

REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA DI NOVARA

COMUNE DI DORMELLETO

P.R.G.C. 2003

“Ai sensi del quarto comma dell’art. 8 della LR 56/77 smi., le prescrizioni di cui al punto 2 dell’Allegato A alla DCR n. 383-28587 del 5 ottobre 2004, così come definite dalle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Provinciale all’art. 1.3, comma 1, lettera d) “prescrizioni” (integrate o modificate ex-officio dalla delibera consiliare di approvazione) sono da considerarsi immediatamente prevalenti sulla disciplina di livello comunale vigente e vincolanti anche nei confronti degli interventi settoriali e dei privati.”

G.I. s.c.a r.l. - Novara - Piazzale Lombardia 8 Tel. 0321.455866 - 454575 Fax 457548
Architetti: Giovanni Gramegna, Rigotti Giulio Cesare, Fontana Asterio

PROGETTO DEFINITIVO

Con l'accoglimento delle modifiche ed integrazioni richieste dalla Direzione Regionale Pianificazione e Gestione Urbanistica ed accolte dal comune in sede controdeduttiva ai sensi del 13° comma dell'art. 15 della L.R. 56/77 e s.m.i.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ADOTTATO CON

DELIBERA C.C. n. del esecutiva il

Autenticazioni:

Cap. I – NORME GENERALI

Art. 1 – ELABORATI DEL P.R.G.C.

Il Piano Regolatore Generale (P.R.G.C.) è costituito dai seguenti elaborati:

* Relazione

* tavole di Piano comprendenti:

Tav. 1 - planimetria sintetica dei comuni contermini 1:25.000

Tav. 2 - P.R.G.C.: 1:5.000;

Tav. 3a) - P.R.G.C.: 1:2.000;

Tav. 3b) - P.R.G.C.: 1:2.000;

Tav. 4a) - P.R.G.C.: 1:2.000;

Tav. 4b) - P.R.G.C.: 1:2.000;

Tav. 5 - P.R.G.C.: Centro Storico: 1:1.000;

~~Tav. 6 - P.R.G.C.: perimetrazione zone di insediamento commerciale 1:5.000;~~

* Allegati tecnici (con la lettera P sono indicati gli allegati con carattere **Prescrittivo**):

All. 1 - P.T.P.: indirizzi di governo del territorio: 1:5.000;

All. 2 - uso del suolo in atto a fini agricoli forestali: 1:5.000;

All. 3 - stato di fatto, uso delle aree edificate: 1:5.000;

All. 4 - Vincoli di tutela urbanistica, paesaggistica ed ambientale: 1:5.000 (**P**);

All. 5 - Urbanizzazioni primarie: reti di fognatura ed acquedotto: 1:5.000;

All. 6 - Analisi delle condizioni igienico edilizie nel Centro Storico: 1:1.000;

All. 7 - Il sistema dei servizi e delle aree verdi: 1:5.000;

All. 8 - Lotti edificabili e comparti residenziali con i relativi indici: 1:5.000 (**P**);

All. 9 - Le aree soggette a strumento urbanistico esecutivo: 1:5.000 (**P**);

All.10 - Le aree di compensazione ambientale correlate: 1:5.000 (**P**);

All.11 - La viabilità veicolare ed i percorsi equestri e ciclo pedonali: 1:5.000;

All.12 - Caratteristiche geomorfologiche e idrologiche del territorio, **con particolare riferimento alla tavole 8a ed 8b in scala 1:2.000, con le relative cogenti prescrizioni di natura geologica (P)**;

All.13 - Relazione geologico tecnica relativa alle aree interessate da nuovi insediamenti o da opere pubbliche di particolare importanza (**P**);

All. 14 - La scheda quantitativa dei dati urbani.

All. 15 - Relazione di compatibilità ambientale (ex art. 20 L.R. 40/98)

15.1.1 Dinamica del paesaggio

15.1.2 Ambiti paesaggistici 1:20.000

15.1.3 Principali trasformazioni di attuazione del Piano 1:25.000

All. 16 - Sovrapposizione della carta di sintesi della pericolosità geomorfologica con il Piano Regolatore

All. 17 - Verifica compatibilità zonizzazione acustica

17.1 Relazione

17.2 Zonizzazione acustica 1:5.000 (**P**)

* Le Norme Tecniche di Attuazione.

In caso di eventuali non perfette corrispondenze tra tavole a scale diverse, fa sempre testo la tavola a scala più dettagliata: le norme d'attuazione prevalgono sulle tavole grafiche, in caso di eventuale contrasto tra norme e tavole.

Gli elaborati geologici prevalgono sulle previsioni cartografiche e normative di natura urbanistica.

Art. 2 – APPLICAZIONE DEL P.R.G.

Ai sensi della legge 17/08/1942 n.1150 e successive modificazioni, della legge 28/01/1977 n.10 e della Legge Regionale 5/12/1977 n.56 e s.m.i., gli interventi di conservazione, trasformazione ed uso del suolo ed i processi insediativi su tutto il territorio del Comune Dormelletto, **devono rispettare le prescrizioni geologiche e le indicazioni normative del piano di zonizzazione acustica** e sono regolati secondo le disposizioni delle presenti Norme Tecniche di Attuazione, che costituiscono parte integrante le previsioni ed indicazioni contenute **negli elaborati del PRGC di cui all'art. 1 ~~nelle tavole di Piano~~** e di cui posseggono medesima efficacia obbligatoria anche agli effetti delle misure di salvaguardia di cui alla legge 03/11/1952 n.1902.

Il Piano persegue gli obiettivi della riqualificazione e valorizzazione del territorio secondo i principi della sostenibilità ambientale e della perequazione urbanistica.

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale prevista dal P.R.G.C., partecipa agli oneri ad esso relativi e l'esecuzione delle opere è subordinata a D.I.A. o a permesso di costruire.

Le prescrizioni contenute nelle presenti norme od in altri elaborati del P.R.G.C. dovranno intendersi modificate, senza che si verifichi necessità di variante al P.R.G.C., in seguito all'entrata in vigore di norme di legge statali, regionali e/o provinciali, contenenti prescrizioni diverse e dichiarate prevalenti su contrastanti prescrizioni dei Piani Regolatori Generali.

Con le procedure di legge sono ammesse deroghe alle prescrizioni del presente Piano limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o d'interesse pubblico, ai sensi dell'Art. 41 quater della legge n.1150 del 17/08/1942 e successive modificazioni.

Il territorio del Comune di Dormelletto, ai fini dell'applicazione delle presenti norme, è classificato in aree di intervento, in funzione degli indirizzi e degli obiettivi del Piano ed in rapporto alle destinazioni d'uso, ai criteri, ai tipi ed ai modi di progetto e di intervento specifico.

Per gli edifici esistenti e non compresi nelle aree o nucleo di antica formazione e con carattere ambientale e documentario, nelle aree di strumenti urbanistici esecutivi vigenti o nelle aree sottoposte a vincolo specifico - ivi comprese le aree del Parco Naturale dei Lagoni di Mercurago e della Riserva Naturale Speciale dei Canneti di Dormelletto -, sono consentiti:

- a) interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione, diretti al recupero del patrimonio edilizio esistente;
- b) modifiche interne necessarie per l'efficienza degli impianti produttivi, industriali, artigianali ed agricoli;
- c) modesti ampliamenti delle abitazioni, necessari al miglioramento degli impianti igienico-sanitari od al miglioramento funzionale delle stesse. Tali interventi possono essere realizzati una tantum, nei limiti di un incremento del 30% della S.u.n. esistente e nei limiti dell'indice di fabbricabilità e/o utilizzazione fondiaria di zona maggiorato del 20% (30 mq. sono, comunque, consentiti anche se eccedono tali percentuali);
- d) ampliamenti, completamenti e sovralti, nuova costruzione e/o recupero alla destinazione residenziale di superfici o volumi esistenti (casseri, rustici, ecc.) su aree e mappali appartenenti allo stesso comparto di cui al presente articolo, di proprietà alla data di adozione del progetto preliminare di Piano ed anche diversi dalle aree e dai mappali relativi alla abitazione principale, per il soddisfacimento di fabbisogni strettamente correlati al nucleo familiare proprietario e residente alla data di adozione del progetto preliminare di Piano. Detti interventi potranno e dovranno essere realizzati nel rispetto delle norme di distanza dalle strade, dai confini e dai fabbricati, del rapporto di copertura

ed altezza massima e della superficie permeabile del lotto e nei limiti massimi di un incremento del 20% dell'indice di fabbricabilità e/o di utilizzazione fondiaria della zona o comparto di appartenenza nel caso di realizzazione di una unità immobiliare con Superficie netta inferiore a 120 mq. di S.u.n.

Nel caso di realizzazione di unità immobiliari con superficie maggiore di 120 mq. e/o di più unità abitative di nuova costruzione, dovrà essere rispettato l'indice di fabbricabilità e/o di utilizzazione fondiaria della zona o comparto di appartenenza del lotto di intervento.

In entrambi i casi, gli interventi sono subordinati ad atto di impegno dell'avente diritto che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio del nucleo familiare residente per almeno 10 anni.

L'atto è trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale ed a spese del richiedente, sui registri della proprietà immobiliare.

Salvo casi di forza maggiore la modifica di destinazione d'uso potrà essere consentita dal Consiglio Comunale con la stipula di una convenzione per la determinazione del prezzo di cessione e/o la determinazione e la revisione periodica del canone di locazione per un periodo non inferiore a 8 anni oltre a quelli mancanti alla scadenza dell'atto di impegno.

Il recupero dei sottotetti per il soddisfacimento di fabbisogni strettamente correlati al nucleo familiare proprietario e residente, può essere realizzato con sopraelevazione della linea di gronda (per adeguamento alle altezze minime) in misura non superiore a metri 1,00 e pendenze massima delle falde del 60% (e comunque uguali a quelle preesistenti e/o adiacenti), nei limiti di un incremento del 100% dell'indice di fabbricabilità e/o utilizzazione fondiaria della zona o comparto di appartenenza.

Per fabbisogno strettamente correlato al nucleo familiare residente si intende quello espresso da ascendenti o discendenti diretti del capofamiglia o del coniuge.

- e) interventi di nuova costruzione di volumi e superfici pertinenziali nel rispetto e nei limiti delle norme di Piano;
- f) interventi urgenti da realizzare a tutela della pubblica incolumità.

Tutti gli interventi di cui ai punti precedenti sono ammessi nel rispetto delle norme di distanza dalle strade, dai confini e dai fabbricati, del rapporto di copertura ed altezza massima e della superficie permeabile del lotto.

Per gli edifici esistenti a distanze non conformi alle presenti norme, **nel rispetto delle disposizioni di cui al DM 1444 del 02.04.1968**, sono ammessi ampliamenti o sopraelevazioni in allineamento alla distanza preesistente, purché la distanza tra gli edifici non sia inferiore alla media delle loro altezze e, comunque, non inferiore a ml. 8,00, nel qual caso la eventuale sopraelevazione deve essere realizzata con copertura a falde inclinate, con pendenze comprese tra il 30 ed il 60% e, comunque, con pendenze uguali a quelle preesistenti od adiacenti di tipo tradizionale. L'altezza di imposta del solaio di copertura, misurata dalla quota di pavimento del piano, non deve essere superiore a metri 2,20. I muri d'ambito di imposta della copertura dell'eventuale terzo piano abitabile devono essere realizzati in muratura verticale ed avere una altezza non superiore a metri 2,20.

Per gli edifici esistenti realizzati a confine di proprietà è ammesso un ampliamento dello sviluppo della parete a confine del 25% e, comunque, nel rispetto delle norme del codice civile.

Per gli edifici esistenti nelle fasce di rispetto, gli ampliamenti ammessi, **previo parere favorevole dell'ente competente**, dovranno avvenire in allineamento o senza riduzione delle distanze preesistenti della parte di fabbricato cui è collegato l'ampliamento in

progetto e, comunque, prioritariamente, dal lato opposto a quello dell'infrastruttura da salvaguardare.

Le sole previsioni di P.R.G. non conferiscono la possibilità di trasformazione del suolo e degli edifici ove manchino le opere di urbanizzazione primaria (come definite dall'art. 91 quinquies, primo comma lettera b) della L.R. 56/77 e s.m.i.), a meno che i richiedenti la trasformazione si impegnino con apposito atto trascritto o adeguata garanzia fedejussoria, a realizzarle, a propria cura e spese, secondo le prescrizioni comunali.

Ove nell'applicazione delle prescrizioni di PIANO si registrino discordanze:

- tra disposizioni normative e rappresentazioni grafiche, prevale il contenuto delle norme;
- tra tavole a scale diverse, prevale ed è vincolante il contenuto della tavola a scala di maggiore dettaglio **purché nella stessa siano indicate tutte le prescrizioni necessarie alla corretta gestione di questo PRGC.**

Cap. II – PARAMETRI DI TRASFORMAZIONE: INDICI URBANISTICI E EDILIZI

I parametri di trasformazione (quelli definiti dal nuovo Regolamento Edilizio sono contrassegnati dalla sigla R.E., con il richiamo al relativo articolo) si articolano in:

- parametri o indici urbanistici:

- 1) Area normativa;
- 2) Superficie Territoriale; (R.E.: art. 22)
- 3) Superficie fondiaria; (R.E.: art. 21)
- 4) Indice di densità edilizia territoriale; (R.E.: art. 27)
- 5) Indice di densità edilizia fondiaria; (R.E.: art. 26)
- 6) Indice di utilizzazione territoriale; (R.E.: art. 25)
- 7) Indice di utilizzazione fondiaria; (R.E.: art. 24)
- 8) Indice medio di superficie abitativa;
- 9) Capacità insediativa residenziale di Piano;
- 10) Destinazione d'uso;
- 11) Area di pertinenza.

- i parametri od indici edilizi:

- 1) Superficie utile lorda; (R.E.: art. 18)
- 2) Superficie utile netta; (R.E.: art. 19)
- 3) Superficie coperta; (R.E.: art. 17)
- 4) Rapporto di copertura; (R.E.: art. 23)
- 5) Altezza dei fronti della costruzione; (R.E.: art. 13)
- 6) altezza della costruzione; (R.E.: art. 14)
- 7) Altezza virtuale;
- 8) Volume della costruzione; (R.E.: art. 20)
- 9) Volume virtuale;
- 10) S.u.n. o Volume potenziale;
- 11) Distanza dai confini; (R.E.: art. 16)
- 12) Distanza fra i fabbricati e dalle pareti finestrate; (R.E.: art. 16)
- 13) Distanza dalle strade; (R.E.: art. 16)
- 14) Piano abitabile;
- 15) Numero dei piani della costruzione; (R.E.: art. 15)
- 16) Parete finestrata;
- 17) Area urbanizzata;
- 18) Pertinenze e fabbricati accessori;
- 19) sottotetti
- 20) basso fabbricato;
- 21) allineamenti; (R.E.: art. 29);
- 22) requisiti di qualità

Art. 3 – INDICI URBANISTICI

1) Area normativa

Parte del territorio, graficamente individuata nella tavole di Piano, dove gli interventi di conservazione, trasformazione ed uso del suolo ed i processi insediativi sono disciplinati dal Piano con parametri e norme di attuazione omogenee e coerenti agli obiettivi delineati

8) Indice medio di superficie abitativa

Superficie utile netta residenziale che compete mediamente ad ogni abitante insediato od insediabile. Il valore medio per Dormelletto è stabilito nella misura di 40 mq; tale indice è applicato per il calcolo della capacità insediativa del Piano e la verifica ed il dimensionamento delle aree a servizi.

9) Capacità insediativa residenziale del Piano

Si definisce capacità insediativa residenziale la quantità di popolazione teorica insediabile nell'edificio oggetto dell'intervento in ragione delle sue caratteristiche quantitative, tipologiche e di destinazione d'uso.

Ai fini del calcolo della capacità insediativa, a norma dell'art.20 della L.R. n. 56/77 e s.m.i., per ogni unità di popolazione corrisponde la dotazione di 40 mq. di superficie utile netta residenziale.

Ai fini della determinazione della superficie utile netta residenziale si fa riferimento alla superficie utile abitabile di cui all'art. 3 del D.M.10.05.1977: determinazione del costo di costruzione di nuovi edifici.

10) Destinazione d'uso

La destinazione d'uso è l'insieme delle attività previste ed ammesse nell'area normativa considerata.

La destinazione d'uso di un immobile esistente è quella legittimamente in atto. Nel caso l'immobile non sia utilizzato, si farà riferimento all'ultima destinazione d'uso esercitata e risultante dal relativo certificato catastale.

Le destinazioni d'uso dei suoli e degli edifici, nonché di parte dei medesimi, devono essere autorizzate ed indicate dagli strumenti urbanistici esecutivi e negli atti di ogni singolo permesso di costruire o D.I.A. e devono rispettare tutte le prescrizioni delle presenti norme.

I mutamenti di destinazione d'uso connessi alla realizzazione di opere edilizie sottoposte a permesso di costruire e D.I.A. sono soggetti, rispettivamente, al medesimo permesso di costruire o denuncia di inizio attività.

I mutamenti di destinazione d'uso di immobili, conformi alle previsioni urbanistiche comunali e non comportanti la realizzazione di opere edilizie riguardanti unità immobiliari o parti di esse, la cui superficie lorda di pavimento non sia superiore a 150 (centocinquanta) metri quadrati, possono essere eseguiti senza titolo abilitativo..

Sono fatte salve le previsioni dell'articolo ~~21 del D. lgs. 29 ottobre 1999 n. 490~~ **20 del D.Lgs 22 gennaio 2004, n. 42 Codice del Paesaggio**, che vieta, per i beni culturali, usi non compatibili con il loro carattere storico ed artistico.

Non potrà essere rilasciato certificato di agibilità per le costruzioni utilizzate con destinazione d'uso diversa da quella prevista dal permesso di costruire. In caso di abusivo mutamento della destinazione d'uso sarà revocato il certificato di agibilità, salvo le ulteriori sanzioni amministrative e penali previste dalla legge.

L'impegno a rispettare le destinazioni d'uso autorizzate è incluso in tutte le convenzioni, negli atti d'obbligo cui è subordinato il permesso di costruire e negli stessi permessi di costruire.

Le destinazioni d'uso sono definite e raggruppate in sette classi di attività:

1) Residenza: sono comprese nella residenza gli spazi di pertinenza quali cantine, soffitte e sottotetti non abitabili, laboratori familiari a carattere non produttivo, autorimesse singole o collettive e parcheggi con le relative aree di manovra, locali tecnici, ed altri spazi, anche di uso comune, quali androni di ingresso, vani scala, depositi, ecc.

2) Attività turistico-ricettive: alberghi, pensioni, locande, B&B, ostelli, case per ferie o vacanze, complessi ricettivi all'aria aperta: campeggi e villaggi turistici, residenze temporanee.

Comprendono le destinazioni accessorie quali la residenza del custode o titolare (in misura non superiore 120 mq. di S.u.n.), uffici ed attività complementari di commercio, ristorazione, cultura, svago e servizio, necessari allo svolgimento dell'attività principale.

3) Attività commerciali:

Sono le attività di:

a) commercio al dettaglio: art. 4 del D.L. 114/98: unità di vicinato, medie e grandi strutture di vendita), di cui alla L.R. 28/99 in attuazione del D.L. 114/98)

b) commercio all'ingrosso (art. 4 D.L. 114/98);

c) commercio al dettaglio su area pubblica (art. 27 D.L. 114/98);

d) spaccio aziendale (art. 16 D.L. 114/98);

Comprendono le attività para commerciali: attività di ristorazione, pubblici esercizi, artigianato di servizio.

Sono ammesse le attività accessorie quali la residenza del custode o del titolare (in misura non superiore 120 mq. di S.u.n. a destinazione commerciale e, comunque, in misura non superiore al 50% della S.u.n. dell'esercizio), uffici, servizi, superfici accessorie, quali gallerie, parcheggi in strutture multipiano, ecc.

4) Attività terziarie:

a) uffici pubblici e privati (studi professionali, agenzie turistiche, immobiliari, assicurative, sportelli bancari, uffici postali, laboratori sanitari, centri di ricerca, ecc.)

b) attività direzionali pubbliche e private, sedi di attività amministrative, bancarie e finanziarie, enti pubblici.

Comprendono le destinazioni accessorie quali la residenza del custode o titolare (in misura non superiore al 50% della S.u.n. a destinazione terziaria e, comunque, non superiore a 120 mq.).

5) Attività produttive:

a) artigianato di servizio alla persona, alla casa, alle imprese, agli automezzi (eventualmente integrato da uno spazio di vendita al dettaglio)

b) attività industriali ed artigianato di produzione;

c) depositi al coperto o all'aperto.

Comprendono le destinazioni accessorie quali la residenza del custode o titolare (in misura non superiore al 50% della S.u.n. a destinazione artigianale od al 30% della S.u.n. a destinazione industriale e, comunque, non superiore a 120 mq.), uffici necessari allo svolgimento dell'attività principale ed integrati nell'unità produttiva, attività commerciali nella forma di spacci aziendali.

6) Servizi:

a) attrezzature per l'istruzione;

b) attrezzature di interesse comune: servizi sociali, assistenziali, sanitari, residenze per anziani, uffici pubblici, centri civici ed attrezzature per il culto, attrezzature ed attività per la cultura ed il tempo libero, aree per il mercato ambulante, ecc.;

c) aree verdi per la sosta ed il gioco, giardini, parchi naturali ed attrezzati per il gioco, lo sport (al coperto ed all'aperto), attrezzature per il tempo libero.

Comprendono i relativi servizi accessori quali attività commerciali di ristoro e pubblici esercizi (chioschi ed edicole per la vendita di giornali, fiori, bevande ed alimenti, anche a carattere stagionale), spogliatoi, servizi igienici, depositi ecc.

d) parcheggi pubblici e di uso pubblico;

e) servizi tecnologici e relativi servizi, di livello comunale od intercomunale (pozzi dell'acquedotto, depuratore, discariche, ecc.);

f) aree cimiteriali.

7) Attività agricole

Comprendono: le attrezzature ed i fabbricati a servizio delle aziende agricole e, in particolare delle attività di coltivazione e/o di allevamento; le attività di agriturismo e gli alloggi agrituristici di cui all'art. 10 della L.R. 31/85.

11) Area di pertinenza

Superfici territoriali e fondiari asservite per il calcolo degli indici di fabbricabilità e di utilizzazione territoriali e fondiari.

Ai fini della verifica di tutti gli indici prescritti dal presente Piano deve considerarsi come area di pertinenza di un edificio o di un gruppo di edifici già esistenti l'area di proprietà alla data di adozione del progetto preliminare del presente Piano Regolatore Generale.

Art. 4 – INDICI EDILIZI

1) Superficie utile lorda

Ai fini del calcolo della Superficie utile lorda, oltre alle superfici pertinenziali indicate nell'art. 18 del nuovo Regolamento Edilizio nei limiti massimi di cui al punto 18 del presente articolo, sono escluse le superfici a veranda di architetture biologiche e bioclimatiche nei limiti del 20% della Superficie utile lorda dell'alloggio.

6) H_v = altezza virtuale

L'altezza virtuale è l'altezza convenzionale utilizzata per la eventuale verifica degli indici urbanistici (I_t e I_f), il calcolo dei contributi per il rilascio del permesso di costruire.

Tale altezza, in relazione alle Superfici utili nette, è determinata nelle seguenti misure:

- 3,00 per le destinazioni residenziali e le destinazioni ammesse in area residenziale realizzate con le tecniche dell'architettura bio-ecologica e bio-climatica ed uso di energie rinnovabili per il proprio fabbisogno di calore;
- 3,10 per le destinazioni residenziali e le destinazioni ammesse in area residenziale realizzate con le tecniche della bio-architettura;
- 3,40 per le destinazioni residenziali e le destinazioni ammesse in area residenziale che verifichino un punteggio di almeno 50 punti per i requisiti di qualità di cui al punto 22 del presente articolo (cessione di aree a standards in misura superiore ai minimi richiesti dal PRG; architetture a forte risparmio energetico; interventi con contenimento consumi idrici; superfici permeabili del lotto superiore al 50%; adeguato sviluppo del verde; qualità certificata su componenti e prestazioni.)
- 3,60 per il calcolo degli spazi da destinare a parcheggio privato nella misura di 1 mq/10mc., ai sensi della legge 24 marzo 1989 n. 122.
- 4,50 per le destinazioni residenziali e le destinazioni ammesse in area residenziale e non comprese nei punti precedenti;
- 3,40 per le destinazioni terziarie che verifichino un punteggio di almeno 60 punti per i requisiti di qualità di cui al punto 22 del presente articolo (architetture a forte risparmio energetico; interventi con contenimento consumi idrici; superfici permeabili del lotto superiore al 30%; qualità certificata su componenti e prestazioni; "coperture verdi"; parcheggi alberati);
- 4,50 per le destinazioni terziarie non comprese nel punto precedente;
- 4,50 per le destinazioni commerciali che verifichino un punteggio di almeno 60 punti per i requisiti di qualità di cui al punto 22 del presente articolo (architetture a forte risparmio energetico; interventi con contenimento consumi idrici; superfici permeabili del lotto superiore al 30%; qualità certificata su componenti e prestazioni; "coperture verdi", parcheggi alberati);
- 6,50 per le destinazioni commerciali non comprese nel punto precedente

8) V = Volume della costruzione

Il Volume della costruzione è definito all'art. 20 del nuovo Regolamento Edilizio.

Per gli edifici esistenti è da considerarsi volume esistente anche la parte di fabbricato chiusa su tre lati, quando il rapporto tra lo sviluppo dei lati chiusi e la dimensione del lato aperto, al lordo di eventuali pilastri intermedi, sia maggiore di 3.

9) Volume virtuale

Quantità virtuale ricavata moltiplicando le S_u per l'altezza virtuale. La volumetria virtuale è utilizzata per il calcolo e la corresponsione dei contributi per il rilascio del permesso di costruire.

10) Superficie utile netta o Volumetria potenziale

La Superficie utile netta o la volumetria potenziale esprimono la quota edificatoria assegnata con Ut o It ai lotti edificabili in proporzione alla superficie del lotto di proprietà classificato come area edificabile dal Piano; tali quote potenziali debbono essere realizzate all'interno delle Superfici fondiari e/o delle aree di concentrazione dell'edificabilità con riferimento all'indice fondiario di zona.

11) Distanza dai confini (Dc)

In assenza di convenzione tra le proprietà interessate la nuova costruzione è ammessa sul confine di proprietà unicamente:

- in caso di costruzione contemporanea su lotti contigui di edifici con la stessa sagoma in confine, con rilascio contestuale dei due permessi di costruire;
- in caso di costruzioni in totale aderenza di edifici esistenti;
- in caso di S.U.E. e/o di permesso di costruire convenzionato nelle aree di espansione con progettazione piano volumetrica che garantisca una corretta soluzione architettonica degli attacchi tra gli edifici;
- in caso di costruzione di pertinenze ed edifici accessori ad un solo piano, con altezza esterna \leq cm. 300, esclusivamente ad uso autorimesse private, centrali termiche, servizi igienici, legnaie, depositi attrezzi, porticati, ecc.).

In ogni caso gli elaborati grafici di progetto, al fine di assicurare una corretta soluzione architettonica dell'intervento, devono indicare la sagoma del fabbricato a confine.

12) Distanza fra i fabbricati (D) e dalle pareti finestrate (Df)

Per gli edifici esistenti **nel rispetto delle disposizioni di cui al DM 1444 del 02.04.1968**, sono ammessi interventi di ampliamento, ristrutturazione e sopraelevazione in allineamento alla distanza preesistente, purché la distanza tra gli edifici non sia inferiore alla media delle loro altezze e, comunque, non sia inferiore a m. **8,00** ~~6,00~~ e **l'intervento sia realizzato nel rispetto delle norme di cui al comma 9 dell'art. 2.**

Le pertinenze (autorimesse private, centrali termiche, legnaie, depositi attrezzi, porticati, recinzioni ecc.) fino a m 2,99 di altezza esterna non costituiscono elemento di riferimento ai fini delle distanze tra pareti finestrate.

Per le pertinenze distaccate ed esterne al fabbricato principale, è prescritta in ogni caso una distanza minima da pareti finestrate di metri 5,00 quando la quota di estradosso della copertura delle pertinenze sia maggiore della quota delle soglie o dei davanzali delle aperture sulla parete del fabbricato principale.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate dalle presenti norme e, in particolare all'art. 9 del D.M. 02.04.1968, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o Piani di Recupero o piani esecutivi convenzionati con previsioni piano volumetriche.

13) Distanza dalle strade (Ds)

Nelle zone di completamento e di nuovo impianto, fatte salve le eccezioni di cui ai commi seguenti, le distanze minime dai confini stradali, esistenti e in progetto, sono definite in:

- ml.5,00 per strade con larghezza \leq ml.7,00
- ml.7,50 per strade con larghezza $>$ ml.7,00 e $<$ ml.15,00
- ml.10,00 per strade con larghezza \geq ml.15,00.

Nelle aree residenziali esistenti gli interventi di ampliamento potranno essere consentiti con un arretramento dal filo stradale pari agli arretramenti degli edifici circostanti od a quelli preesistenti sullo stesso lotto, con un minimo di m.3,00; potrà essere anche consentita la fabbricazione continua lungo le fronti stradali nel solo caso di ampliamento di edifici esistenti a filo strada, su lotti inseriti tra edifici preesistenti a filo strada e con testate sui confini laterali.

Saranno ammesse distanze inferiori a quelle indicate ai commi precedenti soltanto nel caso di intervento urbanistico preventivo e/o nelle aree a concessione convenzionata con previsione piano volumetrica.

14) Piano abitabile od agibile

Si considera piano abitabile od agibile anche se di altezza inferiore a quella regolamentare ed anche se parzialmente o totalmente interrato, il piano la cui utilizzazione parziale o totale non sia esclusivamente destinata a pertinenze e fabbricati accessori dell'edificio, autorimesse, ripostiglio e locali per servizi tecnologici.

16) Parete finestrata

Si intende il lato dell'edificio in cui prospettano locali di abitazione ed aperture finestrate, da cui è possibile l'affaccio.

17) Area urbanizzata

E' un'area dotata delle seguenti opere:

- a) sistema viario pedonale e veicolare per il collegamento e l'accesso agli edifici;
- b) rete di distribuzione idrica e per lo smaltimento dei rifiuti liquidi;
- c) sistema di distribuzione dell'energia elettrica e reti ed impianti di pubblica illuminazione.

18) Pertinenze e fabbricati accessori

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 aree degli insediamenti di carattere ambientale e documentario e nelle aree di nuovo impianto, i fabbricati accessori staccati dal corpo principale non sono consentiti, se non previsti in strumenti urbanistici esecutivi o negli sviluppi progettuali di Piano.

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. Quando la loro altezza, all'estradosso ed al colmo della copertura, sia maggiore o uguale a ml. 3,00 debbono essere verificate e rispettate le distanze dalle pareti finestrate e dai confini.

Detti fabbricati possono essere realizzati a confine con strade e spazi pubblici esclusivamente nel caso di allineamento preesistente degli edifici circostanti e/o di quelli sullo stesso lotto. Debbono essere realizzati in muratura faccia a vista od intonacata o in struttura di legno. Sono vietati i prefabbricati in calcestruzzo o lamiera metallica.

I ricoveri per allevamento di animali domestici e da cortile debbono rispettare le distanze dai confini e dalle strade di ml. 5,00.

Tali fabbricati, pur concorrendo alla formazione di superficie coperta, non costituiscono volume, nè superficie lorda di pavimento, se legati da vincolo pertinenziale (in particolare per unità residenziali di insediamenti pluri familiari) e se realizzati nei limiti massimi sotto riportati:

- a) autorimesse: 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione.
- b) laboratori familiari a carattere non produttivo, locali per il tempo libero e lo svago individuale, cantine, depositi e ricovero attrezzi vari, ricoveri per l'allevamento di

animali domestici e da cortile: 30% della superficie netta di pavimento delle singole unità immobiliari con un massimo di 50 mq. per alloggio.

Per tali fabbricati non può essere comunque mai consentita la variazione della destinazione d'uso per le parti non conteggiate nel volume o nella superficie netta di pavimento.

19) Sottotetti.

I sottotetti che siano funzionalmente connessi e di servizio esclusivo, nell'uso, all'unità immobiliare sottostante, che non comportino aumento di carico urbanistico e che costituiscano, a catasto, servizio complementare all'abitazione, sono considerati non abitabili, pertinenze dell'abitazione ed esclusi dal computo delle superfici lorde e nette di pavimento a norma del presente articolo, quando **ricorrono tutte le seguenti condizioni:**

- a) abbiano una superficie (con altezza superiore a ml.2,00) pari o non superiore al 50% dell'alloggio, di cui costituiscono pertinenza;
- b) abbiano un'altezza media e/o un rapporto di aeroilluminazione inferiori a quelli regolamentari (inferiore rispettivamente ml. 2,40 ed 1/20 della superficie di pavimento);
- c) non siano tramezzati o ripartiti in locali diversi, con la sola eccezione di locali non areati;
- d) costituiscano pertinenza di un alloggio dotato di almeno due camere da letto;
- e) non siano realizzati al piano di locali abitabili.

Negli edifici esistenti i sottotetti, legittimamente realizzati, che abbiano i requisiti di cui alla L.R. 6 agosto 1998 n. 21, possono essere recuperati alla residenza, anche se non collegati all'alloggio sottostante, e/o alle destinazioni ammesse (e sono da comprendersi nel computo della S.u.n.), anche con interventi limitati al solo sottotetto, purché:

- l'intervento sia realizzato nei limiti di un incremento del 20% dell'indice di fabbricabilità e/o di utilizzazione fondiaria della zona (**nelle aree ambientali e documentarie il recupero dei sottotetti è ammesso nel rispetto delle sole condizioni stabilite dalla L.R. 6 agosto 1998 n. 21**);
- siano garantiti i rapporti di aero-illuminazione con serramenti in falda, abbaini o mediante il ricavo di terrazzi a pozzetto;
Nelle aree ambientali e documentarie l'apertura di serramenti in falda od il ricavo di terrazzi a pozzetto non devono interessare più del 10% della falde di copertura.
- le modifiche delle quote di colmo e di gronda, siano contenute entro metri 1,00;
Nella aree ambientali e documentarie, tenuto conto delle quote degli edifici circostanti, sono consentite altezze maggiori al colmo e/o alla gronda per l'allineamento delle pendenze di falda e/o delle linee di colmo e di gronda a quelle degli edifici adiacenti.

20) Basso fabbricato.

Costruzione destinata ad usi pertinenziali ed annessi alla residenza, quali ricovero per auto ed attrezzi, tettoie e porticati, aventi una altezza massima inferiore a ml. 3,00, misurata sul punto più alto della copertura.

21) Allineamenti.

In caso di nuove costruzioni, ricostruzioni, ristrutturazioni e di opere di recinzione (compresa la manutenzione straordinaria) l'A.C. può imporre la rettifica degli allineamenti stradali esistenti e/o previsti dal PRG senza ricorrere a Piano Particolareggiato; la rettifica potrà comportare, rispetto alle tavole di PRG, variazioni nel limite di m 2,00 per lato.

Le strade pubbliche, le strade vicinali, le strade consortili, ecc. all'esterno dei centri edificati, salvo diversa indicazione di P.R.G.C., dovranno essere considerate potenzialmente della larghezza di m 6.

La mezzeria stradale verrà determinata da parte dell'U.T. ai fini di una corretta rettifica dell'asse viario.

Agli incroci stradali ogni costruzione, (comprese le recinzioni ed i muri di sostegno), deve presentare uno smusso risultante come terzo lato di un triangolo avente gli altri lati di misura corrispondente alla larghezza della carreggiata stradale adiacente, con un minimo di m 4,5 ciascuno.

La parte esterna alla costruzione ed alla recinzione concorre alla determinazione delle superfici da cedere a norma del presente Piano.

Larghezza minima delle carreggiate stradali all'interno degli S.U.E. ml. 4,50; dovranno essere comunque previsti percorsi pedonali e ciclabili protetti ed in sede propria, possibilmente alberati, con una sezione minima della piattaforma stradale, quindi, pari a ml. 8,50 (7,50 con marciapiede su un solo lato).

I cancelli per passi carrai dovranno essere opportunamente arretrati dalla sede stradale con minimo di m 5,00. Ove ciò non sia possibile, possono essere autorizzate distanze inferiori purché il cancello sia munito di apparecchiature con comando a distanza.

- 22) Requisiti di qualità e relativi punteggi per insediamenti residenziali, terziari e commerciali di nuova costruzione.
- A) l'intervento a destinazione residenziale prevede la cessione di aree a parcheggio e verde in misura superiore alla quota percentuale indicata nelle Norme di Piano: 0,5 punti ogni punto % aggiuntivo con un massimo di 5 punti
 - B) l'intervento prevede contenimento dei consumi idrici (con la formazione di vasche di accumulo delle acque meteoriche per consumi relativi a servizi igienici, lavaggio delle auto, irrigazione delle aree verdi, ecc.): 2 punti ogni 5 punti % di acque meteoriche accumulate relative alle superfici impermeabili del lotto, con un massimo di 20 punti
 - C1) l'intervento è realizzato con architettura biologica e bioclimatica: 40 punti
 - C2) l'intervento è realizzato in bioarchitettura ed utilizza energie rinnovabili per il proprio fabbisogno di calore (criterio Casaclima plus) 50 punti
 - C3) l'intervento prevede minori consumi energetici (con riduzione delle dispersioni termiche e/o con integrazioni di altre fonti energetiche o impianti centralizzati per i nuovi insediamenti con S.U.E.: 0,5 punti ogni 3 punti % di contenimento energetico superiore ai minimi di legge: massimo 10 punti
Per edifici realizzati con i criteri della classe C del protocollo della Provincia di Bolzano Casaclima: 75 kwh per metro quadro per anno 20 punti
Per edifici realizzati con i criteri della classe B (50kwh/mq/anno) 30 punti
Per edifici realizzati con i criteri della classe A (30kwh/mq/anno) 40 punti
 - D) l'intervento assicura una superficie permeabile del lotto maggiore del 50% per le destinazioni residenziali e del 30% per le destinazioni terziarie e commerciali: 0,5 punti ogni 2 punti percentuali di superficie permeabile superiore al 50% o 30% con un massimo di 5 punti
 - E) l'intervento è realizzato con certificazione su componenti e prestazioni (relative ad isolamento termico ed acustico, controllo e regolazione di ricambi d'aria, materiali impiegati a bassa manutenzione, impermeabilizzazioni, ecc.), da assicurare a mezzo di certificazione dell'impresa costruttrice: 15 punti
 - F) l'intervento a destinazione commerciale o terziaria prevede la formazione di "copertura verde" 20 punti

G) l'intervento, a destinazione commerciale o terziaria, prevede la formazione di aree a parcheggio alberate (con la posa di alberi di alto fusto ogni quattro posti auto) e la raccolta e trattamento delle acque di prima pioggia 20 punti

Cap. III – STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Art. 5 – MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Il P.R.G.C. si attua per mezzo di intervento preventivo (Strumenti urbanistici esecutivi) o attraverso interventi diretti (D.I.A. e permessi di costruire) nel rispetto delle destinazioni e prescrizioni di Piano, indicate nelle planimetrie e previste dalle presenti norme.

Il piano definisce aree nelle quali è ammesso l'intervento diretto (DIA, permesso di costruire) e quelle in cui il permesso di costruire è subordinato alla approvazione di strumenti urbanistici esecutivi.

Ove le disposizioni normative indicano i tipi di intervento ammessi, si intende che sono ammessi tutti quelli di ordine inferiore.

L'intervento preventivo richiede una progettazione urbanistica di dettaglio intermedia fra il P.R.G.C. ed il progetto edilizio.

L'intervento preventivo può essere d'iniziativa pubblica o privata alle condizioni di legge e delle presenti norme.

I piani d'intervento preventivo d'iniziativa pubblica sono i seguenti:

- a) piano particolareggiato esecutivo, (artt. 38, 39 e 40 della L.R. 56/77 e s.m.i.);
- b) piano per l'edilizia economica e popolare, (art. 41 della L.R. 56/77 e s.m.i.);
- c) piano di recupero del patrimonio edilizio esistente (art. 41 bis L.R. 56/77 e s.m.i.);
- d) piano delle aree per insediamenti produttivi, (art. 42 L.R. 56/77 e s.m.i.);
- e) piano esecutivo convenzionato obbligatorio, (art. 44 L.R. 56/77 e s.m.i.);
- f) i piani tecnici esecutivi di opere ed attrezzature (P.T.E.) di cui all'art.47 della L.R. 56/77 e s.m.i.

I piani d'intervento preventivo d'iniziativa privata sono:

- g) piano esecutivo convenzionato e piano di recupero di libera iniziativa (art. 43 L.R. 56/77 e s.m.i.)

Al fine di riqualificare il tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale del territorio, il Comune promuove la formazione ed i soggetti pubblici e privati, singolarmente o riuniti in consorzio o associati tra di loro, possono presentare al Comune Programmi Integrati di Intervento ai sensi della L.R. 9 aprile 1996, n. 18

D'intesa con gli enti e le amministrazioni competenti sulle opere, il Comune può promuovere la formazione di "Programmi di riabilitazione urbana" di cui all'art. 27 della Legge 1 agosto 2002 n. 166.

Al fine di realizzare interventi complessi di trasformazione urbana in attuazione del Piano vigente (anche a mezzo di accordi di programma), il Comune può costituire Società per azioni (Società di Trasformazione Urbana: art. 120 D. Lgs. 267/2000 – Testo Unico Enti Locali). La partecipazione al capitale sociale è aperta a Regione, Provincia, Enti istituzionali e privati, questi ultimi da individuare tramite gara di evidenza pubblica.

Per la valorizzazione e lo sviluppo del tessuto commerciale ed il rafforzamento dell'immagine, dell'identità e della riqualificazione urbana delle aree individuate come Addensamento Commerciale, i Comuni possono formare Progetti di Qualificazione Urbana (art. 18 della D.C.R. 563-13414 del 29.10.1999) o Progetti Integrati di Rivitalizzazione (art. 19 della D.C.R. 563-13414 del 29.10.1999).

Ogni intervento diretto che non possa essere realizzato senza titolo abilitativo, è subordinato a Dichiarazione di Inizio Attività (DIA) o al rilascio di specifico permesso di costruire in conformità alle norme di legge vigenti in materia.

Ogni intervento soggetto a permesso di costruire e D.I.A. comporta l'obbligo di sistemazione dell'intera area di pertinenza.

Nei lotti liberi e negli ambiti soggetti a strumento urbanistico esecutivo a destinazione prevalentemente residenziale il permesso di costruire è subordinato all'assoggettamento all'uso pubblico (o alla cessione a semplice richiesta del Comune) di aree per standards e di aree di compensazione e valorizzazione ambientale nella misura indicata per ciascuna zona o ambito e definita dalla applicazione degli indici territoriale e fondiario; queste debbono essere prevalentemente destinate a parcheggi ed a verde pubblico naturale e di arredo.

Per i lotti liberi che possono risultare interclusi o senza accesso diretto da spazi pubblici o, più in generale, per i lotti liberi per i quali la individuazione delle aree destinate a standards e ad aree di compensazione e valorizzazione ambientale non appare praticabile per particolari condizioni dei luoghi (esempio: dislivello del terreno superiore a metri 0,70, o ridotta dimensione del lotto, inferiore a mq. 800), la cessione può essere motivatamente sostituita dalla monetizzazione corrispondente alla somma del valore dell'area e dell'onere per la realizzazione delle opere, sulla base di valutazioni espresse annualmente, anche con riferimento ai costi parametrici per la destinazione a parcheggio.

Nel caso di lotto edificabile con superficie inferiore a mq. 800 è prevista la monetizzazione delle aree di cui sopra e la capacità edificatoria è definita dalla applicazione dell'indice di utilizzazione fondiaria.

Nelle zone in cui è prescritto l'intervento preventivo, il permesso di costruire è subordinato all'approvazione definitiva del piano esecutivo; in dette zone il permesso di costruire è altresì subordinato alle condizioni previste dalla convenzione relativa.

Quando l'intervento è soggetto a Strumento Urbanistico Esecutivo, gli indici territoriali e fondiari indicati per ciascuna area di P.R.G.C. definiscono le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria, secondaria e di mitigazione e valorizzazione ambientale; devono essere utilizzabili ed utilizzati al massimo della potenzialità edificatoria salvo che i proponenti si impegnino comunque alla realizzazione della generalità delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria corrispondenti alla massima capacità insediativa.

In ogni modo necessario presupposto per il rilascio del permesso di costruire è l'esistenza o l'impegno ad eseguire le opere d'urbanizzazione necessarie per il lotto in esame, nonché l'impegno alla cessione delle aree per opere d'urbanizzazione primaria e secondarie e delle aree di compensazione e valorizzazione ambientale attinenti la costruzione e comprese nel lotto.

Gli strumenti urbanistici esecutivi, salvo quanto previsto dalle leggi vigenti, debbono contenere:

- a) la definizione dell'assetto insediativo, morfologico, funzionale, infrastrutturale;
- b) la verifica di compatibilità ambientale di cui all'art. 20 della L.R. 40/98;
- c) le misure e gli interventi di tutela e valorizzazione paesistica e ambientale;
- d) gli indirizzi e le prescrizioni per gli interventi di trasformazione previsti ed ammessi;
- e) il piano finanziario, che definisca i costi delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria ed indotte nonché i costi di sistemazione delle aree di compensazione e valorizzazione ambientale e la stima delle risorse (plusvalore) da destinare a programmi e progetti di riqualificazione con la eventuale indicazione dei relativi interventi;
- f) il piano temporale, che definisca i tempi e le fasi di realizzazione degli interventi pubblici o di interesse pubblico e privati;
- g) il piano di attuazione, che definisca i soggetti, le modalità e le procedure di progettazione e realizzazione degli interventi anche mediante la formazione di consorzi volontari per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e di uno o più comparti per la realizzazione delle edificazioni private;
- h) il piano di gestione, che definisca soggetti (ed oneri) per la gestione delle opere di cui al punto e).

I Piani esecutivi debbono essere corredati da specifica convenzione per disciplinare quanto richiesto dalle leggi vigenti; in particolare gli impegni assunti dai privati e le garanzie finanziarie richieste per l'attuazione del Piano, nonché l'assunzione d'obbligo di non mutare la destinazione degli edifici senza nuovo permesso di costruire.

La convenzione dovrà essere sottoscritta dalle proprietà interessate prima di sottoporla all'esame del Consiglio Comunale.

La convenzione relativa ha validità massima di 10 anni; le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste debbono essere realizzate, per lotti funzionali, contestualmente alla utilizzazione edificatoria delle aree o, comunque, entro i termini previsti dalla convenzione. Per questo, la convenzione stessa deve prevedere congrua fidejussione (pari al costo di costruzione delle opere da realizzare attualizzato alla data di scadenza delle singole concessioni edilizie e/o dei termini previsti dalla convenzione).

Le aree in cessione o in assoggettamento all'uso pubblico da convenzionare dovranno, invece, essere poste a disposizione contestualmente alla ratifica della convenzione, con la sola eccezione delle aree a parcheggio pubblico eventualmente realizzate in apposite strutture multipiano nonché nella struttura degli edifici o loro copertura.

In tal caso l'indice di utilizzazione territoriale definisce la capacità edificatoria dell'area e l'indice di utilizzazione fondiaria è utilizzato unicamente per la verifica delle quantità delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria e ad aree di compensazione e valorizzazione ambientale.

All'interno dei Piani Esecutivi Convenzionati a destinazione residenziale gli impianti di riscaldamento debbono essere preferibilmente realizzati di tipo centralizzato (con contatore per le utenze ed i consumi singoli) e le opere di viabilità debbono essere caratterizzate come "strade residenziali", con interventi di moderazione delle velocità, di sicurezza per gli utenti deboli e di qualificazione ambientale **e nel rispetto del D.M. 5 11. 2001, n. 6792 - Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade - e smi.**

Per la formazione degli strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa privata è necessario e sufficiente il concorso dei proprietari rappresentanti la maggioranza assoluta del valore degli immobili in base all'imponibile catastale, compresi nell'ambito di intervento.

Soddisfatta tale condizione, i proprietari, riuniti in Consorzio, possono presentare al Comune lo Strumento Urbanistico Esecutivo esteso a tutto l'ambito di intervento con il relativo schema di convenzione, garantendo agli altri proprietari la migliore utilizzazione dei rispettivi diritti edificatori e specificando gli impegni che essi dovranno assumere nei loro confronti e nei confronti del Comune.

Successivamente il Sindaco, assegnando un termine di 90 giorni, diffida i proprietari che non abbiano aderito alla formazione del Consorzio, ad attuare le indicazioni del Piano Esecutivo, sottoscrivendo la convenzione e ridefinendo i confini secondo le indicazioni del Piano.

Decorso inutilmente il termine assegnato, il Consorzio consegue la piena disponibilità degli immobili ed è abilitato a promuovere l'avvio della procedura espropriativa a proprio favore delle aree e degli immobili dei proprietari non aderenti, a norma dell'art. 27 della Legge 1 agosto 2002 n. 166.

Con gli SUE possono essere promosse organiche soluzioni planovolumetriche che possono comportare tra gli edifici previsti e dagli spazi pubblici distanze inferiori a quelle minime fissate dalle presenti norme per le varie zone.

Negli Strumenti Urbanistici Esecutivi l'indice fondiario è assunto come indice medio. Per i singoli lotti di intervento l'indice di utilizzazione fondiario medio può variare, in più o in meno, nella misura massima del 20%

Art. 6 – UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI

L'utilizzazione totale degli indici di fabbricabilità e di utilizzazione corrispondenti ad una determinata superficie esclude ogni successiva richiesta di altre concessioni ad edificare sulle superfici stesse, tesa ad utilizzare nuovamente detti indici, salvo il caso di demolizione e ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

Il trasferimento di superficie utile o volume edificabile fra aree a diversa destinazione d'uso ed anche fra aree non contermini, è ammesso nelle zone agricole e nelle aree ove è specificamente previsto dalle presenti norme (art. 17) con l'applicazione del principio della perequazione urbanistica.

Per consentire un rigoroso controllo, ogni progetto presentato per il rilascio del permesso di costruire dovrà esattamente individuare, anche catastalmente, l'area di pertinenza dell'edificio in progetto, intesa come superficie territoriale e fondiaria utilizzata per il calcolo degli indici di fabbricabilità o di utilizzazione e del rapporto di copertura.

Le aree di pertinenza, catastalmente individuate, relative agli edifici esistenti non potranno mai essere ulteriormente conteggiate ai fini dell'utilizzo degli indici se non per saturare l'edificabilità massima concessa, nei casi, previsti dal Piano, di ampliamenti e/o completamenti o nel caso di utilizzazione parziale degli indici per gli interventi realizzati dopo l'adozione o l'approvazione del Piano.

Il vincolo di pertinenza dura con il durare degli edifici.

Ove le aree di pertinenza appartengano a più proprietari, l'atto di identificazione di cui sopra dovrà essere sottoscritto da tutti gli aventi diritto.

Gli indici di fabbricabilità o di utilizzazione non si applicano agli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione che non comportino alterazione degli involucri esistenti o che si limitino alla realizzazione di volumi e/o superfici pertinenziali nei limiti di cui all'art. 4 punto 18.

Art. 7 – I TIPI D’INTERVENTO

Ferme restando le definizioni dei vari tipi d’intervento sull’edilizia esistente, contenute nell’art.31 della legge 457/78, nel T.U.E., nel DDL “Disposizioni di adeguamento di Leggi Regionali al T.U.E. dell’11/03 e nella D.C.R. 5/SG/URB, i tipi di intervento previsti sono:

a) **Manutenzione ordinaria:** interventi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Sono di ordinaria manutenzione gli interventi su un edificio esistente che, senza modificarne:

- le dimensioni plano volumetriche;
- l’aspetto esterno;
- la destinazione d’uso;
- l’assetto catastale;

riguardano:

- la riparazione, il rinnovo, la sostituzione delle finiture interne ed esterne;
- le opere necessarie a conservare le strutture, a mantenere in efficienza i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnologici idrici, elettrici, termici, anche con sostituzione parziale o totale delle reti;
- la rimozione, lo spostamento, l’elevazione di pareti divisorie interne alle unità immobiliari, in misura tale da non stravolgere l’assetto distributivo.

b) **Manutenzione straordinaria:** le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare servizi igienico-sanitari e tecnologici.

Sono di straordinaria manutenzione gli interventi su un edificio esistente che, senza modificarne:

- l’aspetto esterno, i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari;
- la destinazione d’uso;
- l’assetto catastale;

riguardano:

- il rinnovo e la sostituzione di singole parti, anche strutturali;
- l’allestimento di nuovi servizi igienico-sanitari e di impianti tecnologici congruenti alla destinazione d’uso ed alla tipologia in atto;
- la rimozione, lo spostamento, l’elevazione di pareti divisorie interne alle unità immobiliari esistenti, in misura tale da modificarne la distribuzione interna.

c) **Restauro e risanamento conservativo:** 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.

Il restauro conservativo deve essere finalizzato:

- alla conservazione della costruzione, delle sue qualità, del suo significato, dei suoi valori, anche mediante l’eliminazione delle aggiunte storicamente false e l’inserimento di accessori ed impianti, così da recuperare l’uso;
- alla valorizzazione della costruzione mediante un complesso di operazioni volte a liberare strati storicamente ed artisticamente rilevanti;

- alla conservazione, al recupero ed alla ricomposizione di reperti, di spazi di per sé significativi o che siano parte di edifici, ambienti e complessi meritevoli.

d) ristrutturazione edilizia: interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto od 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.

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia, sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria, Superficie netta e sagoma di quello preesistente.

e) ristrutturazione urbanistica: interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale. Tale intervento è realizzato a mezzo di strumento urbanistico esecutivo.

f) sostituzione edilizia: interventi che prevedono la demolizione e la contestuale ricostruzione di organismi edilizi anche diversi da quello originario, nei limiti delle s.u.n. e delle volumetrie preesistenti e nel rispetto dei restanti parametri edilizi ed urbanistici dell'area. Tale intervento non è ammesso per gli edifici di pregio, anche di impianto rurale da valorizzare.

L'intervento di sostituzione edilizia è assimilato ad intervento di nuova costruzione ai fini della applicazione della Legge 122/89.

g) completamento: interventi rivolti alla realizzazione di nuova costruzione, ampliamento e/o sopraelevazione, su porzioni di territorio (singoli lotti o aree normative) già parzialmente edificate ed urbanizzate e disciplinate dalle presenti norme con specifiche prescrizioni relative alla densità, alle altezze massime, alle distanze, in relazione all'area normativa i cui tali interventi sono previsti ed ammessi;

h) nuovo impianto: interventi rivolti all'utilizzazione di aree non edificate e, generalmente, non urbanizzate, disciplinati con apposite prescrizioni normative, indici e parametri urbanistici ed edilizi.

Tali interventi sono realizzati a mezzo di strumenti urbanistici esecutivi o di concessione convenzionata in attuazione di previsioni planovolumetriche di PRGC.

i) nuova costruzione: quelli di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti.

Sono, comunque, da considerarsi tali: la costruzione di manufatti edilizi fuori ed entro terra ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente; gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune; la realizzazione di infrastrutture ed impianti; l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per servizi di telecomunicazione; l'installazione di manufatti leggeri e di strutture di qualsiasi genere (quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, ecc. che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro o depositi, magazzini e simili e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee); gli interventi pertinenziali che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale; la realizzazione di depositi di merci e materiali o di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino la trasformazione permanente del suolo inedificato.

l) modifiche ed integrazioni del patrimonio edilizio esistente:

l.1) Sopralzo: gli interventi rivolti alla realizzazione di superfici (lorde o nette o accessorie) aggiuntive in innalzamento di un edificio esistente, senza aumento della Superficie coperta.

1.2) ampliamento: gli interventi rivolti alla realizzazione di superfici (lorde o nette o accessorie) aggiuntive in allargamento di un edificio esistente, con aumento della Superficie coperta.

Non è considerato ampliamento la realizzazione di “cappotti” o rivestimenti esterni alle facciate, realizzati lo scopo di favorire il risparmio energetico ed il migliore uso del patrimonio edilizio esistente.

1.3) demolizione: gli interventi volti a rimuovere, del tutto od in parte, edifici e manufatti preesistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante.

1.4) Ricostruzione: si tratta di interventi rivolti alla sostituzione di edifici esistenti. Tale interventi possono comportare la realizzazione di organismi edilizi anche diversi da quelli preesistenti a condizione che non vengano superati i limiti di Superfici lorda e netta e/o di volume e di altezza e distanza preesistenti.

Cap. IV – NORME GENERALI E SPECIALI

Art. 8 – DECORO DELL'AMBIENTE URBANO

Gli edifici esistenti e le relative aree di pertinenza, così come i lotti liberi nelle aree a prevalente destinazione residenziale, vanno mantenuti nelle condizioni di decoro richieste dall'ambiente urbano, a cura e spese della proprietà.

Il Sindaco ha facoltà di imporre alle proprietà interessate l'esecuzione di opere (rifacimento di intonaci, recinzioni, pavimentazioni, giardini ed aree verdi) necessarie al mantenimento del decoro dell'ambiente urbano.

Art. 9 – RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI, STORICI ED ARTISTICI.

I ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico od artistico, così come il rinvenimento di ossa o comunque di resti umani, devono essere immediatamente posti a disposizione degli enti competenti, dandone comunicazione al Sindaco che, a sua volta, richiede l'intervento in particolare della Soprintendenza per i Beni Archeologici.

I lavori, per la parte interessata dai ritrovamenti, devono essere sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia.

Art. 10 – SISTEMAZIONE E SVILUPPO DEL VERDE.

In tutto il territorio Comunale ed in particolare nelle aree classificate dal Piano a carattere ambientale e paesaggistico, è vietato l'abbattimento o l'indebolimento di alberi che abbiano particolare valore ambientale od urbanistico, salva autorizzazione motivata del comune.

Nella generalità delle aree libere soggette ad interventi di nuova costruzione e nelle aree per insediamenti produttivi soggette anche ad interventi di ampliamento, almeno il 30% della superficie territoriale di pertinenza (comprendente le aree a specifica destinazione e le aree a standards e con la esclusione delle aree di compensazione e valorizzazione ambientale) dovrà essere realizzata a verde profondo per consentire lo smaltimento delle acque meteoriche.

Le pavimentazioni a prato armato si considerano permeabili al 60%; le pavimentazioni con masselli di pietra naturale o di calcestruzzo posate su letto di sabbia al 30%; su sottofondo in cls si considerano, invece, completamente impermeabili quanto e come le aree utilizzate con costruzioni in sottosuolo, anche se ricoperte con manto erboso.

Alle domande di permesso di costruire e D.I.A. dovrà essere allegato il progetto di sistemazione esterna della superficie territoriale di pertinenza con l'indicazione delle zone alberate, a giardino od a coltivo e le opere di sistemazione quali le recinzioni, le pavimentazioni, gli arredi fissi, i parcheggi.

Con l'obiettivo di valorizzazione paesistica, regolazione microclimatica e di protezione dall'inquinamento acustico ed atmosferico, con le nuove costruzioni, nelle aree per insediamenti prevalentemente residenziali (superfici fondiari ed aree di compensazione e valorizzazione ambientale), dovranno essere posti a dimora, all'atto della costruzione ed in forma definitiva, alberi nella misura di una pianta ogni 200 mq. di superficie fondiaria e di area di compensazione ambientale od essenze arbustacee nella misura di un gruppo ogni 100 mq. di superficie fondiaria e di aree di compensazione ambientale, nel rispetto degli indirizzi e delle indicazioni della tavola di Piano sul sistema delle aree verdi.

Gli interventi di ampliamento e nuova costruzione a destinazione produttiva industriale ed artigianale, terziaria, commerciale e turistico-ricettiva possono e debbono essere realizzati con la contestuale acquisizione (e cessione al Comune) di quote delle aree a standards e di quote delle aree correlate di compensazione e valorizzazione ambientale cui il modello perequativo del Piano assegna una capacità edificatoria, pur minima, che deve essere trasferita nelle aree a specifica destinazione.

Tali aree sono finalizzate alla creazione di aree a verde attrezzato ed a parco naturale per la valorizzazione paesaggistico-ambientale dell'area, mediante la piantumazione di aree alberate, cespuglieti e sistemi di siepi nonché la realizzazione di attrezzature finalizzate alla fruizione collettiva dei luoghi (con parcheggi, percorsi pedonali, equestri o ciclabili, attrezzature per la sosta e servizi di ristoro o didattico-divulgativi).

La scelta delle essenze delle alberature e degli arbusti deve essere fatta fra quelle tipiche dell'ecosistema del "Lago Maggiore":

Acero campestre (<i>Acer campestre</i>)	Acero di monte (<i>Acer pseudoplatanus</i>)
Acero riccio (<i>Acer platanoides</i>)	Agrifoglio (<i>Ilex aquifolium</i>)
Alloro (<i>Laurus nobilis</i>)	Betulla (<i>Betula pendula</i>)
Biancospino (<i>Crataegus monogyna</i>)	Bosso (<i>Boxus sempervirens</i>)
Brugo (<i>Calluna vulgaris</i>)	Carpino bianco (<i>Carpinus betulus</i>)
Castagno (<i>Castanea sativa</i>)	Cerro (<i>Quercus cerris</i>)
Ciliegio selvatico (<i>Prunus avium</i>)	Edera (<i>Edera helix</i>)
Farnia (<i>Quercus pedunculata</i>)	Frangola (<i>Frangula alnus</i>)
Frassino maggiore (<i>Fraxinus excelsior</i>)	Fusaggine (<i>Euonymus europaeus</i>)

Gelso bianco (<i>Morus alba</i>)	Ginestra dei carbonai (<i>Cytisus scoparius</i>)
Ligustro (<i>Ligustrum vulgare</i>)	Nocciolo (<i>Corylus avellana</i>)
Noce (<i>Juglans regia</i>)	Olmo campestre (<i>Ulmus minor</i>)
Olmo montano (<i>Ulmus glabra</i>)	Ontano nero (<i>Alnus glutinosa</i>)
Ontano bianco (<i>Alnus incana</i>)	Pado (<i>Prunus padus</i>)
Platano (<i>Platanus hybrida</i>)	Pino silvestre (<i>Pinus sylvestris</i>)
Pioppo bianco (<i>Populus alba</i>)	Pioppo nero (<i>Populus nigra</i>)
Pioppo cipressino (<i>Populus nigra cv. italica</i>)	Pioppo tremolo (<i>Populus tremula</i>)
Rovere (<i>Quercus petraea</i>)	Salicone (<i>Salix caprea</i>)
Salice bianco (<i>Salix alba</i>)	Sanguinello (<i>Cornus sanguinea</i>)
Sorbo degli uccellatori (<i>Sorbus aucuparia</i>)	Tasso (<i>Taxus baccata</i>)
Tiglio cordato (<i>Tilia cordata</i>)	Tiglio ibrido (<i>Tilia x vulgaris</i>)

E' fatto, invece, divieto di utilizzare le seguenti specie:

- tutte le conifere eccetto il pino silvestre (*Pinus sylvestris*) il tasso (*Taxus baccata*) il ginepro comune (*Juniperus communis*) ed il cipresso (*Cupressus sempervirens*);
- i salici piangenti (*Salix babilonica*, *S. x chrysocoma*, ecc.), eccetto che per 1-3 piante attorno a specchi d'acqua, nell'ambito di un parco o giardino;
- tutti i pioppi eccetto il pioppo nero (*Populus nigra*), il pioppo cipressino (*Populus nigra "italica"*) ed il pioppo bianco (*Populus alba*);
- i noci esotici (generi *Carya* e *Pterocarya*);
- i faggi (genere *Fagus* e *Nothofagus*);
- i lecci (*Quercus ilex*) e le querce rosse (*Q. rubra*) e di palude (*Q. palustris*);
- tutte le magnolie (genere *Magnolia*);
- l'albero dei tulipani (*Liriodendron tulipifera*);
- il liquidambar (*Liquidambar styraciflua*);
- il lauroceraso (*Prunus laurocerasus*);
- il ciliegio nero (*Prunus serotina*);
- la robinia (*Robinia pseudoacacia*);
- la gleditsia o spin di giuda (*Gleditsia triacanthos*);
- le sofore (*Sophora* sp.p.);
- l'albizzia o gaggia arborea (*Albizia julibrissin*);
- l'Ailanto (*Ailanthus altissima* o *A. glandulosa*);
- il sommaco maggiore (*Rhus typhina*);
- tutti gli aceri eccetto l'acero campestre (*Acer campestre*), l'acero italico (*A. opalus*), l'acero minore (*Acer monspessulanum*) e l'acero riccio (*A. platanoides*);
- tutti i tigli eccetto il tiglio nostrano (*Tilia platyphyllos*) ed il tiglio selvatico (*T. cordata*);
- l'albero dei fazzoletti (*Davidia involucrata*);
- la paulonia (*Paulownia tomentosa*) e la catalpa (*Catalpa bignonioides*);
- tutte le Agavacee, le Palme e le Musacee (banano).

L'utilizzo delle specie sopra elencate è consentito (fatte salve le condizioni agronomiche e pedo-ambientali) solo se la scelta del loro utilizzo viene esplicitamente motivata in relazione (motivazioni di composizione architettonico-paesaggistica, non in contrasto con l'inserimento dell'area nel paesaggio circostante - es: restauro parchi storici, ecc).

Art. 11 – RECINZIONI E MURI DI SOSTEGNO

Le recinzioni sono ammesse sull'intero territorio Comunale con la esclusione delle aree boscate e delle aree protette (parco naturale dei Lagoni di Mercurago e Riserva speciale dei Canneti di Dormelletto), con le prescrizioni e le eccezioni di cui alle presenti Norme.

La realizzazione delle recinzioni è solitamente complemento o pertinenza di edifici esistenti od in progetto; nelle aree agricole le recinzioni s'intendono complementari agli edifici esistenti od in progetto quando sono limitate alle aree di pertinenza degli edifici; queste sono computate sulla base del rapporto di copertura massimo ammesso del 15% (S.c. : 15% = S.f.).

Gli arretramenti degli accessi carrai dal ciglio di strade pubbliche o d'uso pubblico, esistenti o in progetto, devono essere pari ad almeno m. 5,00. Ove questo non sia possibile l'arretramento può essere sostituito dall'automazione del relativo cancello.

Nelle aree ambientali e documentarie sono ammessi gli allineamenti esistenti; possono essere autorizzati interventi di consolidamento e sostituzione o completamento di muri di cinta o recinzioni d'altezza e tipologia pari al preesistente o limitrofo, quando il manufatto concorre a caratterizzare morfologicamente il contesto storico-ambientale (cortine, viottoli, antichi percorsi, ecc...).

Nelle aree residenziali esistenti o di nuovo impianto non sono ammesse recinzioni di tipo prefabbricato cieco: dovranno avere altezza non superiore a ml. 1,50 con cordolo continuo, in calcestruzzo o pietra, di altezza non superiore a ml. 0,50; la barriera superiore potrà essere in rete metallica con paletti in ferro e siepe oppure in cancellata di ferro o legno di semplice fattura od anche in muratura piena (preferibilmente in pietra), per uno sviluppo continuo non superiore al 10% dell'intera recinzione, in relazione alle caratteristiche architettoniche del fabbricato principale e del contesto paesaggistico-ambientale.

La parte prospiciente le vie pubbliche e private dovrà essere realizzata con struttura trasparente (in rete metallica o cancellata in ferro o legno di semplice fattura o similare).

Nelle zone industriali sono ammesse recinzioni con altezza non superiore a ml.2,00. Non sono ammesse recinzioni di tipo prefabbricato cieco: le recinzioni devono essere realizzate con materiale trasparente su zoccolo in muratura con altezza massima di m. 0,50.

Nelle aree di compensazione ambientale, a titolo temporaneo e sino al momento della loro attuazione, sono ammesse le attività agricole esistenti e le attività di orticoltura. Le relative recinzioni, in conformità a quanto previsto dal Regolamento Edilizio, saranno consentite con atto di impegno alla loro rimozione, senza indennizzo, a semplice richiesta del Comune.

I muri di sostegno esistenti (in pietra a vista, a secco o legati con malta o in cls), se sostituiti, in tutto od in parte, dovranno essere realizzati esclusivamente in pietra a vista (anche su supporto di muratura contro terra in cls), con altezza massima pari all'altezza esistente.

Nuovi muri di sostegno sono ammessi per una altezza massima di metri 1,00; debbono essere realizzati o rivestiti in pietra a vista, mattone a vista od altri materiali similari.

Nel caso di dislivelli maggiori i muri di sostegno dovranno essere realizzati a gradoni, con arretramenti, di norma, non inferiori al doppio della loro altezza (per particolari situazioni e per documentate e verificate motivazioni di carattere geotecnico, possono essere ammessi arretramenti sino ad un mezzo dell'altezza) in modo da consentire la formazione di parti piane da sistemare a verde.

L'unica deroga prevista ed ammessa, senza limiti o vincoli, è quella relativa alla formazione di muri di sostegno di opere infrastrutturali.

Art. 12 – AREE DI PARCHEGGIO ED AUTORIMESSE

Nei lotti liberi ed edificabili nelle aree di completamento non soggette a Strumento urbanistico esecutivo, il permesso di costruire è subordinato alla cessione od all'assoggettamento all'uso pubblico di aree per standards e di aree correlate di compensazione e valorizzazione ambientale nella misura indicata per ciascuna zona e destinazione d'uso. Queste debbono essere prevalentemente destinate a parcheggio ed a verde naturale e di arredo.

Per i lotti liberi che possono risultare interclusi o senza accesso diretto da spazi pubblici o, più in generale, per i lotti liberi per i quali la individuazione delle aree destinate a standards e ad aree di compensazione e valorizzazione ambientale non appare praticabile per particolari condizioni dei luoghi (esempio: dislivello del terreno superiore a metri 0,70, o ridotta dimensione del lotto, inferiore a mq. 800), la cessione può essere motivatamente sostituita dalla monetizzazione corrispondente alla somma del valore dell'area e dell'onere per la realizzazione delle opere, sulla base di valutazioni espresse annualmente, anche con riferimento ai costi parametrici per la destinazione a parcheggio.

Oltre agli spazi di parcheggio pubblico previsti da leggi vigenti e dal P.R.G.C. per le nuove costruzioni e/o ricostruzioni, nelle aree di pertinenza delle stesse, debbono essere riservati gli spazi privati necessari per la sosta degli autoveicoli, nel rispetto di norme di legge e comunque nelle seguenti quantità minime, comprensive degli spazi di manovra ed accesso:

- * 1 mq. ogni 10 mc. per gli insediamenti residenziali, commerciali, terziari e turistico-ricettivi, ivi comprese le autorimesse private;
- * 10 mq. ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento per insediamenti produttivi, industriali od artigianali;

Tutti i parcheggi privati dovranno essere compresi nello studio generale di progetto, con accessi ubicati nel rispetto del nuovo codice della strada e in modo da avere particolare riguardo alla circolazione degli automezzi, dei ciclisti e dei pedoni nelle immissioni su spazi pubblici. In particolare per le autorimesse interrato, dovrà essere garantito uno spazio in piano, antistante l'immissione su spazio pubblico, di almeno metri 5,00.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del preliminare di Piano, purché nel rispetto delle altezze massime indicate per i bassi fabbricati, della distanza da pareti finestrate di cui al punto 12 dell'art. 4 delle presenti norme e dei caratteri paesaggistici ed ambientali della zona, le autorimesse finalizzate alla dotazione di un posto auto per ogni alloggio, possono essere realizzate, a confine di aree private ed anche in deroga agli indici di copertura (con un incremento massimo del 20% del rapporto di copertura di zona).

I parcheggi e le autorimesse private, possono essere realizzate entro terra o fuori terra, in apposite attrezzature multipiano, nella struttura degli edifici od in copertura e nel rispetto dei rapporti di copertura di zona; devono essere realizzate con materiali e forme in armonia con il contesto ambientale (con coperture con manto in tegole, o coperture verdi, o con copertura con strato superiore in terra di cm. 40 o con adeguata pavimentazione, ecc.); se di altezza superiore a ml. 2,70 se realizzata con copertura piana ed uguale o superiore a ml. 3,00, misurata sul punto più alto della copertura, se realizzata con copertura a falda, debbono essere realizzate nel rispetto delle distanze dai confini e dai fabbricati.

Il Comune, anche su richiesta dei privati interessati, in forma individuale ovvero societaria, può cedere, in diritto di superficie, aree del suo patrimonio od il sottosuolo delle stesse, per la realizzazione di parcheggi pertinenziali.

A tal fine potranno essere valutate proposte e/o richieste che interessino, ciascuna, non più del 20% delle superfici territoriali delle singole aree destinate a servizi e di proprietà comunale.

Al fine della cessione di cui sopra, il Comune pubblicherà apposito bando destinato alle persone fisiche e/o giuridiche, proprietarie o non proprietarie di immobili, riunite anche in forma cooperativa, nonché ad imprese di costruzione, definendo:

- a) i requisiti dei soggetti aventi diritto;
- b) le modalità di selezione delle richieste e di concessione del diritto di superficie;
- c) l'ambito territoriale di riferimento per soddisfare il fabbisogno di parcheggi delle unità immobiliari interessate;
- d) la documentazione tecnico-progettuale necessaria;
- e) le garanzie economico-finanziarie da prestare.

La costituzione del diritto di superficie è subordinata alla stipula di una convenzione, ai sensi dell'art. 9 comma 4 della Legge 122/89, recante altresì l'impegno del soggetto attuatore e dei suoi aventi causa a non mutare destinazione d'uso.

Art. 13 – CABINE TECNOLOGICHE - ANTENNE

La realizzazione di cabine di trasformazione dell'energia elettrica e di analoghi manufatti a servizio delle altre reti tecnologiche pubbliche e private (acquedotto, fognatura, gasdotti, reti telefoniche, ecc.) è soggetta a permesso di costruire che è rilasciato agli Enti istituzionalmente preposti alla gestione delle reti.

I volumi e le superfici coperte delle cabine e dalle colonnine non sono computati ai fini della verifica dei parametri urbanistici di zona; le cabine debbono essere realizzate preferibilmente interrato

Se emergenti dal terreno le cabine debbono rispettare le distanze dai confini e dalle strade; essere dotate di idonei spazi di sosta per i mezzi di manutenzione; essere delimitate e mimetizzate su tutti i lati con recinzioni verdi (con siepi o rete metallica e rampicanti o altre analoghe soluzioni).

L'installazione di antenne o ripetitori per impianti ricetrasmittenti di qualunque tipo è soggetta alle specifiche disposizioni delle vigenti norme di settore.

Nelle more dell'approvazione del regolamento di cui all'art. 8 comma 6 della Legge n. 36 del 22.02.01, e delle relative disposizioni regionali, gli impianti di telefonia mobile dovranno e potranno essere realizzati, con la esclusione delle aree con vincolo paesaggistico, nel rispetto dei seguenti criteri:

- a) l'impianto deve essere adeguatamente occultato alla vista mediante quinte alberate o macchie di alberature esistenti o da porre in opere contestualmente all'impianto; l'inserimento nel contesto deve essere adeguatamente illustrato anche a mezzo di simulazioni grafiche e fotografiche estese ad un ambito non inferiore a 300 metri di raggio dall'area dell'impianto e con viste dal lago;
- b) l'area asservita all'impianto deve essere recintata con cancellata metallica di altezza massima di metri 2,00 e all'esterno della recinzione debbono essere poste a dimora siepi o cespuglieti nelle tipologie delle essenze locali;
- c) la struttura di supporto dovrà preferibilmente essere realizzata con manufatti rastremati e adatta ad ospitare più gestori di telefonia. A tutela dell'avifauna devono essere evitate soluzioni di manufatti con funi o tiranti;
- d) gli elaborati grafici allegati alla domanda di permesso di costruire debbono verificare l'effetto di ribaltamento o di altro possibile incidente rispetto al sistema infrastrutturale od ai manufatti esistenti od in progetto ed alle aree di trasformazione edilizia ed urbanistica esistenti o previste dal Piano.

Art. 14 – INDIRIZZI PER IL RISPARMIO DELLE RISORSE IDRICHE.

Ciascun nuovo insediamento, residenziale o produttivo, sulla base di verifiche e calcoli specifici, anche relativamente ad eventuali riusi e consumi previsti (da allegare alla domanda di permesso di costruire e D.I.A.) dovrà inoltre assicurare, a mezzo di vasche o bacini di dimensione adeguata, la raccolta e l'accumulo di almeno il 50% delle acque meteoriche relative alle superfici impermeabili del lotto (tetti, terrazzi, sistemazioni di aree libere, ecc.); tale percentuale può essere ridotta al 30% nel caso siano utilizzate "coperture verdi" e/o impianti di raccolta, trattamento e riuso delle acque interne (ad esempio da doccia/vasca e lavandino per wc).

Tali riserve idriche potranno essere utilizzate per la irrigazione delle aree verdi, eventuali impianti antincendio, i fabbisogni civili od industriali di acque non potabili (per servizi igienici, primo ciclo di lavaggio di lavatrici e lavastoviglie, lavaggio auto, cicli di lavorazione industriale; ecc.).

Le acque in eccedenza dovranno essere smaltite in sottosuolo a mezzo di pozzi perdenti, anche al fine di salvaguardare il livello di falda.

Per gli insediamenti residenziali la dimensione delle vasche di accumulo dovrebbe essere indicativamente pari a 0,5/1,0 mc. ogni 10 mq. di superficie impermeabile.

Per gli insediamenti produttivi, con opportuni accorgimenti atti ad eliminare le acque di prima pioggia per convogliarle a sistemi di depurazione, la dimensione suggerita è pari a 0,05/0,10 mc. ogni 10 mq. di superficie impermeabile. L'accumulo relativo all'impianto antincendio ed alla irrigazione delle aree verdi (da calcolare in relazione alle caratteristiche degli insediamenti) deve essere preferibilmente assicurato nell'ambito delle prescritte aree verdi o previsto nelle aree delimitate come fasce di rispetto degli insediamenti produttivi, con sistemazioni di tipo naturalistico in superficie.

Art. 15 – INDIRIZZI PER LA RIDUZIONE DEI CONSUMI ENERGETICI.

In termini di indirizzo volto ad incentivare la riduzione dei consumi energetici per realizzare una più elevata qualità costruttiva anche ai fini della applicazione delle norme del presente Piano sono espresse le seguenti raccomandazioni, relative alla riduzione delle dispersioni termiche, all'aumento dell'efficienza dell'impianto di riscaldamento e per l'integrazione dell'impianto di riscaldamento con altra fonte energetica.

La dispersione termica (tenendo conto che è il caldo che se ne va dalla casa, non il freddo che entra) può essere contenuta attraverso:

- a) il miglioramento dell'inerzia termica (cioè la capacità di trattenere più a lungo il calore) delle murature esterne, utilizzando murature preferibilmente di mattoni pieni o semipieni;
- b) l'aumento dello spessore dei materiali coibenti all'interno delle murature perimetrali, del solaio di copertura e del solaio di calpestio;
- c) l'utilizzo di serramenti a taglio termico e con doppi o tripli vetri;
- d) la eliminazione o riduzione dei ponti termici, cioè zone con forte dispersione (ad esempio pilastri e travi di bordo in cemento armato e continuità della soletta con il balcone);
- e) l'utilizzo di chiusure o tendaggi pesanti verso tutte le aperture.

Queste misure possono indurre un risparmio energetico superiore al 20-30%.

L'efficienza delle caldaie, del sistema di regolazione e dell'impianto di distribuzione può essere incrementata con:

- a) impianti centralizzati, più efficienti, affidabili e con minori costi di gestione (l'impianto centralizzato può essere dotato di dispositivi contacalore per la gestione e la misura dei consumi individuali di ciascun utente allacciato);
- b) l'uso di caldaie ad alta efficienza e una distribuzione razionale con tubazioni fortemente coibentate;
- c) la scelta di pannelli riscaldanti a pavimento o a parete con l'utilizzo di acqua a bassa temperatura.

L'efficienza dell'impianto può ridurre il consumo di energia del 10/15%.

L'integrazione dell'impianto di riscaldamento con altra fonte energetica può essere realizzato con:

- a) l'apporto da calore solare, passivo o da pannelli;
- b) il recupero di calore altrimenti disperso, (ad esempio da celle frigorifere o dai ricambi d'aria);
- c) la previsione di accumuli di calore (ad esempio serbatoi per l'acqua calda igienico sanitaria);
- d) l'uso di fonti energetiche non fossili (derivati del petrolio o del carbone) quali gas metano, legna;
- e) l'utilizzo di pompe di calore;

In linea di massima le integrazioni energetiche possono ridurre i consumi del 10%.

L'obiettivo più generale, con riferimento al protocollo della Provincia autonoma di Bolzano CasaClima, è quello di realizzare i nuovi edifici almeno con i criteri della classe C: con consumi energetici contenuti entro il limite di 75 kwh al metro quadrato all'anno.

Art. 16 - REGOLE ESSENZIALI PER REALIZZARE INTERVENTI DI BIO-EDILIZIA

Le costruzioni e, in particolare le abitazioni, devono combinare al proprio interno, in modo armonioso, luce calore e ventilazione e contenere i consumi energetici.

Un buon orientamento ed una forma volumetrica compatta sono da ricercare per ottenere la massima disponibilità della luce solare ed il minimo ombreggiamento tra edifici.

In generale sono consigliabili ampie superfici vetrate verso sud-est e ovest e chiusure a nord (dove possono essere concentrati i locali di servizio e le pertinenze).

L'illuminazione naturale all'interno dell'abitazione può essere favorita dall'utilizzo di "camini" o specchiature solari.

E' consigliabile l'impiego di materiali durevoli e manutenibili, che risultino privi di effetti dannosi sulla salute degli abitanti e che nel loro ciclo di vita siano a bassissimo tasso di inquinamento per l'ambiente: materiali che non producano scorie nocive, che siano permeabili al vapore acqueo per ristabilire il giusto grado di umidità interna e che siano permeabili alle radiazioni elettromagnetiche naturali (ad esempio: vanno evitate vernici con formaldeide, o colle con solventi aggressivi o materiali contenenti scorie di altoforno radioattive).

I materiali bioecocompatibili sono, in genere, derivati da prodotti naturali possibilmente di origine regionale e trasformati con il più basso consumo energetico (ad esempio: cemento bianco e calcina senza inerti, mattoni in cotto con inerti di trucioli o segatura di legno, mattoni in terra cruda, laterizi porizzati in farina di legno, calce idraulica naturale per gli intonaci esterni, tinte al latte di calce per gli interni, sughero, derivati del legno o di fibre, vernici all'acqua, cere ecc).

Sono da preferire pareti esterne composte da materiali permeabili assorbenti con caratteristiche di accumulazione del calore, coibenza e inerzia termica (per evitare i ponti termici e materiali inquinanti si consiglia ad esempio l'utilizzo di murature portanti, solai in legno o solai in laterocemento debolmente armati, l'interruzione della continuità tra balconi e solette, ecc.).

Particolarmente importante è l'isolamento acustico dei solai intermedi e delle pareti esterne, per ottenere la massima insonorizzazione.

L'impianto elettrico deve essere preferibilmente realizzato "a stella" e provvisto di disgiuntori per evitare campi magnetici. Sono raccomandati la eliminazioni delle cariche elettrostatiche e l'utilizzo di tubazioni durature e di facile manutenzione (acciaio inox).

Nelle aree di pertinenza (cortili e giardini) si raccomandano:

- piantumazione di essenze arboree adatte ad ottenere idonea schermatura della radiazione solare estiva (con conseguente raffrescamento dell'abitazione), dal vento freddo nelle stagioni fredde e da tutte le fonti di rumore;
- la rimozione o la non realizzazione di strutture esterne incongrue (baracche ecc);
- l'utilizzazione di pavimentazioni idonee al contesto e di provenienza locale;
- le recinzioni e gli arredi esterni il più naturali possibili o possibilmente in siepe e legno;
- la massima permeabilità del suolo.

Art. 17 – CRITERI DI PEREQUAZIONE URBANISTICA

A tutte le aree di trasformazione che presentino analoghe caratteristiche urbanistico-giuridiche, a tutti i suoli chiamati ad usi urbani e non ancora edificati nell'ambito della stessa area normativa (tenuto conto dell'edificazione esistente in termini di destinazione, densità e tipologia e degli obiettivi di interesse pubblico e generale), vengono assegnate classi di edificabilità convenzionali uguali, moderate e diffuse.

La quantità di edificazione che il Piano attribuisce alle aree di trasformazione a destinazione residenziale, siano esse soggette o meno alla formazione ed approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo, prevede, attraverso la applicazione degli indici territoriali e fondiari, la cessione di aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di aree di compensazione a valorizzazione ambientale nella misura variabile dal 25% al 33% della superficie territoriale del lotto in relazione alla dimensione dell'intervento e del relativo carico urbanistico ed agli indici territoriali e fondiari di progetto.

Di queste le aree destinate ad opere di urbanizzazione secondaria (a parcheggio e verde) sono definite nella misura minima di 25 mq. per abitante (25 mq. ogni 40 mq. di S.n.r. di cui almeno 10 mq. ogni 40 mq. di S.n.r. destinate a parcheggio); la parte rimanente, al netto delle eventuali superfici destinate ad opere di urbanizzazione primaria (viabilità veicolare e ciclo pedonale), è, per lo più, destinata a verde pubblico e sistemata con la piantumazione di aree alberate, cespuglieti e sistemi di siepi nonché la realizzazione di attrezzature finalizzate alla fruizione collettiva dei luoghi.

Nel solo caso degli interventi nel comparto di Via Monte Leone (al n. 15) le superfici in cessione sono totalmente destinate ad attrezzature di interesse comune.

La quantità di edificazione che il Piano attribuisce alle aree di trasformazione a destinazione produttiva, commerciale e turistico ricettiva è, invece, composta di due quote: l'una, più rilevante e significativa, riferita alle aree a specifica destinazione ed alle aree a standards ed attuabile sulle aree a specifica destinazione; l'altra, di minore entità, che deve essere anch'essa trasferita nelle aree a specifica destinazione, è riferita alle aree correlate di compensazione e valorizzazione paesistico ambientale, la cui acquisizione (e cessione al Comune), sino ad esaurimento, è requisito preliminare alla realizzazione degli interventi di trasformazione delle aree a specifica destinazione.

Tali aree sono finalizzate alla creazione di aree a verde attrezzato ed a parco naturale per la valorizzazione paesaggistico-ambientale dell'area, mediante la piantumazione di aree alberate, cespuglieti e sistemi di siepi nonché la realizzazione di attrezzature finalizzate alla fruizione collettiva dei luoghi (con parcheggi, percorsi pedonali, equestri o ciclabili, attrezzature per la sosta e servizi di ristoro o didattico-divulgativi).

In luogo della acquisizione e cessione al Comune delle aree correlate agli interventi di trasformazione a destinazione extraresidenziale e classificate dal Piano come aree di compensazione e valorizzazione paesistico ambientale, è ammessa la monetizzazione, sulla base del principio di equivalenza del valore immobiliare rispetto alla edificabilità assegnata.

Con provvedimento separato il Comune determina le modalità della monetizzazione nonché i criteri specifici per l'applicazione del principio dell'equivalenza economica di cui sopra.

Le aree di compensazione e valorizzazione ambientale potranno essere gestite dall'Ente Parchi tramite convenzione con il Comune o da questi cedute direttamente all'Ente Parchi al completamento delle acquisizioni previste dal Piano.

Fatti salvi i criteri di attribuzione differenziata dei diritti edificatori di cui al primo comma, il PRGC garantisce ai proprietari interessati dagli strumenti urbanistici esecutivi, l'equa ripartizione dei diritti edificatori, proporzionalmente alla quota di superficie in proprietà, indipendentemente dalle specifiche destinazioni ammesse nelle singole aree.

Egualemente il PRGC garantisce la ripartizione degli oneri da assumere nei confronti dell'Amministrazione in proporzione ai diritti edificatori assegnati.

Art. 18 - PARTECIPAZIONE DEI PRIVATI ALLA ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DI PIANO.

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale prevista dal P.R.G.C., partecipa agli oneri ad esso relativi e l'esecuzione delle opere è subordinata a D.I.A. o a permesso di costruire.

In termini generali sono a carico dei titolari dell'attuazione degli interventi edificatori soggetti o meno a strumento urbanistico esecutivo, i seguenti oneri:

- a) cessione, a titolo gratuito, delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria e delle aree di compensazione e valorizzazione ambientale, nella misura stabilita dal PRGC; **le aree di compensazione e valorizzazione ambientale correlate agli interventi extraresidenziali sono indicate nella tavola allegato 10.**
- b) la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e delle opere indotte, in proporzione all'entità ed alle caratteristiche degli insediamenti;
- c) la monetizzazione delle aree a standards non reperite, nei casi ammessi a norma dell'art. 5, al valore costituito dalla somma del valore dell'area e dell'onere per la realizzazione delle opere, sulla base di valutazioni espresse annualmente, anche con riferimento ai costi parametrici per la destinazione a parcheggio.
- d) la monetizzazione delle aree di compensazione e valorizzazione ambientale, ove ammesso a norma dell'art. 17, sulla base del principio di equivalenza economica del valore immobiliare rispetto alla edificabilità assegnata.
- e) il pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria al netto della quota di competenza delle opere realizzate;
- f) il pagamento, se dovuto, del contributo commisurato al costo di costruzione;
- e) la manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria realizzate a scomputo degli oneri ed assoggettate all'uso pubblico.

Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia di nuova costruzione in aree di completamento o di nuovo impianto e gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia in aree esistenti, con modifica di destinazione d'uso od aumento degli indici urbanistici rispetto al piano previgente, partecipano alla formazione ed attuazione di progetti di riqualificazione urbana con una quota del plusvalore derivante dalla trasformazione urbanistica ed edilizia in progetto.

Tale partecipazione si attua attraverso la formazione di progetti e la realizzazione diretta di opere relative a:

- a) creazione di aree a verde attrezzato ed a parco naturale per la valorizzazione paesaggistico-ambientale delle aree di compensazione e valorizzazione ambientale, mediante la piantumazione di aree alberate, cespuglieti e sistemi di siepi nonché la realizzazione di attrezzature finalizzate alla fruizione collettiva dei luoghi (con parcheggi, percorsi pedonali, equestri o ciclabili, attrezzature per la sosta e servizi di ristoro o didattico-divulgativi);
- b) il miglioramento della sicurezza e dell'immagine della Strada Statale n. 33 del Sempione, con risoluzioni ed interventi finalizzati a risolvere o ridurre il conflitto tra veicoli e pedoni e proteggere adeguatamente gli utenti più deboli (pedoni e ciclisti) ed a riordinare i fronti delle attività sui margini, provvedendo, ove possibile, alla localizzazione di nuovi spazi a parcheggio.
- c) la creazione di percorsi pedonali, equestri e ciclabili sul lungo lago e di collegamento tra le parti della città, con la formazione di attrezzature finalizzate alla fruizione collettiva dei luoghi (per la sosta, servizi di ristoro o didattico-divulgativi);

- d) la formazione di una sede per la promozione culturale e turistica del territorio (per la promozione del Parco dei Lagoni di Mercurago e della Riserva Speciale dei canneti di Dormelletto; per uno sportello per l'azienda di soggiorno; ecc.)
- e) quanto altro gli operatori ed i soggetti titolari dell'attuazione degli interventi edificatori, d'intesa con l'Amministrazione Comunale ed in conformità agli indirizzi ed alle previsioni di PRGC, riterranno opportuno ed utile proporre e realizzare per migliorare la qualità della vita e la qualità della fruizione e della operatività delle attività insediate (esempio: la dotazione di biciclette personalizzate per la popolazione turistica ospite dei campeggi od alberghi del Comune o l'acquisto di un bus per il servizio di navetta e trasporto collettivo da e per le località limitrofe; ecc.)

Tenuto conto che la valutazione specifica del plusvalore potrà e dovrà essere definita al momento della effettiva trasformazione urbanistica ed edilizia delle aree, appare opportuno ed utile definire criteri, metodi e quote minime di partecipazione, fermo restando che i dati di costo e di valore commerciale indicati nella tabella allegata corrispondono a valori medi verificati nella zona al momento della formazione del progetto preliminare di PRGC.

I criteri ed i metodi adottati ai fini della valutazione delle plusvalenze derivanti dalla trasformazione urbanistica ed edilizia delle aree agricole, dalla modifica delle destinazioni d'uso o dall'aumento degli indici urbanistici delle aree destinate ad insediamenti produttivi, commerciali, turistico ricettive e residenziali esistenti, possono essere sintetizzate nei seguenti punti:

- a) il plusvalore della trasformazione urbanistica ed edilizia per mq. di Superficie netta (S.n.) è pari alla differenza tra il valore commerciale dell'opera finita ed il totale dei costi di trasformazione sommati al costo iniziale degli immobili (dell'area o del fabbricato da trasformare) ed al netto dei rischi di impresa, correlati alle condizioni di mercato;
- b) il costo iniziale dell'area è correlato alla dimensione dei diritti edificatori (indice di utilizzazione territoriale) e deve essere rapportato ad una superficie di area in grado di generare 1 mq. di Superficie netta; il valore iniziale dei fabbricati deve tenere conto, da un lato, dello stato di manutenzione dell'edificio (buone o cattive condizioni); dall'altro della sua "compatibilità" con le destinazioni in progetto ed il loro valore commerciale finale (la fattibilità economica dell'operazione deve essere correttamente definita: se non vi sono plusvalori l'operazione non è credibile, salvo riguardi immobili di particolare valore ed interesse culturale, storico, architettonico ed ambientale);
- c) i costi delle opere di trasformazione comprendono i costi di costruzione (al lordo degli eventuali costi di demolizione); le spese tecniche con I.V.A. (10%); gli oneri di urbanizzazione ed il C.U.C.; i costi di sistemazione dell'area; i costi relativi ai requisiti di qualità (di cui al punto 22 dell'articolo 4 = 20% del costo di costruzione per edifici che verifichino un punteggio di almeno 50 punti per i requisiti di qualità di cui al punto 22 dell'art. 4); gli oneri finanziari e gli imprevisti, calcolati, rispettivamente nella misura del 5% e del 2% del costo di costruzione per interventi di recupero o nuova costruzione);

Definito così il plusvalore della trasformazione urbanistica ed edilizia dell'immobile, la tabella **9**, allegata **alla relazione di Piano**, individua la quota minima da recuperare al Comune e da utilizzare nella attuazione di programmi e progetti di riqualificazione del territorio.

Detta quota minima viene determinata dal PRGC in misura variabile dal 5% al 30% del plusvalore della trasformazione in relazione alle diverse destinazioni d'uso di progetto:

- 5% per gli ampliamenti (e/o i trasferimenti) delle attività produttive, industriali ed artigianali;
- 10% per le trasformazioni a destinazione residenziale e/o le attività turistico ricettive all'aperto (campeggi e villaggi turistici);
- 20% per le trasformazioni a destinazione turistico ricettiva di tipo alberghiero;
- 30% per le attività commerciali.

Cap. V – PREVISIONI DEL P.R.G. – DIVISIONE IN AREE

Art. 19 – DIVISIONE IN AREE DEL TERRITORIO COMUNALE

Il territorio comunale, in conformità alle indicazioni del D.I. n.1444 del 2/4/68, è suddiviso in aree di intervento, in funzione degli indirizzi e degli obiettivi del Piano ed in rapporto alle destinazioni d'uso, ai criteri, ai tipi ed ai modi di progetto e di intervento specifico, come risulta dalle tavole di azionamento **3a) e 3b)** in scala 1:2.000 e **tav. 2, in scala 1:5.000**; su tali aree si applicano le norme generali di Piano e le norme particolari precisate negli articoli seguenti.

Le aree di intervento sono così classificate:

- 1) Aree a prevalente destinazione residenziale
 - a) Aree del nucleo di antica formazione ed insediamenti con carattere ambientale documentario
 - b) Aree residenziali esistenti e di ristrutturazione urbanistica
 - c) Aree residenziali di completamento e di nuovo impianto
- 2) Aree destinate ad impianti industriali, artigianali, terziari-commerciali e turistici;
 - e) Aree industriali esistenti e di completamento
 - f) Aree industriali di nuovo impianto
 - g) Aree per attività di servizio agli automezzi
 - h) Aree terziarie commerciali esistenti e di ristrutturazione urbanistica
 - i) Aree per attrezzature nautiche esistenti
 - l) Aree turistico ricettive esistenti, di ristrutturazione urbanistica e di nuovo impianto
 - m) Aree per complessi turistico ricettivi all'aperto - villaggi turistici
 - n) Area destinata ad attività agricole
- 3) Aree pubbliche e di interesse generale
 - o) Aree del Parco naturale dei Lagoni di Mercurago.
 - p) Aree della riserva Naturale speciale dei Canneti di Dormelletto.
 - q) Aree destinate ad attrezzature e servizi di interesse generale
 - r) aree per infrastrutture pubbliche
 - s) Vincoli e fasce di rispetto

AREE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Art. 20 – NORME GENERALI PER LE AREE RESIDENZIALI

Sono le parti del territorio destinate ad insediamenti prevalentemente residenziali. Oltre alle residenze ed alle relative pertinenze sono ammesse le seguenti destinazioni:

- attività commerciali al dettaglio (unità di vicinato e medie strutture di vendita, sedi per esposizioni commerciali); attività per la ristorazione e pubblici esercizi;
- attività turistico ricettive (alberghi, pensioni e locande, B&B, ostelli, case per ferie, residenze temporanee);
- attività direzionali pubbliche e private (sedi di attività assistenziali e culturali e di associazioni in genere: politiche, culturali, sportive, religiose, sindacali);
- attività terziarie: uffici pubblici e privati (studi professionali, agenzie turistiche, immobiliari, assicurative, banche, uffici postali, laboratori sanitari, ecc.);
- servizi sociali, assistenziali e sanitari, residenze per anziani, centri civici ed attrezzature per il culto, locali di spettacolo e di riunione, aree per il commercio ambulante, ecc.;
- attività produttive limitatamente a: piccoli magazzini, depositi e laboratori con carattere esclusivamente artigianale di servizio e non molesti sotto qualsiasi profilo (rumori, esalazioni, polveri, fumo, traffico, vibrazioni, scarichi, inquinamenti), sentito il parere dell'A.S.L. competente, sia inclusi in edifici residenziali, quanto, con la esclusione delle aree del nucleo di antica formazione, in edifici a sé stanti; in quest'ultimo caso dovranno occupare un'area coperta non maggiore di mq. 150 e dovrà essere particolarmente controllato il carattere degli edifici in relazione alla destinazione residenziale della zona, al fine di escludere discordanze nella configurazione ambientale;

Sono in ogni caso escluse:

- attività commerciali di grande superficie ed attività per il commercio all'ingrosso;
- attività produttive di tipo industriale ed artigianato di produzione.

Alle aree a prevalente destinazione residenziale sono assimilate le parti di territorio individuate, ai sensi dell'art. 24 della L.R. n. 56/77 e s.m.i., come insediamenti urbani aventi carattere storico-artistico ed ambientale e nuclei minori, monumenti e singoli edifici, anche rurali, aventi valore ambientale e documentario.

Art. 21 – AREE DEL NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE ED INSEDIAMENTI CON CARATTERE AMBIENTALE E DOCUMENTARIO

Sono le parti di territorio individuate, ai sensi dell'art. 24 della L.R. n. 56/77 e s.m.i., come insediamenti urbani aventi carattere storico-artistico ed ambientale e nuclei minori, monumenti e singoli edifici, anche rurali, aventi valore ambientale e documentario.

Le aree del nucleo di antica formazione sono individuate dal P.T.P. come Centro Storico minore, di rilevanza d'ambito (art. 2.14 delle NTA), che conserva l'impianto planimetrico storico ed opere architettoniche attinenti alla storia civile e religiosa del territorio.

Le emergenze architettoniche, i beni di riferimento territoriale ed i beni diffusi di caratterizzazione sono individuati dal P.T.P. all'art. 2.15 delle NTA. in:

- **A** i beni religiosi: **A1** Chiesa parrocchiale di S Maria Assunta;
A2 Chiesa della B.V. della Fontana;
A3 Cappella della Madonna Motta;
- **B1** l'edificio di Villa Tesio;
- **C** gli edifici rurali: **C1** Cascina Surga inferiore;
C2 Cascina Cucchetta;
C3 Cascina Montaccio.

Il presente Piano, in coerenza alle osservazioni espresse dall'Amministrazione Comunale al P.T.P. ed a norma dell'art. 2.2 delle NTA del P.T.P., definisce ed integra l'elenco dei beni culturali ambientali, urbanistici, architettonici ed archeologici, ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77, con:

- **A** i beni religiosi: **A4** Oratorio di San Rocco;
A5 Cappella di Sant'Apollonia;
- **B2** l'edificio di Via San Rocco;
- **B3** Villa Banfi in Via Monte Rosa (Villa con parco);
- **B4** Villa in Via Tesio (ex Villa Rava);
- **B5** Cà Bianca (Villa con parco);
- **C** gli edifici rurali: **C4** Cascina in Via Madonna Motta;
C5 Cascina Favina;
C6 Cascina Moretta;
C7 Cascina Vignola;
C8 Cascina ex Roveda.

Per tali aree e fabbricati è fatto divieto di modificare lo stato dei luoghi e sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, senza modifica delle destinazioni d'uso in atto. Per le parti dismesse degli edifici rurali sono consentite le destinazioni d'uso compatibili con la zona di appartenenza, nel rispetto delle relative norme di attuazione e dei caratteri paesaggistici, tipologici ed architettonici del complesso rurale e della zona.

Per gli edifici vincolati ai sensi della Legge 1089/39, **le cui aree di pertinenza sono graficamente individuate nella tavola allegato 7**, gli interventi ammessi sono consentiti nel rispetto dei vincoli specifici di ogni edificio ed il permesso di costruire è subordinato alla preventiva autorizzazione delle competenti Soprintendenze ai Beni Ambientali ed Architettonici ed ai Beni artistici e Storici del Piemonte.

Per gli edifici e le aree riconosciuti come beni culturali ambientali ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i., il permesso di costruire è subordinato al parere favorevole della Commissione Regionale per i beni culturali ambientali di cui all'art. 91 bis, richiamata dal 15° comma dell'art. 49 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Il Nucleo di antica formazione è caratterizzato da un tessuto di diversa consistenza edilizia, organizzato in isolati, relativamente e densamente edificati, con la presenza di edifici e tipologie caratterizzate da impianto planimetrico, dall'utilizzo di materiali, particolari costruttivi e schemi morfologici di facciata, che contribuiscono a caratterizzare un contesto anche privo di singoli edifici di alto pregio architettonico.

Tutte le aree di cui al presente articolo sono definite e considerate "Zone di Recupero" ai sensi dell'art. 27 della Legge 457/78.

L'intervento in tali aree è finalizzato alla valorizzazione degli elementi storico-ambientali esistenti con il recupero edilizio ed urbanistico dell'intero sistema di aree ed edifici.

Lo specifico allegato planimetrico di Piano (**tav. 5 in scala 1:1.000**) indica, per ogni singolo edificio od area, gli interventi proposti ed ammessi.

La modifica parziale o totale ai singoli tipi di intervento non costituisce variante di PRG a norma e nei limiti di cui al comma 8 dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione di fabbricati pertinenziali ed ampliamento (ove ammesso e nei limiti espressi negli elaborati grafici) sono consentiti con Dia o permesso di costruire, con l'obiettivo di conservare e valorizzare gli elementi dell'architettura tipica della zona e di eliminare le parti in contrasto, nel rispetto delle presenti norme e di quanto prescritto dal nuovo Regolamento Edilizio e, in particolare, da quanto prescritto dai commi 8 e seguenti dell'art. 32: inserimento ambientale delle costruzioni.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica, con sostituzione edilizia e completamento sono consentiti con Piano di Recupero.

Nel nucleo di antica formazione il Comune può promuovere o formare (e/o i privati possono presentare all'Amministrazione Comunale) proposte di Piani di Recupero ai sensi dell'art. 30 della Legge 05.08.1978 n. 457.

Detti Piani possono modificare od integrare, quantitativamente e qualitativamente, gli interventi ammessi dal presente Piano con permesso di costruire e D.I.A.

Ove le previsioni di detti Piani si limitino a modificare le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente e/o non comportino un incremento del peso insediativo in misura superiore al 20% dell'esistente, le necessarie varianti al Piano Regolatore Generale possono essere approvate a norma del 7° comma dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i.

La classificazione degli immobili con riferimento ai tipi d'intervento ammessi o ritenuti necessari è la seguente :

- A) Edifici a destinazione residenziale, di costruzione o ristrutturazione recente, aventi valore documentario nullo, o profondamente alterato, e privi di significativi elementi formali od architettonici, tipologici, decorativi ed ambientali, per i quali si prevedono interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- B) edifici caratterizzati dalla presenza di elementi formali, architettonici, tipologici, decorativi ed ambientali per i quali si prevedono interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e restauro e risanamento conservativo;
- C) edifici a destinazione residenziale a carattere documentario, con elementi formali architettonici, tipologici, decorativi con caratteristiche di ripetitività nel contesto ambientale. Per tali edifici sono possibili interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia senza aumento di superfici o volumi, nel rispetto dell'impianto tipologico originario e di ogni altro elemento formale e tipologico dell'edificio e del contesto ambientale.

Edifici nuovi o ristrutturati o porzioni di fabbricati ristrutturati, per i quali sono consentite operazioni di ristrutturazione edilizia finalizzata al ripristino delle condizioni precedenti per le parti in contrasto.

Edifici a destinazione extraresidenziale (e/o pertinenziale alla residenza) a carattere documentario, con elementi formali architettonici, tipologici, decorativi con caratteristiche di ripetitività nel contesto ambientale. Per tali edifici sono possibili interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia senza modifica delle destinazioni d'uso e senza aumento di superfici o volumi, nel rispetto dell'impianto tipologico originario e di ogni altro elemento formale e tipologico dell'edificio e del contesto ambientale;

- D) edifici a destinazione pertinenziale aventi valore documentario nullo, o profondamente alterato, o privi di significativi elementi formali od architettonici, tipologici e decorativi, o che costituiscono causa ed origine di condizioni di insalubrità ambientale o di disordine compositivo di cortili o fronti verso lo spazio pubblico o le cui condizioni edilizie statiche ed igieniche o di elevato degrado fisico e funzionale non ne consentano il recupero. Per tali edifici è prevista la demolizione e ricostruzione, nel rispetto dell'impianto tipologico dell'isolato, delle norme del Codice Civile. e di ogni altro elemento formale e tipologico dell'edificio e del contesto ambientale;
- E) interventi di ampliamento o nuova costruzione (nei limiti indicati nella tavole di piano) di edifici a destinazione residenziali ed extraresidenziale finalizzati alla ricomposizione funzionale degli alloggi od alla riorganizzazione urbanistica dell'isolato ed alla necessaria dotazione di spazi pertinenziali, nel rispetto dell'impianto tipologico dell'isolato, delle norme del Codice Civile e di ogni altro elemento formale e tipologico dell'edificio e del contesto ambientale;

In tutti gli edifici compresi nelle aree di cui al presente articolo sono ammessi contenuti ampliamenti volumetrici anche in assenza di strumenti urbanistici esecutivi, alle seguenti condizioni :

- che l'ampliamento volumetrico sia necessario per garantire l'adeguamento alle altezze minime di mt.2,70 per quelli inferiori a mt.2,50 e comunque con una sopraelevazione complessiva non superiore a mt.1,00 anche ai fini del recupero dell'eventuale sottotetto non abitabile, che può e deve essere prioritariamente realizzato con copertura a falde inclinate, con pendenze uguali a quelle preesistenti od adiacenti di tipo tradizionale e altezza di imposta del solaio di copertura pari a metri 2,20 o superiore se preesistente. Altezze e sopraelevazioni maggiori al colmo ed alla gronda sono consentite per allineamento alle pendenze di falda e/o alle linee di colmo e di gronda a quelle degli edifici adiacenti (con la chiusura di testate cieche preesistenti) anche con la formazione di nuove unità abitative, purchè l'ampliamento volumetrico sia necessario a garantire il soddisfacimento di fabbisogni strettamente correlati al nucleo familiare proprietario e residente e sia realizzato nel rispetto dei caratteri paesaggistici ed ambientali e dell'indice medio di zona.

La formazione di nuove unità abitative è subordinata ad atto di impegno dell'avente diritto che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio del nucleo familiare residente per almeno 10 anni.

L'atto è trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale ed a spese del richiedente, sui registri della proprietà immobiliare.

Salvo casi di forza maggiore la modifica della destinazione d'uso potrà essere consentita dal Consiglio Comunale con la stipula di una convenzione per la determinazione del prezzo di cessione e/o la determinazione del canone di locazione per un periodo non inferiore a 8 anni oltre a quelli mancanti alla scadenza dell'atto di impegno.

- che l'ampliamento volumetrico sia necessario per l'inserimento di servizi igienici a condizione che formino un volume continuo che partendo da terra giunga al tetto, con la

stessa profondità del corpo di fabbrica principale. Per tali interventi non è consentita, di norma, l'occupazione di ballatoi o loggiati.

L'ampliamento per la formazione di servizi igienici non è consentito se occupa la superficie, anche privata, di corti godute collettivamente; non può superare i mq.25 utili complessivi di superficie di pavimento, compresa l'area di disimpegno; può essere realizzato a distanza da pareti finestrate antistanti non inferiore a quelle preesistenti e nel rispetto delle norme del Codice Civile.

Nelle aree libere non edificate, nei giardini e negli orti esistenti sono ammesse esclusivamente opere di conservazione e manutenzione degli impianti colturali; sono vietati il taglio e l'indebolimento di alberi che abbiano, a parere della Commissione Edilizia, particolare valore naturalistico ed ambientale, salva autorizzazione motivata del Comune; possono essere ammessi modesti interventi edilizi necessari alla realizzazione di percorsi pedonali, al consolidamento od alla sistemazione dei terreni od utili alla pratica delle coltivazioni orticole e/o floricole, alla realizzazione di bassi fabbricati destinati ad autorimesse (per la dotazione di un posto auto per ogni alloggio) nel rispetto dei caratteri paesaggistici ed ambientali della zona e delle prescrizioni di cui al 5° comma dell'art. 12.

Non sono consentite recinzioni o muretti che alterino l'assetto degli spazi collettivi e ne modifichino quindi l'uso; sono consentite unicamente quelle prospettanti lo spazio pubblico e costituite da siepi o muri pieni o, comunque, uniformate alle caratteristiche tipologiche delle recinzioni tipiche e caratterizzanti lo spazio pubblico su cui prospettano.

In tutti gli edifici ancora oggi caratterizzati da elementi tipologici o costruttivi originari, gli interventi edilizi ammessi debbono comunque assicurare la salvaguardia e la valorizzazione di detti elementi (mensole e balconi in legno, murature in vista, portali, affreschi, insegne ecc.).

Le facciate degli edifici sia verso via che verso spazi interni, devono uniformarsi, per la dimensione, le proporzioni e la modulazione delle aperture e di ogni altro elemento di scansione, agli edifici circostanti di pregio o di impianto rurale originario.

Per i nuovi insediamenti commerciali la formazione di vetrine ai piani terreni deve adeguarsi all'equilibrio compositivo delle facciate e degli allineamenti delle aperture sovrastanti, anche con riferimento alla presenza di balconi, mensole, marcapiani, lesene, fregi ed apparati decorativi.

Le insegne pubblicitarie sono, di norma e preferibilmente, ammesse all'interno del disegno delle vetrine o con decorazione murale, evitando insegne luminose al neon. Eventuali diverse risoluzioni dovranno essere valutate ed approvate dalla Commissione Edilizia.

Le serrande di chiusura, ove e quando non siano sostituite da vetro antisfondamento, debbono essere di tipo trasparente e tinteggiate nel colore del serramento della vetrina e delle persiane dell'edificio.

Sui paramenti esterni è prescritto l'uso dell'intonaco stabilizzato al civile o tirato al rustico fine e tinteggiato o con impasto in graniglie.

Non sono ammessi rivestimenti plastici nè piastrellature di alcun genere, con l'eccezione di elementi od apparati decorativi puntuali; eventuali rivestimenti in cemento decorativo od intonaco di graniglia sono anche ammessi con trattamento unitario delle facciate a formare, ad esempio, nei piani terra, bugnati di semplice fattura; le zoccolature in pietra chiara, a piano sega o martellinata, purché non in formato di piastrelle, sono consigliate sino all'altezza di metri 1,00.

Sui fronti strada e verso spazi pubblici sono ammesse colorazioni chiare anche per differenziare, nelle campiture delle facciate, i singoli elementi costruttivi, tipologici e decorativi, quali lesene, contorni di aperture, zoccolature e marcapiani.

Le coperture saranno a falde con pendenza massima uguali a quelle adiacenti, in coppi o simili. I cornicioni dovranno, per aggetto, sagoma, spessore e materiali, uniformarsi a quelli tipici della zona.

I balconi ed i ballatoi avranno sporgenza massima di metri 1,00 e dovranno essere realizzati in lastra di pietra o in soletta di cemento a vista (con spessore massimo di cm. 10 all'esterno) con ringhiere in ferro a semplici elementi verticali.

Le altezze interne di vani abitabili non saranno, di norma, inferiori a metri 2,70. Altezze inferiori potranno essere autorizzate se preesistenti o nei casi di connessione strutturale a preesistenze di valore storico ambientale.

I serramenti saranno in legno con persiane o scuri interni in legno.

Le pavimentazioni degli spazi pubblici pedonali e degli spazi privati all'interno dei cortili devono essere realizzati in acciottolato, blocchetti di porfido o altro materiale lapideo o cementizio con caratteristiche analoghe.

Per i cortili privati interni possono essere autorizzate pavimentazioni in ghiaietto o tappeto erboso, con esclusione di manto bituminoso.

Le pavimentazioni degli spazi privati all'interno dei cortili debbono, comunque, essere drenanti e prive di sottofondo cementizio.

L'illuminazione degli spazi aperti, pubblici e privati, dovrà essere realizzata con lampade a braccio o lampioni di modesta altezza (con luce gialla, direzionata verso il basso) e/o con luce indiretta derivata dalla illuminazione delle facciate degli edifici.

Art. 22 – MODALITÀ DI PRESENTAZIONE E CRITERI DI STESURA DEI PROGETTI RELATIVI ALLE AREE DEL NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE ED AGLI INSEDIAMENTI CON CARATTERE AMBIENTALE DOCUMENTARIO.

Tutte le domande d'intervento edilizio con permesso di costruire e D.I.A. dovranno essere documentate, alla scala adeguata, con:

- 1) rilievo quotato dello stato di fatto (piante, prospetti interni ed esterni e sezioni in numero sufficiente per individuare esattamente l'edificio ed eventuali particolari architettonici costruttivi, se richiesti);
- 2) sezioni schematiche trasversali alla sede stradale e profilo altimetrico longitudinale del fronte stradale esteso ai fabbricati adiacenti compiutamente quotato;
- 3) rilievo del verde (con indicazione delle essenze e relative dimensioni) e di ogni elemento esterno qualificante (muri, esedre, fontanine, dislivelli, pavimentazione);
- 4) documentazione fotografica dello stato di fatto esterno ed interno;
- 5) rilievo e descrizione delle finiture esterne ed interne (infissi, ringhiere, gradini, davanzali, pavimenti, tipi e colori dei rivestimenti esterni e delle tinteggiature, ecc.);
- 6) progetto, con piante, sezioni, prospetti, compiutamente quotati e con tavole ove siano evidenziate l'ubicazione, in colore giallo, delle demolizioni e, in colore rosso, delle nuove opere;
- 7) dichiarazione del progettista sulle condizioni statiche dell'edificio e sulla fattibilità degli interventi sulle strutture previste in progetto;
- 8) relazione con le indicazioni delle operazioni che s'intendono fare (a livello di restauro o ristrutturazione) e delle destinazione d'uso ai vari piani.

Obiettivo di ogni singolo intervento deve essere, in ogni caso:

- * la conservazione della tipologia tradizionale, rispettando o ripristinando l'organizzazione distributiva principale (muri portanti, quote solai, scale esterne, ballatoio, scale interne, aperture, copertura dell'edificio);
- * il miglioramento del livello igienico-edilizio (dotazione di servizi, di elementi di collegamento verticale ed orizzontale).

In dettaglio per ogni intervento possono essere previsti, a titolo di esempio:

- a) la dotazione per ogni alloggio di servizi igienici interni (anche ad areazione forzata, qualora le caratteristiche tipologiche dell'edificio lo rendano indispensabile);
- b) il rinnovo e la sostituzione delle strutture orizzontali senza alterare le quote rispetto ai precedenti, salvo il raggiungimento dell'altezza minima di abitabilità interna;
- c) la ricostruzione od il ripristino dei ballatoi nelle posizioni preesistenti, utilizzando i medesimi materiali tradizionali;
- d) la ricostruzione od il ripristino di scale esterne di accesso ai ballatoi nei materiali tradizionali (murature);
- e) ripristino delle aperture nelle forme e dimensioni tipiche od originarie;
- f) ripristino elementi decorativi di facciata originari, come segna piani o gronde e dei portali di accesso ai cortili nelle forme e dimensioni nonché coi materiali originari;

Non sono, di norma, consentiti:

- g) le alterazioni delle coperture e dei profili originari;
- h) l'alterazione delle aperture (porte, portoni, finestre) lungo i profili stradali se non previo studio comparativo dell'intera facciata e non solo della proprietà;
- i) la costruzione e l'apertura di box e di accessi a garages sulla strada.

Le facciate dovranno essere tinteggiate con colori di terra naturale e comunque chiari.

La colorazione proposta dovrà inserirsi coerentemente con l'intorno ed ottenere l'approvazione della C.E. e dell'Amministrazione Comunale. L'intervento dovrà comunque interessare l'intera facciata dell'edificio.

Art. 23 – AREE RESIDENZIALI ESISTENTI E DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

Le aree residenziali esistenti sono le parti di territorio caratterizzate da insediamenti relativamente recenti, con tessuti eterogenei dal punto di vista delle tipologie edilizie e delle altezze, delle destinazioni d'uso, dei caratteri architettonici ed ambientali.

Tali aree sono classificate come aree a capacità insediativa esaurita; sono suddivise in ambiti o comparti di analisi e progetto, i cui indici medi di utilizzazione fondiaria sono indicati nella tabella e nella tavola allegate.

Comprendono anche ambiti o comparti in fregio alla Strada Statale (in alcuni casi caratterizzati da edifici di notevole altezza e ad alta densità edilizia) assoggettati a strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica o privata, che potranno essere oggetto anche di interventi di ristrutturazione urbanistica, nel rispetto degli indici medi di utilizzazione fondiaria, delle superfici nette e delle destinazioni d'uso complessivamente esistenti, con l'obiettivo di ricercare e sperimentare modelli insediativi, capaci di proporre, anche con densità edilizie elevate, una nuova e più alta qualità nella forma dell'abitato, nella sua organizzazione interna, nel suo rapporto con il paesaggio e l'ambiente.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica dovranno essere proposti e realizzati nel rispetto dei valori ambientali della parte del territorio urbano cui essi sono relativi e dei seguenti indici:

- Indice di utilizzazione territoriale: pari all'indice di utilizzazione fondiario medio esistente per ciascun comparto.
- Indice di utilizzazione fondiario: determinato dal rapporto tra la S.u.n. di progetto e le superfici fondiarie di progetto (pari alla superficie territoriale del comparto al netto delle superfici a standard nella misura rispettivamente di 20 mq. e 2,5 mq. ogni 40 mq. di S.u.n. residenziale per verde pubblico e parcheggi).
Per i singoli lotti di intervento l'indice di utilizzazione fondiario medio così determinato può variare, in più od in meno, nella misura massima del 20%.
- Rapporto di copertura medio: 40%
- Altezza massima: 9,50 – tre piani abitabili.

L'eventuale terzo piano abitabile deve essere realizzato con copertura a falde inclinate, con pendenze comprese tra il 30 ed il 60% e, comunque, con pendenze uguali a quelle preesistenti od adiacenti di tipo tradizionale. L'altezza di imposta del solaio di copertura, misurata dalla quota di pavimento del piano, non deve essere superiore a metri 2,20. I muri d'ambito di imposta del solaio di copertura dell'eventuale terzo piano abitabile devono essere realizzati in muratura verticale ed avere una altezza non superiore a metri 2,20.

- Superficie permeabile media dei lotti: 40%. Almeno il 50% della superficie permeabile deve essere sistemata a verde profondo e piantumato.

Per le aree e gli immobili assoggettati a Strumento Urbanistico Esecutivo, in attesa di tali strumenti attuativi e per le aree e gli immobili non assoggettati alla formazione di strumenti urbanistici esecutivi, con la conferma della consistenza edilizia esistente, nel rispetto delle norme di distanza dalle strade, dai confini e dai fabbricati, sono consentiti gli interventi di cui all'art. 2 punti a), c), d), e), f) delle presenti norme:

- a) interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia (ivi compreso il recupero, alle destinazioni pertinenziali od extraresidenziali, di superfici o volumi - casseri, rustici, ecc. - con caratteristiche tecnico-costruttive e formali, che rispettino i valori ambientali della zona), diretti al recupero del patrimonio edilizio esistente;

b) modesti ampliamenti delle abitazioni, necessari al miglioramento degli impianti igienico-sanitari od al miglioramento funzionale delle stesse. Tali interventi possono essere realizzati una tantum, nei limiti di un incremento del 30% della S.u.n. esistente e nei limiti dell'indice di fabbricabilità e/o utilizzazione fondiaria di zona maggiorato del 20% (30 mq. sono, comunque, consentiti anche se eccedono tali percentuali);

c) ampliamenti, completamenti e sovralti, nuova costruzione e/o recupero alla destinazione residenziale di superfici o volumi esistenti (casseri, rustici, ecc.) su aree e mappali appartenenti allo stesso comparto di cui al presente articolo, di proprietà alla data di adozione del progetto preliminare di Piano ed anche diversi dalle aree e dai mappali relativi alla abitazione principale, per il soddisfacimento di fabbisogni strettamente correlati al nucleo familiare proprietario e residente alla data di adozione del progetto preliminare di Piano.

Detti interventi potranno e dovranno essere realizzati nel rispetto delle norme di distanza dalle strade, dai confini e dai fabbricati, del rapporto di copertura ed altezza massima e della superficie permeabile del lotto e nei limiti massimi di un incremento del 20% dell'indice di fabbricabilità e/o di utilizzazione fondiaria della zona o comparto di appartenenza nel caso di realizzazione di una unità immobiliare con Superficie netta inferiore a 120 mq. di S.u.n.

Nel caso di realizzazione di unità immobiliari con superficie maggiore di 120 mq. e/o di più unità abitative di nuova costruzione, dovrà essere rispettato l'indice di fabbricabilità e/o di utilizzazione fondiaria della zona o comparto di appartenenza del lotto di intervento.

In entrambi i casi, gli interventi sono subordinati ad atto di impegno dell'avente diritto che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio del nucleo familiare residente per almeno 10 anni.

L'atto è trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale ed a spese del richiedente, sui registri della proprietà immobiliare.

Salvo casi di forza maggiore la modifica di destinazione d'uso potrà essere consentita dal Consiglio Comunale con la stipula di una convenzione per la determinazione del prezzo di cessione e/o la determinazione e la revisione periodica del canone di locazione per un periodo non inferiore a 8 anni oltre a quelli mancanti alla scadenza dell'atto di impegno.

Il recupero dei sottotetti per il soddisfacimento di fabbisogni strettamente correlati al nucleo familiare proprietario e residente, può essere realizzato con sopraelevazione della linea di gronda (per adeguamento alle altezze minime) in misura non superiore a metri 1,00 e pendenze massima delle falde del 60% (e comunque uguali a quelle preesistenti e/o adiacenti), nei limiti di un incremento del 100% dell'indice di fabbricabilità e/o utilizzazione fondiaria della zona o comparto di appartenenza.

Per fabbisogno strettamente correlato al nucleo familiare residente si intende quello espresso da ascendenti o discendenti diretti del capofamiglia o del coniuge.

d) interventi di nuova costruzione di volumi e superfici pertinenziali nel rispetto e nei limiti delle norme di Piano;

e) interventi urgenti da realizzare a tutela della pubblica incolumità.

Alle aree residenziali esistenti sono assimilate le aree destinate ad edilizia economica e popolare (aree PEEP) con Piano di Zona approvato ed in fase di attuazione nel rispetto dei seguenti parametri edilizi ed urbanistici del Piano pre vigente:

INDICI	VARIABILI	VALORI
IF densità fondiaria	max mc/mq	1,50

V volume	max	mc.	15.000
RC rapporto di copertura	max	%	20
HE altezza dei fabbricati	max	ml.	10,00
DC distanza dai confini	max	ml	5,00
PP parcheggi pertinenziali			1 mq. ogni 10 mc.

Art. 24 – AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO E DI NUOVO IMPIANTO

Sono le aree a prevalente destinazione residenziale di nuovo insediamento su lotti liberi o su lotti occupati da attività produttive dismesse irrazionalmente dislocate in ambiti residenziali (in Via Ribot, al numero 18 della tavola di Piano – **allegato 8** - e della tabella - allegato **10 alla relazione di Piano**).

In queste aree il P.R.G. si attua per intervento diretto nei lotti liberi e con intervento preventivo (o *concessione* **permesso di costruire** convenzionato) nei comparti perimetrati sulle tavole di Piano.

Gli indici di utilizzazione territoriale e fondiaria, i rapporti di copertura al lordo di pertinenze e fabbricati accessori, le altezze massime ed il numero dei piani degli edifici sono indicati per ciascun lotto o comparto nella tabella allegata.

Per le aree soggette a strumento urbanistico esecutivo l'indice di utilizzazione fondiaria deve intendersi come indice medio, fermo restando che, per i singoli lotti, tale indice può variare, in più od in meno, nella misura massima del 20%.

Le aree non considerate di stretta pertinenza delle S.u.n. massime ammesse sulla base dell'indice di utilizzazione fondiaria di Piano debbono essere assoggettate all'uso pubblico permanente (o cedute gratuitamente al Comune su valutazione e richiesta dell'Amministrazione Comunale) per la realizzazione delle necessarie opere di urbanizzazione primaria (viabilità) e secondaria (parcheggi e verde) e come aree di compensazione ambientale, come meglio specificato nella relativa tabella.

Con i progetti di piano esecutivo e/o di permesso di costruire saranno definite le scelte localizzative delle aree destinate a viabilità, servizi (standard) e compensazione ambientale.

Con i progetti di piano esecutivo e/o di permesso di costruire dovranno essere proposte adeguate sistemazioni di dette aree: con prevalente destinazione a parcheggio per le aree a standards e la creazione di aree a parco naturale per le aree di compensazione ambientale, con la posa in opera di alberate, cespuglieti e sistemi di siepi, tali da formare un sistema auspicabilmente continuo con il sistema verde esistente.

Per gli interventi da realizzare a semplice permesso di costruire nei lotti liberi, d'intesa con l'Amministrazione comunale, le aree di compensazione ambientale, sistemate a parco naturale, potranno essere ricavate all'interno delle recinzioni. In questo caso l'onere manutentivo permanente rimane a carico del titolare del permesso di costruire e della proprietà dell'area ed il relativo atto d'obbligo unilaterale sarà trascritto nei registri immobiliari e dovrà prevedere che, in caso di inadempienza, le aree possano essere acquisite gratuitamente dal Comune.

Le opere relative alle aree destinate alla viabilità ed a standards dovranno essere realizzate direttamente dai proponenti il Piano esecutivo od i titolari del permesso di costruire a scomputo della quota degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria relativa alle opere da realizzare, sulla base di progetti esecutivi comunque approvati dall'Amministrazione Comunale.

Per i lotti liberi che, al momento della formazione del Piano, possono risultare interclusi e senza affaccio adeguato su spazi pubblici e, più in generale, per i lotti liberi per i quali la cessione delle aree non appare praticabile per particolari condizioni e situazioni dei luoghi (per esempio: dislivello del terreno superiore a metri 0,70 e/o ridotta dimensione del lotto, inferiore a 800 mq.), la cessione delle aree può essere motivatamente sostituita dalla monetizzazione delle aree e delle opere (sulla base di valutazioni espresse annualmente, con specifica deliberazione, dell'Amministrazione Comunale anche con riferimento ai costi parametrici definiti nella presente Variante per la destinazione a parcheggio).

La superficie permeabile dei lotti deve essere pari al 40% della Superficie fondiaria interessata. Almeno il 50% della superficie permeabile deve essere sistemata a verde piantumato nel rispetto delle indicazioni dell'art. 10 delle presenti norme.

Cap. VI – AREE DESTINATE AD IMPIANTI INDUSTRIALI, ARTIGIANALI, TERZIARI-COMMERCIALI E TURISTICI

Parti di territorio dove si sono realizzati o sono previsti ed ammessi insediamenti produttivi di tipo industriale, artigianale, commerciale, terziario e turistico ricettivo (con le attività compatibili ed accessorie di cui ai successivi articoli), anche con interventi di trasformazione delle destinazioni d'uso in atto e progetti di ristrutturazione urbanistica, in particolare di ambiti o comparti in fregio alla Strada Statale.

Per gli edifici esistenti con destinazione d'uso in contrasto con quella proposta dal Piano sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, nei limiti delle Superfici nette complessive esistenti. Sono inoltre ammessi modesti ampliamenti, nei limiti del 10% delle Superfici utili nette esistenti.

In tutte le aree destinate ad attività produttive sono vietati gli insediamenti di attività nocive di qualsiasi genere e natura e, in particolare di attività che possono determinare inquinamento sonoro o inquinamento attraverso scarichi di tipo gassoso, liquido o solido.

Non sono consentiti, in ogni caso, scarichi nella rete fognaria senza preventiva depurazione, secondo disposizioni dell'autorità competente, in relazione ai tipi ed alla composizione chimica ed organica degli scarichi stessi, tenuto conto delle leggi e dei regolamenti vigenti.

Ciascun nuovo insediamento o comparto di intervento, anche al fine di assicurare le riserve idriche necessarie alla irrigazione delle aree verdi o ad eventuali impianti antincendio, sulla base di verifiche e calcoli specifici (da allegare alla domanda di permesso di costruire e D.I.A.) anche relativamente ad eventuali riusi e consumi previsti, (per servizi igienici, lavaggio auto, cicli di lavorazione industriale, ecc.) dovrà assicurare - con opportuni accorgimenti atti ad eliminare le acque di prima pioggia per convogliarle a sistemi di depurazione - a mezzo di vasche e bacini di accumulo di dimensione adeguata e/o, nell'ambito delle prescritte aree verdi, con sistemazioni di tipo naturalistico in superficie, la raccolta di almeno il 50% delle acque meteoriche relative alle superfici impermeabili del lotto/comparto (tetti, terrazzi, sistemazioni delle aree libere, ecc.); tale percentuale può essere ridotta al 30% e/o computata al netto delle coperture, nel caso siano utilizzate "coperture verdi". Le acque in eccedenza dovranno essere smaltite in sottosuolo, anche a mezzo di pozzi perdenti, anche al fine di salvaguardare il livello di falda.

Art. 25 – AREE INDUSTRIALI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO

Sono le aree esistenti e di completamento a destinazione industriale od artigianale.

In queste aree sono consentite le destinazioni proprie di cui al punto 10 sub 5 dell'art. 3 delle presenti norme:

- a) artigianato di servizio alla persona, alla casa, alle imprese, agli automezzi, **con esclusione degli autolavaggi**;
- b) attività industriali ed artigianato di produzione;
- c) depositi al coperto o all'aperto.

Comprendono le destinazioni accessorie quali la residenza del custode o titolare (in misura non superiore al 50% della S.u.l. a destinazione artigianale od al 30% della S.u.l. a destinazione industriale e, comunque, non superiore a 120 mq.), uffici necessari allo svolgimento dell'attività principale ed integrati nell'unità produttiva, attività commerciali nella forma di spacci aziendali.

Sono inoltre ammesse:

* le attività terziarie di cui al punto 10 sub 4 dell'art. 3:

- a) uffici pubblici e privati (studi professionali, agenzie turistiche, immobiliari, assicurative, sportelli bancari, uffici postali, laboratori sanitari, centri di ricerca, ecc.);
- b) attività direzionali pubbliche e private, sedi di attività amministrative, bancarie e finanziarie, enti pubblici.

* le attività di servizio di cui al punto 10 sub 6 dell'art. 3, con le seguenti specificazioni e limitazioni:

- a) attrezzature per l'istruzione, limitatamente alle attività di formazione professionale;
- b) attrezzature di interesse comune: servizi sociali, assistenziali, sanitari, uffici pubblici, centri civici, attrezzature ed attività per la cultura ed il tempo libero;
- c) aree verdi per la sosta ed il gioco, giardini, parchi naturali ed attrezzati per il gioco, lo sport (al coperto ed all'aperto), attrezzature per il tempo libero.

Comprendono i relativi servizi accessori quali attività commerciali di ristoro e pubblici esercizi (chioschi ed edicole per la vendita di giornali, fiori, bevande ed alimenti, anche a carattere stagionale), spogliatoi, servizi igienici, depositi ecc.

- d) parcheggi pubblici e di uso pubblico;
- e) servizi tecnologici di livello comunale (cabine tecnologiche).

In queste aree il P.R.G. prevede e consente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia anche con modifica delle destinazioni d'uso.

Gli eventuali interventi di ampliamento e nuova costruzione, a mezzo di intervento diretto, possono essere realizzati applicando gli indici ed i criteri di calcolo di seguito espressi:

a) l'area di pertinenza della Superficie utile lorda (S.u.l.) degli insediamenti esistenti è pari alla maggiore superficie del lotto determinata con l'applicazione degli indici:

- indice di utilizzazione fondiaria $U_f = 0,80$ mq/mq.
- rapporto di copertura 70%

b) la rimanente superficie del lotto consente interventi di ampliamento della S.u.l. esistente con l'applicazione dei seguenti indici:

- indice $U_f = 0,80$ mq/mq.
- rapporto di copertura 70%
- altezza massima $8,00$ ml esclusi volumi tecnici

Altezze maggiori e sino a metri 12,00, possono essere autorizzate con delibera di Consiglio Comunale, su parere conforme e motivato della Commissione Edilizia in relazione alle caratteristiche paesaggistiche ed ambientali del territorio di intervento, in casi eccezionali (lavorazioni tecnologiche speciali e/o particolari condizioni dei luoghi) e quando non diversamente risolvibili.

- distanza dai confini 5,00 ml
- distanza dalle strade 10,00 ml salvo minori distanze preesistenti
- distanze tra i fabbricati 10,00 ml salvo minori distanze preesistenti.

L'indice di utilizzazione fondiario da applicare alla superficie libera del lotto come sopra determinata è la risultante dalla sommatoria di:

- indice Ut dell'area a specifica destinazione = 0,50 mq/mq.
- indice Ut dell'area destinata a servizi della zona industriale (da reperire nella misura del 36% della superficie del lotto di pertinenza dell'ampliamento = $0,50 \text{ mq/mq.} \times 36\% =$) 0,18 mq/mq.
- indice Ut delle aree di compensazione ambientale correlate (da reperire, sino ad esaurimento, nella misura del 100% della superficie del lotto di pertinenza dell'ampliamento) = $0,12 \text{ mq/mq.} \times 100\% =$ 0,12 mq/mq.
- Indice Ut TOTALE = indice Uf = 0,80 mq.mq.

L'indice di utilizzazione fondiaria così determinato esprime concretamente la necessità di reperire (acquisire e successivamente cedere al Comune le aree previo trasferimento delle relative capacità edificatorie sul lotto a specifica destinazione) per ogni mq. di S.u.l. di ampliamento:

- 0,45 mq. di aree da destinare a servizi (standards della zona industriale per funzioni sportive, ricreative e culturali, mense collettive, centro di servizi, verde attrezzato, parcheggi), cui il Piano assegna una capacità insediativa di 0,5 mq./mq.;
- 1,25 mq. di aree correlate e destinate a compensazione e valorizzazione ambientale, cui il Piano assegna una capacità edificatoria di 0,12 mq./mq.

Con il consenso della parti interessate, anche in assenza di strumento urbanistico esecutivo, in deroga alle distanze dai confini e tra i fabbricati, sarà possibile costruire in adiacenza, purché gli edifici in progetto, anche se realizzati in tempi diversi, siano strutturalmente e volumetricamente coordinati secondo criteri di unitarietà architettonica e compositiva.

La superficie permeabile complessiva, al lordo della superficie a servizi di pertinenza dell'ampliamento, deve essere pari ad almeno il 30% della Superficie totale del lotto interessato. Almeno il 50% della superficie permeabile deve essere sistemata a verde piantumato.

Gli interventi di ampliamento sono consentiti a condizione che ciascun insediamento assicuri, all'interno del lotto:

- idonei spazi per il carico e scarico delle merci;
- aree destinate a parcheggio privato nella misura di 1 mq. ogni 10 mq. di S.u.l. complessiva.
- aree destinate a parcheggio di uso pubblico nella misura di 1 mq. ogni 10 mq. di S.u.l. complessiva.

Le aree a parcheggio di uso pubblico possono essere ricavate all'interno delle eventuali recinzioni purché ne vengano segnalati e garantiti la disponibilità e l'uso durante l'esercizio delle attività insediate, di cui costituiscono pertinenza e servizio.

Art. 26 – AREE INDUSTRIALI DI NUOVO IMPIANTO

Sono le zone industriali di nuovo insediamento ove sono consentite le stesse destinazioni indicate nell'articolo precedente, con le medesime limitazioni.

Tali aree sono destinate unicamente alla rilocalizzazione di attività produttive, industriali od artigianali, esistenti, irrazionalmente dislocate o per le quali il Piano consente la trasformazione della destinazione d'uso delle relative aree.

In queste zone il P.R.G. si attua a mezzo di strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica, applicando i seguenti indici e parametri:

- indice di utilizzazione territoriale $U_t = 0,4$ mq/mq.
- indice di utilizzazione fondiaria $U_f = 0,8$ mq/mq.
- rapporto di copertura 70%
- altezza massima 8,00 ml. esclusi volumi tecnici

Altezze maggiori ~~e sino a metri 12,00~~, possono essere autorizzate con delibera di Consiglio Comunale, su parere conforme e motivato della Commissione Edilizia in relazione alle caratteristiche paesaggistiche ed ambientali del territorio di intervento, in casi eccezionali (lavorazioni tecnologiche speciali e/o particolari condizioni dei luoghi) e quando non diversamente risolvibili.

- distanza minima dal confine 5,00 ml.
- distanza tra i fabbricati 10,00 ml.

Le aree non considerate di stretta pertinenza delle S.u.l. massime ammesse sulla base dell'indice di utilizzazione fondiaria (nella misura, quindi, del 50% della Superficie territoriale) sono assoggettate all'uso pubblico permanente e destinate per il 40% a standards (di cui il 50% a parcheggi ed il 50% a verde) e per il rimanente 60% a verde di compensazione ambientale.

Le aree a standard di verde pubblico e le aree di compensazione ambientale, sistemate a verde piantumato, debbono essere previste lungo i confini nord ed est dell'area.

Gli insediamenti previsti debbono assicurare all'interno del lotto:

- idonei spazi per il carico e scarico delle merci;
- aree destinate a parcheggio privato nella misura di 1 mq. ogni 10 mq. di S.u.l.

Le aree a parcheggio di pubblico o di uso pubblico possono essere ricavate all'interno delle eventuali recinzioni purché ne vengano segnalati e garantiti la disponibilità e l'uso durante l'esercizio delle attività insediate, di cui costituiscono pertinenza e servizio.

La superficie permeabile complessiva, al lordo della superficie a servizi di pertinenza dell'ampliamento, deve essere pari ad almeno il 30% della Superficie totale del lotto interessato. Almeno il 50% della superficie permeabile deve essere sistemata a verde piantumato.

Art. 27– AREE PER ATTIVITA' DI SERVIZIO AGLI AUTOMEZZI

Sono le aree ai confini meridionali del territorio comunale, comprese tra la SS 33 e la ferrovia, individuate dal Piano al fine di promuovere o consentire il trasferimento di attività esistenti irrazionalmente dislocate.

Su tali aree sono previsti ed ammessi:

- insediamenti di attività artigianali di servizio agli automezzi quali autolavaggio, auto officine, centri di assistenza con vendita di accessori per auto, cicli e motocicli;
- distributori di carburante, con i servizi complementari di assistenza e vendita consentiti dalle disposizioni di legge vigenti.

In queste zone il P.R.G. si attua a mezzo di strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica o privata, applicando i seguenti indici e parametri:

- indice di utilizzazione territoriale $U_t = 0,30$ mq/mq.
- indice di utilizzazione fondiaria $U_f = 0,40$ mq/mq.
- rapporto di copertura 40%
- altezza massima 8,00 ml. esclusi volumi tecnici
- distanza minima dal confine 5,00 ml.
- distanza dalla strada 10,00 ml.

Le aree non considerate di stretta pertinenza delle S.u.l. massime ammesse sulla base dell'indice di utilizzazione fondiaria (nella misura, quindi, del 25% della Superficie territoriale) sono assoggettate all'uso pubblico permanente e destinate per il 50% a parcheggio e corsia di accumulo e per il 50% a verde, che deve essere individuato, con relativa continuità, lungo il margine della SS 33 e caratterizzato da alberate e siepi, poste in opera in modo tale da consentire adeguata visibilità e sicurezza per le relative uscite.

La superficie permeabile complessiva, al lordo della superficie a servizi di pertinenza dell'ampliamento, deve essere pari ad almeno il 30% della Superficie totale del lotto interessato. Almeno il 50% della superficie permeabile deve essere sistemata a verde piantumato.

Art. 28 - AREE TERZIARIE - COMMERCIALI ESISTENTI E DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

Sono le aree esistenti e di completamento a destinazione terziaria commerciale.

Comprendono aree a specifica destinazione caratterizzate da insediamenti commerciali esistenti ed aree miste con fabbricati esistenti anche a diversa destinazione (attività produttive artigianali ed industriali, attive e dismesse, distributori di carburante, pubblici esercizi, bar e ristoranti, residenze, ecc.) attestate su Via Cavour.

Per tali aree il Piano, in coerenza agli indirizzi ed alle direttive del Piano Territoriale Provinciale, prevede la formazione di uno Strumento Urbanistico Esecutivo, di iniziativa pubblica o privata, con l'obiettivo di individuare e risolvere le principali connessioni della SS 33 con la rete locale, riqualificare e sviluppare il tessuto commerciale esistente, rafforzarne l'immagine e l'identità urbana, attraverso la formazione di percorsi ciclo pedonali, il rifacimento della pubblica illuminazione, la realizzazione di piantumazioni, alberate, aree da destinare a verde pubblico e parcheggi, la realizzazione di un adeguato arredo urbano, la riqualificazione dei fronti degli edifici esistenti anche con elementi di caratterizzazione formale unitaria delle attività insediate (quali quinte, percorsi pedonali coperti, insegne pubblicitarie, organizzazione del sistema delle aree a parcheggio, ecc.).

L'asse di Via Cavour, compreso tra Via Vespucci e le aree di Villa Tesio è, infatti, riconosciuto come Addensamento Commerciale Urbano Forte di tipo A3, ai sensi dell'art. 13 della D.C.R. n. 563-13414 e s.m.i.

Gli Strumenti Urbanistici Esecutivi ~~dovrà essere esteso all'intero addensamento commerciale;~~ potranno o dovranno prevedere la sistemazione della Via Cavour, in coerenza alle indicazioni del progetto per il miglioramento della sicurezza stradale della SS 33 e la formazione della nuova viabilità in parallelo alla Via Cavour, dalla rotonda di Via Tesio alla Via Leonardo Da Vinci.

In queste aree, con la esclusione di nuove attività, commerciali od extracommerciali, in settori merceologici che possano costituire grave ed evidente contrasto con la tutela dei valori paesaggistici ed ambientali, quali, per esempio, materiali o macchinari dell'edilizia e simili o depositi, all'aperto o al coperto, di materiale vario, sono consentite le destinazioni proprie di cui al punto 10 sub 3 dell'art. 3 delle presenti norme:

* attività commerciali, limitatamente alle attività di commercio al dettaglio in conformità alla tabella della compatibilità dello sviluppo di cui all'art. 17 della citata Deliberazione regionale n. 563-13414 e s.m.i.: unità di vicinato, medie e grandi strutture di vendita prevalentemente extra alimentari, di cui alla L.R. 28/99 in attuazione del D.L. 114/98

Comprendono le attività para commerciali: attività di ristorazione, pubblici esercizi, artigianato di servizio alla persona e/o attività artigianali di servizio agli automezzi (auto, cicli e motocicli), esclusivamente se accorpate ad attività prevalenti di vendita o locazione e senza affaccio diretto verso lo spazio pubblico.

Sono ammesse le attività accessorie quali la residenza del custode o del titolare (in misura non superiore 120 mq. di S.u.n. a destinazione commerciale e, comunque, in misura non superiore al 50% della S.u.n. dell'esercizio), uffici, servizi, superfici accessorie, quali gallerie, parcheggi in strutture multipiano, ecc.

Sono, inoltre, ammesse:

* le attività terziarie di cui al punto 10 sub 4 dell'art. 3:

- a) uffici pubblici e privati (studi professionali, agenzie turistiche, immobiliari, assicurative, sportelli bancari, uffici postali, laboratori sanitari, centri di ricerca, ecc.);
- b) attività direzionali pubbliche e private, sedi di attività amministrative, bancarie e finanziarie, enti pubblici.

* le attività di servizio di cui al punto 10 sub 6 dell'art. 3, con le seguenti specificazioni e limitazioni:

- b) attrezzature di interesse comune: servizi sociali, assistenziali, sanitari, uffici pubblici, centri civici, attrezzature ed attività per la promozione e lo sviluppo delle attività culturali e del tempo libero, sedi di attività di rappresentanza e promozione del Parco naturale dei Lagoni di Mercurago e della Riserva naturale speciale dei canneti di Dormelletto;
- c) aree verdi per la sosta ed il gioco, giardini, parchi naturali ed attrezzati per il gioco, lo sport (al coperto ed all'aperto), attrezzature per il tempo libero.
Comprendono i relativi servizi accessori quali attività commerciali, di ristoro e pubblici esercizi (chioschi ed edicole per la vendita di giornali, fiori, bevande ed alimenti, anche a carattere stagionale), spogliatoi, servizi igienici, depositi ecc.
- d) parcheggi pubblici e di uso pubblico;
- e) servizi tecnologici di livello comunale (cabine tecnologiche).

In queste aree il P.R.G. prevede e consente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia anche con modifica delle destinazioni d'uso, sostituzione edilizia, ampliamento e nuova costruzione.

Gli eventuali interventi di sostituzione edilizia, ampliamento e nuova costruzione, realizzati a mezzo di intervento diretto e gli Strumenti Urbanistici Esecutivi, di iniziativa pubblica o privata, sono assentiti nel rispetto degli indici di seguito espressi:

- indice U_t = 0,45 mq/mq.
- indice U_f = 0,75 mq/mq.
- rapporto di copertura 60%
- altezza massima ~~9,00~~**10,50** ml esclusi volumi tecnici
- distanza dai confini 5,00 ml
- distanza dalle strade 10,00 ml salvo minori distanze preesistenti
- distanze tra i fabbricati 10,00 ml salvo minori distanze preesistenti.

L'indice di utilizzazione territoriale relativo agli interventi di sostituzione edilizia, ampliamento e nuova costruzione è la risultante dalla sommatoria di:

- indice U_t dell'area a specifica destinazione = 0,33 mq/mq.
- indice U_t delle aree di compensazione ambientale correlate
(da reperire, sino ad esaurimento, nella misura del 100% della superficie del lotto di pertinenza dell'intervento)
= 0,12 mq/mq. x 100% = 0,12 mq/mq.
- Indice U_t TOTALE = 0,45 mq/mq.

L'indice di utilizzazione territoriale così determinato esprime concretamente la necessità di reperire (acquisire e successivamente cedere al Comune le aree previo trasferimento delle relative capacità edificatorie sul lotto a specifica destinazione) per ogni mq. di S.u.n. di intervento:

- 2,22 mq. di aree correlate e destinate a compensazione e valorizzazione ambientale, cui il Piano assegna una capacità edificatoria di 0,12 mq./mq.

La superficie permeabile deve essere pari ad almeno il 30% della Superficie territoriale del lotto interessato. Almeno il 50% della superficie permeabile deve essere sistemata a verde piantumato.

Gli interventi di ristrutturazione, sostituzione edilizia, ampliamento e nuova costruzione sono assentiti a condizione che ciascun insediamento assicuri, all'interno del lotto:

- idonei spazi per il carico e scarico delle merci;
- aree destinate a parcheggio privato nella misura di 1 mq. ogni 10 mc..

La volumetria del fabbricato è determinata con l'applicazione dell'altezza virtuale di cui all'art. 4 punto 6 delle presenti norme.

- aree destinate a parcheggio pubblico o di uso pubblico in conformità a quanto previsto all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. e dalla D.C.R. n. 563-13414 e s.m.i.

Per i pubblici esercizi attestati sulla SS 33, le aree a parcheggio pubblico debbono essere dimensionate nella misura maggiore tra:

- 1 posto auto (con 26 mq. per posto auto, al lordo degli spazi di manovra ed accesso) ogni metro quadro di area destinata al pubblico;
- 1 posto auto (con 26 mq. per posto auto, al lordo degli spazi di manovra ed accesso) ogni 2 persone di capienza effettiva.

Le superfici destinate a parcheggio pubblico o di uso pubblico possono essere utilmente reperite in apposite strutture multipiano nonché nella struttura degli edifici e loro copertura ed anche nel sottosuolo, purché non pregiudichi le aree sovrastanti, se piantumate o destinate a piantumazione; a mezzo di specifica convenzione, possono essere unitariamente reperite al servizio di più attività e destinazioni insediate e da insediare, purché la distanza delle aree a parcheggio dalle attività servite sia contenuta entro metri 200.

Le superfici destinate a parcheggio pubblico o di uso pubblico a raso debbono essere alberate (con un albero ogni quattro posti auto); debbono essere realizzate all'esterno di eventuali recinzioni per garantirne la disponibilità e l'uso pubblico permanente.

Il rilascio del permesso di costruire relativo ad insediamenti di attività commerciali al dettaglio è rilasciato nel rispetto delle norme e prescrizioni di cui all'art. 26 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Art. 29- AREE PER ATTREZZATURE NAUTICHE ESISTENTI

Sono le aree esistenti destinate a cantiere nautico e ad attrezzature nautiche in genere, per la costruzione, riparazione, manutenzione, rimessaggio e vendita di natanti ed accessori.

Comprendono le destinazioni accessorie quali la residenza del custode o titolare (in misura non superiore a 120 mq.), uffici necessari allo svolgimento dell'attività principale, attività commerciali di beni complementari, attività di ristorazione e pubblici esercizi, attività di formazione, attività culturali e di promozione e sviluppo sostenibile delle attività del tempo libero.

Per tali aree il Piano prevede la partecipazione alla formazione di uno Strumento Urbanistico Esecutivo, di iniziativa pubblica o privata, con l'obiettivo di maggiormente integrare tali attività nel sistema delle attività commerciali e turistiche della zona e di migliorarne l'inserimento ambientale, trattandosi di aree ed attività interne alla riserva naturale speciale dei canneti di Dormelletto.

In queste aree il P.R.G. prevede e consente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo; subordinatamente alla formazione ed approvazione dello Strumento Urbanistico Esecutivo sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia e nuova costruzione nel rispetto degli indici di seguito espressi:

- indice utilizzazione territoriale $U_t =$ 0,30 mq/mq.
- indice di utilizzazione fondiaria $U_f =$ 0,40 mq/mq.
- rapporto di copertura 40%
- altezza massima 6,00 ml.

esclusi volumi tecnici e salvo maggiori altezze preesistenti che possono essere mantenute nel solo caso di interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione

- distanza minima dal confine 5,00 ml.

Sulle aree demaniali, che sono utilizzate ai fini della verifica della capacità insediativa, è ammessa unicamente la realizzazione di attrezzature portuali quali banchine o moli per l'attracco, l'ormeggio, l'alaggio ed il rifornimento dei natanti.

Art. 30 - AREE TURISTICO RICETTIVE ESISTENTI E DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Sono le aree a destinazione turistico ricettiva esistenti e in progetto.

Comprendono aree a specifica destinazione caratterizzate da insediamenti di tipo alberghiero esistenti; aree libere ed aree caratterizzate da insediamenti di tipo industriale od artigianale e da attività di servizio agli automezzi ai margini della SS 33, per le quali il PRG propone la trasformazione urbanistica alla destinazione turistico ricettiva, con l'obiettivo di integrare e qualificare il sistema turistico della zona e rafforzare l'immagine e l'identità urbana dell'asse di Via Cavour in coerenza agli obiettivi più generali del P.T.P., della domanda di sviluppo sostenibile e della riqualificazione urbana, attraverso la formazione di percorsi ciclo pedonali lungo la SS 33, il rifacimento della pubblica illuminazione, la realizzazione di piantumazioni, alberate, aree da destinare a verde pubblico e parcheggi, la realizzazione di un adeguato arredo urbano, la riqualificazione dei fronti degli edifici esistenti anche con elementi di caratterizzazione formale unitaria delle attività insediate (quali quinte, percorsi pedonali coperti, insegne pubblicitarie, organizzazione del sistema delle aree a parcheggio, ecc.).

Lo Strumento Urbanistico Esecutivo dovrà essere coordinato con lo strumento urbanistico esecutivo esteso all'intero asse della SS 33; potrà o dovrà prevedere la sistemazione della Via Cavour, in coerenza alle indicazioni del progetto per il miglioramento della sicurezza stradale della SS 33.

In queste aree sono consentite le destinazioni proprie di cui al punto 10 sub 2 dell'art. 3 delle presenti norme, con le seguenti specificazioni e limitazioni:

* Attività turistico-ricettive limitatamente alle tipologie: alberghi, pensioni, locande, B&B, ostelli, case per ferie o vacanze;

Comprendono le destinazioni accessorie quali la residenza del custode o titolare (in misura non superiore 120 mq. di S.u.n.), uffici ed attività complementari di commercio, ristorazione, convegni, conferenze, mostre, manifestazioni in genere, svago e servizio, necessari allo svolgimento dell'attività principale.

Sono, inoltre, ammesse attività commerciali, terziarie e di servizio con le seguenti specificazioni e limitazioni:

* attività di commercio al dettaglio: art. 4 del D.L. 114/98 limitatamente alle unità di vicinato di cui alla L.R. 28/99 in attuazione del D.L. 114/98)

* uffici pubblici e privati (studi professionali, agenzie turistiche, immobiliari, assicurative, sportelli bancari, uffici postali, laboratori sanitari, centri di ricerca, ecc.)

* attività direzionali pubbliche e private, sedi di attività amministrative, bancarie e finanziarie, enti pubblici.

* attrezzature di interesse comune: servizi sociali, assistenziali, sanitari, residenze per anziani, uffici pubblici, centri civici ed attrezzature per il culto, attrezzature ed attività per la cultura ed il tempo libero, aree per il mercato ambulante, attrezzature ed attività per la promozione e lo sviluppo delle attività culturali e del tempo libero, del Parco naturale dei Lagoni di Mercurago e della Riserva naturale speciale dei canneti di Dormelletto;

* aree verdi per la sosta ed il gioco, giardini, parchi naturali ed attrezzati per il gioco, lo sport (al coperto ed all'aperto), attrezzature per il tempo libero.

* parcheggi pubblici e di uso pubblico;

In queste aree il P.R.G. prevede e consente a mezzo di intervento diretto, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e modesti ampliamenti necessari al miglioramento igienico sanitario e funzionale, nei limiti del 10% della S.u.n. e nel rispetto degli indici di Piano.

Gli eventuali interventi di ristrutturazione edilizia od urbanistica, modifica delle destinazioni d'uso, sostituzione edilizia, ampliamento e nuova costruzione, possono essere

realizzati a seguito della formazione ed approvazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi, di iniziativa pubblica o privata e possono essere assentiti nel rispetto dei parametri e degli indici di seguito espressi.

- indice Ut = 0,45 mq/mq.
- indice Uf = 0,75 mq/mq.
- rapporto di copertura 30%
- altezza massima 10,00 ml esclusi volumi tecnici
- distanza dai confini 5,00 ml
- distanza dalle strade 10,00 ml salvo minori distanze preesistenti
- distanze tra i fabbricati 10,00 ml salvo minori distanze preesistenti.

L'eventuale terzo piano abitabile deve essere realizzato con copertura a falde inclinate, con pendenze comprese tra il 30 ed il 60% e, comunque, con pendenze uguali a quelle preesistenti od adiacenti di tipo tradizionale. L'altezza di imposta del solaio di copertura, misurata dalla quota di pavimento del piano, non deve essere superiore a metri 2,20. I muri d'ambito di imposta del solaio di copertura dell'eventuale terzo piano abitabile devono essere realizzati in muratura verticale ed avere una altezza non superiore a metri 2,20.

L'indice di utilizzazione territoriale relativo agli interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica, sostituzione edilizia, ampliamento e nuova costruzione è la risultante dalla sommatoria di:

- indice Ut dell'area a specifica destinazione = 0,35 mq/mq.
- indice Ut delle aree di compensazione ambientale correlate (da reperire, sino ad esaurimento, nella misura del 100% della superficie del lotto di pertinenza dell'intervento)
= 0,10 mq/mq. x 100% = 0,10 mq/mq.
- Indice Ut TOTALE = 0,45 mq/mq.

L'indice di utilizzazione territoriale così determinato esprime concretamente la necessità di reperire (acquisire e successivamente cedere al Comune le aree previo trasferimento delle relative capacità edificatorie sul lotto a specifica destinazione) per ogni mq. di S.u.l. di intervento:

- 2,22 mq. di aree correlate e destinate a compensazione e valorizzazione ambientale, cui il Piano assegna una capacità edificatoria di 0,10 mq./mq.

Fatti salvi interventi e progetti approvati, anche da Enti territoriali di livello superiore, antecedentemente alla adozione del progetto preliminare di Piano, la superficie permeabile deve essere pari ad almeno il 30% della Superficie territoriale del lotto interessato. Almeno il 50% della superficie permeabile deve essere sistemata a verde piantumato.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia od urbanistica, sostituzione edilizia, ampliamento e nuova costruzione sono assentiti a condizione che ciascun insediamento assicuri, all'interno del lotto:

- aree destinate a parcheggio privato nella misura di 1 mq. ogni 10 mc..

La volumetria del fabbricato è determinata con l'applicazione dell'altezza virtuale di cui all'art. 4 punto 6 delle presenti norme.

- aree destinate a standards (verde e parcheggio pubblico o di uso pubblico) nella misura del 100% della S;l.p.

Le superfici destinate a parcheggio pubblico o di uso pubblico possono essere utilmente reperite in apposite strutture multipiano nonché nella struttura degli edifici ed anche nel sottosuolo, purché non pregiudichi le aree sovrastanti, se piantumate o destinate a piantumazione.

Le superfici destinate a parcheggio pubblico o di uso pubblico a raso debbono essere alberate (con un albero ogni quattro posti auto); possono essere ricavate all'interno delle

eventuali recinzioni purché ne vengano segnalati e garantiti la disponibilità e l'uso durante l'esercizio delle attività insediate, di cui costituiscono pertinenza e servizio.

L'area compresa tra la SS 33, la Via Pisa ed il confine della Riserva Naturale Speciale dei canneti di Dormelletto, è destinata alla formazione di aree a parcheggio alberato e verde pubblico, a servizio degli insediamenti turistico ricettivi esistenti e in progetto.

La relativa capacità insediativa, nell'ambito della formazione ed approvazione dello Strumento Urbanistico Esecutivo può e deve essere trasferita nella aree a specifica destinazione, nel rispetto degli indici fondiari massimi ammessi.

Art. 31 - AREE PER COMPLESSI TURISTICO RICETTIVI ALL'APERTO – VILLAGGI TURISTICI

Sono le aree esistenti destinate ad attività di campeggio, ubicate per lo più all'interno delle aree della riserva naturale speciale dei canneti di Dormelletto, lungo la fascia lago.

Le attività presenti sono prevalentemente di tipo stagionale e possono essere classificate nella categoria B di cui alla L.R. 54/79 e s.m.i.: campeggi stanziali per la sosta ed il soggiorno a durata non limitata, in cui l'occupazione degli allestimenti e delle piazzole prescinde dalla effettiva presenza degli ospiti.

Con l'obiettivo di realizzare lo sviluppo e la qualificazione delle funzioni turistiche presenti sul territorio in un quadro di compatibilità ambientale, in coerenza agli indirizzi ed alle direttive del P.T.P., gli interventi di trasformazione ammessi sono subordinati alla formazione di Strumento Urbanistico Esecutivo finalizzato a consolidare le attività presenti ed a migliorarne l'inserimento ambientale, nel rispetto delle previsioni generali e particolari di PRG: dalle aree di pregio ambientale, al percorso equestre e ciclo pedonale interno all'area della riserva speciale dei canneti di Dormelletto, alla dotazione e realizzazione delle aree a standards.

Le previsioni dello Strumento Urbanistico Esecutivo relativo alle aree per complessi turistici all'aperto, dovranno essere coordinate con gli indirizzi e le previsioni degli strumenti urbanistici esecutivi che interessano l'intero sistema della SS 33.

In queste aree sono consentite le destinazioni proprie di cui al punto 10 sub 2 dell'art. 3 delle presenti norme, con le seguenti specificazioni e limitazioni:

* Attività turistico-ricettive limitatamente alle tipologie: campeggi e villaggi turistici.

Comprendono le destinazioni accessorie quali la residenza del custode o titolare (in misura non superiore 120 mq. di S.u.n.), uffici ed attività complementari di commercio (limitatamente alle unità di vicinato), ristorazione, convegni, conferenze, mostre, manifestazioni in genere, svago e servizio, necessari allo svolgimento dell'attività principale.

Sono, inoltre, ammesse attività commerciali, terziarie e di servizio quali:

* aree verdi per la sosta ed il gioco, giardini, parchi naturali ed attrezzati per il gioco, lo sport (al coperto ed all'aperto);

* parcheggi pubblici e/o di uso pubblico e parcheggi privati.

Gli interventi di trasformazione assentiti (ristrutturazione urbanistica e sostituzione edilizia, completamento e nuovo impianto) possono essere realizzati nel rispetto dei parametri e degli indici di seguito espressi.

- indice Ut = 0,20 mq/mq.

- indice Uf = 0,25 mq/mq.

- rapporto di copertura 40%

- altezza massima 6,50 ml esclusi volumi tecnici

L'eventuale secondo piano abitabile è ammesso esclusivamente per le costruzioni di servizio esistenti e per destinazioni a servizi generali del campeggio; deve essere realizzato con copertura a falde inclinate, con altezza di imposta della copertura, misurata dalla quota di pavimento del piano, non superiore a metri 2,20;

- distanza dai confini 5,00 ml

- distanza dalle strade 10,00 ml salvo minori distanze preesistenti

L'indice di utilizzazione territoriale relativo agli interventi di trasformazione è la risultante dalla sommatoria di:

- indice Ut dell'area a specifica destinazione = 0,120 mq/mq.

- indice Ut dell'area destinata a servizi (**S8** parcheggi e verde attrezzato)

(da reperire nella misura del 50% della superficie del lotto

- di pertinenza dell'ampliamento = $0,12 \text{ mq/mq.} \times 50\% =$ 0,060 mq/mq.
- indice Ut delle aree di compensazione ambientale correlate
(da reperire, sino ad esaurimento, nella misura del ~~40~~**20%**
della superficie del lotto di pertinenza =
 $0,05$ **0,10** mq/mq. x ~~40~~ **20%** = 0,020 mq/mq.
- Indice Ut TOTALE = 0,200 mq/mq.

L'indice di utilizzazione territoriale così determinato esprime concretamente la necessità di reperire (acquisire e successivamente cedere al Comune le aree previo trasferimento delle relative capacità edificatorie sul lotto a specifica destinazione) per ogni mq. di S.u.l. di intervento:

- 2,50 mq. di aree destinate a standards (da destinare a verde pubblico e verde attrezzato per lo sport ed il tempo libero e parcheggi).
Le aree destinate a parcheggio debbono essere reperite nella misura minima del 30% della St. delle aree a servizi; debbono essere organizzate a piccoli nuclei, diffusi sull'area, delimitati da siepi, preferibilmente, con pavimentazione "verde".
- ~~2,00~~ **1,00** mq. di aree correlate e destinate a compensazione e valorizzazione ambientale, cui il Piano assegna una capacità edificatoria di ~~0,05~~ **0,10** mq./mq.

Gli indici di utilizzazione territoriale e fondiaria sono utilizzati al 50% per la formazione dei servizi generali del campeggio (uffici di accoglienza e gestione, ristorante, bar, mini market, sale gioco, palestra, servizi igienici, ecc.) e per il rimanente 50% per la realizzazione di chalets, bungalow, villette (se previsti e realizzati a quota di sicurezza rispetto alla linea di massima piena del lago) o la posa di case mobili dotate di tutti i servizi.

Tali interventi sono previsti ed ammessi nel rispetto dell'art. 34 delle presenti norme come delle previsioni ed indicazioni del relativo e successivo piano d'Area e a condizione che:

- i requisiti qualitativi del campeggio/villaggio turistico siano almeno pari alla categoria 3 stelle a norma della disciplina dei complessi ricettivi all'aperto della Regione Piemonte (L.R. 54/79 - tabelle A e B);
- la capacità ricettiva sia complessivamente ridotta, rispetto alla situazione precedente di almeno il 10%;
- la trasformazione con ~~chalet, bungalow~~ case mobili non interessi più del 60% o 75% della capacità ricettiva dei campeggi, rispettivamente, a 3 o 4 stelle; sia realizzata nella zona più elevata del campeggio e più distante dal lago; abbia un impianto urbanistico tipico del villaggio con una articolata organizzazione degli spazi di fruizione collettiva; abbia una dotazione di aree verdi piantumate nella misura di almeno un albero ogni unità abitativa; ogni unità abitativa sia dotata di uno spazio esterno coperto (con struttura mobile), di dimensioni almeno pari al 30% dell'unità abitativa;
- la parte rimanente di piazzole sia utilizzata per una quota non inferiore al 60% come campeggio temporaneo.
- siano dotati, anche in consorzio con altre strutture della zona, di animazione.

Gli interventi di trasformazione sono assentiti a condizione che ciascun insediamento assicuri, all'interno dell'area aree destinate a parcheggio privato nella misura di 1 posto auto ogni casa mobile ed 1 posto auto ogni due piazzole.

Le superfici destinate a parcheggio pubblico, di uso pubblico o privato debbono essere alberate (con un albero ogni quattro posti auto).

L'abbattimento di qualsiasi albero d'alto fusto e la rimozione di eventuale sottobosco e macchie all'interno del complesso, è subordinato a parere della Commissione Edilizia.

Per le caratteristiche specifiche del territorio di Dormelletto ed in coerenza agli obiettivi di istituzione delle aree protette (tutelare, conservare e valorizzare le caratteristiche naturali

ed ambientali dell'area; difendere il patrimonio naturale e le specie avifaunistiche, garantendo la conoscenza delle stesse attraverso forme controllate di fruizione), i progetti e gli interventi di trasformazione sono assentiti con la contestuale adozione, a mezzo di specifica convenzione, di obiettivi di qualità ambientale.

Fra questi:

- * il risparmio energetico: il campeggio utilizza lampade a basso consumo energetico, interruttori a tempo e lampioni con rilevatori di intensità di luce; il campeggio ricopre parte del proprio fabbisogno energetico con fonti di energie alternative;
- * un utilizzo oculato delle risorse idriche: i rubinetti di bagni e wc sono dotati di dispositivi per la riduzione dei consumi d'acqua; l'acqua della piscina è riciclata nei wc, ecc.;
- * la riduzione del traffico motorizzato: i campeggi promuovono ed organizzano il trasporto collettivo: bus navetta o battello; assicurano le necessarie informazioni sugli orari dei mezzi pubblici e di trasporto collettivo; si dotano di biciclette da noleggio, direttamente o tramite convenzioni con altri operatori locali; si dotano di canoe da noleggio e promuovono l'uso della barca a vela;
- * la riduzione dei rifiuti e la raccolta differenziata: con la raccolta dei vuoti a rendere, l'utilizzo di sacchetti di carta o tela per la spesa dentro e fuori il campeggio, la raccolta differenziata di carta, cartone, alluminio, vetro, plastica, pile, medicinali; i rifiuti organici possono, invece, essere utilizzati per il compostaggio presso il campeggio o presso terzi;
- * la promozione di consumi alimentari tipici e naturali: nelle attività di ristorazione e vendita di prodotti alimentari gestite direttamente dal campeggio sono proposti anche prodotti di agricoltura biologica locali (parco dei Lagoni e/o parco del Ticino, ecc.);
- * all'interno del campeggio si applicano le tecniche della lotta biologica per zanzare ed insetti ecc.;
- * nel campeggio:
 - la vegetazione autoctona è conservata e protetta;
 - sono assenti le barriere architettoniche;
 - è vietato fumare;
 - sono organizzati soggiorni e visite guidate per studenti;
 - vengono offerte, al turista, informazioni sugli aspetti naturalistici locali, sui luoghi di visita esterni alla struttura, sulle regole e sugli obiettivi riguardanti il comportamento all'esterno della struttura, rispettoso di cose e persone, sull'uso dei detersivi, il risparmio energetico ed il corretto utilizzo dell'acqua, l'uso dei mezzi pubblici e del trasporto collettivo, l'uso della bicicletta, ecc.

In assenza di Strumento Urbanistico Esecutivo sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, la trasformazione dei campeggi stanziali in campeggio temporaneo e modesti ampliamenti dei servizi generali del campeggio, necessari al miglioramento igienico sanitario e funzionale, nei limiti del 10% della S.u.n. e nel rispetto degli indici e delle prescrizioni di Piano.

Art. 32 - AREE DESTINATE AD ATTIVITA' AGRICOLE

Sono le aree destinate all'esercizio dell'attività agricola, intesa non soltanto come funzione produttiva ma anche come funzione di salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico e naturale.

In queste aree sono consentite esclusivamente le opere destinate alla residenza rurale, le attrezzature e le infrastrutture a servizio dell'attività agricola e in funzione della conduzione del fondo, quali: stalle, serre, magazzini, locali per la lavorazione dei prodotti agricoli.

I relativi permessi di costruire possono essere ottenuti dai proprietari, nonché dagli affittuari, dai mezzadri e da cooperative agricole che ai sensi delle leggi vigenti hanno rispettivamente acquisito il diritto di sostituzione del proprietario nell'esecuzione delle opere oggetto del permesso di costruire (vedi art.25 L.R. n.56/77, terzo comma).

Il permesso di costruire per gli interventi ammessi è gratuito per gli imprenditori agricoli a titolo principale ed è invece oneroso per tutti gli altri richiedenti, pur avendo diritto alla realizzazione degli stessi interventi.

Il rilascio del permesso di costruire per interventi edificatori nelle zone agricole è subordinato alla presentazione di un atto d'obbligo, che è trascritto, a cura e spese dell'avente diritto, sui registri della proprietà immobiliare e che deve prevedere:

- 1) il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola;
- 2) le classi di colture in atto ed in progetto;
- 3) la sanzione per il mutamento di destinazione d'uso, totale o parziale, dei fabbricati (salvo quanto stabilito dalle leggi statali e regionali di settore e senza pregiudizio delle sanzioni penali), nella misura corrispondente al:
 - 50% del valore degli immobili a servizio dell'attività agricola, stimato al valore commerciale della nuova destinazione d'uso al momento della violazione;
 - 80% del valore degli immobili a destinazione residenza rurale, stimato al valore commerciale della nuova destinazione d'uso al momento della violazione.

L'atto di impegno non è richiesto per interventi di nuova costruzione di "ricoveri attrezzi" con superficie inferiore a 12 mq. ed altezze massime, all'imposta ed al colmo della copertura, rispettivamente pari a 2,00 e 3,00 ml., in aree destinate a colture specializzate (ortocolture, fruttocolture, florovivaistiche, apicoltura ecc.).

E' consentito il mutamento di destinazione d'uso nei casi previsti dal 10° comma dell'art.25 della L.R. n. 56/77.

Le domande per la realizzazione di ricoveri attrezzi agricoli, in particolare su lotti di relativa piccola dimensione, devono essere accompagnate da relazione illustrativa sulle attività agricole esistenti o previste e sul tipo di attrezzi agricoli indispensabili alla coltivazione del fondo.

Le residenze rurali di nuova costruzione, le ristrutturazione e gli ampliamenti di quelle esistenti, annesse ad attività agricole possono essere realizzate nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

L'indice di utilizzazione fondiaria massimo è stabilito in:

- 0,018 mq/mq. per terreni a colture orticole o floricole specializzate;
- 0,007 mq/mq. per terreni a seminativo e prato;
- 0,003 mq./mq. per terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno annessi ad aziende agricole, in misura non superiore a 5 ettari per azienda;
- 0,0003 mq/mq. per terreni a pascolo e prato-pascolo di aziende silvo-pastorali, per abitazione non superiore a 120 mq. per ogni azienda.

Tali indici s'intendono riferiti alle colture in atto od in progetto: ai fini del computo delle Superfici utile nette realizzabili per la residenza rurale è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, entro un raggio di Km. 5 dal centro aziendale, anche non contigui ed in Comuni diversi.

In ogni caso la S.u.n. edificabile per le residenze rurali è computata al netto dei terreni incolti ed abbandonati ed al lordo degli edifici esistenti; non deve, nel complesso, superare per ogni azienda agricola una Superficie di 450 mq. e, comunque, una superficie superiore al 30% delle attrezzature a servizio dell'attività agricola.

Le aree definite inedificabili ai sensi dell'art.13 della L.R. n.56/77 ed indicate graficamente nelle tavole di Piano possono essere utilizzate per il trasferimento della cubatura secondo la coltura in atto; tale trasferimento, come gli altri ammessi dall'art.25 della L.R. n.56/77, è trascritto nei registri della proprietà immobiliare.

I fabbricati rustici di servizio all'attività agricola, quali stalle, silos, serbatoi, depositi, ricoveri per macchine agricole, locali di prima trasformazione, manipolazione e conservazione dei prodotti agricoli ed altre costruzioni analoghe necessarie o strettamente connesse con lo svolgimento dell'attività produttiva delle aziende, singole od associate, comprese le attività di agriturismo di cui alla L.R. 50/89 e s.m.i., possono essere realizzati nel limite di 0,1 mq/mq. ed il rapporto massimo di copertura è del 10% dell'intera superficie aziendale, computando anche terreni non contigui, purché asserviti alla conduzione della medesima azienda agricola, anche se compresi in comuni diversi ma limitrofi.

Nella costruzione di nuove stalle deve essere rispettato il limite di distanza minima di metri 20,00 dalla abitazione rurale e di metri 100,00 dalle altre aree di Piano a destinazione residenziale.

Tutti gli interventi consentiti (di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione degli edifici esistenti, nonché di ampliamenti e le nuove costruzioni) debbono essere realizzati nel rispetto dei caratteri architettonici pre esistenti e della tradizione locale e delle seguenti prescrizioni:

- **non devono alterare l'integrità delle visuali fruibili dalla viabilità pubblica o da punti panoramici verso insediamenti rurali di tipo tradizionale;**
- **debbono tutelare e valorizzare tutti gli elementi esistenti del paesaggio (filari di alberi, muri a secco, rete irrigua, viabilità agricola, ecc.);**
- altezza massima m.6,50;
- distanza minima dai confini m.10
- distanza minima tra edifici residenziali ed altri edifici m.10.
- **non sono ammesse strutture prefabbricate di tipo industriale;**
- **la distanza delle abitazioni dalle concimaie, a norma del Decreto del Presidente della Repubblica n. 303 del 19/03/1956, non deve essere inferiore a mt. 25.**

Sono previsti ed ammessi interventi di conservazione dei fontanili, dei fossi e dei canali, ed ogni altro intervento teso a consentire l'aumento della biodiversità complessiva e la ricostruzione di un autentico paesaggio campestre.

In queste aree sono espressamente escluse le coltivazioni OGM (organismi geneticamente modificati) l'uso di fertilizzanti e di fitofarmaci chimici di sintesi.

Sono invece ammessi fertilizzanti e fitofarmaci previsti dall'agricoltura biologica (rif di base Reg CE 20092) e tecniche di agricoltura biodinamica.

A norma dell'art.26 del regolamento di esecuzione del Codice della Strada la distanza dal confine stradale per impiantare, lateralmente alla strada, alberi o siepi vive ed arbusti, non può essere inferiore alla massima altezza raggiungibile per ciascun tipo di essenza a

completamento del ciclo vegetativo e comunque non inferiore, rispettivamente, a metri lineari 6,00 e 3,00.

Alle aree agricole comprese nelle fasce di rispetto delle infrastrutture a rete, sono assegnati i ruoli di mitigazione degli impatti, di miglioramento del paesaggio e di corridoi ecologici.

All'interno delle curve per l'intera tratta in curva ed in corrispondenza delle intersezioni stradali, per una tratta pari a cinque volte la larghezza della carreggiata stradale corrispondente, le colture a seminativo debbono rispettare una distanza dalle strade pari al doppio dell'altezza media del prodotto maturo.

Non sono ammessi depositi, stoccaggi od accumuli di materiale di qualsiasi tipo e natura né interventi che possano ridurre lo strato fertile, quali aree cementate e/o impermeabilizzate e/o inghiaiate o cumuli di materiale organico in fermentazione. Sono ammesse modeste cataste di legna ad uso familiare, e stoccaggio di modeste quantità di biomasse, quali fieni, paglia ecc provenienti da aree limitrofe.

Art. 33 - AREE DEL PARCO NATURALE DEI LAGONI DI MERCURAGO

Sono le aree comprese nel Parco naturale dei Lagoni di Mercurago, prevalentemente caratterizzate da bosco ceduo, con la presenza di edifici a destinazione residenziale ed edifici a destinazione agricola-zootecnica.

Tutti gli interventi nelle aree ricadenti nel perimetro del Parco, sono normati dal Piano dell'Area approvato con D.C.R. n. 656 - 12175 del 27.07.1993.

Art. 34 - AREE DELLA RISERVA NATURALE SPECIALE DEI CANNETI DI DORMELLETO

Sono le aree nella fascia lago comprese nella Riserva naturale speciale dei canneti di Dormelletto, istituita con Legge Regionale n. 16 del 01.06.1993 ad integrazione della L.R. 16.05.1980 n. 47, ai sensi della L.R. 22 marzo 1990 n. 12,.

Le finalità dell'istituzione della Riserva naturale speciale dei canneti di Dormelletto, sono specificate, ad integrazione e completamento dei principi di cui all'art. 3 della L.R. 47/80, come segue:

- a) tutelare, conservare e valorizzare le caratteristiche naturali ed ambientali dell'area;
- b) difendere il patrimonio naturale costituito dalle zone umide e dagli ecosistemi che le caratterizzano;
- c) tutelare le specie avifaunistiche presenti e quelle che potrebbero insediarsi, garantendo la conoscenza delle stesse attraverso forme controllate di fruizione.

Nelle aree della Riserva, fino alla approvazione del Piano dell'Area, oltre alle norme vincolistiche di cui all'art. 11 della L.R. 47/80 (con il divieto di aprire e coltivare nuove cave; esercitare attività venatoria; effettuare scavi per ricerche archeologiche; alterare o modificare le condizioni di vita degli animali; introdurre specie animali e vegetali non autoctone; danneggiare e distruggere i vegetali di ogni specie e tipo; costruire nuove strade ed ampliare le esistenti se non in funzione delle attività agricole e forestali o della fruizione pubblica della Riserva; demolire edifici esistenti o costruire nuovi edifici o strutture, stabili o temporanee, che possano deteriorare le caratteristiche storico ambientali dei luoghi) è fatto divieto di usare mezzi nautici a motore, con la esclusione dei mezzi di servizio, di vigilanza, di pubblica sicurezza e di soccorso.

L'accesso a motore, a regime minimo e nei limiti di velocità di 4 nodi, è consentito lungo i corridoi indicati nella planimetria di Piano.

Per le aree della Riserva il Piano Regolatore Generale :

- individua e vincola, quali aree di pregio paesistico ambientale, le aree boscate, i filari alberati e le aree dei canneti, per le quali non sono ammesse opere di trasformazione che non siano finalizzate alla riqualificazione naturalistica ed alla valorizzazione della qualità ambientale;
- individua le aree di fruizione pubblica per l'accesso a lago e la balneazione (le spiagge), dove sono ammessi interventi di sistemazione degli arenili e la realizzazione temporanea o stagionale di chioschi di ristorazione, servizi igienici e cabine spogliatoi, realizzati con materiali naturali (legno, fronde cannicciate o paglie), con altezza massima di metri 3,50; rapporto di copertura massimo pari al 10% e recinzioni realizzate esclusivamente in materiale vegetale vivo (siepi);
- individua il tracciato di un percorso equestre e ciclo pedonale lungo la costa e con le necessarie connessioni con la rete locale. Tale percorso dovrà essere realizzato in parte in terra battuta o stabilizzato rullato o spalmobit (per una larghezza di circa metri 2,00) e parte a prato (per una larghezza di circa metri 1,50); le opere speciali (quali ponti o percorsi in passerella o barriere) dovranno essere realizzate in legno naturale; parapetti o recinzioni in legno o siepe;
- adotta procedure perequative con norme specifiche di compensazione ambientale per la generalità degli interventi di trasformazione ammessi nella aree a destinazione turistico ricettiva (campeggi);
- consente la parziale trasformazione degli insediamenti esistenti da strutture turistico ricettive mobili in strutture turistico ricettive in sede fissa, con la posa di case mobili, anche con l'obiettivo di ridurre la pressione degli utenti di almeno del 10%;

- prevede la formazione di aree a standard (in particolare per parcheggi), ai margini dell'area ed al fine di impedire l'accesso a lago a mezzi motorizzati.
- conferma la costruzione del pontile, del chiosco stagionale di servizio e del percorso ciclo pedonale, in corso di realizzazione, in località la Rotta.

Cap. VII

Art. 35 – AREE DESTINATE AD ATTREZZATURE E SERVIZI DI INTERESSE GENERALE

Queste aree sono destinate ad attrezzature pubbliche e private **convenzionate** e servizi di interesse generale.

Le aree per attrezzature e servizi di interesse generale sono significativamente presenti o previste in termini diffusi su tutto il territorio comunale e costituiscono una importante risorsa per migliorare la qualità della vita degli abitanti.

La tradizione propone un verde pubblico organizzato in parchi o giardini poco legati al contesto naturale locale. L'estensione delle aree a disposizione e il nuovo "sistema del verde" proposto dal PRG, consiglia di affidare anche a queste aree comunque un ruolo, modesto, di valenza naturalistica.

Dette aree possono costituire, infatti, un tassello per realizzare una efficace rete ecologica sul territorio.

In queste aree il Piano prevede di incrementare il contenuto ecologico ampliando l'utilizzo di specie autoctone; di riorganizzare gli spazi e le interconnessioni affinché si possano realizzare habitat per una fauna compatibile con la fruizione pubblica; di creare microhabitat di interesse naturalistico, diffuse piantumazioni di pronto effetto e di vegetazione arbustiva ed arborea soprattutto nelle zone limitrofe o confinanti con altri elementi costituenti la rete ecologica.

Le opere, le infrastrutture necessarie alla fruizione o alla conservazione in efficienza delle aree dovrebbero essere realizzate con tecniche di ingegneria naturalistica.

Le destinazioni specifiche e prevalenti delle aree, in conformità all'art.21 della L.R. n.56/77, sono topograficamente illustrate negli elaborati grafici di Piano (**tav. allegato 7**), con la sola eccezione delle aree il cui reperimento è previsto e prescritto in sede di strumenti urbanistici esecutivi **o domanda di permesso di costruire**.

Per il complesso degli insediamenti residenziali, la cui dotazione minima è stabilita in 25 mq/ab., sono previste:

a) Aree per l'istruzione.

Sono aree destinate per le seguenti attrezzature :

A = asilo nido

Ma = scuola materna

SE = scuola elementare

SM = scuola media

Le modalità d'intervento per gli edifici di nuova costruzione sono regolate dalle norme tecniche sull'edilizia scolastica contenute nel D.M. 18/12/1975 e s.m.i. Gli elaborati del Piano dei servizi esprimono i seguenti indici e parametri urbanistici:

Indice Ut = 0,4 mq./mq.

Indice Uf = 0,5 mq./mq.

Rapporto di copertura = 60%

Altezza massima = 9,50 m.

Superfici a parcheggio = 20% della S.t.

Distanza dai confini = 5,00 m.

b) Aree ed edifici per attrezzature d'interesse comune.

Sono aree destinate per attrezzature religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative.

La realizzazione di tali servizi spetta di norma alla pubblica amministrazione ed a tutti gli enti riconosciuti dallo Stato quali enti pubblici. Possono essere realizzati anche da cooperative, enti o privati che, nel solo caso realizzino l'edificio con intervento di nuova costruzione a propria cura e spese e/o assumano la gestione del servizio su area pubblica od assoggettata ad uso pubblico, ne rispettino i fini sociali, garantiti da apposita convenzione che ne regoli gli aspetti gestionali e normativi.

Nelle nuove costruzioni dovranno essere garantiti una dotazione di parcheggi e spazi di sosta nella misura indicata dal piano dei Servizi.

E' ammessa la costruzione di abitazioni esclusivamente al servizio dei custodi delle attrezzature nella misura massima di una abitazione con 80 mq. di S.n.r..

Per le attrezzature comuni, ad eccezione di quelle religiose strettamente dedicate al culto ed alle funzioni religiose, valgono le norme e gli indici seguenti:

Indice Ut	= 0,4 mq./mq.
Indice Uf	= 0,5 mq./mq.
Rapporto di copertura	= 75%
Altezza massima	= 9,50 m.
Superfici a parcheggio	= 20% della S.t.
Distanza dai confini	= 5,00 m.

c) Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport.

Sono destinate a parchi naturali ed aree attrezzate per il gioco e lo svago e per impianti sportivi coperti o scoperti.

La realizzazione delle attrezzature sportive può essere attuata da cooperative, associazioni sportive od altri enti sportivi ed a privati. Nel caso questi realizzino le attrezzature a propria cura e spese e/o assumano la gestione del servizio su area pubblica od assoggettata ad uso pubblico, i fini sociali sono garantiti da apposita convenzione che ne regola tutti gli aspetti gestionali e normativi.

Nelle aree attrezzate con impianti sportivi si applicano i seguenti indici e parametri:

a) indice di utilizzazione fondiaria:

- per gli impianti coperti $U_f = 0,50 \text{ mq/mq.}$
- per gli impianti scoperti $U_f = 0,60 \text{ mq/mq.}$

b) parcheggi nella misura indicata dalla tabella del piano dei servizi per ciascuna attrezzatura; La realizzazione di più attrezzature sportive nella stessa area consente di ridurre le relative superfici a parcheggio nella misura del 60%.

A queste aree possono essere assimilate parti delle aree di compensazione e valorizzazione ambientale, cui il Piano assegna il compito di creare aree a verde attrezzate mediante sistemazioni finalizzate alla fruizione collettiva dei luoghi (con percorsi pedonali, equestri o ciclabili, attrezzature per la sosta e servizi di ristoro, per il gioco e lo svago o attività didattico-divulgative).

d) Aree per spazi di sosta e parcheggio.

Sono aree destinate ad assolvere ai fabbisogni di sosta e parcheggio delle aree residenziali ed extraresidenziali.

Dette aree sono acquisite ed attrezzate dalla pubblica amministrazione, ad eccezione delle aree per le quali il Piano prevede la cessione e realizzazione diretta e correlata al permesso di costruire.

e) Aree per attrezzature pubbliche d'interesse generale, di cui all'art.22 della L.R. n.56/77, per parchi pubblici urbani a livello sovracomunale.

A queste aree possono essere assimilate parti delle aree di compensazione e valorizzazione ambientale, cui il Piano assegna il compito di incrementare il contenuto ecologico dell'area.

Tali aree sono finalizzate alla creazione di aree a parco naturale per la valorizzazione paesaggistico-ambientale dell'area, mediante la piantumazione di aree alberate, cespuglieti e sistemi di siepi.

Le opere, le infrastrutture necessarie alla fruizione o alla conservazione in efficienza delle aree dovrebbero essere realizzate a cura del Comune e del Parco dei Lagoni di Mercurago, con le tecniche di ingegneria naturalistica.

Le aree standards a servizio della zona industriale sono destinate a verde naturale ed attrezzato e possono ospitare funzioni sportive, ricreative e culturali, mense collettive, centro di servizi, parcheggi, percorsi ciclo pedonali) nel rispetto delle norme e degli indici seguenti:

Indice Ut	= 0,10 mq./mq.
Rapporto di copertura	= 20%
Altezza massima	= 7,50 m.
Superfici a parcheggio	= 20% della S.t.
Distanza dai confini	= 5,00 m.

Le aree standards a servizio degli insediamenti commerciali (la cui dotazione non potrà mai essere inferiore al 100% della superficie lorda di pavimento dei nuovi edifici) sono prevalentemente destinate a verde e parcheggio pubblico o di uso pubblico.

Le aree a parcheggio devono essere reperite in conformità a quanto previsto all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. e dalla D.C.R. n. 563-13414 e s.m.i.; possono essere utilmente reperite in apposite strutture multipiano nonché nella struttura degli edifici e loro copertura ed anche nel sottosuolo, purché non pregiudichi le aree sovrastanti, se piantumate o destinate a piantumazione.

Le superfici destinate a parcheggio pubblico o di uso pubblico a raso debbono essere alberate (con un albero ogni quattro posti auto); possono essere ricavate all'interno delle eventuali recinzioni purché ne vengano segnalati e garantiti la disponibilità e l'uso durante l'esercizio delle attività insediate, di cui costituiscono pertinenza e servizio.

Le aree standards a servizio degli insediamenti turistico ricettivi (la cui dotazione non potrà mai essere inferiore al 100% della superficie lorda di pavimento dei nuovi edifici) sono prevalentemente destinate a parcheggio pubblico o di uso pubblico ed a verde naturale e attrezzato.

Le attrezzature culturali, sportive, ricreative e di servizio saranno prevalentemente realizzate all'aperto. Per le attrezzature al coperto:

Rapporto di copertura	= 20%
Altezza massima	= 7,50 m.
Distanza dai confini	= 5,00 m.

ART. 36 - AREE PER INFRASTRUTTURE PUBBLICHE

A) Oltre alle sedi delle linee ferroviarie che collegano Milano e Novara con Domodossola ed il Sempione (con il progetto, in fase di elaborazione, del raddoppio della linea ferroviaria Vignale Arona), le aree destinate alla viabilità ed ai trasporti ed allo svolgimento del traffico pedonale e veicolare sono :

- a) le sedi stradali, le loro pertinenze ed i nodi stradali;
- b) il sistema della viabilità pedonale e ciclabile.

L'indicazione grafica contenuta nelle tavole di Piano relativa al tracciato, alle relative fasce di rispetto, ai nodi stradali, può essere modificato limitatamente a successive precisazioni conseguenti i progetti esecutivi delle opere. Modificazioni sostanziali di tracciato costituiscono varianti di P.R.G.

In tali aree non sono ammesse nuove costruzioni, ampliamenti o sopraelevazioni di edifici esistenti.

Le strade presenti sul territorio comunale, in base ad un criterio di gerarchia funzionale ed alle tipologie definite dal nuovo Codice della Strada sono classificate dal Piano Urbano del Traffico in strade urbane, strade di attraversamento e strade extraurbane.

Il PRGC recepisce ed integra le previsioni del PUT e definisce le nuove previsioni relative a:

- nuova strada di collegamento da Via Ribot alla strada provinciale per Comignago;
- nuovi percorsi equestri e ciclo pedonali, con particolare riferimento al tracciato sul lungo lago ed ai collegamenti tra la Via Mazzini (in zona industriale) e Via Ribot (attraverso il vecchio percorso della ferrovia, Via Tesio e le aree di compensazione ambientale ad ovest della ferrovia) e tra Via Volontari della Libertà e le scuole medie (attraverso il vecchio percorso della ferrovia, le aree del Piano PEEP e le aree di compensazione ambientale ad ovest della ferrovia).

In apposita planimetria (**tav, all. 11**) sono indicati i tracciati, gli innesti, le sezioni tipo con gli eventuali marciapiedi e percorsi ciclabili.

Per le strade pubbliche per usi agricoli la larghezza minima viene indicata in ml.4,50 di sezione utile.

Per le strade private e per le strade private di uso pubblico, la sezione utile minima è fissata in ml.6.00 di cui 1,50 destinata a percorso pedonale. Le strade private, di uso pubblico o pubbliche a fondo cieco dovranno avere nella parte terminale un congruo slargo per consentire l'inversione di marcia dei mezzi.

Nelle aree soggette ad intervento preventivo i tracciati e le caratteristiche delle necessarie infrastrutture saranno definite, **nel rispetto del D.M. 5 novembre 2001, n. 6792 - Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade e s.m.i.**, con i progetti di Piano Esecutivo.

Nelle zone residenziali debbono essere adottate sezioni e risoluzioni atte ad assicurare la eliminazione delle barriere architettoniche, la moderazione del traffico e la sicurezza per la mobilità di tutti gli utenti della strada e, in particolare, degli utenti deboli: anziani, bambini, pedoni e ciclisti.

In sede esecutiva ed attuativa i tracciati, le sezioni stradali e le corrispondenti distanze delle recinzioni potranno subire variazioni, senza costituire variante al P.R.G.; ciò in particolare ove sia motivato da particolari esigenze di carattere ambientale e morfologico dei luoghi (ad esempio: soppressione delle banchine laterali per allineamenti preesistenti di fabbricazione o muri di sostegno).

Gli interventi ammessi sui fabbricati di proprietà RFI sono limitati a: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia,

anche con modifica della destinazione d'uso ed ampliamento, nei limiti del 50% della S.u.n. esistente, esclusivamente per la formazione di nuovi servizi utili ai viaggiatori. Su parere conforme dell'A.C. possono essere realizzati motivati interventi di demolizione totale o parziale degli edifici esistenti.

B) Aree per servizi tecnologici.

Sono destinate ad attrezzature tecniche, principalmente di enti eroganti servizi pubblici quali linee elettriche e telefoniche, reti in sottosuolo (fognatura, acquedotto, gas), depuratore, pozzi ad uso idro-potabile, ecc..

Ai manufatti ed edifici del Consorzio Acque reflue si applicano i seguenti parametri edilizi ed urbanistici:

- indice Ut 0,30 mq./mq.
- indice Uf 0,60 mq./mq.
- Rapporto di copertura 60%

Art. 37 – VINCOLI E FASCE DI RISPETTO

Il PRG individua i vincoli paesistici **ai sensi del D. lgs. 42/2004** (relativi alle aree contermini al lago), i vincoli geomorfologici (di cui alla tavola specifica di PRG), i vincoli relativi alla linea di esondazione del lago, alle aree di boschi d'alto fusto, i vincoli archeologici e le fasce di rispetto a protezione dei nastri e degli incroci stradali, degli elettrodotti ad alta tensione, dei gasdotti, del cimitero, del depuratore, dei pozzi ad uso idro-potabile, delle linee ferroviarie.

Ai fini della tutela delle aree boscate, ancorché percorse o danneggiate dal fuoco, e delle aree sottoposte a vincolo di rimboschimento, si intendono recepite tutte le norme di legge nazionali e regionali vigenti, con particolare riferimento al D. lgs. 42/2004, al D. lgs. 227/2001 (artt. 2 e 4), al Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, alla L.R. 45/89 ed agli artt 30 e 31 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Ai fini della tutela sanitaria ed ambientale si intendono recepite tutte le norme relative a fasce di protezione o di rispetto fissate da leggi vigenti, ivi comprese le fasce di rispetto intorno ad impianti di tele-radio-comunicazioni.

Le aree comprese nelle fasce di rispetto sono individuate ai sensi dell'art. 27 della L.R. n. 56/77 e delle vigenti norme di legge ed indicate cartograficamente, per quanto di competenza, nelle tavole di Piano.

Nelle fasce di rispetto è generalmente fatto divieto di nuove costruzioni.

Nelle fasce di rispetto indicate dal PRG sono ammesse destinazioni a percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato della natura e delle coltivazioni agricole, parcheggi pubblici o d'uso pubblico.

Con la sola eccezione dell'area a specifica destinazione a sud del territorio comunale e compresa tra la SS 33 e la ferrovia (**aree per attività di servizio agli automezzi di cui all'art. 27 delle presenti norme**), nelle fasce di rispetto indicate dal PRGC, a titolo temporaneo possono essere rilasciate autorizzazioni o concessioni per la realizzazione di recinzioni e, nelle fasce di rispetto stradali, per la costruzione di impianti per la distribuzione di carburante, a condizione che risultino a distanza minima dalle aree edificate od edificabili di almeno 150 metri ed a condizione che vengano installati ad una distanza non inferiore a metri 150 da curve e dossi.

Il relativo permesso di costruire è soggetto alla corresponsione di entrambi i contributi di cui all'art. 3 della legge 28.10.1977 n. 10.

Per gli edifici esistenti nelle fasce di rispetto gli interventi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione ed ampliamento ammessi, **previo parere favorevole dell'ente competente**, dovranno avvenire in allineamento o senza riduzione della distanza preesistente e preferibilmente dal lato opposto a quello dell'infrastruttura da salvaguardare.

Nelle aree comprese all'interno del rispetto cimiteriale indicato sulle tavole di azzonamento non sono ammesse costruzioni di alcun genere.

Le fasce di arretramento dell'edilizia lungo gli allineamenti stradali nelle zone d'insediamento generalmente non sono indicate nel P.R.G.; deve però intendersi che lungo le strade pubbliche delle zone d'urbanizzazione (escluse le zone del centro storico e le zone residenziali esistenti) è imposto il rispetto degli obblighi di arretramento previsti dal D.M. 2/4/1968 art.9/3, con le eccezioni in esse indicate: mt. 5 per lato per strade inferiori a 7 mt.; mt.7,50 per lato per strade da mt.7 a mt.15; mt.10 per lato per strade di calibro superiore.

Queste fasce di arretramento nelle zone d'insediamento, se azzonate, saranno conteggiate ai fini del calcolo della edificabilità.

FASCE DI RISPETTO A PROTEZIONE DEI NASTRI OD INCROCI STRADALI

A protezione dei nastri e degli incroci stradali, all'esterno dei centri edificati, è prevista un'adeguata fascia di rispetto nella misura minima disposta dal nuovo Codice della Strada, con i disposti di cui al D.L. 30.04.1992 n. 285, integrato con D.L. 10.09.1993 n. 360 e D.P.R. del 16.12.1992 n. 495 integrato con D.P.R. del 26.04.1993.

Per le aree di espansione lungo la SS 33 è imposta la distanza minima di metri 10,00 di cui al 2° comma dell'art. 27 della L.R. 56/77 e s.m.i.

FASCE DI RISPETTO DALLE FERROVIE

Lungo i tracciati delle linee ferroviarie è fissata una fascia di rispetto di ml. 30,00 dal limite della zona d'occupazione della più vicina rotaia, giusto quanto prescritto dal D.P.R. 11/07/1980 n.753, in particolare dall'art. 49 e successivi.

Eventuali deroghe in materia possono essere autorizzate dagli Uffici Lavori Compartimentali delle Ferrovie dello Stato.

FASCE DI RISPETTO DI ELETTRODOTTI DI ALTA TENSIONE

In applicazione al D.P.R. n.1062 del 21/06/1968 le costruzioni di qualsiasi tipo in prossimità dei conduttori di energia elettrica di A.T. dovranno rispettare dagli stessi le distanze prescritte in base a nulla-osta dell'ENEL che l'interessato dovrà richiedere.

ZONE DI RISPETTO CIMITERIALE

Le zone di rispetto del cimitero sono recepite dal P.R.G. ai sensi dell'art.338 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie 27/07/1934 n.1265 e s.m.i., a norma del Decreto del Sindaco n. 1930 del 25 febbraio 1994 .

Nelle zone di rispetto del cimitero, indicate in planimetria, non sono ammesse nuove costruzioni; sono tuttavia ammesse la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti oltre che la realizzazione di parcheggi, parchi pubblici anche attrezzati o di colture arboree industriali.

Per gli edifici esistenti sono inoltre ammessi interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui, **a norma dell'art. 28 della Legge 166/2002**, l'ampliamento, nella percentuale massima del 10%, ed i cambi di destinazione d'uso.

FASCE DI RISPETTO DEL LAGO.

Le aree comprese nella fascia di rispetto del lago (per una profondità di metri 300 dalla linea di battigia), ai sensi dell'art.29 della L.R. n .56/77 e dell'art. 1 della legge 8 agosto 1985 n. 431, sono soggette a vincolo paesistico di cui alla Legge 1497/39 e **D.lgs 22 gennaio 2004 n. 42..**

Nelle fasce di rispetto di cui al presente articolo, a norma dell'art. 29 della L.R. 56/77 e s.m.i., è fatto divieto di nuove costruzioni per una fascia di profondità di metri 100.

Sono ammessi "percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato di natura o delle coltivazioni agricole", nonché "attrezzature sportive collegate con lo specchio d'acqua," piccoli fabbricati di interesse pubblico, quali chioschi stagionali, servizi igienici, ecc.

Per gli edifici esistenti entro tale fascia sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, opere interne, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.

Nelle aree comprese nella fascia di rispetto dei 300 metri, sono ammessi gli interventi, previsti dal Piano, nel rispetto del sistema autorizzatorio vigente.

LINEA DI ESONDAZIONE DEL LAGO

In conformità a quanto meglio specificato nella relazione geologico tecnica, il Piano

assume la linea di massima esondazione del lago alla quota ~~198,00~~ **198,50**.

Ogni intervento di trasformazione, previsto ed ammesso dal presente Piano, su aree a fabbricati compresi nella fascia di esondazione del lago (**che dovrà essere verificata in sito con riferimento alla quota indicata**), saranno assentiti a condizione che **siano compatibili con la classe di edificabilità geologica relativa** ed il richiedente si impegni, tramite atto di impegno unilaterale, registrato e trascritto nei registri immobiliari, a non richiedere indennizzi di sorta a qualsiasi Ente Pubblico, in conseguenza di danni derivanti dalla esondazione del lago.

FASCE DI RISPETTO DEI POZZI AD USO IDROPOTABILE:

Nelle aree comprese nella aree di protezione dei pozzi ad uso idropotabile, definite ai sensi del D.P.R. 24/5/1988, valgono le prescrizioni ed i limiti indicati dalla Regione Piemonte, Direzione e Pianificazione delle Risorse Idriche con determinazioni **n. 490 del 22.08.2000** e n. 550 del 26.09.2000, con la delimitazione delle aree di protezione dei singoli pozzi indicata dal Piano, in relazione alla situazione di vulnerabilità e rischio della risorsa.

FASCIA DI RISPETTO DEL DEPURATORE CONSORTILE:

Nelle aree comprese nella fascia di rispetto del depuratore consortile, è fatto divieto di nuove costruzioni per una fascia di profondità di metri 100.

La parte della fascia di rispetto contigua all'impianto deve essere piantumata con alberi a fogliame persistente ed a grande sviluppo, in modo da assicurare una efficace barriera filtro, su aree di proprietà del Consorzio o da questo acquisite.

FASCIA DI RISPETTO DEL GASDOTTO:

La fascia di rispetto del gasdotto è regolamentata dal Decreto Ministero dell'Interno 24 novembre 1984 ed è definita dall'Ente di gestione della rete, cui deve essere richiesto specifico nulla osta per interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica delle aree interessate.

ALTRE FASCE DI RISPETTO:

Ai fini della tutela sanitaria ed ambientale si intendono recepite tutte le norme relative a fasce di protezione o di rispetto fissate da leggi vigenti.

Cap. VIII – NORMATIVA GEOLOGICA

La normativa geologica, redatta in base dallo status geologico geomorfologico, geotecnico e idrogeologico, è stata sviluppata ai sensi delle seguenti leggi vigenti:

L. R. 5 dicembre 1977, n° 56 e s.m.i.

Circolare del Presidente della Giunta Regionale 8 maggio 1996 n° 7/LAP

Nota Tecnica Esplicativa alla Circolare P.R.G. 8 maggio 1996 n° 7/LAP

D.G.R. n° 31-3746 del 6 agosto 2001

D.G.R. n° 1-8753 del 18 marzo 2003

Art. 38 - CLASSI DI ZONIZZAZIONE GEOLOGICO-TECNICA

38.1 Classe I

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

Si ricorda tuttavia che ogni nuova opera da realizzare sarà soggetta alle prescrizioni contenute nel D.M. 11.03.1988 "NORME TECNICHE RIGUARDANTI LE INDAGINI SUI TERRENI E SULLE ROCCE, LA STABILITA' DEI PENDII NATURALI E DELLE SCARPATE, I CRITERI GENERALI E LE PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE, L'ESECUZIONE ED IL COLLAUDO DELLE OPERE DI SOSTEGNO DELLE TERRE E DELLE OPERE DI FONDAZIONE", atte a definire le caratteristiche geotecniche dei terreni. Si ricorda inoltre che le nuove edificazioni nei territori inclusi in questa classe sono comunque da ritenersi soggetti a eventuali vincoli presenti, quali ad esempio quello relativo alla salvaguardia del pozzo idropotabile.

38.2 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.

In questa classe sono stati raggruppati settori di territorio caratterizzati da differenti condizioni di pericolosità, ancorché moderata, di seguito descritte; alcuni luoghi possono essere condizionati da più di un fattore concomitante.

Zone mediamente acclivi: date le mediocri caratteristiche geotecniche dei terreni, prevalentemente a tessitura fine e quindi soggetti a potenziali cedimenti per consolidazione o a scivolamenti, l'edificazione in queste aree è condizionata all'esecuzione di indagini geognostiche e geotecniche di dettaglio e a verifiche di stabilità, atte a verificare la compatibilità delle opere in progetto con la stabilità dei versanti. Nelle aree suscettibili di riporti per ricondurle a condizioni pianeggianti, devono essere eseguite analisi sedimentologiche relative sia ai terreni di riporto che a quelli di appoggio, affiancate dalle indagini geognostiche precedentemente dette.

Zone prossime a bordi di scarpate: sono strette fasce disposte al ciglio o al piede delle scarpate. Sebbene queste zone siano talora pressoché pianeggianti o poco acclivi, la presenza di versanti limitrofi ad elevata acclività impone di subordinare la costruzione di nuove opere a verifiche di stabilità delle scarpate, al fine di accertare il grado di sicurezza dei terreni in relazione al progetto.

Zone potenzialmente esondabili: corrispondono alla parte di piana costiera prossima al limite di esondazione lacustre. La prescrizione per queste aree fa riferimento alla necessità di imporre un piano di calpestio superiore a quota 198.5 m s.l.m., quota che deve essere individuata in fase progettuale per mezzo di un adeguato rilevamento altimetrico di dettaglio.

Nelle zone esondabili vanno comprese anche le aree a drenaggio difficoltoso o acquitrinose, nelle quali deve essere condotto lo studio geognostico ed idrogeologico di dettaglio per la caratterizzazione geotecnica ed idrogeologica dei terreni di fondazione. In queste aree si prescrive inoltre il divieto di realizzazione di locali interrati.

Zone costituite da terreni con mediocri caratteristiche geotecniche: sono rappresentate dalla piana costiera, caratterizzata dalla presenza di sedimenti limo-sabbiosi e con bassa soggiacenza della superficie freatica. In questo caso le nuove edificazioni devono essere soggette ad accurate indagini geognostiche e geotecniche allo scopo di redigere un progetto compatibile con la stabilità dei terreni di fondazione, con propensione al cedimento, evitando la realizzazione di locali interrati.

38.3 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.

Comprende le fasce di rispetto degli alvei attivi, di larghezza pari a 10 m da ciascuna sponda, in accordo a quanto previsto dall'art.96 del R.D. 523/1904.

Nella classe IIIA sono inoltre ascritte le scarpate caratterizzate da acclività relativamente elevata e le aree soggette ad esondazione lacustre (cfr. anche paragrafo della classe IIIB). In tutte queste zone sono inibiti nuovi insediamenti.

38.4 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. Nuove opere o nuove costruzioni saranno ammesse solo a seguito dell'avvenuta eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità.

Si tiene a precisare che, in fase di elaborazione e stesura della suddetta carta, è stata effettuata una suddivisione della Classe IIIB, che meglio risponde ai diversi tipi e livelli di rischio presenti, come previsto nella N.T.E. alla Circolare 7/LAP. Viene dunque proposta una normativa differenziata in funzione del grado di pericolo, conservando comunque, in modo rigoroso, i principi individuati dalla Circolare 7/LAP per questa classe (presenza di pericolo in territori edificati e necessità di effettuare opere di riassetto non risolvibili a livello di singolo lotto, in carenza delle quali non sono consentiti aumenti del carico antropico). Secondo quanto elaborato, si propone la seguente schematizzazione:

CLASSE IIIB (Enunciato generale, comune a tutte le sottoclassi) - *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 IIIB₁ – non presente;

SOTTOCLASSE IIIB₂ – a seguito della realizzazione delle opere di riassetto, sarà possibile la realizzazione di nuove edificazioni, ampliamenti o completamenti;

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.

SOTTOCLASSE IIIB₄ – anche a seguito della realizzazione delle opere di riassetto, indispensabili per la difesa dell'esistente, non sarà possibile alcun incremento del carico antropico.

In classe IIIB₂ sono inclusi alcuni edifici ubicati al piede della scarpata che delimita ad est il Parco dei Lagoni potenzialmente esposti a processi gravitativi e a ruscellamenti concentrati o ad allagamenti per assenza di alveo; è inoltre compreso un edificio in via F.lli Cervi, soggetto a episodi di esondazione del limitrofo corso d'acqua, ancorché ad energia moderata.

La sottoclasse IIIB₃ comprende invece piccole porzioni di territorio edificate, limitrofe ai corsi d'acqua del reticolo idrografico minore, con bacino idrografico e lunghezza dell'asta estremamente ridotte e, di conseguenza, soggette a episodi di tipo torrentizio con pericolosità moderata. Corrispondono comunque ad aree con rischio mediamente elevato, nelle quali non è consigliabile prevedere espansioni urbanistiche, in considerazione dei processi geomorfologici che le caratterizzano.

La sottoclasse IIIB₄ comprende le porzioni di territorio edificate limitrofe ai corsi d'acqua del reticolo idrografico minore, con bacino idrografico e lunghezza dell'asta maggiori rispetto ai precedenti e, di conseguenza, soggette a episodi di tipo torrentizio con pericolosità media.

In questa sottoclasse sono inoltre compresi i territori edificati interni al limite massimo di escursione del livello lacustre. A questo proposito si è ritenuto opportuno, a fini cautelativi in funzione di eventuali futuri colmi eccezionali di piena, porre il limite di potenziale esondazione lacustre, e di conseguenza il limite della classe IIIB₄ (o IIIA per i terreni inedificati), in corrispondenza dell'isoipsa 198 m s.l.m., aumentando dunque leggermente il limite massimo raggiunto dal colmo di piena il 16.10.2000, pari a 197.94 m s.l.m.

Art. 39 - PRESCRIZIONI GENERALI

Si vuole ricordare in questa sede che, sulla base delle prescrizioni della Circolare 7/LAP e del PAI, devono essere considerati parte integrante delle Norme di Attuazione del Piano Regolatore i seguenti vincoli:

1. dovranno essere integralmente rispettate le indicazioni contenute nello studio geologico tecnico, facente parte integrante del P.R.G.C.;
2. per qualsiasi intervento sul territorio devono essere rispettate, ove previste, le norme del D. M. 11.03.88 *“Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l’esecuzione ed il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione”*;
3. 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.
4. è fatto divieto di effettuare coperture di corsi d’acqua di qualsiasi tipo e portata, anche con tubi o scatolari di ampia sezione: 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, e comunque evitando qualsiasi restrizione dell’alveo naturale a rive piene misurato a monte dell’opera, indipendentemente dalle risultanze della verifica idraulica; è inoltre fatto divieto assoluto di edificare al di sopra di corsi d’acqua tombinati;
5. è fatto divieto di eseguire opere lungo i corsi d’acqua che possano comportare occlusioni d’alveo, anche parziali, incluse le zone di testata;
6. recinzioni e muri di contenimento longitudinali a corsi d’acqua devono essere realizzati in modo da non provocare restringimenti della sezione di deflusso e da consentire l’accesso all’alveo per le operazioni di manutenzione, controllo e pulizia;
7. deve essere garantita la piena percorribilità, possibilmente veicolare, delle sponde di corsi d’acqua interessati da opere idrauliche di protezione, ai fini ispettivi e di manutenzione;
8. deve essere garantita la costante sorveglianza e manutenzione delle opere di difesa e di riassetto esistenti e la pulizia sistematica e manutenzione degli alvei dei corsi d’acqua, naturali e artificiali, che interessano aree antropiche esistenti e previste: in particolare deve essere effettuato, quando necessario, il disalveo dei tronchi di corsi d’acqua, al fine di garantire la conservazione di un corretto profilo di equilibrio ed evitare pericolose divagazioni per sovralluvionamento, facendo riferimento alla recente normativa promulgata in materia; dovranno inoltre essere verificate le sezioni di deflusso nelle aree limitrofe agli insediamenti esistenti e previsti, adeguando quelle insufficienti;
9. per qualunque corso d’acqua del reticolo idrografico minore, è prescritta una fascia di rispetto minima, inedificabile, non inferiore a 10 metri, intesa come arretramento del filo di costruzione, nella quale non potranno essere realizzati nuovi interventi edilizi, compresi box, pertinenze e simili;
10. per qualunque corso d’acqua del reticolo idrografico, iscritto nell’elenco delle acque pubbliche o con alveo demaniale, valgono le disposizioni del R.D. 523 del 25.07.1904 con particolare riferimento all’art. 96 (rif. Tav. 3 per la definizione del reticolo idrografico demaniale);

11. nelle aree caratterizzate da terreni con drenaggio difficoltoso, anche se non censite nell'ambito della cartografia di piano, si prescrive il divieto alla realizzazione di locali interrati e l'eventuale messa in opera di adeguate canalizzazioni per la bonifica dei luoghi; la medesima prescrizione si applica anche alle aree potenzialmente inondabili con bassa energia e/o interessate da soggiacenza delle acque sotterranee in grado di interferire con i medesimi;
12. nelle zone acclivi o poste alla base di scarpate dovrà essere posta particolare attenzione alla regimazione delle acque superficiali;
13. la realizzazione di opere infrastrutturali, di impianti produttivi o di servizio, di strutture accessorie, di strutture ricreative e di edifici agro-silvo-pastorali ricadenti 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;
14. l'edificato eventualmente ricadente nelle aree in classe IIIA e non distinto in cartografia tematica deve essere assoggettato alle norme previste al punto 6.2 della N.T.E./99;
15. si ricorda che, anche se diversamente rappresentato nelle tavole di sintesi, deve essere mantenuta una fascia di rispetto da ciascuna sponda dei corsi d'acqua di almeno 10 m, da ascrivere alla classe IIIA se ineditata e IIIB3 o IIIB4 se edificata;
16. deve essere applicato integralmente quanto disposto dall'Art. 18, comma 7 delle N.T.A. del P.A.I.;

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

1. nelle zone in classe IIIB2, l'attuazione delle previsioni urbanistiche è inibita sino alla progettazione definitiva ed esecutiva delle opere di riassetto indispensabili alla minimizzazione del rischio, alla loro realizzazione ed al collaudo con verifica della loro valenza tecnico-urbanistica. Le limitazioni d'uso del territorio in classe IIIB2 allo stato attuale ed il loro variare a seguito della realizzazione delle sistemazioni idrogeologiche, sono specificate nella legenda della cartografia di sintesi;
2. nelle zone in classe IIIB3, caratterizzate da pericolosità medio-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, quali quelli che consentono l'utilizzo più razionale degli edifici esistenti ed il loro adeguamento igienico-funzionale. Gli interventi suddetti potranno essere realizzati solamente al termine dell'iter procedurale per la messa in opera delle sistemazioni per la difesa del territorio. Le limitazioni d'uso del territorio in classe IIIB3 allo stato attuale ed il loro variare a seguito della realizzazione delle sistemazioni idrogeologiche, sono specificate nella legenda della cartografia di sintesi;
3. nelle zone in classe IIIB4, caratterizzate da pericolosità elevata, è da escludere la realizzazione di interventi che comportino anche un modesto incremento di carico antropico. La messa in opera delle sistemazioni per la difesa del territorio (progettazione, realizzazione, collaudo e verifica ai fini urbanistici delle opere di riassetto) sono comunque necessari per la difesa dell'edificato. Le limitazioni d'uso del territorio in classe IIIB4, sono specificate nella legenda della cartografia di sintesi;
4. la procedura per la realizzazione degli interventi di minimizzazione 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;

5. 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.
6. 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.
7. 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;
8. in assenza delle necessarie opere di riassetto, nelle aree ascritte alla IIIB saranno ammesse solo trasformazioni che non comportino un aumento del carico antropico;
9. a seguito di specifiche indagini, qualora le condizioni di pericolo lo consentano, saranno consentite nuove costruzioni di edifici per attività agricole e residenze rurali, connesse alla conduzione aziendale, se non altrimenti localizzabili nell'ambito dell'azienda agricola;
10. 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.

Cap. IX - NORME PARTICOLARI E FINALI

ART. 40 - MISURE DI SALVAGUARDIA

A decorrere dalla data della deliberazione di adozione del P.R.G., compreso il Progetto Preliminare, come del regolamento edilizio e dei successivi Strumenti Urbanistici Esecutivi e fino all'emanazione del relativo atto di approvazione, il Sindaco, con motivata ordinanza notificata agli interessati, sospende ogni determinazione sulle istanze di permesso di costruire e DIA nei confronti di qualsiasi intervento di trasformazione del territorio che sia in contrasto con detti progetti, piani, programmi e regolamenti.

Decorsi 120 giorni dalla data di trasmissione alla Ragione del Piano Regolatore Generale, senza che sia intervenuta l'approvazione o la restituzione per la rielaborazione parziale o totale, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nonché interventi di completamento e nuova costruzione su aree dotate di opere di urbanizzazione primaria, collegate funzionalmente con quelle comunali, come definite dall'art. 91 quinquies, primo comma, lettera b) della L.R. 56/77 e s.m.i., per destinazioni anche non residenziali, nel rispetto delle previsioni dello strumento urbanistico generale adottato, ancorché in contrasto con quelle dello strumento urbanistico approvato e vigente.

ART. 41 - NORME FINALI

L'entrata in vigore del P.R.G. comporta la decadenza automatica delle disposizioni contenute nel P.R.G. vigente.

Per quanto non previsto si fa riferimento alle prescrizioni di legge vigenti.

INDICE

CAP. I	– norme generali	
art. 1	– elaborati del P.R.G.	pag. 2
art. 2	– applicazione del P.R.G.	pag. 3
CAP. II	– parametri di trasformazione: indici urbanistici e edilizi	pag. 6
Art. 3	- indici urbanistici	pag. 7
art. 4	– indici edilizi	pag. 10
CAP. III	– strumenti di attuazione	
art. 5	– modalità di attuazione del P.R.G.	pag. 16
art. 6	– utilizzazione degli indici	pag. 19
art. 7	– i tipi d’intervento	pag. 20
CAP. IV	– norme generali e speciali	
art. 8	– decoro dell’ambiente urbano	pag. 23
art. 9	– ritrovamenti archeologici, storici ed artistici	pag. 24
art. 10	– sistemazione e sviluppo del verde.	pag. 25
art. 11	– recinzioni e muri di sostegno	pag. 27
art. 12	– aree di parcheggio ed autorimesse	pag. 28
art. 13	– cabine tecnologiche - Antenne	pag. 30
art. 14	– indirizzi per il risparmio delle risorse idriche.	pag. 31
art. 15	– indirizzi per la riduzione dei consumi energetici.	pag. 32
art. 16	– regole essenziali per realizzare interventi di bio-edilizia	pag. 33
art. 17	– criteri di perequazione urbanistica	pag. 34
art. 18	– partecipazione dei privati alla attuazione delle previsioni di piano.	pag. 36
CAP. V	– previsioni del P.R.G. – divisione in aree	
art. 19	– divisione in aree del territorio comunale	pag. 39
Aree a prevalente destinazione residenziale		
art. 20	– norme generali per le aree residenziali	pag. 40
art. 21	– aree del nucleo di antica formazione ed insediamenti con carattere ambientale e documentario	pag. 41
art. 22	– modalità di presentazione e criteri di stesura dei progetti relativi alle aree del nucleo di antica formazione ed agli insediamenti con carattere ambientale documentario.	pag. 46
art. 23	– aree residenziali esistenti e di ristrutturazione urbanistica	pag. 47
art. 24	– aree residenziali di completamento e di nuovo impianto	pag. 50
CAP. VI	– aree destinate ad impianti industriali, artigianali, terziari-commerciali e turistici	pag. 52
art. 25	– aree industriali esistenti e di completamento	pag. 53
art. 26	– aree industriali di nuovo impianto	pag. 55

art. 27	– aree per attività di servizio agli automezzi	pag. 56
art. 28	– aree terziarie - commerciali esistenti e di ristrutturazione urbanistica	pag. 57
art. 29	– aree per attrezzature nautiche esistenti	pag. 60
art. 30	– aree turistico ricettive esistenti e di trasformazione urbanistica	pag. 61
art. 31	– aree per complessi turistico ricettivi all’aperto villaggi turistici	pag. 64
art. 32	– aree destinate ad attività agricole	pag. 67
art. 33 -	– aree del Parco naturale dei Lagoni di Mercurago	pag. 70
art. 34	– aree della Riserva naturale speciale dei canneti di Dormelletto	pag. 71
CAP. VII		
art. 35	– aree destinate ad attrezzature e servizi di interesse generale	pag. 73
art. 36	– aree per infrastrutture pubbliche	pag. 77
art. 37	– vincoli e fasce di rispetto	pag. 78
CAP. VIII – Normativa geologica		
art. 38	- classi di zonizzazione geologico tecnica	pag. 81
art. 39	- prescrizioni generali	pag. 84
CAP. IX – norme particolari e finali		
art. 40	– misure di salvaguardia	pag. 87
art. 41	– norme finali	pag. 87