhetum angustifoliae, e saranno composte da:

Phragmites communis canna di palude

Phragmites australis cannuccia di palude

Typha latifolia mazzasorda maggiore

Typha angustifolia tifa a foglie strette

Carex riparia carice riparia

Carex elata carice sottile

Epilobium hirsutum viola di palude

Iris pseudoacorus giglio acquatico

Sagittaria sagittifolia saggitaria

Schoenoplectus palustris giunco

Glyceria maxima gramigna di palude

Alisma spp. PI mestolaccia

Butomus umbellatus giunco fiorito

Typhoides arundinacea scagliola

Sparganium erectum coltellaccio maggiore

L'impianto verrà realizzato con piante raccolte in zone umide limitrofe, o riprodotte agamicamente in vivaio.

Fasce tampone

Il sesto di impianto avrà una densità di una pianta ogni 2 mq, disposte su file distanziate 2 m, a quinconce; per quanto riguarda la composizione specifica vengono utilizzate le specie indicate per i rimboschimenti.”.

Art. 34 IL PAESAGGIO DELLE COLLINE MORENICHE DEL VERBANO

1. Trattasi di aree con peculiarità paesistiche del territorio morenico, caratterizzate da dossi, aree boscate e vallette fluviali.

L'intero territorio comunale ricade in tale area, individuata dal Piano Territoriale Provinciale e riportata all'interno della Variante Strutturale Generale 2008 al Prgc all'interno della tavola 7 "Vincoli incidenti sul territorio".

2. Prescrizioni

Oltre alle seguenti prescrizioni contenute nell'art. 2.9 delle N.T.A. Piano Territoriale Provinciale:

- conservazione delle caratteristiche paesistiche del territorio;
- conservare gli elementi di naturalità presenti;
- conservazione delle aree boscate;
- conservazione delle aziende agricole presenti;

E' facoltà dell'amministrazione comunale richiedere l'eventuale espressione del parere di compatibilità al PTP, a seconda della tipologia e della portata dell'intervento. La richiesta del rilascio del titolo abilitativo dovrà essere corredata da documenti riferiti alle analisi preliminari specifiche volte al corretto inserimento ambientale, quali ad esempio strumenti di valutazione di impatto ambientale e specifiche indagini di carattere paesistico.

Art. 35 AREE DI CONTROLLO DEGLI EFFETTI AMBIENTALI E PAESAGGISTICI DELLO SVILUPPO INSEDIATIVO RESIDENZIALE

1. Sono le aree prossime agli insediamenti esistenti, caratterizzate da pregio ambientale derivante dai caratteri morfologici e paesaggistici, le nuove previsioni insediative sono limitate ad aree di completamento di saturazione o ricucitura degli spazi liberi residuali all'interno del perimetro dei centri abitati, e sono individuate e definite ai sensi dell'art. 4.13 delle N.T.A. del Piano Territoriale Provinciale.

2. Obiettivi
Conservare i caratteri ambientali e paesistici delle aree attraverso la verifica preventiva della compatibilità ambientale di eventuali nuovi insediamenti.

3. Prescrizioni
Le nuove previsioni insediative localizzate all'interno delle aree perimetrare di cui al presente articolo, debbono essere sottoposte al "parere di compatibilità territoriale".
E' facoltà dell'amministrazione comunale richiedere l'eventuale espressione del parere di compatibilità al PTP, a seconda della tipologia e della portata dell'intervento. La richiesta del rilascio del titolo abilitativo dovrà essere corredata da documenti riferiti alle analisi preliminari specifiche volte al corretto inserimento ambientale, quali ad esempio strumenti di valutazione di impatto ambientale e specifiche indagini di carattere paesistico.

Art. 36 I PRINCIPALI TRACCIATI DI FRUIZIONE DEL PAESAGGIO E DEL PATRIMONIO STORICO

1. In attuazione degli indirizzi del PTP, e sulla base delle specificità degli ambiti locali, il Piano conferma ed integra l'individuazione degli itinerari, con riferimento al tracciato nord – sud che collega Oleggio Castello che interconnette anche il sistema della rete ecologica.

2. Obiettivi
Gli obiettivi del Piano, da attuarsi attraverso gli specifici progetti di competenza provinciale e comunale, riguardano:
 - la conservazione e la valorizzazione degli aspetti di percezione del paesaggio e delle emergenze storiche,

naturalistiche ed ambientali lungo i suddetti tracciati;

- il mantenimento di una percorribilità pedonale e ciclabile a basso impatto di traffico;
- il mantenimento dell'efficienza e della funzionalità dei tracciati storici, con l'adozione di appropriate tecnologie di pavimentazione, congruenti con i contesti attraversati;
- la conservazione o la ricostruzione con tecniche conservative degli elementi costruttivi tradizionali quali muri di sostegno in pietra, recinzioni in legno, manufatti in pietra da taglio, pavimentazioni in acciottolato.

3. Prescrizioni

- negli attraversamenti urbani lungo gli itinerari è prescritta la realizzazione di attraversamenti pedonali protetti;
- qualsiasi intervento di mutamento dello stato dei luoghi deve rispettare le visuali sui manufatti storici preesistenti.

Art. 37 AREE A RISCHIO ARCHEOLOGICO

1. In conformità all' art. 2.13 del P.T.P. sono individuate in cartografia di Piano i siti con presenza documentata di reperti archeologici, nei cui ambiti ogni intervento che modifichi lo stato del suolo, deve essere preventivamente segnalato alla Soprintendenza Archeologica del Piemonte, comunicando altresì la data di inizio dello scavo.
2. In riferimento all'eventuale reperimento di oggetto di interesse artistico e storico, nel corso di interventi di trasformazione in qualsiasi area del territorio comunale, a scopi insediativi, residenziali, produttivi e sociali, si applicano i disposti di cui ai capi I,II,III,V della legge 1/671939 n. 1089 e del D.Lgs 42/04 Codice del Paesaggio.

3. tutti gli interventi previsti (sia edilizi che di riqualificazione agraria) che modifichino anche in minima parte lo stato dei suoli devono essere sottoposti, con trasmissione di elaborati progettuali, alla Soprintendenza per i Beni Archeologici del Piemonte e del Museo Antichità egizie per l'espressione del preventivo parere di competenza.

In caso di rinvenimento fortuito di strutture o stratigrafie archeologiche, anche dubbie, in qualsiasi area del territorio comunale, si applica quanto disposto dal Decreto Legislativo 42/2004 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" e s.m.i., con particolare riguardo alla tempestiva segnalazione alla Soprintendenza per i Beni Archeologici del Piemonte e del Museo Antichità Egizie e alla sospensione delle attività nel tratto interessato fino al sopralluogo di un funzionario archeologo, ai sensi dell'art. 90 del citato Decreto legislativo".

Art. 38 AREE BOScate

0

1. Le aree boscate sono vincolate ai sensi del D.Lgs n. 42/2004 s.m.i.
2. Nelle aree coperte da boschi d'alto fusto o di rimboscimento o che assolvono a funzioni di salubrità ambientale o di difesa dei terreni non sono ammesse nuove costruzioni, ai sensi dell'art. 30 della L.R. 56/77 e s.m.i.; ogni intervento è sottoposto al preventivo parere dell'Autorità competente.
3. Nei terreni agricoli coperti da bosco o da vegetazione forestale arborea come definita ai sensi dell'art. 2 del DLgs 227/2001 e dell'art. 2 Lr. 45/1989. L'autorizzazione dell'Autorità competente non è richiesta per le

operazioni silvoculturali, sono in ogni caso richiamate le norme della L.R. 57/89 e quanto previsto dalla Prescrizione di Massima di Polizia Forestale vigenti.

4. Ai sensi dell'art. 4 del D.Lgs n. 227/2001 la trasformazione del bosco deve essere compensata da rimboschimenti con specie autoctone, preferibilmente di provenienza locale, su terreni non boscati.
5. Le compensazioni di cui al comma precedente vanno anche previste nel caso di realizzazioni di reti tecnologiche negli attraversamenti di zone boscate, anche se temporanei.
6. All'interno delle aree boscate l'uso dei mezzi motorizzati in percorsi fuori strada, strade poderali ed interpoderali, è consentito solamente per lo svolgimento dell'attività agro-silvo-pastorale, di servizio e/o vigilanza.
7. La definizione e le trasformazioni del bosco sono regolate dalla L.r. n.4 del 10.02.2009.

Art. 39 **STRUMENTI URBANISTICI E AMMINISTRATIVI**

39.1 **Modalità di attuazione del piano**

1. Il piano si attua per mezzo di strumenti di attuazione pubblici e privati, disciplinati nel tempo e nello spazio e coordinati con gli interventi strutturali ed infrastrutturali.
2. Il piano, mediante indicazioni cartografiche e normative, definisce gli ambiti nei quali gli interventi di attuazione sono subordinati alla preventiva formazione di strumenti urbanistici esecutivi o di ~~concessioni~~ **permessi di costruire** convenzionate; nei casi in cui gli elaborati di piano non specificano il tipo di strumento esecutivo questo potrà essere definito dal Comune in sede di attuazione.
3. In tutti gli altri casi il piano si attua mediante interventi pubblici e privati di tipo diretto con la possibilità data al Comune di decidere, in ogni momento, la formazione di uno strumento esecutivo in ogni parte del territorio comunale, o approvarne la formazione di libera iniziativa.

39.2 **Strumenti urbanistici esecutivi**

1. Gli strumenti urbanistici esecutivi di riferimento per l'attuazione del piano sono i seguenti:
 - a) Piano Particolareggiato con i contenuti, gli elaborati, le procedure di cui agli artt. 38, 39, 40 della legge regionale n. 56/77, successive modificazioni e integrazioni;
 - b) Piano per l'Edilizia Economica e Popolare di cui alla legge del 18.4.1962 n. 167 e successive modificazioni e integrazioni, legge 28.1.1977 n. 10 art. 2, legge regionale n. 56/77, successive modificazioni e integrazioni, art. 41;
 - c) Piano di Recupero di cui alla legge del 5.8.1978 n. 457 agli art. 27, 28, 30 e con le specificazioni di cui alla legge regionale n. 56/77, successive modificazioni e integrazioni;
 - d) Piano Esecutivo Convenzionato di libera iniziativa con i contenuti, gli elaborati e le procedure di cui all'art. 43 della legge regionale n. 56/77, successive modificazioni e integrazioni;
 - e) Piano Esecutivo Convenzionato obbligatorio con i contenuti, gli elaborati e le procedure di cui all'art. 44 della legge regionale n. 56/77, successive modificazioni e integrazioni;
 - f) Piano delle aree da destinare per Insediamenti Produttivi formato ai sensi della legge 22.10.1971 n. 865 art. 27;
 - g) Piano Tecnico di Opere Pubbliche di cui alla legge regionale n. 56/77, successive modificazioni e integrazioni, art. 47
2. Nei casi previsti agli articoli sopra citati, i piani esecutivi dovranno essere accompagnati dalla convenzione con i contenuti di cui all'articolo 45 della legge regionale 56/77 s.m.i.
3. L'Amministrazione ha la facoltà di richiedere la predisposizione di uno strumento urbanistico esecutivo nei seguenti casi:
 - a) qualora, indipendentemente dal frazionamento fondiario e dal numero dei proprietari, sia prevista la realizzazione contemporanea o successiva di una pluralità di edifici e, conseguentemente, si renda necessaria la predisposizione su scala adeguata delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria per l'insediamento;
 - b) qualora la viabilità esistente, di accesso alle aree su cui si intende edificare, non posseda i requisiti necessari per dare conveniente accesso alle aree di pertinenza dei singoli edifici; in tal caso lo strumento urbanistico esecutivo dovrà estendersi alle aree la cui sistemazione consenta la formazione di un conveniente accesso;
 - c) qualora l'allacciamento dell'area, su cui si intende edificare, alla rete dei pubblici servizi interessi altre aree edificabili, nel qual caso lo strumento urbanistico esecutivo dovrà estendersi anche a queste ultime;
 - d) qualora l'insediamento interessi aree destinate a nuovi complessi insediativi di carattere residenziale o produttivo;
 - e) per gli interventi nelle aree del nucleo antico in cui si pongano particolari problemi di carattere ambientale.
4. Nei casi suddetti, in assenza di specifiche indicazioni di PRG, l'estensione territoriale degli strumenti urbanistici esecutivi sarà determinata di volta in volta, sulla base delle richieste avanzate all'Amministrazione riservandosi tuttavia questa la facoltà di richiederne l'estensione alle aree circostanti, oppure ad altre aree che debbano

essere collegate a quelle oggetto della richiesta e precisamente:

- a) per motivi di interdipendenza urbanistico - funzionale, di organico inserimento ambientale o di semplice regolarità planimetrica;
- b) ai fini di un'organica attuazione delle infrastrutture e dei servizi di urbanizzazione primaria e/o secondaria.

Con gli strumenti urbanistici esecutivi possono essere promosse organiche soluzioni planovolumetriche comportanti distanze inferiori tra gli edifici, tra edifici e confini di proprietà, tra edifici e strade.

5. Gli strumenti urbanistici esecutivi devono contenere specifiche prescrizioni relative ai requisiti dell'arredo urbano, al superamento delle barriere architettoniche, al rispetto delle esigenze di risparmio energetico.

39.3 Standard degli strumenti urbanistici esecutivi

1. Gli strumenti urbanistici esecutivi e, negli specifici casi, le concessioni convenzionate, debbono prevedere la cessione di aree per attrezzature pubbliche o l'assoggettamento ad uso pubblico nella misura minima prevista per ogni area normativa di cui al TITOLO II, o nelle quantità minime già localizzate dal piano.
2. In sede di redazione degli strumenti urbanistici esecutivi e delle concessioni convenzionate è possibile modificare la localizzazione delle aree per servizi sociali ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico al servizio degli insediamenti (residenziali, produttivi, commerciali, ricettivi) già effettuata dal piano, a condizione che non sia diminuita la superficie complessiva delle stesse e che sia garantita un'adeguata urbanizzazione secondaria degli ambiti da essi interessati.
3. Le aree previste dal PRGC all'interno degli SUE non possono essere monetizzate. Limitatamente allo standard residenziale possono essere monetizzate le superfici calcolabili per attrezzature di interesse comune e per l'istruzione.

39.4 Convenzioni e atti d'obbligo

1. Nei casi previsti dalle leggi vigenti, in caso di particolare complessità dell'intervento ove si richiedano opere infrastrutturali eccedenti il semplice allacciamento ai pubblici servizi o il coordinamento tra operatori pubblici e privati, nei casi contemplati dalle presenti norme, l'intervento dovrà essere sottoposto a stipula di convenzione, o di atto d'obbligo unilaterale del concessionario, che disciplini modalità, caratteri e tempi della realizzazione e che attui, ove del caso, la cessione o la sottoposizione ad uso pubblico di aree o la loro monetizzazione, anche al fine di garantire la quantità minima di spazi pubblici occorrente in relazione all'intervento assentito.
2. Le convenzioni tra il Comune ed il concessionario e/o il proprietario, di cui all'articolo 7 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, e gli atti di obbligo unilaterali del concessionario e/o proprietario sostitutivi della convenzione, devono uniformarsi agli schemi tipo predisposti dalla Regione e contenere:
 - a) gli elementi progettuali delle opere da eseguire;
 - b) l'indicazione vincolante delle destinazioni d'uso delle opere da eseguire e le caratteristiche tipologiche e costruttive;
 - c) il termine di inizio e di ultimazione delle opere;
 - d) la descrizione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria per le quali è previsto l'impegno alla diretta esecuzione da parte del proprietario, con le relative garanzie finanziarie per l'importo pari al costo dell'opera maggiorato dei prevedibili aumenti nel periodo di realizzazione;
 - e) la determinazione del contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione primaria e secondaria, dedotta l'eventuale aliquota corrispondente alle opere di cui alla lettera d);
 - f) le sanzioni per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione, nonché le modalità per l'esecuzione in danno del proprietario in caso di suo inadempimento;
 - g) le modalità di cessione gratuita delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
3. Nel caso di nuova localizzazione di insediamenti da trasferire e quando il nuovo uso delle aree e delle costruzioni dismesse sono conformi alle previsioni di piano, le operazioni suddette sono oggetto di apposito piano esecutivo o alternativamente a concessione accompagnati dalla convenzione, di cui al comma precedente, e stabilire inoltre:
 - a) le modalità per la definizione del valore delle proprietà immobiliari interessate in termini idonei a garantire

- condizioni globali di equilibrio economico dell'operazione;
- b) le modalità per l'attuazione dei trasferimenti, ove. previsti, nonché gli obblighi assunti al riguardo dagli operatori e le relative garanzie;
 - c) le modalità per il trasferimento al comune o ad altri Enti pubblici degli immobili dismessi, se destinati a servizi pubblici;
 - d) i criteri e le modalità volti a garantire il raggiungimento di un risultato equilibrato anche per i riflessi che l'operazione determina nel contesto urbano e territoriale in cui è inserita.

39.5 Varianti al piano e deroghe

1. Variazioni al piano sono acconsentibili, previa procedura di variante, nel rispetto delle disposizioni e delle procedure di cui all'articolo 17 della legge regionale n. 56/77, successive modificazioni ed integrazioni, o dell'articolo 19 del DPR n 327 dello 08/06/2001.
2. Le varianti al piano, ai sensi della legge 3.1.1978 n. 1, seguono gli adempimenti procedurali e relativi atti di approvazione della variante medesima, di cui alla Circolare del Presidente della Giunta Regionale del 18.7.1989 n. 16/URE.
3. Sono consentite deroghe al PRG limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico nel rispetto dei contenuti dell'art. 41 quater della legge 17.08.1942 n. 1150 e delle modifiche apportate dalla legge 21.12.1955 n. 1357; le procedure dovranno essere quelle contenute dalla Circolare del P.G.R. in data 30.12.1991 n. 21/URE.

Art. 40 NORME TRANSITORIE

40.1 Disposizioni transitorie

1. Nelle more di approvazione del PRG si applicano le seguenti disposizioni transitorie:
 - a) le aree soggette a piani esecutivi; approvati anteriormente all'adozione del presente PRG, sono regolate dalle prescrizioni dei piani esecutivi stessi fino alla loro scadenza; successivamente dette aree saranno assoggettate alle

prescrizioni del presente piano;

- b) rimangono valide ~~le autorizzazioni e le concessioni edilizie semplici e/o convenzionate~~ **i titoli abilitativi** rilasciate anteriormente all'adozione del presente PRG, fino alla loro scadenza prevista dalle leggi vigenti in materia, anche in relazione a variazioni non essenziali apportate ai progetti approvati; decadono invece quelle che risultino in contrasto con le previsioni di piano salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e siano completati entro il termine di anni 3 dalla data di inizio o altro termine espressamente previsto nella concessione; successivamente le aree interessate saranno assoggettate alle prescrizioni del presente piano.

40.2 Richiamo a disposizioni di legge

1. Le prescrizioni contenute nelle presenti norme, o in altri elaborati del piano, dovranno intendersi modificate in seguito all'entrata in vigore di norme d'leggi statali e/o regionali contenenti prescrizioni diverse, dichiarate prevalenti su contrastate previsioni del PRG.

Art. 41 NORME PARTICOLARI CONCERNENTI LE ATTIVITA' COMMERCIALI

Art.41.1 Ambito di applicazione e definizioni

Per tutti gli effetti di legge in materia di commercio, ai sensi della Legge Regionale n°28/1999 così come modificato dalla Legge regionale n. 37 del 30.12.2003, dalla Legge regionale n. 27 del 18 ottobre 2004 e dalla Legge regionale n. 4 del 28 febbraio 2005, il Comune di Comignano è classificato come Comune minore.

Gli insediamenti commerciali sono classificati in relazione alla superficie di vendita, con riferimento alle diverse tipologie distributive definite dall'art.4 del D.Lgs.114/98¹.

¹ D.Lgs. n.114/1998 – art.4: Definizioni ed ambito di applicazione del decreto:

Ai fini del presente decreto si intendono:

- a) per commercio all'ingrosso, l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o a utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in grande. Tale attività può assumere la forma di commercio interno, di importazione o di esportazione;
- b) per commercio al dettaglio, l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale;
- c) per superficie di vendita di un esercizio commerciale, 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;
- d) per esercizi di vicinato quelli aventi superficie di vendita non superiore a 150 mq nei comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti e a 250 mq nei comuni con popolazione residente superiore a 10.000 abitanti;
- e) per medie strutture di vendite gli esercizi aventi superficie superiore ai limiti di cui al punto d) e fino a 1.500 mq nei comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti e a 2.500 mq nei comuni con popolazione residente superiore a 10.000 abitanti;
- f) per grandi strutture di vendita gli esercizi aventi superficie superiore ai limiti di cui al punto e);
- g) per centro commerciale, una media o una grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente. Ai fini del presente decreto per superficie di vendita di un centro commerciale si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti;
- h) per forme speciali di vendita al dettaglio:
 - 1) la vendita a favore di dipendenti da parte di enti o imprese, pubblici o privati, di soci di cooperative di consumo, di aderenti a circoli privati, nonché la vendita nelle scuole, negli ospedali e nelle strutture militari esclusivamente a favore di coloro che hanno titolo ad accedervi;
 - 2) la vendita per mezzo di apparecchi automatici;
 - 3) la vendita per corrispondenza o tramite televisione o altri sistemi di comunicazione;
 - 4) la vendita presso il domicilio dei consumatori.

2. Il presente decreto non si applica:

- a) ai farmacisti e ai direttori di farmacie delle quali i comuni assumono l'impianto e l'esercizio ai sensi della legge 2 aprile 1968, n.475, e successive modificazioni, e della legge 8 novembre 1991, n.362, e successive modificazioni, qualora vendano esclusivamente prodotti farmaceutici, specialità medicinali, dispositivi medici e presidi medico-chirurgici;
- b) ai titolari di rivendite di generi di monopolio qualora vendano esclusivamente generi di monopolio di cui alla legge 22 dicembre 1957, n.1293, e successive modificazioni, e al relativo regolamento di esecuzione, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 14 ottobre 1958, n.1074, e successive modificazioni;
- c) alle associazioni dei produttori ortofrutticoli costituite ai sensi della legge 27 luglio 1967, n.622 e successive modificazioni;
- d) ai produttori agricoli, singoli o associati, i quali esercitano attività di vendita di prodotti agricoli nei limiti di cui all'articolo 2135 del codice civile, alla legge 25 marzo 1959, n.125, e successive modificazioni, e alla legge 9 febbraio 1963, n.59 e successive modificazioni;
- e) alle vendite di carburanti nonché degli oli minerali di cui all'articolo 1 del regolamento approvato con regio decreto 20 luglio 1934, n.1303 e successive modificazioni. Per la vendita di carburanti si intende la vendita dei prodotti per uso di autotrazione, compresi i lubrificanti, effettuata negli impianti di distribuzione automatica di cui all'articolo 16 del decreto legge 26 ottobre 1970, n.745, convertito, con modificazioni, dalla legge 18 dicembre 1970, n.1034 e successive modificazioni e al decreto legislativo 11 febbraio 1998, n.32;
- f) agli artigiani iscritti nell'albo di cui all'articolo 5, primo comma, della legge 8 agosto 1985, n.443, per la vendita nei locali di produzione o nei locali a questi adiacenti dei beni di produzione propria, ovvero per la fornitura al committente dei beni accessori all'esecuzione delle opere o alla prestazione del servizio;
- g) ai pescatori e alle cooperative di pescatori, nonché ai cacciatori, singoli o associati, che vendano al pubblico, al dettaglio, la cacciagione e i prodotti ittici provenienti esclusivamente dall'esercizio della loro attività e a coloro che esercitano la vendita dei prodotti da essi direttamente e legalmente raccolti su terreni soggetti ad usi civici nell'esercizio dei diritti di erbatico, di fungatico e di diritti similari;
- h) a chi venda o esponga per la vendita le proprie opere d'arte, nonché quelle dell'ingegno a carattere creativo, comprese le proprie pubblicazioni di natura scientifica od informativa, realizzate anche mediante supporto informatico;
- i) alla vendita dei beni del fallimento effettuata ai sensi dell'articolo 106 delle disposizioni approvate con regio decreto 16 marzo 1942, n.267, e successive modificazioni;
- j) all'attività di vendita effettuata durante il periodo di svolgimento delle fiere campionarie e delle mostre di prodotti nei confronti dei visitatori, purché riguardi le sole merci oggetto delle manifestazioni e non duri oltre il periodo di svolgimento delle manifestazioni stesse;

La superficie di vendita è determinata per ciascun esercizio calcolando solo l'area coperta, interamente delimitata dai muri e al netto degli stessi, che costituisce la superficie lorda di pavimento ai fini del rilascio della concessione o dell'autorizzazione edilizia. Ogni esercizio corrisponde al luogo fisicamente delimitato mediante pareti continue, separato, distinto e in nessun modo direttamente collegato ad altro adibito a superficie di vendita.

La superficie di vendita degli esercizi commerciali che trattano prevalentemente merci ingombranti, dei quali il venditore non è in grado di effettuare la consegna immediata (mobilifici, concessionarie auto, legnami, materiali per l'edilizia e simili) può essere limitata alla dimensione massima degli esercizi di vicinato; la parte rimanente, ancorché comunicante con essa, deve essere separata e distinta da pareti continue e si può destinare a magazzino, deposito o superficie espositiva; ai fini della presente norma è obbligatoria la sottoscrizione e la registrazione presso l'Agenzia delle entrate di un atto di impegno d'obbligo tra comune e operatore che delimita la superficie di vendita e costituisce integrazione alla comunicazione di cui all'art. 7 del D.Lgs. 114/98.

La superficie espositiva è la parte dell'unità immobiliare, a destinazione commerciale, alla quale il pubblico accede, in condizioni di sicurezza, solo se accompagnato dagli addetti alla vendita e solo per prendere visione di prodotti non immediatamente asportabili; l'area di vendita è da essa separata e distinta da pareti continue.

Non costituisce superficie di vendita l'area che delimita le vetrine e le zone di passaggio ad esse antistanti, nel caso in cui si trovino sul fronte strada o siano integrate con spazi di passaggio comuni ad altri esercizi commerciali.

L'attività di commercio al dettaglio deve essere esercitata con specifico riferimento ad uno dei seguenti settori merceologici:

- alimentare

- non alimentare o extra alimentare
- misto (alimentare ed extra alimentare).

L'offerta alimentare o extralimentare nelle medie e grandi strutture di vendita non si considera mista, quando sia integrata con l'offerta dell'altro settore merceologico, occupando una superficie non superiore al 20 per cento e comunque entro i limiti previsti dall'articolo 4, comma 1, lettera d) del d.lgs. n. 114/1998; tale integrazione di settore merceologico è ricavata nella superficie di vendita autorizzata dell'esercizio ed è soggetta a sola comunicazione.

Sono individuate le seguenti tipologie distributive con i rispettivi limiti dimensionali di superficie di vendita:

TIPOLOGIA DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE	SUPERFICIE VENDITA (mq)
VICINATO	Fino a 150
M-SAM1	151-250
M-SAM2	251-900
M-SAM3	901-1500

k) agli enti pubblici ovvero alle persone giuridiche private alle quali partecipano lo Stato o enti territoriali che vendano pubblicazioni o altro materiale informativo, anche su supporto informatico, di propria o altrui elaborazione, concernenti l'oggetto della loro attività.

3. Resta fermo quanto previsto per l'apertura delle sale cinematografiche della Legge 4 novembre 1965, e successive modificazioni, nonché dal decreto legislativo 8 gennaio 1998, n.3.

M-SE1	151-400
M-SE2	401-900
M-SE3	901-1500
M-CC	151-1500
G-SM1	1501-4500
G-SM2	4501-7500
G-SM3	7501-12000
G-SM4	>12000
G-SE1	1501-3500
G-SE2	3501-4500
G-SE3	4501-6000
G-SE4	>6000
G-CC1	Fino a 6000
G-CC2	6001-12000
G-CC3	12001-18000
G-CC4	>18000

M-SAM = medie strutture di vendita con offerta alimentare e/o mista

M-SE = medie strutture di vendita con offerta extralimentare

M-CC = centri commerciali – medie strutture di vendita

G-SM = grandi strutture di vendita con offerta commerciale mista

G-SE = grandi strutture di vendita con offerta commerciale extralimentare

G-CC = grandi strutture di vendita oltre i limiti massimi delle precedenti

Art. 41.2 Correlazioni dei procedimenti

Il procedimento di autorizzazione all'apertura degli esercizi di vicinato e delle medie strutture di vendita e contestuale all'autorizzazione edilizia secondo le modalità e i limiti dell'articolo 26 della Legge Regionale n°56/1977 e s.m.i.²

Apertura di un esercizio di vicinato

L'apertura di un esercizio di vicinato è soggetta a comunicazione secondo quanto disposto dall'articolo 15 comma 3 punto b del Testo coordinato dell'allegato A alla DCR n. 563-13414 del 29.10.99 "Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa in attuazione del D.LGS 31.3.1998 114/98" e dell'allegato A alla DCR n. 347-42514 del 23.12.2003 "Modifiche ed integrazioni all'allegato A alla dcr n. 563-13414 del 29 ottobre 1999" come modificato dalla DCR n. 59-10831 del 24.03.2006.

I titoli abilitativi edilizi eventualmente necessari per la realizzazione o modificazione dell'edificio entro cui l'esercizio commerciale è realizzato sono rilasciate dai comuni nel rispetto della legge regionale n. 56/1977, e successive modifiche ed integrazioni.

Apertura di una media struttura di vendita

L'apertura di una media struttura di vendita è soggetta ad autorizzazione secondo quanto disposto dall'articolo 15 del Testo coordinato dell'allegato A alla DCR n. 563-13414 del 29.10.99 "Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa in attuazione del D.LGS 31.3.1998 114/98" e dell'allegato A alla DCR n. 347-42514 del 23.12.2003 "Modifiche ed integrazioni all'allegato A alla dcr n. 563-13414 del 29 ottobre 1999", come modificato dalla DCR n. 59-10831 del 24.03.2006. Le concessioni e le autorizzazioni edilizie relative alle medie strutture di vendita sono rilasciate, nel rispetto di quanto è previsto dalla legge regionale n.

² [6] Il rilascio delle concessioni ed autorizzazioni edilizie relative all'insediamento delle attività commerciali al dettaglio con superficie di vendita fino a mq 1.500 nei Comuni con popolazione fino a diecimila abitanti e a mq 2.500 negli altri Comuni è contestuale al rilascio dell'autorizzazione commerciale ai sensi del d.lgs. 114/1998, purché la superficie lorda di pavimento non sia superiore a mq 4.000. Negli altri casi il rilascio delle concessioni ed autorizzazioni edilizie è subordinato alle norme e prescrizioni di cui ai commi seguenti.
[7] Nel caso di insediamenti di attività commerciali al dettaglio con superficie lorda di pavimento compresa tra mq 4.000 e mq 8.000, il rilascio della concessione o autorizzazione edilizia è subordinato alla stipula di una convenzione o atto di impegno unilaterale, ai sensi dell'articolo 49, quinto comma, ed a preventiva autorizzazione regionale. Tale autorizzazione è rilasciata in conformità agli indirizzi ed ai criteri di cui all'articolo 3 della legge regionale sulla disciplina del commercio in Piemonte in attuazione del d.lgs. 114/1998.
[8] Nel caso di insediamenti di attività commerciali al dettaglio con superficie lorda di pavimento superiore a mq 8.000, il rilascio della concessione o autorizzazione edilizia è subordinato a preventiva approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo ed a preventiva autorizzazione regionale. Tale autorizzazione è rilasciata in conformità agli indirizzi ed ai criteri di cui all'articolo 3 della legge regionale sulla disciplina del commercio in Piemonte in attuazione del d.lgs. 114/1998.

[9] Nei casi previsti dai commi sesto, settimo e ottavo, nella concessione o autorizzazione edilizia, nella convenzione o atto di impegno unilaterale che disciplinano l'intervento, sono precisate:

- a) la superficie utile lorda e la superficie lorda di pavimento dell'insediamento commerciale;
- b) la superficie di vendita ripartita per tipologia di strutture distributive limitatamente alle medie e grandi strutture di vendita;
- c) le superfici a magazzino e deposito;
- d) le superfici destinate alle attività accessorie;
- e) le superfici destinate ad altre attività, ad esempio artigianali, di servizio;
- f) le superfici destinate ai servizi pubblici (parcheggi e verde pubblici) a norma dell'articolo 21;
- g) le superfici destinate a soddisfare il fabbisogno di parcheggi previsti dai citati indirizzi e criteri;
- h) i parcheggi privati ai sensi della legge 24 marzo 1989, n. 122 (Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate, nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale), le superfici destinate a carico e scarico merci, nonché ogni altro ulteriore elemento previsto dai citati indirizzi e criteri.

[10] Nei casi di superficie lorda di pavimento superiore a mq. 4.000, nella convenzione devono essere adeguatamente dettagliate le soluzioni che risolvono i problemi di impatto con la viabilità e deve essere definita l'attribuzione dei relativi costi di realizzazione.

[11] L'ampliamento della superficie lorda di pavimento originaria o la modifica delle destinazioni d'uso, tipizzate al nono comma, comporta l'acquisizione dell'autorizzazione regionale, la revisione della convenzione o dell'atto di impegno unilaterale e dello strumento urbanistico esecutivo solo quando le variazioni superino il 10 per cento della superficie utile lorda di pavimento originaria, salvo che, per via di successivi ampliamenti, si superino i limiti di cui ai commi settimo e ottavo

56/1977, e successive modifiche ed integrazioni, secondo il principio della contestualità con le autorizzazioni commerciali.

Le condizioni per il rilascio dei titoli abilitativi edilizi sono dettate dall'articolo 26 della l.r. 56/1977, come modificato dalla legge regionale sul commercio.

Art.41.3 Individuazione delle zone di insediamento delle attività commerciali

Ai fini dell'insediamento delle attività commerciali sono individuati negli allegati elaborati grafici i seguenti addensamenti:

Addensamento storico rilevante A1: Comignago centro: l'addensamento comprende le aree delimitate come centro storico.

Fanno parte degli addensamenti le unità immobiliari con destinazione d'uso commerciale il cui accesso diretto è compreso nel perimetro degli addensamenti stessi.

L'addensamento A1 ricomprende tutti gli edifici e le aree aventi affaccio sulle strade e sulle piazze che delimitano l'addensamento.

L'insediamento delle attività commerciali è consentito nel rispetto delle indicazioni prescrittive della seguente tabella:

TIPO DI COMUNE: COMUNE MINORE		
TIPOLOGIA DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE	SUPERFICIE VENDITA (mq)	ADDENSAMENTI
		A.1.
VICINATO	Fino a 150	SI
M-SAM1	151-250	SI
M-SAM2	251-900	SI
M-SAM3	901-1500	NO
M-SE1	151-400	SI
M-SE2	401-900	SI
M-SE3	901-1500	NO
M-CC	151-1500	SI
G-SM1	1501-4500	NO
G-SM2	4501-7500	NO
G-SM3	7501-12000	NO
G-SM4	>12000	NO
G-SE1	1501-3500	NO
G-SE2	3501-4500	NO
G-SE3	4501-6000	NO
G-SE4	>6000	NO
G-CC1	Fino a 6000	NO
G-CC2	6001-12000	NO
G-CC3	12001-18000	NO
G-CC4	>18000	NO

A.1. = Addensamenti storici rilevanti

Nelle zone urbanistiche che non rientrano negli addensamenti individuati e nelle quali lo strumento urbanistico ammetta la destinazione d'uso commerciale è possibile l'insediamento dei soli esercizi di vicinato, a condizione che tali zone risultino comprese in ambiti già edificati e con destinazione residenziale.

La modifica o l'aggiunta di settore merceologico ad un esercizio commerciale e il passaggio da una classe dimensionale ad un'altra sono soggetti alle norme stabilite per le nuove autorizzazioni, per il trasferimento e per le variazioni di superficie dall'articolo 15 del Testo coordinato dell'allegato A alla DCR n. 563-13414 del 29.10.99 "Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa in attuazione del D.LGS 31.3.1998 114/98" e dell'allegato A alla DCR n. 347-42514 del 23.12.2003 "Modifiche ed integrazioni all'allegato A alla dcr n. 563-13414 del 29 ottobre 1999", come modificato dalla DCR n. 59-10831 del 24.03.2006.

La modifica o l'aggiunta di settore merceologico ad un esercizio commerciale e il passaggio da una classe dimensionale ad un'altra sono soggetti alle norme stabilite per le nuove autorizzazioni, per il trasferimento e per le variazioni di superficie.

Gli ampliamenti o le riduzioni della superficie di vendita, inferiori a mq. 250 e comunque non superiori al 20 per cento della superficie originaria autorizzata, sono considerati fisiologici purché nell'ambito della tipologia compatibile e sono soggette ad autorizzazione dovuta.

Gli esercizi di vendita esistenti alla data di adozione delle presente normativa ed esterni agli addensamenti individuati sono confermati nella loro consistenza e tipologia, ma in caso di mutamento della situazione esistente necessitante di autorizzazione commerciale dovranno necessariamente adeguarsi alle presenti norme anche in merito all'ubicazione.

Non vengono individuate localizzazioni commerciali urbano non addensate L.1. e non possono essere riconosciute localizzazioni L.1. in sede di procedimento per il rilascio delle autorizzazioni di cui all'art. 15 della DCR 563 – 13414
DEL 29.10.1999 s.m.i..

Art.41.4 **Disposizioni sulla compatibilità urbanistica viabilistica ed ambientale**

L'approvazione dei progetti, il rilascio delle autorizzazioni per le nuove aperture, i trasferimenti, gli ampliamenti, la modifica o l'aggiunta di settore merceologico per superfici di vendita superiori a mq. 1.800 sono subordinati alla valutazione di impatto sulla viabilità.

I progetti e le domande di autorizzazione di cui al comma precedente devono essere accompagnati da idoneo studio di impatto sulla viabilità dell'area, sulla parte della rete che può risentire in misura significativa dell'incremento del traffico indotto dall'attività commerciale.

L'analisi, la valutazione e la verifica di impatto sulla viabilità devono essere altresì estese a verifiche di compatibilità ambientale.

Art.41.5 Dotazione di servizi per attrezzature pubbliche e di uso pubblico

Ai sensi del secondo comma dell'articolo 21 della L.R. 56/1977 la dotazione di aree destinate a servizi per attrezzature pubbliche e di uso pubblico da reperirsi obbligatoriamente è pari al 100% della S.L.P.

Nel caso di interventi che non rientrano nella definizione di nuovi impianti e ricadenti all'interno del perimetro del centro storico la dotazione minima è ridotta all'80% della S.L.P.

In entrambi i casi almeno il 50% della dotazione minima di aree destinate a servizi per attrezzature pubbliche o di uso pubblico deve essere destinata a parcheggio.

Qualora in una zona di insediamento commerciale o in un immobile che ospita anche una o più attività di vendita al dettaglio siano presenti, anche eventualmente con accessi separati e con destinazione d'uso specifica, altre attività (residenze, uffici, impianti e attrezzature per il tempo libero, artigianato al servizio delle persone e delle imprese, e simili), la loro superficie utile lorda genera lo standard specifico stabilito dall'articolo 21 della L.R. 56/1977, come modificato dalla legge regionale sul commercio, da reperire e da considerare separatamente dal fabbisogno e dallo standard calcolato per le superfici commerciali ed assimilate.

Per gli insediamenti commerciali aventi superficie di vendita superiore a mq 400, dovranno essere obbligatoriamente reperiti spazi a parcheggio calcolati secondo la seguente tabella:

TABELLA DEL FABBISOGNO TOTALE DEI POSTI PARCHEGGIO		
PARAMETRI PER IL CALCOLO DEL FABBISOGNO TOTALE DI POSTI A PARCHEGGIO		
TIPOLOGIE DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE	SUPERFICIE DI VENDITA MQ. (S)	METODO DI CALCOLO DEL NUMERO DI POSTI PARCHEGGIO (N)
M-SAM2 (*)	400-900	$N = 35+0,05(S-400)$
M-SAM3	901-1500	$N = 60+0,10(S-900)$
M-SAM4	OLTRE 1800	$N = 140+0,15(S-1800)$
G-SM1	FINO A 4500	$N = 245+0,20(S-2500)$ (**)
G-SM2	OLTRE 4500	$N = 645+0,25(S-4500)$
G-SM3		
G-SM4		
M-SE2-3-4	401-1500	$N = 0,045xS$
G-SE 1	DA 1501 O 2501A OLTRE 6000	$N = 40+0,08(S-900)$
G-SE 2		
G-SE 3		
G-SE 4		
M-CC	151-1500	$NCC = N+N'$ (***)
G-CC1	FINO A 12000	$NCC = N+N'$ (***)
G-CC2		
G-CC3	FINO A 18000	$NCC = (N+N')x1,5$ (***)
G-CC4	OLTRE 18000	

(*) Gli esercizi commerciali con superficie di vendita inferiore a mq. 400 devono soddisfare la prescrizione di cui al comma 1 del presente articolo.

(**) Nei Comuni con meno di 10.000 abitanti le grandi strutture con meno di mq. 2.500 di vendita sono trattate come medie strutture alimentari e/o miste da mq. 1.801 a mq. 2.500.

(***) N è calcolato sommando il fabbisogno di ciascuna delle medie e grandi strutture di vendita presenti nel centro commerciale.

N' è uguale a $0,12 \times S'$, dove S' è il totale della superficie di vendita degli altri negozi presenti nel centro commerciale.

Per gli esercizi di vicinato e le medie strutture di vendita interne all'addensamento A1 non è richiesto il soddisfacimento di quanto previsto nella precedente tabella. Resta invariato quanto richiesto dal primo comma del presente articolo.

Art.41.6 Rispetto degli artt. 23-25-26-27-28 della DCR 563 – 13414 s.m.i.

In tutti gli interventi devono essere rispettati i contenuti degli artt. 23-25-26-27-28 della DCR 563 – 13414, modificata con DCR 59-10831 del 24.03.2006.

Art.41.7 Disposizioni particolari

L'attività commerciale oggi denominata "Italsapo srl" con superficie di vendita pari a mq 3.700,00 è confermata sino alla cessazione dell'attività.

Art. 42 **NORME TECNICHE GEOLOGICHE ED IDROGEOLOGICHE**

42.1 NORME GENERALI DI TUTELA GEOAMBIENTALE

Su tutto il territorio comunale non sono ammessi:

- prelievi non autorizzati di acque superficiali;
- prelievi non autorizzati di acque sotterranee;
- scarichi non autorizzati di acque o reflui nei corpi idrici superficiali;
- dispersioni non autorizzate di acque o reflui sul suolo e nel sottosuolo;
- stoccaggi non autorizzati di rifiuti;
- stoccaggi non autorizzati di materiali inerti provenienti da scavi e demolizioni;
- gli innalzamenti artificiali del piano campagna dovranno essere realizzati previa asportazione della vegetazione e recupero dello strato di terreno agrario, (in modo tale da consentire il regolare drenaggio e deflusso delle acque anche nelle aree circostanti) e con la valutazione degli eventuali cedimenti provocati.

Lungo gli alvei dei corsi d'acqua e sulle fasce spondali:

- non sono ammesse coperture dei corsi d'acqua, salvo che per opere di attraversamento viabilistico;
- per le opere di attraversamento è sempre prescritta la tipologia "a rive piane" cioè senza restringimenti mediante tombature o similari;
- non sono ammessi manufatti in materiali sciolti;
- non sono ammesse recinzioni o muri di cinta attraverso e lungo gli alvei e le fasce spondali dei corsi d'acqua che peggiorino la stabilità delle sponde stesse, che restringano le sezioni di deflusso e non consentano il regolare deflusso delle acque;
- non sono ammessi accumuli di scarti vegetali provenienti dalle pratiche agrarie e dalla manutenzione di parchi e giardini.

Con riferimento agli obblighi previsti dagli art. 915, 916, 917 del C.C., relativi al mantenimento delle condizioni degli alvei e del regolare deflusso delle acque, tali obblighi sono estesi a tutte le zone di pertinenza dei corsi d'acqua;

Per quanto riguarda le distanze di fabbricati e manufatti dai corsi d'acqua iscritti negli elenchi delle acque pubbliche, nonché da quelli appartenenti al pubblico demanio (contraddistinti in cartografia catastale da una doppia linea continua) ancorché non iscritti negli elenchi, ai sensi dell'art. 96 lett. f) del "Testo Unico delle disposizioni di legge sulle opere idrauliche", approvato con R.D. 25/07/04 n.523, le prescrizioni di PRG relative alle fasce di rispetto dei corsi d'acqua assumono l'efficacia di "disciplina locale" ai sensi ed alle condizioni previste dalla Circ. PRG n.14/LAP/PET dell'8/10/98 e s.m.i.

I progetti di opere pubbliche e private, da realizzarsi sul territorio comunale devono essere corredati già in fase istruttoria, nei casi e con le modalità previste dal D.M. 11 marzo 1988 n.127 e dalle relative Istruzioni Applicative di cui alla Circ. LL.PP. del 24 settembre 1988 n. 30483, dai risultati di indagini geotecniche e ove necessario geologiche.

I risultati delle indagini, degli studi e dei calcoli geotecnici devono essere esposti in una "Relazione Geotecnica", che costituirà parte integrante degli elaborati progettuali e sarà firmata da professionisti abilitati. Nei casi in cui il D.M. 11 marzo 1988, n.127 prevede anche lo studio geologico, dovrà essere redatta una "Relazione Geologica" a firma di professionisti abilitati e parte integrante del progetto. Relazione Geologica e Relazione Geotecnica devono essere reciprocamente coerenti.

Le indagini sui corsi d'acqua devono sempre prevedere una "Relazione idrologica ed idraulica" che, partendo dai dati meteorologici, geologici, geomorfologici del bacino, possa valutare la massima piena. Le relazioni tecniche dei progetti di regimazione devono essere corredate da "Relazioni Idrauliche" che dimostrino la compatibilità delle opere previste con gli episodi di massima piena ipotizzati.

42.2 42.1 CLASSI DI PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA

Il P.R.G.C. individua quelle porzioni di territorio che per caratteristiche geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche e geotecniche del territorio presentano condizioni omogenee di pericolosità, indipendentemente dall'utilizzo antropico.

L'intero territorio comunale è suddiviso in zone, a ciascuna delle quali è stata fatta corrispondere una classe di pericolosità geomorfologica all'utilizzazione urbanistica ai sensi della Circ. P.G.R. nr. 7/LAP del 08/05/1996 .

Le zone relative a ciascuna classe sono rappresentate sui seguenti elaborati grafici, che fanno parte integrante delle presenti Norme Tecniche di Attuazione:

- *Carta di Sintesi della Pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica* estesa all'intero territorio comunale alla scala 1:5.000 sulla base della Cartografia Tecnica Regionale (CTR) (tav. 4 degli elaborati geologici datata aprile 2005);
- *Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica* relativa alle aree destinate a nuovi insediamenti, completamenti ed interventi pubblici di particolare rilevanza estese ad un intorno significativo alla scala 1:5.000 sulla base catastale di PRG (tavola 9).

- **Destinazioni d'uso, vincoli e classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica, scala 1:5.000 (tav. 10)**

L'inserimento di una zona in una determinata classe di idoneità urbanistica non esime i soggetti attuatori degli interventi ad adeguare gli interventi stessi alle condizioni del suolo, indipendentemente dal regime prescrittivo o normativo vigente sull'area interessata.

In tutte le classi permane comunque l'efficacia di tutte le norme vigenti, nazionali e regionali, di carattere geologico, geotecnico, idrogeologico ed idraulico..

Sono state così individuate le seguenti classi di pericolosità:

CLASSE I

☐ Definizione ai sensi della Circ. 7/LAP:

~~"Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche; gli interventi sia pubblici che privati sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11 marzo 1988".~~

☐ Descrizione pericolosità:

~~Assenza di pericolosità particolari; si tratta di aree pianeggianti o con deboli dislivelli che condizionano il deflusso superficiale delle acque di precipitazioni, con eventuale presenza di terreni di copertura a granulometria fine.~~

☐ Indicazioni specifiche:

~~Nelle aree soggette a tale classe non si applicano norme particolari oltre a quelle previste dalla legislazione specifica sulle norme geotecniche e sull'eventuale vincolo idrogeologico (L.R. 45/89). Si prescrive ugualmente per progetti di notevole entità e volumetria la verifica delle condizioni geologiche e geotecniche dei terreni di fondazione tramite prove geotecniche in sito. L'assenza di problematiche particolari non esime i soggetti attuatori degli interventi ad adeguare gli interventi stessi alle condizioni del suolo e alla stabilità dell'area.~~

CLASSE II

☐ Definizione ai sensi della Circ. 7/LAP:

~~"Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di Norme di attuazione ispirate al D.M. 11 marzo 1988 e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto. Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionare la propensione all'edificabilità".~~

☐ Descrizione pericolosità:

- ~~Versanti a bassa e media acclività edificati e non edificati in cui le caratteristiche geotecniche dei terreni presenti risultano essere compatibili con l'acclività stessa e dove il ruscellamento delle acque di precipitazione risulta essere poco regimato;~~
- ~~bassa soggiacenza e caratteristiche geotecniche mediocri;~~
- ~~elevata vulnerabilità della falda utilizzata ai fini idropotabili.~~

☐ Indicazioni specifiche:

~~Rientrano le porzioni di territorio dove le evidenze morfologiche e geomorfologiche determinano situazioni tali da condizionare l'utilizzo urbanistico all'effettuazione di una progettazione locale specificamente mirata ad evitare l'ingenerarsi di condizioni di dissesto.~~

~~Le aree ricadenti nei seguenti ambiti risultano edificabili con prescrizioni e con l'obbligo della presa d'atto, mediante autocertificazione, da parte dei titolari della Concessione Edilizia dell'entità del rischio connesso.~~

~~A tal riguardo ogni intervento dovrà essere eseguito prevedendo in fase di progettazione la caratterizzazione di tipo geologico, geotecnico, idrogeologico esaminando quegli aspetti connessi alla regimazione ed al riassetto del reticolato idrografico minore a scala locale, senza che l'intervento comporti il peggioramento delle condizioni idrologiche circostanti; debbono essere attuati quegli interventi volti a favorire il regolare deflusso nonché lo smaltimento e la regimazione delle acque superficiali.~~

~~In tale classe le relazioni geologiche e geotecniche redatte ai sensi del DM 11/3/1988 dovranno esaminare prioritariamente le condizioni di stabilità del pendio determinate dall'intervento, con particolare riferimento alla stabilità dei fronti di scavo di fondazione, dei riporti, delle opere di sostegno soprattutto in relazione alla eventuale presenza di fenomeni di ruscellamento concentrato, di circolazione di acque sotterranee e di terreni con caratteristiche geotecniche mediocri. Inoltre le relazioni precedentemente citate dovranno esaminare e valutare l'interferenza della falda freatica superficiale con le opere previste, e, in particolare, con le eventuali porzioni interrato, per le quali dovrà essere garantita la possibilità di sommersione senza danni. La valutazione dei livelli freatici dovrà tener conto anche delle possibili variazioni nel tempo legate a diversi sfruttamenti della falda. In ogni caso, fra gli accorgimenti tecnici atti alla mitigazione del rischio, non è ammesso l'abbattimento della falda mediante pompaggio. Ai fini della salvaguardia della qualità delle acque sotterranee nella relazione si dovrà inoltre valutare la~~

vulnerabilità della falda e la compatibilità dell'intervento con l'assetto idrogeologico

La realizzazione delle opere di edificazione ammesse e di qualsiasi intervento comportante modificazioni morfologiche è subordinata all'esecuzione di indagini geologiche comprendenti:

- esame geologico dell'area estesa ad un intorno adeguato;
- esecuzione di prospezioni geognostiche atte ad evidenziare la situazione litostratigrafica, le attitudini geotecniche dei terreni affioranti e la soggiacenza della falda;
- esecuzione delle verifiche geotecniche fondamentali (verifiche di portanza, calcolo dei cedimenti, verifica di stabilità dei versanti e dei fronti di scavo);
- indicazione delle eventuali opere atte alla stabilizzazione dei versanti, alla regimazione delle acque di ruscellamento superficiale, allo smaltimento delle acque di infiltrazione ed al recupero vegetazionale.

CLASSE III

☐ **Definizione ai sensi della Circ. 7/LAP:**

CLASSE III

"Porzioni di territorio nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica e di rischio, questi ultimi derivanti dalle urbanizzazioni dell'area, sono tali da impedire l'utilizzo qualora inedificate, richiedendo viceversa la previsione di interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio esistente".

SOTTOCLASSE III a

"Porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti. Per le opere infrastrutturali di interesse pubblico altrimenti localizzabili vale quanto già indicato all'art. 31 della L.R. 56/77".

☐ **Descrizione pericolosità:**

- aree di esondazione non edificate del Torrente Norè delimitate con criterio geometrico geomorfologico, laghetti artificiali, versanti ad elevata acclività, impluvi con concentrazione di acqua durante intense precipitazioni.

☐ **Indicazioni specifiche:**

La SOTTOCLASSE III a si identifica innanzitutto:

- nell'ambito della CLASSE III, in quanto pericolosa;
- in quanto non edificata;
- in quanto i necessari interventi di riassetto e difesa del patrimonio esistente non possono essere risolti, come per la CLASSE II, attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici realizzabili a livello di progetto esecutivo nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante, ma devono essere affrontati mediante interventi di riassetto.

E' rappresentata quindi da aree generalmente inedificate le cui caratteristiche geomorfologiche le rendono inidonee a nuovi insediamenti.

Nelle aree comprese in SOTTOCLASSE III a sono ammessi solo i seguenti interventi, i cui progetti siano redatti sulla base di rigorosi accertamenti geologici, geotecnici, idrogeologici ed idraulici che stabiliscano gli accorgimenti tecnici atti a garantire la fattibilità degli interventi stessi nell'ambito di requisiti di sicurezza propria e tali da non aggravare la situazione di pericolosità esistente con l'obbligo della presa d'atto, mediante autocertificazione, da parte dei titolari della Concessione Edilizia dell'entità del rischio connesso:

- le opere previste dal Piano Territoriale e quelle che abbiano conseguito la dichiarazione di pubblica utilità;
- le opere pubbliche non altrimenti localizzabili attinenti la viabilità, la produzione ed il trasporto di energia, le reti e gli impianti di depurazione, le telecomunicazioni ed altre attrezzature per l'erogazione di pubblici servizi;
- le opere attinenti la regimazione e l'utilizzo delle acque, compresi i pozzi, le captazioni sorgive, le derivazioni e gli attingimenti di acqua, purché adeguatamente eseguiti e concessi dagli Enti competenti;
- le opere attinenti le sistemazioni idrogeologiche e tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di difesa esistenti;
- l'eliminazione di eventuali tratti coperti dei corsi d'acqua e l'ampliamento delle tombature;
- le strade e piste di servizio di attività agro silvo pastorali approvate dal Servizio Regionale Economia Montana e Foreste chiuse al traffico e della larghezza massima tra i cigli di metri 3.00;
- i percorsi pedonali o ciclabili, quando non altrimenti localizzabili;
- le attività estrattive autorizzate ai sensi della L.R. 22/1/78, n. 69;

- ~~le piantumazioni secondo le disposizioni legislative vigenti, con particolare riferimento al Piano Stralcio delle Fasce Fluviali; il mantenimento delle limitate attività agricole in atto; le attività colturali che non costituiscono ostacolo al regolare deflusso delle acque;~~
- ~~la recinzione dei terreni purché le opere non modifichino il regolare deflusso delle acque, anche in occasione di piene eccezionali.~~

~~Nel caso della presenza di edifici isolati non evidenziati dalla cartografia, si applicano le limitazioni previste alla SOTTOCLASSE III b.~~

SOTTOCLASSE III b

~~“Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente. In assenza di tali interventi di riassetto saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico quali, a titolo di esempio, interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento conservativo; per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili varrà quanto previsto all'art. 31 della LR 56 / 77. Nuove opere o nuove costruzioni saranno ammesse solo a seguito dell'attuazione degli interventi di riassetto e dell'avvenuta eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità”.~~

Descrizione pericolosità:

- ~~aree di esondazione edificate del Torrente Norè. Fascia di rispetto Rio innominato (criterio geometrico 10,00 m. (dieci metri) per sponda a partire dal ciglio superiore della sponda stessa).~~

Indicazioni specifiche:

~~La SOTTOCLASSE III b si identifica innanzitutto:~~

- ~~nell'ambito della CLASSE III, in quanto pericolosa;~~
- ~~in quanto edificata;~~
- ~~in quanto i necessari interventi di riassetto e difesa del patrimonio esistente non possono essere risolti, come per la CLASSE II, attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici realizzabili a livello di progetto esecutivo nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante, ma devono essere affrontati mediante interventi di riassetto;~~
- ~~in quanto, in assenza di interventi di riassetto, vi sono consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico.~~

~~Si tratta quindi di aree edificate e parzialmente edificate comprese in questo caso all'interno delle fasce di rispetto del Torrente Norè e Rio innominato in cui si rende necessaria la presenza di efficaci opere di attuazione o eliminazione della pericolosità o, nel caso di insufficienza di tali opere, la realizzazione di Progetti Pubblici di Riassetto Idrogeologico.~~

~~Nelle aree in SOTTOCLASSE III b il Piano Regolatore verifica di norma l'efficacia delle opere di difesa o individua la necessità di ulteriori verifiche o di realizzazione di intervento di riassetto.~~

~~Sino alla verifica dello stato di efficienza delle opere di protezione o sino all'esecuzione di Progetti Pubblici di Riassetto Idrogeologico nelle aree soggette a SOTTOCLASSE III b sono comunque sempre ammessi i seguenti interventi senza incremento di carico antropico e con l'obbligo della presa d'atto, mediante autocertificazione, da parte dei titolari della Concessione Edilizia dell'entità del rischio connesso:~~

- ~~gli interventi previsti nelle aree soggette a SOTTOCLASSE III a;~~
- ~~per gli insediamenti preesistenti, gli interventi:~~
 - ~~MO Manutenzione ordinaria;~~
 - ~~MS Manutenzione straordinaria;~~
 - ~~RC Restauro conservativo;~~
 - ~~RE1 e RE2 Ristrutturazione edilizia di tipo A e B;~~
 - ~~DS Demolizione senza ricostruzione;~~
 - ~~MDA Modifica di destinazione d'uso senza aumento del carico urbanistico;~~
 - ~~recinzioni e posa di manufatti di arredo urbano.~~

~~Quanto indicato dalla Circolare 7/LAP alla SOTTOCLASSE III b secondo paragrafo: “In assenza di [...] interventi di riassetto saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico...”, va inteso: in senso generale, in funzione del grado di pericolo, in funzione della possibilità di mitigazione del rischio ed in relazione al numero di abitanti già presenti nella zona.~~

~~Pertanto si ritiene che per "aumento del carico antropico" si può intendere l'insediamento di nuovi nuclei famigliari che comportano l'edificazione e/o l'ampliamento sostanziale di nuove unità abitative complete di infrastrutture. Fatto salve le~~

situazioni di grave pericolo, individuate in ambito di P.R.G. dalle cartografie tematiche o esplicitate nella cartografia di sintesi quali sottoclassi specifiche, si ritiene corretto, a seguito di opportune indagini di dettaglio e con l'obbligo della presa d'atto, mediante autocertificazione, da parte dei titolari della Concessione Edilizia dell'entità del rischio connesso, considerare accettabili:

- gli adeguamenti che consentano una più razionale fruizione degli edifici esistenti;
- gli adeguamenti igienico funzionali (es: si intende quindi possibile: la realizzazione di ulteriori locali, il recupero di preesistenti locali inutilizzati, pertinenze quali box, ricovero attrezzi).

È esclusa viceversa la realizzazione di nuove unità abitative.

Tale interpretazione può essere estesa agli ambiti della **SOTTOCLASSE III a**, nel rispetto di quanto sopra indicato e di quanto riportato al punto 6.2. della Nota Tecnica Esplicativa della Circ. 7/LAP.

La realizzazione degli interventi consentiti è subordinata all'esecuzione di approfondite e specifiche indagini geologiche comprendenti:

- esame geologico ed idraulico dell'area estesa ad un intorno adeguato al fine di definire la tendenza evolutiva del corso d'acqua e l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche;
- indicazione delle eventuali opere atte alla stabilizzazione dei versanti, alla regimazione delle acque di ruscellamento superficiale allo smaltimento delle acque di infiltrazione ed al recupero vegetazionale, alla protezione di manufatti interrati in relazione alla bassa soggiacenza della falda ed alla difesa dell'acquifero, alla indicazione delle eventuali opere di difesa idraulica;
- esecuzione di prospezioni geognostiche atte ad evidenziare la situazione litostratigrafica e le attitudini geotecniche dei terreni affioranti;
- esecuzione delle verifiche geotecniche fondamentali (verifiche di portanza, calcolo dei cedimenti e verifica di stabilità dei versanti presenti nell'intorno).

La circolare 7/LAP distingue 5 diverse classi di zonizzazione, ulteriormente suddivisibili in sottoclassi, rappresentate nella tavola di sintesi alla scala e 1:5.000 (tavola 3):

CLASSE I

Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche.

CLASSE II

Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici, realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante.

Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità.

CLASSE IIIA

Porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti... Per le opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili vale quanto indicato all'art. 31 della L.R. 56/77.

CLASSE IIIB

Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente. In assenza di tali interventi di riassetto saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico. Per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili vale quanto indicato all'art. 31 della L.R. 56/77.

- **SOTTOCLASSE IIIB₃** – anche a seguito della realizzazione delle opere di riassetto, sarà possibile solo un modesto incremento del carico antropico (ristrutturazioni); non sono ammesse nuove unità abitative e completamenti.

CLASSE IIIC

Porzioni di territorio edificate ad alta pericolosità geomorfologica e ad alto rischio, per le quali non è proponibile un'ulteriore utilizzazione urbanistica neppure per il patrimonio esistente, rispetto al quale dovranno essere adottati i provvedimenti di cui alla Legge 9.7.1908 n° 445. Per le opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili vale quanto indicato all'art. 31 della L.R. 56/77. – Non presente nel comune di Marano Ticino.

42.3 NORMATIVA TECNICA 42.2 NORME GENERALI

1. Dovranno essere integralmente rispettate le indicazioni contenute nello studio geologico, facente parte

integrante del P.R.G.C.

2. Ai sensi dell'art. 18 comma 7 delle N.d.A. del PAI, il Comune è tenuto ad informare i soggetti attuatori delle previsioni urbanistiche, sulle limitazioni alle quali sono soggette le zone in dissesto e sugli interventi prescritti per la minimizzazione del rischio.
3. Nel certificato di destinazione urbanistica, il Comune dovrà inserire i dati relativi alla classificazione del territorio, in relazione al dissesto localmente presente; altresì dovrà richiedere al soggetto attuatore la sottoscrizione di un atto liberatorio che escluda ogni responsabilità dell'Amministrazione pubblica in ordine a eventuali futuri danni a cose e persone, derivanti dal dissesto segnalato.
4. ~~Per i dissesti perimetrati come Eba e Ebl nella cartografia allegata si applicano le norme dell'art. 9 comma 6 delle NdA del PAI.~~
5. ~~Per i dissesti perimetrati come Ema e Eml nella cartografia allegata si applicano le norme relative alla classe II o classe III, in relazione alla classificazione riportata sulla tavola di sintesi della pericolosità geomorfologica allegata la presente studio (tavola 3) di seguito esplicitate, in coerenza con i disposti dell'art. 9 comma 6bis delle NdA del PAI.~~
4. Per le aree in dissesto perimetrato come Fa nella cartografia allegata, prevalgono le norme dell'art. 9 comma 2 delle N.A. del PAI.
5. Per le aree in dissesto perimetrato come Fs nella cartografia allegata, si applicano le norme relative alla classe di appartenenza, in coerenza con i disposti dell'art. 9 comma 4 delle N.A. del PAI.
6. Per le aree in dissesto perimetrato come Ca nella cartografia allegata, prevalgono le norme dell'art. 9 comma 7 delle N.A. del PAI.
7. Per le aree in dissesto perimetrato come Eea nella cartografia allegata, prevalgono le norme dell'art. 9 comma 5 delle N.A. del PAI.
8. Per le aree in dissesto perimetrato come Ema nella cartografia allegata, si applicano le norme relative alla classe di appartenenza, in coerenza con i disposti dell'art. 9 comma 6bis delle N.A. del PAI.
9. Per le aree in dissesto perimetrato come Eea e Ema si applicano inoltre le seguenti norme specifiche:
 - non possono essere ammesse opere di scavo e riporto tendenti a modificare le altimetrie locali in assenza di verifica di compatibilità idraulica (Allegato 1 alla Direttiva Infrastrutture PAI) che escluda interferenze con i settori limitrofi e con l'assetto del corso d'acqua;
 - all'interno di queste aree non potranno essere realizzate strutture interrato;
10. Per le captazioni idropotabili vigono i disposti del D.Lgs. 152/06 e s.m.i. e della DPGR 11.12.2006 n. 15/R.
11. Prima della realizzazione di nuovi interventi edilizi arealmente significativi, deve essere valutato l'incremento dei deflussi derivante dall'aumento della superficie impermeabilizzata, connesso agli interventi in previsione urbanistica e, di conseguenza, deve essere verificata l'adeguatezza delle opere di regimazione idraulica eventualmente esistenti a valle, prevedendone, se del caso, l'adeguamento o la realizzazione ex-novo.
12. Dovrà essere predisposto un Piano di Protezione Civile esteso all'intero territorio comunale che tenga in considerazione anche le aree inserite in classe II di pericolosità geomorfologica oltre a quelle inserite in classe III.
13. Per qualsiasi intervento sul territorio, sia per opere pubbliche che per opere private, devono essere rispettate le norme del D.M. 14.01.08 "Norme tecniche per le costruzioni". Le indicazioni desunte dalle indagini geologiche di supporto al P.R.G.C. dovranno essere considerate quale base conoscitiva per gli approfondimenti necessari a scala di piano esecutivo. Tutti gli aspetti geologici, geomorfologici, idrogeologici e topografici di un sito dovranno essere acquisiti in fase progettuale, per ogni intervento edilizio.
14. **CLASSE I**
 - Per qualsiasi intervento sul territorio, anche nelle zone in classe I di idoneità urbanistica, sia per opere pubbliche che per opere private, devono essere rispettate, ove previste, le norme del D. M. 14.01.08 "Norme

tecniche per le costruzioni”;

15. CLASSE II

- Nelle aree in CLASSE II di idoneità urbanistica devono essere attuati, in fase esecutiva nell’ambito del singolo lotto, gli approfondimenti geologici, idrogeologici e/o geotecnici finalizzati alla progettazione degli accorgimenti tecnici, necessari al superamento della (moderata) pericolosità geomorfologica, riportati nella Relazione geologica e di seguito riassunti:
 - a. ~~Zone mediamente acclivi e fasce in prossimità dei versanti acclivi: sono le zone dei rilievi morenici e le fasce di tutela al ciglio e al piede delle scarpate principali di origine fluvioglaciale o glaciale. L’edificazione in queste aree è condizionata all’esecuzione di indagini geognostiche e geotecniche di dettaglio ed a verifiche di stabilità, atte a stabilire la compatibilità delle opere in progetto con la stabilità dei versanti. Particolare attenzione dovrà essere posta anche alla regimazione delle acque meteoriche, al fine di evitare l’innesco di erosioni accelerate su pendio~~
 - b. ~~zone potenzialmente soggette ad esondazioni a bassa energia perimetrate come Ema: si tratta della zona del concentrico tra Via Principale e la linea FS Arona-Borgomanero, interessata da possibili allagamenti diffusi in relazione ad eventi meteorici prolungati ed intensi, per insufficiente drenaggio della rete scolante esistente e dei manufatti idraulici. In queste zone si rende necessario: effettuare indagini idrogeologiche finalizzate all’individuazione di locali falde sospese, provvedere ad eventuali riquotature del piano campagna (da stabilire sulla base di puntuali indagini topografiche, geomorfologiche ed idrauliche), provvedere alla pulizia e manutenzione dei fossi colatori eventualmente presenti, per il tratto di pertinenza del lotto edificatorio, vietare la realizzazione di locali interrati. Per queste zone si propone inoltre o la verifica idraulica puntuale del corso d’acqua, con tempi di ritorno almeno centenari, o adeguata analisi topografica, storica e geomorfologica di dettaglio, per una corretta progettazione degli edifici. Per tutti gli interventi ricadenti nel presente articolo, il ricorso all’innalzamento artificiale del p.c., al fine di evitare possibili coinvolgimenti dei nuovi manufatti in fenomeni di inondazione, è consentito qualora sia accertato che tale intervento non provochi innalzamenti anomali del livello idrico, nel corso di eventi di piena, tali da provocare maggiori danni nelle aree adiacenti.~~
 - c. ~~Aree con bassa soggiacenza della superficie freatica: si tratta della zona nella valle del Norè e della zona centro-orientale del territorio comunale nella quale la superficie freatica si trova a ridotta profondità e le aree oggetto di ristagni superficiali delle acque. Per questa zona si prescrive l’esecuzione di indagini idrogeologiche di dettaglio, con verifica delle escursioni annuali della falda per una corretta progettazione di eventuali locali interrati.~~
 - d. ~~terreni di copertura con mediocri caratteristiche geotecniche: in questa classe sono incluse le aree comprese tra C.na Bertona ed il concentrico, nella piana di C.na Musica sottostante il Parco dei Lagoni, nella zona del concentrico sino al confine con Gattico e nella piana sottostante Mottalunga, per le quali si prescrive l’esecuzione di indagini geologiche e geognostiche di dettaglio, al fine di procedere ad una corretta progettazione delle opere di fondazione.~~
 - a. zone mediamente acclivi e fasce in prossimità dei versanti acclivi: sono le zone dei rilievi morenici e le fasce di tutela al ciglio e al piede delle scarpate principali di origine fluvioglaciale o glaciale. L’edificazione in queste aree è condizionata a:
 - i. esecuzione di indagini geognostiche e geotecniche di dettaglio;
 - ii. esecuzione di verifiche di stabilità, atte a verificare la compatibilità delle opere in progetto con la stabilità dei versanti;
 - iii. regimazione delle acque meteoriche, al fine di evitare l’innesco di erosioni accelerate su pendio.
 - b. zone potenzialmente soggette ad esondazioni a bassa energia perimetrate come Ema: si tratta della zona del concentrico tra Via Principale e la linea FS Arona-Borgomanero e di C.na Bertone, interessate da possibili allagamenti diffusi in relazione ad eventi meteorici prolungati ed intensi, per insufficiente drenaggio della rete scolante esistente e dei manufatti idraulici.

Per tutti gli interventi ricadenti in queste aree, il ricorso all'innalzamento artificiale del p.c., al fine di evitare possibili coinvolgimenti dei nuovi manufatti in fenomeni di inondazione, è consentito qualora sia accertato che tale intervento non provochi innalzamenti anomali del livello idrico, nel corso di eventi di piena, tali da provocare maggiori danni nelle aree adiacenti, in coerenza con il punto 9 precedente.

E' fatto assoluto divieto di realizzare locali interrati.

In ottemperanza dell'art. 9 comma 6bis delle N.A. del PAI, gli interventi ammissibili devono essere in ogni caso soggetti ad uno studio di compatibilità con le condizioni del dissesto validato dall'Autorità competente, che comprenda almeno i seguenti elementi:

- i. indagini idrogeologiche finalizzate all'individuazione di locali falde sospese e della locale soggiacenza della falda freatica;*
 - ii. piano di pulizia e manutenzione dei fossi colatori eventualmente presenti, per il tratto di pertinenza del lotto edificatorio;*
 - iii. verifica idraulica puntuale del corso d'acqua, con tempi di ritorno almeno centenari o, in alternativa, adeguata analisi topografica, storica e geomorfologica di dettaglio.*
- c. Aree con bassa soggiacenza della superficie freatica: si tratta della zona nella valle del Norè e della zona centro-orientale del territorio comunale nella quale la superficie freatica si trova a ridotta profondità. Per questa zona si prescrive:*
- i. l'esecuzione di indagini idrogeologiche di dettaglio per la verifica locale della soggiacenza della falda freatica;*
 - ii. la costruzione di locali interrati sarà ammessa solo nei singoli casi dove, anche in base alla conformazione topografica locale, sia dimostrata la non interferenza dei vani con la superficie freatica, con un franco minimo da stabilire a seguito di approfondite indagini idrogeologiche e comunque non inferiore a 50 cm. Restano escluse da questa ultima prescrizione le eventuali opere pubbliche o di interesse pubblico di rilevante importanza o strategiche, non altrimenti localizzabili, secondo quanto espresso al punto 4.5 della NTE/99 alla Circ. 7/LAP.*
- d. terreni di copertura con mediocri caratteristiche geotecniche: in questa classe sono incluse le aree comprese tra C.na Bertona ed il concentrico, nella piana di C.na Musica sottostante il Parco dei Lagoni, nella zona del concentrico sino al confine con Gattico e nella piana sottostante Mottalunga, per le quali si prescrive:*
- i. esecuzione di indagini geologiche e geognostiche di dettaglio, al fine di procedere ad una corretta progettazione delle opere di fondazione.*

16. CLASSE IIIA

- ~~Le aree inedificate incluse in CLASSE IIIA sono da considerarsi inidonee a nuovi insediamenti. L'edificato eventualmente ricadente nelle aree in classe IIIA e non distinto in cartografia di sintesi deve essere assoggettato alle norme previste al punto 6.2 della N.T.E./99; L'edificato sparso eventualmente ricadente nelle aree in classe IIIA e non distinto in cartografia di sintesi deve essere assoggettato alle norme della successiva classe IIIB3; per gli edifici agricoli si applica quanto disposto al punto 6.2 della Circolare 7/LAP.~~
- Nelle aree interessate da esondazioni e dissesti morfologici di carattere torrentizio con pericolosità molto elevata (Eea) ed ascritte alla classe IIIA, sono consentiti solo gli interventi elencati all'art. 9 comma 5 delle N.A. del PAI.*
- ~~Nelle aree comprese in CLASSE IIIA, fatte salve eventuali norme più restrittive con particolare riferimento alle norme del R.D. 523/1904~~ *In queste aree, fatti salvi eventuali vincoli più restrittivi con particolare riferimento alle norme del R.D. 523/1904 e all'art. 9 comma 5 delle N.A. del PAI, sono ammessi solo i seguenti interventi, i cui progetti siano stati redatti sulla base di rigorosi accertamenti geologici, geotecnici, idrogeologici e idraulici che stabiliscano gli accorgimenti tecnici atti a garantire la fattibilità degli interventi stessi nell'ambito*

di requisiti di sicurezza propria e tali da non aggravare la situazione di pericolosità esistente:

- a. le opere previste dal Piano Territoriale e quelle che abbiano conseguito la dichiarazione di pubblica utilità;
 - b. le opere pubbliche non altrimenti localizzabili attinenti alla viabilità, alla produzione e al trasporto dell'energia, alle reti e agli impianti di depurazione, alle telecomunicazioni o ad altre attrezzature per l'erogazione di pubblici servizi;
 - c. le opere attinenti alla regimazione e all'utilizzo delle acque, compresi i pozzi, le derivazioni e gli attingimenti di acqua purché adeguatamente eseguiti e concessi dagli Enti competenti;
 - d. le opere attinenti alle sistemazioni idrogeologiche, nonché tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di difesa esistenti;
 - e. l'eliminazione dei tratti coperti dei corsi d'acqua e l'ampliamento delle tombinate;
 - f. gli attraversamenti dei rii minori e la viabilità per il necessario collegamento, non altrimenti localizzabile, delle zone agricole e di quelle residenziali e produttive esistenti o previste dal P.R.G. e dai P.P.;
 - g. i percorsi pedonali o ciclabili, quando non altrimenti localizzabili;
 - h. le piantumazioni e le sistemazioni a verde, la manutenzione e lo sfruttamento forestale, secondo le disposizioni legislative vigenti con particolare riferimento alle disposizioni del PAI; la conservazione allo stato di natura, il mantenimento delle limitate attività agricole in atto, le variazioni colturali che non costituiscono ostacolo al regolare deflusso delle acque o che non producano instabilità dei versanti;
 - i. la recinzione dei terreni purché le opere non modifichino il regolare deflusso delle acque, anche in occasione di piene eccezionali.
- **La realizzazione di opere infrastrutturali, di impianti tecnologici e di strutture accessorie, nelle aree in classe IIIA di idoneità urbanistica, deve essere condizionata a specifici studi di dettaglio di un intorno significativo del territorio interessato, allo scopo di valutarne l'effettivo grado di pericolosità e di rischio, fatte salve altre disposizioni di legge più restrittive.**

17. Per il reticolo idrografico minore devono essere applicate le seguenti norme:

- ~~a. salvo che per opere di attraversamento viabilistico non è consentita la copertura dei corsi d'acqua anche con tubi o scatolari di ampia sezione (D.Lgs. 152/06 art. 115); le opere di attraversamento di strade principali, minori o vicinali dovranno essere realizzate per mezzo di ponti, previa verifica della sezione minima di deflusso, ottenuta con adeguato studio geoidrologico e idraulico; ove possibile si provveda a riportare a cielo libero i tratti tombinati dei corsi d'acqua, e in ogni caso è vietata l'edificazione al di sopra dei tratti coperti, anche nel caso di pertinenze ed accessori;~~
- ~~b. in ogni caso per le opere di attraversamento dei corsi d'acqua è sempre prescritta la tipologia "a rive piene" ossia senza restringimenti mediante tombinate o similari;~~
- ~~c. non sono ammessi manufatti in materiali sciolti;~~
- ~~d. non sono ammesse difese spondali su una sola sponda o regimazioni di fondo parziali di un corso d'acqua salvo nel caso in cui sia dimostrato che tali opere non peggioreranno la situazione idraulica o idrogeologica sulla sponda opposta o immediatamente a valle o a monte dell'intervento;~~
- ~~e. gli interventi di sistemazione idraulica sono consentiti solo previo studio idraulico, geologico e geomorfologico di dettaglio ed acquisizione dei pareri favorevoli degli Enti competenti in materia.~~
- ~~f. non sono ammesse recinzioni o muri di cinta attraverso e lungo gli alvei e le fasce spondali dei corsi d'acqua che peggiorino la stabilità delle sponde stesse, che restringano le sezioni di deflusso e non consentano il regolare deflusso delle acque nelle aree di laminazione esterne all'alveo con portate di massima piena; nel caso di corsi d'acqua demaniali dovranno essere assicurate alle stesse~~

~~condizioni anche la percorribilità parallelamente agli alvei e l'accesso alle opere di difesa idraulica per le necessarie opere di manutenzione, controllo e pulizia;~~

- ~~g. sulle fasce spondali dei corsi d'acqua non sono ammessi accumuli di scarti vegetali provenienti dalle pratiche agrarie e dalla manutenzione di parchi e giardini;~~
- ~~h. con riferimento agli obblighi previsti dagli art. 915, 916, 917 del CC, relativi al mantenimento delle condizioni degli alvei e del regolare deflusso delle acque, tali obblighi sono estesi a tutte le zone di pertinenza dei corsi d'acqua;~~
- ~~i. con riferimento alla determinazione delle distanze di fabbricati e manufatti dai corsi d'acqua iscritti negli elenchi delle acque pubbliche, nonché da quelli appartenenti al pubblico demanio ancorché non iscritti negli elenchi, ai sensi dell'art. 96 lett. f) del T.U. approvato con R.D. 25/7/1904 n.523, le prescrizioni di P.R.G. relative alle fasce di rispetto dei corsi d'acqua assumono l'efficacia di "disciplina locale" ai sensi e alle condizioni previste dalla Circ. P.G.R. n.14/LAP/PET dell'8/10/98 e s.m.i.~~
- ~~j. per i corsi d'acqua pubblici e con alveo demaniale si applicano i disposti dell'art. 96 del R.D. 523/1904: le distanze minime dalla sponda o dal piede degli argini maestri non possono essere inferiori a 10 m per le fabbriche e gli scavi e a 4 m per alberi e siepi;~~
- ~~k. qualora risultassero differenze tra l'andamento dei corsi d'acqua demaniali, così come riportati sulle mappe catastali, rispetto all'attuale percorso planimetrico, resta inteso che le fasce di rispetto ai sensi del R.D. 523/1904 si applicano alla linea di drenaggio attiva, rimanendo di proprietà demaniale l'area abbandonata ai sensi e per gli effetti della L. 37/94 nonché in ragione dell'art. 32, comma 3, Titolo II delle N.d.A. del PAI;~~

18. ~~Qualora sia necessario effettuare sbancamenti di scarpate e/o riporti di materiale, gli stessi dovranno essere sostenuti e drenati al fine di garantire, a breve e a lungo termine, la stabilità dei pendii.~~

~~Relativamente alle procedure che l'Amministrazione Comunale dovrà seguire per il rilascio di titoli abilitativi nelle aree comprese nella classe di zonizzazione IIIB, devono essere osservate le seguenti linee guida metodologiche:~~

17. CLASSE IIIB

- Nelle aree interessate da esondazioni e dissesti morfologici di carattere torrentizio con pericolosità molto elevata (Eea) ed ascritte alla SOTTOCLASSE IIIB3, sono consentiti solo gli interventi elencati all'art. 9 comma 5 delle N.A. del PAI.
- nelle zone in SOTTOclasse IIIB3 è da escludere la realizzazione di nuove unità abitative o completamenti ma sono ammessi solo interventi che comportino un modesto incremento di carico antropico. Gli interventi suddetti potranno essere realizzati solamente al termine dell'iter procedurale per la messa in opera delle nuove sistemazioni per la difesa del territorio (progettazione, realizzazione, collaudo e verifica ai fini urbanistici delle opere di riassetto);
- Le situazioni di pericolosità e di rischio delle aree in sottoclasse IIIB3 sono specificate nel cronoprogramma degli interventi. I titolari della Concessione Edilizia devono obbligatoriamente essere consapevoli dell'entità del rischio presente.
- Nelle aree in sottoclasse IIIB3, fatti salvi eventuali vincoli più restrittivi con particolare riferimento alle norme del R.D. 523/1904 e all'art. 9 comma 5 delle N.A. del PAI, è ammessa la realizzazione di:
 - a. *opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili, secondo quanto previsto dall'art. 31 della L.R. 56/77 (opere previste dal Piano Territoriale, opere dichiarate di pubblica utilità, opere attinenti il regime idraulico, le derivazioni d'acqua, gli impianti di depurazione, gli impianti di produzione di energia idroelettrica, gli elettrodotti, gli impianti di telecomunicazione ed altre attrezzature per l'erogazione di servizi pubblici);*
 - b. *opere di sistemazione idrogeologica e di regimazione delle acque;*

c. accessi carrai per raggiungere aree ascritte alle altre Classi di idoneità urbanistica.

- secondo quanto previsto al punto 7.3 della N.T.E. alla Circ. 7/LAP, fatte salve le situazioni di grave pericolo, in assenza di interventi di riassetto sono ammessi solo gli adeguamenti che consentano una più razionale fruizione degli edifici esistenti oltre che gli adeguamenti igienico-funzionali (la realizzazione di nuovi locali, il recupero di preesistenti locali inutilizzati, pertinenze quali box, ricovero attrezzi, ecc.), recinzioni, posa di manufatti di arredo urbano, ecc.;
- i cambi di destinazioni d'uso saranno ammessi solo a seguito dell'avvenuto riassetto; secondo quanto previsto al punto 6.3 e al punto 7.3 della N.T.E./99, in caso di modesti interventi da eseguirsi su edifici singoli o porzioni di essi, può essere eventualmente consentito il cambio di destinazione d'uso solo a seguito di indagini puntuali che detaglino il grado di pericolosità, individuino adeguate opere di riassetto, accorgimenti tecnici o interventi manutentivi da attivare, in relazione anche a quanto indicato al secondo punto, e verifichino, dopo la loro realizzazione, l'avvenuta riduzione del rischio;
- ~~Nelle zone in CLASSE IIIB3, caratterizzate da pericolosità elevata, è da escludere la realizzazione di nuove unità abitative o completamenti, ma sono ammessi solo interventi che comportino un modesto incremento di carico antropico. In assenza di opere di riassetto sono consentiti solo adeguamenti che non aumentino il carico antropico, quali quelli che consentono l'utilizzo più razionale degli edifici esistenti ed il loro adeguamento igienico-funzionale. Gli interventi che comportano un modesto incremento di carico antropico, potranno essere realizzati solamente al termine dell'iter procedurale per la messa in opera delle sistemazioni per la difesa del territorio. Le situazioni di pericolosità e di rischio delle aree in classe IIIB3 sono specificate nel cronoprogramma degli interventi: nelle NdA del PRGC dovranno essere specificati per ogni singola area o nucleo i tipi di interventi, le destinazioni e le possibilità/quantità edificatorie ammesse, in coerenza con la pericolosità rilevata, traducendo la definizione di modesto carico antropico in parametri urbanistici. I titolari della Concessione Edilizia devono obbligatoriamente essere consapevoli dell'entità del rischio presente.~~
- La procedura per la realizzazione degli interventi di riassetto e minimizzazione del rischio potrà essere gestita dall'Amministrazione comunale o, in alternativa, da altri soggetti pubblici o da privati che hanno specifico interesse nell'attuazione delle previsioni urbanistiche.
- A seguito del completamento dell'iter per la realizzazione delle opere di minimizzazione e riassetto da parte dell'Amministrazione Comunale o da altri soggetti competenti, sarà compito dell'Amministrazione Comunale condurre la verifica della loro funzionalità, in relazione alla minimizzazione del rischio per le aree ad esse sottese.
- Secondo quanto previsto dalla Nota Tecnica Esplicativa alla Circolare 7/LAP al punto 7.6, la verifica della minimizzazione o eliminazione del rischio deve essere condotta a livello dell'intera area inserita in classe IIIB: non è possibile dunque condurre tale verifica a livello di singolo lotto edificatorio o delegarla al professionista incaricato del progetto di edificazione.
- L'Amministrazione Comunale potrà avviare le procedure di realizzazione delle opere di riassetto e difesa del territorio delle aree in classe IIIB, avvalendosi anche dei "Piani tecnici esecutivi di opere pubbliche" di cui all'art. 47 della L.R. 56/77.
- ~~In assenza delle necessarie opere di riassetto, nelle aree ascritte alla classe IIIB saranno ammesse solo trasformazioni che non comportino un aumento del carico antropico.~~
- Le aree ascritte alla classe IIIB dovranno essere inserite in un cronoprogramma delle opere di riassetto, nel quale sia esplicita la destinazione urbanistica delle opere suddette e siano individuate, per ciascuna opera, le porzioni di territorio da essa protette e/o a pericolosità e rischio minimizzato: il cronoprogramma dovrà essere elaborato in dettaglio nella fase attuativa del piano regolatore.

42.4 FASCE DI RISPETTO

42.3 RETICOLO IDROGRAFICO

Per il reticolo idrografico minore devono essere applicate le seguenti norme:

- salvo che per opere di attraversamento viabilistico non è consentita la copertura dei corsi d'acqua anche con tubi o scatolari di ampia sezione (D.Lgs. 152/06 art. 115); le opere di attraversamento di strade principali, minori o vicinali dovranno essere realizzate per mezzo di ponti o ponticelli, previa verifica della sezione minima di deflusso, ottenuta con adeguato studio idrologico ed idraulico; ove possibile si provveda a riportare a cielo libero i tratti tombinati dei corsi d'acqua; in ogni caso è vietata l'edificazione al di sopra dei tratti coperti, anche nel caso di pertinenze ed accessori ed anche se i corsi d'acqua risultano appartenenti al reticolo idrografico privato;
- per le opere di attraversamento dei corsi d'acqua è sempre prescritta la tipologia "a rive piene" ossia senza restringimenti mediante tombature o similari;
- non sono ammessi manufatti in materiali sciolti;
- non sono ammesse difese spondali su una sola sponda o regimazioni di fondo parziali di un corso d'acqua, salvo nel caso in cui sia dimostrato che tali opere non peggioreranno la situazione idraulica o idrogeologica sulla sponda opposta o immediatamente a valle o a monte dell'intervento;
- gli interventi di sistemazione idraulica sono consentiti solo previo studio idraulico, geologico e geomorfologico di dettaglio ed acquisizione dei pareri favorevoli degli Enti competenti in materia.
- non sono ammesse recinzioni o muri di cinta attraverso e lungo gli alvei e le fasce spondali dei corsi d'acqua che peggiorino la stabilità delle sponde stesse, che restringano le sezioni di deflusso e non consentano il regolare deflusso delle acque nelle aree di laminazione esterne all'alveo con portate di massima piena; nel caso di corsi d'acqua demaniali dovranno essere assicurate alle stesse condizioni anche la percorribilità parallelamente agli alvei e l'accesso alle opere di difesa idraulica per le necessarie opere di manutenzione, controllo e pulizia;
- sulle fasce spondali dei corsi d'acqua non sono ammessi accumuli di scarti vegetali provenienti dalle pratiche agrarie e dalla manutenzione di parchi e giardini;
- con riferimento agli obblighi previsti dagli art. 915, 916, 917 del CC, relativi al mantenimento delle condizioni degli alvei e del regolare deflusso delle acque, tali obblighi sono estesi a tutte le zone di pertinenza dei corsi d'acqua;
- i corsi d'acqua iscritti al registro delle acque pubbliche ed i corsi d'acqua con alveo di proprietà demaniale sono soggetti alle limitazioni di cui al R.D. 25.07.1904 n° 523, con particolare riferimento alle distanze richiamate all'art. 96 lettera f).
- le distanze di cui al punto precedente devono essere verificate in fase esecutiva degli interventi, in relazione all'effettiva ubicazione planimetrica del corso d'acqua e delle sponde;
- qualora risultassero differenze tra l'andamento dei corsi d'acqua demaniali, così come riportati sulle mappe catastali, rispetto all'attuale percorso planimetrico, resta inteso che le fasce di rispetto ai sensi del R.D. 523/1904 si applicano alla linea di drenaggio attiva, rimanendo di proprietà demaniale l'area abbandonata ai sensi e per gli effetti della L. 37/94 nonché in ragione dell'art. 32, comma 3, Titolo II delle N.d.A. del PAI;
- eventuali interventi su edifici esistenti, compresi nelle fasce di rispetto di cui R.D. 523/1904, anche se ammessi in relazione alla classe di idoneità urbanistica di appartenenza, non potranno comunque comportare alcun aumento di superficie.

42.3.1. FASCIA DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA

Il PRGC individua, ai sensi della LR 56/77 smi, art. 29, lettere b) e c), una fascia di rispetto inedificabile, della profondità minima:

- di 100m per fiumi, torrenti e canali non arginati;
- di 25m dal piede esterno degli argini maestri per fiumi, torrenti e canali arginati.

Inoltre, lungo il corso del Torrente Norè ~~compreso~~ **e di tutte le altre acque comprese** negli elenchi delle acque pubbliche di cui al RD 1775/33, è istituita una fascia della profondità di ~~ml 150~~ **ml 150** dalle relative sponde o piede degli argini, ove vige il vincolo procedurale di cui al DLgs 490/99 ora DLgs 42/2004, art. 146 (ex Legge 431/85).

42.3.2. DELIMITAZIONE DELLE AREE SOGGETTE A VINCOLO IDROGEOLOGICO

Sul territorio comunale è delimitata un'area sottoposta a Vincolo Idrogeologico.

Le attività da eseguire nelle aree sottoposte a tale vincolo possono essere autorizzate dalla Regione, dalla Provincia o dal Comune secondo quanto indicato dalla L.R. nr. 45/89 e dalla L.R. 44/00 (art. 63,64 e 65) ed in particolare: **e dalla Circolare del Presidente della Giunta regionale 3 aprile 2012, n. 4/AMD: "Legge regionale 9 agosto 1989, n. 45 (Nuove norme**

per gli interventi da eseguire in terreni sottoposti a vincolo per scopi idrogeologici). Note interpretative e indicazioni procedurali".

L'area sottoposta a Vincolo Idrogeologico delimitata in cartografia, viene recepita dagli atti originali.

<p>AUTORIZZAZIONE RILASCIATA DAL SINDACO DEL COMUNE NEL CUI TERRITORIO SONO PREVISTI GLI INTERVENTI.</p> <p>AUTORIZZAZIONE RILASCIATA DALLA PROVINCIA DI NOVARA SE IL TERRITORIO IN CUI SONO PREVISTI GLI INTERVENTI INTERESSA PIÙ COMUNI.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Attività che comportino la modificazione o trasformazione d'uso del suolo: <ul style="list-style-type: none"> — su aree <u>non superiori</u> a 5000 mq e — per volumi di scavo <u>non superiori</u> a 2500mc
<p>AUTORIZZAZIONE RILASCIATA DALLA PROVINCIA DI NOVARA</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Attività che comportino la modificazione o la trasformazione d'uso del suolo: <ul style="list-style-type: none"> — su aree <u>superiori</u> a 5000mq e — per volumi di scavo <u>superiori</u> a 2500 ● Opere e lavori di competenza regionale o realizzati con contributo regionale (categoria C1 L.R. 40/98); ● Opere a lavori pubblici o di interesse pubblico il cui importo dei lavori previsti è superiore a 250 milioni di lire (categoria C2 L.R. 40/98); ● Bacini ed invasi idrici (categoria C5 L.R. 40/98); ● Impianti di smaltimento e deposito rifiuti (categoria C6 L.R. 40/98); ● Attività estrattive (con esclusione indicate dalla L.R. 69/78)
<p>AUTORIZZAZIONE RILASCIATA DALLA REGIONE PIEMONTE</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Impianti di risalita a fune/piste da sci e relative opere accessorie; ● Opere sottoposte a VIA di cui il D.P.C.M. n:377 ● Del 10/8/88 di competenza dello Stato; ● Interventi di cui all'art.81 del D.P.R. n.616 del 24/7/77; ● Opere pubbliche di particolare interesse regionale di cui all'art. 66 comma 1, lettera i, numero 2 L.R. 44/00

Le attività, all'interno di tale area, **non** sottoposte ad autorizzazione relativa alla L.R. 45/89 sono le seguenti (Circ. Reg. nr. 2/AGR/90 punto A):

- interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di opere (strade, ponti, acquedotti, linee elettriche, muri, edifici, opere di sistemazione idraulica o idraulico forestale, briglie, drenaggi, fossi, ecc.) che non comportino modifiche sostanziali alle opere medesime ed al territorio circostante (ad esempio, messa in opera di barriere stradali e ripresa piani viabili, messa in opera di cartelli stradali, pubblicitari, apertura di cunette e realizzazione di tombini, modifiche alle reti di servizio interrate nelle strade della viabilità esistente);
- lavori di rimboscimento, piantagione di alberi forestali, comprese le opere accessorie quali spianamenti, muretti di contenimento, chiusure di falle o fratture di argini, ecc.;
- lavori di mera manutenzione fondiaria a scopi agricoli o forestali effettuati su terreni in attualità di coltivazione, quando tali lavori comportano un volume di scavo inferiore ai 50 mc e non sono finalizzati alle trasformazioni di boschi e terreni;

- ~~opere costituenti pertinenze di edifici, costituenti a catasto servizio complementare dell'edificio principale; realizzazione di modeste opere edilizie quali: cordoli, recinzioni senza fondamenta, pavimentazioni in lastre per percorsi pedonali, allacciamenti tecnologici alle strade esistenti purché lo scavo non superi il metro di profondità, modifiche esterne e ai tetti che non comportino variazioni della superficie coperta, pavimentazioni che non comportino impermeabilizzazione del suolo, piccoli balconi fino a 15 m² di superficie con fondamenta di profondità massima pari a m 0.50, vani chiusi adibiti ad uso caldaia, fino a m² 10 di superficie;~~
- ~~interventi di manutenzione ordinaria e straordinari, di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione di edifici esistenti che non comportino modifiche sostanziali alle opere stesse e al territorio, ovvero modifiche alle geometrie planimetriche.~~

42.3.3. AREE DI SALVAGUARDIA DELLE OPERE DI CAPTAZIONE ACQUE POTABILI

Secondo la legislazione nazionale la disciplina delle aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano è normata dal DPR 236/88 e dal Dlgs 152/99 **Dlgs 152/06 e s.m.i** e in particolare nel caso specifico dall'articolo **dall'articolo 94-21 del DLgs 152/99 e s.m.i. (DLgs. 18/08/2000) oltre che dal Regolamento Regionale 11.dicembre 2006 n. 15/R recante "Disciplina delle aree di salvaguardia delle acque destinate al consumo umano (Legge regionale 29 dicembre 2000, n. 61)"** a cui si rimanda e se ne riporta uno stralcio:

- ~~la zona di tutela assoluta è costituita dall'area immediatamente circostante le captazioni o derivazioni: essa deve avere un'estensione in caso di acque sotterranee e, ove possibile per le acque superficiali, di almeno 10 m di raggio dal punto di captazione, deve essere adeguatamente protetta e adibita esclusivamente ad opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio.~~
- ~~la zona di rispetto è costituita dalla porzione di territorio circostante la zona di tutela assoluta da sottoporre a vincoli e destinazioni d'uso tali da tutelare qualitativamente e quantitativamente la risorsa idrica captata e può essere suddivisa in zona di rispetto ristretta e zona di rispetto allargata in relazione alla tipologia dell'opera di presa o captazione e alla situazione locale di vulnerabilità e rischio della risorsa.~~

Esiste una fascia di rispetto di un pozzo (C.na Ravizza) determinata con l'applicazione del criterio cronologico: le limitazioni e i vincoli d'uso delle aree incluse nelle fasce è contenuta come prevede la Del.G.R. n. 102 45194 del 26/04/1995 e come suggeriscono le linee guida della Regione Piemonte.

Ciò "consiste nel dimensionare un'area in funzione del tempo considerato come tempo di sicurezza impiegato dall'acqua a percorrere un determinato spazio".

Il responso della valutazione della vulnerabilità dell'acquifero nonché delle caratteristiche idrogeologiche permette, in base ai dettami della Del.G.R. n. 102 45194 del 26/04/1995 ed in accordo con l'Amministrazione Comunale, nonché con quanto certificato dalla Regione Piemonte Direzione Pianificazione Risorse Idriche Settore Disciplina dei Servizi Idrici Opere Acquadottistiche, Fognarie e di Depurazione, il dimensionamento delle seguenti fasce di rispetto

➤ ~~**zona di tutela assoluta: raggio di 10 metri dal pozzo;**~~

➤ ~~**zona di rispetto ristretta;**~~

➤ ~~**zona di rispetto allargata;**~~

Salvo fatto quanto prescritto dalla determina di approvazione Regionale, Direzione Pianificazione delle Risorse Idriche, ai sensi dell'art. 5 comma 5 e 6 del Dlgs 18 agosto 2000, nr. 258, nella zona di rispetto sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

- ~~a) dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurati;~~
- ~~b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;~~
- ~~c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;~~
- ~~d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;~~
- ~~e) aree cimiteriali;~~
- ~~f) apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;~~
- ~~g) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali quantitative della risorsa idrica;~~
- ~~h) gestione di rifiuti;~~
- ~~i) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;~~
- ~~l) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;~~
- ~~m) pozzi perdenti;~~
- ~~n) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto~~

delle perdite di stoccaggio e distribuzione. È comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta. Per gli insediamenti o le attività di cui al comma precedente, preesistenti, ove possibile e comunque ad eccezione delle aree cimiteriali, sono adottate le misure per il loro allontanamento: in ogni caso deve essere garantita la loro messa in sicurezza. Le regioni e le province autonome disciplinano all'interno delle zone di rispetto le seguenti strutture od attività:

- a) fognature;
- b) edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione;
- c) opere viarie ferroviarie ed in genere infrastrutture di servizio;
- d) le pratiche agronomiche e i contenuti dei piani di utilizzazione di cui alla lettera c) del comma 5.

Inoltre allo stato attuale nel territorio comunale sono presenti ed attivi anche altri due pozzi ad uso idropotabile con fasce di rispetto delimitate con criterio geometrico: zona di tutela assoluta: raggio di 10 metri dal pozzo; e zona di rispetto allargata: raggio di 200 metri dal pozzo.

Qualsiasi nuovo pozzo ad uso idropotabile comunale dovrà necessariamente essere delimitato con criterio cronologico.

42.5 — RIASSETTO IDROGEOLOGICO

Le presenti norme danno la possibilità di prevedere Progetti Pubblici di Riassetto Idrogeologico mirati all'eliminazione e/o riduzione del rischio in aree del territorio comunale sulle quali il Piano Regolatore ha ravvisato una elevata pericolosità geologica ed un conseguente elevato rischio quali ad esempio aree in **SOTTOCLASSE III b** quindi aree parzialmente o completamente edificate.

Tali Progetti devono esplicitamente far riferimento agli obiettivi di minimizzazione della pericolosità geomorfologica o della vulnerabilità delle aree urbanizzate, alle caratteristiche e alle modalità di realizzazione delle opere in relazione agli obiettivi, alle modalità di verifica dell'avvenuta eliminazione o/o minimizzazione del rischio.

I Progetti dovranno contenere inoltre il programma dettagliato di manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di difesa eseguite.

La completa esecuzione delle opere previste da Progetti Pubblici di Riassetto Idrogeologico può trasformare interamente o parzialmente le condizioni di fruibilità urbanistica, secondo quanto previsto dalle presenti norme per ciascuna classe e secondo quanto esplicitato nell'ambito del Progetto stesso, approvato dagli Enti pubblici preposti e verificato in sede di collaudo delle opere, con preciso riferimento alla avvenuta eliminazione o minimizzazione della pericolosità ed esplicitazione di quali settori siano stati messi in sicurezza e quali permangano a rischio.

Qualora l'esecuzione delle opere di Riassetto Idrogeologico consenta di rendere giustificabile la declassazione di un'area, occorrerà procedere mediante apposita Variante di P.R.G. relativa alla nuova classificazione di pericolosità geomorfologica e di idoneità all'utilizzazione urbanistica ai sensi della Circ. P.G.R. n.7/LAP dell'8/5/96.

Nelle altre zone del territorio comunale, per mettere in atto le opere di Riassetto Idrogeologico ed effettuare modifiche alla carta di sintesi occorrerà procedere mediante apposita Variante strutturale di P.R.G. ai sensi della L.R. 56/77.

I Progetti Pubblici di Riassetto Idrogeologico potranno seguire l'iter previsto dall'art.47 della L.R. n.56/77 come Piani Tecnici Esecutivi di Opere Pubbliche nelle zone in cui la pericolosità dipenda anche da situazioni esistenti su territori di Comuni limitrofi o comunque quando la progettazione esecutiva comporti un complesso di opere integrate fra di loro, eventualmente di competenza di molteplici Enti, la cui progettazione unitaria comporti vantaggi economici e funzionali.

Anche soggetti privati potranno avanzare proposte, di Progetti Pubblici di Riassetto Idrogeologico, e contribuire alle spese per la loro realizzazione, ma tali Progetti dovranno comunque assumere carattere di interesse pubblico, essere recepiti e verificati già in fase progettuale dall'Ente pubblico e approvati dal Consiglio Comunale.

Le sistemazioni idrogeologiche puntuali richieste, concesse ed eseguite da soggetti privati nell'ambito dei singoli lotti di proprietà non possono, pertanto, assumere il carattere di Progetto Pubblico di Riassetto Idrogeologico e modificare le caratteristiche di idoneità all'utilizzazione urbanistica prevista dalla cartografia di piano.

Ai sensi della Circ. P.G.R. n.7/LAP i Progetti Pubblici di Riassetto Idrogeologico e il Piano di Protezione Civile dovranno essere reciprocamente coerenti.

42.6. — PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER LE SINGOLE AREE

Al fine di garantire la realizzazione delle opere in sicurezza si prescrivono per le due aree indicate nelle tavole di PRG (Tavola 2 e 3) le seguenti prescrizioni:

Area PEC2 Via Marina

- manutenzione e pulizia vegetazionale e d'alveo bacino a monte della sezione 29;
- adeguamento, manutenzione e pulizia vegetazionale e d'alveo sezione 30;

- realizzazione di muri perimetrali in corrispondenza del settore Nord, Ovest e Sud con le altezze minime specificate nei precedenti paragrafi;
- l'accesso alle aree deve essere realizzato con una soglia ubicata ad una quota maggiore di 1 m rispetto alla sponda dx della sezione 30, in modo tale che impedisca con un discreto franco di sicurezza, l'accesso d'acqua nel caso di allagamenti.

Area 16

- manutenzione e pulizia vegetazionale e d'alveo bacino a monte della sezione;
- adeguamento, manutenzione e pulizia vegetazionale e d'alveo in corrispondenza della sezione.

Area Commerciale a sud della SP32 DIR

di cui ai mapp. 208-209-250-251-252-253-254-255 del Foglio 10

(Area a valle del canale scolo acque autostrada a sud di C.na Bertona)

- Dovrà essere garantito il libero deflusso verso valle delle acque provenienti dallo scolo autostradale creando un elemento drenante;
- Dovranno essere realizzate tutte le indagini geologiche, ideologiche, idrauliche al fine di dimensionare correttamente e smaltire adeguatamente le acque;
- Tale elemento drenante possiederà una fascia di rispetto non edificabile pari a 5 m per sponda a partire dal ciglio superiore della sponda stessa.

INDICE

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI.....	2
Art. 1 FINALITA' DEL P.R.G.C.....	2
Art. 2 ATTUAZIONE DEL P.R.G.C. - AREE E ZONE INDIVIDUATE NEL P.R.G.C. – ELENCO ELABORATI.....	3
Art. 3 INDICI URBANISTICI ED EDILIZI – DEFINIZIONI.....	7
Art. 4 DISPOSIZIONI IN TERMINI DI SOSTENIBILITA' ENERGETICA E AMBIENTALE DEGLI EDIFICI	16
Art. 5 EDIFICI DI INTERESSE STORICO MONUMENTALE E DOCUMENTARIO	21
Art. 6 EDIFICI A RISTRUTTURAZIONE CON VINCOLI DI FACCIATA E TIPOLOGICO	22
Art. 7 NUCLEI URBANI ORIGINARI - CENTRO STORICO ZONA DI RISTRUTTURAZIONE RESIDENZIALE	23
TITOLO II - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE PER LE AREE A DESTINAZIONE D'USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE....	26
Art. 8 AREE RESIDENZIALI EDIFICATE	26
Art. 9 AREA CON S.U.E. IN ESSERE.....	29
Art. 10 AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO	30
Art. 11 AREA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO – P.E.E.P. – P.R	40
Art. 12 AREE A VERDE PRIVATO VINCOLATO	50
Art. 13 AREE A VERDE PRIVATO.....	50

TITOLO III - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE PER LE AREE A DESTINAZIONE COMMERCIALE, PRODUTTIVA, SPORTIVE- RICREATIVE, TURISTICA ALBERGHIERA, AGRICOLA	51
Art.13bis	51
Art. 14 AREE COMMERCIALI ESISTENTI.....	52
Art. 14 bis NUOVE AREE COMMERCIALI.....	54
Art. 15 AREE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO.....	56
Art. 17 AREE AD ATTIVITA' SPORTIVO-RICREATIVE	60
Art. 18 AREA TURISTICO-ALBERGHIERA.....	60
Art. 19 AREE DESTINATE AD ATTIVITA' AGRICOLE	61
TITOLO IV - NORMA PER GLI EDIFICI IN AREE AGRICOLE ADIBITI AD USO EXTRA AGRICOLI.....	64
Art. 20 EDIFICI ADIBITI AD USI EXTRA - AGRICOLI RESIDENZIALI	64
TITOLO V - NORME PER AREE A SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNALE E GENERALE	66
Art. 21 AREE A SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNALE E GENERALE.....	66
TITOLO VI - NORME PER GLI INTERVENTI AMMESSI NELLE FASCE DI RISPETTO	66
Art. 22 FASCE DI RISPETTO A PROTEZIONE DI NASTRI E INCROCI STRADALI.....	67
Art. 23 FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE.....	69
Art. 24 FASCE DI RISPETTO	70
Art. 24 FASCIA DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA	71
Art. 25 FASCIA DI RISPETTO DA IMPIANTI TECNOLOGICI PUBBLICI	72
Art. 26 FASCIA DI RISPETTO DEI POZZI DI CAPTAZIONE	72
Art. 27 FASCIA DI RISPETTO DI ELETTRODOTTI	72
Art. 28 FASCIA DI RISPETTO FERROVIARIA	73
TITOLO VII - PRESCRIZIONI PARTICOLARI.....	73
Art. 29 PRESCRIZIONI PARTICOLARI	73
Art. 29bis MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE AMBIENTALE NEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO.....	74
Art. 29 ter COMPATIBILITA' DI TUTTI GLI INTERVENTI EDILIZI IN RIFERIMENTO ALLA PROSSIMITA' DI ATTIVITA' INDUSTRIALI	76
Art. 30 AREE A VINCOLO IDROGEOLOGICO	78
Art. 31 PARCO NATURALE DEI LAGONI DI MERCURAGO	79

Art. 32	AREE DI PARTICOLARE RILEVANZA PAESISTICA.....	79
Art. 33	LA RETE ECOLOGICA	80
Art. 34	IL PAESAGGIO DELLE COLLINE MORENICHE DEL VERBANO	82
Art. 35	AREE DI CONTROLLO DEGLI EFFETTI AMBIENTALI E PAESAGGISTICI DELLO SVILUPPO INSEDIATIVO RESIDENZIALE	83
Art. 36	I PRINCIPALI TRACCIATI DI FRUIZIONE DEL PAESAGGIO E DEL PATRIMONIO STORICO	84
Art. 37	AREE A RISCHIO ARCHEOLOGICO	85
Art. 38	AREE BOSCADE.....	86
ART. 39	STRUMENTI URBANISTICI E AMMINISTRATIVI	88
ART. 40	NORME TRANSITORIE	90
ART. 41	NORME PARTICOLARI CONCERNENTI LE ATTIVITA' COMMERCIALI.....	91
ART. 42	NORME TECNICHE GEOLOGICHE ED IDROGEOLOGICHE.....	101

VARIANTE STRUTTURALE GENERALE 2008
AL P.R.G.C.

art. 17 – 4° comma – Legge 56/77 s.m.i.

PROGETTO DEFINITIVO

Contenente integrazioni a seguito di richiesta Regione Piemonte
in data 24.09.2012 prot. n. 30904/DB0817 PPU, pratica n. B10504

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Elab. **A.2**

Progettista:

Arch. Adriano Fontaneto

Via A. Costa n.10

28100 Novara

tel. 0321 – 331090

E-mail: archfontaneto@tin.it

Collaboratore:

Dott.ssa Elisabetta Ferazza - Pianificatore Territoriale

Adozione del Progetto Preliminare: D.C.C. n° 06 del 26.02.2010

Adozione del progetto Definitivo: D.C.C. n° 07 del 25.03.2011

Adozione Integrazioni: D.C.C. n° 31 del 20.12.2011

Il Progettista:

Il Responsabile del procedimento:

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 FINALITA' DEL P.R.G.C.

- 1 Il presente P.R.G.C. disciplina, in base alla vigente legislazione urbanistica statale e regionale, gli interventi di conservazione di trasformazione del territorio comunale a scopi insediativi, residenziali produttivi e sociali. In coerenza con la delibera programmatica, le indicazioni grafiche e normative del presente articolo vogliono costituire una proposta politica e metodologica per un ulteriore approfondimento delle ipotesi progettuali sia a livello comunale che intercomunale, oltre che uno strumento di programmazione e coordinamento di ogni iniziativa di uso e di trasformazione del suolo al fine di garantire il preventivo soddisfacimento di fabbisogno arretrato nei settori delle abitazioni, delle attività produttive, delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed un loro successivo sviluppo coordinato.

Il Piano regolatore Generale Comunale entra in vigore dopo l' approvazione della Giunta Regionale e da tale data rimangono abrogate tutte le norme locali che risultano in contrasto con esso.

A decorrere dalla data della Deliberazione di adozione del presente P.R.G. e fino all' approvazione si applicano le misure di salvaguardia previste dall' art. 58 della L.R.56/77 e s.m.i..

In **colore blu** si indicano le parti aggiunte con progetto definitivo.

Con il ~~carattere barrato~~ si indicano le parti soppresse.

In **colore rosso** si indicano le integrazioni a seguito di richiesta Regione Piemonte.

In **colore verde** si indicano le integrazioni a seguito delle osservazioni Regione Piemonte in data 24.09.2012

**Art. 2 ATTUAZIONE DEL P.R.G.C. - AREE E ZONE INDIVIDUATE NEL P.R.G.C. – ELENCO
ELABORATI**

- 1 Il presente P.R.G.C. individua le porzioni di territorio in cui è ammesso l'intervento diretto, subordinato a semplice **permesso di costruire** da parte del Responsabile del servizio, e le porzioni di territorio di cui il **permesso di costruire** è subordinato alla formazione e alla approvazione di strumenti urbanistici esecutivi, ai sensi delle leggi vigenti.
Le cartografie di P.R.G.C. individuano le aree e le zone soggette agli interventi di cui all'Art. 1 delle presenti norme, distinte per la loro destinazione d'uso.
Le presenti norme tecniche disciplinano per dette aree le eventuali destinazioni d'uso compatibili con quella prevista, gli indici e le prescrizioni che regolano fisicamente gli interventi di cui all'art. 1 e le modalità di attuazione.
Le aree e le zone di cui al presente articolo sono individuabili in base alle allegate tavole.
Per le parti del territorio trattate in scale diverse valgono le indicazioni riportate sulle tavole di maggior dettaglio.
Ai sensi della L.R. 56/77 e s.m.i., art.8, c. 4°, le prescrizioni di cui al punto 2 dell'Allegato A alla D.C.R. n° 383-28587 del 5 ottobre 2004 di approvazione del Piano Territoriale della Provincia di Novara, così come definite dall'art. 1.3, comma 1, lettera d) "prescrizioni" (integrate e modificate ex-officio dalla Delibera Consiliare di approvazione), sono da considerarsi immediatamente prevalenti sulla disciplina di livello comunale vigente e vincolanti nei confronti degli interventi settoriali e dei privati.

~~La Variante Strutturale Generale 2008 è composta~~ Il Prgc a seguito della Variante Strutturale Generale 2008 è costituito dai seguenti elaborati:

▪ Elaborati urbanistici

- Elab. n. 1 Urbanizzazioni primarie esistenti scala 1:5.000
- Elab. n. 2 Urbanizzazioni secondarie esistenti Scala 1:5.000 (aggiornamento dicembre 2013)
- Elab. n. 3a Repertorio dei beni presenti sul territorio comunale
- Elab. n. 3b Repertorio dei beni presenti sul territorio comunale
- Elab. n.4a Individuazione delle aree oggetto di variante su base PRGC vigente –
estinazione d' uso e vincoli scala 1:2.000
- Elab. n.4b Individuazione delle aree oggetto di variante su base PRGC vigente –
Destinazione d' uso e vincoli scala 1:2.000
- Elab. n. 5a Destinazione d'uso e vincoli scala 1:2.000 (aggiornamento dicembre 2013)
- Elab. n. 5b Destinazione d' uso e vincoli scala 1:2.000 (aggiornamento dicembre 2013)
- Elab. n. 6 Destinazione d' uso e vincoli scala 1:5.000 (aggiornamento dicembre 2013)
- Elab. n. 7 Vincoli incidenti sul territorio Scala 1:5.000 (aggiornamento dicembre 2013)
- Elab. n. 8 Centro storico: usi e modalità Scala 1:1.000
- Elab. n. 9 Tavola comparativa delle previsioni dello strumento urbanistico Scala 1:5.000 (aggiornamento dicembre 2013)
- Elab. n. 10 Destinazione d' uso, vincoli e classi di idoneità all' utilizzazione urbanistica
Scala 1:5.000 (aggiornamento dicembre 2013)
- Elab. n. 11 Mosaicatura dei PRGC dei comuni contermini scala 1:25.000 (aggiornamento dicembre 2013)
- Elab. n.12 Mosaicatura del sistema dei servizi e del verde scala 1:5.000
- Elab. n.13 Individuazione aree oggetto di integrazioni e/o modifiche in accoglimento alle osservazioni regionali
scala 1:5.000
- Elab. A.1 Relazione Illustrativa (aggiornamento dicembre 2013)
- Elab. A.2 Norme Tecniche di Attuazione (aggiornamento dicembre 2013)
- Elab. A.3 Relazione sulla reiterazione dei vincoli (aggiornamento dicembre 2013)
- Elab. A.4 Scheda quantitativa dei dati urbani (aggiornamento dicembre 2013)
- Elab. A.5 Repertorio per i beni paesistici e storici
- Elab. A.6 Dispositivo di controdeduzioni alle osservazioni regionali

▪ Elaborati tecnico-geologici

- Rel. 1 Relazione
- Int. 1 Relazione integrativa (aggiornamento dicembre 2013)
- Rel. 2 Relazione geologico-tecnica (aggiornamento dicembre 2013)
- All. 1 Quadro normativo (aggiornamento dicembre 2013)

- All. 2 Schede SICOD (aggiornamento dicembre 2013)
- All. 3 Schede fenomeni franosi e dissesti lungo la rete idrografica
- All. 4 Stralcio cartografico PAI (dicembre 2013)
- Tav. 1 Carta geomorfologica e del dissesto con elementi geolitologici (Scala 1: 5.000) (aggiornamento dicembre 2013)
- Tav. 2 Carta geoidrologica (Scala 1:5.000) (aggiornamento dicembre 2013)
- Tav. 3 Carta litotecnica (Scala 1:5.000) (dicembre 2013)
- Tav. 4 Carta delle opere di difesa - SICOD (Scala 1: 5.000) (aggiornamento dicembre 2013)
- Tav. 5 Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica (Scala 1: 5.000) aggiornamento dicembre 2013)
- Tav. 6 Cronoprogramma degli interventi di riassetto (Scala 1: 5.000) (aggiornamento dicembre 2013)

- Elenco elaborati costituenti la Valutazione Ambientale Strategica

RELAZIONE DI ACCOMPAGNAMENTO AL PROGETTO DEFINITIVO

RAPPORTO AMBIENTALE

ALLEGATO A - QUADRO PROGRAMMATICO

ALLEGATO B – VALUTAZIONE DI INCIDENZA

TAV. 1 USO DEL SUOLO

TAV. 2 CATEGORIE FORESTALI

TAV. 3 TRASFORMAZIONI E CARATTERI AMBIENTALI DEL PAESAGGIO - A

TAV. 4 TRASFORMAZIONI E CARATTERI AMBIENTALI DEL PAESAGGIO – B

SINTESI NON TECNICA

- Verifica di Compatibilità Acustica della Variante 2008 al PRGC

Elenco degli elaborati:

Elaborati tecnici di cui alla D.C. n. 5 in data 20.6.2000

~~–Elab.1 Relazione –allegati~~

~~–Elab.2 Norme tecniche di attuazione~~

~~–Elab.3 Tabelle~~

~~–Elab. Scheda quantitativa dei dati urbani (contenuta nel fascicolo “Elab. 3 – Tabelle”)~~

~~–Elab.All.A Relazione geologico – tecnica~~

~~–Elab.All.B Tavole ed allegati alla Relazione geologico-tecnica~~

~~–Tav.4 Destinazione d'uso –vincoli centro storico, in scala 1:750~~

~~-Tav.5 Condizioni igienico strutturali centro storico –cascine, in in scala 1:750~~

~~-Tav.6 Urbanizzazioni esistenti, in scala 1:2000;~~

~~Elaborati tecnici di cui alla D.C. n. 12 in data 27.11.2000~~

~~-Tav.1 Corografia, in scala 1:25000~~

~~-Tav.2 Destinazione d'uso e vincoli, in scala 1:2000~~

~~-Tav.3 Destinazione d'uso e vincoli, in scala 1:5000~~

~~-Tav.B1 Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica sulla zonizzazione del P.R.G.C., in scala 1:5000;~~

~~Deliberazione consiliare n. 17 in data 24.11.2003, integrata con deliberazione consiliare n. 3 in data 29.3.2004, esecutive ai sensi di legge, con allegati i seguenti elaborati:~~

~~-A Relazione –allegati~~

~~-B Norme tecniche di attuazione~~

~~-Tav.1 Inquadramento territoriale, in scala 1:10000~~

~~-Tav. 2-1 Destinazioni d'uso e vincoli, in scala 1:2000~~

~~-Tav. 2-2 Destinazioni d'uso e vincoli, in scala 1:2000~~

~~-Tav. 3 Destinazioni d'uso e vincoli, in scala 1:5000~~

~~-Elab. Controdeduzioni Comunali alle osservazioni regionali di carattere geologico tecnico al P.R.G.C.~~

~~-Elab. Schede di sintesi allegate alle controdeduzioni comunali alle osservazioni regionali di carattere geologico tecnico al P.R.G.C.~~

~~-Tav. 1 Inquadramento geologico, in scala 1:5000~~

~~-Tav. 2 Inquadramento geomorfologico, in scala 1:5000~~

~~-Tav. 3 Carta idrogeologica, in scala 1:5000~~

~~-Tav. 4 Carta della soggiacenza, in scala 1:5000~~

~~-Tav. 5 Bacino Torrente Norè e ubicazioni sezioni idrologiche, in scala 1:25000~~

~~-Tav. 6 Carta litotecnica, in scala 1:5000~~

~~-Tav. 7 Idrografia superficiale e area di esondazione, in scala 1:5000~~

~~-Tav. 8 Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, in scala 1:5000~~

~~-Tav. 9 Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica (su base di P.R.G.), in scala 1:5000~~

~~-Elab. Valutazione della conformità acustica~~

~~-Elab. Tabella delle aree soggette a Variante~~

~~-Tav.05 Zonizzazione acustica comunale, in scala 1:2500;~~

Deliberazione Consiliare n. 10 in data 28.6.2005, esecutiva ai sensi di legge, con allegati i seguenti elaborati:

–Elab.A Relazione illustrativa

–Elab.2 Norme tecniche di attuazione

–Tav.2.1 Destinazione d'uso e vincoli, in scala 1:2000

–Tav.2.2 Destinazione d'uso e vincoli, in scala 1:2000

–Tav.3 Destinazione d'uso e vincoli, in scala 1:5000

–Tav.9 Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica (su base di P.R.G.), in scala 1:5000;

–Elab. Controdeduzioni comunali alle osservazioni regionali di carattere geologico tecnico al P.R.G.C. formulate con lettera prot. n. 17484/19.09 PPU datata 05.11.2004

–Tav.1 Rilievo di dettaglio del Rio Innominato – Carta delle opere idrauliche, in scala 1:5000

–Tav.2 Rilievo topografico Rio Innominato, in scala 1:350

–Tav.3 Sezioni topografiche Rio Innominato, in scale varie

–Tav.4 Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità alla utilizzazione urbanistica, in scala 1:5000.

Art. 3 INDICI URBANISTICI ED EDILIZI – DEFINIZIONI

1. Tutti gli indici e i parametri urbanistici sono contenuti nel Regolamento Edilizio approvato con D.C.C. n°22 del 27.11.2001 e pubblicato sul B.U.R. n°30 del 25.07.2002

Art. 3.1 Altezza dei fronti della costruzione (Hf)

1. Si definiscono fronti le proiezioni ortogonali delle singole facciate della costruzione, compresi gli elementi aggettanti o arretrati e la copertura.
2. Si assume come altezza di ciascun fronte della costruzione la differenza di quota, misurata in metri [m], tra l'estradosso dell'ultimo solaio - ovvero tra il filo di gronda della copertura se a quota più elevata rispetto ad esso - ed il punto più basso della linea di spiccato; parapetti chiusi o semiaperti, realizzati con qualsiasi tipo di materiale, non rientrano nel computo se di altezza inferiore o uguale a 1,10 m.
3. L'ultimo solaio è quello che sovrasta l'ultimo spazio abitabile o agibile - ivi compresi i sottotetti che posseggano i requisiti tecnico-funzionali per essere considerati abitabili o agibili - con esclusione dei volumi tecnici.
4. Il filo di gronda è dato dall'intersezione della superficie della facciata con il piano orizzontale tangente al punto più basso della parte aggettante della copertura; nel caso in cui la facciata e la copertura siano raccordati con elementi curvilinei od altro, l'intersezione di cui sopra è rappresentata da una linea virtuale.
5. La linea di spiccato è data dall'intersezione della superficie del terreno naturale o del terreno sistemato, se a quota inferiore, con la superficie della facciata della costruzione, escluse le parti prospicienti a rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati.
6. Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale o presenti andamento complesso con parti a diverse sezioni verticali, l'altezza virtuale della linea di estradosso rispetto al piano di calpestio sottostante, è convenzionalmente ricavata dividendo il volume dell'ultimo spazio di cui al comma 3 (comprensivo degli spessori dei tamponamenti laterali e dell'ultimo solaio) per la superficie utile lorda corrispondente (v. art. 18), al netto di eventuali soppalchi; l'altezza virtuale di cui sopra sommata alla differenza di quota tra il piano di calpestio citato ed il punto più basso della linea di spiccato è l'altezza di ciascun fronte.
7. Dal computo dell'altezza dei fronti sono escluse le opere di natura tecnica che è necessario collocare al di sopra dell'ultimo solaio, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, camini, torri di esalazione, ciminiera, antenne, impianti per il riscaldamento e/o la refrigerazione, impianti per l'utilizzo di fonti energetiche alternative.

Art. 3.2 Altezza della costruzione (H)

1. L'altezza della costruzione, misurata in metri [m], è la massima tra quelle dei fronti, determinate ai sensi del precedente art. 3.1.

Art. 3.3 Numero dei piani della costruzione (Np)

1. Il numero dei piani della costruzione è il numero dei piani abitabili o agibili - compresi quelli formati da soffitte e da spazi sottotetto che posseggano i requisiti tecnico-funzionali per essere considerati tali - e di quelli seminterrati il cui livello di calpestio sia, anche solo in parte, fuori terra rispetto ad uno qualunque dei fronti dell'edificio, con esclusione di rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati.
2. Dal computo del numero dei piani sono esclusi quelli il cui livello di calpestio risulti interamente interrato e che non emergano dal suolo per più di 1,20 m, misurati dal più alto dei punti dell'intradosso del soffitto al più basso dei punti delle linee di spiccato perimetrali (definite ex art. 3.1, comma 5), nonché gli eventuali soppalchi.

Art. 3.4 Distanza tra le costruzioni (D), della costruzione dal confine (Dc), della costruzione dal ciglio o confine stradale (Ds)

1. Le distanze di cui al titolo del presente articolo sono misurate in metri [m] e riferite al filo di fabbricazione della costruzione.

2. Il filo di fabbricazione, ai fini della presente norma, è dato dal perimetro esterno delle pareti della costruzione, con esclusione degli elementi decorativi, dei cornicioni, delle pensiline, dei balconi e delle altre analoghe opere, aggettanti per non più di 1,50 m; sono inclusi nel perimetro anzidetto i "bow window", le verande, gli elementi portanti verticali in risalto, gli spazi porticati, i vani semiaperti di scale ed ascensori.

3. La distanza tra:

- a) filo di fabbricazione di una costruzione e filo di fabbricazione di un'altra costruzione (D),
- b) filo di fabbricazione di una costruzione e linea di confine della proprietà (Dc),
- c) filo di fabbricazione di una costruzione e confine di una strada o, in assenza di questo, ciglio di una strada (Ds),

è rappresentata dal raggio della minima circonferenza avente centro in uno dei due elementi e tangente all'altro.

Art. 3.5 Superficie coperta della costruzione (Sc)

1. La superficie coperta è l'area, misurata in metri quadrati [m²], della proiezione orizzontale dell'intero corpo della costruzione emergente dal terreno, comprese le tettoie, le logge, i "bow window", i vani scala, i vani degli ascensori, i porticati e le altre analoghe strutture.

2. Sono esclusi dal computo della superficie coperta gli elementi decorativi, i cornicioni, le pensiline ed i balconi aperti a sbalzo, aggettanti per non più di 1,50 m dal filo di fabbricazione.

Art. 3.6 Superficie utile lorda della costruzione (Sul)

1. La superficie utile lorda, misurata in metri quadrati [m²], è la somma delle superfici utili lorde di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso - delimitate dal perimetro esterno di ciascun piano.

2. Nel computo della superficie utile lorda dei piani sono comprese le superfici relative:

- a) ai "bow window" ed alle verande;
- b) ai piani di calpestio dei soppalchi;

sono escluse le superfici relative:

- a) ai volumi tecnici, anche se emergenti dalla copertura del fabbricato, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, impianti tecnologici, ai vani scala ed ai vani degli ascensori;
- b) ai porticati, ai "pilotis", alle logge, ai balconi, ai terrazzi;
- c) agli spazi compresi nel corpo principale o a quelli coperti ad esso esterni adibiti al ricovero ed alla manovra dei veicoli, per uso esclusivo dei residenti o comunque pertinenziali;
- d) ai locali cantina, alle soffitte ed ai locali sottotetto non abitabili o agibili, sono quindi esclusi i sottotetti con H media interna minore di mt. 2,40 e rapporto aeroilluminante minore di 1/15.
- e) ai cavedi.

Art. 3.7 Superficie utile netta della costruzione (Sun)

1. La superficie utile netta, misurata in metri quadrati [m²], è la somma delle superfici utili nette di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso - ricavate deducendo da quelle utili lorde, così come definite all'art. 18, tutte le superfici non destinate al calpestio.

2. Le soglie di passaggio da un vano all'altro e gli sguinci di porte e finestre sono convenzionalmente considerate superfici non destinate al calpestio fino ad una profondità massima di 0,50 m e, come tali, sono dedotte dalle superfici lorde; soglie e sguinci di profondità maggiore saranno invece computati per intero come superfici destinate al calpestio.

Art. 3.8 Volume della costruzione (V)

1. Il volume della costruzione, misurato in metri cubi [m3], è la somma dei prodotti della superficie utile lorda di ciascun piano (Sul), al netto di eventuali soppalchi, per l'altezza misurata tra i livelli di calpestio del piano medesimo e del piano superiore.
2. Per l'ultimo piano, sottotetto abitabile o agibile compreso, l'altezza di cui sopra è quella tra il livello di calpestio e l'estradosso dell'ultimo solaio o in sua assenza l'estradosso della superficie di copertura.
3. Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale, si ricava convenzionalmente l'altezza virtuale alla quale è situata la linea di estradosso rispetto al piano di calpestio, seguendo il procedimento descritto al comma 6 dell'art. 13.

Art. 3.9 Superficie fondiaria (Sf)

1. E' l'area del terreno asservita e/o asservibile alle costruzioni realizzate e/o realizzabili, misurata in metri quadrati [m2], al netto delle superfici destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste. Le aree destinate dallo strumento urbanistico alla variabilità e ad impianti e servizi pubblici sono sia quelle già acquistate o da acquistare da parte della Pubblica Amministrazione, sia quelle assoggettate o da assoggettare ad uso pubblico (cfr. art. 21, ultimo comma, L.R. 5 dicembre 1977, e art. 1, L.R. 23 marzo 1955, n. 43).

Art. 3.10 Superficie territoriale (St)

1. E' l'area complessiva di una porzione di territorio, misurata in metri quadrati [m2], comprendente le superfici fondiarie (Sf) e quelle destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste. Le aree destinate allo strumento urbanistico alla viabilità e ad impianti e servizi pubblici sono sia quelle già acquistate o da acquistare da parte della Pubblica Amministrazione, sia quelle assoggettate o da assoggettare ad uso pubblico. (cfr. art. 21, ultimo comma, L.R. 5 dicembre 1977, n. 56 e art. 1, L.R. 23 marzo 1995, n. 43)

Art. 3.11 Rapporto di copertura (Rc)

1. Il rapporto di copertura è il quoziente, espresso in percentuale [%], tra la superficie coperta dalle costruzioni edificate e/o edificabili e la superficie fondiaria pertinente ($Rc = Sc/Sf$): rappresenta la percentuale di superficie coperta edificata e/o edificabile sulla superficie fondiaria.

Art. 3.12 Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)

1. L'indice di utilizzazione fondiaria è dato dal rapporto tra la superficie utile lorda edificata e/o edificabile e la superficie fondiaria ($Uf = Sul/Sf$): rappresenta il numero di metri quadrati di superficie utile lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria [m2]/[m2].

Art. 3.13 Indice di utilizzazione territoriale (Ut)

1. L'indice di utilizzazione territoriale è dato dal rapporto tra la superficie utile lorda edificata e/o edificabile e la superficie territoriale ($Ut = Sul/St$): rappresenta il numero di metri quadrati di superficie lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale [m2]/[m2].

Art. 3.14 Indice di densità edilizia fondiaria (If)

1. L'indice di densità

2. edilizia fondiaria è dato dal rapporto tra il volume edificato e/o edificabile e la superficie fondiaria ($I_f = V/S_f$): rappresenta il numero di metri cubi di volume edificato e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria $[m^3]/[m^2]$.

Art. 3.15 Indice di densità edilizia territoriale (I_t)

1. L'indice di densità edilizia territoriale è dato dal rapporto tra il volume edificato e/o edificabile e la superficie territoriale ($I_t = V/S_t$): rappresenta il numero di metri cubi di volume edificato e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale $[m^3]/[m^2]$.

Art. 3.16 Urbanistica commerciale

1. Ai sensi e per gli effetti del D.lgs. 114/98, della L.R. 28/99 e della DCR n. 563-13414 del 29.10.99 e dell'Allegato A alla DCR n. 347-42514 del 23.12.2003, sono riportate le principali definizioni di urbanistica commerciale:

- a) **Esercizio commerciale:** corrisponde al luogo fisicamente delimitato mediante pareti continue, separato, distinto e in nessun modo direttamente collegato ad altro adibito a superficie di vendita. Ad ogni esercizio commerciale corrispondono una sola superficie di vendita ed una sola comunicazione, ai sensi del decreto legislativo n.114/98, o autorizzazione commerciale, rilasciata ai sensi degli articoli 8 e 9 del decreto legislativo n.114/98 o ai sensi della legge 11 giugno 1971, n. 426 (Disciplina del commercio).

Gli esercizi commerciali per la vendita al dettaglio in sede fissa sono così classificati:

Esercizio di vicinato. Sono esercizi la cui superficie di vendita:

- non è superiore a mq 150 nei comuni con popolazione fino a 10.000 abitanti;
- non è superiore a mq 250 nei comuni con popolazione superiore a 10.000 abitanti

Medie strutture di vendita. Sono esercizi commerciali la cui superficie di vendita è compresa:

- tra i mq 151 e mq 1.500 nei comuni con popolazione fino a 10.000 abitanti.
- tra mq 251 e mq 2.500 nei comuni con popolazione superiore a 10.000 abitanti.

Grandi strutture di vendita. Sono esercizi commerciali la cui superficie di vendita è:

- superiore a mq 1.500 nei comuni con popolazione fino a 10.000 abitanti;
- superiore a mq 2.500 nei comuni con popolazione superiori a 10.000 abitanti;

- b) **Centro commerciale:** ai sensi dell'articolo 4, comma 1, lettera g) del d.lgs. n. 114/1998 è una struttura fisico – funzionale concepita e organizzata unitariamente, a specifica destinazione d'uso commerciale, costituita da almeno due esercizi commerciali al dettaglio, fatta salva la deroga di cui all'articolo 7, comma 2. Il centro commerciale può essere dotato di spazi e servizi comuni funzionali al centro stesso, che possono essere organizzati in superfici coperte o a cielo libero. Due o più insediamenti commerciali ricavati in due o più edifici separati da spazi pubblici (vie o piazze) non costituiscono un unico centro commerciale poiché tale configurazione comporta la presenza di più destinazioni d'uso urbanistiche (opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 51, comma 1, lettera b) della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 " Tutela ed uso del suolo", e successive modifiche ed integrazioni), di diversi usi possibili e di diversa potestà di regolamentazione (pubblica e privata) e non sussiste pertanto il requisito della destinazione specifica stabilita dall'articolo 4, comma 1, lettera g) del d.lgs. n. 114/1998.

La superficie di vendita di un centro commerciale è data dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi commerciali al dettaglio in essi presenti. Sono esclusi i centri commerciali di cui al comma 3, lettere c) e d) dell'art 6 dell'Allegato A alla DCR n. 347 – 42514 del 23.12.2003 "Modifiche ed integrazioni all'Allegato A alla DCR n. 563-13414 del 29 ottobre 1999".

- c) **Superficie di vendita:** è l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, casse, scaffalature e simili. La superficie di vendita di determina per ciascun esercizio commerciale calcolando solo l'area coperta, interamente delimitata dai muri, che costituisce la superficie lorda di pavimento ai fini del rilascio della concessione o dell'autorizzazione edilizia. Non costituisce superficie di vendita: quella destinata ai magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici, servizi, quella destinata ad area che delimita le vetrine e le zone di passaggio ad esse antistanti, nei casi in cui si trovino sul fronte strada o siano integrate con spazi di passaggio comuni ad altri esercizi commerciali.

La superficie di vendita degli esercizi commerciali che trattano prevalentemente merci ingombranti, dei quali il venditore non è in grado di effettuare la consegna immediata (mobilifici, concessionarie auto, legnami, materiali per l'edilizia, e simili) può essere limitata alla dimensione massima degli esercizi di vicinato; la parte rimanente, ancorché comunicante con essa, deve essere separata e distinta da pareti continue e si può destinare a magazzino, deposito o superficie espositiva; è obbligatoria la sottoscrizione e la registrazione presso l'Agenzia delle entrate di un atto d'impegno d'obbligo tra comune e operatore che delimita la superficie di vendita e costituisce integrazione alla comunicazione di cui all'articolo 7 del d.lgs n. 114/1998.

- d) Superficie espositiva: è la parte dell'unità immobiliare, a destinazione commerciale, alla quale il pubblico accede, in condizioni di sicurezza, solo se accompagnato dagli addetti alla vendita e solo per prendere visione di prodotti non immediatamente esportabili; l'area di vendita è da essa separata e distinta da pareti continue.

Fino all'approvazione delle norme della L.R. 12.11.1999 n° 28 come modificata dalla L.R. 30.12.2003 n° 37 ai sensi dell'art. 30, 1° comma, fino all'emanazione delle norme comunali si applicano le norme sostitutive.

3.17 Aree di pertinenza

1. Sono aree di pertinenza quelle, territoriali e fondiarie, che sono utilizzate ai fini del calcolo degli indici urbanistici prescritti dal PRG.
2. Le aree di pertinenza sono soggette al vincolo di asservimento alle prescrizioni di PRG; ai fini degli asservimenti si fa espresso riferimento allo stato giuridico dei confini di proprietà alla data di entrata in vigore del presente PRG.
3. Nel caso di frazionamenti successivi o passaggio di proprietà, i lotti liberi o parzialmente liberi potranno essere utilizzati ai fini edificatori solo nella misura in cui non debbano considerarsi asserviti all'edificio o agli edifici esistenti sulla originaria proprietà, ai sensi del precedente comma e nel rispetto degli indici di piano.
4. Un'area di pertinenza si definisce saturata quando gli edifici costruiti sulla stessa abbiano completamente utilizzato l'edificabilità prevista per la stessa dal PRG; il vincolo di asservimento permane con il permanere degli edifici.
5. Qualora le aree di pertinenza appartengano a più proprietari, o comprendano parti di proprietà diverse da quelle direttamente interessate all'intervento, il vincolo di asservimento deve essere fatto oggetto di apposita convenzione da stipulare e registrare a cura e spese degli interessati.
6. Nel caso di corti comuni, l'area di pertinenza è definita computando le superfici afferenti gli edifici oggetto d'intervento e fatti salvi i diritti reali o le servitù in essere; lo stato giuridico deve essere documentato.

3.18 Applicazione dei parametri urbanistici e edilizi

1. L'utilizzo a scopo edificatorio di una determinata superficie, su cui si applicano i parametri urbanistici e edilizi, esclude ogni successiva richiesta di riutilizzo delle stesse superfici o volumi, restando però utilizzabili le eventuali quantità residue non consumate.
2. L'esatta superficie del lotto e quella delle eventuali aree asservite devono essere distintamente indicate nelle planimetrie di progetto e documentate con estratti di mappa e certificati catastali.
3. L'ammissibilità di intervento volumetrico o superficiale (una tantum), di cui ai successivi articoli, non può risultare cumulabile ad ulteriori interventi.
4. Si precisa l'obbligo da parte dell'Ufficio Tecnico comunale di registrare e aggiornare, su apposito registro, le richieste di interventi volumetrici o superficiali (una tantum).

3.19 Norme generali su distanze e altezze

1. Per tutti gli interventi edilizi (nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni, ristrutturazioni) con la sola esclusione di quelli soggetti a normativa particolare, dovranno essere osservate le distanze minime prescritte tra gli edifici, dai confini e dalle strade.
2. Sono ammesse distanze inferiori tra edifici, tra edifici e confini di proprietà e tra edifici e strade, nel caso di strumento urbanistico esecutivo con previsione planovolumetrica.
3. Le norme di distanza tra edifici si applicano nel caso di edifici su lotti finitimi e di edifici distinti nel medesimo lotto.

4. Nelle aree classificate di categoria A (centro storico) le distanze minime tra edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra volumi edificati preesistenti, computate senza considerare le costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.
5. Nelle altre aree per i nuovi edifici è prescritta in tutti i casi, per il rispetto della visuale libera, la distanza minima assoluta di m 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.
6. Nelle aree classificate come residenziali (categoria C) è altresì prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all' altezza dell'edificio più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a m 12,00.
7. Nel caso in cui entrambe le pareti non abbiano finestre di vani abitabili, le norme dei precedenti commi 5 e 6 non sono applicate.
8. Nel caso di edifici esistenti antistanti, con pareti finestrate poste a meno di m 6,00, in interventi di ampliamento e sopraelevazione occorre il rispetto vicendevole di m 10,00 delle preesistenti pareti finestrate.
9. Nel caso di edifici esistenti antistanti, con pareti finestrate poste alla distanza compresa tra m 6,00 e m 10,00, in interventi di ampliamento planimetrico e sopraelevazione si osserverà la distanza di m 10,00 dalle preesistenti pareti finestrate.
10. È consentito, nel rispetto delle densità volumetriche prescritte, il recupero di volumi esistenti con pareti finestrate poste a meno di m 10,00 da edifici antistanti con esclusione di nuove vedute su tali pareti.
11. Per tutte le nuove costruzioni all'esterno delle aree classificate di categoria A (centro storico), escluse le demolizioni con ricostruzione, dovrà essere osservata una distanza dai confini del lotto di pertinenza pari alla metà dell'altezza degli edifici prospicienti i confini stessi con un minimo di m 5,00.
12. Quando, nel lotto contiguo a quello interessato alla nuova costruzione, non esistono edifici a distanza inferiore a m 5,00 dal confine, si osserveranno le stesse distanze di cui al 11 comma.
13. Nel caso di edifici esistenti ai quali consentito sopralzare, posti a meno di m 5,00 dai confini, il soprizzo può essere realizzato sul perimetro del fabbricato esistente con la possibilità di formare nuove vedute del soprizzo sulla parete verso il confine solo quando non esiste fabbricato a confine e l'edificio esistente ha acquisito legittimamente il diritto di veduta.
14. È consentito, nel rispetto delle densità volumetriche prescritte, il recupero di volumi esistenti con distanze minori a m 5,00 dai confini, con esclusione di nuove aperture su tali pareti.
15. Fatte salve le prescrizioni del Codice Civile, è ammessa la costruzione in aderenza:
 - a) quando preesiste parete o porzione di parete a confine non finestrata e all'interno della sagoma di tale edificio; l'altezza è quella consentita dalle norme del PRG;
 - b) sia presentato un progetto unitario per gli edifici da realizzare in aderenza;
 - c) sia stipulata una convenzione tra i proprietari confinanti;
 - d) l'edificio sia destinato ad usi accessori o pertinenziali alla residenza fatte salve le prescrizioni del Codice Civile in materia di scarichi e vedute.
16. Le distanze minime degli edifici dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, fatte salve le disposizioni specifiche relative alle fasce di rispetto delle strade e degli incroci, non possono essere inferiori a:
 - a) fuori dei centri abitati, nelle aree agricole:
 - 1) m 60,00 per le autostrade;
 - 2) m 30,00 per le strade statali;
 - 3) m 30,00 per le strade provinciali;
 - 4) m 20,00 per le strade comunali;
 - 5) m 10,00 per le strade vicinali e interpoderali;
 - b) dentro i centri abitati nelle aree classificate di categoria C:
 - 1) m 5,00 per le strade di larghezza inferiore a m 7,00;
 - 2) m 7,50 per le strade di larghezza compresa tra m 7,00 e m 15,00;
 - 3) m 10,00 per le strade di larghezza superiore a m 15,00;
 - c) dentro i centri abitati nelle restanti aree, all'esterno delle aree classificate di
 - d) categoria A (nucleo antico), un distacco minimo dal confine stradale di m 5,00.
17. Qualora le distanze tra edifici con interposte strade; computate come previsto al 16 comma lettera b), c) e d), risultino inferiori all'altezza dell'edificio più alto, tali distanze sono aumentate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa dell'edificio più alto.
18. Nel caso di edificazione in aderenza a edifici esistenti, o quando la composizione urbana privilegia la conservazione di

cortine con distanza dalle strade inferiore a quella di cui ai commi precedenti, è ammessa una distanza dalla strada uguale a quella dell'edificio esistente.

Ad eccezione della S.P. 32 DIR e delle provinciali Borgomanero-Sesto Calende , e Comignago – Oleggio Castello tutte le altre strade comunali sono considerate strade di larghezza pari a ml **6.00** (indipendentemente dalla loro effettiva larghezza) salvo quelle indicate con sezione di larghezza maggiore misurata sulle tavole di piano. Per l'edificazione di recinzioni valgono le distanze dalle strade indicate in precedenza; per le strade comunali, vicinali, interpoderali, secondarie una distanza dal centro della strada non inferiore a ml 3.00.

Valgono le disposizioni di cui al DL 285/92 , DPR 495/92 , DPR 147/93 e DL 360/93.

19. Le altezze massime degli edifici sono stabilite, nelle diverse aree normative, in relazione alle caratteristiche dell'area, agli indici di edificabilità, al rapporto di copertura ed alle norme sulle distanze.

Art.3.20 Modalita' di intervento

D.P.R. 380/01

- **Permesso di Costruire**
- **Denuncia Inizio Attività**
- **Segnalazione Certificata di inizio attività**

Strumenti urbanistici esecutivi (S.U.E.), definizioni e modalità di attuazione L.R. 56/77

- **Piano Particolareggiato (P.P.)**

- **Piano di Recupero (P.R.)**
- **Piano delle Aree per Insediamenti Produttivi (P.I.P.)**
- **Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.)**

Art.3.21 Tipologie di intervento

Per le definizioni e le modalità di attuazione di ciascuna tipologia di intervento si rimanda all' art. 13 della L.R. 56/77 e alla Circolare del Presidente della Giunta Regionale n. 5 del 27/04/1984 "Definizioni dei tipi di intervento edilizi e urbanistici di cui all' art. 13 della L.R. 56/77 e s.m.i.

- a. **Manutenzione Ordinaria (MO):** opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare mantenere in efficienza gli impianti tecnici esistenti, purchè non comportino la realizzazione di nuovi locali né modifiche alle strutture od all' organismo edilizio.

- b. **Manutenzione Straordinaria (MS):** opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare o integrare i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

- c. **Restauro e Risanamento Conservativo (RC):** gli interventi rivolti 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 anche parzialmente o totalmente nuove con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell' edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell' uso, l'eliminazione degli elementi estranei all' organismo edilizio.

- d. **Ristrutturazione Edilizia (RE):** gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell' edificio, l'eliminazione, la modifica e l' inserimento di nuovi elementi ed impianti.
Sono previste due sottocategorie di intervento in relazione alla peculiarità degli edifici a cui si riferiscono:
 - **Ristrutturazione Edilizia di tipo A (REA)**
 - **Ristrutturazione Edilizia di tipo B (REB)**

Ristrutturazione Edilizia di tipo A (REA)

Si riferisce ad interventi che, pur in presenza di modificazioni, integrazioni e sostituzioni di elementi anche strutturali, non configurano aumenti di superficie e di volumi, con il mantenimento dell'impianto originario dell'edificio e con la prevalenza degli elementi costitutivi dell'organismo (prospetti su spazio pubblico ed ogni altro elemento di interesse tipologico e ambientale).

Gli interventi ammessi sono indicati nella corrispondente categoria della Circolare P.G.R. n. 5/SG/URB del 27/04/1984; è inoltre ammessa:

- a) la formazione di nuove aperture o chiusure di preesistenti, in asse e in proporzione con le aperture dei piani inferiori o superiori
- b) la chiusura di corpi aperti di porticati, loggiati, locali accessori e rustici, in quest'ultimo caso da effettuare con la valorizzazione e/o ricostruzione dei caratteri architettonici originari
- c) l'inserimento di volumi tecnici e distributivi (corpi scale, corridoi, impianti igienico-sanitari)
- d) il recupero di soffitte e sottotetti.

Ristrutturazione Edilizia di tipo B (REB)

Si intendono quegli interventi da compiersi su edifici privi di valore intrinseco o in contrasto con l'ambiente, ma che per le caratteristiche morfologiche e per la loro localizzazione concorrono al mantenimento o al rafforzamento dell'impianto tipologico e ambientale del contesto urbano o rurale. Gli interventi potranno dar luogo ad un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente ma che per impianto edilizio, forme compositive delle facciate, materiali usati, tipologia, forma e colore dei singoli elementi dovrà armonizzarsi con l'ambiente contiguo e locale ed attenersi alle prescrizioni della zona.

Gli interventi ammessi sono indicati nella corrispondente categoria della Circolare P.G.R. n. 5/SG/URB del 27/04/1984 nonché all'art. 3 DPR 380/2001 (Testo Unico Edilizia); sono inoltre ammesse:

a) variazioni di superficie utile e recupero di volumi, compresi gli spazi coperti a carattere permanente, quali fienili, e porticati, anche con la chiusura di detti spazi, mantenendo ove possibile gli elementi costruttivi e strutturali

b) modifiche all'impianto originario

c) modifiche della quota di imposta del colmo e delle coperture non superiore a mt 1,00

d) realizzazione di collegamenti verticali, volumi tecnici e distributivi all'esterno del fabbricato, esclusi i fronti prospicienti spazi pubblici o d'uso pubblico

e) demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma preesistente rispondente ai seguenti requisiti:

- impianto in continuità e/o in congruenza con quello originario e degli edifici latitanti in cui sono previsti interventi più leggeri;

- altezza del colmo e della copertura come preesistente oppure con modifiche non superiori a mt 1,00;

- allineamento sul filo strada o sul filo degli edifici della corte ove questa abbia rilevanza tipologica, qualora preesistente nel lotto o in quelli latitanti;

- composizione tipologica e di facciata che rispetti i caratteri degli edifici latitanti previsti con REA o nel caso di cascinali, che rispetti il rapporto pieni/vuoti dei fronti tradizionali;

Non sono comunque ammessi gli ampliamenti planimetrici che alterino i caratteri compositivi dei prospetti e gli allineamenti delle tipologie a schiera o l'assetto delle facciate nelle corti di uso comune, con particolare riferimento agli edifici compresi nelle aree del Centro Storico.

- e. Ristrutturazione Urbanistica (RU): gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.
- f. Completamento (C): interventi rivolti alla realizzazione di nuove opere, su porzioni di territorio già parzialmente edificate, da disciplinare con specifiche prescrizioni relative agli allineamenti, alle altezze massime nonché alla tipologia ed alle caratteristiche planovolumetriche degli edifici.
- g. Nuovo impianto (NI): interventi rivolti alla utilizzazione di aree inedificate da disciplinare con appositi indici, parametri e indicazioni specifiche e tipologiche.

Art.3.22 Bassi fabbricati

I fabbricati accessori alla residenza hanno la funzione di assolvere a fabbisogni ed esigenze connesse alla residenza aventi le seguenti principali destinazioni d'uso:

- autorimesse;
- laboratori familiari a carattere non produttivo;
- locali per il tempo libero e lo svago individuale;
- depositi e ricovero attrezzi vari;
- ricoveri per l'allevamento di animali domestici e da cortile.

Nelle altre aree, quando abbiano le caratteristiche di basso fabbricato, possono essere realizzati a confine, accostati prioritariamente a pareti cieche eventualmente preesistenti o lungo i confini con proprietà private per una lunghezza non superiore a ml 10,00. L'altezza, all'estradosso non deve essere maggiore di ml. 2,50.

Art. 4 DISPOSIZIONI IN TERMINI DI SOSTENIBILITA' ENERGETICA E AMBIENTALE DEGLI EDIFICI

Per tutte le destinazioni d'uso delle aree previste nella Variante di Prgc valgono le seguenti prescrizioni:

Art. 4.1 Prevenzione dell'inquinamento luminoso

1. L'illuminazione degli spazi privati (cortili, viali e giardini), analogamente a quanto previsto per l'illuminazione pubblica, dovrà essere preceduta dalla verifica dei parametri illuminotecnici documentati sulla base delle norme UNI En (distintamente per illuminamento funzionale alle percorrenze veicolari e quello relativo agli spazi umani di relazione), delle norme CEI, della L.R. 24.03.2000, n.31 e delle relative Linee guida della Provincia di Novara del settembre 2005, nel rispetto dello schema relativo alle linee guida allegato al presente regolamento, il quale costituisce riferimento per la valutazione e l'esecuzione di tutti gli interventi in cui l'apporto luminoso artificiale può entrare in contrasto con la legge vigente sull'inquinamento luminoso.
2. Ogni apparecchio illuminante facente parte del sistema di illuminazione proposto deve documentare la misurazione fotometrica fornita dal produttore, in forma tabellare numerica o su supporto cartaceo ovvero sotto forma di file standard normalizzato con tutti gli estremi di identificazione dell'ambito di certificazione.

3. Per gli impianti di edifici privati o pubblici che non abbiano particolare e comprovato valore artistico è assolutamente vietato illuminare dal basso verso l'alto.
4. Tutte le insegne luminose commerciali e pubblicitarie, oltre a dover rispettare le disposizioni in materia di prevenzione dell'inquinamento luminoso citate al precedente comma 1, devono essere spente entro la mezzanotte nella stagione invernale ed entro le ore tre nella restante parte dell'anno, con esclusione delle insegne riguardanti la sicurezza o dedicate a indicazioni stradali e servizi pubblici o di pubblici esercizi con licenza di apertura notturna.

Art. 4.2 Solare termico e fotovoltaico

1. E' ammessa e suggerita, anche nei casi in cui ciò non sia espresso obbligo di legge, l'installazione di impianti solari termici per la produzione di acqua calda a usi sanitari ed ad integrazione di impianti di riscaldamento. L'installazione dell'impianto a pannelli solari termici, prescritta nei casi previsti dall'art.18 della L.R. 13/2007, dovrà essere dimensionato in modo da coprire almeno il 60% del fabbisogno energetico annuo dell'organismo edilizio singolo (unità funzionale) o più organismi edilizi (pluralità funzionali) per il riscaldamento dell'acqua calda sanitaria nel periodo in cui l'impianto di riscaldamento è disattivato. E' fatto comunque obbligo di prevedere all'interno della progettazione degli impianti tecnologici la predisposizione alla installazione di pannelli solari termici.
2. Per gli edifici di nuova costruzione (compresi i casi di ricostruzione del fabbricato a seguito della sua demolizione totale) la cui domanda di permesso di costruire è presentata successivamente al 1° gennaio 2009 deve essere prevista l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, in modo tale da garantire una produzione energetica non inferiore ad 1 kW per ciascuna unità abitativa residenziale o terziaria, compatibilmente con la realizzabilità tecnica dell'intervento. Per i fabbricati industriali, commerciali e direzionali, di superficie lorda di pavimento non inferiore a 100 metri, la produzione energetica minima è di 5 kW.
3. In tutti i casi i pannelli solari e quelli fotovoltaici possono essere installati su tetti piani o su falde esposte a sud, sud-est, sud-ovest, ovvero a terra ove non disponibili coperture idonee. I pannelli posati a terra possono essere collocati al confine di proprietà, mentre quelli collocati su strutture sono tenuti al rispetto delle norme civili in materia di distanze. Sono fatte salve le valutazioni previste dalle norme vigenti per immobili ricadenti nel centro storico, in ambiti sottoposti a vincolo storico-artistico e paesaggistico o di interesse ai sensi dell'art.24 della L.R. n.56/77 per i quali è ammessa la creazione di apposite altane o organismi semplici aggiuntivi, di integrazione inequivocabile con l'organismo esistente e nel rispetto delle caratteristiche architettoniche di volta in volta valutate e stimate sulla base delle correnti procedure. Non sono ammessi accumuli all'esterno del manto di copertura.
4. In tutte le altre zone per l'installazione si adottano le seguenti indicazioni:
 - gli impianti devono essere integrati alla copertura, ovvero diversamente integrati all'organismo edilizio. I serbatoi di accumulo devono essere preferibilmente posizionati all'interno degli edifici;
 - nel caso di coperture piane i pannelli ed i loro serbatoi potranno essere installati con inclinazione ritenuta ottimale, purché non visibili dal piano stradale sottostante;
 - l'obbligo o la determinazione ad adottare tecnologie fotovoltaiche o sistemi solari-termici consentono la possibilità di realizzare strutture aperte per il loro sostegno tali da non costituire nuova superficie coperta, da adibire anche a porticato o ricovero automezzi, nel rispetto delle distanze dai confini di proprietà.

Art. 4.3 Contenimento dei consumi energetici

1. Per tutti gli edifici di nuova costruzione, allo scopo di ridurre i consumi di combustibile incentivando la gestione energetica autonoma, devono essere previsti impianti di riscaldamento e/o di raffrescamento centralizzati dotati obbligatoriamente di sistemi per la contabilizzazione individuale del calore e/o delle frigorifiche utilizzato per riscaldamento invernale e per il raffrescamento estivo così da garantire che la spesa energetica dell'immobile

venga ripartita in base ai consumi reali effettuati da ogni singolo proprietario o locatario.

2. Allo scopo di ridurre i consumi energetici è suggerita altresì, anche in caso di interventi sugli edifici esistenti, l'installazione di opportuni sistemi di regolazione locali (valvole termostatiche, termostati collegati a sistemi locali, ecc.) che, agendo sui singoli elementi di diffusione del calore, garantiscano il mantenimento della temperatura dei singoli ambienti riscaldati entro i livelli prestabiliti, anche in presenza di apporti gratuiti (persone, irraggiamento solare, apparecchiature che generano energia termica in quantità interessante, ecc.).
3. Allo scopo di contenere il consumo energetico, e di favorire un più razionale ed organico comfort ambientale improntato al rapporto equilibrato e sostenibile con il territorio, vengono favoriti nella disamina delle proposte progettuali gli edifici che per la loro caratterizzazione tipologica consentono una riduzione del consumo energetico complessivo intervenendo sull'involucro edilizio, sul rendimento dell'impianto di climatizzazione nelle diverse metodologie di approccio impiantistico e favorendo gli apporti energetici gratuiti.
4. Al fine di agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico e per migliorare la qualità degli edifici, sono consentite le modalità di determinazione dei volumi, delle superfici, dei rapporti di copertura e delle distanze minime in deroga a quanto previsto, con le modalità stabilite all'articolo 11 del D.Lgs. 30.05.2008, n.115 ed all'art.8 della L.R. 28.05.2007, n.13, come segue:
 - edifici di nuova costruzione ed ampliamento: per il calcolo dei volumi e delle superfici, detrazione fino a 25 cm oltre i 30 cm per gli elementi verticali e di copertura e detrazione fino a 15 cm oltre i 30 cm per gli elementi orizzontali intermedi; nel rispetto dei suddetti limiti, è possibile derogare alle distanze tra edifici, dalle strade e dai confini, nonché alle altezze massime. Quanto sopra a condizione di una riduzione del 10% dell'indice di prestazione energetica previsto dal D.Lgs. 192/2005, da certificarsi prima del rilascio del permesso di costruire;
 - interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti: per il calcolo dei volumi e delle superfici, detrazione fino a 25 cm per gli incrementi di spessore degli elementi verticali e di copertura, con relativa deroga, fino ad un massimo di 20 cm, per le distanze tra edifici, dalle strade e dai confini, mentre le altezze massime derogano fino ad un massimo di 25 cm per il maggior spessore delle coperture. Quanto sopra a condizione di una riduzione del 10% dei limiti di trasmittanza previsto dal D.Lgs. 192/2005, da certificarsi prima del rilascio del permesso di costruire o al momento della presentazione di D.I.A., e compatibilmente con la salvaguardia di facciate e murature di pregio storico artistico ai sensi dell'art.8, comma 5, della L.R. 13/2007;
 - in caso di intervento di riqualificazione energetica di edifici esistenti da attuarsi mediante ristrutturazione edilizia comportante demolizione e ricostruzione, è ammessa la verifica del rispetto del volume e della sagoma preesistenti alle condizioni di cui al punto precedente;
5. Per gli edifici di nuova costruzione e nei casi previsti dal Decreto Legislativo 19 agosto 2005 n. 192 e s.m.i., è previsto il rispetto dei parametri valutativi di legge finalizzati alla qualificazione e certificazione energetica, nonché il rispetto del Piano Regionale per il Risanamento e la Tutela della Qualità dell'aria -Stralcio di Piano per il riscaldamento ambientale ed il condizionamento, approvato con D.C.R. 11.01.2007, n.98-1247.
6. Tutti gli interventi previsti all'interno delle N.T.A. sono soggetti ai provvedimenti attuativi della L.R. 13 del 28.05.2007 approvati con DGR 43-11965 del 04.08.2009.

Art. 4.4 Sfruttamento dell'acqua piovana

1. E' fatto l'obbligo di realizzare accumuli per lo sfruttamento dell'acqua piovana nell'ambito delle realizzazioni di edifici nuovi, di ristrutturazioni urbanistiche e di ristrutturazioni edilizie di interi fabbricati. Gli impianti di recupero

dell'acqua piovana potranno essere utilizzati:

- In sostituzione dell'acqua potabile per l'irrigazione di giardini e orti
- In sostituzione dell'acqua potabile per le pulizie
- In sostituzione dell'acqua potabile per il risciacquo dei wc e per il bucato
- In ambito industriale con analoga funzione oltre a quella strettamente legata ai processi produttivi.

2. Gli impianti di recupero dell'acqua piovana saranno formati fundamentalmente da serbatoio di accumulo e pozzo di dispersione e potranno essere unifamiliari o condominiali, per singola unità produttiva, di servizio, commerciale ecc. o collettiva.

3. I fondamenti per il dimensionamento degli impianti sono:

- La precipitazione annua in mm. o in lt/mq
- La superficie di raccolta intesa come superficie coperta dell'edificio comprese tettoie, terrazze, cortili, calcolata come superficie esposta alla pioggia
- Il coefficiente di deflusso, pendenza, posizione, natura della superficie riportato nella tabella seguente:

Natura della superficie	Coefficiente di deflusso c in %
Tetto duro spiovente *	80 - 90
Tetto piatto non ghiaioso	80
Tetto piatto ghiaioso	60
Tetto verde intensivo	30
Tetto verde estensivo	50
Superficie lastricata / Superficie lastricata composta	50
Asfaltatura	80

* a seconda della capacità di assorbimento e della rugosità

- Apporto dell'acqua piovana (Sup. di raccolta X precipitazioni X coefficiente di deflusso = L quantità di H₂O)
- Il fabbisogno di acqua di servizio per il dimensionamento del serbatoio sulla base indicativa della scheda seguente:

Fabbisogno di acqua di servizio					
Tipo		<input type="checkbox"/> privato	<input type="checkbox"/> Industria / artigianato	<input type="checkbox"/> comune	<input type="checkbox"/>
Oggetto di scarico	Fabbisogno di acqua di servizio (litro/giorno persona)	x numero di persone	x periodo (365 giorni)	= Fabbisogno di acqua di servizio (litro/anno)	
WC con scarico in casa	24		365		
WC in ufficio	12		365		
WC a scuola	6		365		
Orinatorio	2		365		
Lavatrice	10		365		
Pulizie	2		365		
Somma del fabbisogno annuo di acqua da servizio ①			 litri/anno	
Tipo di irrigazione	Fabbisogno annuo specifico (litri/m ²)	x superficie (m ²)	= Fabbisogno di acqua di servizio (litro/anno)		
Irrigazione giardino orto	60				
Impianti sportivi (periodo vegetativo)	200				
Per aree verdi con terreno leggero	200				
Per aree verdi con terreno pesante	150				
Altro					
Somma del fabbisogno annuo di acqua di servizio ②			 litri/anno	
SOMMA acqua di servizio totale / fabbisogno annuo = fabbisogno annuo di acqua di servizio ① + fabbisogno annuo di acqua di servizio ②			 litri/anno	
Volume di deposito: $\frac{\text{acqua di servizio totale/fabbisogno annuo}}{365 \text{ giorni}} \times 21 \text{ giorni}^* = \dots \text{ litri}$					

* Il fattore considera il superamento di un periodo secco di 3 settimane.

Art. 4.5 Acque reflue, acque meteoriche di dilavamento e acque di lavaggio delle aree esterne
Tutte le aree residenziali, turistico-ricettive, commerciali e produttive dovranno essere dotate di sistema fognario che adduca ad idoneo impianto di trattamento dei reflui e che si tenga conto del D.P.G.R. N. 1/R del 20.02.2006 “Disciplina delle acque meteoriche di dilavamento e delle acque di lavaggio delle aree esterne” e s.m.i. .

Art. 5 EDIFICI DI INTERESSE STORICO MONUMENTALE E DOCUMENTARIO

a) Negli allegati cartografici di P.R.G. sono individuati nell'ambito delle diverse aree distinte nel Piano, edifici di interesse storico monumentale.

In detti edifici sono consentiti solo gli interventi di restauro e di risanamento conservativo, definiti al punto c) dell'art. 31 Legge 5.8.1978 n. 457 previo ottenimento parere **Dlgs n.42 del 22.01.2004 (codice dei beni culturali e del paesaggio)**.

Gli edifici vincolati sono:

- Chiesa di S. Giovanni Battista;
- Chiesetta di S. Spirito;
- Cappelletta della Natività;
- Cappelletta di S. Rocco;
- Cappelletta de Giorgi;
- Cappelletta di S. Carlo.
- **Ex Oratorio degli Scavini.**

b) All' interno del Repertorio Comunale per i beni paesistici e storici ai sensi dell' art. 2.2. delle n.t.a del P.T.P. sono individuati i seguenti edifici di carattere storico documentario ai sensi dell' art. 24 della L.R. 56/77 sui cui interventi dovranno essere sottoposti dal parere della Commissione locale per il paesaggio ai sensi della L.R. n. 32 del 01 dicembre 2008.

Elenco cascine:

- Cascina Molinetto
- Cascina Molinazzo
- Cascina Musica
- Cascina Croso

c) Detti edifici sono soggetti, oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria agli interventi di restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, salvo quanto disposto dal successivo art. 6.

d) Gli interventi edilizi sulle cascine di cui al sottostante elenco debbono sottostare alle prescrizioni di cui al successivo art. 6.

- Cascina Bergamina
- Cascina Bertone
- Cascina Boscarola
- Cascina Brusorio
- Cascina Gianone
- Cascina Mulino Vaglio
- Cascina Pulice

e) Gli interventi edificatori del presente articolo sono soggetti alle prescrizioni preventive e vincolanti delle norme di carattere geologico di cui all'art.42 delle N.T.A.

Art. 6 EDIFICI A RISTRUTTURAZIONE CON VINCOLI DI FACCIATA E TIPOLOGICO

Nelle allegate cartografie di P.R.G. sono individuati, nell'ambito delle diverse aree distinte dal Piano, edifici di interesse ambientale per le caratteristiche omogenee delle cortine su strada nel caso di edifici a cortina, o per la qualità edilizia da salvaguardare nel caso di altri edifici.

In detti edifici sono ammessi i soli interventi di ristrutturazione edilizia e di recupero che non alterino le caratteristiche attuali delle cortine su strada, e che non alterino i volumi esistenti:

- a) le parti piene di facciata saranno rivestite con intonaci opachi;
- b) i colori delle facciate saranno della gamma terrosa;
- c) gli eventuali zoccoli di facciata lungo le strade potranno essere formati in pietra naturale **locale** e opaca per un'altezza di m. 1.00 dal piano stradale;
- d) il colore dei manti di copertura sarà della gamma terroso e il bruno, materiali esclusivamente in laterizio;
- e) le gronde e i pluviali dovranno essere in rame;**
- f) i serramenti esterni dovranno essere in legno naturale o con tinte pastello all'acqua.**

Per i fabbricati accessori al principale è consentito il recupero del volume esistente con cambio di destinazione d'uso.

Nella cartografia di piano con individuazione specifica, è inserito un fabbricato denominato "Cascina Musica", sul quale è ammessa una parziale demolizione e ricostruzione del fabbricato esistente nel rispetto dei valori tipologici, formali e ambientali e con le stesse caratteristiche architettoniche dell'edificio esistente al fine di consentire l'allargamento stradale; l'area necessaria per l'allargamento stradale dovrà essere ceduta gratuitamente al comune.

- g) Gli interventi edificatori del presente articolo sono soggetti alle prescrizioni preventive e vincolanti delle norme di carattere geologico di cui all'art.42 delle N.T.A.**

Art. 7 NUCLEI URBANI ORIGINARI - CENTRO STORICO ZONA DI RISTRUTTURAZIONE RESIDENZIALE

a) Oggetto dell' area

Le aree normate nel presente articolo, individuate ai sensi e per gli effetti di cui all'art 24 della L.R. 56/77 e s.m.i., **sono costituite dall'insediamento abitativo originario e dalle annesse aree di pertinenza.**

Tale zona è da intendersi individuata ai sensi e per gli effetti di cui all'art 24 della L.R. 6/77 e s.m.i.

b) Destinazione d'uso

Residenziale, con annessi servizi quali volumi tecnici, ricoveri auto (box).

Sono confermate le destinazioni d'uso esistenti compatibili con la residenza, purché non siano nocive o moleste.

Sono ammesse altresì limitatamente ai piani interrati, terreni e rialzati degli edifici altre destinazioni d'uso quali artigianato non molesto, artigianato di servizio, locali per attività culturali e ricreative, servizi pubblici e attrezzature comuni, locali per l'esercizio di arti e professioni, locali per attività commerciali e di credito.

c) Indici e prescrizioni tipologiche

Volumi, rapporti di copertura, distanze dalle strade e fra i fabbricati, non dovranno variare rispetto allo stato di fatto, salvo restando le prescrizioni del Codice Civile; sono comunque ammesse riduzioni di volumi esistenti, per migliorare le condizioni igieniche e statiche degli edifici.

Negli interventi di recupero dei fabbricati indicati come edifici assoggettati a ristrutturazione di tipo "B", è consentito anche l'adeguamento della quota di colmo del tetto, finalizzato al raggiungimento dei minimi di legge in altezza per il conseguimento dell'abitabilità dei locali. La sopraelevazione massima è da intendersi contenuta in 1 metro e non dovrà superare l'altezza degli edifici confinanti qualora inseriti in cortina.

L'inclinazione delle falde di copertura in questi casi deve essere mantenuta analoga a quella originale, e comunque non inferiore a gradi 20 (pendenza del 35 %).

Sono individuati i singoli edifici di particolare pregio storico, per i quali si prevede un attenta normativa volta alla conservazione ed al restauro rigoroso delle parti degradate o deturpate, con particolare riferimento alle costruzioni tipiche (**tav. 8**).

Gli edifici che non hanno vincoli tipologici - ambientali, nella parte opposta a strade pubbliche prospiciente a cortili interni, è possibile alzare di cm. 50 la linea di gronda.

d) Tipi di intervento ammessi

A tali edifici sono assegnate una o più delle seguenti categorie d'intervento, con specificazione grafica sulle tavole di piano.

~~1) Manutenzione ordinaria e straordinaria: ovvero le opere e le modifiche necessarie per la riparazione, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, nonché la realizzazione di servizi igienico sanitari e tecnologici senza alterazione dei volumi e delle superfici che non comportino modificazioni della destinazione d'uso: tali interventi saranno ammessi per tutte le categorie di edifici con la limitazione della sola manutenzione ordinaria per quelli aventi pregio monumentale;~~

~~2) restauro rigoroso, ovvero le opere rivolte esclusivamente al ripristino dei caratteri tipologici formali e strutturali originari dell'edificio, con la eliminazione delle superfetazioni inammissibili; il restauro rigoroso sarà completato per monumenti ed edifici di elevato valore storico ambientale, o documentario;~~

~~3) restauro conservativo, ovvero le opere rivolte alla conservazione dell'organismo edilizio e ad assicurare le funzionalità nel rispetto degli elementi formali, tipologici e strutturali, anche attraverso interventi di consolidamento, di ripristino o rinnovo di parti di esso, l'inserimento di elementi accessori ed impianti, l'eliminazione di elementi estranei all'organizzazione edilizia, anche con cambiamento della destinazione d'uso, il restauro conservativo sarà contemplato per gli edifici dotati di valore storico, ambientale e documentario;~~

~~4) ristrutturazione edilizia di tipo A; ovvero le opere rivolte al recupero e se necessario, anche alla trasformazione di organismi edilizi mediante interventi sistematici che possono portare ad un edificio parzialmente o completamente diverso dall'originario pur senza alterazioni volumetriche, nel rispetto di fondamentali caratteristiche formali e di uso dei materiali; tale intervento, anche con la modificazione eventuale della destinazione d'uso, sarà contemplato per gli edifici privi di valore storico, ambientale o documentario;~~

~~5) ristrutturazione edilizia di tipo B con ampliamento, ovvero interventi come quelli sopra descritti, fino ad un massimo~~

del 10 % del volume esistente;

Manutenzione Ordinaria (MO): opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare mantenere in efficienza gli impianti tecnici esistenti, purchè non comportino la realizzazione di nuovi locali né modifiche alle strutture od all' organismo edilizio.

Manutenzione Straordinaria (MS): opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare o integrare i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Restauro e Risanamento Conservativo (RC): gli interventi rivolti 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 anche parzialmente o totalmente nuove con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell' edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell' uso, l'eliminazione degli elementi estranei all' organismo edilizio.

Ristrutturazione Edilizia (RE): gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell' edificio, l'eliminazione, la modifica e l' inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Sono previste due sottocategorie di intervento in relazione alla peculiarità degli edifici a cui si riferiscono:

- Ristrutturazione Edilizia di tipo A (REA)
- Ristrutturazione Edilizia di tipo B (REB)

Ristrutturazione Edilizia di tipo A (REA)

Si riferisce ad interventi che, pur in presenza di modificazioni, integrazioni e sostituzioni di elementi anche strutturali, non configurano aumenti di superficie e di volumi, con il mantenimento dell'impianto originario dell'edificio e con la prevalenza degli elementi costitutivi dell'organismo (prospetti su spazio pubblico ed ogni altro elemento di interesse tipologico e ambientale).

Gli interventi ammessi sono indicati nella corrispondente categoria della Circolare P.G.R. n. 5/SG/URB del 27/04/1984; è inoltre ammessa:

- a) la formazione di nuove aperture o chiusure di preesistenti, in asse e in proporzione con le aperture dei piani inferiori o superiori
- b) la chiusura di corpi aperti di porticati, loggiati, locali accessori e rustici, in quest'ultimo caso da effettuare con la valorizzazione e/o ricostruzione dei caratteri architettonici originari
- c) l'inserimento di volumi tecnici e distributivi (corpi scale, corridoi, impianti igienico-sanitari)
- d) il recupero di soffitte e sottotetti.

Ristrutturazione Edilizia di tipo B (REB)

Si intendono quegli interventi da compiersi su edifici privi di valore intrinseco o in contrasto con l'ambiente, ma che per le caratteristiche morfologiche e per la loro localizzazione concorrono al mantenimento o al rafforzamento dell'impianto tipologico e ambientale del contesto urbano o rurale. Gli interventi potranno dar luogo ad un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente ma che per impianto edilizio, forme compositive delle facciate, materiali usati, tipologia, forma e colore dei singoli elementi dovrà armonizzarsi con l'ambiente contiguo e locale ed attenersi alle prescrizioni della zona.

Gli interventi ammessi sono indicati nella corrispondente categoria della Circolare P.G.R. n. 5/SG/URB del 27/04/1984 nonché all'art. 3 DPR 380/2001 (Testo Unico Edilizia); sono inoltre ammesse:

- a) variazioni di superficie utile e recupero di volumi, compresi gli spazi coperti a carattere permanente, quali fienili, e porticati, anche con la chiusura di detti spazi, mantenendo ove possibile gli elementi costruttivi e strutturali
- b) modifiche all'impianto originario
- c) modifiche della quota di imposta del colmo e delle coperture non superiore a mt 1,00
- d) realizzazione di collegamenti verticali, volumi tecnici e distributivi all'esterno del fabbricato, esclusi i fronti prospicienti spazi pubblici o d'uso pubblico

- e) demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma preesistente rispondente ai seguenti requisiti:
- impianto in continuità e/o in congruenza con quello originario e degli edifici latitanti in cui sono previsti interventi più leggeri;
 - altezza del colmo e della copertura come preesistente oppure con modifiche non superiori a mt 1,00;
 - allineamento sul filo strada o sul filo degli edifici della corte ove questa abbia rilevanza tipologica, qualora preesistente nel lotto o in quelli latitanti;
 - composizione tipologica e di facciata che rispetti i caratteri degli edifici latitanti previsti con REA o nel caso di cascinali, che rispetti il rapporto pieni/vuoti dei fronti tradizionali.

Non sono comunque ammessi gli ampliamenti planimetrici che alterino i caratteri compositivi dei prospetti e gli allineamenti delle tipologie a schiera o l'assetto delle facciate nelle corti di uso comune.

demolizione e ricostruzione, tale intervento, nel rispetto della volumetria e della sagoma preesistente e della sistemazione urbanistica circostante, con altezze pari a quelle degli edifici circostanti e con uso dei materiali aderenti alla tradizione, sarà ammesso su edifici privi di valore storico, ambientale o documentario, anche con eventuale modificazione della destinazione d'uso.

e) Prescrizioni particolari

Per le ristrutturazioni che provvedano all'inserimento degli impianti tecnici ed igienico sanitari, questi dovranno preferibilmente porsi all'interno del costruito od eventualmente all'esterno, ma formalmente inseriti nel contesto ambientale con l'esclusione di ancorcorpi isolati.

Negli interventi di ristrutturazione edilizia, gli interventi di demolizione sono consentiti in caso di degrado statico dell'edificio previo assenso della Soprintendenza ai beni Ambientali e architettonici del Piemonte nell'ambito competente e vincolante parere sugli edifici sottoposti alle tutele del D. Lgs. N. 42/2004 o a seguito di apposita perizia del tecnico comunale per quelli ancorché non vincolanti, sono consentiti gli interventi edilizi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e nei casi di grave degrado statico di ristrutturazione edilizia di tipo A. Gli interventi edilizi sugli edifici esclusi dalle tutele del D:Lgs. N. 42/2004 devono essere sottoposti alle valutazioni della Commissione regionale o di quella locale, sulla base delle rispettive competenze, ai sensi della LR 32/2008 per l'adeguamento al citato decreto legislativo.

Nel caso consentito, di recupero di volumi di rustici o di casseri ad uso di civile abitazione la distanza minima dal confine potrà essere quella esistente purché non si creino servitù di veduta di locali abitabili nei confronti di terzi.

Per i fabbricati privi di caratteristiche formali, i casseri, per i quali si prevede la demolizione è ammesso il recupero al corpo di fabbrica principale del volume demolito.

Per i fabbricati privi di caratteristiche formali o strutturali significative sugli edifici ricompresi all'interno dell'ambito assoggettato a P.d.R. sulla **tav.8** sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia di tipo A , in assenza di P.d.R. esclusivamente interventi di manutenzione straordinaria.

Nei casi degli edifici che formano cortina edilizia le caratteristiche dei materiali da impiegarsi sono quelli indicati nel precedente art. 5.

f) Modalità di attuazione

Di norma, autorizzazioni **S.C.I.A.** per interventi di manutenzione straordinaria, e ~~singola concessione~~ **Permesso di costruire** per interventi di demolizione.

- g) **Sono ammessi ampliamenti e nuovi punti vendita al dettaglio nel rispetto delle superfici massime indicate dalla L.R. 28 /99 con le seguenti precisazioni:**
- h) **All'interno dell' addensamento storico rilevante A.1, individuato in cartografia di Piano, sono ammessi punti vendita al dettaglio nel rispetto delle superfici di vendita massime e delle tipologie distributive definite dalla L.R. 28/99 e dalla D.C.R. 29.10.99, n° 563-13414, allegato A di cui alla Tabella per i comuni minori allegata alle presenti norme, così come modificato dalla DCR n. 59-10831 del 24 marzo 2006, nel rispetto degli artt. 23-25-26-27-28 della DCR sopra citata.**
- i) **All'esterno del perimetro dell'addensamento storico rilevante A.1 sono ammessi punti vendita al dettaglio, definiti dalla L.R. 28/99 come esercizi di vicinato, per una superficie di vendita massima fino a mq. 150.**

- l) Per le attività commerciali al dettaglio si dovranno individuare aree per attrezzature al servizio degli insediamenti e standards relativi al fabbisogno di parcheggi pubblici, secondo le disposizioni urbanistiche regionali contenute nella L.R. 12.11.1999, n° 28 – art. 7.
- m) I Titoli Abilitativi relativi ai punti di vendita al dettaglio sono ammessi nel rispetto delle superfici di vendita massime e delle tipologie distributive definite dalla L.R. 28/99 e dal DCR 563 – 13414, allegato A del 29.10.99 e dal DCR 347 – 42514 allegato A del 23.12.2003; nonché nel rispetto dei contenuti degli artt. 23-25-26-27-28 del DCR 563 – 13414 allegato A, del 29.10.99 e dal DCR 347 – 42514 allegato A, del 23.12.2003.
- n) Laddove la superficie libera del lotto lo permette è consentito, la realizzazione di autorimesse nel limite di 25 mq di superficie utile netta, e altezza massima ml 2,50, per unità immobiliare residenziale. La prevista costruzione di autorimesse nel centro storico deve essere consentita nei limiti stabiliti dalla L122/89 o in alternativa nei fabbricati esistenti (ad esempio ex agricoli) utilizzabili per tale scopo.
- o) Gli interventi edificatori del presente articolo sono soggetti alle prescrizioni preventive e vincolanti delle norme di carattere geologico di cui all'art.42 delle N.T.A.
- p) I recuperi a fini abitativi dei manufatti edilizi rurali realizzati successivamente all'01/09/1967 sono consentiti nell'ambito della sagoma esistente e per incrementi della superficie residenziale, superiori al 20% di quella esistente, devono corrispondere le dotazioni di spazi pubblici adeguati all'insediabilità aggiuntiva prodotta (anche ricorrendo alla monetizzazione). Diversamente, gli edifici rurali realizzati anteriormente all'01/09/1967 possono essere recuperati solo in conformità con le procedure stabilite dalla LR 09/2003; i bassi fabbricati se mantenuti vanno destinati solo a funzioni pertinenziali della residenza, quali sono i parcheggi privati.

TITOLO II - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE PER LE AREE A DESTINAZIONE D'USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE

Art. 8 AREE RESIDENZIALI EDIFICATE

- a) oggetto dell'area
Parti del territorio urbano con prevalente destinazione residenziale caratterizzata dalla presenza di lotti edificati, per lo più di recente formazione.

Trattasi quindi di tessuto edilizio corrispondente ai caratteri ed alle forme di intervento urbano di epoche moderne o di aree edificate isolate, generalmente con aspetti di casualità e con risultati ambientali per lo più disomogenei.

Il Piano si propone l'utilizzazione degli insediamenti mediante interventi di manutenzione, conservazione e ristrutturazione edilizia con eventuali ampliamenti.

Nel contempo non consente nuove costruzioni residenziali al fine di non aggravare le condizioni ambientali ed il carico urbanistico.

b) destinazione d'uso proprie, ammesse ed in contrasto.

▪ destinazioni proprie:

residenza e relative pertinenze funzionali (autorimesse private al servizio degli alloggi, depositi di attrezzi da giardinaggio, laboratori domestici, ecc.), servizi sociali, attrezzature pubbliche o private di interesse collettivo, attività culturali e sociali, commercio al dettaglio e pubblici esercizi, studi professionali, attrezzature turistico - ricettive.

▪ destinazioni ammesse, se non nocive o moleste:

edifici rurali con relative pertinenze limitatamente alle preesistenze, ove non giudicate incompatibili con le attività residenziali;

artigianato di servizio che si possa svolgere agevolmente anche in unità immobiliari di carattere residenziale e che non comporti l'occupazione di aree esterne con depositi di materiali prodotti.

▪ destinazioni in contrasto:

Allevamenti di animali e stalle. l'artigianato di produzione che sia giudicato nocivo o molesto su parere del Sindaco, sentita la Commissione Edilizia e l'ASL.

c) Tipi di intervento ammessi.

- Manutenzione ordinaria,
- Manutenzione straordinaria,
- Restauro conservativo,
- Ristrutturazione edilizia di tipo A,
- Ristrutturazione edilizia di tipo B,
- Demolizione con o senza ricostruzione,
- Ampliamento e/o sopraelevazione,
- Nuova costruzione di fabbricati accessori:

E' ammesso il mutamento di destinazione d'uso per la residenza di fabbricati adibiti ad altro uso, purché autorizzati ed accatastati; in tale rientrano anche i volumi o le parti di edifici adibiti a funzioni produttive, **nel rispetto delle norme igienico – sanitarie.**

d) Modalità di intervento:

- denuncia di inizio attività,
- ~~autorizzazione edilizia,~~
- ~~concessione edilizia.~~
- **Segnalazione Certificata di inizio attività**
- **Permesso di Costruire**

e) Parametri

Nel caso d'intervento diretto la densità fondiaria massima è pari all'esistente con l'eventuale incremento "una tantum" differenziato per tipologia edilizia come segue:

- edifici uni/bifamiliari isolati o a schiera: 20% del volume residenziale esistente,
- edifici plurifamiliari (CONDOMINIO) sino a tre piani fuori terra: 10% del volume residenziale esistente,
- edifici plurifamiliari oltre i tre piani fuor terra: 5% del volume residenziale esistente da utilizzare elusivamente per volume tecnici o accessori.

Negli edifici uni o bifamiliari è comunque consentito l'incremento di mq. 35 di superficie utile ovvero di 105 mc. Di volume per ogni unità immobiliare residenziale, anche se eccedono le percentuali di cui sopra.

Gli ampliamenti di cui sopra non sono in alcun modo applicabili nel caso di edifici classificati a ristrutturazione con vincolo di cui art. 5.

In tutti i casi l'altezza massima degli edifici, misurata ai sensi dell'art. 3 non potrà essere superiore a ml. 10,50, salvo maggiori altezze preesistenti, per le quali non è possibile nessun incremento.

La distanza tra gli edifici, nel caso di ampliamenti, è fissata in ml. 10,00 o comunque, in caso di distanze preesistenti inferiori, non minore dell'esistente e sempre nel rispetto delle norme contenute in proposito nel libro III del Codice Civile, al quale si rimanda per la definizione dai parametri non contenuti nelle prossime norme.

E' ammessa la costruzione a confine in aderenza a testate cieche preesistenti ed all'interno della sagoma di tali testate; sono altresì ammesse nuove costruzioni in aderenza e a distanza inferiore alla minima prescritta sui lotti contigui, tramite convenzioni tra confinanti ad eccezione dei bassi fabbricati, ma comunque nel rispetto della distanza minima tra pareti finestrate.

Per gli edifici posti a meno di ml. 5 dai confini è consentita la sopraelevazione, all'interno del perimetro del fabbricato esistente e nel rispetto delle percentuali massime di ampliamento di cui sopra purché la distanza fra le pareti finestrate dei locali di abitazione della sopraelevazione e le pareti antistanti non sia inferiore a ml. 10,00 e purché l'altezza dell'edificio, comprensiva della sopraelevazione, non risulti superiore a ml. 10,50.

Ogni intervento che non sia di manutenzione ordinaria e straordinaria dovrà prevedere una dotazione di parcheggi **privati** ~~veicolanti~~ ai sensi della legge 122/89, pari a 1 mq. ogni 10 mc **costruiti**; di cui almeno 1/2 ~~devrà essere esterno alla recinzione~~ **Potrà essere esterno alla recinzione. Tale area deve essere ricavata nel lotto su cui sorge la costruzione e fuori da spazi pubblici riservati alla viabilità.**

In ogni caso l'area a parcheggio privato, si intende aggiuntiva rispetto allo standard pubblico e non può essere computata come tale.

Fatte salve le prescrizioni del Codice Civile in materia di scarichi e vedute è comunque ammessa la costruzione a confine, per una lunghezza massima di m. **10,00** (dieci), di autorimesse, tettoie e ripostigli con altezza massima di m. 2,50 a confine e di 2,80 da misurarsi in riferimento al punto più alto della copertura da realizzarsi col tetto a falde inclinate:

- autorimessa limite dimensionabile mq 30 di superficie netta;
- depositi di attrezzi, di legna e di altri materiali, ricovero di animali domestici o da cortile, tettoie aperte con i requisiti di stabilità e durata, serre familiari, limite dimensionabile mq 30 di superficie netta.

f) I Titoli Abilitativi relativi ai punti di vendita al dettaglio sono ammessi nel rispetto delle superfici di vendita massime e delle tipologie distributive definite dalla L.R. 28/99 e dal DCR 563 – 13414, allegato A del 29.10.99 e dal DCR 347 – 42514 allegato A del 23.12.2003; nonché nel rispetto dei contenuti degli artt. 23-25-26-27-28 del DCR 563 – 13414 allegato A, del 29.10.99 e dal DCR 347 – 42514 allegato A, del 23.12.2003.

g) La superficie massima ammessa per i nuovi punti vendita al dettaglio è di mq. 150.

h) Nelle aree appartenenti alla tipologia di cui al presente articolo comprese nella perimetrazione delle "Aree di Esclusione" di cui al documento relativo alla valutazione del rischio industriale redatto dal Comune di Dormelletto ai sensi del D.Lgs. 334/1999, gli interventi di ristrutturazione edilizia e di ampliamento ammessi dovranno adottare particolari accorgimenti progettuali, che tengano conto delle criticità rilevate nel documento medesimo.

In modo particolare si dovranno prevedere i seguenti accorgimenti:

☐dovranno essere minimizzate le aperture relative a locali di abitazioni, o comunque con destinazioni che comportano una presenza permanente di persone, nella parte del lotto di intervento esposta in direzione dell'attività a rischio;

☐gli interventi relativi alla viabilità di accesso al lotto di intervento dovranno essere progettati in modo tale che non determinino interferenze con la viabilità di accesso al sito industriale a rischio;

- i) **Gli interventi edificatori del presente articolo sono soggetti alle prescrizioni preventive e vincolanti delle norme di carattere geologico di cui all'art.42 delle N.T.A..**
- j) **Tutti gli interventi che riguardano la formazione, il convogliamento, la separazione, la raccolta, il trattamento e l'immissione nel recapito finale delle acque di prima pioggia e di lavaggio sono soggetti alle disposizioni del Regolamento 1/R 20-02-2006, in merito alle acque meteoriche di dilavamento e alle acque di lavaggio di aree esterne.**
- l) **I recuperi a fini abitativi dei manufatti edilizi rurali realizzati successivamente all'01/09/1967 sono consentiti nell'ambito della sagoma esistente e per incrementi della superficie residenziale, superiori al 20% di quella esistente, devono corrispondere le dotazioni di spazi pubblici adeguati all'insediabilità aggiuntiva prodotta (anche ricorrendo alla monetizzazione). Diversamente, gli edifici rurali realizzati anteriormente all'01/09/1967 possono essere recuperati solo in conformità con le procedure stabilite dalla LR 09/2003; i bassi fabbricati se mantenuti vanno destinati solo a funzioni pertinenziali della residenza, quali sono i parcheggi privati.**

Art. 9 AREA CON S.U.E. IN ESSERE

- a) **Fino alla scadenza della convenzione valgono le norme e gli indici dello S.U.E..
Dopo 10 anni dal rilascio della concessione valgono le norme di cui all'art. 7 aree residenziali edificate.**
- b) **Gli interventi edificatori del presente articolo sono soggetti alle prescrizioni preventive e vincolanti delle norme di carattere geologico di cui all'art.42 delle N.T.A.**
- c) **Tutti gli interventi che riguardano la formazione, il convogliamento, la separazione, la raccolta, il trattamento e l'immissione nel recapito finale delle acque di prima pioggia e di lavaggio sono soggetti alle disposizioni del Regolamento 1/R 20-02-2006, in merito alle acque meteoriche di dilavamento e alle acque di lavaggio di aree esterne.**

Art. 10 AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO

a) Oggetto dell'area

Arete consistenti in piccole porzioni residue di territorio inserite negli insediamenti esistenti o a frangia ad essi, ma dotate di opere di urbanizzazione o con previsione di loro realizzazione; obiettivo del Piano è il loro utilizzo edificatorio ai fini del completamento del tessuto urbano, ovvero di promuovere la ricucitura dei tessuti marginali informi.

b) Destinazione d'uso proprie, ammesse ed in contrasto

- Destinazioni proprie:
residenze e relative pertinenze funzionali (autorimesse private al servizio degli alloggi, depositi di attrezzi di giardinaggio, laboratori domestici, ecc.),
 - servizi sociali,

- attrezzature pubbliche o private di interesse collettive,
- attività culturali e sociali,
- commercio al dettaglio e pubblici esercizi,
- studi professionali,
- attrezzature turistico ricettive.

Tali destinazioni sono ammesse limitatamente solo ai piani terreni e per una percentuale del 60 % della superficie utile lorda residenziale.

- destinazioni ammesse, se non nocive e moleste:
edifici rurali con relative pertinenze limitatamente alle preesistenze, ove non giudicate incompatibili con le attività residenziali;

artigianato di servizio che si possa svolgere agevolmente anche in unità immobiliari di carattere residenziale e che non comporti l'occupazione di aree esterne con depositi di materiale e prodotti.

- destinazione in contrasto:
l'artigianato di produzione che sia giudicato nocivo e molesto su parere del Sindaco, sentita la Commissione Edilizia ed il Servizio Sanitario competente.

Allevamenti di animali e stalle.

c) Tipi di intervento ammessi:

Nuova costruzione di fabbricati a destinazione residenziale e di fabbricati accessori alla residenza.

d) Modalità di intervento:

- autorizzazione **S.C.I.A.**
- ~~concessione edilizia semplice o convenzionata~~
- **Permesso di costruire semplice o convenzionato**

Quando si tratta di aree di completamento sprovviste del tutto o parzialmente delle urbanizzazioni e/o le cui dimensioni consentono di realizzare più edificazioni, qualora non indicati in cartografia di piano, per l'individuazione dei lotti edificabili e degli accessi viari è necessaria la redazione di apposito strumento urbanistico esecutivo”.

e) Parametri:

- IF = indice fondiario = 0,60 mc/mq
- H = altezza massima = 8,00 ml
- Rc = rapporti di copertura = 25%
- De = distanza tra edifici = 10,00 ml
- Dc = distanza dai confini = 5,00 ml
- **Rp= rapporto di permeabilità = 30% Sf**

E' ammessa la costruzione a confine in aderenza a testate cieche preesistenti ed all'interno della sagoma di tali testate: sono altresì ammesse nuove costruzioni in aderenza o a distanza inferiore alla minima prescritta sui lotti contigui, tramite convenzione , ma comunque nel rispetto della distanza minima tra pareti finestrate.

Ogni intervento che non sia di manutenzione ordinaria e straordinaria dovrà prevedere una dotazione di parcheggi **privati** veicolanti ai sensi della legge 122/89, pari a 1 mq. ogni 10 mc **costruiti**; di cui almeno 1/2 dovrà essere esterno alla recinzione. **Tale area deve essere ricavata nel lotto su cui sorge la costruzione e fuori da spazi pubblici riservati alla viabilità.**

In ogni caso l'area a parcheggio privato, si intende aggiuntiva rispetto allo standard pubblico e non può essere computata come tale.

f) gli interventi previsti in area di completamento possono essere trasferiti totalmente o parzialmente sulle aree contigue edificate o qualora esistano fondati motivi di convenienza dovuti alla conformazione del terreno, al soleggiamento, alla

distanza dalla strada, dai confini, purché riguardino il medesimo mappale, o mappali contigui nel rispetto degli indici fondiari relativi ad ogni zona interessata all'edificazione.

Fatte salve le prescrizioni del Codice Civile in materia di scarichi e vedute è comunque ammessa la costruzione a confine di autorimesse, tettoie e ripostigli con altezza massima **di m. 2,50 se a copertura piana e m. 2,80** da misurarsi in riferimento al punto più alto della copertura **se realizzata** con tetto a falde inclinate:

- autorimessa limite dimensionabile mq 30 di superficie netta;
- depositi di attrezzi, di legna e di altri materiali, ricovero di animali domestici o da cortile, tettoie aperte con i requisiti di stabilità e durata, serre familiari, limite dimensionabile mq 30 di superficie netta.

~~L'attuazione dell'area n. 16 è subordinata alla definitiva rilocalizzazione dell'impianto di depurazione.~~

- g) **I Titoli Abilitativi relativi ai punti di vendita al dettaglio sono ammessi nel rispetto delle superfici di vendita massime e delle tipologie distributive definite dalla L.R. 28/99 e dal DCR 563 – 13414, allegato A del 29.10.99 e dal DCR 347 – 42514 allegato A del 23.12.2003; nonché nel rispetto dei contenuti degli artt. 23-25-26-27-28 del DCR 563 – 13414 allegato A, del 29.10.99 e dal DCR 347 – 42514 allegato A, del 23.12.2003 così come modificato dalla DCR n. 59-10831 del 24 marzo 2006, nel rispetto degli artt. 23-25-26-27-28 della DCR sopra citata.**
- h) **La superficie massima ammessa per i nuovi punti vendita al dettaglio è di mq. 150.**
- i) **Nelle aree di cui al presente articolo poste a confine o interferenti con la rete ecologica, individuata nella cartografia di piano, gli interventi edificatori comprese le recinzioni, dovranno garantire la continuità della rete ecologica e prevedere sul lato a contatto o interferente con essa appositi spazi a verde piantumati con siepi sempreverdi e/o alberature autoctone.**
- l) **Nelle aree appartenenti alla tipologia di cui al presente articolo comprese nella perimetrazione delle "Aree di Esclusione" di cui al documento relativo alla valutazione del rischio industriale redatto dal Comune di Dormelletto ai sensi del D.Lgs. 334/1999, gli interventi di ristrutturazione edilizia e di ampliamento ammessi dovranno adottare particolari accorgimenti progettuali, che tengano conto delle criticità rilevate nel documento medesimo.**

In modo particolare si dovranno prevedere i seguenti accorgimenti:

- dovranno essere minimizzate le aperture relative a locali di abitazioni, o comunque con destinazioni che comportano una presenza permanente di persone, nella parte del lotto di intervento esposta in direzione dell'attività a rischio;

- gli interventi relativi alla viabilità di accesso al lotto di intervento dovranno essere progettati in modo tale che non determinino interferenze con la viabilità di accesso al sito industriale a rischio;

- il lotto di intervento dovrà essere delimitato, verso l'attività a rischio, da una barriera naturale in legno di altezza idonea non inferiore a metri 2,00.

- sono esclusi gli insediamenti di categorie territoriali A e B così come classificate dal D.M. 9 maggio 2001.

- m) **Gli interventi edificatori del presente articolo sono soggetti alle prescrizioni preventive e vincolanti delle norme di carattere geologico di cui all'art.42 delle N.T.A.**
- n) **Per quanto riguarda l'area di completamento individuata con il n. 40bis valgono gli indici fondiari riportati nella scheda relativa:**

If = 1mc/mq
Rc = 40%

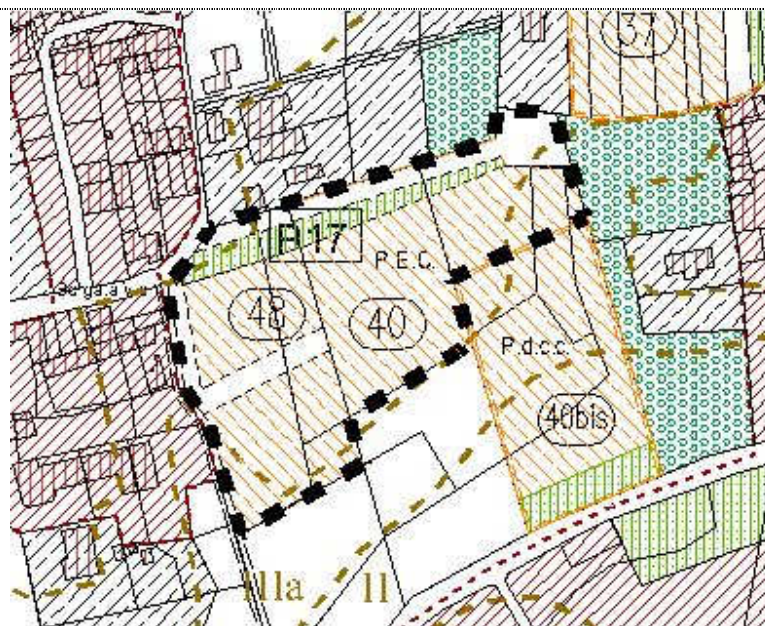
- o) Per quanto riguarda l'area di completamento individuata con il n. 52, le modalità edificatorie per le nuove unità abitative residenziali dovranno essere atte a garantire il rispetto dei limiti acustici di legge per gli spazi interni.
- p) Tutti gli interventi che riguardano la formazione, il convogliamento, la separazione, la raccolta, il trattamento e l'immissione nel recapito finale delle acque di prima pioggia e di lavaggio sono soggetti alle disposizioni del Regolamento 1/R 20-02-2006, in merito alle acque meteoriche di dilavamento e alle acque di lavaggio di aree esterne.

SCHEDA N. 1 – AREA N. 37bis Residenziali di completamento - B



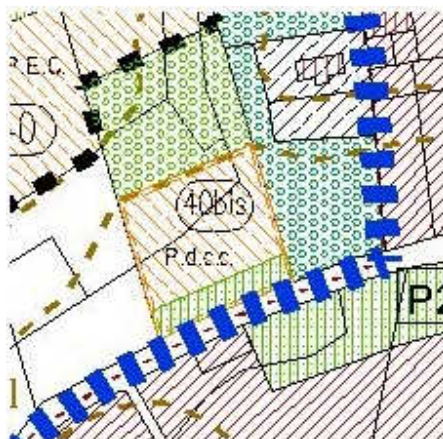
MODALITA' DI INTERVENTO:	PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (P.d.c.c.)
PARAMETRI:	
St=	910,00 mq
If =	0,6 mc/mq
V =	546,00 mc
Ab.=	546,00 /120 mc/ab = 4,5 ab
Standard minimi=	5 ab x 25mq/ab= 125 mq
Sf =	780,00 mq (910,00 – 130,00)
Ds =	6 mt
Standards =	130,00 mq di aree a standard a Parcheggio e verde
Obbligo a realizzare collegamenti viari e ciclo-pedonali =	
Parametri qualitativi per la realizzazione delle aree a standards	Le suddette aree dovranno essere attuate utilizzando materiali del territorio es. specie autoctone con la finalità di interconnettersi con il sistema del verde e della sua accessibilità di cui alla tavola 12

SCHEDA N. 2- AREA N. 40+48 Residenziali di completamento - B



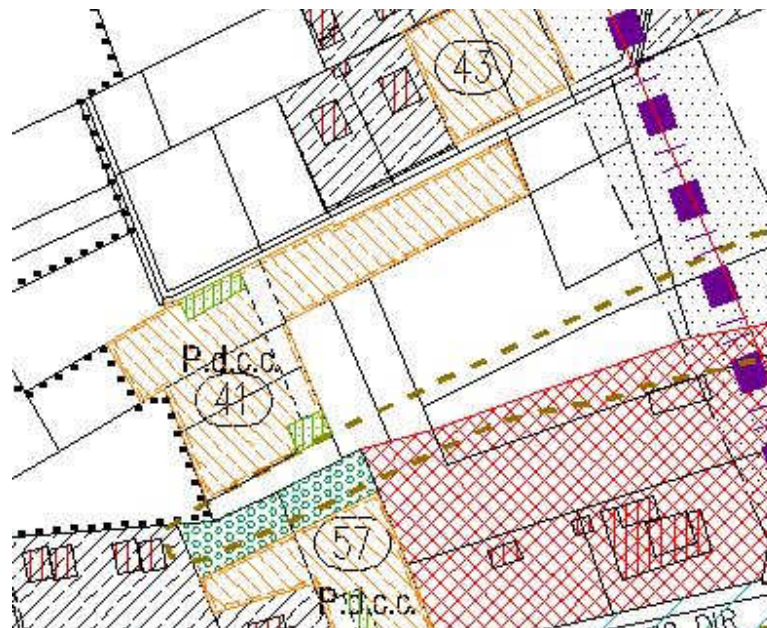
MODALITA' DI INTERVENTO:	PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO (P.E.C.)
PARAMETRI:	
Sf =	5.755,00
lf =	0,6 mc/mq
V =	3.453,00mc
Ab.=	3.453,00/120 mc/ab = 29 ab
Standard minimi=	29 ab x 25mq/ab= 725 mq
Sf =	4.267,00 mq (5.755,00 – 1.488,00)
Ds =	6 mt
Standards =	1.488,00 mq di cui 490,00 mq di aree a standard a Parcheggio e verde + 998,00 mq per strada viaria
Obbligo a realizzare collegamenti viari e ciclo-pedonali =	
Parametri qualitativi per la realizzazione delle aree a standards	Le suddette aree dovranno essere attuate utilizzando materiali del territorio es. specie autoctone con la finalità di interconnettersi con il sistema del verde e della sua accessibilità di cui alla tavola 12

SCHEDA N. 3 – AREA N. 40bis Residenziali di completamento - B



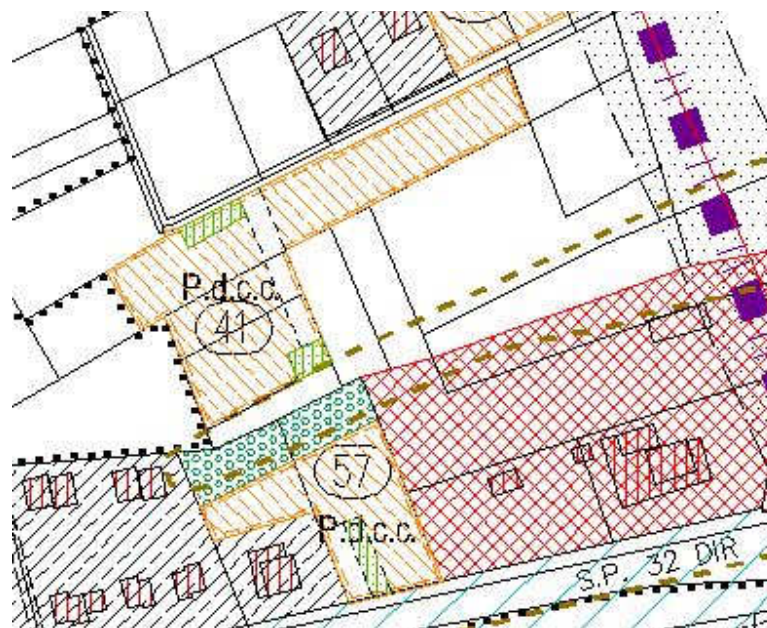
MODALITA' DI INTERVENTO:	PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (P.d.c.c.)
PARAMETRI:	
Sf =	1.420,00 mq
lf =	1 mc/mq
Rc=	40%
V =	1.420,00mc
Ab.=	1.420,00/120 mc/ab = 12 ab
Standard minimi=	12 ab x 25mq/ab= 300 mq
Sf =	1.120,00 mq (1.420,00 – 300,00)
Ds =	6 mt
Standards =	300,00 mq di aree a standard a Parcheggio e verde
Obbligo a realizzare collegamenti viari e ciclo-pedonali =	-
Parametri qualitativi per la realizzazione delle aree a standards	Le suddette aree dovranno essere attuate utilizzando materiali del territorio es. specie autoctone con la finalità di interconnettersi con il sistema del verde e della sua accessibilità di cui alla tavola 12

SCHEDA N. 4 – AREA N. 41 Residenziali di completamento - B



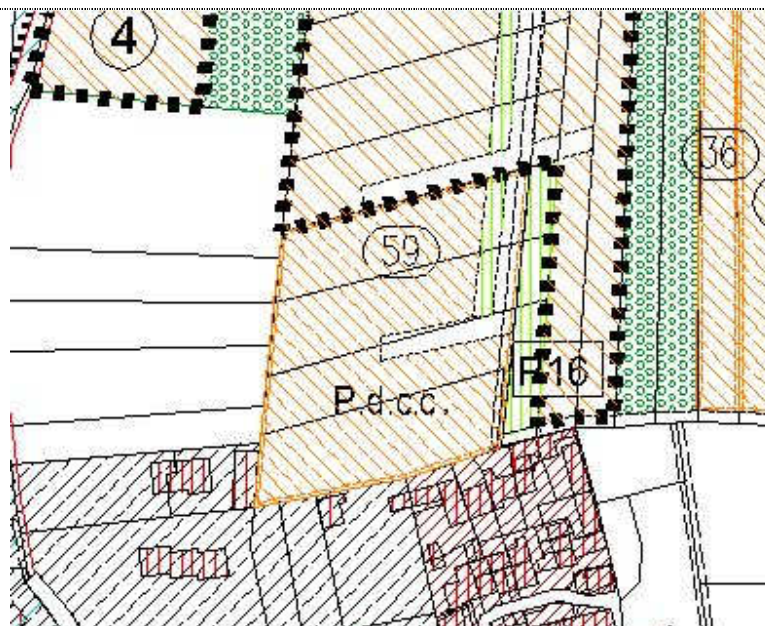
MODALITA' DI INTERVENTO:	PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (P.d.c.c.)
PARAMETRI:	
Sf =	3.130,00 mq
lf =	0,6 mc/mq
V =	1.878,00 mc
Ab.=	1.878,00/120 mc/ab = 15,65ab
Standard minimi=	15,65ab x 25mq/ab= 391,25mq
Sf =	2.717,00 mq (3.130,00 – 413,00)
Ds =	6 mt
Standards =	413,00 mq di cui 163,00 mq di aree a standard a Parcheggio e verde + 250,00 mq per strada viaria
Obbligo a realizzare collegamenti viari e ciclo-pedonali =	
Parametri qualitativi per la realizzazione delle aree a standards	Le suddette aree dovranno essere attuate utilizzando materiali del territorio es. specie autoctone con la finalità di interconnettersi con il sistema del verde e della sua accessibilità di cui alla tavola 12

SCHEDA N. 5 – AREA N. 57 Residenziali di completamento - B



MODALITA' DI INTERVENTO:	PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (P.d.c.c.)
PARAMETRI:	
Sf =	1.370,00mq
lf =	0,6 mc/mq
V =	822,00 mc
Ab.=	822,00/120 mc/ab = 7ab
Standard minimi=	7ab x 25mq/ab= 175mq
Sf =	1.142,00 mq (1.370,00 – 228,00)
Ds =	6 mt
Standards =	228,00 mq di cui 122,00 mq di aree a standard a Parcheggio e verde + 106,00 mq viabilità
Obbligo a realizzare collegamenti viari e ciclo-pedonali =	
Parametri qualitativi per la realizzazione delle aree a standards	Le suddette aree dovranno essere attuate utilizzando materiali del territorio es. specie autoctone con la finalità di interconnettersi con il sistema del verde e della sua accessibilità di cui alla tavola 12

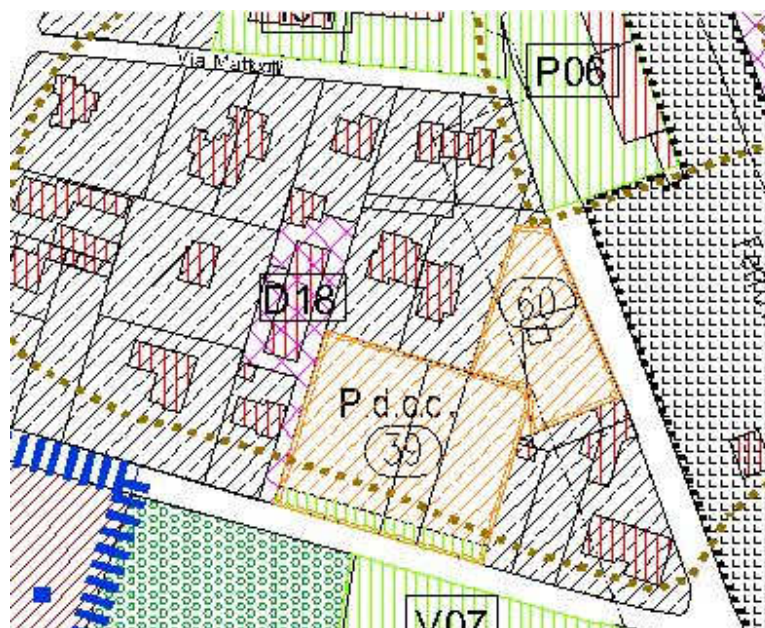
SCHEDA N. 6 – AREA N. 59 Residenziali di completamento - B



MODALITA' DI INTERVENTO:	PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (P.d.c.c.)
---------------------------------	-------------------------------------------------------

PARAMETRI:	
Sf =	4.655,00 mq
lf =	0,6 mc/mq
V =	2.793,00 mc
Ab.=	2.793,00/120 mc/ab = 23ab
Standard minimi=	23ab x 25mq/ab= 575mq
Sf =	4.040,00 mq (4.655,00 – 615,00)
Ds =	6 mt
Standards =	615,00 mq di cui 183,00 mq di aree a standard a Parcheggio e verde + 432,00 mq di aree per strada viaria
Obbligo a realizzare collegamenti viari e ciclo-pedonali =	
Parametri qualitativi per la realizzazione delle aree a standards	Le suddette aree dovranno essere attuate utilizzando materiali del territorio es. specie autoctone con la finalità di interconnettersi con il sistema del verde e della sua accessibilità di cui alla tavola 12

SCHEDA N. 7 – AREA N. 39 Residenziali di completamento - B

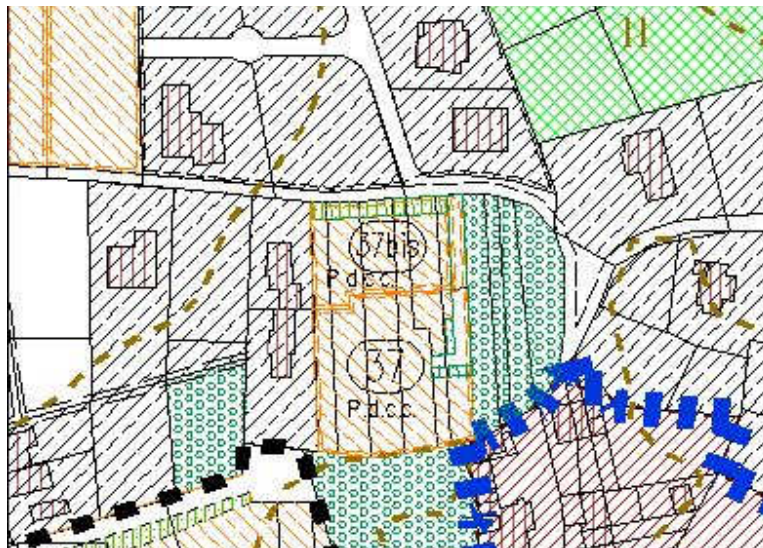


MODALITA' DI INTERVENTO:

PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (P.d.c.c.)

PARAMETRI:	
Sf =	2.665,00 mq
If =	0,6 mc/mq
V =	1.599,00 mc
Ab.=	1.599,00/120 mc/ab = 13ab
Standard minimi=	13ab x 25mq/ab= 325mq
Sf =	2.340,00 mq (2.665,00 – 325,00)
Ds =	6 mt
Standards =	325,00 mq di aree a standard a Parcheggio e verde
Obbligo a realizzare collegamenti viari e ciclo-pedonali =	-
Parametri qualitativi per la realizzazione delle aree a standards	Le suddette aree dovranno essere attuate utilizzando materiali del territorio es. specie autoctone con la finalità di interconnettersi con il sistema del verde e della sua accessibilità di cui alla tavola 12

SCHEDA N. 8 – AREA N. 37 Residenziali di completamento - B



MODALITA' DI INTERVENTO:	PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (P.d.c.c.)
PARAMETRI:	

Sf =	1.760,00 mq
If =	0,6 mc/mq
V =	1.056,00 mc
Ab.=	1.056,00/120 mc/ab = 8,8ab
Standard minimi=	9ab x 25mq/ab= 225mq
Sf =	1.515 mq (1.760,00 – 245,00)
Ds =	6 mt
Standards =	245,00 mq di aree a standard a Parcheggio e verde
Obbligo a realizzare collegamenti viari e ciclo-pedonali =	-
Parametri qualitativi per la realizzazione delle aree a standards	Le suddette aree dovranno essere attuate utilizzando materiali del territorio es. specie autoctone con la finalità di interconnettersi con il sistema del verde e della sua accessibilità di cui alla tavola 12

Art. 11 AREA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO – P.E.E.P. – P.R

Le previsioni insediative del PRGC in queste aree sono sottoposte alla preventiva redazione di strumento urbanistico esecutivo che consenta di delimitare i lotti edificabili, gli spazi pubblici di cui all'art.21 della LR56/77, quelli privati, le viabilità etc..

a) Oggetto dell'area

Le aree residenziali di espansione Comprendono le aree, esterne o marginali agli insediamenti esistenti, costituite da lotti liberi già formati anche non completamente dotate di opere di urbanizzazione primaria ma con la previsione di una loro contemporanea realizzazione, destinate ad insediamenti residenziali attuabili con interventi di nuovo impianto urbanistico. Tali aree sono classificate come “zona territoriale omogenea C” ai sensi del D.M. 1444/68.

b) Destinazione d'uso proprie, ammesse ed in contrasto.

° Destinazioni proprie:

residenze e relative pertinenze funzionali (autorimesse private al servizio degli alloggi, depositi di attrezzi di giardinaggio, laboratori domestici, ecc.),

- servizi sociali,
- attrezzature pubbliche o private di interesse collettive,
- attività culturali e sociali,
- commercio al dettaglio e pubblici esercizi,
- studi professionali,
- attrezzature turistico ricettive.

Tali destinazioni sono ammesse limitatamente solo ai piani terreni e per una percentuale del 60 % della superficie utile lorda residenziale.

° destinazioni ammesse, se non nocive e moleste:

- edifici rurali con relative pertinenze limitatamente alle preesistenze, ove non giudicate incompatibili con le attività residenziali;
- artigianato di servizio che si possa svolgere agevolmente anche in unità immobiliari di carattere residenziale e che non comporti l'occupazione di aree esterne con depositi di materiale e prodotti.

° destinazione in contrasto:

- l'artigianato di produzione che sia giudicato nocivo e molesto su parere del Sindaco, sentita la Commissione Edilizia ed il Servizio Sanitario competente.
- **L'attività produttiva, artigianale, industriale, agricola escludendo il ricorso alla deroga del Sindaco.**

Allevamenti di animali e stalle.

c) Tipi di intervento ammessi:

- nuova costruzione di fabbricati a destinazione residenziale e di fabbricati accessori alla residenza.

d) Modalità di intervento:

- D.I.A.
- S.C.I.A.
- Permesso di costruire semplice o convenzionato
- **Obbligo di SUE**

e) Parametri:

- IT = 0.50 mc/mq
- **IF = 0.50 mc/mq**
- RC = $\frac{1}{4}$ Sf
- DS = 6 m
- DC = 5 m
- DF = 10 m
- H max = 8 m
- **Rp= = 30% Sf**

f) Ogni intervento che non sia di manutenzione ordinaria e straordinaria dovrà prevedere una dotazione di parcheggi privati ai sensi della legge 122/89, pari a 1 mq. ogni 10 mc costruiti. Tale area deve essere ricavata nel lotto su cui sorge la costruzione e fuori da spazi pubblici riservati alla viabilità.

In ogni caso l'area a parcheggio privato, si intende aggiuntiva rispetto allo standard pubblico e non può essere computata come tale.

g) L'attuazione delle previsioni residenziali del PEC 8 a volumetria determinata (4000 mc) è vincolata alla contestuale realizzazione della nuova viabilità di collegamento alla via Santo Stefano indicata nella tavola di Piano per una lunghezza complessiva di circa 250 mt.

~~I P.E.C. - P.E.E.P. - P.R. hanno valore e contenuto tecnico di piani particolareggiati di iniziativa privata o pubblica.~~

~~Gli indici edilizi e urbanistici quando non specificati sono identici a quelli delle zone di completamento di cui al precedente Art. 8. con I. T. 0.50/mc.~~

~~Il progetto P.E.C. - P.E.E.P. - P.R. comprende gli elaborati di cui all'art. 39 Legge 56 ed disciplinato dall'art. 43 stessa legge.~~

~~Deve contenere almeno i seguenti requisiti:~~

~~- fissare la distribuzione della volumetria degli edifici;~~

~~- indicare il tipo di tracciato e le caratteristiche delle opere di urbanizzazione primaria.~~

~~L'entità degli oneri è soggetta a revisione periodica in relazione al costo delle opere di urbanizzazione.~~

~~Il Comune può convenire in luogo degli oneri per urbanizzazione primaria e/o secondaria che il proprietario provveda alla loro esecuzione secondo modalità e tempi convenzionati.~~

Lo schema di convenzione redatto ai sensi dell'art. 45 L.R. 56.

Nelle aree assoggettate a P.E.C. sono ammesse destinazioni non residenziali purché compatibili, quali piccolo artigianato, terziario commerciale, direzionale ricettive, ecc. in misura non superiore al 25% del volume complessivo.

a) ~~Indici di edificabilità e prescrizioni tipologiche relative al P.E.E.P.~~

~~IT = 0.60 mc./mq.~~

~~H = 8.00 ml.~~

~~RC = 1/4 Sf~~

~~DS = 6.00 ml. misurati dal confine della proprietà esistente~~

~~DC = 5.00 ml. misurati dal confine di proprietà.~~

~~Df = 10.00 ml. fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, nel caso di edificazioni a schiera o a cortina la distanza tra pareti finestrate pari a 5.00 ml.~~

~~La volumetria assegnata ad ogni singolo P.E.E.P. è da intendersi come volumetria utile e pertanto va riferita alla superficie utile abitabile.~~

b) ~~indici di edificabilità e prescrizioni tipologiche relative ai P.d.R.~~

~~E' ammessa la demolizione e ricostruzione con parere vincolante della commissione di cui all'art. 24 L.R. 56/77.~~

~~Fatte salve le prescrizioni del Codice Civile è ammessa la costruzione di bassi fabbricati con H max = 2.80 ml. da misurarsi rispetto al punto più alto della copertura anche a confine.~~

~~Appositi spazi a parcheggio, pari a 18 mq. ogni 100 mc. devono essere reperiti; nel caso di impossibilità è ammessa la monetizzazione.~~

~~Non meno del 30% della Sf dovrà essere attrezzato a verde.~~

~~Volume esistente~~

~~H = 10 ml~~

~~RC = esistente~~

~~DS = esistente~~

e) ~~indici di edificabilità relativi ai P.E.C.~~

~~IT = 0.50 mc/mq~~

~~IF = 0.80 mc/mq~~

~~RC = 1/4~~

~~DS = 6 m~~

~~DC = 5 m~~

~~DF = 10 m~~

~~H max = 8 m~~

~~I Piani Esecutivi già approvati, ed in fase di realizzazione mantengono la loro efficacia sino al periodo previsto dalla loro convenzione.~~

~~Non meno del 50% delle piantumazioni ad alto fusto dovrà essere mantenuta.~~

h) I Titoli Abilitativi relativi ai punti di vendita al dettaglio sono ammessi nel rispetto delle superfici di vendita massime e delle tipologie distributive definite dalla L.R. 28/99 e dal DCR 563 – 13414, allegato A del 29.10.99 e dal DCR 347 – 42514 allegato A del 23.12.2003; nonché nel rispetto dei contenuti degli artt. 23-25-26-27-28 del DCR 563 – 13414 allegato A, del 29.10.99 e dal DCR 347 – 42514 allegato A, del 23.12.2003 così come modificato dalla DCR n. 59-10831 del 24 marzo 2006, nel rispetto degli artt. 23-25-26-27-28 della DCR sopra citata.

i) La superficie massima ammessa per i nuovi punti vendita al dettaglio è di mq. 150.

l) PRESCRIZIONI PER I LOTTI COMPRESI NELLE AREE DI CONTROLLO DEGLI EFFETTI AMBIENTALI E PAESAGGISTICI DELLO SVILUPPO INSEDIATIVO RESIDENZIALE

- **Le aree destinate alla nuova edificazione, di cui al presente articolo, ricomprese all'interno delle "AREE DI CONTROLLO DEGLI EFFETTI AMBIENTALI E PAESAGGISTICI DELLO SVILUPPO INSEDIATIVO RESIDENZIALE" di cui all'art.4.13 delle NTA del PTP.**

- L'obiettivo è quello di Conservare i caratteri ambientali e paesistici delle aree attraverso la verifica preventiva della compatibilità ambientale dei nuovi insediamenti oltre al corretto inserimento ambientale degli stessi, gli interventi ricadenti in tali aree sono soggetti al parere di compatibilità territoriale di cui all'art. 1.7 delle N.T.A. del PTP.

▪ Prescrizioni

~~I nuovi interventi edificatori sono soggetti alla seguente prescrizione:~~

~~E' facoltà dell'amministrazione comunale richiedere l'eventuale espressione del parere di compatibilità al PTP, a seconda della tipologia e della portata dell'intervento. La richiesta del rilascio del titolo abilitativo dovrà essere corredata da documenti riferiti alle analisi preliminari specifiche volte al corretto inserimento ambientale, quali ad esempio strumenti di valutazione di impatto ambientale e specifiche indagini di carattere paesistico.~~

▪ Parametri:

- IT = 0.50 mc/mq
- IF = 0.50 mc/mq
- RC = 1/4
- DS = 6 m
- DC = 5 m
- DF = 10 m
- H max = 8 m

- N. piani massimo f.t. = 2

- Sup. a verde all'interno dei lotti non inferiore al 30% della SF.

▪ Tipologie e materiali da impiegarsi

Gli interventi edificatori sono soggetti alle seguenti prescrizioni:

a) Le coperture dovranno essere esclusivamente a falda, con manto in tegole di laterizio del tipo "portoghese" o coppi canale.

b) le parti piene di facciata saranno rivestite con intonaci opachi o in mattoni faccia vista

c) i colori delle facciate intonacate saranno della gamma terrosa;

d) gli eventuali zoccoli di facciata potranno essere formati in pietra naturale e opaca

e) le gronde e i pluviali dovranno essere in rame.

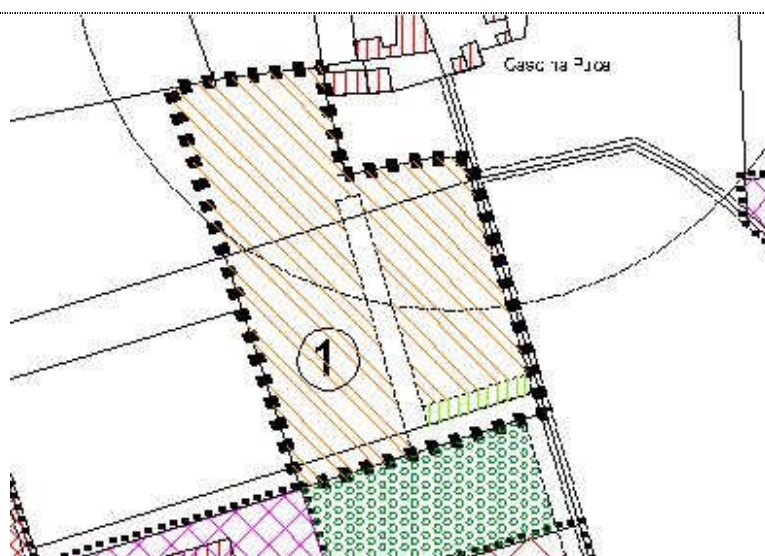
f) i serramenti esterni dovranno essere, preferibilmente in legno naturale o tinte pastello all'acqua. Sono ammessi serramenti in alluminio preverniciato e non in tinta naturale.. Sono vietati i serramenti in pvc.

- m) Nelle aree appartenenti alla tipologia di cui al presente articolo comprese nella perimetrazione delle "Aree di Esclusione" di cui al documento relativo alla valutazione del rischio industriale redatto dal Comune di Dormelletto ai sensi del D.Lgs. 334/1999, gli interventi di ristrutturazione edilizia e di ampliamento ammessi dovranno adottare particolari accorgimenti progettuali, che tengano conto delle criticità rilevate nel documento medesimo.

In modo particolare si dovranno prevedere i seguenti accorgimenti:

- dovranno essere minimizzate le aperture relative a locali di abitazioni, o comunque con destinazioni che comportano una presenza permanente di persone, nella parte del lotto di intervento esposta in direzione dell'attività a rischio;
 - gli interventi relativi alla viabilità di accesso al lotto di intervento dovranno essere progettati in modo tale che non determinino interferenze con la viabilità di accesso al sito industriale a rischio;
 - il lotto di intervento dovrà essere delimitato, verso l'attività a rischio, da fitte piantumazioni costituite da specie arboree sempreverdi.
- n) Gli interventi edificatori del presente articolo sono soggetti alle prescrizioni preventive e vincolanti delle norme di carattere geologico di cui all'art.42 delle N.T.A.
- o) Tutti gli interventi che riguardano la formazione, il convogliamento, la separazione, la raccolta, il trattamento e l'immissione nel recapito finale delle acque di prima pioggia e di lavaggio sono soggetti alle disposizioni del Regolamento 1/R 20-02-2006, in merito alle acque meteoriche di dilavamento e alle acque di lavaggio di aree esterne.

SCHEDA N. 1 – AREA N. 1 Residenziali di espansione - C



MODALITA' DI INTERVENTO:	PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO (PEC)
PARAMETRI:	
St =	6.270,00 mq
It =	0,5 mc/mq
V =	3.135,00 mc
Ab,=	3.135,00mc /120 mc/ab = 26 ab

Standard minimi=	26 ab x 25mq/ab= 650 mq
Sf =	5.530,00 mq (6.270 – 740)
If =	0,5 mc/mq
V =	2.765,00 mc
Ds =	6 mt
Standard di Piano =	740 mq di aree a standard di cui 150 mq di aree a parcheggio e verde 590 mq a strada
Obbligo a realizzare collegamenti viari e ciclo-pedonali =	Strada che dalla strada S.P. 32 porta al lotto delle dimensioni di (474 mq = 6 mt x 79 mt). Strada viaria di penetrazione al lotto da assoggettare all'uso pubblico
Parametri qualitativi per la realizzazione delle aree a standards	Le suddette aree dovranno essere attuate utilizzando materiali del territorio es. specie autoctone con la finalità di interconnettersi con il sistema del verde e della sua accessibilità di cui alla tavola 12

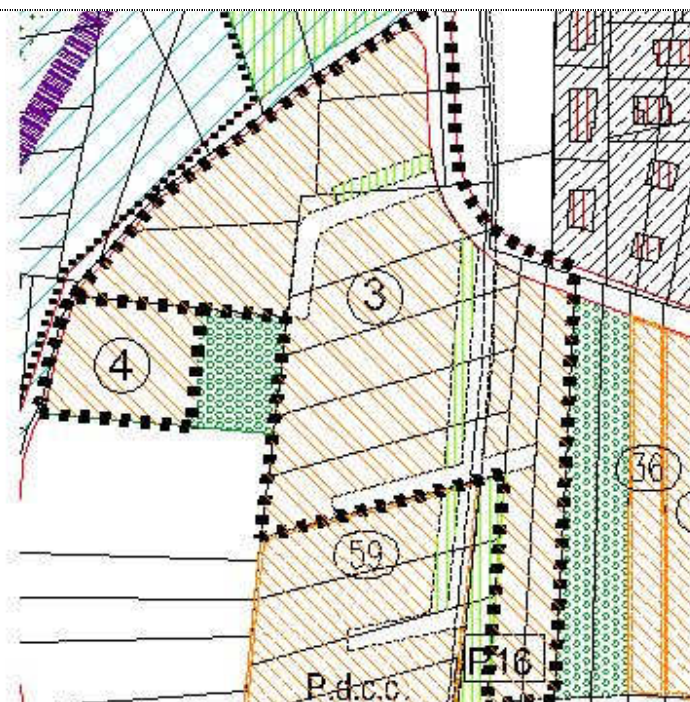
SCHEDA N. 2 – AREA N. 2 Residenziali di espansione - C



MODALITA' DI INTERVENTO:	PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO (PEC)
PARAMETRI:	
St =	4.970,00 mq
It =	0,5 mc/mq
V =	2.485,00 mc

Ab.=	2.485,00mc /120 mc/ab = 21 ab
Standard minimi=	21 ab x 25mq/ab= 525 mq
Sf =	4.280,00 mq (4.970 - 690)
If =	0,5 mc/mq
V =	2.140,00 mc
Ds =	6 mt
Standards =	690,00 mq di aree a standard a Parcheggio
Obbligo a realizzare collegamenti viari e ciclo-pedonali =	Accesso diretto dalla S.P. 32
Parametri qualitativi per la realizzazione delle aree a standards	Le suddette aree dovranno essere attuate utilizzando materiali del territorio es. specie autoctone con la finalità di interconnettersi con il sistema del verde e della sua accessibilità di cui alla tavola 12

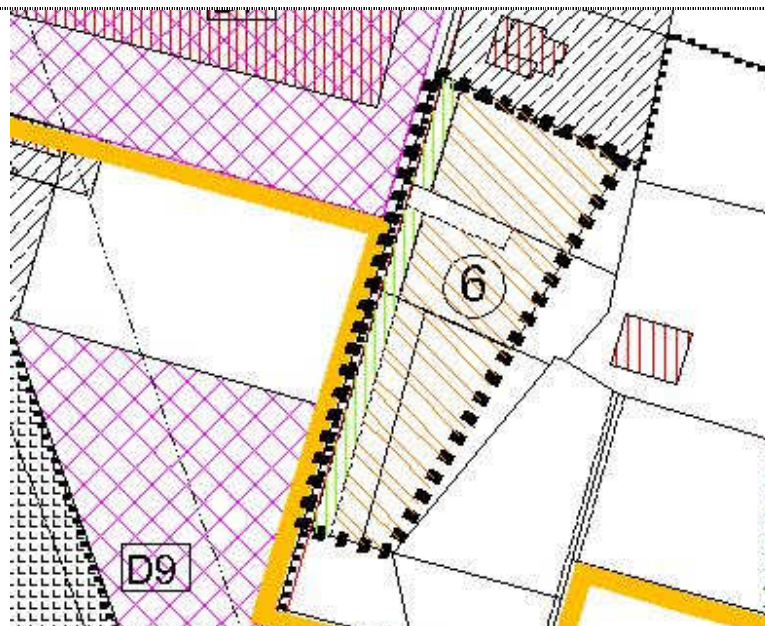
SCHEDA N. 3 – AREA N. 3 Residenziali di espansione - C



MODALITA' DI INTERVENTO:	PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO (PEC)
PARAMETRI:	
St =	12.085,00 mq
It =	0,5 mc/mq
V =	6.042,50 mc
Ab.=	6.042,50 /120 mc/ab = 50 ab

Standard minimi=	50 ab x 25mq/ab= 1.250 mq
Sf =	10.466,00 mq (12.085 – 1.619)
If =	0,5 mc/mq
V =	5.233,00 mc
Ds =	6 mt
Standards =	1.619,00 mq di aree a standard di cui 480,00 mq a Parcheggio e verde + 1.139,00 mq a strade
Obbligo a realizzare collegamenti viari e ciclo-pedonali =	Obbligo di realizzare strada da cedere al comune
Parametri qualitativi per la realizzazione delle aree a standards	Le suddette aree dovranno essere attuate utilizzando materiali del territorio es. specie autoctone con la finalità di interconnettersi con il sistema del verde e della sua accessibilità di cui alla tavola 12

SCHEDA N. 4 – AREA N. 6 Residenziali di espansione - C



MODALITA' DI INTERVENTO:	PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO (PEC)
PARAMETRI:	
St =	4.710,00 mq
It =	0,5 mc/mq
V =	2.355,00 mc
Ab.=	2.355,00 /120 mc/ab = 20 ab

Standard minimi=	20 ab x 25mq/ab= 500 mq
Sf =	3.955,00 mq (4.710 – 755)
If =	0,5 mc/mq
V =	1.977,00 mc
Ds =	6 mt
Standards =	755,00mq di cui 585,00 mq di aree a standard a parcheggio + 170,00 mq strada di penetrazione
Parametri qualitativi per la realizzazione delle aree a standards	Le suddette aree dovranno essere attuate utilizzando materiali del territorio es. specie autoctone con la finalità di interconnettersi con il sistema del verde e della sua accessibilità di cui alla tavola 12

SCHEDA N. 5 – AREA N. 7 Residenziali di espansione - C



MODALITA' DI INTERVENTO:	PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO (PEC)
PARAMETRI:	
St =	5.820,00 mq
It =	0,5 mc/mq
V =	2910,00 mc
Ab.=	2.910,00 /120 mc/ab = 24,25 ab

Standard minimi=	24,25 ab x 25mq/ab= 606,25 mq
Sf =	5.010,00 mq (5820,00 – 810,00)
If =	0,5 mc/mq
V =	2.505,00 mc
Ds =	6 mt
Standards =	810,00 mq di cui 200,00 mq di aree a standard a Parcheggio e verde + 610,00 strada di penetrazione
Obbligo a realizzare collegamenti viari e ciclo-pedonali =	
Parametri qualitativi per la realizzazione delle aree a standards	Le suddette aree dovranno essere attuate utilizzando materiali del territorio es. specie autoctone con la finalità di interconnettersi con il sistema del verde e della sua accessibilità di cui alla tavola 12

Art. 12 AREE A VERDE PRIVATO VINCOLATO

- a) **Destinazione Residenziale**, con annessi servizi quali volumi tecnici, ricoveri auto (box) Aree a verde privato e giardini.
- b) **Prescrizioni particolari.**
Il taglio d'alberi di alto fusto è subordinato a richiesta di autorizzazione accompagnata da un rilievo planovolumetrico dello stato del lotto in scala non inferiore a 1:200, con l'individuazione delle piantumazioni e delle attrezzature esistenti. Sono ammessi, purché gli interventi relativi non rechino danno alle piantumazioni e non riducano la superficie a verde esistente, il recupero nonché il sopralzo e/o l'ampliamento degli edifici esistenti per gli usi ammessi al precedente punto a), nella misura di mq. 50 di Su (lorda) aggiuntiva per edificio esistente, per la costruzione di tettoie e ricoveri aperti e attrezzature di carattere sportivo.
Non sono ammesse nuovi edifici residenziali di qualunque tipo.
- c) **Gli interventi edificatori del presente articolo sono soggetti alle prescrizioni preventive e vincolanti delle norme di carattere geologico di cui all'art.42 delle N.T.A.**
- d) **Tutti gli interventi che riguardano la formazione, il convogliamento, la separazione, la raccolta, il trattamento e l'immissione nel recapito finale delle acque di prima pioggia e di lavaggio sono soggetti alle disposizioni del Regolamento 1/R 20-02-2006, in merito alle acque meteoriche di dilavamento e alle acque di lavaggio di aree esterne.**

Art. 13 AREE A VERDE PRIVATO

- a) Sono costituite da aree libere prevalentemente destinate a verde, connesse e pertinenziali ad edifici esistenti o a nuove aree.
- b) **Destinazione d'uso e tipi di intervento**
Sono ammessi:
- La coltivazione di prodotti orticoli e frutticoli;
 - La realizzazione di impianti sportivi privati all'aperto a raso, al servizio delle abitazioni esistenti ed all'interno della loro area di pertinenza;
 - Le attività di conservazione e gestione del verde;
 - La costruzione di bassi fabbricati con altezza max di mt. 2,50, superficie utile massima non superiore a mq. 15,00 destinata a ricovero attrezzi.

- Non è consentita la formazione di pavimentazioni impermeabili eccedenti il 20% delle aree.

c) **Indici e parametri edilizi ed urbanistici**

Gli indici ed i parametri edilizi ed urbanistici delle aree residenziali contigue sono ammissibili solo nel caso di verde nel lotto edificabile o nel caso di spazi per verde pubblico ceduti gratuitamente al comune.

~~prescritti gli indici ed i parametri delle aree residenziali o delle aree a specifica destinazione, contigue e a cui sono asservite le aree comprese nel presente articolo, fatte salve prescrizioni diverse indicate nelle norme delle aree contigue.~~

d) Le porzioni di aree in classe geologica IIIa sono inedificabili.

e) Gli interventi edificatori del presente articolo sono soggetti alle prescrizioni preventive e vincolanti delle norme di carattere geologico di cui all'art.42 delle N.T.A.

f) Tutti gli interventi che riguardano la formazione, il convogliamento, la separazione, la raccolta, il trattamento e l'immissione nel recapito finale delle acque di prima pioggia e di lavaggio sono soggetti alle disposizioni del Regolamento 1/R 20-02-2006, in merito alle acque meteoriche di dilavamento e alle acque di lavaggio di aree esterne.

TITOLO III - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE PER LE AREE A DESTINAZIONE COMMERCIALE, PRODUTTIVA, SPORTIVE-RICREATIVE, TURISTICA ALBERGHIERA, AGRICOLA

Art.13bis

a) In tutte le aree del presente titolo al fine di minimizzare la produzione di rifiuti speciali ed ottimizzarne la gestione le attività produttive, commerciali e di servizi dovranno informarsi ai criteri previsti dal "Piano Regionale di Gestione dei Rifiuti speciali da attività produttive, commerciali e di servizi. Modifiche e adeguamento alla vigente normativa della Sezione 2 del Piano di Gestione dei rifiuti approvato con deliberazione del Consiglio Regionale 30 luglio 1997 n. 436-11546".

Art. 14 AREE COMMERCIALI ESISTENTI

a) Destinazioni d' uso

~~Sono previste alcune aree di completamento del tessuto insediativo~~ **Le aree edificate esistenti**, destinate all'insediamento di attività commerciali.

Tutti gli interventi in tali aree sono ammessi tramite rilascio di **Permesso di Costruire singolo** ~~concessione edilizia singola, ma estesa all'intero lotto individuato dalla tavola di Piano.~~ **o S.C.I.A.**

b) Destinazione d' uso ammesse

Nelle aree di cui al presente articolo le attività ammesse sono le seguenti:

- artigianato esclusivamente di servizio;
- punti di vendita **al dettaglio**;
- magazzini e depositi di esercenti il commercio.

Sono escluse tutte le attività che possono comportare problemi di nocività, molestia, rumorosità, nonché problemi di depurazione degli effluenti liquidi gassosi.

c) Parametri

L'attuazione nelle aree avverrà secondo i seguenti parametri:

- $D_c = 5$ ml
- $D_s = 10$ ml
- $U_f = 1$ mq/mq. (per ciascun lotto di intervento)
- $R_c = 50\%$
- $H = 8$ ml. per edifici multipiano
- Devono essere previsti idonei spazi per servizi secondo le indicazioni di cui all'art. 21 della L.R. 56/77. da reperire all'interno della superficie di pertinenza.

All'interno di ciascuna unità l'abitazione per il proprietario e/o il custode non potrà superare il 50% della superficie utile lorda totale degli edifici dell'unità e comunque non potrà avere un volume complessivo superiore a 450 mc. con un massimo di 2 alloggi.

Per interventi edilizi che interessano aree superiori a mq. 4.000 obbligatoria la formazione di Piano Esecutivo Convenzionato.

d) **Aree per attrezzature al servizio degli insediamenti commerciali e parcheggi pubblici dovranno essere previste nella misura indicata dall'art. 7 della L.R. 28/99 e s.m.i. .**

- e) I Titoli Abilitativi relativi ai punti di vendita al dettaglio sono ammessi nel rispetto delle superfici di vendita massime e delle tipologie distributive definite dalla L.R. 28/99 e dal DCR 563 – 13414, allegato A del 29.10.99 e dal DCR 347 – 42514 allegato A del 23.12.2003; nonché nel rispetto dei contenuti degli artt. 23-25-26-27-28 del DCR 563 – 13414 allegato A, del 29.10.99 e dal DCR 347 – 42514 allegato A, del 23.12.2003.
- f) Procedure per il rilascio delle autorizzazioni commerciali per medie strutture di vendita (art. 8 comma 4 del D.lgs. 114/1998).
L'apertura, il trasferimento di sede e l'ampliamento della superficie fino ai limiti di cui all'art.4, comma 1, lettera e) del D.lgs. 114/1998, di una media struttura di vendita sono oggetti ad autorizzazione rilasciata dal comune competente per territorio, anche in relazione agli obiettivi di cui all'art. 6, comma 1 del suddetto D.lgs.
Nella domanda l'interessato dichiara:
di essere in possesso dei requisiti di cui all'art. 5 del D.lgs. 114/1998;
il settore o i settori merceologici, l'ubicazione e la superficie di vendita dell'esercizio;
le eventuali comunicazioni di cui all'art.10, commi 2 e 3, del presente decreto.
I Titoli abilitativi (permesso di costruire, ecc.) relativi alle medie strutture di vendita sono rilasciati, nel rispetto di quanto è previsto dalla legge regionale n.56/1977 e s.m.i., secondo il principio della contestualità con le autorizzazioni commerciali. Le condizioni per il rilascio dei Titoli abilitativi sono dettate dall'art. 26 della L.R. 56/1977 come modificato dalla legge regionale sul commercio.
- g) La superficie dei punti vendita al dettaglio esistenti è confermata sino alla data di cessazione dell'attività.
- h) Gli interventi edificatori del presente articolo sono soggetti alle prescrizioni preventive e vincolanti delle norme di carattere geologico di cui all'art.42 delle N.T.A.
- i) Tutti gli interventi che riguardano la formazione, il convogliamento, la separazione, la raccolta, il trattamento e l'immissione nel recapito finale delle acque di prima pioggia e di lavaggio sono soggetti alle disposizioni del Regolamento 1/R 20-02-2006, in merito alle acque meteoriche di dilavamento e alle acque di lavaggio di aree esterne.

Art. 14 bis NUOVE AREE COMMERCIALI

a) Destinazioni d' uso

Nuove aree destinate all'insediamento di attività commerciali.

Tutti gli interventi in tali aree sono ammessi tramite rilascio di Permesso di Costruire singolo.

b) Destinazione d' uso ammesse

Nelle aree di cui al presente articolo le attività ammesse sono le seguenti:

- punti di vendita al dettaglio;
- magazzini e depositi di esercenti il commercio.

c) Parametri

L'attuazione nelle aree avverrà secondo i seguenti parametri:

- Dc = 5 ml
- Ds = 10 ml
- Uf = 1 mq/mq. (per ciascun lotto di intervento)
- Rc = 50%
- H = 8 ml. per edifici multipiano
- Devono essere previsti idonei spazi per servizi secondo le indicazioni di cui all'art. 21 della L.R. 56/77. da reperire all'interno della superficie di pertinenza.

All'interno di ciascuna unità l'abitazione per il proprietario e/o il custode non potrà superare il 50% della superficie utile lorda totale degli edifici dell'unità e comunque non potrà avere un volume complessivo superiore a 450 mc. con un massimo di 2 alloggi.

d) Aree per attrezzature al servizio degli insediamenti commerciali e parcheggi pubblici dovranno essere previste nella misura indicata dall'art. 7 della L.R. 28/99 e s.m.i. .

e) I Titoli Abilitativi relativi ai punti di vendita al dettaglio sono ammessi nel rispetto delle superfici di vendita massime e delle tipologie distributive definite dalla L.R. 28/99 e dal DCR 563 – 13414, allegato A del 29.10.99 e dal DCR 347 – 42514 allegato A del 23.12.2003; nonché nel rispetto dei contenuti degli artt. 23-25-26-27-28 del DCR 563 – 13414 allegato A, del 29.10.99 e dal DCR 347 – 42514 allegato A, del 23.12.2003.

f) Procedure per il rilascio delle autorizzazioni commerciali per medie strutture di vendita (art. 8 comma 4 del D.lgs. 114/1998).

L'apertura, il trasferimento di sede e l'ampliamento della superficie fino ai limiti di cui all'art.4, comma 1, lettera e) del D.lgs. 114/1998, di una media struttura di vendita sono oggetti ad autorizzazione rilasciata dal comune competente per territorio, anche in relazione agli obiettivi di cui all'art. 6, comma 1 del suddetto D.lgs.

Nella domanda l'interessato dichiara:

di essere in possesso dei requisiti di cui all'art. 5 del D.lgs. 114/1998;

il settore o i settori merceologici, l'ubicazione e la superficie di vendita dell'esercizio;

le eventuali comunicazioni di cui all'art.10, commi 2 e 3, del presente decreto.

I Titoli abilitativi (permesso di costruire, ecc.) relativi alle medie strutture di vendita sono rilasciati, nel rispetto di quanto è previsto dalla legge regionale n.56/1977 e s.m.i., secondo il principio della contestualità con le autorizzazioni commerciali. Le condizioni per il rilascio dei Titoli abilitativi sono dettate dall'art. 26 della L.R. 56/1977 come modificato dalla legge regionale sul commercio.

- g) Gli interventi edificatori del presente articolo sono soggetti alle prescrizioni preventive e vincolanti delle norme di carattere geologico di cui all'art.42 delle N.T.A.
- h) Tutti gli interventi che riguardano la formazione, il convogliamento, la separazione, la raccolta, il trattamento e l'immissione nel recapito finale delle acque di prima pioggia e di lavaggio sono soggetti alle disposizioni del Regolamento 1/R 20-02-2006, in merito alle acque meteoriche di dilavamento e alle acque di lavaggio di aree esterne.

SCHEDA 1 - AREA N. C1 Nuove aree commerciali



MODALITA' DI INTERVENTO:	
PARAMETRI:	
Sf =	2.560,00 mq
Uf =	1 mq/mq
RC=	50%
Hmax=	8 mt
S.lp=	
Standard minimi (100% della sup. lorda di pavimento)=	

Standards =	1.420,00mq di aree a standard a Parcheggio e verde
Obbligo a realizzare collegamenti viari e ciclo-pedonali =	-
Parametri qualitativi per la realizzazione delle aree a standards	Le suddette aree dovranno essere attuate utilizzando materiali del territorio es. specie autoctone con la finalità di interconnettersi con il sistema del verde e della sua accessibilità di cui alla tavola 12

Art. 15 AREE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO

a) Destinazione d'uso

Attività produttive artigianali con meno di 20 addetti: laboratori, depositi, uffici, punti di vendita legati alla produzione di superficie max pari al 25% della superficie utile produttiva con un max di 200 mq e residenze dei titolari singoli o consorziati che vi si insediano; attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi.

b) Indici di edificabilità e prescrizioni tipologiche

- Rc = 50% della superficie fondiaria
- H = 9,00 m. con esclusione di attrezzature tecnologiche indispensabili alla produzione.
- Dc = 5 m
- Ds = 10 m
- Standards:

- Aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi 10% della Sf;
- al servizio di impianti commerciali: 100% della s.u.l. ai sensi dell'art.21 L.R. 56/77

La volumetria destinata alla residenza del titolare e/o custode non potrà superare i 450 mc per ogni unità locale.

Nell'area produttiva ubicata in fregio alla S.P. di Oleggio Castello e adiacente al Parco dei Lagoni sono vietati nuovi insediamenti di attività nocive e/o moleste; sono tollerate quelle preesistenti, **con possibilità di ampliamento nel rispetto e nei limiti previsti dagli indici di zona.**

c) La superficie utile ammessa per gli spazi di esposizione e vendita al dettaglio di prodotti connessi alle lavorazioni esercitate nella parte produttiva non potrà superare i mq 150.

d) Modalità dell' intervento

Tramite DIA o Permesso di Costruire Semplice o Convenzionato.

e) Prescrizioni particolari

Per l' area produttiva esistente, situata in fregio alla S.P. 32, individuata in cartografia con il simbolo ***** (asterisco) è consentito, alla cessata attività, il cambio di destinazione d' uso a punto vendita al dettaglio nel rispetto delle superfici di vendita massima definite dalla L.R. 28/99 e delle successive D.C.R., previo riconoscimento degli ambiti commerciali di cui alla D.C.R. 59 – 10831 DEL 24.03.2006.

f) Nelle aree di cui al presente articolo poste a confine o interferenti con la rete ecologica, individuata nella cartografia di piano, gli interventi edificatori comprese le recinzioni, dovranno garantire la continuità della rete ecologica e prevedere sul lato a contatto o interferente con essa appositi spazi a verde piantumati con siepi sempreverdi e/o alberature autoctone.

g) Nell'area D4, non è consentito l'insediamento di attività per le quali necessitano l'utilizzo di mezzi pesanti e articolati a causa dell'accesso poco agevole dalla SP32 dir.

e) Su tutto il territorio Comunale:

- le attività insediabili dovranno escludere tipologie produttive che rientrino tra quelle di cui agli articoli 6, 7 e 8 del D.Lgs. 334/1999 e s.m.i.

i) Nelle aree appartenenti alla tipologia di cui al presente articolo comprese nella perimetrazione delle "Aree di Esclusione" di cui al documento relativo alla valutazione del rischio industriale redatto dal Comune di Dormelletto ai sensi del D.Lgs. 334/1999, trovano applicazione le seguenti prescrizioni:

- le aree a parcheggio pubblico a soddisfacimento degli standard urbanistici e quelle ad uso privato previste all'interno dell'insediamento, dovranno essere collocate in posizione opposta rispetto alla attività a rischio in esame;

- la viabilità privata di collegamento con la rete stradale pubblica dovrà essere individuata in posizione tale per cui i flussi di traffico previsti non interferiscano con le vie di fuga previste per l'attività a rischio in esame;

- le destinazioni residenziali ammesse, ancorché di esclusiva pertinenza dell'attività produttiva, dovranno, per analogia con le aree residenziali sopra trattate, verificare il rispetto del limite di indice fondiario pari a 1,5 mc/mq nonché rispettare le prescrizioni di carattere edilizio previste per le aree con destinazione residenziale delle presenti N.T.A.

f) Gli interventi edificatori del presente articolo sono soggetti alle prescrizioni preventive e vincolanti delle norme di carattere geologico di cui all'art.42 delle N.T.A.

g) Tutti gli interventi che riguardano la formazione, il convogliamento, la separazione, la raccolta, il trattamento e l'immissione nel recapito finale delle acque di prima pioggia e di lavaggio sono soggetti alle disposizioni del Regolamento 1/R 20-02-2006, in merito alle acque meteoriche di dilavamento e alle acque di lavaggio di aree esterne.

Art. 16 NUOVE AREE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE ASSOGGETTATE A S.U.E. P.P. O CON P.P. APPROVATO

a) Destinazione d'uso

Attività produttive artigianali, con meno di 20 addetti: laboratori, depositi uffici e punti vendita collegati con l'attività produttiva, residenza dei titolari e/o custode dell'attività artigianale; attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi.

b) Indici di edificabilità e prescrizioni tipologiche

~~Gli ampliamenti sono consentiti nel rispetto dei seguenti indici:~~

- ~~Rc = 60%~~ **50 %** della Su fondiaria.
- H = ml 9.00.
- ~~Dc = comunque non inferiore a ml. 5.00; in caso di convenzionamento ammessa l'edificazione in aderenza o a distanza inferiore.~~
- Ds = ml. 10 per nuove costruzioni;
- negli interventi relativi ad ampliamenti e ristrutturazioni devono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore a :
 - 1.00 mq. ogni 15.00 mq. di fabbricato produttivo dovranno essere adibiti a parcheggio esterno alla recinzione;
 - 1.00 mq. per ogni 10.00 mc. di fabbricato ad uso residenziale;
 - 1.00 mq. per ogni 2.00 mq di superficie utile (lorda) di fabbricato ad uso commerciale e di ufficio.
- Le Su (lorde) destinate a uffici ~~e punti di vendita~~ collegati all'attività artigianale sono ammesse nella misura massima del 25% della Su (lorda) complessiva dell'attività produttiva, e in ogni caso non potranno superare i 200 mq per ogni unità locale.

La volumetria destinata alla residenza del titolare e/o custode non potrà superare i 450 mc per ogni unità locale.

Nelle aree di cui al presente articolo poste a confine o interferenti con la rete ecologica, individuata nella cartografia di piano, gli interventi edificatori comprese le recinzioni, dovranno garantire la continuità della rete ecologica e prevedere sul lato a contatto o interferente con essa appositi spazi a verde piantumati con siepi sempreverdi e/o alberature autoctone.

c) Modalità di intervento

~~Singola concessione, autorizzazione~~ **S.C.I.A. e Permesso di Costruire.**

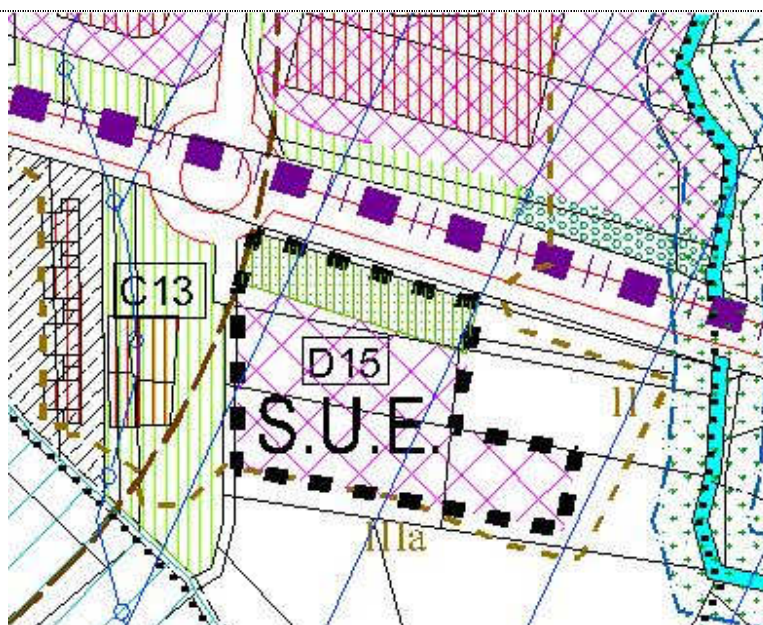
Le aree a parcheggio vanno sommate e sono corrispondenti ad ogni singola categoria d'intervento.

~~Il P.I.P. vigente, denominato "l'aeroplano" mantiene la sua validità per tutto il periodo previsto dallo stesso Piano esecutivo.~~

d) **Gli interventi edificatori del presente articolo sono soggetti alle prescrizioni preventive e vincolanti delle norme di carattere geologico di cui all'art.42 delle N.T.A.**

e) **Tutti gli interventi che riguardano la formazione, il convogliamento, la separazione, la raccolta, il trattamento e l'immissione nel recapito finale delle acque di prima pioggia e di lavaggio sono soggetti alle disposizioni del Regolamento 1/R 20-02-2006, in merito alle acque meteoriche di dilavamento e alle acque di lavaggio di aree esterne.**

SCHEDA N. 1 - AREA N. D15 - Nuove aree produttive assoggettate a S.U.E.



MODALITA' DI INTERVENTO:

PARAMETRI:

Sf = 4.030,00 mq

RC= 50% Sf 2015,00 mq

V = 10.398,00 mc

Hmax= 9 mt

Standard minimi (20% della superficie territoriale)= 806,00 mq

836,00 mq di aree a standard a Parcheggio e verde

Standards =

Obbligo a realizzare collegamenti viari e ciclo-pedonali =

-

Parametri qualitativi per la realizzazione delle aree a standards

Le suddette aree dovranno essere attuate utilizzando materiali del territorio es. specie autoctone con la finalità di interconnettersi con il sistema del verde e della sua accessibilità di cui alla tavola 12

Art. 17 AREE AD ATTIVITA' SPORTIVO-RICREATIVE

- a) Destinazione d'uso
Attrezzature sportive e ricreative.
- b) Indici e prescrizioni
Tutti gli interventi sono subordinati al rispetto della normativa delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua.
Sono ammesse nuove localizzazioni di attrezzature private e sportive a gioco, di nuova costruzione e/o ampliamento.
E' ammessa la costruzione di tettoie, ricoveri aperti, spogliatoi, docce, altri volumi tecnici connessi alle esigenze delle attività turistico-sportive.
Sono ammesse unicamente le recinzioni aperte come descritte dagli articoli delle presenti norme di H; max = 2.00 mt. senza cordoli in muratura.
E' ammesso, il recupero di tutta la volumetria esistente costituita da edifici agricoli abbandonati, la costruzione di volumetria residenziale destinata alla residenza del titolare e/o custode, del personale, sino ad un max. 450 mc complessivi oltre alla volumetria ammessa e comunque nel rispetto del rapporto di copertura del 20%, fissato per l'edificazione totale sul lotto.
- ~~d) Indici edili:~~
- c) Parametri
- H max = 4.00 m.
 - Rc = 20% superficie fondiaria
 - Ds = 10.00 mt.
 - Df = 10.00 mt.
 - Dc = 10.00 mt
 - N p = 1
- d) **Nelle aree di cui al presente articolo poste a confine o interferenti con la rete ecologica, individuata nella cartografia di piano, gli interventi edificatori comprese le recinzioni, dovranno garantire la continuità della rete ecologica e prevedere sul lato a contatto o interferente con essa appositi spazi a verde piantumati con siepi sempreverdi e/o alberature autoctone.**
- e) **Gli interventi edificatori del presente articolo sono soggetti alle prescrizioni preventive e vincolanti delle norme di carattere geologico di cui all'art.42 delle N.T.A.**
- f) **Tutti gli interventi che riguardano la formazione, il convogliamento, la separazione, la raccolta, il trattamento e l'immissione nel recapito finale delle acque di prima pioggia e di lavaggio sono soggetti alle disposizioni del Regolamento 1/R 20-02-2006, in merito alle acque meteoriche di dilavamento e alle acque di lavaggio di aree esterne.**

Art. 18 AREA TURISTICO-ALBERGHIERA

- a) Destinazione d'uso:
Attrezzature turistico-ricettive di tipo alberghiero
- b) Modalità d'intervento:
Il P.E.C. deve essere unitario ed esteso all'intera area e comprendere la viabilità d'accesso tra il sito e la strada per Oleggio Castello.
- a) ~~Indici edilizi:~~
- c) Parametri:
- I T = 0,6 mc/mq
 - H max = 8.00 mt.
 - Rc = 20% superficie fondiaria
 - Ds = 10.00 mt.
 - Df = 10.00 mt.
 - Dc = 10.00 mt.
 - ~~V = 12000 mc~~
 - Standards interni all'area = 25 mq /posto letto
 - L'intervento è subordinato alla realizzazione di una viabilità che abbia un'ideale sezione viaria come indicato in cartografia, a totale carico dell'intervento.
 - Il progetto edilizio deve prevedere una soluzione progettuale che, tramite l'uso dei materiali e lo sviluppo planivolumetrico dei manufatti, si inserisca nel contesto ambientale, salvaguardandone le caratteristiche naturalistiche.
 - Siano verificati gli effetti negativi indotti dalla presenza dell'elettrodotto che attraversa l'area.
 - **Dovranno essere reperite superfici da destinare a spazi pubblici (parcheggio e verde) nella dotazione minima del 100% della superficie lorda di pavimento ai sensi dell'art.21 punto 3) della L.R. 56/77 e s.m.i.**
- d) **I Titoli Abilitativi relativi ai punti di vendita al dettaglio sono ammessi nel rispetto delle superfici di vendita massime e delle tipologie distributive definite dalla L.R. 28/99 e dal DCR 563 – 13414, allegato A del 29.10.99 e dal DCR 347 – 42514 allegato A del 23.12.2003; nonché nel rispetto dei contenuti degli artt. 23-25-26-27-28 del DCR 563 – 13414 allegato A, del 29.10.99 e dal DCR 347 – 42514 allegato A, del 23.12.2003 così come modificato dalla DCR n. 59-10831 del 24 marzo 2006.**
- e) **Nelle aree di cui al presente articolo poste a confine o interferenti con la rete ecologica, individuata nella cartografia di piano, gli interventi edificatori comprese le recinzioni, dovranno garantire la continuità della rete ecologica e prevedere sul lato a contatto o interferente con essa appositi spazi a verde piantumati con siepi sempreverdi e/o alberature autoctone.**
- f) **Gli interventi edificatori del presente articolo sono soggetti alle prescrizioni preventive e vincolanti delle norme di carattere geologico di cui all'art.42 delle N.T.A.**
- g) **Tutti gli interventi che riguardano la formazione, il convogliamento, la separazione, la raccolta, il trattamento e l'immissione nel recapito finale delle acque di prima pioggia e di lavaggio sono soggetti alle disposizioni del Regolamento 1/R 20-02-2006, in merito alle acque meteoriche di dilavamento e alle acque di lavaggio di aree esterne.**

Art. 19 AREE DESTINATE AD ATTIVITA' AGRICOLE

- a) Destinazioni d'uso

Pascolo, prato-pascolo, bosco coltivazione industriale del legno, seminativo, colture legnose specializzate, aziende agricole, allevamenti, attrezzature di cui al comma 4 dell'art. 25 L.R. n. 56, residenze rurali.

b) Indici e prescrizioni

- a) gli indici di edificabilità sono normati ai sensi dei commi 8 e seguenti dell'art. 25 della L.R. 56 del 5.12.1977.
- b) Non sono ammesse nuove localizzazioni di stalle e di allevamenti in genere a meno di ml. 100 dal limite delle aree di azionamento residenziale dei P.R.G.C. e a meno di 30 ml. dalla residenza del conduttore stesso.
- Per gli impianti esistenti zootecnici in zona agricola a meno di 100 ml. dal limite delle aree di azionamento residenziale o a meno di 30 ml. dalla residenza del conduttore stesso saranno permessi interventi unicamente di manutenzione ordinaria.

c) In queste zone sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

edifici ed attrezzature agricole, edifici ed attrezzature inerenti alla conservazione e manutenzione di boschi.

E' ammessa un'edificazione sparsa di piccole costruzioni rurali ed attrezzature per l'agricoltura fino ad un massimo di 30 mq di Su con H max di 2.80 ml. all colmo con copertura in tegole di cotto, **previo atto ventennale e unilaterale di vincolo alla destinazione agricola, con le seguenti prescrizioni:**

- **sup. min. di terreno agricolo asservita = 1.000mq**
- **un solo fabbricato per ogni richiedente con divieto di cumulo di più richieste**
- **distacco minimo di mt. 5,00 dai fabbricati e dal confine**
- **obbligo di realizzare il fabbricato mediante l'uso di materiali tipici della tradizione dei luoghi: murature in mattoni intonacati oppure a vista, tetto a falde con manto di copertura in laterizio, canali e pluviali in rame, serramenti in legno.**
- **Il fabbricato dovrà avere un unico accesso e una sola finestra delle dimensioni max di 1,00 x 1,00 mt**

Sono altresì consentite cabine elettriche, stazioni di sollevamento di deviazione delle acque e di controllo di regime delle acque, bacini o vasche inerenti alle colture ittiche.

Limitazioni in altezza non si applicano a strutture ed impianti tecnologici inerenti all'attività ammessa in zona.

L'esecuzione delle costruzioni sopra elencate non è subordinata alla esistenza delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 4 della L. n. 847 salvo per quanto concerne l'acqua potabile, l'energia elettrica.

- d) La costruzione di residenze ammessa per il soddisfacimento delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale ai sensi dell'art. 12 della L. 9.5.1975 n. 153 **e 10 maggio 1976, n. 352 e delle LR 12 maggio 1975, n.27 e 23 agosto 1982, n.18, anche quali soci di cooperative, come indicato dalla L.R. 56/77 s.m.i. all'art.25, comma3, lettera a) e alle seguenti lettere b) e c) per ulteriori soggetti aventi titolo.**
- e) Per le costruzioni residenziali esistenti, sparse nell'ambito di nuclei residenziali configurati è consentito un aumento **una – tantum** del 20% di volume esistente fino ad un massimo di 40 mq; sono comunque consentiti 25 mq.
- f) Nei lotti già edificati, verso i confini e verso lo spazio pubblico è d'obbligo la recinzione di tipo aperto (H. max. 2.00 m.). Nei lotti liberi sono ammesse le recinzioni di tipo aperto (H. max 2.00 m.)
E' possibile recingere il fondo con siepi.
- g) Sono ammesse le aperture di nuove strade al servizio di fondi se indispensabili per lo sviluppo agricolo degli stessi.
- h) Nelle zone agricole è vietato:
- l'abbandono di rifiuti di tipo urbano.
 - l'apertura di nuove cave.
- i) E' consentito il mutamento di destinazione d'uso dei "Fabbricati a servizio dell'agricoltura" così come individuati dalla cartografia di P.R.G.C. nei seguenti casi e senza che tale variazione comporti variante allo strumento urbanistico:
- 1) nei casi di morte o di invalidità del conduttore dell'attività agricola;
 - 2) nei casi di abbandono imposto da motivi di forza maggiore, dell'attività agricola da parte del conduttore o da parte di chi ha sottoscritto l'atto di impegno ai sensi dell'art. 25 Comma 6, della L. R. 5.12.1977 n. 56 e succ. modif.;
 - 3) nei casi in cui il conduttore dell'attività agricola abbia ottenuto la concessione dell'indennità anticipata di cessione dell'attività agricola di cui all'art. 37 della L.R. n. 15 del 22.2.1977.

Il mutamento di destinazione d'uso da rurale ad uso civile è soggetto alla richiesta di concessione **Permesso di costruire** oneroso, tranne nei casi in cui la prosecuzione dell'utilizzazione dell'abitazione avvenga da parte di aventi causa del conduttore agricolo nell'ipotesi al n. 1 e da parte del medesimo usufruente e di suoi familiari nelle ipotesi di cui ai n. 2 – 3 come previsto dall'art.25 della L. R 56/77 e smi.

l) ~~Forme~~ **Modalità** di intervento

a) ~~Concessione edilizia~~ **Permesso di costruire** per le nuove costruzioni subordinate all'atto di impegno di cui all'art. 25 Comma n. 7 della L.R. 5.12.1977 n. 56.

b) ~~Autorizzazioni~~ **D.I.A.** per gli interventi di straordinaria manutenzione.

m) ~~Indici urbanistici~~ **Parametri:**

Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni sono:

a) mc. 0.05/mq. per terreni a colture orticole e floricole;

b) mc. 0.03/mq. per terreni a colture legnose specializzate;

c) mc. 0.02/mq. per terreni a colture seminate;

d) mc. 0.01/mq. per terreni a colture boschive in misura non superiore a 5 ettari per azienda, per terreni a bosco ed a coltivazioni industriali del legno annessi all'azienda agricola;

e) mc. 0.001/mq. per terreni a pascolo e prato, pascolo permanente di azienda silvo-pastorale; per abitazioni non superiori a 1500 mc. per ogni azienda.

Per quanto concerne le altezze e distanze valgono le norme di cui al precedente art. 8 delle presenti norme.

All'interno del "Parco dei Lagoni" istituito con L.R. n. 47 del 16.05.1980 sono consentiti esclusivamente interventi di restauro conservativo dei fabbricati esistenti secondo le norme del piano d'area.

Nelle aree destinate a maneggio, riconosciute come attività agricola, il rapporto di copertura max previsto per la realizzazione di attrezzature a servizio di tale attività è stabilito nel 10% della superficie fondiaria.

n) **Nelle aree di cui al presente articolo poste a confine o interferenti con la rete ecologica, individuata nella cartografia di piano, gli interventi edificatori comprese le recinzioni, dovranno garantire la continuità della rete ecologica e prevedere sul lato a contatto o interferente con essa appositi spazi a verde piantumati con siepi sempreverdi e/o alberature autoctone.**

o) **Nelle aree appartenenti alla tipologia di cui al presente articolo comprese nella perimetrazione delle "Aree di Esclusione" di cui al documento relativo alla valutazione del rischio industriale redatto dal Comune di Dormelletto ai sensi del D.Lgs. 334/1999, trovano applicazione le seguenti prescrizioni:**

- è vietata la costruzione di serre, recinzioni e silos di stoccaggio di ogni tipo di materiale.

p) **l'insediamento di allevamenti zootecnici di nuovo impianto è soggetto alle seguenti prescrizioni:**

- **il distacco radiale delle stalle dalle abitazioni esterne all'azienda, è stabilito in mt. 200. Detto distacco è ricompreso all'interno dell'area perimetrata dell'azienda e ne costituisce la fascia di rispetto senza determinare servitù su fondi altrui.**

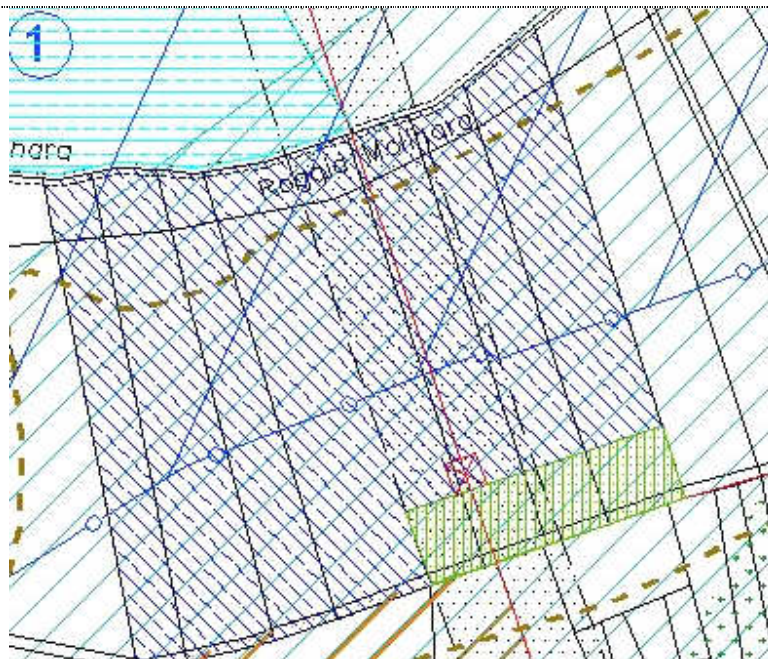
- **all'interno dell'area perimetrata, il distacco dell'abitazione del titolare dell'azienda e/o del custode dalle rispettive stalle non deve essere inferiore a mt. 25,00 (radiali);**

- **il perimetro dell'azienda sia piantumato con essenze arboree di alto fusto e arbustive autoctone, al fine di garantire correttamente le previsioni del PRGC con le caratteristiche paesaggistiche dei contesti territoriali circostanti in funzione altresì di mitigazione e protezione antinquinamento;**

q) **Gli interventi edificatori del presente articolo sono soggetti alle prescrizioni preventive e vincolanti delle norme di carattere geologico di cui all'art.42 delle N.T.A.**

r) **Tutti gli interventi che riguardano la formazione, il convogliamento, la separazione, la raccolta, il trattamento e l'immissione nel recapito finale delle acque di prima pioggia e di lavaggio sono soggetti alle disposizioni del Regolamento 1/R 20-02-2006, in merito alle acque meteoriche di dilavamento e alle acque di lavaggio di aree esterne.**

SCHEDA N. 1 - AREA Turistico - alberghiere



MODALITA' DI INTERVENTO:

PARAMETRI:

ST =	17.330,00 mq
IT =	0,6 mc/mq
V =	10.398,00 mc
Hmax=	8 mt
S.lp=	$10.398/8 = 1299,75$ mq
Standard minimi da cedere (100% della sup. lorda di pavimento)=	1.299,75 mq
Sf =	15.910,00mq (17.330,00 – 1.420,00)
Ds =	6 mt
Standards da cedere o da assoggettare all'uso pubblico di cui all'art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i. =	1.420,00mq di aree a standard a Parcheggio e verde
Obbligo a realizzare collegamenti viari e ciclo-pedonali =	<u>L'intervento è soggetto ai sensi dell'art.18 – lettera c) comma 8</u>
Parametri qualitativi per la realizzazione delle aree a standards	Le suddette aree dovranno essere attuate utilizzando materiali del territorio es. specie autoctone con la finalità di interconnettersi con il sistema del verde e della sua accessibilità di cui alla tavola 12

TITOLO IV - NORMA PER GLI EDIFICI IN AREE AGRICOLE ADIBITI AD USO EXTRA AGRICOLI

Art. 20 EDIFICI ADIBITI AD USI EXTRA - AGRICOLI RESIDENZIALI

a) Destinazioni d'uso

Residenziali, con annessi, servizi quali volumi tecnici, ricoveri auto (box).

Ammesse attrezzature ed infrastrutture quali depositi e ricoveri per attrezzi agricoli, attrezzature sportive scoperte di carattere privato, con una dimensione non superiore al 5% della superficie fondiaria.

Sono escluse le attrezzature adibite a zootecnia se non di interesse familiare e/o le lavorazioni nocive o moleste.

b) Indici di edificabilità residenziale

E' ammesso il recupero nonché il sopralzo e/o l'ampliamento degli edifici esistenti, come indicato all'art. 25 della Legge 56/77, 50 mq sono comunque garantiti.

~~Gli incrementi delle volumetrie esistenti sono esclusi per tutti gli edifici per i quali non possa essere concessa l'abitabilità.~~
E' ammesso il recupero di volumi esistenti attualmente inutilizzati ad attrezzature di cui alla lettera a).

c) Modalità di attuazione

~~Singola concessione, autorizzazione.~~ **Permesso di costruire e, S.C.I.A. .**

Fatte salve le prescrizioni del Codice Civile in materia di scarichi e vedute è comunque ammessa la costruzione a confine di autorimesse, tettoie e ripostigli con altezza massima di m. 2,80 da misurarsi in riferimento al punto più alto della copertura:

- autorimessa limite dimensionabile mq 30 di superficie netta;
- depositi di attrezzi, di legna e di altri materiali, ricovero di animali domestici o da cortile, tettoie aperte con i requisiti di stabilità e durata, serre familiari, limite dimensionabile mq 30 di superficie netta in aderenza all' edificio.

d) **Gli interventi edificatori del presente articolo sono soggetti alle prescrizioni preventive e vincolanti delle norme di carattere geologico di cui all'art.42 delle N.T.A.**

e) **Tutti gli interventi che riguardano la formazione, il convogliamento, la separazione, la raccolta, il trattamento e l'immissione nel recapito finale delle acque di prima pioggia e di lavaggio sono soggetti alle disposizioni del Regolamento 1/R 20-02-2006, in merito alle acque meteoriche di dilavamento e alle acque di lavaggio di aree esterne.**

TITOLO V - NORME PER AREE A SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNALE E GENERALE

Art. 21 AREE A SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNALE E GENERALE.

a) Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso nonché gli indici di edificabilità e le prescrizioni sono disciplinate ai sensi delle leggi e decreti vigenti in materia e sono riferiti alle aree di edilizia convenzionata di cui all'art. 9 delle presenti norme.

b) Prescrizioni particolari

- ~~La concessione~~ **Il Titolo abilitativi** è subordinata alla stipula di una convenzione ai sensi del precedente comma, che deve contemplare le modalità di utilizzazione degli impianti realizzati dalla collettività.
- Per gli edifici esistenti adibiti ad usi difformi da quelli previsti nelle aree di cui al presente articolo sono ammessi i soli interventi di ordinaria manutenzione.
- Nelle schede tecniche allegate alla relazione, sono classificate e distinte le varie aree a servizi sociali, le aree di proprietà della Parrocchia sono aree private ad uso pubblico. **Gli interventi edilizi sui fabbricati con destinazione ad uso pubblico (es. oratorio) sono soggetti a convenzione con il comune.**
- **Negli interventi di realizzazione delle aree verdi e per lo sport, particolare attenzione andrà posta sulla qualità dei manufatti edilizi – architettonici e al loro inserimento paesaggistico, privilegiando tipologie e materiali dell'uso locale del cantiere.**

c) Indici e prescrizioni

- **Rc = 1/4**
- H = 8 ml
- Ds=10.00ml

d) **Gli interventi edificatori del presente articolo sono soggetti alle prescrizioni preventive e vincolanti delle norme di carattere geologico di cui all'art.42 delle N.T.A.**

e) **Tutti gli interventi che riguardano la formazione, il convogliamento, la separazione, la raccolta, il trattamento e l'immissione nel recapito finale delle acque di prima pioggia e di lavaggio sono soggetti alle disposizioni del Regolamento 1/R 20-02-2006, in merito alle acque meteoriche di dilavamento e alle acque di lavaggio di aree esterne.**

TITOLO VI - NORME PER GLI INTERVENTI AMMESSI NELLE FASCE DI RISPETTO

Norme generali

- a) Si intendono per vincoli le limitazioni o le subordinazioni che condizionano gli interventi di trasformazione urbanistica e edilizia di parti del territorio per necessità di tutela, di salvaguardia dei valori storico - ambientali, per la protezione di infrastrutture, nonché per particolari competenze legislative e controlli sulla modificazione dell'uso del suolo, in funzione dell'interesse pubblico e/o della tutela della pubblica incolumità.
- b) La presenza o l'assenza di vincoli su porzioni del territorio non dispensa i soggetti attuatori di interventi a adeguare opportunamente le condizioni del suolo, a tutelare e salvaguardare ambiti e/o edifici di interesse storico - ambientale, anche attraverso provvedimenti non prescritti e normati, svolgendo così opera di prevenzione, di tutela e salvaguardia del territorio.

Art. 22 FASCE DI RISPETTO A PROTEZIONE DI NASTRI E INCROCI STRADALI

- a) Nella fascia di rispetto a protezione delle strade, degli incroci, dei nodi viari, individuata nelle tavole di piano o definite normativamente nel rispetto delle disposizioni di legge vigenti ([D.L. 285/92 Nuovo Codice della Strada modificato dal](#)

D.L. 360/93) e in relazione alla classificazione, è vietata ogni nuova edificazione al fine di garantire la sicurezza del traffico, la possibilità di ampliare o di integrare i sedimi stradali, nonché di costruire ulteriori allacciamenti.

b) **Al di fuori delle aree urbanizzate e urbanizzande**, la profondità di detta fascia, a partire dal confine stradale e da misurarsi in orizzontale con perpendicolare all'asse della strada, non può essere inferiore a:

a) fuori dei centri abitati, nelle aree agricole:

1) m 60,00 per le autostrade (Tipo A);

2) m 30,00 per le strade statali **di media importanza e per strade provinciali o comunali aventi larghezza della sede uguale o superiore a m. 10,50 (Tipo C);**

3) m 20,00 per le strade provinciali **e comunali larghezza della sede inferiore a m. 10,50 (Tipo F ad eccezione delle strade vicinali);**

~~4) m 10,00 per le strade provinciali e comunali aventi larghezza della sede inferiore a m. 10,50 (tipo F)~~

5) m 10,00 per le strade vicinali e interpoderali;

CARATTERISTICHE DELLE STRADE		
CAT.	DENOMINAZIONE	Distanze fuori dai centri abitati
A	AUTOSTRADA	60 mt
B	EXTRAURBANA PRINCIPALE	40 mt
C	EXTRAURBANA SECONDARIA	30 mt
D	URBANA DI SCORRIMENTO	20 mt
E	URBANA DI QUARTIERE	10 mt
F1	LOCALE URBANA	20 mt
F2	LOCALE EXTRAURBANA	20 mt
F3	LOCALE VICINALE	20 mt

b) dentro i centri abitati nelle aree classificate di categoria C:

1) m 5,00 per le strade di larghezza inferiore a m 7,00;

2) m 7,50 per le strade di larghezza compresa tra m 7,00 e m 15,00;

3) m 10,00 per le strade di larghezza superiore a m 15,00;

Nelle aree di espansione degli abitati, la distanza fra gli edifici e il ciglio delle strade principale non deve essere inferiore a mt.10; in particolari situazioni orografiche e di impianto urbanistico questa può essere ridotta a mt. 6 (art. 27 comma 2 L.R. 56/77).

c) Sono fatte salve fasce maggiori riportate nelle tavole di piano.

- d) All'interno della fascia di rispetto sono consentiti i soli interventi diretti alla realizzazione, alla manutenzione e alla integrazione:
 - a) delle opere destinate all'uso del bene oggetto di tutela, compresi gli impianti di distribuzione di carburanti purché, per questi ultimi, sia formata apposita aiuola spartitraffico di almeno m 2,00 per separare l'area di servizio dalla strada e siano compatibili con le prescrizioni di carattere commerciale o delle specifiche leggi settore;
 - b) degli impianti e delle opere per la trasformazione, il trasporto e la distribuzione di energia e per l'erogazione di pubblici servizi;
 - b) di parcheggi pubblici e di uso pubblico, di aree verdi anche integrate con percorsi pedonali e ciclabili;
 - c) di impianto di nuove coltivazioni agricole o continuazione di quelle esistenti.
- e) Sono ammessi sugli edifici esistenti, di cui non sia stata iniziata l'espropriazione o la procedura di abbattimento, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; per gli edifici rurali ed esclusivamente per la parte a destinazione residenziale sono ammessi, per sistemazioni igieniche o tecniche, aumenti del volume **residenziale una - tantum** fino ad un massimo del 20% del volume preesistente con un minimo 35 mq di S.U.L.; gli ampliamenti devono avvenire sul lato opposto al bene da salvaguardare.
- f) Il rilascio **del titolo abilitativi** ~~dell'autorizzazione o della concessione edilizia~~ per gli eventuali interventi è subordinato al nullaosta rilasciato dall'Ente proprietario della strada, per quanto di sua competenza.
- g) Le aree ricadenti nella fascia di rispetto possono essere computate per l'applicazione degli indici urbanistici e edilizi conformemente alla specifica destinazione di Piano.

Art. 23 FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE

- ~~a) Nella fascia di rispetto a protezione dell'impianto cimiteriale individuata nelle tavole di piano, è vietata ogni nuova edificazione.~~
- ~~b) La profondità di detta fascia, delimitata con apposito perimetro misurato a partire dalla faccia esterna del muro perimetrale, ha un'estensione minima di m 150.~~
- a) Indipendentemente da quanto rappresentato sulla cartografia, il Testo Unico delle Leggi sanitarie dispone che la**

fascia di rispetto cimiteriale è normata dall'art.338, così come modificato dall'art.28 dalla L. 166/01.08.2002, in particolare: la profondità della fascia è di mt. 200, sono ammesse riduzioni autorizzate dall'autorità sanitaria competente per dare esecuzione ad un'opera pubblica o all'attuazione di un intervento urbanistico e anche per la realizzazione di parchi, giardini ed annessi, parcheggi pubblici e privati attrezzature sportive, locali tecnici e serre;

- b) siffatta fascia di rispetto costituisce un vincolo sanitario posto con legge dello Stato e come tale operante indipendentemente dagli strumenti urbanistici vigenti ed eventualmente anche in contrasto con essi.
- c) All'interno della fascia di rispetto sono consentiti i soli interventi diretti alla realizzazione, alla manutenzione e alla integrazione:
- a. delle opere destinate all'uso del bene oggetto di tutela;
 - b. degli impianti e delle opere per la trasformazione, il trasporto e la distribuzione di energia e per l'erogazione di pubblici servizi;
 - c. di parcheggi pubblici e di uso pubblico, di aree verdi anche integrate con percorsi pedonali e ciclabili, di parchi pubblici anche attrezzati;
 - d. di impianto di nuove coltivazioni agricole o continuazione di quelle esistenti;
 - e. di chioschi relativi alle attività connesse con l'esercizio del culto praticato nell'impianto cimiteriale.
- d) Sono ammessi sugli edifici esistenti ricadenti in dette fasce, di cui non sia stata iniziata l'espropriazione o la procedura di abbattimento, interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia di tipo A, senza aumento di volume né di superficie coperta, **per gli edifici esistenti vincolati ai sensi del D.lgs n. 42/2004 s.m.i. sono ammessi gli interventi concordati con la competente Soprintendenza, nel limite del 10% di ampliamento della volumetria esistente, a destinazione residenziale.**
- e) Le aree ricadenti nella fascia di rispetto possono essere computate per l'applicazione degli indici urbanistici e edilizi conformemente alla specifica destinazione di Piano.

Art. 24 FASCE DI RISPETTO

- ~~Ai sensi del DPR 236/88 sono individuate in cartografia le fasce di rispetto dei pozzi di captazione.~~
- ~~Per quanto riguarda i depuratori valgono le disposizioni della deliberazione 4 febbraio 1977 del comitato dei Ministri - Criteri, metodologie e norme tecniche generali.~~
- ~~Sono individuate cartograficamente le fasce di rispetto ferroviarie secondo quanto prescritto dall'art. 49 del DPR n. 753/80.~~

Art. 24 FASCIA DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA

- a) ~~Nella fascia di rispetto dei corsi d'acqua, individuata nelle tavole di piano nel rispetto dell'articolo n. 29 della legge regionale 56/77 s.m.i. è vietata ogni nuova edificazione.~~
- a) **Per fiumi, torrenti e canali non arginati indipendentemente da quanto rappresentato sulle tavole di piano, vigono le fasce di rispetto di mt. 100 da ciascuna sponda di cui all'art.29 della L.R. 56/77 s.m.i.**
- b) ~~La profondità di detta fascia, a partire dal limite della fascia direttamente asservita o dal limite demaniale, non può essere inferiore a 10 m~~ **è misurata dal limite del demanio o in caso di canali privati dal limite della fascia direttamente asservita.**
- c) Tali norme non si applicano negli abitati esistenti se difesi da adeguate opere di protezione, fatte salve eventuali fasce riportate nelle tavole di piano a protezione del bene oggetto di tutela.
- d) ~~La fascia di rispetto lungo scolmatori, colatori, cavi irrigui, rogge, fossi di importanza primaria è pari a m 10,00 dal piede esterno degli argini maestri se esistenti o dal ciglio superiore; per quelli di importanza secondaria, anche se non riportata nelle tavole di piano, è pari a m 5,00; sono fatte salve le fasce previste dal RD n° 523/1904.~~
- e) Le sorgive e i fontanili, non destinate all'uso umano, vanno salvaguardati nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
- divieto di apertura di pozzi
 - con misurazione dal ciglio superiore, la testa è protetta da una fascia di rispetto di m 20, l'asta è protetta da una fascia di rispetto di m 10 per una lunghezza minima di m 50; la flora spontanea che cresce sulle sponde e nel primo tratto è protetta.
- f) I corsi d'acqua, le sorgive e i fontanili, esistenti nel territorio o comunque che lo attraversano, devono essere tenuti in esercizio in perfetto ordine idrico dai proprietari degli stessi; in modo particolare per i corsi che svolgono funzioni scolmatrici nei regimi di piena, occorre prevedere opere che ne garantiscano la funzionalità; tali opere potranno essere realizzate anche dalla Amministrazione comunale, a spese della proprietà, in caso di inadempienza della stessa.
- g) ~~All'interno della fascia di rispetto dei corsi d'acqua sono consentiti i soli interventi diretti alla realizzazione, alla manutenzione e alla integrazione di opere pubbliche di uso pubblico.~~
- h) ~~Sono ammessi sugli edifici esistenti ricadenti in dette fasce, di cui non sia stata iniziata l'espropriazione o la procedura di abbattimento, interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia di tipo A, ove ammissibili dalle norme che definiscono i caratteri dell'area in modo particolare per quanto attiene le destinazioni d'uso proprie e ammesse e tutte le altre prescrizioni e vincoli.~~
- i) ~~Il rilascio dell'autorizzazione o della concessione edilizia per gli eventuali interventi è subordinato al nulla osta rilasciato dall'Ente proprietario del bene oggetto di tutela, per quanto di sua competenza.~~
- l) ~~La possibilità di eseguire nuovi interventi di carattere urbanistico e/o edilizio in tali fasce è subordinata all'esecuzione di adeguate indagini geologico tecniche atte a verificare la compatibilità delle opere con lo stato dei luoghi al fine di poter, eventualmente, ridurre l'estensione delle stesse con specifica variante del PRG.~~
- m) aree ricadenti nella fascia di rispetto possono essere computate per l'applicazione degli indici urbanistici e edilizi.
- n) **per prescrizioni e specificazioni si rimanda alla normativa geologica art. 42.4.1. "Fascia di rispetto dei corsi d'acqua". Reticolo idrografico.**
- o) **Le sponde del torrente Norè, sono individuate in cartografia ai sensi dell'art. 29 della L.R.56/77 e s.m.i. per una profondità di mt. 100. Per le porzioni in dette fasce valgono le disposizioni contenute nell'articolo sopraccitato.**

Sono comunque sottoposte alla fascia di tutela ambientale di cui all'art.142 lettera c, del D.Lgs 42 del 2004 e s.m.i..

Art. 25 FASCIA DI RISPETTO DA IMPIANTI TECNOLOGICI PUBBLICI

1. fascia di rispetto a protezione degli impianti tecnologici pubblici è vietata ogni nuova edificazione.
2. La profondità di detta fascia, anche se non individuata nelle tavole di piano e fatte salve le disposizioni più restrittive contenute nelle norme che riguardano le singole realtà tutelate, è così distinta:
 - a) **Acquedotti** (pozzi di captazione): con riferimento alla definizione della zona di rispetto a norma dell'art. 6 del D.P.R. 236/88, di cui al D.G.R. n. 48-18278 del 11.04.1997 che si richiama espressamente, sono previsti tre livelli di vincolo così come indicati in cartografia. **Per le specifiche si rimanda all'art. 42.4.3.**
 - b) **Metanodotti - oleodotti**: m 7,50 dall'asse delle tubazioni; m 20,00 da centraline di riduzione pressione.
 - c) **Linee elettriche aeree esterne**:
dall'asse di ogni conduttore della linea, o dalle cabine o sottostazioni, e per le seguenti classi di tensione nominale presenti: m 10,00 fino a 132 Kw, m 18,00 da 133 fino a 220Kw, m 28,00 da 221 fino a 380Kw.
All'Ente proprietario dovrà essere richiesto nullaosta da allegare all'istanza da presentare prima del rilascio di ~~concessione~~ **del titolo abilitativo**.
Le tavole di piano riportano i tracciati degli elettrodotti esistenti; la fascia di rispetto anche se non riportata negli elaborati di piano deve essere verificata in loco in accordo con l'Ente.
3. All'interno delle fasce di rispetto sono consentiti i soli interventi diretti alla realizzazione, alla manutenzione e alla integrazione:
 - a) delle opere destinate all'uso del bene oggetto di tutela;
 - b) degli impianti e delle opere per la trasformazione, il trasporto e la distribuzione di energia e per l'erogazione di pubblici servizi;
 - c) di parcheggi pubblici e di uso pubblico, di aree verdi anche integrate con percorsi pedonali e ciclabili;
 - d) di impianto di nuove coltivazioni agricole o continuazione di quelle esistenti con il divieto allo spandimento di pesticidi e fertilizzanti, di cui al D.P.R. 236/88 articolo 2 lettera a).
4. Sono ammessi sugli edifici esistenti ricadenti in dette fasce, di cui non sia stata iniziata l'espropriazione o la procedura di abbattimento, interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia di tipo A, ove ammissibili dalle norme che definiscono i caratteri dell'area in modo particolare per quanto attiene le destinazioni d'uso proprie e ammesse.
5. Il rilascio dell'autorizzazione o ~~della concessione edilizia~~ **del permesso di costruire** per gli eventuali interventi è subordinato al nullaosta rilasciato dall'Ente proprietario del bene oggetto di tutela, per quanto di sua competenza.
6. Le aree ricadenti nella fascia di rispetto possono essere computate per l'applicazione degli indici urbanistici e edilizi.

Art. 26 FASCIA DI RISPETTO DEI POZZI DI CAPTAZIONE

1. **Secondo la legislazione nazionale la disciplina delle aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano è normata dal D.Lgs. 152/06 e s.m.i dal DPR 236/88 e dal Dlgs 152/99 e in particolare nel caso specifico dall'articolo 21 del DLgs 152/99 e s.m.i. (DLgs. 18/08/2000).**
Per prescrizioni e specificazioni si rimanda all'art. 42.4.3. "Aree di salvaguardia delle opere di captazione acque potabili".

Art. 27 FASCIA DI RISPETTO DI ELETTRODOTTI

1. In applicazione del D.P.R. n. 1062 del 21/6/1968 e dell'art. 5 del D.P.C.M. del 23-04-1992 le costruzioni di qualsiasi tipo in prossimità dei conduttori di energia elettrica di Alta Tensione dovranno rispettare dagli stessi le distanze prescritte che saranno indicate dall'ENEL in base a nulla-osta che l'interessato dovrà richiedere.
2. Linee elettriche aeree esterne:
dall'asse di ogni conduttore della linea, o dalle cabine o sottostazioni, e per le seguenti classi di tensione nominale presenti:
m 10,00 fino a 132 KV,
m 18,00 da 133 fino a 220KV,
m 28,00 da 221 fino a 380KV.
3. Sul territorio del Comune di Comignago sono presenti due linee di elettrodotto:
 - linea Arona – Borgo Ticino la cui potenza è di 132 KV;
 - linea Pallanzeno – Magenta la cui potenza è di 220 KV.

Art. 28 FASCIA DI RISPETTO FERROVIARIA

1. Il PRGC definisce, ai sensi del DPR 11.07.1980 n° 753 art. 49, una fascia di rispetto lungo i tracciati delle linee ferroviarie di ml 30 dal limite della più vicina rotaia, da misurarsi in proiezione orizzontale.
2. All'interno della fascia di rispetto, di cui al comma precedente, è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie, fatti salvi i soli interventi diretti all'integrazione delle opere destinate all'uso del tracciato ferroviario; sugli edifici esistenti sono consentiti interventi di Manutenzione ordinaria (MO), Manutenzione Straordinaria (MS), Restauro (R), Risanamento Conservativo (RC) e Ristrutturazione Edilizia (RE).
3. E' vietato, ai sensi dell'art. 52 del citato DPR 753/80, far crescere piante o siepi ed erigere muri di cinta, steccati o recinzioni in genere ad una distanza minima di ml 6 dalla più vicina rotaia, da misurarsi in proiezione orizzontale.
4. Le distanze minime di cui ai commi precedenti possono essere ridotte previa autorizzazione degli Uffici Compartimentali delle Ferrovie dello Stato, a norma e con le procedure previste dall'articolo 60 del citato DPR 753/80.
5. Le superfici fondiarie ricadenti nella fascia di rispetto possono essere computate per l'applicazione degli indici e dei parametri urbanistico-edilizi propri dell'ambito normativo all'interno del quale sono appositamente cartografate nelle Tavole di Piano.

TITOLO VII - PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Art. 29 PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1. Nelle parti di territorio comunale ove si sovrappongono più fasce di rispetto è da considerarsi valida la forma più restrittiva.
Gli indici e le prescrizioni contenute negli articoli delle presenti norme, laddove contrastano con il Regolamento Edilizio vigente, ne costituiscono variante a tutti gli effetti.
La cartografia probante per i vincoli e le destinazioni d'uso previste dal P.R.G. è sempre quella della scala metrica minore.
Nella cartografia di piano sono indicate le linee di elettrodotti le cui fasce di rispetto ~~sono state normate con apposito decreto (DCPM 23-04-92).~~ **Rispettano la vigente normativa:**
 - **D.M. del 21.03.1988;**

- Legge n. 36 del 22.02.2001;
- D.P.C.M. del 08.07.2003.

Nella cartografia di piano è stata individuata una zona archeologica, in tale area fatto divieto di scavo, se non con autorizzazione preventiva della soprintendenza.

Art. 29bis MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE AMBIENTALE NEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO

Nel caso in cui terreni occupati da bosco, e vincolati ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera g) D.lgs. 42/2004, siano destinati ad altra funzione (trasformazione d'uso), così come previsto dall'art. 19 della L.r.4/2009, la trasformazione boschiva deve essere compensata; le opere di compensazione boschiva sono costituite principalmente da rimboschimenti fatti esclusivamente con specie autoctone (preferibilmente di provenienza locale) su superfici non boscate, aventi una funzione pluri-specifica (sia paesaggistica che ecologica); preferibilmente i nuovi rimboschimenti vanno individuati lungo la rete ecologica. Secondariamente è possibile prevedere (art.19 comma 6, L.r.4/2009), che la compensazione sia effettuata anche mediante la realizzazione di miglioramenti boschivi.

Fino alla data di emanazione del regolamento regionale applicativo della L.R. 4/2009 le compensazioni boschive sono così contabilizzate:

- Per trasformazioni di tipo agricolo, nei casi diversi da quanto previsto al comma 7 art. 19 L.R. 4/2009 il rapporto di compensazione è pari a 1:1
- Per trasformazioni ad usi del MIX residenziale, nei casi diversi da quanto previsto al comma 7 art. 19 L.R. 4/2009 il rapporto di compensazione è pari a 2:1
- Per trasformazioni a MIX industriale o commerciale, nei casi diversi da quanto previsto al comma 7 art. 19 L.R. 4/2009 il rapporto di compensazione è pari a 3:1

Se viene prevista la compensazione attraverso la realizzazione di miglioramenti boschivi i suddetti rapporti di compensazione vanno triplicati.”

Negli interventi finalizzati alla realizzazione di spazi di naturalità, ivi compresi quelli interni agli ambiti tematici nei quali siano previsti spazi destinati a verde pubblico, occorrerà fare riferimento ai seguenti indirizzi:

Rimboschimenti compensativi:

Per quanto riguarda le operazioni di rimboschimento devono essere previste tutte le operazioni di preparazioni del terreno (aratura del terreno, concimazione, erpicatura incrociata) Viene prevista la messa a dimora di 1.100 piante a ettaro, di cui 800 arboree e 300 arbustive. Tutte le piantine devono essere corredate da un biodisco pacciamante, e la fornitura e posa di protezioni individuali in materiale plastico stabilizzato (shelter).

Per quanto riguarda la composizione specifica dei rimboschimenti, si deve fare ricorso a specie autoctone arboree quali: farnia, rovere, ciliegio selvatico, frassino, ecc. per le specie arbustive: nocciolo, fusaggin. sanguinella, corniolo, spincervino, biancospino, sambuco, rosa canina, perastro, pallon di maggio ecc.

Vegetazione igrofila

Per il recupero delle aree naturalistiche lungo i corsi d'acqua o sul lungo lago, si deve fare riferimento a quanto riportato a proposito dei rimboschimento per la preparazione dei terreni. Devono essere utilizzate specie autoctone; per lo strato arboreo: ontano nero, salix alba, populus alba, populus nigra, e fraxinus excelsior; per lo strato arbustivo: rubus caesius, humulus lupulus, viburnum opalus, brachipodium sylvaticum, solanum dulcamara, prunus padus, cornus sanguinea, filipendula ulmaria, lythrum salicaria, athyrium filix-femina

Canneti

La zona umida, più a diretto contatto con l'acqua, è caratterizzata da associazioni elofitiche del Phragmitetum communis e del Typhetum angustifoliae, e saranno composte da:

Phragmites communis canna di palude

Phragmites australis cannuccia di palude

Typha latifolia mazzasorda maggiore

Typha angustifolia tifa a foglie strette

Carex riparia carice riparia

Carex elata carice sottile

Epilobium hirsutum viola di palude

Iris pseudoacorus giglio acquatico

Sagittaria sagittifolia saggitaria

Schoenoplectus palustris giunco

Glyceria maxima gramigna di palude

Alisma spp. PI mestolaccia

Butomus umbellatus giunco fiorito

Typhoides arundinacea scagliola

Sparganium erectum coltellaccio maggiore

L'impianto verrà realizzato con piante raccolte in zone umide limitrofe, o riprodotte agamicamente in vivaio.

Fasce tampone

Il sesto di impianto avrà una densità di una pianta ogni 2 mq, disposte su file distanziate 2 m, a quinconce; per quanto riguarda la composizione specifica vengono utilizzate le specie indicate per i rimboschimenti.”.

Art. 29 ter COMPATIBILITA' DI TUTTI GLI INTERVENTI EDILIZI IN RIFERIMENTO ALLA PROSSIMITA' DI ATTIVITA' INDUSTRIALI

1. Per ogni intervento edilizio previsto in aree a qualsiasi destinazione d'uso del suolo e ad una distanza pari a metri 200 dalle aree destinate ad usi produttivi, oltre alla documentazione prevista dalle norme vigenti in tale materia e fatte salve le speciali prescrizioni, concessioni, convenzioni e autorizzazioni previste nelle leggi e regolamenti, dovrà altresì essere presentata un'impegnativa che attesti la compatibilità ambientale e territoriale del nuovo insediamento con le destinazioni d'uso previste secondo i criteri definiti nelle Linee guida regionali approvate con DGR 17-377 del 26/07/2010.

Art. 30 AREE A VINCOLO IDROGEOLOGICO

1. Le aree soggette a vincolo idrogeologico individuate sulla cartografia di P.R.G. in scala 1:5000 e 1:2000 sono sottoposte alle norme dei D.L. 30.12.1923 n. 3267 e dell'art. 30 Legge 56/77 ed alla L.R. 45/89.
2. Gli elaborati geologici riportano le zonizzazioni e gli elementi normativi relativi all'intero territorio comunale. A loro si rimanda per prescrizioni e specificazioni afferenti limitazioni e/o vincoli ricadenti sul territorio (**art. 42.4.2. "Delimitazione delle aree soggette a vincolo idrogeologico", art. 42.5 "Riassetto Idrogeologico"**).

Art. 31 PARCO NATURALE DEI LAGONI DI MERCURAGO

1. Per il "PARCO DEI LAGONI" valgono le norme delle zone agricole e quanto stabilito dalla Legge Regionale di approvazione del parco stesso n. 47 del 16-05-1980 modificata dalla legge n. 28 del 05-04-1985;
Per gli interventi consentiti all'interno dell'Area a Parco valgono le prescrizioni normative e cartografiche del Piano d'Area approvato con DGR 656-12175 del 27/07/1993, oltre alle seguenti prescrizioni:
 - le strade rurali esistenti, devono essere conservate e sottoposte a manutenzione nel rispetto dei materiali e delle componenti costruttive tradizionali, salva la possibilità di modifica per comprovate esigenze di carattere funzionale;
 - è fatto divieto di autorizzare nuove localizzazioni di attività estrattive al di fuori di ambiti già destinati a tale attività i cui ampliamenti sono comunque sottoposti al rispetto della normativa vigente in materia di impatto ambientale;
 - è fatto divieto di edificazione;
 - si devono ritenere vincolanti i percorsi individuati dal PTP e i corridoi ecologici definiti.
 - I progetti, i piani ed i programmi che possono provocare incidenze significative sulle specie e sugli habitat tutelati dal SIC IT1150002 "Lagoni di Mercurago" sono soggetti a procedimento di Valutazione di Incidenza ai sensi delle disposizioni nazionali e regionali vigenti in materia. Tale procedimento si applica ai progetti, piani e programmi che interessano i territori dei SIC e ZPS e a quelli contigui, ove possano comportare ripercussioni dello stato di conservazione delle specie e degli habitat tutelati."
2. L' area del Parco individuata in cartografia è sottoposta a tutela ambientale ai sensi dell'art.142 lettera f, del D.Lgs 42 del 2004 e s.m.i..

Art. 32 AREE DI PARTICOLARE RILEVANZA PAESISTICA

1. "La Valle dei Molini" trattasi di aree individuate dal P.T.P., sottoposte a Tutela e valorizzazione di porzioni di

territorio, non comprese in ambiti soggetti a pianificazione paesistica, che riveste particolare importanza in relazione a specifiche posizioni, ad elementi geografici o al patrimonio storico-monumentale di rilievo provinciale.

Un'altra area di particolare rilevanza paesistica, di superficie più contenuta è individuata nella parte nord del territorio comunale in adiacenza all'area del Parco naturale dei Lagoni di Mercurago.

2. Il piano recepisce le indicazioni cartografiche del P.T.P. e integra la normativa in relazione alla specificità dei luoghi e agli obiettivi di tutela, con particolare riferimento alla conservazione delle peculiari qualità paesistiche della valle dei Molini e dei versanti che la definiscono, tenuto anche conto della continuità paesaggistica-ambientale con il parco Naturale dei Lagoni di Mercurago. e alla presenza di una vasta area boschiva, vincolata ai sensi del D.lgs. n. 42/2004.
3. Destinazione d'uso
La destinazione delle aree sottoposte a tutela è quella agricola e boschiva.
E' vietata qualsiasi forma di edificazione.
4. Prescrizioni
Non sono ammessi alterazioni dello stato dei luoghi, compresa la riduzione della copertura boschiva, se non con specifica autorizzazione degli organi preposti alla tutela, la modifica dei tracciati della rete irrigua e della viabilità minore.
Eventuali opere di rimboscimento devono essere attuate con l'impiego esclusivo di specie autoctone, rispettando i criteri della silvicoltura naturalistica.

Art. 33 LA RETE ECOLOGICA

1. In attuazione degli indirizzi progettuali e normativi del Piano Territoriale Provinciale (P.T.P.), il Piano individua e approfondisce, sul territorio comunale, gli elementi principali della rete ecologica di interesse provinciale.

Gli obiettivi della rete ecologica sono:

- la tutela, conservazione e riqualificazione del paesaggio in particolare dei corsi d'acqua;
- la messa a sistema della rete ecologica con ambienti e gli ecosistemi naturali e il sistema del verde urbano;
- definire, attraverso specifici progetti di riqualificazione ambientale, gli usi, i tipi di intervento e le modalità di conservazione e nuova realizzazione del sistema di rete ecologica.

2. Gli ambiti dei corridoi ecologici confermati ed individuati dal Piano sono:

- parte del percorso nord-sud del Torrente Norè.
- il corridoio est-ovest adiacente all'area di particolare rilevanza paesistica "Valle dei Molini".

3. Destinazione d'uso

Gli spazi individuati dal piano come prioritari per la formazione della rete ecologica sono inedificabili.

4. Prescrizioni

Negli ambiti è previsto:

- il mantenimento degli elementi di naturalità già presenti;
- fasce tampone boscate lungo il corso d'acqua;
- l'integrazione ed il miglioramento della copertura boschiva;
- la realizzazione di nuove piantumazioni con siepi e filari utilizzando specie autoctone;
- la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili a basso impatto ambientale, da attuarsi preferibilmente nel recupero e nel riutilizzo della viabilità interpodereale e vicinale eventualmente già presente.

5. Attuazione degli interventi

Gli interventi di conservazione, miglioramento e completamento della rete ecologica potranno essere attuati:

- attraverso specifici progetti di iniziativa pubblica

6. Modalità di realizzazione di piste pedonali e ciclabili

Per il recupero delle aree naturalistiche lungo i corsi d'acqua o sul lungo lago, si deve fare riferimento a quanto riportato a proposito del rimboschimento per la preparazione dei terreni. Devono essere utilizzate specie autoctone; per lo strato arboreo: ontano nero, salix alba, populus alba, populus nigra, e fraxinus excelsior; per lo strato arbustivo: rubus caesius, humulus lupulus, viburnum opulus, brachypodium sylvaticum, solanum dulcamara, prunus padus, cornus sanguinea, filipendula ulmaria, lythrum salicaria, athyrium filix-femina

Canneti

La zona umida, più a diretto contatto con l'acqua, è caratterizzata da associazioni elofitiche del Phragmitetum communis e del Typhetum angustifoliae, e saranno composte da:

Phragmites communis canna di palude

Phragmites australis cannuccia di palude

Typha latifolia mazzasorda maggiore

Typha angustifolia tifa a foglie strette

Carex riparia carice riparia

Carex elata carice sottile

Epilobium hirsutum viola di palude

Iris pseudoacorus giglio acquatico

Sagittaria sagittifolia saggitaria

Schoenoplectus palustris giunco

Glyceria maxima gramigna di palude

Alisma spp. PI mestolaccia

Butomus umbellatus giunco fiorito

Typhoides arundinacea scagliola

Sparganium erectum coltellaccio maggiore

L'impianto verrà realizzato con piante raccolte in zone umide limitrofe, o riprodotte agamicamente in vivaio.

Fasce tampone

Il sesto di impianto avrà una densità di una pianta ogni 2 mq, disposte su file distanziate 2 m, a quinconce; per quanto riguarda la composizione specifica vengono utilizzate le specie indicate per i rimboschimenti.”.

Art. 34 IL PAESAGGIO DELLE COLLINE MORENICHE DEL VERBANO

- 1. Trattasi di aree con peculiarità paesistiche del territorio morenico, caratterizzate da dossi, aree boscate e vallette fluviali.**

L'intero territorio comunale ricade in tale area, individuata dal Piano Territoriale Provinciale e riportata all'interno della Variante Strutturale Generale 2008 al Prgc all'interno della tavola 7 "Vincoli incidenti sul territorio".

2. Prescrizioni

Oltre alle seguenti prescrizioni contenute nell'art. 2.9 delle N.T.A. Piano Territoriale Provinciale:

- conservazione delle caratteristiche paesistiche del territorio;
- conservare gli elementi di naturalità presenti;
- conservazione delle aree boscate;
- conservazione delle aziende agricole presenti;

E' facoltà dell'amministrazione comunale richiedere l'eventuale espressione del parere di compatibilità al PTP, a seconda della tipologia e della portata dell'intervento. La richiesta del rilascio del titolo abilitativo dovrà essere corredata da documenti riferiti alle analisi preliminari specifiche volte al corretto inserimento ambientale, quali ad esempio strumenti di valutazione di impatto ambientale e specifiche indagini di carattere paesistico.

Art. 35 AREE DI CONTROLLO DEGLI EFFETTI AMBIENTALI E PAESAGGISTICI DELLO SVILUPPO INSEDIATIVO RESIDENZIALE

1. Sono le aree prossime agli insediamenti esistenti, caratterizzate da pregio ambientale derivante dai caratteri morfologici e paesaggistici, le nuove previsioni insediative sono limitate ad aree di completamento di saturazione o ricucitura degli spazi liberi residuali all'interno del perimetro dei centri abitati, e sono individuate e definite ai sensi dell'art. 4.13 delle N.T.A. del Piano Territoriale Provinciale.

2. Obiettivi
Conservare i caratteri ambientali e paesistici delle aree attraverso la verifica preventiva della compatibilità ambientale di eventuali nuovi insediamenti.

3. Prescrizioni
Le nuove previsioni insediative localizzate all'interno delle aree perimetrate di cui al presente articolo, debbono essere sottoposte al "parere di compatibilità territoriale".
E' facoltà dell'amministrazione comunale richiedere l'eventuale espressione del parere di compatibilità al PTP, a seconda della tipologia e della portata dell'intervento. La richiesta del rilascio del titolo abilitativo dovrà essere corredata da documenti riferiti alle analisi preliminari specifiche volte al corretto inserimento ambientale, quali ad esempio strumenti di valutazione di impatto ambientale e specifiche indagini di carattere paesistico.

Art. 36 I PRINCIPALI TRACCIATI DI FRUIZIONE DEL PAESAGGIO E DEL PATRIMONIO STORICO

1. In attuazione degli indirizzi del PTP, e sulla base delle specificità degli ambiti locali, il Piano conferma ed integra l'individuazione degli itinerari, con riferimento al tracciato nord – sud che collega Oleggio Castello che interconnette anche il sistema della rete ecologica.

2. Obiettivi
Gli obiettivi del Piano, da attuarsi attraverso gli specifici progetti di competenza provinciale e comunale, riguardano:
 - la conservazione e la valorizzazione degli aspetti di percezione del paesaggio e delle emergenze storiche,

naturalistiche ed ambientali lungo i suddetti tracciati;

- il mantenimento di una percorribilità pedonale e ciclabile a basso impatto di traffico;
- il mantenimento dell'efficienza e della funzionalità dei tracciati storici, con l'adozione di appropriate tecnologie di pavimentazione, congruenti con i contesti attraversati;
- la conservazione o la ricostruzione con tecniche conservative degli elementi costruttivi tradizionali quali muri di sostegno in pietra, recinzioni in legno, manufatti in pietra da taglio, pavimentazioni in acciottolato.

3. Prescrizioni

- negli attraversamenti urbani lungo gli itinerari è prescritta la realizzazione di attraversamenti pedonali protetti;
- qualsiasi intervento di mutamento dello stato dei luoghi deve rispettare le visuali sui manufatti storici preesistenti.

Art. 37 AREE A RISCHIO ARCHEOLOGICO

1. In conformità all' art. 2.13 del P.T.P. sono individuate in cartografia di Piano i siti con presenza documentata di reperti archeologici, nei cui ambiti ogni intervento che modifichi lo stato del suolo, deve essere preventivamente segnalato alla Soprintendenza Archeologica del Piemonte, comunicando altresì la data di inizio dello scavo.
2. In riferimento all'eventuale reperimento di oggetto di interesse artistico e storico, nel corso di interventi di trasformazione in qualsiasi area del territorio comunale, a scopi insediativi, residenziali, produttivi e sociali, si applicano i disposti di cui ai capi I,II,III,V della legge 1/671939 n. 1089 e del D.Lgs 42/04 Codice del Paesaggio.

3. tutti gli interventi previsti (sia edilizi che di riqualificazione agraria) che modifichino anche in minima parte lo stato dei suoli devono essere sottoposti, con trasmissione di elaborati progettuali, alla Soprintendenza per i Beni Archeologici del Piemonte e del Museo Antichità egizie per l'espressione del preventivo parere di competenza.

In caso di rinvenimento fortuito di strutture o stratigrafie archeologiche, anche dubbie, in qualsiasi area del territorio comunale, si applica quanto disposto dal Decreto Legislativo 42/2004 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" e s.m.i., con particolare riguardo alla tempestiva segnalazione alla Soprintendenza per i Beni Archeologici del Piemonte e del Museo Antichità Egizie e alla sospensione delle attività nel tratto interessato fino al sopralluogo di un funzionario archeologo, ai sensi dell'art. 90 del citato Decreto legislativo".

Art. 38 AREE BOScate

0

1. Le aree boscate sono vincolate ai sensi del D.Lgs n. 42/2004 s.m.i.
2. Nelle aree coperte da boschi d'alto fusto o di rimboscimento o che assolvono a funzioni di salubrità ambientale o di difesa dei terreni non sono ammesse nuove costruzioni, ai sensi dell'art. 30 della L.R. 56/77 e s.m.i.; ogni intervento è sottoposto al preventivo parere dell'Autorità competente.
3. Nei terreni agricoli coperti da bosco o da vegetazione forestale arborea come definita ai sensi dell'art. 2 del DLgs 227/2001 e dell'art. 2 Lr. 45/1989. L'autorizzazione dell'Autorità competente non è richiesta per le

operazioni silvoculturali, sono in ogni caso richiamate le norme della L.R. 57/89 e quanto previsto dalla Prescrizione di Massima di Polizia Forestale vigenti.

4. Ai sensi dell'art. 4 del D.Lgs n. 227/2001 la trasformazione del bosco deve essere compensata da rimboschimenti con specie autoctone, preferibilmente di provenienza locale, su terreni non boscati.
5. Le compensazioni di cui al comma precedente vanno anche previste nel caso di realizzazioni di reti tecnologiche negli attraversamenti di zone boscate, anche se temporanei.
6. All'interno delle aree boscate l'uso dei mezzi motorizzati in percorsi fuori strada, strade poderali ed interpoderali, è consentito solamente per lo svolgimento dell'attività agro-silvo-pastorale, di servizio e/o vigilanza.
7. La definizione e le trasformazioni del bosco sono regolate dalla L.r. n.4 del 10.02.2009.

Art. 39 STRUMENTI URBANISTICI E AMMINISTRATIVI

39.1 Modalità di attuazione del piano

1. Il piano si attua per mezzo di strumenti di attuazione pubblici e privati, disciplinati nel tempo e nello spazio e coordinati con gli interventi strutturali ed infrastrutturali.
2. Il piano, mediante indicazioni cartografiche e normative, definisce gli ambiti nei quali gli interventi di attuazione sono subordinati alla preventiva formazione di strumenti urbanistici esecutivi o di ~~concessioni~~ **permessi di costruire** convenzionate; nei casi in cui gli elaborati di piano non specificano il tipo di strumento esecutivo questo potrà essere definito dal Comune in sede di attuazione.
3. In tutti gli altri casi il piano si attua mediante interventi pubblici e privati di tipo diretto con la possibilità data al Comune di decidere, in ogni momento, la formazione di uno strumento esecutivo in ogni parte del territorio comunale, o approvarne la formazione di libera iniziativa.

39.2 Strumenti urbanistici esecutivi

1. Gli strumenti urbanistici esecutivi di riferimento per l'attuazione del piano sono i seguenti:
 - a) Piano Particolareggiato con i contenuti, gli elaborati, le procedure di cui agli artt. 38, 39, 40 della legge regionale n. 56/77, successive modificazioni e integrazioni;
 - b) Piano per l'Edilizia Economica e Popolare di cui alla legge del 18.4.1962 n. 167 e successive modificazioni e integrazioni, legge 28.1.1977 n. 10 art. 2, legge regionale n. 56/77, successive modificazioni e integrazioni, art. 41;
 - c) Piano di Recupero di cui alla legge del 5.8.1978 n. 457 agli artt. 27, 28, 30 e con le specificazioni di cui alla legge regionale n. 56/77, successive modificazioni e integrazioni;
 - d) Piano Esecutivo Convenzionato di libera iniziativa con i contenuti, gli elaborati e le procedure di cui all'art. 43 della legge regionale n. 56/77, successive modificazioni e integrazioni;
 - e) Piano Esecutivo Convenzionato obbligatorio con i contenuti, gli elaborati e le procedure di cui all'art. 44 della legge regionale n. 56/77, successive modificazioni e integrazioni;
 - f) Piano delle aree da destinare per Insediamenti Produttivi formato ai sensi della legge 22.10.1971 n. 865 art. 27;
 - g) Piano Tecnico di Opere Pubbliche di cui alla legge regionale n. 56/77, successive modificazioni e integrazioni, art. 47
2. Nei casi previsti agli articoli sopra citati, i piani esecutivi dovranno essere accompagnati dalla convenzione con i contenuti di cui all'articolo 45 della legge regionale 56/77 s.m.i.
3. L'Amministrazione ha la facoltà di richiedere la predisposizione di uno strumento urbanistico esecutivo nei seguenti casi:
 - a) qualora, indipendentemente dal frazionamento fondiario e dal numero dei proprietari, sia prevista la realizzazione contemporanea o successiva di una pluralità di edifici e, conseguentemente, si renda necessaria la predisposizione su scala adeguata delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria per l'insediamento;
 - b) qualora la viabilità esistente, di accesso alle aree su cui si intende edificare, non possieda i requisiti necessari per dare conveniente accesso alle aree di pertinenza dei singoli edifici; in tal caso lo strumento urbanistico esecutivo dovrà estendersi alle aree la cui sistemazione consenta la formazione di un conveniente accesso;
 - c) qualora l'allacciamento dell'area, su cui si intende edificare, alla rete dei pubblici servizi interessi altre aree edificabili, nel qual caso lo strumento urbanistico esecutivo dovrà estendersi anche a queste ultime;
 - d) qualora l'insediamento interessi aree destinate a nuovi complessi insediativi di carattere residenziale o produttivo;
 - e) per gli interventi nelle aree del nucleo antico in cui si pongano particolari problemi di carattere ambientale.
4. Nei casi suddetti, in assenza di specifiche indicazioni di PRG, l'estensione territoriale degli strumenti urbanistici esecutivi sarà determinata di volta in volta, sulla base delle richieste avanzate all'Amministrazione riservandosi tuttavia questa la facoltà di richiederne l'estensione alle aree circostanti, oppure ad altre aree che debbano

essere collegate a quelle oggetto della richiesta e precisamente:

- a) per motivi di interdipendenza urbanistico - funzionale, di organico inserimento ambientale o di semplice regolarità planimetrica;
- b) ai fini di un'organica attuazione delle infrastrutture e dei servizi di urbanizzazione primaria e/o secondaria.

Con gli strumenti urbanistici esecutivi possono essere promosse organiche soluzioni planovolumetriche comportanti distanze inferiori tra gli edifici, tra edifici e confini di proprietà, tra edifici e strade.

5. Gli strumenti urbanistici esecutivi devono contenere specifiche prescrizioni relative ai requisiti dell'arredo urbano, al superamento delle barriere architettoniche, al rispetto delle esigenze di risparmio energetico.

39.3 Standard degli strumenti urbanistici esecutivi

1. Gli strumenti urbanistici esecutivi e, negli specifici casi, le concessioni convenzionate, debbono prevedere la cessione di aree per attrezzature pubbliche o l'assoggettamento ad uso pubblico nella misura minima prevista per ogni area normativa di cui al TITOLO II, o nelle quantità minime già localizzate dal piano.
2. In sede di redazione degli strumenti urbanistici esecutivi e delle concessioni convenzionate è possibile modificare la localizzazione delle aree per servizi sociali ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico al servizio degli insediamenti (residenziali, produttivi, commerciali, ricettivi) già effettuata dal piano, a condizione che non sia diminuita la superficie complessiva delle stesse e che sia garantita un'adeguata urbanizzazione secondaria degli ambiti da essi interessati.
3. Le aree previste dal PRGC all'interno degli SUE non possono essere monetizzate. Limitatamente allo standard residenziale possono essere monetizzate le superfici calcolabili per attrezzature di interesse comune e per l'istruzione.

39.4 Convenzioni e atti d'obbligo

1. Nei casi previsti dalle leggi vigenti, in caso di particolare complessità dell'intervento ove si richiedano opere infrastrutturali eccedenti il semplice allacciamento ai pubblici servizi o il coordinamento tra operatori pubblici e privati, nei casi contemplati dalle presenti norme, l'intervento dovrà essere sottoposto a stipula di convenzione, o di atto d'obbligo unilaterale del concessionario, che disciplini modalità, caratteri e tempi della realizzazione e che attui, ove del caso, la cessione o la sottoposizione ad uso pubblico di aree o la loro monetizzazione, anche al fine di garantire la quantità minima di spazi pubblici occorrente in relazione all'intervento assentito.
2. Le convenzioni tra il Comune ed il concessionario e/o il proprietario, di cui all'articolo 7 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, e gli atti di obbligo unilaterali del concessionario e/o proprietario sostitutivi della convenzione, devono uniformarsi agli schemi tipo predisposti dalla Regione e contenere:
 - a) gli elementi progettuali delle opere da eseguire;
 - b) l'indicazione vincolante delle destinazioni d'uso delle opere da eseguire e le caratteristiche tipologiche e costruttive;
 - c) il termine di inizio e di ultimazione delle opere;
 - d) la descrizione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria per le quali è previsto l'impegno alla diretta esecuzione da parte del proprietario, con le relative garanzie finanziarie per l'importo pari al costo dell'opera maggiorato dei prevedibili aumenti nel periodo di realizzazione;
 - e) la determinazione del contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione primaria e secondaria, dedotta l'eventuale aliquota corrispondente alle opere di cui alla lettera d);
 - f) le sanzioni per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione, nonché le modalità per l'esecuzione in danno del proprietario in caso di suo inadempimento;
 - g) le modalità di cessione gratuita delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
3. Nel caso di nuova localizzazione di insediamenti da trasferire e quando il nuovo uso delle aree e delle costruzioni dismesse sono conformi alle previsioni di piano, le operazioni suddette sono oggetto di apposito piano esecutivo o alternativamente a concessione accompagnati dalla convenzione, di cui al comma precedente, e stabilire inoltre:
 - a) le modalità per la definizione del valore delle proprietà immobiliari interessate in termini idonei a garantire

- condizioni globali di equilibrio economico dell'operazione;
- b) le modalità per l'attuazione dei trasferimenti, ove. previsti, nonché gli obblighi assunti al riguardo dagli operatori e le relative garanzie;
 - c) le modalità per il trasferimento al comune o ad altri Enti pubblici degli immobili dismessi, se destinati a servizi pubblici;
 - d) i criteri e le modalità volti a garantire il raggiungimento di un risultato equilibrato anche per i riflessi che l'operazione determina nel contesto urbano e territoriale in cui è inserita.

39.5 Varianti al piano e deroghe

1. Variazioni al piano sono acconsentibili, previa procedura di variante, nel rispetto delle disposizioni e delle procedure di cui all'articolo 17 della legge regionale n. 56/77, successive modificazioni ed integrazioni, o dell'articolo 19 del DPR n 327 dello 08/06/2001.
2. Le varianti al piano, ai sensi della legge 3.1.1978 n. 1, seguono gli adempimenti procedurali e relativi atti di approvazione della variante medesima, di cui alla Circolare del Presidente della Giunta Regionale del 18.7.1989 n. 16/URE.
3. Sono consentite deroghe al PRG limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico nel rispetto dei contenuti dell'art. 41 quater della legge 17.08.1942 n. 1150 e delle modifiche apportate dalla legge 21.12.1955 n. 1357; le procedure dovranno essere quelle contenute dalla Circolare del P.G.R. in data 30.12.1991 n. 21/URE.

Art. 40 NORME TRANSITORIE

40.1 Disposizioni transitorie

1. Nelle more di approvazione del PRG si applicano le seguenti disposizioni transitorie:
 - a) le aree soggette a piani esecutivi; approvati anteriormente all'adozione del presente PRG, sono regolate dalle prescrizioni dei piani esecutivi stessi fino alla loro scadenza; successivamente dette aree saranno assoggettate alle

prescrizioni del presente piano;

- b) rimangono valide ~~le autorizzazioni e le concessioni edilizie semplici e/o convenzionate~~ **i titoli abilitativi** rilasciate anteriormente all'adozione del presente PRG, fino alla loro scadenza prevista dalle leggi vigenti in materia, anche in relazione a variazioni non essenziali apportate ai progetti approvati; decadono invece quelle che risultino in contrasto con le previsioni di piano salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e siano completati entro il termine di anni 3 dalla data di inizio o altro termine espressamente previsto nella concessione; successivamente le aree interessate saranno assoggettate alle prescrizioni del presente piano.

40.2 Richiamo a disposizioni di legge

1. Le prescrizioni contenute nelle presenti norme, o in altri elaborati del piano, dovranno intendersi modificate in seguito all'entrata in vigore di norme d'leggi statali e/o regionali contenenti prescrizioni diverse, dichiarate prevalenti su contrastate previsioni del PRG.

Art. 41 NORME PARTICOLARI CONCERNENTI LE ATTIVITA' COMMERCIALI

Art.41.1 Ambito di applicazione e definizioni

Per tutti gli effetti di legge in materia di commercio, ai sensi della Legge Regionale n°28/1999 così come modificato dalla Legge regionale n. 37 del 30.12.2003, dalla Legge regionale n. 27 del 18 ottobre 2004 e dalla Legge regionale n. 4 del 28 febbraio 2005, il Comune di Comignano è classificato come Comune minore.

Gli insediamenti commerciali sono classificati in relazione alla superficie di vendita, con riferimento alle diverse tipologie distributive definite dall'art.4 del D.Lgs.114/98¹.

¹ D.Lgs. n.114/1998 – art.4: Definizioni ed ambito di applicazione del decreto:

Ai fini del presente decreto si intendono:

- a) per commercio all'ingrosso, l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o a utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in grande. Tale attività può assumere la forma di commercio interno, di importazione o di esportazione;
- b) per commercio al dettaglio, l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale;
- c) per superficie di vendita di un esercizio commerciale, 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;
- d) per esercizi di vicinato quelli aventi superficie di vendita non superiore a 150 mq nei comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti e a 250 mq nei comuni con popolazione residente superiore a 10.000 abitanti;
- e) per medie strutture di vendite gli esercizi aventi superficie superiore ai limiti di cui al punto d) e fino a 1.500 mq nei comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti e a 2.500 mq nei comuni con popolazione residente superiore a 10.000 abitanti;
- f) per grandi strutture di vendita gli esercizi aventi superficie superiore ai limiti di cui al punto e);
- g) per centro commerciale, una media o una grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente. Ai fini del presente decreto per superficie di vendita di un centro commerciale si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti;
- h) per forme speciali di vendita al dettaglio:
 - 1) la vendita a favore di dipendenti da parte di enti o imprese, pubblici o privati, di soci di cooperative di consumo, di aderenti a circoli privati, nonché la vendita nelle scuole, negli ospedali e nelle strutture militari esclusivamente a favore di coloro che hanno titolo ad accedervi;
 - 2) la vendita per mezzo di apparecchi automatici;
 - 3) la vendita per corrispondenza o tramite televisione o altri sistemi di comunicazione;
 - 4) la vendita presso il domicilio dei consumatori.

2. Il presente decreto non si applica:

- a) ai farmacisti e ai direttori di farmacie delle quali i comuni assumono l'impianto e l'esercizio ai sensi della legge 2 aprile 1968, n.475, e successive modificazioni, e della legge 8 novembre 1991, n.362, e successive modificazioni, qualora vendano esclusivamente prodotti farmaceutici, specialità medicinali, dispositivi medici e presidi medico-chirurgici;
- b) ai titolari di rivendite di generi di monopolio qualora vendano esclusivamente generi di monopolio di cui alla legge 22 dicembre 1957, n.1293, e successive modificazioni, e al relativo regolamento di esecuzione, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 14 ottobre 1958, n.1074, e successive modificazioni;
- c) alle associazioni dei produttori ortofrutticoli costituite ai sensi della legge 27 luglio 1967, n.622 e successive modificazioni;
- d) ai produttori agricoli, singoli o associati, i quali esercitano attività di vendita di prodotti agricoli nei limiti di cui all'articolo 2135 del codice civile, alla legge 25 marzo 1959, n.125, e successive modificazioni, e alla legge 9 febbraio 1963, n.59 e successive modificazioni;
- e) alle vendite di carburanti nonché degli oli minerali di cui all'articolo 1 del regolamento approvato con regio decreto 20 luglio 1934, n.1303 e successive modificazioni. Per la vendita di carburanti si intende la vendita dei prodotti per uso di autotrazione, compresi i lubrificanti, effettuata negli impianti di distribuzione automatica di cui all'articolo 16 del decreto legge 26 ottobre 1970, n.745, convertito, con modificazioni, dalla legge 18 dicembre 1970, n.1034 e successive modificazioni e al decreto legislativo 11 febbraio 1998, n.32;
- f) agli artigiani iscritti nell'albo di cui all'articolo 5, primo comma, della legge 8 agosto 1985, n.443, per la vendita nei locali di produzione o nei locali a questi adiacenti dei beni di produzione propria, ovvero per la fornitura al committente dei beni accessori all'esecuzione delle opere o alla prestazione del servizio;
- g) ai pescatori e alle cooperative di pescatori, nonché ai cacciatori, singoli o associati, che vendano al pubblico, al dettaglio, la cacciagione e i prodotti ittici provenienti esclusivamente dall'esercizio della loro attività e a coloro che esercitano la vendita dei prodotti da essi direttamente e legalmente raccolti su terreni soggetti ad usi civici nell'esercizio dei diritti di erbativo, di fungatico e di diritti similari;
- h) a chi venda o esponga per la vendita le proprie opere d'arte, nonché quelle dell'ingegno a carattere creativo, comprese le proprie pubblicazioni di natura scientifica od informativa, realizzate anche mediante supporto informatico;
- i) alla vendita dei beni del fallimento effettuata ai sensi dell'articolo 106 delle disposizioni approvate con regio decreto 16 marzo 1942, n.267, e successive modificazioni;
- j) all'attività di vendita effettuata durante il periodo di svolgimento delle fiere campionarie e delle mostre di prodotti nei confronti dei visitatori, purché riguardi le sole merci oggetto delle manifestazioni e non duri oltre il periodo di svolgimento delle manifestazioni stesse;

La superficie di vendita è determinata per ciascun esercizio calcolando solo l'area coperta, interamente delimitata dai muri e al netto degli stessi, che costituisce la superficie lorda di pavimento ai fini del rilascio della concessione o dell'autorizzazione edilizia. Ogni esercizio corrisponde al luogo fisicamente delimitato mediante pareti continue, separato, distinto e in nessun modo direttamente collegato ad altro adibito a superficie di vendita.

La superficie di vendita degli esercizi commerciali che trattano prevalentemente merci ingombranti, dei quali il venditore non è in grado di effettuare la consegna immediata (mobilifici, concessionarie auto, legnami, materiali per l'edilizia e simili) può essere limitata alla dimensione massima degli esercizi di vicinato; la parte rimanente, ancorché comunicante con essa, deve essere separata e distinta da pareti continue e si può destinare a magazzino, deposito o superficie espositiva; ai fini della presente norma è obbligatoria la sottoscrizione e la registrazione presso l'Agenzia delle entrate di un atto di impegno d'obbligo tra comune e operatore che delimita la superficie di vendita e costituisce integrazione alla comunicazione di cui all'art. 7 del D.Lgs. 114/98.

La superficie espositiva è la parte dell'unità immobiliare, a destinazione commerciale, alla quale il pubblico accede, in condizioni di sicurezza, solo se accompagnato dagli addetti alla vendita e solo per prendere visione di prodotti non immediatamente asportabili; l'area di vendita è da essa separata e distinta da pareti continue.

Non costituisce superficie di vendita l'area che delimita le vetrine e le zone di passaggio ad esse antistanti, nel caso in cui si trovino sul fronte strada o siano integrate con spazi di passaggio comuni ad altri esercizi commerciali.

L'attività di commercio al dettaglio deve essere esercitata con specifico riferimento ad uno dei seguenti settori merceologici:

- alimentare

- non alimentare o extra alimentare
- misto (alimentare ed extra alimentare).

L'offerta alimentare o extralimentare nelle medie e grandi strutture di vendita non si considera mista, quando sia integrata con l'offerta dell'altro settore merceologico, occupando una superficie non superiore al 20 per cento e comunque entro i limiti previsti dall'articolo 4, comma 1, lettera d) del d.lgs. n. 114/1998; tale integrazione di settore merceologico è ricavata nella superficie di vendita autorizzata dell'esercizio ed è soggetta a sola comunicazione.

Sono individuate le seguenti tipologie distributive con i rispettivi limiti dimensionali di superficie di vendita:

TIPOLOGIA DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE	SUPERFICIE VENDITA (mq)
VICINATO	Fino a 150
M-SAM1	151-250
M-SAM2	251-900
M-SAM3	901-1500

k) agli enti pubblici ovvero alle persone giuridiche private alle quali partecipano lo Stato o enti territoriali che vendano pubblicazioni o altro materiale informativo, anche su supporto informatico, di propria o altrui elaborazione, concernenti l'oggetto della loro attività.

3. Resta fermo quanto previsto per l'apertura delle sale cinematografiche della Legge 4 novembre 1965, e successive modificazioni, nonché dal decreto legislativo 8 gennaio 1998, n.3.

M-SE1	151-400
M-SE2	401-900
M-SE3	901-1500
M-CC	151-1500
G-SM1	1501-4500
G-SM2	4501-7500
G-SM3	7501-12000
G-SM4	>12000
G-SE1	1501-3500
G-SE2	3501-4500
G-SE3	4501-6000
G-SE4	>6000
G-CC1	Fino a 6000
G-CC2	6001-12000
G-CC3	12001-18000
G-CC4	>18000

M-SAM = medie strutture di vendita con offerta alimentare e/o mista

M-SE = medie strutture di vendita con offerta extralimentare

M-CC = centri commerciali – medie strutture di vendita

G-SM = grandi strutture di vendita con offerta commerciale mista

G-SE = grandi strutture di vendita con offerta commerciale extralimentare

G-CC = grandi strutture di vendita oltre i limiti massimi delle precedenti

Art. 41.2 Correlazioni dei procedimenti

Il procedimento di autorizzazione all'apertura degli esercizi di vicinato e delle medie strutture di vendita e contestuale all'autorizzazione edilizia secondo le modalità e i limiti dell'articolo 26 della Legge Regionale n°56/1977 e s.m.i.²

Apertura di un esercizio di vicinato

L'apertura di un esercizio di vicinato è soggetta a comunicazione secondo quanto disposto dall'articolo 15 comma 3 punto b del Testo coordinato dell'allegato A alla DCR n. 563-13414 del 29.10.99 "Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa in attuazione del D.LGS 31.3.1998 114/98" e dell'allegato A alla DCR n. 347-42514 del 23.12.2003 "Modifiche ed integrazioni all'allegato A alla dcr n. 563-13414 del 29 ottobre 1999" come modificato dalla DCR n. 59-10831 del 24.03.2006.

I titoli abilitativi edilizi eventualmente necessari per la realizzazione o modificazione dell'edificio entro cui l'esercizio commerciale è realizzato sono rilasciate dai comuni nel rispetto della legge regionale n. 56/1977, e successive modifiche ed integrazioni.

Apertura di una media struttura di vendita

L'apertura di una media struttura di vendita è soggetta ad autorizzazione secondo quanto disposto dall'articolo 15 del Testo coordinato dell'allegato A alla DCR n. 563-13414 del 29.10.99 "Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa in attuazione del D.LGS 31.3.1998 114/98" e dell'allegato A alla DCR n. 347-42514 del 23.12.2003 "Modifiche ed integrazioni all'allegato A alla dcr n. 563-13414 del 29 ottobre 1999", come modificato dalla DCR n. 59-10831 del 24.03.2006. Le concessioni e le autorizzazioni edilizie relative alle medie strutture di vendita sono rilasciate, nel rispetto di quanto è previsto dalla legge regionale n.

² [6] Il rilascio delle concessioni ed autorizzazioni edilizie relative all'insediamento delle attività commerciali al dettaglio con superficie di vendita fino a mq 1.500 nei Comuni con popolazione fino a diecimila abitanti e a mq 2.500 negli altri Comuni è contestuale al rilascio dell'autorizzazione commerciale ai sensi del d.lgs. 114/1998, purché la superficie lorda di pavimento non sia superiore a mq 4.000. Negli altri casi il rilascio delle concessioni ed autorizzazioni edilizie è subordinato alle norme e prescrizioni di cui ai commi seguenti. [7] Nel caso di insediamenti di attività commerciali al dettaglio con superficie lorda di pavimento compresa tra mq 4.000 e mq 8.000, il rilascio della concessione o autorizzazione edilizia è subordinato alla stipula di una convenzione o atto di impegno unilaterale, ai sensi dell'articolo 49, quinto comma, ed a preventiva autorizzazione regionale. Tale autorizzazione è rilasciata in conformità agli indirizzi ed ai criteri di cui all'articolo 3 della legge regionale sulla disciplina del commercio in Piemonte in attuazione del d.lgs. 114/1998. [8] Nel caso di insediamenti di attività commerciali al dettaglio con superficie lorda di pavimento superiore a mq 8.000, il rilascio della concessione o autorizzazione edilizia è subordinato a preventiva approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo ed a preventiva autorizzazione regionale. Tale autorizzazione è rilasciata in conformità agli indirizzi ed ai criteri di cui all'articolo 3 della legge regionale sulla disciplina del commercio in Piemonte in attuazione del d.lgs. 114/1998.

[9] Nei casi previsti dai commi sesto, settimo e ottavo, nella concessione o autorizzazione edilizia, nella convenzione o atto di impegno unilaterale che disciplinano l'intervento, sono precisate:

- a) la superficie utile lorda e la superficie lorda di pavimento dell'insediamento commerciale;
- b) la superficie di vendita ripartita per tipologia di strutture distributive limitatamente alle medie e grandi strutture di vendita;
- c) le superfici a magazzino e deposito;
- d) le superfici destinate alle attività accessorie;
- e) le superfici destinate ad altre attività, ad esempio artigianali, di servizio;
- f) le superfici destinate ai servizi pubblici (parcheggi e verde pubblici) a norma dell'articolo 21;
- g) le superfici destinate a soddisfare il fabbisogno di parcheggi previsti dai citati indirizzi e criteri;
- h) i parcheggi privati ai sensi della legge 24 marzo 1989, n. 122 (Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate, nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale), le superfici destinate a carico e scarico merci, nonché ogni altro ulteriore elemento previsto dai citati indirizzi e criteri.

[10] Nei casi di superficie lorda di pavimento superiore a mq. 4.000, nella convenzione devono essere adeguatamente dettagliate le soluzioni che risolvono i problemi di impatto con la viabilità e deve essere definita l'attribuzione dei relativi costi di realizzazione.

[11] L'ampliamento della superficie lorda di pavimento originaria o la modifica delle destinazioni d'uso, tipizzate al nono comma, comporta l'acquisizione dell'autorizzazione regionale, la revisione della convenzione o dell'atto di impegno unilaterale e dello strumento urbanistico esecutivo solo quando le variazioni superino il 10 per cento della superficie utile lorda di pavimento originaria, salvo che, per via di successivi ampliamenti, si superino i limiti di cui ai commi settimo e ottavo

56/1977, e successive modifiche ed integrazioni, secondo il principio della contestualità con le autorizzazioni commerciali.

Le condizioni per il rilascio dei titoli abilitativi edilizi sono dettate dall'articolo 26 della l.r. 56/1977, come modificato dalla legge regionale sul commercio.

Art.41.3 Individuazione delle zone di insediamento delle attività commerciali

Ai fini dell'insediamento delle attività commerciali sono individuati negli allegati elaborati grafici i seguenti addensamenti:

Addensamento storico rilevante A1: Comignago centro: l'addensamento comprende le aree delimitate come centro storico.

Fanno parte degli addensamenti le unità immobiliari con destinazione d'uso commerciale il cui accesso diretto è compreso nel perimetro degli addensamenti stessi.

L'addensamento A1 ricomprende tutti gli edifici e le aree aventi affaccio sulle strade e sulle piazze che delimitano l'addensamento.

L'insediamento delle attività commerciali è consentito nel rispetto delle indicazioni prescrittive della seguente tabella:

TIPO DI COMUNE: COMUNE MINORE		
TIPOLOGIA DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE	SUPERFICIE VENDITA (mq)	ADDENSAMENTI
		A.1.
VICINATO	Fino a 150	SI
M-SAM1	151-250	SI
M-SAM2	251-900	SI
M-SAM3	901-1500	NO
M-SE1	151-400	SI
M-SE2	401-900	SI
M-SE3	901-1500	NO
M-CC	151-1500	SI
G-SM1	1501-4500	NO
G-SM2	4501-7500	NO
G-SM3	7501-12000	NO
G-SM4	>12000	NO
G-SE1	1501-3500	NO
G-SE2	3501-4500	NO
G-SE3	4501-6000	NO
G-SE4	>6000	NO
G-CC1	Fino a 6000	NO
G-CC2	6001-12000	NO
G-CC3	12001-18000	NO
G-CC4	>18000	NO

A.1. = Addensamenti storici rilevanti

Nelle zone urbanistiche che non rientrano negli addensamenti individuati e nelle quali lo strumento urbanistico ammetta la destinazione d'uso commerciale è possibile l'insediamento dei soli esercizi di vicinato, a condizione che tali zone risultino comprese in ambiti già edificati e con destinazione residenziale.

La modifica o l'aggiunta di settore merceologico ad un esercizio commerciale e il passaggio da una classe dimensionale ad un'altra sono soggetti alle norme stabilite per le nuove autorizzazioni, per il trasferimento e per le variazioni di superficie dall'articolo 15 del Testo coordinato dell'allegato A alla DCR n. 563-13414 del 29.10.99 "Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa in attuazione del D.LGS 31.3.1998 114/98" e dell'allegato A alla DCR n. 347-42514 del 23.12.2003 "Modifiche ed integrazioni all'allegato A alla dcr n. 563-13414 del 29 ottobre 1999", come modificato dalla DCR n. 59-10831 del 24.03.2006.

La modifica o l'aggiunta di settore merceologico ad un esercizio commerciale e il passaggio da una classe dimensionale ad un'altra sono soggetti alle norme stabilite per le nuove autorizzazioni, per il trasferimento e per le variazioni di superficie.

Gli ampliamenti o le riduzioni della superficie di vendita, inferiori a mq. 250 e comunque non superiori al 20 per cento della superficie originaria autorizzata, sono considerati fisiologici purché nell'ambito della tipologia compatibile e sono soggette ad autorizzazione dovuta.

Gli esercizi di vendita esistenti alla data di adozione delle presente normativa ed esterni agli addensamenti individuati sono confermati nella loro consistenza e tipologia, ma in caso di mutamento della situazione esistente necessitante di autorizzazione commerciale dovranno necessariamente adeguarsi alle presenti norme anche in merito all'ubicazione.

Non vengono individuate localizzazioni commerciali urbano non addensate L.1. e non possono essere riconosciute localizzazioni L.1. in sede di procedimento per il rilascio delle autorizzazioni di cui all'art. 15 della DCR 563 – 13414
DEL 29.10.1999 s.m.i..

Art.41.4 Disposizioni sulla compatibilità urbanistica viabilistica ed ambientale

L'approvazione dei progetti, il rilascio delle autorizzazioni per le nuove aperture, i trasferimenti, gli ampliamenti, la modifica o l'aggiunta di settore merceologico per superfici di vendita superiori a mq. 1.800 sono subordinati alla valutazione di impatto sulla viabilità.

I progetti e le domande di autorizzazione di cui al comma precedente devono essere accompagnati da idoneo studio di impatto sulla viabilità dell'area, sulla parte della rete che può risentire in misura significativa dell'incremento del traffico indotto dall'attività commerciale.

L'analisi, la valutazione e la verifica di impatto sulla viabilità devono essere altresì estese a verifiche di compatibilità ambientale.

Art.41.5 Dotazione di servizi per attrezzature pubbliche e di uso pubblico

Ai sensi del secondo comma dell'articolo 21 della L.R. 56/1977 la dotazione di aree destinate a servizi per attrezzature pubbliche e di uso pubblico da reperirsi obbligatoriamente è pari al 100% della S.L.P.

Nel caso di interventi che non rientrano nella definizione di nuovi impianti e ricadenti all'interno del perimetro del centro storico la dotazione minima è ridotta all'80% della S.L.P.

In entrambi i casi almeno il 50% della dotazione minima di aree destinate a servizi per attrezzature pubbliche o di uso pubblico deve essere destinata a parcheggio.

Qualora in una zona di insediamento commerciale o in un immobile che ospita anche una o più attività di vendita al dettaglio siano presenti, anche eventualmente con accessi separati e con destinazione d'uso specifica, altre attività (residenze, uffici, impianti e attrezzature per il tempo libero, artigianato al servizio delle persone e delle imprese, e simili), la loro superficie utile lorda genera lo standard specifico stabilito dall'articolo 21 della L.R. 56/1977, come modificato dalla legge regionale sul commercio, da reperire e da considerare separatamente dal fabbisogno e dallo standard calcolato per le superfici commerciali ed assimilate.

Per gli insediamenti commerciali aventi superficie di vendita superiore a mq 400, dovranno essere obbligatoriamente reperiti spazi a parcheggio calcolati secondo la seguente tabella:

TABELLA DEL FABBISOGNO TOTALE DEI POSTI PARCHEGGIO		
PARAMETRI PER IL CALCOLO DEL FABBISOGNO TOTALE DI POSTI A PARCHEGGIO		
TIPOLOGIE DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE	SUPERFICIE DI VENDITA MQ. (S)	METODO DI CALCOLO DEL NUMERO DI POSTI PARCHEGGIO (N)
M-SAM2 (*)	400-900	$N = 35+0,05(S-400)$
M-SAM3	901-1500	$N = 60+0,10(S-900)$
M-SAM4	OLTRE 1800	$N = 140+0,15(S-1800)$
G-SM1	FINO A 4500	$N = 245+0,20(S-2500)$ (**)
G-SM2	OLTRE 4500	$N = 645+0,25(S-4500)$
G-SM3		
G-SM4		
M-SE2-3-4	401-1500	$N = 0,045xS$
G-SE 1	DA 1501 O 2501A OLTRE 6000	$N = 40+0,08(S-900)$
G-SE 2		
G-SE 3		
G-SE 4		
M-CC	151-1500	$NCC = N+N'$ (***)
G-CC1	FINO A 12000	$NCC = N+N'$ (***)
G-CC2		
G-CC3	FINO A 18000	$NCC = (N+N')x1,5$ (***)
G-CC4	OLTRE 18000	

(*) Gli esercizi commerciali con superficie di vendita inferiore a mq. 400 devono soddisfare la prescrizione di cui al comma 1 del presente articolo.

(**) Nei Comuni con meno di 10.000 abitanti le grandi strutture con meno di mq. 2.500 di vendita sono trattate come medie strutture alimentari e/o miste da mq. 1.801 a mq. 2.500.

(***) N è calcolato sommando il fabbisogno di ciascuna delle medie e grandi strutture di vendita presenti nel centro commerciale.

N' è uguale a $0,12 \times S'$, dove S' è il totale della superficie di vendita degli altri negozi presenti nel centro commerciale.

Per gli esercizi di vicinato e le medie strutture di vendita interne all'addensamento A1 non è richiesto il soddisfacimento di quanto previsto nella precedente tabella. Resta invariato quanto richiesto dal primo comma del presente articolo.

Art.41.6 Rispetto degli artt. 23-25-26-27-28 della DCR 563 – 13414 s.m.i.

In tutti gli interventi devono essere rispettati i contenuti degli artt. 23-25-26-27-28 della DCR 563 – 13414, modificata con DCR 59-10831 del 24.03.2006.

Art.41.7 Disposizioni particolari

L'attività commerciale oggi denominata "Italsapo srl" con superficie di vendita pari a mq 3.700,00 è confermata sino alla cessazione dell'attività.

Art. 42 **NORME TECNICHE GEOLOGICHE ED IDROGEOLOGICHE**

42.1 NORME GENERALI DI TUTELA GEOAMBIENTALE

Su tutto il territorio comunale non sono ammessi:

- prelievi non autorizzati di acque superficiali;
- prelievi non autorizzati di acque sotterranee;
- scarichi non autorizzati di acque o reflui nei corpi idrici superficiali;
- dispersioni non autorizzate di acque o reflui sul suolo e nel sottosuolo;
- stoccaggi non autorizzati di rifiuti;
- stoccaggi non autorizzati di materiali inerti provenienti da scavi e demolizioni;
- gli innalzamenti artificiali del piano campagna dovranno essere realizzati previa asportazione della vegetazione e recupero dello strato di terreno agrario, (in modo tale da consentire il regolare drenaggio e deflusso delle acque anche nelle aree circostanti) e con la valutazione degli eventuali cedimenti provocati.

Lungo gli alvei dei corsi d'acqua e sulle fasce spondali:

- non sono ammesse coperture dei corsi d'acqua, salvo che per opere di attraversamento viabilistico;
- per le opere di attraversamento è sempre prescritta la tipologia "a rive piane" cioè senza restringimenti mediante tombature o similari;
- non sono ammessi manufatti in materiali sciolti;
- non sono ammesse recinzioni o muri di cinta attraverso e lungo gli alvei e le fasce spondali dei corsi d'acqua che peggiorino la stabilità delle sponde stesse, che restringano le sezioni di deflusso e non consentano il regolare deflusso delle acque;
- non sono ammessi accumuli di scarti vegetali provenienti dalle pratiche agrarie e dalla manutenzione di parchi e giardini.

Con riferimento agli obblighi previsti dagli art. 915, 916, 917 del C.C., relativi al mantenimento delle condizioni degli alvei e del regolare deflusso delle acque, tali obblighi sono estesi a tutte le zone di pertinenza dei corsi d'acqua;

Per quanto riguarda le distanze di fabbricati e manufatti dai corsi d'acqua iscritti negli elenchi delle acque pubbliche, nonché da quelli appartenenti al pubblico demanio (contraddistinti in cartografia catastale da una doppia linea continua) ancorché non iscritti negli elenchi, ai sensi dell'art. 96 lett. f) del "Testo Unico delle disposizioni di legge sulle opere idrauliche", approvato con R.D. 25/07/04 n.523, le prescrizioni di PRG relative alle fasce di rispetto dei corsi d'acqua assumono l'efficacia di "disciplina locale" ai sensi ed alle condizioni previste dalla Circ. PRG n.14/LAP/PET dell'8/10/98 e s.m.i.

I progetti di opere pubbliche e private, da realizzarsi sul territorio comunale devono essere corredati già in fase istruttoria, nei casi e con le modalità previste dal D.M. 11 marzo 1988 n.127 e dalle relative Istruzioni Applicative di cui alla Circ. LL.PP. del 24 settembre 1988 n. 30483, dai risultati di indagini geotecniche e ove necessario geologiche.

I risultati delle indagini, degli studi e dei calcoli geotecnici devono essere esposti in una "Relazione Geotecnica", che costituirà parte integrante degli elaborati progettuali e sarà firmata da professionisti abilitati. Nei casi in cui il D.M. 11 marzo 1988, n.127 prevede anche lo studio geologico, dovrà essere redatta una "Relazione Geologica" a firma di professionisti abilitati e parte integrante del progetto. Relazione Geologica e Relazione Geotecnica devono essere reciprocamente coerenti.

Le indagini sui corsi d'acqua devono sempre prevedere una "Relazione idrologica ed idraulica" che, partendo dai dati meteorologici, geologici, geomorfologici del bacino, possa valutare la massima piena. Le relazioni tecniche dei progetti di regimazione devono essere corredate da "Relazioni Idrauliche" che dimostrino la compatibilità delle opere previste con gli episodi di massima piena ipotizzati.

42.2 42.1 CLASSI DI PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA

Il P.R.G.C. individua quelle porzioni di territorio che per caratteristiche geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche e geotecniche del territorio presentano condizioni omogenee di pericolosità, indipendentemente dall'utilizzo antropico.

L'intero territorio comunale è suddiviso in zone, a ciascuna delle quali è stata fatta corrispondere una classe di pericolosità geomorfologica all'utilizzazione urbanistica ai sensi della Circ. P.G.R. nr. 7/LAP del 08/05/1996 .

Le zone relative a ciascuna classe sono rappresentate sui seguenti elaborati grafici, che fanno parte integrante delle presenti Norme Tecniche di Attuazione:

- *Carta di Sintesi della Pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica* estesa all'intero territorio comunale alla scala 1:5.000 sulla base della Cartografia Tecnica Regionale (CTR) (tav. 4 degli elaborati geologici datata aprile 2005);
- *Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica* relativa alle aree destinate a nuovi insediamenti, completamenti ed interventi pubblici di particolare rilevanza estese ad un intorno significativo alla scala 1:5.000 sulla base catastale di PRG (tavola 9).

- **Destinazioni d'uso, vincoli e classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica, scala 1:5.000 (tav. 10)**

L'inserimento di una zona in una determinata classe di idoneità urbanistica non esime i soggetti attuatori degli interventi ad adeguare gli interventi stessi alle condizioni del suolo, indipendentemente dal regime prescrittivo o normativo vigente sull'area interessata.

In tutte le classi permane comunque l'efficacia di tutte le norme vigenti, nazionali e regionali, di carattere geologico, geotecnico, idrogeologico ed idraulico..

Sono state così individuate le seguenti classi di pericolosità:

CLASSE I

☐ Definizione ai sensi della Circ. 7/LAP:

~~“Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche; gli interventi sia pubblici che privati sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11 marzo 1988”.~~

☐ Descrizione pericolosità:

~~Assenza di pericolosità particolari; si tratta di aree pianeggianti o con deboli dislivelli che condizionano il deflusso superficiale delle acque di precipitazioni, con eventuale presenza di terreni di copertura a granulometria fine.~~

☐ Indicazioni specifiche:

~~Nelle aree soggette a tale classe non si applicano norme particolari oltre a quelle previste dalla legislazione specifica sulle norme geotecniche e sull'eventuale vincolo idrogeologico (L.R. 45/89). Si prescrive ugualmente per progetti di notevole entità e volumetria la verifica delle condizioni geologiche e geotecniche dei terreni di fondazione tramite prove geotecniche in sito. L'assenza di problematiche particolari non esime i soggetti attuatori degli interventi ad adeguare gli interventi stessi alle condizioni del suolo e alla stabilità dell'area.~~

CLASSE II

☐ Definizione ai sensi della Circ. 7/LAP:

~~“Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di Norme di attuazione ispirate al D.M. 11 marzo 1988 e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto. Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionare la propensione all'edificabilità”.~~

☐ Descrizione pericolosità:

- ~~Versanti a bassa e media acclività edificati e non edificati in cui le caratteristiche geotecniche dei terreni presenti risultano essere compatibili con l'acclività stessa e dove il ruscellamento delle acque di precipitazione risulta essere poco regimato;~~
- ~~bassa soggiacenza e caratteristiche geotecniche mediocri;~~
- ~~elevata vulnerabilità della falda utilizzata ai fini idropotabili.~~

☐ Indicazioni specifiche:

~~Rientrano le porzioni di territorio dove le evidenze morfologiche e geomorfologiche determinano situazioni tali da condizionare l'utilizzo urbanistico all'effettuazione di una progettazione locale specificamente mirata ad evitare l'ingenerarsi di condizioni di dissesto.~~

~~Le aree ricadenti nei seguenti ambiti risultano edificabili con prescrizioni e con l'obbligo della presa d'atto, mediante autocertificazione, da parte dei titolari della Concessione Edilizia dell'entità del rischio connesso.~~

~~A tal riguardo ogni intervento dovrà essere eseguito prevedendo in fase di progettazione la caratterizzazione di tipo geologico, geotecnico, idrogeologico esaminando quegli aspetti connessi alla regimazione ed al riassetto del reticolato idrografico minore a scala locale, senza che l'intervento comporti il peggioramento delle condizioni idrologiche circostanti; debbono essere attuati quegli interventi volti a favorire il regolare deflusso nonché lo smaltimento e la regimazione delle acque superficiali.~~

~~In tale classe le relazioni geologiche e geotecniche redatte ai sensi del DM 11/3/1988 dovranno esaminare prioritariamente le condizioni di stabilità del pendio determinate dall'intervento, con particolare riferimento alla stabilità dei fronti di scavo di fondazione, dei riporti, delle opere di sostegno soprattutto in relazione alla eventuale presenza di fenomeni di ruscellamento concentrato, di circolazione di acque sotterranee e di terreni con caratteristiche geotecniche mediocri. Inoltre le relazioni precedentemente citate dovranno esaminare e valutare l'interferenza della falda freatica superficiale con le opere previste, e, in particolare, con le eventuali porzioni interrato, per le quali dovrà essere garantita la possibilità di sommersione senza danni. La valutazione dei livelli freatici dovrà tener conto anche delle possibili variazioni nel tempo legate a diversi sfruttamenti della falda. In ogni caso, fra gli accorgimenti tecnici atti alla mitigazione del rischio, non è ammesso l'abbattimento della falda mediante pompaggio. Ai fini della salvaguardia della qualità delle acque sotterranee nella relazione si dovrà inoltre valutare la~~

vulnerabilità della falda e la compatibilità dell'intervento con l'assetto idrogeologico

La realizzazione delle opere di edificazione ammesse e di qualsiasi intervento comportante modificazioni morfologiche è subordinata all'esecuzione di indagini geologiche comprendenti:

- esame geologico dell'area estesa ad un intorno adeguato;
- esecuzione di prospezioni geognostiche atte ad evidenziare la situazione litostratigrafica, le attitudini geotecniche dei terreni affioranti e la soggiacenza della falda;
- esecuzione delle verifiche geotecniche fondamentali (verifiche di portanza, calcolo dei cedimenti, verifica di stabilità dei versanti e dei fronti di scavo);
- indicazione delle eventuali opere atte alla stabilizzazione dei versanti, alla regimazione delle acque di ruscellamento superficiale, allo smaltimento delle acque di infiltrazione ed al recupero vegetazionale.

CLASSE III

Definizione ai sensi della Circ. 7/LAP:

CLASSE III

"Porzioni di territorio nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica e di rischio, questi ultimi derivanti dalle urbanizzazioni dell'area, sono tali da impedire l'utilizzo qualora inedificate, richiedendo viceversa la previsione di interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio esistente".

SOTTOCLASSE III a

"Porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti. Per le opere infrastrutturali di interesse pubblico altrimenti localizzabili vale quanto già indicato all'art. 31 della L.R. 56/77".

Descrizione pericolosità:

- aree di esondazione non edificate del Torrente Norè delimitate con criterio geometrico geomorfologico, laghetti artificiali, versanti ad elevata acclività, impluvi con concentrazione di acqua durante intense precipitazioni.

Indicazioni specifiche:

La SOTTOCLASSE III a si identifica innanzitutto:

- nell'ambito della CLASSE III, in quanto pericolosa;
- in quanto non edificata;
- in quanto i necessari interventi di riassetto e difesa del patrimonio esistente non possono essere risolti, come per la CLASSE II, attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici realizzabili a livello di progetto esecutivo nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante, ma devono essere affrontati mediante interventi di riassetto.

E' rappresentata quindi da aree generalmente inedificate le cui caratteristiche geomorfologiche le rendono inidonee a nuovi insediamenti.

Nelle aree comprese in SOTTOCLASSE III a sono ammessi solo i seguenti interventi, i cui progetti siano redatti sulla base di rigorosi accertamenti geologici, geotecnici, idrogeologici ed idraulici che stabiliscano gli accorgimenti tecnici atti a garantire la fattibilità degli interventi stessi nell'ambito di requisiti di sicurezza propria e tali da non aggravare la situazione di pericolosità esistente con l'obbligo della presa d'atto, mediante autocertificazione, da parte dei titolari della Concessione Edilizia dell'entità del rischio connesso:

- le opere previste dal Piano Territoriale e quelle che abbiano conseguito la dichiarazione di pubblica utilità;
- le opere pubbliche non altrimenti localizzabili attinenti la viabilità, la produzione ed il trasporto di energia, le reti e gli impianti di depurazione, le telecomunicazioni ed altre attrezzature per l'erogazione di pubblici servizi;
- le opere attinenti la regimazione e l'utilizzo delle acque, compresi i pozzi, le captazioni sorgive, le derivazioni e gli attingimenti di acqua, purché adeguatamente eseguiti e concessi dagli Enti competenti;
- le opere attinenti le sistemazioni idrogeologiche e tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di difesa esistenti;
- l'eliminazione di eventuali tratti coperti dei corsi d'acqua e l'ampliamento delle tombature;
- le strade e piste di servizio di attività agro silvo pastorali approvate dal Servizio Regionale Economia Montana e Foreste chiuse al traffico e della larghezza massima tra i cigli di metri 3.00;
- i percorsi pedonali o ciclabili, quando non altrimenti localizzabili;
- le attività estrattive autorizzate ai sensi della L.R. 22/1/78, n. 69;

- ~~le piantumazioni secondo le disposizioni legislative vigenti, con particolare riferimento al Piano Stralcio delle Fasce Fluviali; il mantenimento delle limitate attività agricole in atto; le attività colturali che non costituiscono ostacolo al regolare deflusso delle acque;~~
- ~~la recinzione dei terreni purché le opere non modifichino il regolare deflusso delle acque, anche in occasione di piene eccezionali.~~

~~Nel caso della presenza di edifici isolati non evidenziati dalla cartografia, si applicano le limitazioni previste alla SOTTOCLASSE III b.~~

SOTTOCLASSE III b

~~“Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente. In assenza di tali interventi di riassetto saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico quali, a titolo di esempio, interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento conservativo; per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili varrà quanto previsto all'art. 31 della LR 56 / 77. Nuove opere o nuove costruzioni saranno ammesse solo a seguito dell'attuazione degli interventi di riassetto e dell'avvenuta eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità”.~~

Descrizione pericolosità:

- ~~aree di esondazione edificate del Torrente Norè. Fascia di rispetto Rio innominato (criterio geometrico 10,00 m. (dieci metri) per sponda a partire dal ciglio superiore della sponda stessa).~~

Indicazioni specifiche:

~~La SOTTOCLASSE III b si identifica innanzitutto:~~

- ~~nell'ambito della CLASSE III, in quanto pericolosa;~~
- ~~in quanto edificata;~~
- ~~in quanto i necessari interventi di riassetto e difesa del patrimonio esistente non possono essere risolti, come per la CLASSE II, attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici realizzabili a livello di progetto esecutivo nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante, ma devono essere affrontati mediante interventi di riassetto;~~
- ~~in quanto, in assenza di interventi di riassetto, vi sono consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico.~~

~~Si tratta quindi di aree edificate e parzialmente edificate comprese in questo caso all'interno delle fasce di rispetto del Torrente Norè e Rio innominato in cui si rende necessaria la presenza di efficaci opere di attuazione o eliminazione della pericolosità o, nel caso di insufficienza di tali opere, la realizzazione di Progetti Pubblici di Riassetto Idrogeologico.~~

~~Nelle aree in SOTTOCLASSE III b il Piano Regolatore verifica di norma l'efficacia delle opere di difesa o individua la necessità di ulteriori verifiche o di realizzazione di intervento di riassetto.~~

~~Sino alla verifica dello stato di efficienza delle opere di protezione o sino all'esecuzione di Progetti Pubblici di Riassetto Idrogeologico nelle aree soggette a SOTTOCLASSE III b sono comunque sempre ammessi i seguenti interventi senza incremento di carico antropico e con l'obbligo della presa d'atto, mediante autocertificazione, da parte dei titolari della Concessione Edilizia dell'entità del rischio connesso:~~

- ~~gli interventi previsti nelle aree soggette a SOTTOCLASSE III a;~~
- ~~per gli insediamenti preesistenti, gli interventi:~~
 - ~~MO Manutenzione ordinaria;~~
 - ~~MS Manutenzione straordinaria;~~
 - ~~RC Restauro conservativo;~~
 - ~~RE1 e RE2 Ristrutturazione edilizia di tipo A e B;~~
 - ~~DS Demolizione senza ricostruzione;~~
 - ~~MDA Modifica di destinazione d'uso senza aumento del carico urbanistico;~~
 - ~~recinzioni e posa di manufatti di arredo urbano.~~

~~Quanto indicato dalla Circolare 7/LAP alla SOTTOCLASSE III b secondo paragrafo: “In assenza di [...] interventi di riassetto saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico...”, va inteso: in senso generale, in funzione del grado di pericolo, in funzione della possibilità di mitigazione del rischio ed in relazione al numero di abitanti già presenti nella zona.~~

~~Pertanto si ritiene che per "aumento del carico antropico" si può intendere l'insediamento di nuovi nuclei famigliari che comportano l'edificazione e/o l'ampliamento sostanziale di nuove unità abitative complete di infrastrutture. Fatto salve le~~

situazioni di grave pericolo, individuate in ambito di P.R.G. dalle cartografie tematiche o esplicitate nella cartografia di sintesi quali sottoclassi specifiche, si ritiene corretto, a seguito di opportune indagini di dettaglio e con l'obbligo della presa d'atto, mediante autocertificazione, da parte dei titolari della Concessione Edilizia dell'entità del rischio connesso, considerare accettabili:

- gli adeguamenti che consentano una più razionale fruizione degli edifici esistenti;
- gli adeguamenti igienico funzionali (es: si intende quindi possibile: la realizzazione di ulteriori locali, il recupero di preesistenti locali inutilizzati, pertinenze quali box, ricovero attrezzi).

È esclusa viceversa la realizzazione di nuove unità abitative.

Tale interpretazione può essere estesa agli ambiti della **SOTTOCLASSE III a**, nel rispetto di quanto sopra indicato e di quanto riportato al punto 6.2. della Nota Tecnica Esplicativa della Circ. 7/LAP.

La realizzazione degli interventi consentiti è subordinata all'esecuzione di approfondite e specifiche indagini geologiche comprendenti:

- esame geologico ed idraulico dell'area estesa ad un intorno adeguato al fine di definire la tendenza evolutiva del corso d'acqua e l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche;
- indicazione delle eventuali opere atte alla stabilizzazione dei versanti, alla regimazione delle acque di ruscellamento superficiale allo smaltimento delle acque di infiltrazione ed al recupero vegetazionale, alla protezione di manufatti interrati in relazione alla bassa soggiacenza della falda ed alla difesa dell'acquifero, alla indicazione delle eventuali opere di difesa idraulica;
- esecuzione di prospezioni geognostiche atte ad evidenziare la situazione litostratigrafica e le attitudini geotecniche dei terreni affioranti;
- esecuzione delle verifiche geotecniche fondamentali (verifiche di portanza, calcolo dei cedimenti e verifica di stabilità dei versanti presenti nell'intorno).

La circolare 7/LAP distingue 5 diverse classi di zonizzazione, ulteriormente suddivisibili in sottoclassi, rappresentate nella tavola di sintesi alla scala e 1:5.000 (tavola 3):

CLASSE I

Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche.

CLASSE II

Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici, realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante.

Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità.

CLASSE IIIA

Porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti... Per le opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili vale quanto indicato all'art. 31 della L.R. 56/77.

CLASSE IIIB

Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente. In assenza di tali interventi di riassetto saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico. Per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili vale quanto indicato all'art. 31 della L.R. 56/77.

- **SOTTOCLASSE IIIB₃** – anche a seguito della realizzazione delle opere di riassetto, sarà possibile solo un modesto incremento del carico antropico (ristrutturazioni); non sono ammesse nuove unità abitative e completamenti.

CLASSE IIIC

Porzioni di territorio edificate ad alta pericolosità geomorfologica e ad alto rischio, per le quali non è proponibile un'ulteriore utilizzazione urbanistica neppure per il patrimonio esistente, rispetto al quale dovranno essere adottati i provvedimenti di cui alla Legge 9.7.1908 n° 445. Per le opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili vale quanto indicato all'art. 31 della L.R. 56/77. – Non presente nel comune di Marano Ticino.

42.3 NORMATIVA TECNICA 42.2 NORME GENERALI

1. Dovranno essere integralmente rispettate le indicazioni contenute nello studio geologico, facente parte

integrante del P.R.G.C.

2. Ai sensi dell'art. 18 comma 7 delle N.d.A. del PAI, il Comune è tenuto ad informare i soggetti attuatori delle previsioni urbanistiche, sulle limitazioni alle quali sono soggette le zone in dissesto e sugli interventi prescritti per la minimizzazione del rischio.
3. Nel certificato di destinazione urbanistica, il Comune dovrà inserire i dati relativi alla classificazione del territorio, in relazione al dissesto localmente presente; altresì dovrà richiedere al soggetto attuatore la sottoscrizione di un atto liberatorio che escluda ogni responsabilità dell'Amministrazione pubblica in ordine a eventuali futuri danni a cose e persone, derivanti dal dissesto segnalato.
4. ~~Per i dissesti perimetrati come Eba e Ebl nella cartografia allegata si applicano le norme dell'art. 9 comma 6 delle NdA del PAI.~~
5. ~~Per i dissesti perimetrati come Ema e Eml nella cartografia allegata si applicano le norme relative alla classe II o classe III, in relazione alla classificazione riportata sulla tavola di sintesi della pericolosità geomorfologica allegata la presente studio (tavola 3) di seguito esplicitate, in coerenza con i disposti dell'art. 9 comma 6bis delle NdA del PAI.~~
4. Per le aree in dissesto perimetrato come Fa nella cartografia allegata, prevalgono le norme dell'art. 9 comma 2 delle N.A. del PAI.
5. Per le aree in dissesto perimetrato come Fs nella cartografia allegata, si applicano le norme relative alla classe di appartenenza, in coerenza con i disposti dell'art. 9 comma 4 delle N.A. del PAI.
6. Per le aree in dissesto perimetrato come Ca nella cartografia allegata, prevalgono le norme dell'art. 9 comma 7 delle N.A. del PAI.
7. Per le aree in dissesto perimetrato come Eea nella cartografia allegata, prevalgono le norme dell'art. 9 comma 5 delle N.A. del PAI.
8. Per le aree in dissesto perimetrato come Ema nella cartografia allegata, si applicano le norme relative alla classe di appartenenza, in coerenza con i disposti dell'art. 9 comma 6bis delle N.A. del PAI.
9. Per le aree in dissesto perimetrato come Eea e Ema si applicano inoltre le seguenti norme specifiche:
 - non possono essere ammesse opere di scavo e riporto tendenti a modificare le altimetrie locali in assenza di verifica di compatibilità idraulica (Allegato 1 alla Direttiva Infrastrutture PAI) che escluda interferenze con i settori limitrofi e con l'assetto del corso d'acqua;
 - all'interno di queste aree non potranno essere realizzate strutture interrato;
10. Per le captazioni idropotabili vigono i disposti del D.Lgs. 152/06 e s.m.i. e della DPGR 11.12.2006 n. 15/R.
11. Prima della realizzazione di nuovi interventi edilizi arealmente significativi, deve essere valutato l'incremento dei deflussi derivante dall'aumento della superficie impermeabilizzata, connesso agli interventi in previsione urbanistica e, di conseguenza, deve essere verificata l'adeguatezza delle opere di regimazione idraulica eventualmente esistenti a valle, prevedendone, se del caso, l'adeguamento o la realizzazione ex-novo.
12. Dovrà essere predisposto un Piano di Protezione Civile esteso all'intero territorio comunale che tenga in considerazione anche le aree inserite in classe II di pericolosità geomorfologica oltre a quelle inserite in classe III.
13. Per qualsiasi intervento sul territorio, sia per opere pubbliche che per opere private, devono essere rispettate le norme del D.M. 14.01.08 "Norme tecniche per le costruzioni". Le indicazioni desunte dalle indagini geologiche di supporto al P.R.G.C. dovranno essere considerate quale base conoscitiva per gli approfondimenti necessari a scala di piano esecutivo. Tutti gli aspetti geologici, geomorfologici, idrogeologici e topografici di un sito dovranno essere acquisiti in fase progettuale, per ogni intervento edilizio.
14. **CLASSE I**
 - Per qualsiasi intervento sul territorio, anche nelle zone in classe I di idoneità urbanistica, sia per opere pubbliche che per opere private, devono essere rispettate, ove previste, le norme del D. M. 14.01.08 "Norme

tecniche per le costruzioni”;

15. CLASSE II

- Nelle aree in CLASSE II di idoneità urbanistica devono essere attuati, in fase esecutiva nell’ambito del singolo lotto, gli approfondimenti geologici, idrogeologici e/o geotecnici finalizzati alla progettazione degli accorgimenti tecnici, necessari al superamento della (moderata) pericolosità geomorfologica, riportati nella Relazione geologica e di seguito riassunti:
 - a. ~~Zone mediamente acclivi e fasce in prossimità dei versanti acclivi: sono le zone dei rilievi morenici e le fasce di tutela al ciglio e al piede delle scarpate principali di origine fluvioglaciale o glaciale. L’edificazione in queste aree è condizionata all’esecuzione di indagini geognostiche e geotecniche di dettaglio ed a verifiche di stabilità, atte a stabilire la compatibilità delle opere in progetto con la stabilità dei versanti. Particolare attenzione dovrà essere posta anche alla regimazione delle acque meteoriche, al fine di evitare l’innesco di erosioni accelerate su pendio~~
 - b. ~~zone potenzialmente soggette ad esondazioni a bassa energia perimetrate come Ema: si tratta della zona del concentrico tra Via Principale e la linea FS Arona-Borgomanero, interessata da possibili allagamenti diffusi in relazione ad eventi meteorici prolungati ed intensi, per insufficiente drenaggio della rete scolante esistente e dei manufatti idraulici. In queste zone si rende necessario: effettuare indagini idrogeologiche finalizzate all’individuazione di locali falde sospese, provvedere ad eventuali riquotature del piano campagna (da stabilire sulla base di puntuali indagini topografiche, geomorfologiche ed idrauliche), provvedere alla pulizia e manutenzione dei fossi colatori eventualmente presenti, per il tratto di pertinenza del lotto edificatorio, vietare la realizzazione di locali interrati. Per queste zone si propone inoltre o la verifica idraulica puntuale del corso d’acqua, con tempi di ritorno almeno centenari, o adeguata analisi topografica, storica e geomorfologica di dettaglio, per una corretta progettazione degli edifici. Per tutti gli interventi ricadenti nel presente articolo, il ricorso all’innalzamento artificiale del p.c., al fine di evitare possibili coinvolgimenti dei nuovi manufatti in fenomeni di inondazione, è consentito qualora sia accertato che tale intervento non provochi innalzamenti anomali del livello idrico, nel corso di eventi di piena, tali da provocare maggiori danni nelle aree adiacenti.~~
 - c. ~~Aree con bassa soggiacenza della superficie freatica: si tratta della zona nella valle del Norè e della zona centro-orientale del territorio comunale nella quale la superficie freatica si trova a ridotta profondità e le aree oggetto di ristagni superficiali delle acque. Per questa zona si prescrive l’esecuzione di indagini idrogeologiche di dettaglio, con verifica delle escursioni annuali della falda per una corretta progettazione di eventuali locali interrati.~~
 - d. ~~terreni di copertura con mediocri caratteristiche geotecniche: in questa classe sono incluse le aree comprese tra C.na Bertona ed il concentrico, nella piana di C.na Musica sottostante il Parco dei Lagoni, nella zona del concentrico sino al confine con Gattico e nella piana sottostante Mottalunga, per le quali si prescrive l’esecuzione di indagini geologiche e geognostiche di dettaglio, al fine di procedere ad una corretta progettazione delle opere di fondazione.~~
 - a. zone mediamente acclivi e fasce in prossimità dei versanti acclivi: sono le zone dei rilievi morenici e le fasce di tutela al ciglio e al piede delle scarpate principali di origine fluvioglaciale o glaciale. L’edificazione in queste aree è condizionata a:
 - i. esecuzione di indagini geognostiche e geotecniche di dettaglio;
 - ii. esecuzione di verifiche di stabilità, atte a verificare la compatibilità delle opere in progetto con la stabilità dei versanti;
 - iii. regimazione delle acque meteoriche, al fine di evitare l’innesco di erosioni accelerate su pendio.
 - b. zone potenzialmente soggette ad esondazioni a bassa energia perimetrate come Ema: si tratta della zona del concentrico tra Via Principale e la linea FS Arona-Borgomanero e di C.na Bertone, interessate da possibili allagamenti diffusi in relazione ad eventi meteorici prolungati ed intensi, per insufficiente drenaggio della rete scolante esistente e dei manufatti idraulici.

Per tutti gli interventi ricadenti in queste aree, il ricorso all'innalzamento artificiale del p.c., al fine di evitare possibili coinvolgimenti dei nuovi manufatti in fenomeni di inondazione, è consentito qualora sia accertato che tale intervento non provochi innalzamenti anomali del livello idrico, nel corso di eventi di piena, tali da provocare maggiori danni nelle aree adiacenti, in coerenza con il punto 9 precedente.

E' fatto assoluto divieto di realizzare locali interrati.

In ottemperanza dell'art. 9 comma 6bis delle N.A. del PAI, gli interventi ammissibili devono essere in ogni caso soggetti ad uno studio di compatibilità con le condizioni del dissesto validato dall'Autorità competente, che comprenda almeno i seguenti elementi:

- i. indagini idrogeologiche finalizzate all'individuazione di locali falde sospese e della locale soggiacenza della falda freatica;*
 - ii. piano di pulizia e manutenzione dei fossi colatori eventualmente presenti, per il tratto di pertinenza del lotto edificatorio;*
 - iii. verifica idraulica puntuale del corso d'acqua, con tempi di ritorno almeno centenari o, in alternativa, adeguata analisi topografica, storica e geomorfologica di dettaglio.*
- c. Aree con bassa soggiacenza della superficie freatica:** si tratta della zona nella valle del Norè e della zona centro-orientale del territorio comunale nella quale la superficie freatica si trova a ridotta profondità. Per questa zona si prescrive:
- i. l'esecuzione di indagini idrogeologiche di dettaglio per la verifica locale della soggiacenza della falda freatica;*
 - ii. la costruzione di locali interrati sarà ammessa solo nei singoli casi dove, anche in base alla conformazione topografica locale, sia dimostrata la non interferenza dei vani con la superficie freatica, con un franco minimo da stabilire a seguito di approfondite indagini idrogeologiche e comunque non inferiore a 50 cm. Restano escluse da questa ultima prescrizione le eventuali opere pubbliche o di interesse pubblico di rilevante importanza o strategiche, non altrimenti localizzabili, secondo quanto espresso al punto 4.5 della NTE/99 alla Circ. 7/LAP.*
- d. terreni di copertura con mediocri caratteristiche geotecniche:** in questa classe sono incluse le aree comprese tra C.na Bertona ed il concentrico, nella piana di C.na Musica sottostante il Parco dei Lagoni, nella zona del concentrico sino al confine con Gattico e nella piana sottostante Mottalunga, per le quali si prescrive:
- i. esecuzione di indagini geologiche e geognostiche di dettaglio, al fine di procedere ad una corretta progettazione delle opere di fondazione.*

16. CLASSE IIIA

- ~~Le aree inedificate incluse in CLASSE IIIA sono da considerarsi inidonee a nuovi insediamenti. L'edificato eventualmente ricadente nelle aree in classe IIIA e non distinto in cartografia di sintesi deve essere assoggettato alle norme previste al punto 6.2 della N.T.E./99; L'edificato sparso eventualmente ricadente nelle aree in classe IIIA e non distinto in cartografia di sintesi deve essere assoggettato alle norme della successiva classe IIIB3; per gli edifici agricoli si applica quanto disposto al punto 6.2 della Circolare 7/LAP.~~
- Nelle aree interessate da esondazioni e dissesti morfologici di carattere torrentizio con pericolosità molto elevata (Eea) ed ascritte alla classe IIIA, sono consentiti solo gli interventi elencati all'art. 9 comma 5 delle N.A. del PAI.
- ~~Nelle aree comprese in CLASSE IIIA, fatte salve eventuali norme più restrittive con particolare riferimento alle norme del R.D. 523/1904~~ In queste aree, fatti salvi eventuali vincoli più restrittivi con particolare riferimento alle norme del R.D. 523/1904 e all'art. 9 comma 5 delle N.A. del PAI, sono ammessi solo i seguenti interventi, i cui progetti siano stati redatti sulla base di rigorosi accertamenti geologici, geotecnici, idrogeologici e idraulici che stabiliscano gli accorgimenti tecnici atti a garantire la fattibilità degli interventi stessi nell'ambito

di requisiti di sicurezza propria e tali da non aggravare la situazione di pericolosità esistente:

- a. le opere previste dal Piano Territoriale e quelle che abbiano conseguito la dichiarazione di pubblica utilità;
 - b. le opere pubbliche non altrimenti localizzabili attinenti alla viabilità, alla produzione e al trasporto dell'energia, alle reti e agli impianti di depurazione, alle telecomunicazioni o ad altre attrezzature per l'erogazione di pubblici servizi;
 - c. le opere attinenti alla regimazione e all'utilizzo delle acque, compresi i pozzi, le derivazioni e gli attingimenti di acqua purché adeguatamente eseguiti e concessi dagli Enti competenti;
 - d. le opere attinenti alle sistemazioni idrogeologiche, nonché tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di difesa esistenti;
 - e. l'eliminazione dei tratti coperti dei corsi d'acqua e l'ampliamento delle tombinate;
 - f. gli attraversamenti dei rii minori e la viabilità per il necessario collegamento, non altrimenti localizzabile, delle zone agricole e di quelle residenziali e produttive esistenti o previste dal P.R.G. e dai P.P.;
 - g. i percorsi pedonali o ciclabili, quando non altrimenti localizzabili;
 - h. le piantumazioni e le sistemazioni a verde, la manutenzione e lo sfruttamento forestale, secondo le disposizioni legislative vigenti con particolare riferimento alle disposizioni del PAI; la conservazione allo stato di natura, il mantenimento delle limitate attività agricole in atto, le variazioni colturali che non costituiscono ostacolo al regolare deflusso delle acque o che non producano instabilità dei versanti;
 - i. la recinzione dei terreni purché le opere non modifichino il regolare deflusso delle acque, anche in occasione di piene eccezionali.
- La realizzazione di opere infrastrutturali, di impianti tecnologici e di strutture accessorie, nelle aree in classe IIIA di idoneità urbanistica, deve essere condizionata a specifici studi di dettaglio di un intorno significativo del territorio interessato, allo scopo di valutarne l'effettivo grado di pericolosità e di rischio, fatte salve altre disposizioni di legge più restrittive.

17. Per il reticolo idrografico minore devono essere applicate le seguenti norme:

- ~~a. salvo che per opere di attraversamento viabilistico non è consentita la copertura dei corsi d'acqua anche con tubi o scatolari di ampia sezione (D.Lgs. 152/06 art. 115); le opere di attraversamento di strade principali, minori o vicinali dovranno essere realizzate per mezzo di ponti, previa verifica della sezione minima di deflusso, ottenuta con adeguato studio geoidrologico e idraulico; ove possibile si provveda a riportare a cielo libero i tratti tombinati dei corsi d'acqua, e in ogni caso è vietata l'edificazione al di sopra dei tratti coperti, anche nel caso di pertinenze ed accessori;~~
- ~~b. in ogni caso per le opere di attraversamento dei corsi d'acqua è sempre prescritta la tipologia "a rive piene" ossia senza restringimenti mediante tombinate o similari;~~
- ~~c. non sono ammessi manufatti in materiali sciolti;~~
- ~~d. non sono ammesse difese spondali su una sola sponda o regimazioni di fondo parziali di un corso d'acqua salvo nel caso in cui sia dimostrato che tali opere non peggioreranno la situazione idraulica o idrogeologica sulla sponda opposta o immediatamente a valle o a monte dell'intervento;~~
- ~~e. gli interventi di sistemazione idraulica sono consentiti solo previo studio idraulico, geologico e geomorfologico di dettaglio ed acquisizione dei pareri favorevoli degli Enti competenti in materia.~~
- ~~f. non sono ammesse recinzioni o muri di cinta attraverso e lungo gli alvei e le fasce spondali dei corsi d'acqua che peggiorino la stabilità delle sponde stesse, che restringano le sezioni di deflusso e non consentano il regolare deflusso delle acque nelle aree di laminazione esterne all'alveo con portate di massima piena; nel caso di corsi d'acqua demaniali dovranno essere assicurate alle stesse~~

~~condizioni anche la percorribilità parallelamente agli alvei e l'accesso alle opere di difesa idraulica per le necessarie opere di manutenzione, controllo e pulizia;~~

- ~~g. sulle fasce spondali dei corsi d'acqua non sono ammessi accumuli di scarti vegetali provenienti dalle pratiche agrarie e dalla manutenzione di parchi e giardini;~~
- ~~h. con riferimento agli obblighi previsti dagli art. 915, 916, 917 del CC, relativi al mantenimento delle condizioni degli alvei e del regolare deflusso delle acque, tali obblighi sono estesi a tutte le zone di pertinenza dei corsi d'acqua;~~
- ~~i. con riferimento alla determinazione delle distanze di fabbricati e manufatti dai corsi d'acqua iscritti negli elenchi delle acque pubbliche, nonché da quelli appartenenti al pubblico demanio ancorché non iscritti negli elenchi, ai sensi dell'art. 96 lett. f) del T.U. approvato con R.D. 25/7/1904 n.523, le prescrizioni di P.R.G. relative alle fasce di rispetto dei corsi d'acqua assumono l'efficacia di "disciplina locale" ai sensi e alle condizioni previste dalla Circ. P.G.R. n.14/LAP/PET dell'8/10/98 e s.m.i.~~
- ~~j. per i corsi d'acqua pubblici e con alveo demaniale si applicano i disposti dell'art. 96 del R.D. 523/1904: le distanze minime dalla sponda o dal piede degli argini maestri non possono essere inferiori a 10 m per le fabbriche e gli scavi e a 4 m per alberi e siepi;~~
- ~~k. qualora risultassero differenze tra l'andamento dei corsi d'acqua demaniali, così come riportati sulle mappe catastali, rispetto all'attuale percorso planimetrico, resta inteso che le fasce di rispetto ai sensi del R.D. 523/1904 si applicano alla linea di drenaggio attiva, rimanendo di proprietà demaniale l'area abbandonata ai sensi e per gli effetti della L. 37/94 nonché in ragione dell'art. 32, comma 3, Titolo II delle N.d.A. del PAI;~~

~~18. Qualora sia necessario effettuare sbancamenti di scarpate e/o riporti di materiale, gli stessi dovranno essere sostenuti e drenati al fine di garantire, a breve e a lungo termine, la stabilità dei pendii.~~

~~Relativamente alle procedure che l'Amministrazione Comunale dovrà seguire per il rilascio di titoli abilitativi nelle aree comprese nella classe di zonizzazione IIIB, devono essere osservate le seguenti linee guida metodologiche:~~

17. CLASSE IIIB

- Nelle aree interessate da esondazioni e dissesti morfologici di carattere torrentizio con pericolosità molto elevata (Eea) ed ascritte alla SOTTOCLASSE IIIB3, sono consentiti solo gli interventi elencati all'art. 9 comma 5 delle N.A. del PAI.
- nelle zone in SOTTOclasse IIIB3 è da escludere la realizzazione di nuove unità abitative o completamenti ma sono ammessi solo interventi che comportino un modesto incremento di carico antropico. Gli interventi suddetti potranno essere realizzati solamente al termine dell'iter procedurale per la messa in opera delle nuove sistemazioni per la difesa del territorio (progettazione, realizzazione, collaudo e verifica ai fini urbanistici delle opere di riassetto);
- Le situazioni di pericolosità e di rischio delle aree in sottoclasse IIIB3 sono specificate nel cronoprogramma degli interventi. I titolari della Concessione Edilizia devono obbligatoriamente essere consapevoli dell'entità del rischio presente.
- Nelle aree in sottoclasse IIIB3, fatti salvi eventuali vincoli più restrittivi con particolare riferimento alle norme del R.D. 523/1904 e all'art. 9 comma 5 delle N.A. del PAI, è ammessa la realizzazione di:
 - a. *opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili, secondo quanto previsto dall'art. 31 della L.R. 56/77 (opere previste dal Piano Territoriale, opere dichiarate di pubblica utilità, opere attinenti il regime idraulico, le derivazioni d'acqua, gli impianti di depurazione, gli impianti di produzione di energia idroelettrica, gli elettrodotti, gli impianti di telecomunicazione ed altre attrezzature per l'erogazione di servizi pubblici);*
 - b. *opere di sistemazione idrogeologica e di regimazione delle acque;*

c. accessi carrai per raggiungere aree ascritte alle altre Classi di idoneità urbanistica.

- secondo quanto previsto al punto 7.3 della N.T.E. alla Circ. 7/LAP, fatte salve le situazioni di grave pericolo, in assenza di interventi di riassetto sono ammessi solo gli adeguamenti che consentano una più razionale fruizione degli edifici esistenti oltre che gli adeguamenti igienico-funzionali (la realizzazione di nuovi locali, il recupero di preesistenti locali inutilizzati, pertinenze quali box, ricovero attrezzi, ecc.), recinzioni, posa di manufatti di arredo urbano, ecc.;
- i cambi di destinazioni d'uso saranno ammessi solo a seguito dell'avvenuto riassetto; secondo quanto previsto al punto 6.3 e al punto 7.3 della N.T.E./99, in caso di modesti interventi da eseguirsi su edifici singoli o porzioni di essi, può essere eventualmente consentito il cambio di destinazione d'uso solo a seguito di indagini puntuali che detaglino il grado di pericolosità, individuino adeguate opere di riassetto, accorgimenti tecnici o interventi manutentivi da attivare, in relazione anche a quanto indicato al secondo punto, e verifichino, dopo la loro realizzazione, l'avvenuta riduzione del rischio;
- ~~Nelle zone in CLASSE IIIB3, caratterizzate da pericolosità elevata, è da escludere la realizzazione di nuove unità abitative o completamenti, ma sono ammessi solo interventi che comportino un modesto incremento di carico antropico. In assenza di opere di riassetto sono consentiti solo adeguamenti che non aumentino il carico antropico, quali quelli che consentono l'utilizzo più razionale degli edifici esistenti ed il loro adeguamento igienico-funzionale. Gli interventi che comportano un modesto incremento di carico antropico, potranno essere realizzati solamente al termine dell'iter procedurale per la messa in opera delle sistemazioni per la difesa del territorio. Le situazioni di pericolosità e di rischio delle aree in classe IIIB3 sono specificate nel cronoprogramma degli interventi: nelle NdA del PRGC dovranno essere specificati per ogni singola area o nucleo i tipi di interventi, le destinazioni e le possibilità/quantità edificatorie ammesse, in coerenza con la pericolosità rilevata, traducendo la definizione di modesto carico antropico in parametri urbanistici. I titolari della Concessione Edilizia devono obbligatoriamente essere consapevoli dell'entità del rischio presente.~~
- La procedura per la realizzazione degli interventi di riassetto e minimizzazione del rischio potrà essere gestita dall'Amministrazione comunale o, in alternativa, da altri soggetti pubblici o da privati che hanno specifico interesse nell'attuazione delle previsioni urbanistiche.
- A seguito del completamento dell'iter per la realizzazione delle opere di minimizzazione e riassetto da parte dell'Amministrazione Comunale o da altri soggetti competenti, sarà compito dell'Amministrazione Comunale condurre la verifica della loro funzionalità, in relazione alla minimizzazione del rischio per le aree ad esse sottese.
- Secondo quanto previsto dalla Nota Tecnica Esplicativa alla Circolare 7/LAP al punto 7.6, la verifica della minimizzazione o eliminazione del rischio deve essere condotta a livello dell'intera area inserita in classe IIIB: non è possibile dunque condurre tale verifica a livello di singolo lotto edificatorio o delegarla al professionista incaricato del progetto di edificazione.
- L'Amministrazione Comunale potrà avviare le procedure di realizzazione delle opere di riassetto e difesa del territorio delle aree in classe IIIB, avvalendosi anche dei "Piani tecnici esecutivi di opere pubbliche" di cui all'art. 47 della L.R. 56/77.
- ~~In assenza delle necessarie opere di riassetto, nelle aree ascritte alla classe IIIB saranno ammesse solo trasformazioni che non comportino un aumento del carico antropico.~~
- Le aree ascritte alla classe IIIB dovranno essere inserite in un cronoprogramma delle opere di riassetto, nel quale sia esplicita la destinazione urbanistica delle opere suddette e siano individuate, per ciascuna opera, le porzioni di territorio da essa protette e/o a pericolosità e rischio minimizzato: il cronoprogramma dovrà essere elaborato in dettaglio nella fase attuativa del piano regolatore.

42.4 FASCE DI RISPETTO

42.3 RETICOLO IDROGRAFICO

Per il reticolo idrografico minore devono essere applicate le seguenti norme:

- salvo che per opere di attraversamento viabilistico non è consentita la copertura dei corsi d'acqua anche con tubi o scatolari di ampia sezione (D.Lgs. 152/06 art. 115); le opere di attraversamento di strade principali, minori o vicinali dovranno essere realizzate per mezzo di ponti o ponticelli, previa verifica della sezione minima di deflusso, ottenuta con adeguato studio idrologico ed idraulico; ove possibile si provveda a riportare a cielo libero i tratti tombinati dei corsi d'acqua; in ogni caso è vietata l'edificazione al di sopra dei tratti coperti, anche nel caso di pertinenze ed accessori ed anche se i corsi d'acqua risultano appartenenti al reticolo idrografico privato;
- per le opere di attraversamento dei corsi d'acqua è sempre prescritta la tipologia "a rive piene" ossia senza restringimenti mediante tombature o similari;
- non sono ammessi manufatti in materiali sciolti;
- non sono ammesse difese spondali su una sola sponda o regimazioni di fondo parziali di un corso d'acqua, salvo nel caso in cui sia dimostrato che tali opere non peggioreranno la situazione idraulica o idrogeologica sulla sponda opposta o immediatamente a valle o a monte dell'intervento;
- gli interventi di sistemazione idraulica sono consentiti solo previo studio idraulico, geologico e geomorfologico di dettaglio ed acquisizione dei pareri favorevoli degli Enti competenti in materia.
- non sono ammesse recinzioni o muri di cinta attraverso e lungo gli alvei e le fasce spondali dei corsi d'acqua che peggiorino la stabilità delle sponde stesse, che restringano le sezioni di deflusso e non consentano il regolare deflusso delle acque nelle aree di laminazione esterne all'alveo con portate di massima piena; nel caso di corsi d'acqua demaniali dovranno essere assicurate alle stesse condizioni anche la percorribilità parallelamente agli alvei e l'accesso alle opere di difesa idraulica per le necessarie opere di manutenzione, controllo e pulizia;
- sulle fasce spondali dei corsi d'acqua non sono ammessi accumuli di scarti vegetali provenienti dalle pratiche agrarie e dalla manutenzione di parchi e giardini;
- con riferimento agli obblighi previsti dagli art. 915, 916, 917 del CC, relativi al mantenimento delle condizioni degli alvei e del regolare deflusso delle acque, tali obblighi sono estesi a tutte le zone di pertinenza dei corsi d'acqua;
- i corsi d'acqua iscritti al registro delle acque pubbliche ed i corsi d'acqua con alveo di proprietà demaniale sono soggetti alle limitazioni di cui al R.D. 25.07.1904 n° 523, con particolare riferimento alle distanze richiamate all'art. 96 lettera f).
- le distanze di cui al punto precedente devono essere verificate in fase esecutiva degli interventi, in relazione all'effettiva ubicazione planimetrica del corso d'acqua e delle sponde;
- qualora risultassero differenze tra l'andamento dei corsi d'acqua demaniali, così come riportati sulle mappe catastali, rispetto all'attuale percorso planimetrico, resta inteso che le fasce di rispetto ai sensi del R.D. 523/1904 si applicano alla linea di drenaggio attiva, rimanendo di proprietà demaniale l'area abbandonata ai sensi e per gli effetti della L. 37/94 nonché in ragione dell'art. 32, comma 3, Titolo II delle N.d.A. del PAI;
- eventuali interventi su edifici esistenti, compresi nelle fasce di rispetto di cui R.D. 523/1904, anche se ammessi in relazione alla classe di idoneità urbanistica di appartenenza, non potranno comunque comportare alcun aumento di superficie.

42.3.1. FASCIA DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA

Il PRGC individua, ai sensi della LR 56/77 smi, art. 29, lettere b) e c), una fascia di rispetto inedificabile, della profondità minima:

- di 100m per fiumi, torrenti e canali non arginati;
- di 25m dal piede esterno degli argini maestri per fiumi, torrenti e canali arginati.

Inoltre, lungo il corso del Torrente Norè ~~compreso~~ **e di tutte le altre acque comprese** negli elenchi delle acque pubbliche di cui al RD 1775/33, è istituita una fascia della profondità di ~~ml 150~~ **ml 150** dalle relative sponde o piede degli argini, ove vige il vincolo procedurale di cui al DLgs 490/99 ora DLgs 42/2004, art. 146 (ex Legge 431/85).

42.3.2. DELIMITAZIONE DELLE AREE SOGGETTE A VINCOLO IDROGEOLOGICO

Sul territorio comunale è delimitata un'area sottoposta a Vincolo Idrogeologico.

Le attività da eseguire nelle aree sottoposte a tale vincolo possono essere autorizzate dalla Regione, dalla Provincia o dal Comune secondo quanto indicato dalla L.R. nr. 45/89 e dalla L.R. 44/00 (art. 63,64 e 65) ed in particolare: **e dalla Circolare del Presidente della Giunta regionale 3 aprile 2012, n. 4/AMD: "Legge regionale 9 agosto 1989, n. 45 (Nuove norme**

per gli interventi da eseguire in terreni sottoposti a vincolo per scopi idrogeologici). Note interpretative e indicazioni procedurali”.

L'area sottoposta a Vincolo Idrogeologico delimitata in cartografia, viene recepita dagli atti originali.

<p>AUTORIZZAZIONE RILASCIATA DAL SINDACO DEL COMUNE NEL CUI TERRITORIO SONO PREVISTI GLI INTERVENTI.</p> <p>AUTORIZZAZIONE RILASCIATA DALLA PROVINCIA DI NOVARA SE IL TERRITORIO IN CUI SONO PREVISTI GLI INTERVENTI INTERESSA PIÙ COMUNI.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Attività che comportino la modificazione o trasformazione d'uso del suolo: <ul style="list-style-type: none"> — su aree <u>non superiori</u> a 5000 mq e — per volumi di scavo <u>non superiori</u> a 2500mc
<p>AUTORIZZAZIONE RILASCIATA DALLA PROVINCIA DI NOVARA</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Attività che comportino la modificazione o la trasformazione d'uso del suolo: <ul style="list-style-type: none"> — su aree <u>superiori</u> a 5000mq e — per volumi di scavo <u>superiori</u> a 2500 ● Opere e lavori di competenza regionale o realizzati con contributo regionale (categoria C1 L.R. 40/98); ● Opere a lavori pubblici o di interesse pubblico il cui importo dei lavori previsti è superiore a 250 milioni di lire (categoria C2 L.R. 40/98); ● Bacini ed invasi idrici (categoria C5 L.R. 40/98); ● Impianti di smaltimento e deposito rifiuti (categoria C6 L.R. 40/98); ● Attività estrattive (con esclusione indicate dalla L.R. 69/78)
<p>AUTORIZZAZIONE RILASCIATA DALLA REGIONE PIEMONTE</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Impianti di risalita a fune/piste da sci e relative opere accessorie; ● Opere sottoposte a VIA di cui il D.P.C.M. n:377 ● Del 10/8/88 di competenza dello Stato; ● Interventi di cui all'art.81 del D.P.R. n.616 del 24/7/77; ● Opere pubbliche di particolare interesse regionale di cui all'art. 66 comma 1, lettera i, numero 2 L.R. 44/00

Le attività, all'interno di tale area, **non** sottoposte ad autorizzazione relativa alla L.R. 45/89 sono le seguenti (Circ. Reg. nr. 2/AGR/90 punto A):

- interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di opere (strade, ponti, acquedotti, linee elettriche, muri, edifici, opere di sistemazione idraulica o idraulico forestale, briglie, drenaggi, fossi, ecc.) che non comportino modifiche sostanziali alle opere medesime ed al territorio circostante (ad esempio, messa in opera di barriere stradali e ripresa piani viabili, messa in opera di cartelli stradali, pubblicitari, apertura di cunette e realizzazione di tombini, modifiche alle reti di servizio interrate nelle strade della viabilità esistente);
- lavori di rimboschimento, piantagione di alberi forestali, comprese le opere accessorie quali spianamenti, muretti di contenimento, chiusure di falle o fratture di argini, ecc.;
- lavori di mera manutenzione fondiaria a scopi agricoli o forestali effettuati su terreni in attualità di coltivazione, quando tali lavori comportano un volume di scavo inferiore ai 50 mc e non sono finalizzati alle trasformazioni di boschi e terreni;

- ~~opere costituenti pertinenze di edifici, costituenti a catasto servizio complementare dell'edificio principale; realizzazione di modeste opere edilizie quali: cordoli, recinzioni senza fondamenta, pavimentazioni in lastre per percorsi pedonali, allacciamenti tecnologici alle strade esistenti purché lo scavo non superi il metro di profondità, modifiche esterne e ai tetti che non comportino variazioni della superficie coperta, pavimentazioni che non comportino impermeabilizzazione del suolo, piccoli balconi fino a 15 m² di superficie con fondamenta di profondità massima pari a m 0.50, vani chiusi adibiti ad uso caldaia, fino a m² 10 di superficie;~~
- ~~interventi di manutenzione ordinaria e straordinari, di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione di edifici esistenti che non comportino modifiche sostanziali alle opere stesse e al territorio, ovvero modifiche alle geometrie planimetriche.~~

42.3.3. AREE DI SALVAGUARDIA DELLE OPERE DI CAPTAZIONE ACQUE POTABILI

Secondo la legislazione nazionale la disciplina delle aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano è normata dal DPR 236/88 e dal Dlgs 152/99 **Dlgs 152/06 e s.m.i** e in particolare nel caso specifico dall'articolo **dall'articolo 94-21 del DLgs 152/99 e s.m.i. (DLgs. 18/08/2000) oltre che dal Regolamento Regionale 11.dicembre 2006 n. 15/R recante "Disciplina delle aree di salvaguardia delle acque destinate al consumo umano (Legge regionale 29 dicembre 2000, n. 61)"** a cui si rimanda e se ne riporta uno stralcio:

- ~~la zona di tutela assoluta è costituita dall'area immediatamente circostante le captazioni o derivazioni: essa deve avere un'estensione in caso di acque sotterranee e, ove possibile per le acque superficiali, di almeno 10 m di raggio dal punto di captazione, deve essere adeguatamente protetta e adibita esclusivamente ad opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio.~~
- ~~la zona di rispetto è costituita dalla porzione di territorio circostante la zona di tutela assoluta da sottoporre a vincoli e destinazioni d'uso tali da tutelare qualitativamente e quantitativamente la risorsa idrica captata e può essere suddivisa in zona di rispetto ristretta e zona di rispetto allargata in relazione alla tipologia dell'opera di presa o captazione e alla situazione locale di vulnerabilità e rischio della risorsa.~~

Esiste una fascia di rispetto di un pozzo (C.na Ravizza) determinata con l'applicazione del criterio cronologico: le limitazioni e i vincoli d'uso delle aree incluse nelle fasce è contenuta come prevede la Del.G.R. n. 102 45194 del 26/04/1995 e come suggeriscono le linee guida della Regione Piemonte.

Ciò "consiste nel dimensionare un'area in funzione del tempo considerato come tempo di sicurezza impiegato dall'acqua a percorrere un determinato spazio".

Il responso della valutazione della vulnerabilità dell'acquifero nonché delle caratteristiche idrogeologiche permette, in base ai dettami della Del.G.R. n. 102 45194 del 26/04/1995 ed in accordo con l'Amministrazione Comunale, nonché con quanto certificato dalla Regione Piemonte Direzione Pianificazione Risorse Idriche Settore Disciplina dei Servizi Idrici Opere Acquedottistiche, Fognarie e di Depurazione, il dimensionamento delle seguenti fasce di rispetto

➤ ~~zona di tutela assoluta: raggio di 10 metri dal pozzo;~~

➤ ~~zona di rispetto ristretta;~~

➤ ~~zona di rispetto allargata;~~

Salvo fatto quanto prescritto dalla determina di approvazione Regionale, Direzione Pianificazione delle Risorse Idriche, ai sensi dell'art. 5 comma 5 e 6 del Dlgs 18 agosto 2000, nr. 258, nella zona di rispetto sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

- ~~a) dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurati;~~
- ~~b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;~~
- ~~c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;~~
- ~~d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;~~
- ~~e) aree cimiteriali;~~
- ~~f) apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;~~
- ~~g) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali quantitative della risorsa idrica;~~
- ~~h) gestione di rifiuti;~~
- ~~i) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;~~
- ~~l) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;~~
- ~~m) pozzi perdenti;~~
- ~~n) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto~~

delle perdite di stoccaggio e distribuzione. È comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta. Per gli insediamenti o le attività di cui al comma precedente, preesistenti, ove possibile e comunque ad eccezione delle aree cimiteriali, sono adottate le misure per il loro allontanamento: in ogni caso deve essere garantita la loro messa in sicurezza. Le regioni e le province autonome disciplinano all'interno delle zone di rispetto le seguenti strutture od attività:

- a) fognature;
- b) edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione;
- c) opere viarie ferroviarie ed in genere infrastrutture di servizio;
- d) le pratiche agronomiche e i contenuti dei piani di utilizzazione di cui alla lettera c) del comma 5.

Inoltre allo stato attuale nel territorio comunale sono presenti ed attivi anche altri due pozzi ad uso idropotabile con fasce di rispetto delimitate con criterio geometrico: zona di tutela assoluta: raggio di 10 metri dal pozzo; e zona di rispetto allargata: raggio di 200 metri dal pozzo.

Qualsiasi nuovo pozzo ad uso idropotabile comunale dovrà necessariamente essere delimitato con criterio cronologico.

42.5 — RIASSETTO IDROGEOLOGICO

Le presenti norme danno la possibilità di prevedere Progetti Pubblici di Riassetto Idrogeologico mirati all'eliminazione e/o riduzione del rischio in aree del territorio comunale sulle quali il Piano Regolatore ha ravvisato una elevata pericolosità geologica ed un conseguente elevato rischio quali ad esempio aree in **SOTTOCLASSE III b** quindi aree parzialmente o completamente edificate.

Tali Progetti devono esplicitamente far riferimento agli obiettivi di minimizzazione della pericolosità geomorfologica o della vulnerabilità delle aree urbanizzate, alle caratteristiche e alle modalità di realizzazione delle opere in relazione agli obiettivi, alle modalità di verifica dell'avvenuta eliminazione o/o minimizzazione del rischio.

I Progetti dovranno contenere inoltre il programma dettagliato di manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di difesa eseguite.

La completa esecuzione delle opere previste da Progetti Pubblici di Riassetto Idrogeologico può trasformare interamente o parzialmente le condizioni di fruibilità urbanistica, secondo quanto previsto dalle presenti norme per ciascuna classe e secondo quanto esplicitato nell'ambito del Progetto stesso, approvato dagli Enti pubblici preposti e verificato in sede di collaudo delle opere, con preciso riferimento alla avvenuta eliminazione o minimizzazione della pericolosità ed esplicitazione di quali settori siano stati messi in sicurezza e quali permangano a rischio.

Qualora l'esecuzione delle opere di Riassetto Idrogeologico consenta di rendere giustificabile la declassazione di un'area, occorrerà procedere mediante apposita Variante di P.R.G. relativa alla nuova classificazione di pericolosità geomorfologica e di idoneità all'utilizzazione urbanistica ai sensi della Circ. P.G.R. n.7/LAP dell'8/5/96.

Nelle altre zone del territorio comunale, per mettere in atto le opere di Riassetto Idrogeologico ed effettuare modifiche alla carta di sintesi occorrerà procedere mediante apposita Variante strutturale di P.R.G. ai sensi della L.R. 56/77.

I Progetti Pubblici di Riassetto Idrogeologico potranno seguire l'iter previsto dall'art.47 della L.R. n.56/77 come Piani Tecnici Esecutivi di Opere Pubbliche nelle zone in cui la pericolosità dipenda anche da situazioni esistenti su territori di Comuni limitrofi o comunque quando la progettazione esecutiva comporti un complesso di opere integrate fra di loro, eventualmente di competenza di molteplici Enti, la cui progettazione unitaria comporti vantaggi economici e funzionali.

Anche soggetti privati potranno avanzare proposte, di Progetti Pubblici di Riassetto Idrogeologico, e contribuire alle spese per la loro realizzazione, ma tali Progetti dovranno comunque assumere carattere di interesse pubblico, essere recepiti e verificati già in fase progettuale dall'Ente pubblico e approvati dal Consiglio Comunale.

Le sistemazioni idrogeologiche puntuali richieste, concesse ed eseguite da soggetti privati nell'ambito dei singoli lotti di proprietà non possono, pertanto, assumere il carattere di Progetto Pubblico di Riassetto Idrogeologico e modificare le caratteristiche di idoneità all'utilizzazione urbanistica prevista dalla cartografia di piano.

Ai sensi della Circ. P.G.R. n.7/LAP i Progetti Pubblici di Riassetto Idrogeologico e il Piano di Protezione Civile dovranno essere reciprocamente coerenti.

42.6. — PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER LE SINGOLE AREE

Al fine di garantire la realizzazione delle opere in sicurezza si prescrivono per le due aree indicate nelle tavole di PRG (Tavola 2 e 3) le seguenti prescrizioni:

Area PEC2 Via Marina

- manutenzione e pulizia vegetazionale e d'alveo bacino a monte della sezione 29;
- adeguamento, manutenzione e pulizia vegetazionale e d'alveo sezione 30;

- realizzazione di muri perimetrali in corrispondenza del settore Nord, Ovest e Sud con le altezze minime specificate nei precedenti paragrafi;
- l'accesso alle aree deve essere realizzato con una soglia ubicata ad una quota maggiore di 1 m rispetto alla sponda dx della sezione 30, in modo tale che impedisca con un discreto franco di sicurezza, l'accesso d'acqua nel caso di allagamenti.

Area 16

- manutenzione e pulizia vegetazionale e d'alveo bacino a monte della sezione;
- adeguamento, manutenzione e pulizia vegetazionale e d'alveo in corrispondenza della sezione.

Area Commerciale a sud della SP32 DIR

di cui ai mapp. 208-209-250-251-252-253-254-255 del Foglio 10

(Area a valle del canale scolo acque autostrada a sud di C.na Bertona)

- Dovrà essere garantito il libero deflusso verso valle delle acque provenienti dallo scolo autostradale creando un elemento drenante;
- Dovranno essere realizzate tutte le indagini geologiche, ideologiche, idrauliche al fine di dimensionare correttamente e smaltire adeguatamente le acque;
- Tale elemento drenante possiederà una fascia di rispetto non edificabile pari a 5 m per sponda a partire dal ciglio superiore della sponda stessa.

INDICE

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI.....	2
Art. 1 FINALITA' DEL P.R.G.C.....	2
Art. 2 ATTUAZIONE DEL P.R.G.C. - AREE E ZONE INDIVIDUATE NEL P.R.G.C. – ELENCO ELABORATI.....	3
Art. 3 INDICI URBANISTICI ED EDILIZI – DEFINIZIONI.....	7
Art. 4 DISPOSIZIONI IN TERMINI DI SOSTENIBILITA' ENERGETICA E AMBIENTALE DEGLI EDIFICI	16
Art. 5 EDIFICI DI INTERESSE STORICO MONUMENTALE E DOCUMENTARIO	21
Art. 6 EDIFICI A RISTRUTTURAZIONE CON VINCOLI DI FACCIATA E TIPOLOGICO	22
Art. 7 NUCLEI URBANI ORIGINARI - CENTRO STORICO ZONA DI RISTRUTTURAZIONE RESIDENZIALE	23
TITOLO II - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE PER LE AREE A DESTINAZIONE D'USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE....	26
Art. 8 AREE RESIDENZIALI EDIFICATE	26
Art. 9 AREA CON S.U.E. IN ESSERE.....	29
Art. 10 AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO	30
Art. 11 AREA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO – P.E.E.P. – P.R	40
Art. 12 AREE A VERDE PRIVATO VINCOLATO	50
Art. 13 AREE A VERDE PRIVATO.....	50

TITOLO III - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE PER LE AREE A DESTINAZIONE COMMERCIALE, PRODUTTIVA, SPORTIVE- RICREATIVE, TURISTICA ALBERGHIERA, AGRICOLA	51
Art.13bis	51
Art. 14 AREE COMMERCIALI ESISTENTI.....	52
Art. 14 bis NUOVE AREE COMMERCIALI.....	54
Art. 15 AREE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO.....	56
Art. 17 AREE AD ATTIVITA' SPORTIVO-RICREATIVE	60
Art. 18 AREA TURISTICO-ALBERGHIERA.....	60
Art. 19 AREE DESTINATE AD ATTIVITA' AGRICOLE	61
TITOLO IV - NORMA PER GLI EDIFICI IN AREE AGRICOLE ADIBITI AD USO EXTRA AGRICOLI.....	64
Art. 20 EDIFICI ADIBITI AD USI EXTRA - AGRICOLI RESIDENZIALI	64
TITOLO V - NORME PER AREE A SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNALE E GENERALE	66
Art. 21 AREE A SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNALE E GENERALE.....	66
TITOLO VI - NORME PER GLI INTERVENTI AMMESSI NELLE FASCE DI RISPETTO	66
Art. 22 FASCE DI RISPETTO A PROTEZIONE DI NASTRI E INCROCI STRADALI.....	67
Art. 23 FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE.....	69
Art. 24 FASCE DI RISPETTO	70
Art. 24 FASCIA DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA	71
Art. 25 FASCIA DI RISPETTO DA IMPIANTI TECNOLOGICI PUBBLICI	72
Art. 26 FASCIA DI RISPETTO DEI POZZI DI CAPTAZIONE	72
Art. 27 FASCIA DI RISPETTO DI ELETTRODOTTI.....	72
Art. 28 FASCIA DI RISPETTO FERROVIARIA	73
TITOLO VII - PRESCRIZIONI PARTICOLARI.....	73
Art. 29 PRESCRIZIONI PARTICOLARI.....	73
Art. 29bis MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE AMBIENTALE NEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO.....	74
Art. 29 ter COMPATIBILITA' DI TUTTI GLI INTERVENTI EDILIZI IN RIFERIMENTO ALLA PROSSIMITA' DI ATTIVITA' INDUSTRIALI.....	76
Art. 30 AREE A VINCOLO IDROGEOLOGICO	78
Art. 31 PARCO NATURALE DEI LAGONI DI MERCURAGO	79

Art. 32	AREE DI PARTICOLARE RILEVANZA PAESISTICA.....	79
Art. 33	LA RETE ECOLOGICA	80
Art. 34	IL PAESAGGIO DELLE COLLINE MORENICHE DEL VERBANO	82
Art. 35	AREE DI CONTROLLO DEGLI EFFETTI AMBIENTALI E PAESAGGISTICI DELLO SVILUPPO INSEDIATIVO RESIDENZIALE	83
Art. 36	I PRINCIPALI TRACCIATI DI FRUIZIONE DEL PAESAGGIO E DEL PATRIMONIO STORICO	84
Art. 37	AREE A RISCHIO ARCHEOLOGICO	85
Art. 38	AREE BOSCADE.....	86
ART. 39	STRUMENTI URBANISTICI E AMMINISTRATIVI	88
ART. 40	NORME TRANSITORIE	90
ART. 41	NORME PARTICOLARI CONCERNENTI LE ATTIVITA' COMMERCIALI.....	91
ART. 42	NORME TECNICHE GEOLOGICHE ED IDROGEOLOGICHE.....	101