

REGIONE: PIEMONTE

PROVINCIA: NOVARA

COMUNE: GATTICO

PIANO REGOLATORE GENERALE

Variante Strutturale

committente :

COMUNE DI GATTICO

area di sviluppo e fase di progetto:

PROGETTO DEFINITIVO

tipologia elaborato

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

codice elaborato

115_04_A_1017_07_PD_U01

PD.B

SIGLA ELAB.

| | | | |
|---|---|----------|---|
| | | | |
| | | | |
| 0 | 1 | 07/02/18 | Modifica artt. 1,8,28,33 e 40, scheda d'ambito SP 1 |
| 0 | 0 | 27/10/17 | Versione 1 |

data

OTTOBRE 2017

progettazione:



STUDIO RIPAMONTI

vicolo Pasquello, 8 - 28887 - OMEGNA (VB)
tel +39 0323 63352 - fax + 39 0323 63352
e-mail ripamontistudio@tin.it



SILVA PIEMONTE

via Brunelli Maioni, 44 - 28021 - BORGOMANERO (NO)
tel +39 0322 836083 - fax + 39 0322 842535
e-mail geo@silvapiemonte.com

Dott.Geologo Noemi Brambilla

| | |
|--|-----------|
| Art.27 - Zone a Vincolo Idrogeologico..... | 42 |
| Art.28 - Fasce e Zone di Rispetto delle Reti e delle Infrastrutture, degli Impianti Tecnologici e di Depurazione, dei Pozzi di Captazione, dei Corsi d'acqua, dei Beni Storico-Ambientali, delle Stalle..... | 42 |
| TITOLO IV – NORME RELATIVE ALLE AREE A PREVALENTE DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE O COMPATIBILE CON LA RESIDENZA | 47 |
| CAPO I – USI E CLASSIFICAZIONE DELLE AREE..... | 47 |
| Art.29 - Centro Storico e Nuclei Minori - Insediamenti urbani aventi carattere storico-artistico, ambientale e/o documentario ed aree ad essi pertinenti | 47 |
| Art.30 - Aree Residenziali Esistenti e di Contenimento | 51 |
| Art.31 - Aree Residenziali di Progetto – Norme generali..... | 54 |
| Art.32 - Lotti di P.R.G. '96 o assimilati, confermati con volumetria assegnata..... | 55 |
| Art. 33 - Aree Residenziali di Completamento..... | 56 |
| Art.34 - Aree Residenziali di Nuovo Impianto | 57 |
| Art.35 - Aree di Trasformazione e Rinnovo Urbano | 58 |
| Art.35 bis - Aree di trasformazione e rinnovo urbano | 59 |
| Art.36 - Aree a Verde Privato | 60 |
| Art.37 – Aree per Residenza Socio-Assistenziale Sanitaria e/o Alberghiera | 61 |
| TITOLO V – NORME RELATIVE ALLE AREE A PREVALENTE DESTINAZIONE D'USO PRODUTTIVA..... | 63 |
| Art.38 - Aree Produttive Interne | 63 |
| Art.39 - Aree Produttive Esterne..... | 64 |
| Art.40 - Aree per Destinazioni Commerciali e Terziarie | 67 |
| Art.41 – (Soppresso) | 68 |
| Art.42 - Aree per Attività Estrattive..... | 68 |
| TITOLO VI – NORME RELATIVE ALLE AREE AGRICOLE , DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE E DI RECUPERO E RIUSO..... | 69 |
| Art.43 - Aree Agricole Interne alla Perimetrazione Urbana | 69 |
| Art.44 - Aree Agricole Contigue all' Abitato di Salvaguardia Ambientale..... | 71 |
| Art.45 - Aree Agricole Esterne e Aree Boscate | 71 |
| Art.46 – Aree per coltivazioni intensive e colture agricole specializzate..... | 74 |
| Art.47 - Aziende Agricole con Edifici Rurali Esistenti nell' abitato | 75 |
| Art.48 - Aree di Recupero, Riuso e Riquilificazione di Edifici Rurali Abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole ... | 76 |
| Art.49 - Edifici Residenziali in Aree Agricole..... | 81 |
| TITOLO VII – NORME RELATIVE ALLE AREE PER SERVIZI, ATTREZZATURE, INFRASTRUTTURE | 84 |
| Art.50 - Aree per Attrezzature Pubbliche e d'Uso Pubblico di Livello Comunale, di Interesse Generale e per Insediamenti Produttivi | 84 |
| Art.51 - Aree e manufatti per Servizi e Impianti Tecnologici | 85 |
| Art.52 –Distributori di Carburante..... | 86 |
| TITOLO VIII – NORME TRANSITORIE E FINALI | 89 |
| Art.54 - Misure di Salvaguardia..... | 89 |
| Art.55 – Norme in contrasto..... | 89 |
| Art.56 – Compatibilità acustica..... | 89 |
| ALLEGATO “A” ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE..... | 90 |

| | |
|---|-----|
| RICONOSCIMENTO DI ADDENSAMENTI E LOCALIZZAZIONI SULLA BASE DEGLI INDIRIZZI REGIONALI (D. Lgs. 114/1998 – L.R. 28/1999 e s.m.i. – D.C.R. 20 novembre 2012 n. 191-43016)..... | 90 |
| ALLEGATO “B” ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE: SCHEDE DI PRESCRIZIONE DEGLI AMBITI SPECIFICI DI CUI ALL’ART.16 ... | 95 |
| ALLEGATO “C” ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE: NORME TECNICHE GEOLOGICHE E IDROGEOLOGICHE..... | 110 |
| ALLEGATO “D” ELABORATI DEL P.R.G..... | 125 |
| ALLEGATI TECNICI DEL PIANO | 125 |
| ELABORATI URBANISTICI DI PROGETTO..... | 125 |
| ELABORATI GEOLOGICO – TECNICI..... | 126 |

Le modifiche ed integrazioni alle presenti NTA – Luglio 2010 - ai sensi dell’art. 17, comma 8 della Lur 56/77 e s.m.i., sono relative ai seguenti articoli:

- art. **30**, 5° comma, 7° trattino e art. 44, 4° comma: evidenziate in ***corsivo e grassetto***

Le modifiche ed integrazioni alle presenti NTA introdotte con la proposta tecnica di progetto preliminare sono evidenziate in **giallo** e con carattere ~~barrato~~.

Le modifiche ed integrazioni alle presenti NTA per il progetto preliminare introdotte a seguito della conclusione della 1^ conferenza di copianificazione sono evidenziate in **grassetto rosso**.

Le modifiche ed integrazioni alle presenti NTA introdotte con la proposta tecnica di progetto definitivo sono evidenziate in **grassetto verde** e con carattere ~~barrato doppio~~.

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 – Applicazione del P.R.G.

1. Ai sensi della legge 17/08/1942 n.1150 e s.m.i., del DPR n° 380 del 6/06/2001 e s.m.i. e della L.R. 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 di Gattico sono regolati secondo le disposizioni delle presenti Norme Tecniche di Attuazione, che costituiscono parte integrante delle previsioni ed indicazioni contenute nelle tavole di Piano e di cui posseggono medesima efficacia obbligatoria anche agli effetti delle misure di salvaguardia di cui alla legge 3/11/1952 n.1902 e della L.R. n.56 del 5/12/1977 e s.m.i.
2. 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.
3. Le prescrizioni contenute nelle presenti norme od in altri elaborati del Piano dovranno intendersi modificate, senza che si verifichi necessità di variante al Piano in seguito all'entrata in vigore di norme di legge statali o regionali contenenti prescrizioni diverse e dichiarate prevalenti su contrastanti prescrizioni del Piano Regolatore Generale.
4. Ai sensi della L.R. 56/77 s.m.i., art.8, comma 4°, le prescrizioni di cui al punto 2 dell'Allegato A alla D.C.R. n°383-28587 del 5 Ottobre 2004 (Approvazione del Piano Territoriale della Provincia di Novara), così come definite dalla 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.
5. Ai fini di un corretto uso del suolo, le prescrizioni geologiche di cui all'Allegato C e i relativi elaborati prevalgono sulle previsioni cartografiche e normative di natura urbanistica.
6. Per quanto non riportato o in contrasto, valgono le disposizioni del Testo Unico dell'Edilizia di cui al DPR 06-06-2001 n. 380.
- 7. Si intendono integralmente richiamate le norme del Piano Paesaggistico Regionale vigente che risultano comunque prevalenti in caso di discordanze.**

Art. 2 - Rapporti con il Piano Precedente e con SUE Approvati

1. Gli interventi attuativi previsti dagli Strumenti Urbanistici Esecutivi (SUE) approvati alla data di adozione del Piano possono essere concessi sino alla scadenza indicata nella relativa convenzione.

2. La scadenza stabilita nelle convenzioni degli strumenti di cui al comma precedente non è rinviabile; ove tale scadenza non sia definita, essa viene fissata in anni dieci dalla data di approvazione comunale dello SUE; in ogni caso alla scadenza:
 - a) se non sono stati realizzati i previsti interventi di interesse pubblico, l'Amministrazione Comunale intima ai convenzionari la loro realizzazione e dopo congruo termine, li attua direttamente imputandone agli stessi i relativi costi
 - b) per gli altri interventi non realizzati si applicano le prescrizioni di cui alle presenti norme ed alle tavole di Piano.
3. Le eventuali varianti ed integrazioni alle previsioni degli SUE approvati e vigenti alla data di adozione del Piano, sono ammesse nel rispetto delle presenti norme.

TITOLO II - ATTUAZIONE DEL P.R.G.

CAPO I – MODALITA' DI ATTUAZIONE

Art. 3 - Strumenti Urbanistici Esecutivi (SUE)

1. Gli Strumenti Urbanistici Esecutivi sono quelli definiti dall'art.32 della L.R. n.56/77 e s.m.i.:
 - a) i piani particolareggiati (P.P.E.) di cui agli articoli 13 e seguenti della legge 17/08/1942 n.1150 e s.m.i. ed agli articoli 38-39-40 della L.R. n.56/77 e s.m.i.;
 - b) i piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi (P.I.P.) di cui all'art.27 della legge 22/10/1971 n.865 ed all'art.42 della L.R. 56/77 e s.m.i.;
 - c) i piani delle aree da destinare ad edilizia economica e popolare (P.E.E.P.) di cui alla legge 18/04/1962 n.167 e successive modificazioni ed all'art.41 della L.R. n.56/77 e s.m.i.;
 - d) i piani di recupero (P.d.R.) di cui agli articoli 28 e 30 della legge 5/8/1978 n.457 ed agli articoli 41 bis e 43 della L.R. 56/77 e s.m.i.;
 - e) i piani esecutivi convenzionati obbligatori (P:E.C.O.) o di libera iniziativa (P:E.C.) di cui agli articoli 43-44-45 della 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.
2. Con gli SUE possono essere promosse organiche soluzioni planivolumetriche che possono comportare:
 - a) tra gli edifici previsti e dagli spazi pubblici distanze inferiori a quelle minime fissate dalle presenti norme per le varie zone;
 - b) adeguamenti di limitata entità dei perimetri delle aree sottoposte a SUE, degli azzonamenti e della localizzazione delle aree per servizi e dei tracciati stradali, nel rispetto dell'assetto generale e dei valori dimensionali di PRG riguardanti la capacità insediativa, le destinazioni d'uso e le aree a destinazione pubblica o d'uso pubblico previste o richieste;
 - c) una migliore soluzione d'insieme dell'intera area soggetta SUE, sia dal punto di vista del paesaggio urbano che della qualità ambientale, fatti salvi i parametri e i requisiti espressamente prescritti, con particolare riferimento alle condizioni di continuità degli spazi pubblici e di qualità paesistico-ambientale.
3. Nell'ambito degli SUE e degli IEC devono essere cedute o sottoposte a vincolo d'uso pubblico per intero le quantità di aree per urbanizzazioni primarie e secondarie individuate o prescritte dal Piano o dallo stralcio funzionale previsto dall'art. 12.3, anche nel caso in cui l'intervento proposto non comporti il completo utilizzo della capacità edificatoria massima ammessa; in tale caso nella convenzione verrà riconosciuta la disponibilità dell'eventuale residuo edificatorio per futuri interventi, utilizzabile con successiva variante allo stesso SUE o IEC, o collocabile in altri lotti o unità di intervento dello SUE o IEC al fine di attuare l'equa ripartizione delle aree per urbanizzazioni tra le proprietà.
4. Ove, nell'attuazione per stralci e delle unità di intervento di cui all'art. 12.3, la cessione delle aree per urbanizzazioni primarie e secondarie (verde pubblico,

parcheggi, viabilità, etc...) risulti non equamente ripartita tra le diverse proprietà e/o non risulti possibile il rispetto delle localizzazioni previste dal PRG, sono stabilite le seguenti norme:

- a) in via prioritaria devono essere attuate tra le proprietà le necessarie permuta e/o compensazioni che consentano una equa ripartizione tra aree per servizi da cedere o assoggettare all'uso pubblico e aree edificabili;
 - b) diversamente, nell'ambito degli stralci o delle unità di intervento in cui risultino sottodimensionate le aree per urbanizzazioni, dovranno essere riservate aree corrispondenti al residuo urbanizzativo nella proporzione complessivamente prescritta dal PRG o dallo SUE, da destinare:
 - in via prioritaria alle compensazioni tra le proprietà come al precedente punto a)
 - alla cessione al Comune, il quale ne disporrà per favorire la cessione delle aree dagli altri ambiti o le potrà alienare, al fine di acquisire le aree per urbanizzazioni residue previste dallo SUE.
5. Gli SUE si formano e si attuano con i contenuti e le modalità per ciascuno di essi specificamente indicati dalla LR 56/77 e s.m.i.
6. In attesa della formazione degli SUE o degli IEC, fino alla data della loro approvazione, sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di MO, MS, RC, REA senza modifica della destinazione d'uso né di incremento volumetrico.
7. Per quanto attiene gli SUE Approvati e Vigenti alla data di adozione del Progetto Preliminare del Piano, valgono le norme del precedente art.2.

Art. 4 - Intervento Edilizio Diretto (IED) e Intervento Edilizio Convenzionato (IEC)

1. Il Piano e le Norme Tecniche di Attuazione individuano le aree e gli interventi sottoposti alla disciplina degli Interventi Edilizi Diretti (IED) e quelli da sottoporre a Intervento Edilizio Convenzionato (IEC), ai sensi del comma 5 dell'art.49 della L.R. 56/77 e s.m.i., ferme restando le distinzioni tra permesso di costruire e denuncia di inizio di attività.
2. L'Intervento Edilizio Convenzionato (IEC) può inoltre essere richiesto dal Comune ogni qual volta si verifichi che gli interventi richiedono cessioni e/o assoggettamenti all'uso pubblico, nonché procedure particolari per opere di urbanizzazione.
3. Possono essere oggetto di convenzionamento una o più delle seguenti fattispecie:
 - a) realizzazione e cessione gratuita (o assoggettamento all'uso pubblico) dei sedimi e delle opere di urbanizzazione primaria previste del Piano e/o di quelle necessarie all'insediamento, ivi comprese le aree destinate a parcheggio e verde di base, entro tre anni dalla data di rilascio o presentazione della prima istanza edilizia e comunque prima del rilascio del certificato di agibilità;
 - b) cessione gratuita o assoggettamento all'uso pubblico delle aree per urbanizzazione secondaria all'atto del rilascio o presentazione della prima istanza edilizia, o la loro monetizzazione qualora ammesso dalla presenti norme;

- c) termini e modalità gestionali degli spazi pubblici o d'uso pubblico di cui all'art.7.
- 4. Negli Interventi Edilizi Convenzionati si applica anche quanto stabilito al comma 3 dell'art.3.
- 5. Ove non sussistano obblighi convenzionari da parte del Comune, l'Intervento Edilizio Convenzionato può essere sostituito da Intervento Edilizio Diretto corredato da un atto d'obbligo unilaterale, contenente tutti gli impegni assunti e sottoscritto dal richiedente all'atto dell'istanza.

Art. 5 – Comparti di Intervento e di Ristrutturazione Urbanistica ed Edilizia

- 1. Al fine di dare attuazione alle previsioni del Piano e/o per ottenere il completamento delle opere di interesse pubblico, il Comune può ricorrere alle procedure previste dall'art.46 della L.R. 56/77 e s.m.i. attraverso la delimitazione di comparti di intervento e di ristrutturazione urbanistica ed edilizia.
- 2. Ai sensi dell'art.27 della L n°166 del 1-08-2002, il consorzio dei proprietari ai fini della presentazione al comune delle proposte di realizzazione dell'intervento, è costituito dalla maggioranza assoluta del valore degli immobili in base all'imponibile catastale; ad esso si applicano le procedure delle norme di legge suddette, con particolare riferimento all'avvio da parte del Sindaco della procedura di diffida ai proprietari non aderenti e all'eventuale procedura espropriativa.

Art. 6 – Norme di Edificabilità e Utilizzazione degli Indici

- 1. Ogni intervento di trasformazione per utilizzi che comportano l'agibilità di un immobile, può essere assentito purché sussistano entrambe le seguenti condizioni:
 - a) sia asservito ad un lotto di pertinenza edificabile, adeguato e utilizzabile per le funzioni richieste, nel rispetto delle indicazioni, parametri e prescrizioni contenute nelle presenti norme;
 - b) l'area oggetto di intervento sia *accessibile dalla pubblica via e sia* urbanizzata (come definito dall'art. 12.3) ovvero esista l'impegno del richiedente ad urbanizzarla contemporaneamente all'esecuzione dell'opera oggetto di permesso di costruire o denuncia di inizio attività.
- 2. L'utilizzazione totale degli indici di densità edilizia corrispondenti ad una determinata superficie e dei volumi, esclude ogni successiva possibilità di altri interventi edificatori sulle superfici stesse tese ad utilizzare nuovamente detti indici, salvo il caso di demolizione e ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.
- 3. Nel caso di frazionamenti successivi alla data di adozione del progetto preliminare del presente Piano, i lotti liberi o parzialmente liberi risultanti dagli stessi potranno essere computati ai fini edificatori solo nella misura in cui non debbono considerarsi asserviti in base ai nuovi indici e prescrizioni di Piano, all'edificio od agli edifici esistenti sull'originaria proprietà unitaria.

4. Non è ammesso il trasferimento di volumi edificabili o di Superficie utile lorda fra aree a diversa destinazione di zona e d'uso nonché fra aree non contermini, ad eccezione delle zone agricole, **per le quali vale il disposto dell'art. 25, comma 17 della L.R. 56/77 e s.m.i.** e delle zone residenziali esistenti di contenimento e di completamento; in questo caso è richiesta ai proprietari promotori dell'iniziativa edilizia che la proprietà delle aree così vincolate sia consenziente e disposta a rinunciare al proprio diritto ad utilizzare in tutto od in parte l'indice di Edificabilità o di Utilizzazione; di tale vincolo sarà stipulata apposita convenzione, trascritta a cura del Comune ed a spese del richiedente nei registri della proprietà immobiliare.

Art. 7 – Cessione di aree e realizzazione dei servizi

1. Ove prescritto dalle presenti norme, gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica sono subordinati alla cessione gratuita o all'assoggettamento all'uso pubblico delle aree necessarie per la realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione:
- a) sistema viario veicolare e pedonale con le relative pertinenze e aree per reti di urbanizzazione
 - b) parcheggi e verde pubblico di base
 - c) verde attrezzato per lo sport
 - d) attrezzature di interesse urbano
2. Per l'individuazione, cessione o assoggettamento all'uso pubblico delle aree per servizi prescritte **secondo le disposizioni contenute nelle** dalle presenti norme o indicate **graficamente** nelle tavole di PRG, valgono le seguenti disposizioni:
- a) le aree per servizi devono essere ~~collocate al di fuori delle delimitazioni di proprietà,~~ facilmente accessibili all' **per l'uso previsto** e coordinate con le **aree standard** ~~opere preesistenti o previste in adiacenza~~ **nel contesto di intervento**
 - b) **le aree per il la realizzazione del sistema viario veicolare e pedonale** (con le relative pertinenze) devono essere cedute nella dimensione e localizzazione indicata nella tavole di Piano o di SUE o IEC e realizzate con le caratteristiche di cui all'art. 53 (Aree della Viabilità e Sistemazioni di Pertinenza) e del successivo comma 6; ~~tali~~ **le** **aree del sistema viario** non concorrono al computo della superficie per standards di cui al successivo comma **3 e 4**;
 - c) **le aree a parcheggio** devono essere reperite nella dimensione ~~prevista~~ **prevista graficamente** dalle tavole di Piano ~~per l' in riferimento all'area oggetto di intervento;~~ **e, in assenza di indicazioni grafiche questa, nelle il loro reperimento dovrà avvenire in** quantità non inferiori agli standards prescritti ai successivi commi **3 e 4**; le superfici delle aree di parcheggio sono comprensive degli spazi di manovra e possono essere reperite:
 - per gli insediamenti residenziali, **nella localizzazione indicata graficamente dal Piano, oppure** in aree ~~consortili non~~ antistanti il lotto di proprietà o in apposite zone definite dagli SUE, nonché in aree asservite con vincolo trascritto che non distino più di 150 mt. dal lotto di intervento
 - per le destinazioni produttive e commerciali, nel lotto di intervento o in area contigua a destinazione omogenea, asservita con vincolo trascritto.

- d) **le aree a verde di base e attrezzato, a parco e per lo sport** devono essere reperite nella dimensione prevista dalle tavole di Piano per l'area oggetto di intervento o in **altra localizzazione in assenza di questa**, nelle quantità non inferiore agli standards prescritti ai successivi commi 3 e 4. Per gli insediamenti produttivi e/o commerciali possono essere reperite anche nelle apposite aree indicate dal Piano, **anche se non adiacenti alle aree di intervento**.
- e) la **localizzazione delle aree** per viabilità e servizi, **quali relativa a** parcheggi e verde di base ed attrezzato, individuata in cartografia di Piano, ~~ferme restando le quantità minime da reperire, possono~~ **può** essere oggetto di parziali modifiche localizzative esclusivamente per migliorarne l'inserimento ambientale e funzionale rispetto agli insediamenti previsti ed al contesto urbano circostante, **ferme restando le quantità; salvaguardando in ogni caso deve essere conservato** l'impianto generale previsto dal Piano **considerando il disegno complessivo e la** ~~continuità~~ degli spazi pubblici o d'uso pubblico; negli interventi in Aree di Completamento (art.32 e 33) e in Aree Residenziali Esistenti (art.30) le aree destinate a parcheggio e verde di base devono preferibilmente essere localizzate sul fronte di **del lotto in prossimità alla** viabilità pubblica o accessibile al pubblico.
3. Lo standard minimo di servizi **specifico in aree residenziali per ogni abitante e/o vano** ~~insediabile come definito dall'art.12.1,~~ da applicarsi alle sole Aree Residenziali di Nuovo Impianto dell'art. 34, fatte comunque salve le previsioni cartografiche indicate nelle tavole di PRG, è pari a 15 mq ed è così ripartito:
- a) aree per parcheggi = mq 7,0 **per abitante / vano** (con un minimo **da garantire** di 25 mq e/o 1 posto auto per ciascuna UI)
- b) aree a verde pubblico di base e attrezzato = mq 8,0 **per abitante/vano**.
4. Gli standards minimi per usi diversi dalla residenza sono stabiliti dal 1° comma, punto 2 e 3, e dal 2° comma dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i., con le seguenti ulteriori specificazioni:
- a) per gli insediamenti produttivi di nuovo impianto in aree libere la dotazione **minima** di aree **standard** è stabilita nel 20% della Superficie Territoriale (St) **utilizzata** dell'intervento; le aree a parcheggio non possono essere inferiori al 10%
- b) per le destinazioni direzionali, ricettive e commerciali al dettaglio, sono integralmente richiamate le disposizioni stabilite dal 1° comma, punto 3) e dal 2° comma dell'art.21 della LR 56/77 e s.m.i.
- c) per gli insediamenti produttivi esistenti, nel caso di interventi di ristrutturazione, completamento e ampliamento, la misura **minima** della dotazione **di aree standard** non sarà inferiore al 10% della Superficie Fondiaria (Sf) teoricamente asservita alla Superficie Coperta (Sc) del nuovo intervento, calcolata in base del Rapporto di Copertura (Rc) massimo stabilito dal Piano, ~~con~~; **la quota di aree destinate a parcheggio non inferiori può essere inferiore** al 30% **del totale di aree standard;**
- d) per gli insediamenti commerciali e direzionali esistenti, nel caso di interventi di ampliamento, e ~~per i~~ **di** nuovi insediamenti **ammessi** nel Centro Storico e nei Nuclei Minori, nelle aree Residenziali Esistenti e di Contenimento e in quelle di Completamento, ~~ove ammessi,~~ si dovrà provvedere al reperimento di aree **standard per attrezzature in oggetto**, in misura minima dell'80% della Superficie Utile Lorda (Sul) oggetto dell'intervento, ferma restando ~~la dotazione~~ **una quota**

di aree a parcheggio non inferiore al 50% **del totale** delle menzionate attrezzature. Nelle aree del Centro Storico e dei Nuclei Minori è ammesso:

- il reperimento **delle quote di standard** in aree anche non adiacenti e/o indicate dall'Amministrazione Comunale ed entro un congruo raggio di accessibilità, ~~nel qual caso~~ **e** dovranno essere assoggettate all'uso pubblico mediante atto d'obbligo unilaterale o cedute al Comune;
 - il reperimento in apposite attrezzature, anche in sottosuolo, purché siano attuate le condizioni di accessibilità ed assoggettamento all'uso pubblico
- e) nel caso che non siano attuabili le condizioni di cui ai precedenti punti e mediante adeguato accertamento da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale, potrà essere sottoscritta un'apposita convenzione con la quale il richiedente s'impegna a partecipare, nelle forme, tempi e modalità da stabilirsi, alla realizzazione di aree **standard** attrezzate d'iniziativa pubblica o privata convenzionata, in **soprasuolo** od in sottosuolo, o, in subordine, alla monetizzazione delle aree non reperite.
- f) lo standards da reperire nel caso di mutamento di destinazione d'uso degli immobili relativi ad unità superiori a 700 mc, con o senza opere edilizie, è calcolato come differenza fra quello relativo alla nuova destinazione e quello per la destinazione esistente al momento dell'intervento.

5. E' ammessa la monetizzazione in tutto o in parte nei seguenti casi:

- a) per gli interventi che ricadono nel Centro Storico e nei Nuclei Minori
- b) nelle edificazioni a cortina continua sul fronte strada che occupano con l'edificazione esistente l'intero fronte del lotto di proprietà ~~e qualora~~
- c) nei casi in cui** non sia possibile garantire idonei accessi d'uso pubblico
- e d)** le aree a verde pubblico ~~possono essere oggetto di monetizzazione~~ in luogo della cessione qualora non siano previste all'interno delle tavole di PRG per il lotto di intervento o qualora la dimensione dell'area da cedere risulti inferiore a ~~mq. 35~~ **una superficie considerata funzionalmente idonea dall'Amministrazione Comunale.**

La definizione del corrispettivo dell'area monetizzata è stabilita con apposita deliberazione ~~del Consiglio~~ **della Giunta** Comunale da aggiornarsi periodicamente e con riferimento alla valutazione dei terreni urbanizzati edificabili nella fascia urbanizzata esterna al Centro Storico e ai valori reali di acquisizione pubblica.

6. Ai sensi ~~dell'art.~~ **degli artt.** 16 e 19 del D.P.R. 6-06-2001 n°380 e s.m.i. e dell'art.52 della L.R. 56/77 e s.m.i. l'Autorità Comunale stabilisce il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione ed al costo di costruzione commisurato all'insieme delle opere previste dal Piano e imputabile a ciascun intervento; in conseguenza potranno essere definite, nelle convenzioni attuative o negli atti d'obbligo, le opere di urbanizzazione che possono essere realizzate da parte dei proponenti gli interventi su aree pubbliche o d'uso pubblico, tenendo conto di particolari modalità di intervento e di successiva gestione, a scomputo totale o parziale dell'importo complessivo degli oneri e degli obblighi a carico dell'intervento.

7. Per la sistemazione delle aree **standard** e per le modalità di **loro attuazione** ~~realizzazione~~, si prescrive quanto segue:

- a) i progetti di sistemazione delle aree pubbliche e/o d'uso pubblico devono essere portati al livello del Progetto Definitivo, come definito dalla L.109/94 e s.m.i.,

ed allegati agli elaborati relativi agli Interventi Edilizi Convenzionati (IEC) ed agli Strumenti Urbanistici Esecutivi (SUE)

- b) per quanto attiene al sistema viario veicolare e pedonale con le relative pertinenze, sono richiesti:
- l'arredo degli spazi con alberature d'alto fusto e arbustive, ~~panchine, cestini portarifiuti~~, segnaletica orizzontale e verticale, **manufatti d'uso**
 - idonee pavimentazioni in asfalto e in masselli **di pietra o cls autobloccanti**, con gli accorgimenti necessari per l'eliminazione di qualsiasi barriera architettonica e per la moderazione della velocità dei veicoli, ove ammessi (**tramite** intersezioni sopraelevate, restringimenti di carreggiata, ecc...); per le cordolature è da privilegiarsi l'impiego della pietra naturale o di graniglie ad imitazione
 - ~~gli~~ **l'adeguamento degli** impianti a rete in sottosuolo **delle parti di intervento** (fognatura e reti tecnologiche)
 - l'impianto di pubblica illuminazione
- c) per quanto attiene alle aree a parcheggio è richiesta
- la piantumazione con alberature d'alto fusto in ragione **almeno** di una essenza ogni 4-6 posti auto
 - la realizzazione di porzioni di pavimentazioni drenanti e/o a verde ~~dei corridoi veicolari~~ **delle corsie di manovra**
 - l'adozione di accorgimenti necessari all'eliminazione di qualsiasi barriera architettonica
 - l'impianto di pubblica illuminazione
 - la raccolta differenziata ed il trattamento tramite desoleatura delle acque di prima pioggia nelle aree con capienza > 40 posti auto
- d) per quanto attiene alle aree destinate a "verde di base ed attrezzato" il Progetto Definitivo **di intervento** deve prevedere:
- la sistemazione delle aree a prato e la pavimentazione delle aree pedonali con l'arredo necessario (~~panchine, cestini portarifiuti~~, **e con la relativa** segnaletica)
 - la collocazione e la tipologia degli alberi d'alto fusto, in ragione almeno di una pianta ogni 150 mq di superficie e delle essenze arbustive nella misura non inferiore ad un gruppo ogni 50 mq
 - l'impianto della pubblica illuminazione
 - l'impianto di irrigazione
- e) per quanto attiene al "verde estensivo" di parco urbano, di margine e di fascia di rispetto, il Progetto Definitivo deve prevedere:
- la sistemazione del terreno a prato
 - la messa a dimora di essenze d'alto fusto e arbustive autoctone (queste ultime fino al 30% del totale) ~~di due anni~~ in ragione di una ogni 100 mq, con impianto a macchia o ~~a linee~~ **filari**
- f) per quanto attiene alle modalità attuative ed alla manutenzione delle aree a verde e dei parcheggi alberati, la convenzione **da stipulare** dovrà prevedere:
- la messa a dimora delle essenze d'alto fusto ad inizio lavori compatibilmente con l'organizzazione degli interventi edilizi

- la manutenzione completa delle aree, per un anno dalla fine lavori per le aree a parcheggio e a "verde di base ed attrezzato" con il taglio a **del** prato e la sostituzione delle essenze non attecchite e per tre anni dalla fine lavori per le aree a "verde estensivo" con il taglio a **del** prato, la sostituzione delle essenze non attecchite e l'irrigazione di soccorso.

Art. 8 - Interventi soggetti a Compensazione Ambientale (ACA) e modalità di applicazione

1. In conformità agli indirizzi generali di politica ambientale stabiliti dalla norme della LR. 40/1998 e dal P.T.P., e con l'obiettivo di attuare gli indirizzi del Piano per la valorizzazione e conservazione dell'ecosistema ambientale locale, i seguenti interventi di trasformazione urbanistica previsti e/o ammessi dal Piano sono assoggettati alle norme del presente articolo, al fine di concorrere al riequilibrio paesaggistico-ambientale indotto dalle suddette trasformazioni:
 - a) ampliamento e/o nuovo impianto con Sc > 1000 mq a destinazione produttiva e/o commerciale
 - b) interventi per nuove destinazioni terziarie, direzionali e/o turistico-ricettive con Sul >500 mq
 - c) interventi in aree agricole per ampliamento e nuova costruzione di impianti per allevamenti intensivi, serre fisse per colture florovivaistiche e ortofrutticole con Sc >2000 mq
 - d) interventi per destinazioni residenziali in aree di Nuovo Impianto con St > 5.000 mq
2. Gli interventi di riequilibrio e compensazione ambientale assegnati alle suddette trasformazioni sono prioritariamente individuati dal Piano nei seguenti ambiti :
 - a) area di recupero e riqualificazione idrogeologica ed ambientale del torrente Geola e del Rio Strola (in cui sono preferibilmente da localizzarsi gli interventi di compensazione ambientale relativi alla zona produttiva-commerciale Geola-Piola di Maggiate Superiore)
 - b) area di recupero e riqualificazione ambientale del rio Meja, (parco urbano zona nord adiacente allo stagno e zona sud-est adiacente al cimitero), (in cui sono preferibilmente da localizzarsi gli interventi di compensazione ambientale relativi alla zona produttiva-commerciale Cascinetta, alle nuove destinazioni terziarie ed agli impianti agricoli intensivi di cui al 1° comma, punto c)
 - c) area della valle dei Molini, rio Vall'Alta e riqualificazione margini SP 19, (in cui sono preferibilmente da localizzarsi gli interventi di compensazione ambientale relativi alle destinazioni turistico-ricettive delle cascine Muggiano).
3. L'Autorità Comunale, anche sulla base di specifici Progetti di Miglioramento Ambientale di cui all'art.17, nonché **eventualmente** in sede di aggiornamento periodico degli importi degli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 16 del DPR 380/2001 e s.m.i., potrà definire gli interventi, i costi e le modalità di attuazione, ~~ivi~~ compresi anche altri **eventuali** ambiti di intervento ambientale, **da individuare tramite programmazione comunale**, e con riferimento:
 - a) alla determinazione dei costi di acquisizione, cessione e/o assoggettamento all'uso pubblico delle aree di compensazione

- b) alle opere di riqualificazione di aree degradate, fasce spondali, alvei e corsi d'acqua con opere di miglioramento fondiario, rimboschimento, riassetto idrogeologico, **valorizzazione paesaggistica, miglioramento infrastrutturale**
- c) all'aumento e al miglioramento della copertura boschiva
- d) alla sistemazione delle aree da destinare a miglioramento ambientale e **alla funzione di** parco urbano con la realizzazione di **aree a** verde estensivo piantumato.

4. Nella quota assegnata all'intervento di compensazione potrà essere compresa:

- a) la cessione o l'assoggettamento all'uso pubblico delle aree, calcolati sulla base di un valore convenzionale determinato come al comma 3 a)
- b) la quota del costo di miglioramento ambientale, calcolata in relazione alla tipologia di intervento ambientale previsto ai commi 3 b), c), d) e nei Progetti di cui all'art.17.

Ove si prevedano i soli interventi del comma b), la quota di compensazione è rideterminata fermo restando l'importo lordo complessivo a)+b).

5. Ai fini della possibile attuazione di interventi di riequilibrio e compensazione sono da tutelare le parti di territorio riconosciute quali varchi e/o percorsi facenti parte di reti ecologiche individuate da parte di Enti istituzionalmente competenti in materia.

PARAMETRI E MODALITA' DI ATTUAZIONE

5. La quota minima di aree di compensazione ambientale viene determinata dal Piano in misura variabile:

- a) ~~negli~~ interventi a destinazione produttiva e a destinazione commerciale di cui al comma 1 a): da 0,20 a 0,50 mq di ogni mq di SF di competenza dell'intervento, e con l'applicazione del parametro RC di zona
- b) interventi in aree a destinazione terziaria, direzionale e/o turistico-ricettiva di cui al comma 1 b): da 0,20 a 0,50 mq ogni mq di ST
- c) interventi per impianti agricoli di cui al comma 1 c): da 0,10 a 0,20 mq ogni mq di ST di competenza dell'intervento, e con l'applicazione del parametro RC di zona
- d) interventi di nuovo impianto per destinazioni residenziali di cui al comma 1 d): da 0,05 a 0,15 mq ogni mq di ST

6. Per quanto attiene le modalità di attuazione degli interventi di compensazione ambientale si stabilisce che:

- a) gli interventi devono essere oggetto di convenzione o atto d'obbligo, con le modalità attuative di cui all'art.7; **la convenzione indica e rappresenta (a livello di elaborati di dettaglio esecutivo dei singoli interventi) entità, localizzazione e caratteristiche delle opere di compensazione**
- b) per gli interventi residenziali, le opere di compensazione ambientale possono essere previste in tutto o in parte nell'ambito delle aree destinate a verde di base ed attrezzato e a parco urbano comprese o adiacenti agli ambiti di trasformazione urbanistica

- c) è facoltà dall'Autorità Comunale ammettere la monetizzazione in tutto o in parte delle opere di compensazione ove non siano ancora definiti specifici programmi, progetti e ambiti di intervento o si tratti di aree di dimensione insufficiente a rendere efficace l'intervento di compensazione, ferma restando la finalizzazione delle risorse agli interventi previsti dal presente articolo.

Art.9 – Interventi soggetti al reinvestimento di quota parte delle Plusvalenze Immobiliari in progetti di riqualificazione urbana e di miglioramento della dotazione dei servizi, e modalità di applicazione.

1. I seguenti interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia partecipano alla formazione ed attuazione di progetti di riqualificazione urbana con una quota del plusvalore derivante dalla trasformazione urbanistica ed edilizia in progetto:
 - a) nuova costruzione a destinazione produttiva, commerciale, terziaria e ricettiva in aree a precedente destinazione agricola del Piano previgente
 - b) nuova costruzione a destinazione residenziale, commerciale, terziaria e ricettiva, o trasformazione e modifica di destinazioni d'uso, in aree a precedente destinazione produttiva del Piano previgente.
2. Tale partecipazione si attua attraverso la formazione di progetti e la realizzazione anche diretta di opere relative a:
 - a) creazione di aree a verde attrezzato ed a parco naturale per la valorizzazione paesaggistico-ambientale del territorio, nonché la realizzazione di attrezzature finalizzate alla fruizione collettiva dei luoghi (con parcheggi, percorsi pedonali o ciclabili, attrezzature per la sosta e servizi di ristoro o didattico-divulgativi)
 - b) realizzazione di attrezzature e servizi di interesse pubblico, sociale, culturale ed amministrativo
 - c) realizzazione di opere di miglioramento funzionale e della sicurezza delle infrastrutture della mobilità, con particolare riferimento al miglioramento delle intersezioni, alla dotazione di percorsi pedonali e ciclabili, all'arredo urbano ed alla formazione di aree attrezzate per la sosta
 - d) 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 del Piano, riterranno opportuno ed utile proporre e realizzare per migliorare la qualità degli ambienti urbanizzati e la qualità della fruizione e della operatività delle attività insediate.
3. L'Autorità Comunale con specifica deliberazione di apposito regolamento in sede di attuazione del Piano, determina la modalità di valutazione delle plusvalenze derivanti dalla trasformazione urbanistica ed edilizia degli interventi di cui al comma 1, con riferimento ai seguenti metodi e criteri:
 - a) il plusvalore della trasformazione urbanistica ed edilizia per mq. di Superficie Utile Lorda (Sul) 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 o Edificazione Territoriale) e deve essere rapportato ad una superficie di area suolo in grado di generare 1 mq. di Sul; il valore iniziale dei fabbricati deve tenere conto, da un lato, dello stato di manutenzione dell'edificio (buone o cattive condizioni); dall'altro e della sua "compatibilità" con le destinazioni in progetto ed il loro valore commerciale finale;
- 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 edilizia; 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.
4. La quota minima da recuperare di plusvalenza da cedere al Comune e (da utilizzare nell'attuazione di programmi e progetti di riqualificazione del territorio) viene determinata dall'apposito regolamento approvato dal Consiglio Comunale Piano in misura variabile:
- a) dal 5% al 30% del plusvalore della trasformazione di aree a destinazione agricola nel Piano previgente ed in relazione alle diverse destinazioni d'uso di progetto
- b) dal 10% al 30% del plusvalore della trasformazione di aree produttive esterne ed in relazione alle diverse destinazioni d'uso di progetto
5. Per quanto attiene le modalità di attuazione degli interventi si stabilisce che:
- a) gli interventi realizzati direttamente dagli operatori e dai soggetti titolari dell'attuazione devono essere oggetto di convenzione o atto d'obbligo, con le modalità attuative di cui all'art.7
5. il reinvestimento delle plusvalenze come sopra determinate può essere previsto in tutto o in parte nell'intorno urbanistico delle aree oggetto di trasformazione o in altri ambiti definiti dall'Amministrazione Comunale e correlati alle finalità del presente articolo
- e) è facoltà dall'Autorità Comunale, d'intersa con gli operatori, ammettere in alternativa alla monetizzazione in tutto o in parte delle quote di plusvalenza ove non siano ancora definiti specifici programmi, progetti e ambiti di intervento, ferma restando la finalizzazione delle risorse agli interventi previsti dal presente articolo, convenzionare l'attuazione diretta di opere di interesse pubblico per importo di pari valore, da calcolare tramite regolamento.
6. Le risorse determinate in applicazione del presente articolo, non sono reinvestibili in progetti ed opere necessarie all'eliminazione delle esternalità negative generate dall'attuazione dei singoli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica.

Art.10 – Parcheggi Privati Pertinenziali

1. Negli interventi relativi a nuove costruzioni, ampliamenti e sostituzioni edilizie devono essere riservati appositi spazi per parcheggi privati in conformità a quanto prescritto dalla L. 122/89, e in misura non inferiore a :

- a) per edifici o parti di edificio a destinazione residenziale: 1 mq. ogni 10 mc. di volumetria
- b) per edifici o parti di edifici ad uso artigianale e industriale: 1 mq. ogni 7 mq. di Sul
- c) per edifici o parti di edifici ad uso commerciale o terziario: 1 mq. ogni 3 mq. di Sul; per le attività commerciali al dettaglio con superficie di vendita superiore a 400 mq la dotazione prescritta dal 2° comma dell'art.21 della L.R. 56/77 e s.m.i. è già comprensiva dei parcheggi di pertinenza
- d) per edifici o parti di edificio a destinazione ricettiva: 1 posto auto (25 mq) ogni tre posti letto.

Nelle superfici di parcheggio s'intendono ~~comprehensive delle~~ **comprese le** autorimesse e ~~dei relativi~~ **gli** spazi di manovra e (possono essere reperite anche nel sottosuolo); nelle aree del Centro Storico e dei Nuclei Minori la realizzazione di autorimesse è soggetta alle prescrizioni dell'11 comma dell'art.29.

- 2. Per le autorimesse non è consentito l'accesso diretto da strade pubbliche, ad eccezione delle strade interne a servizio di singoli gruppi di edifici; gli accessi devono prospettare su spazi interni od osservare una distanza **minima** di mtl.5,00 dalle strade pubbliche esistenti o previste dal Piano.
- 3. Negli interventi relativi a nuove costruzioni (NC) in aree residenziali del Titolo IV delle presenti norme, ove non siano già previste in cartografia di PRG aree pubbliche o d'uso pubblico destinate a parcheggio, dovrà essere reperita all'esterno della delimitazione **fissa** di proprietà una superficie pari a 1 mq ogni 15 mc di volumetria in aggiunta alle superfici di cui al presente articolo, con un minimo di un posto auto e/o 25 mq.

CAPO II – PARAMETRI, DEFINIZIONI, TIPI DI INTERVENTO

Art.11 – Parametri e Indici Edilizi ed Urbanistici

1. La definizione dei parametri e degli indici edilizi ed urbanistici è contenuta nel Titolo III del Regolamento Edilizio che comprende:
 - Altezza dei fronti della costruzione (Hf)
 - Altezza della costruzione (H)
 - Numero dei piani della costruzione (Np)
 - Distanza tra le costruzioni (D), della costruzione dal confine (Dc), della costruzione dal ciglio stradale (Ds)
 - Superficie coperta della costruzione (Sc)
 - Superficie utile lorda della costruzione (Sul)
 - Superficie utile netta della costruzione (Sun)
 - Volume della costruzione (V)
 - Superficie fondiaria (Sf)
 - Superficie territoriale (St)
 - Rapporto di copertura (Rc)
 - Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)
 - Indice di utilizzazione territoriale (Ut)
 - Indice di densità edilizia fondiaria (If)
 - Indice di densità edilizia territoriale (It)
 - Perimetro della Superficie Territoriale (Pst)
 - Parete Finestrata (Pf)
 - Testata (T)
 - Piano Abitabile (Pa)
 - Lotto di Pertinenza (Lp)
 - Unità Immobiliare (Ui)
 - Allineamenti di Edificazione (Aed)
2. Le seguenti definizioni sono contenute nel Titolo V del Regolamento Edilizio:
 - Area Urbanizzata
 - Destinazioni d'uso
 - Edificio esistente
 - Attività Dismessa
 - Opere di Urbanizzazione
 - Pertinenze

- Sottotetti

Art. 12 – Parametri urbanistici ed edilizi definiti dal PRG

12.1 Abitante Insediabile

E' il risultato del rapporto 1/110 riferito alla volumetria edificabile di un'area

12.2 Carico Urbanistico

1. Rappresenta il fabbisogno di aree e di opere di urbanizzazione necessarie a soddisfare le esigenze di un insediamento, valutato con le modalità di cui all'art. 7.
2. Il fabbisogno riguarda anche le opere di urbanizzazione indotte e l'adeguamento ed il completamento di quelle esistenti, da valutarsi in relazione alla specificità di ogni intervento.
3. L'incremento di carico urbanistico si verifica altresì ogni qual volta si modificano gli usi esistenti, con il necessario adeguamento alla dotazione di standards alle dimensioni prescritte all'art.7.

12.3 Perimetro della Superficie Territoriale

Ambito cartograficamente individuato dal Piano in cui si applica il calcolo del parametro St dell'art.11. **Nel caso di aree residenziali di completamento e/o di aree residenziali di nuovo impianto eventualmente prive di individuazione cartografica dell'ambito, l'applicazione dei parametri fissati dalle presenti norme fa riferimento alla superficie individuata con apposito "retino" grafico omogeneo di zona.** Ove specificamente ammesso dal Piano, gli interventi compresi negli ambiti cartograficamente indicati come "Perimetro della Superficie Territoriale – St ", con modalità di intervento a mezzo di ~~IEC~~ SUE o di IEC, potranno essere attuati per stralci funzionali alle seguenti condizioni:

- a) i soggetti aventi titolo ad attuare per quota parte gli interventi indicati dal P.R.G. tramite S.U.E. (P.E.C. o Programma Integrato) potranno realizzare in parte le previsioni ad esso relative, con la possibilità di intervenire con il rilascio di IEC a seguito dell'espletamento della seguente procedura:
 - sia proposto dai soggetti aventi titolo "parziale" un "masterplan" relativo all'intera area assoggettata a S.U.E.;
 - sia dimostrata attraverso il "masterplan" la fattibilità dell'intervento parziale senza pregiudizio per la successiva attuazione di completamento del S.U.E.;
 - sia approvata la proposta con atto apposito motivato dell'Amministrazione, espresso con deliberazione della Giunta Comunale (a seguito della consultazione e dell'assenso formale dei restanti soggetti aventi titolo e non partecipanti alla proposta).
- b) in sede di prima attuazione lo stralcio non dovrà essere inferiore al 30% dell'intera superficie St; nei successivi interventi, sulla base dello ~~schema~~ del "masterplan" generale assunto con le modalità di cui al punto e) a), potranno essere individuate unità minime o comparti di intervento **senza limitazioni di superficie minima purché coerenti con il "masterplan" approvato** e congrui ai fini della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

qualora sia avanzata una nuova e diversa proposta di “masterplan”, l’area di stralcio del S.U.E. dovrà sempre avere una superficie non inferiore al 30% dell’intera superficie St, salvo per il caso del residuo stralcio finale; i tempi per l’elaborazione e l’approvazione degli SUE o IEC relativi alle singole unità di intervento, dopo l’assunzione da parte del Comune dei documenti **provvedimenti** relativi al coordinamento progettuale, possono essere diversi e separati;

- c) dovrà essere rispettato l’assetto generale previsto dal Piano per la viabilità ed i servizi; le eventuali variazioni, nei limiti ammessi dal comma 2.e) dell’art.7, non dovranno pregiudicare la fattibilità delle previsioni sulle aree residue
- ~~e) lo stralcio e/o stralci dovranno essere compresi e verificati in uno schema generale di sistemazione esteso all’intero ambito della Perimetrazione della St, come individuata dal Piano, sottoposto al parere della Commissione Edilizia ed accolto con deliberazione di Giunta Comunale~~
- d) sono richiamate le prescrizioni stabilite al 3° e 4° comma dell’art.3.

Art.13 – Tipi di Intervento

13.1 Manutenzione Ordinaria (MO)

Si intendono le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnici esistenti.

Gli interventi di manutenzione ordinaria non sono soggetti a titolo abilitativo; fanno eccezione gli immobili sottoposti ai vincoli del DLgs 42/04 Codice del Paesaggio e gli immobili ed i manufatti classificati nelle tavole del Piano di elevato pregio storico, artistico ed architettonico, ai sensi dell’art. 23.

13.2 Manutenzione Straordinaria (MS)

Si intendono le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

13.3 Restauro e Risanamento Conservativo

Si intendono gli interventi edilizi 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 e 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.

Interventi diversi da quelli indicati ai successivi commi della presente categoria di intervento e che prevedano modifiche planivolumetriche o tipologico-costruttive su

parti architettonicamente o artisticamente non rilevanti e non caratterizzanti l'aspetto storico-artistico dei manufatti, possono essere ammessi unicamente previo parere favorevole degli Enti indicati al comma 3 dell'art. 23.

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

- Restauro Conservativo (RS)
- Risanamento Conservativo (RC)

13.3.1 Restauro Conservativo (RS):

Intervento da eseguire di norma su edifici o manufatti di elevato pregio storico, artistico ed architettonico, rivolti a conservare l'organismo edilizio, valorizzandone tutti gli aspetti di pregio e di esemplare tipologico e tecnologico, eliminando le aggiunte deturpanti e sostituendo gli elementi interni ed esterni degradati con elementi aventi gli stessi requisiti dei precedenti.

Sono ammessi:

- a) il ripristino di aperture, chiusure, elementi preesistenti, con rifacimento di eventuali parti crollate, purché siano rispettati i caratteri originari ed il posizionamento preesistente
- b) la modifica delle distribuzioni interne per l'adeguamento alle mutate condizioni d'uso, nella salvaguardia e valorizzazione di ambienti originari e parti comuni
- c) l'inserimento di servizi igienico-sanitari e tecnologici, nel rispetto delle condizioni di cui al comma precedente.

Salvo il caso di dimostrato diverso raggiungimento degli obiettivi sopra indicati, non sono ammessi:

- a) l'impovertimento dell'apparato decorativo esterno ed interno, la sostituzione o l'alterazione di elementi strutturali originari con altre tipologie
- b) la realizzazione di nuovi orizzontamenti che non siano sostitutivi dei precedenti o di quelli crollati, e non ne mantengano i caratteri originari
- c) le alterazioni dei prospetti, delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e colmo delle coperture, la formazione di nuove aperture in muri portanti, ove questi siano elementi di caratterizzazione della tipologia e della testimonianza storico-artistica
- d) le alterazioni volumetriche e della sagoma, salvo quelle relative all'installazione di impianti tecnologici, e ove non siano possibili altre soluzioni interne e in ogni caso ove non alterino i prospetti e siano visibili da spazio pubblico
- e) le alterazioni delle pertinenze scoperte, nei casi di corti e giardini.

13.3.2 Risanamento Conservativo (RC)

Intervento rivolto al recupero igienico e funzionale di edifici conservando l'organismo edilizio nei suoi caratteri tipologici, tecnologici e di materiali originari, eliminando o rendendo congruenti le aggiunte successive, sostituendo le parti degradate, consolidando ed integrando gli elementi strutturali, anche con nuove organizzazioni distributive nel rispetto degli elementi di valore dell'impianto

originario e con la sostituzione degli elementi interni ed esterni degradati con elementi congruenti con i caratteri degli edifici.

Sono ammessi:

- a) ripristino e consolidamento statico, ricostruzioni e/o sostituzioni di parti degradate, salvo che siano elementi di interesse tipologico-ambientale e documentario (volte, archi, murature a vista, pietre modellate, ecc.) per i quali l'eventuale sostituzione deve essere effettuata con tecnologie e materiali analoghi
- b) riorganizzazioni distributive interne, con il mantenimento di ambienti di pregio e di particolarità tipologica (scale, androni, saloni, ecc.); recupero di soffitte e sottotetti senza alterazioni della sagoma planialtimetrica originaria
- c) eventuali e limitate nuove aperture, in asse e proporzione con le aperture superiori e/o inferiori e ove ciò non determini alterazione dell'assetto compositivo e tipologico delle facciate
- d) inserimento di volumi tecnici con la minore alterazione dell'assetto delle facciate e dei tetti visibili da spazio pubblico

Salvo il caso di dimostrato diverso raggiungimento degli obiettivi sopra indicati, non sono ammessi:

- a) l'impoverimento dell'apparato decorativo esterno ed interno e dei manufatti di interesse tipologico e documentario
- b) le alterazioni volumetriche e di sagoma, salvo quelle relative agli impianti tecnologici e ai volumi tecnici da mitigare nell'impatto visivo
- c) alterazione dei prospetti prospicienti lo spazio pubblico e delle quote di imposta e di colmo delle coperture.

13.4 Ristrutturazione Edilizia (RE)

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, ove specificamente ammesso dalle norme di Piano, anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

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

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

13.4.1 Ristrutturazione Edilizia di tipo A (REA)

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

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

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

13.4.2 Ristrutturazione Edilizia di tipo B (REB)

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

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

- a) variazioni di superficie utile e recupero di volumi, compresi gli spazi coperti a carattere permanente, quali fienili, e porticati, anche con la chiusura di detti spazi, mantenendo ove possibile gli elementi costruttivi e strutturali
- b) modifiche all'impianto originario
- c) modifiche della quota di imposta del colmo e delle coperture non superiore a mt 1,00
- d) realizzazione di collegamenti verticali, volumi tecnici e distributivi all'esterno del fabbricato, esclusi i fronti prospicienti spazi pubblici o d'uso pubblico
- e) demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma preesistente rispondente ai seguenti requisiti:
 - impianto in continuità e/o in congruenza con quello originario e degli edifici latitanti in cui sono previsti interventi più leggeri
 - altezza del colmo e della copertura come preesistente oppure con modifiche non superiori a mt 1,00

- allineamento sul filo strada o sul filo degli edifici della corte ove questa abbia rilevanza tipologica, qualora preesistente nel lotto o in quelli latistanti
- composizione tipologica e di facciata che rispetti i caratteri degli edifici latistanti previsti con REA o nel caso di cascinali, che rispetti il rapporto pieni/vuoti dei fronti tradizionali.

Non sono comunque ammessi gli ampliamenti planimetrici che alterino i caratteri compositivi dei prospetti e gli allineamenti delle tipologie a schiera o l'assetto delle facciate nelle corti di uso comune, con particolare riferimento agli edifici compresi nelle aree del Centro Storico e dei Nuclei Minori di cui all'art.29 e dei Nuclei Residenziali di Derivazione Rurale dell'art.30.

13.5 Sostituzione con Vincolo Tipologico (SV)

Interventi che conseguono alla demolizione di edifici o loro parti e preordinati alla nuova costruzione o all'ampliamento di edifici esistenti, nel rispetto dei seguenti requisiti tipologici:

- a) allineamento sul filo strada (o sul filo della corte, ove questa presenti rilevanza tipologica) ove preesistente nel lotto o in quelli circostanti, fatti salvi eventuali nuovi allineamenti stradali previsti dal Piano o rettifiche di viabilità
- b) impianto e altezza simile a quelli precedenti (se congruenti con il contesto circostante) o a quello degli edifici circostanti in cui sono previsti interventi più leggeri, a corte con corpi edificati a confine sui lati, in linea o a schiera su strada
- c) composizione tipologica e di facciata che rispetti i caratteri degli edifici latistanti previsti con REA o nel caso di cascinali, che rispetti il rapporto pieni/vuoti dei fronti tradizionali.

13.6 Demolizione (DE)

Si intendono gli interventi volti a rimuovere, in tutto o in parte, edifici o manufatti esistenti e la conseguente eliminazione di ogni manufatto residuo e la sistemazione del lotto secondo le prescrizioni fornite di volta in volta dall'Autorità Comunale.

In ogni caso la demolizione senza ricostruzione delle superfetazioni e sovrastrutture deturpanti organismi edilizi pregevoli o di qualità tipologico-ambientale, è condizione inderogabile per il rilascio degli atti di assenso edilizio ed urbanistico relativi agli interventi di cui al presente articolo.

13.7 Nuova Costruzione (NC)

Interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio come definiti al punto e) del 1° comma dell'art.3 del DPR 380/2001 e s.m.i., non rientranti nelle categorie precedenti, da attuarsi nel rispetto dei parametri e delle prescrizioni di Piano e che comprendono:

- a) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando per gli interventi pertinenziali quanto previsto alla successiva lettera f)

- b) gli interventi urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune
- c) la realizzazione di infrastrutture ed impianti, anche per pubblici servizi, che comportino la trasformazione in via permanente del suolo inedificato
- d) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per servizi di telecomunicazione
- e) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzate come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini, e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee
- f) gli interventi pertinenziali che, in relazione alle singole zone, il Piano qualifica come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale
- g) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.

13.8 Ristrutturazione Urbanistica (RU)

Interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico ed edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

13.9 Mutamento di Destinazione d'Uso

Il mutamento di destinazione d'uso di immobili (aree od edifici, o parti di essi) costituisce un intervento di trasformazione urbanistico-edilizia, la cui attuazione è subordinata al rilascio di atto di assenso, fatti salvi gli interventi relativi ad unità immobiliari inferiori a mc.700, purché compatibili con le norme di Piano., ai sensi del 1° comma punto a) dell'art.48 della L.R. 56/77 e s.m.i. ed alla condizione che non siano compiute opere edilizie con eccezione della manutenzione ordinaria e straordinaria.

13.10 Le modificazioni parziali o totali ai singoli tipi di intervento sul patrimonio edilizio esistente, non costituiscono variante del Piano, a norma dell'8° comma dell'art.17 della L.R. 56/77, sempre che esse non conducano all'intervento di ristrutturazione urbanistica, non riguardino edifici, manufatti od aree classificate dal Piano ai sensi del 1° comma, punto 1) dell'art.24 della LR 56/77 e s.m.i., non comportino variazioni, se non limitate, nel rapporto tra capacità insediativa ed aree destinate ai pubblici servizi.

Le modificazioni sono assunte dal Comune con deliberazione consiliare e con le modalità del richiamato art.17 della LR 56/77 e s.m.i.

13.11 Ai fini dell'applicazione delle definizioni di MO, MS, RS, RC del presente articolo, deve essere fatto riferimento anche alla Circolare P.G.R. n.5/SG/URB del

27/04/1984, nei limiti di validità della stessa e fatte salve le ulteriori specificazioni di cui alle presenti norme.

13.12 In tutti gli interventi pubblici e privati di nuova costruzione e di ristrutturazione si applicano le norme per favorire il superamento delle barriere architettoniche contenute nelle vigenti leggi.

Art.14 – Destinazioni d’Uso

1. Le destinazioni d’uso sono di seguito classificate in:

- a. Residenza, con i relativi accessori e pertinenze
- b. Attività Ricettive Alberghiere, comprese tutte le attività per il soggiorno temporaneo e quelle direttamente connesse quali bar, ristoranti, sale congressi, attrezzature sportive e ricreative al coperto e all’aperto, anche con riferimento alle leggi nazionali e regionali di settore
- c. Attività Ricettive Extralberghiere, comprese tutte le attività per il soggiorno temporaneo e quelle direttamente connesse quali bar, ristoranti, attrezzature sportive e ricreative al coperto e all’aperto, anche con riferimento alle leggi nazionali e regionali di settore
- d. Commercio al Dettaglio alimentare e non alimentare; sono assimilati al commercio al dettaglio i pubblici esercizi, l’artigianato e le attività terziarie al servizio della persona (ai sensi dell’art.24 della DCR n°563-13414 e s.m.i.); la destinazione d’uso commerciale abilita alla realizzazione di insediamenti commerciali solo nel caso in cui siano rispettate le norme dell’Allegato “A - Disciplina per l’insediamento del Commercio al dettaglio in attuazione del D.Lgs. 31-03-1998 N°114, della L.R. 19-10-1999 N°28 e s.m.i. e della DCR 29-10-1999 n°563-13414 e s.m.i.”
- e. Commercio all’Ingrosso, che comprende anche i magazzini, i depositi e la commercializzazione, anche al dettaglio, di merci ingombranti (materiali edili, automezzi e simili), con la prescrizione di cui al comma precedente
- f. Esercizio Pubblico, che comprende bar, ristoranti, locali per lo spettacolo e locali di ritrovo
- g. Artigianato di Servizio, che comprende le attività di servizio alla persona, alla casa, alle imprese, ai piccoli automezzi, (cicli e motocicli), i laboratori non superiori a 120 mq di SUL (esclusi servizi e magazzino) con attività compatibili con il tessuto urbano (e con parere dell’Autorità Sanitaria e Ambientale competente) e con esclusione delle lavorazioni insalubri di 1a classe ai sensi del D.M.5-09-1994
- h. Artigianato di Servizio agli Automezzi
- i. Terziario e Direzionale, che comprende uffici e terziario in genere, studi professionali
- j. Artigianato e Produzioni Manifatturiere Compatibili con il Tessuto Urbano, a seguito di parere espresso dall’Autorità Sanitaria e Ambientale competente, escluse in ogni caso le attività considerate di 1a classe nel D.M. 5-09-1994

- k. Artigianato e Industrie Manifatturiere in Genere
- l. Attività di Movimentazione delle Merci (trasporto, stoccaggio, assemblaggio), comprese le attività direttamente connesse di tipo terziario, commerciale ed espositivo
- m. Attività Estrattive
- n. Attività di Rottamazione con recupero e riciclaggio dei rottami
- o. Residenza Agricola, per i soggetti e con le modalità previste dall'art.25 della L.R. 56/77 e s.m.i.
- p. Attrezzature Agricole Aziendali, che comprendono silos, magazzini, depositi, rimesse, locali per la lavorazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, con dimensionamento proporzionale alle esigenze delle aziende agricole singole od associate interessate e comunque configurabili come attività agricola ai sensi dell'art.2135 del Codice Civile
- q. Allevamenti Agricoli, che comprendono gli impianti tecnologici e le attività di conservazione, trattamento e vendita dei prodotti zootecnici
- r. Serre Fisse e Coltivazioni Intensive, che comprendono gli impianti fissi per le colture florovivaistiche ed ortofrutticole e le attività terziarie e commerciali direttamente connesse
- s. Agriturismo e turismo rurale, anche secondo le definizioni ed i requisiti della L.R. 23-03-1995 n°38
- t. Attività di Ricovero ed Allevamento di Animali Domestici, con esclusione di quelli per l'alimentazione, e della selvaggina
- u. Servizi Sociali ed Attrezzature Pubbliche o d'Uso Pubblico, che comprendono le attrezzature scolastiche dell'obbligo, le attrezzature di interesse comune di tipo amministrativo, culturale, sociale, assistenziale, sanitario, servizi religiosi e parrocchiali, servizi per giovani e anziani, sedi associative e del volontariato, uffici postali, mercati
- v. Verde di Base e Attrezzato, che comprende le piantumazioni, l'arredo e le sistemazioni a parco e per il gioco
- w. Verde per lo Sport, che comprende le strutture di servizio all'attività sportiva
- x. Parco Urbano, che comprende le piantumazioni a verde estensivo, l'arredo e le sistemazioni a parco
- y. Attrezzature di Interesse Generale Sovracomunale, che comprendono le attrezzature sanitarie e socio-assistenziali, le sedi delle forze dell'ordine e della sicurezza,
- z. Distributori di Carburante, che comprendono i servizi complementari di assistenza e vendita consentiti dalle leggi e regolamenti vigenti
- aa. Servizi e Impianti Tecnologici, che comprendono i cimiteri, gli impianti ed i manufatti di gestione ed erogazione delle reti (cabine, centrali; serbatoi, impianti di captazione, trattamento e depurazione, ecc.), gli impianti di stoccaggio e le sedi di smaltimento dei rifiuti solidi, gli impianti e le attrezzature a servizio degli enti locali e degli enti proprietari delle infrastrutture

2. Altri usi non espressamente classificati possono essere ammessi con l'applicazione di criteri di affinità o assimilabilità a quelli indicati, con particolare riferimento sia alla tipologia dell'immobile, sia per gli effetti indotti sul territorio, sull'ambiente, sul traffico e sul fabbisogno di servizi.

Art. 15 - Pertinenze e Fabbricati Accessori alla Residenza

1. Le pertinenze ed 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, in locali con altezze interne o altezze medie, nel caso di solette inclinate, inferiori a mt. 2,60 nei quali non si svolgono attività rivolte alla commercializzazione, vendita o prestazioni di servizi
 - depositi e ricovero attrezzi vari e di legna
 - ricoveri per l'allevamento di animali domestici e da cortile.

TIPI DI INTERVENTO E MODALITA' DI ATTUAZIONE

2. Ai sensi del punto e.6) del 1° comma dell'art.3 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., sono considerati interventi di nuova costruzione le opere di cui al presente articolo:
 - a) realizzate autonomamente su lotto proprio e non asservite a edifici esistenti o in progetto
 - b) realizzate con volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale
 - c) realizzate nelle aree del Centro Storico e dei Nuclei Minori, di cui all'art.29, come manufatti di nuovo impianto isolati dal corpo principale, ove e se ammesso dalle norme specifiche di zona.
3. L'esecuzione di nuovi manufatti per le destinazioni di cui al presente articolo, è in ogni caso subordinata al recupero e riuso, totale o parziale, di costruzioni preesistenti dismesse o non utilizzate in tutto o in parte, quali rustici, magazzini e bassi fabbricati, per i quali siano ammessi dal Piano i tipi di intervento di MO, MS, RC, REL, REP.

PARAMETRI E INDICI EDILIZI

4. Le costruzioni in oggetto, quando siano di pertinenza di edifici esistenti e/o in progetto e quindi lotto ad essi asservito, sino alla misura e ai limiti dimensionali indicati ai seguenti punti a), b) e c), sono considerate "in franchigia" e cioè non costituiscono volume (V), né superficie lorda utile (Sul), ma solo superficie coperta (Sc); ogni eccedenza o la non pertinenza è conteggiata sia come volume (V) sia come superficie coperta (Sc):
 - a) Autorimesse:
 - 1 mq di Superficie utile netta (Sun) ogni 10 mc di costruzione
 - b) Laboratori familiari, depositi e ricoveri di attrezzi vari e di legna, ricoveri per animali domestici o da cortile, tettoie aperte con requisiti di stabilità e di durata, serre familiari:
 - limite dimensionale complessivo per tali destinazioni = una per ogni Unità Immobiliare, con mq. 25 di Superficie utile netta (Sun) per unità immobiliare e con un massimo complessivo di 150 mq nel caso di più UI.

- c) nelle aree comprese nel Centro Storico e nei Nuclei Minori e nelle aree a Parco Privato le costruzioni di cui ai punti a) e b) precedenti sono comunque subordinate ai limiti ed alle modalità dettate dalle specifiche norme di zona; per quanto attiene l'inserimento ambientale delle costruzioni pertinenziali in dette aree, sono interamente richiamate le norme dell'art.38 del Regolamento Edilizio (Inserimento ambientale delle costruzioni).

5. Dovranno essere rispettati i seguenti parametri:

- Rc: quello prescritto nelle norme delle singole zone; 25 mq. sono comunque consentiti
- a) Costruzioni con $H \leq 3,00$ mt, calcolata al colmo della copertura:
 - Dc: nulla o $> 5,00$ mt
 - Sviluppo continuo massimo: $\leq 10,00$ mt
- b) Costruzioni con H compresa tra 3,00 e 4,50 mt massimi, calcolata al colmo della copertura:
 - Dc $> 5,00$ mt, oppure in aderenza a edifici preesistenti con altezza maggiore di 3,00 mt e nei limiti della sagoma preesistente o previo accordo trascritto con il proprietario del lotto confinante per la reciproca costruzione in aderenza ad altezza maggiore
 - D tra fabbricati con pareti finestrate:
 - $\geq 6,50$ mt nelle aree del C. Storico e Nuclei Minori
 - $> 10,00$ mt nelle altre zone
- c) La parete posta a confine dei ricoveri per l'allevamento di animali domestici e da cortile deve essere realizzata in muratura intonacata di altezza compresa tra 2,00 e 3,00 mt; diversamente deve essere rispettare una distanza dai confini (Dc) di ml.3,00.

PRESCRIZIONI

6. Nelle aree poste in adiacenza ai perimetri del "Centro Storico", dei "Nuclei Minori" e dei "Nuclei Residenziali di Derivazione Rurale", sono prescritte le coperture a falde inclinate, con altezza al colmo $\leq 3,00$ mt ed i relativi manti di copertura indicati al comma 9 dell'art.38 del Regolamento Edilizio (Inserimento ambientale delle costruzioni).
7. La disposizione degli edifici a confine, con particolare riferimento alle Aree Residenziali Esistenti e di Contenimento ed alla Aree Residenziali di Progetto, è ammessa esclusivamente nei casi in cui sia dimostrata l'impossibilità a collocare detti fabbricati in aderenza ed in continuità ai corpi principali; in codesti ambiti deve essere preferibilmente adottata la copertura a falde inclinate con manti di tipo tradizionale ed armonizzata con i caratteri dell'edificio principale.

Art.16 – Criteri e prescrizioni delle Schede di Ambiti Normativi Specifici

1. Nell'Allegato "B" alle presenti norme sono dettate per talune aree di trasformazione edilizia ed urbanistica, le destinazioni d'uso, gli indici, i parametri e le specifiche prescrizioni che devono essere osservate per l'attuazione degli interventi.
2. Gli Ambiti Normativi Specifici sono distinti con le seguenti sigle, seguite da numerazione per ogni ambito specifico:
 - **RC**, che comprendono Aree Residenziali di Completamento dell'art.33
 - **RN**, che comprendono Aree Residenziali di Nuovo Impianto dell'art.34
 - **PE**, che comprendono Aree Produttive Esterne dell'art.39.
 - **SP**, che comprendono aree per Servizi Urbani dell'art.50
3. Ai fini di un corretto uso del suolo, le prescrizioni geologiche di cui all'Allegato C e i relativi elaborati prevalgono sulle previsioni cartografiche e normative di natura urbanistica.

TITOLO III – NORME DI TUTELA AMBIENTALE, PAESISTICA E DEI BENI CULTURALI. VINCOLI E RISPETTI.

CAPO I – TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL SISTEMA AMBIENTALE E DEI BENI CULTURALI

Art. 17 - Norme Generali di Tutela Ambientale, Paesistica e dei Beni Culturali - Progetti di recupero, riqualificazione e miglioramento ambientale

NORME GENERALI DI TUTELA E SALVAGUARDIA

1. L'ambiente, sia nel suo aspetto naturale che in quello derivato dalle successive trasformazioni storiche operate dall'uomo, è di interesse pubblico; il Comune ne cura la conservazione, lo sviluppo, l'utilizzazione sociale, al fine di garantire il benessere igienico e culturale della popolazione ed in generale di tutti gli utenti.
2. Pertanto qualsiasi intervento comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio deve adeguarsi agli indirizzi sopra enunciati; a tal fine il Piano definisce le seguenti procedure generali, con specifici requisiti precisati nei successivi articoli ed allegati alle presenti norme:
 - a) le aree comprese entro le fasce di rispetto dei depuratori, dei cimiteri, dei pozzi e dei corsi d'acqua, anche con riferimento a quanto prescritto nelle Norme Tecniche Geologiche e Idrogeologiche (Allegato "B"), sono considerate inedificabili, salvo eventuali verifiche specifiche che possano dimostrare la cessazione dei motivi di salvaguardia, da valutarsi in sede di conferenza dei servizi con tutti i soggetti interessati
 - b) negli immobili e/o manufatti vincolati ai sensi del D.leg. 42/04 Codice del Paesaggio, o inseriti nell'elenco dei Beni Culturali ed Architettonici allegato al Regolamento Edilizio, o interessanti il sottosuolo in ambiti individuate dal Piano quali Aree di Interesse Archeologico, gli interventi di trasformazione sono soggetti alle specifiche autorizzazioni indicate agli articoli 23 e 25
 - c) gli interventi edilizi in aree in cui si svolgano le attività insalubri comprese nel D.M. Sanità 5-09-1994, limitatamente alle industrie di 1a classe tabella C e alle fasi di "produzione" e di "deposito" delle tabelle A e B della 1a e 2a classe, sono soggetti al preventivo parere dell'Autorità Sanitaria ed Ambientale competente per la verifica di compatibilità
 - d) negli interventi edilizi pubblici e privati devono essere predisposte le relazioni e le indagini preliminari previste dalle Norme Tecniche Geologiche e Idrogeologiche (Allegato "C"), con riferimento alla Classe di Idoneità del suolo in cui ricadono
 - e) le attività "a rischio di incidente rilevante" sono soggette alle procedure di sicurezza di cui al D.leg. 334/1999 ed alla verifica di compatibilità urbanistica di cui al D.M. 9-05-2001
 - f) le attività estrattive nelle aree agricole e le attività in sottosuolo con asportazione di materie, ove ammesse dalle norme del Piano e non connesse ad una attività di trasformazione edilizia regolarmente autorizzata, devono essere conformi al

piano di settore provinciale e disporre dei requisiti e delle indagini previste nelle Norme Geologiche e Idrogeologiche (Allegato "C")

3. Le tutele e le prescrizioni di cui al presente titolo prevalgono sui parametri edificatori di ciascuna area o zona normativa e sono riportate in ogni certificato urbanistico riguardante gli immobili interessati.

PROGETTI DI MIGLIORAMENTO AMBIENTALE

4. In Comune, anche in accordo e partecipazione dei privati per l'attuazione delle previsioni del Piano, individua sul proprio territorio le aree ed eventualmente anche gli immobili ove, per le condizioni ambientali da tutelare o degradate da riqualificare, o per la migliore conservazione e cura delle risorse storico-documentarie, naturalistiche, ambientali, forestali connesse anche con l'assetto idrogeologico, si rende necessario procedere con azioni ed interventi di iniziativa pubblica e/o privata, integrati tra le diverse problematiche e finalizzati alla conservazione, cura e miglioramento ambientale.
5. I Progetti di Miglioramento Ambientale, che dovranno comunque assumere carattere di interesse pubblico, potranno essere predisposti con i contenuti di:
 - analisi, rilievi e studi di indirizzo, propedeutici alle successive azioni progettuali e di intervento settoriale, pubbliche e private
 - progetti esecutivi, relativi a specifiche problematiche ed opere da realizzare
 - Piani Tecnici Esecutivi di Opere Pubbliche nelle zone in cui si rende utile e necessario comprendere aree esistenti su territori di Comuni limitrofi o comunque quando la progettazione esecutiva comporti un complesso di opere integrate fra di loro, eventualmente di competenza di molteplici Enti, la cui progettazione unitaria comporti vantaggi economici e funzionali.
6. Tali Progetti, anche associati ai Progetti Pubblici di Riassetto Idrogeologico di cui all'art.3 dell'Allegato "C", devono esplicitamente far riferimento agli obiettivi di conservazione, miglioramento e/o di riqualificazione ambientale ed essere finalizzati:
 - all'eliminazione delle situazioni di degrado o di vulnerabilità delle aree
 - alle opere di riqualificazione di aree degradate, fasce spondali, alvei e corsi d'acqua con opere di miglioramento fondiario, rimboschimento, riassetto idrogeologico
 - all'aumento e al miglioramento della copertura boschiva
 - alla sistemazione delle aree da destinare a parco urbano con la realizzazione di verde estensivo piantumato.
 - alla definizione delle modalità di conservazione e manutenzione, successive all'avvenuta eliminazione e/o minimizzazione del degrado ambientale
 - alla definizione delle modalità d'accesso, uso ed utilizzo pubblico e/o privato delle aree, ove compatibile.
7. Il Piano, nell'ambito dell'azione di tutela e miglioramento ambientale, individua sul territorio comunale un primo nucleo di aree a cui potranno essere applicate le modalità di intervento previste dai precedenti commi ed in cui potranno essere finalizzati anche gli interventi di Compensazione Ambientale dell'art.8 e di riqualificazione dell'art.9:
 - a) Area di recupero e di riqualificazione idrogeologica ed ambientale del Torrente Geola integrata al Parco Urbano

- b) Area di recupero e riqualificazione ambientale del Rio Meja integrata al Parco Urbano
- c) Area di recupero e riqualificazione ambientale del Rio Vall'Alta e del bacino idrico.

Art. 18 - Tutela delle Acque Superficiali, Risorgive e Risorse Sotterranee

1. Il Piano assume come rilevante interesse pubblico la tutela delle acque sotterranee, delle acque superficiali e delle risorgive, siano queste giacenti in alvei demaniali che in aree private. A tal fine è previsto l'aggiornamento delle aree interessate e la ridefinizione cartografica delle fasce di rispetto, che dovrà essere condotta sulla base delle risultanze emergenti da nuove rilevazioni ed impianti.
2. Nelle aree dei pozzi di captazione individuati nelle tavole del Piano, devono essere osservate le prescrizioni e i divieti contenuti negli atti regionali di assenso e di autorizzazione, in conformità a quanto specificamente prescritto al successivo art.28.
3. Nel raggio di 100 mt dalle aree umide e dalle risorgive, come identificate in cartografica di analisi Tav.A.5 (Ambiti di tutela urbanistica, ambientale e territoriale) sono vietati i seguenti interventi:
 - scariche per lo smaltimento di rifiuti di qualsiasi genere
 - interrimento di serbatoio camere di stoccaggio materiali di qualsiasi genere, se non muniti dei requisiti di cui alle lettere a) e b) del comma 2 dell'art.7 del D.M.Ambiente 246/1999
 - scarichi di acque reflue civili, industriali o agricole, anche a valle degli impianti di depurazione
 - accumulo di liquami zootecnici
 - quanto altro specificamente vietato dall'art.4 delle Norme Tecniche Geologiche ed Idrogeologiche dell'Allegato "C".
4. I territori compresi entro una fascia di mt 150 dal piede di ciascuno degli argini del **torrente Lirone**, del **torrente Meja**, del **rivo Geola** e del **fosso Rese**, in quanto corsi d'acqua iscritti nell'elenco delle acque pubbliche ai sensi del R.D. 1775/1933, sono sottoposti alle disposizioni dell'art.142 del D.Lgs. 42/2004 Codice del Paesaggio; i progetti di iniziativa pubblica o privata delle opere di qualunque genere, che si intendono eseguire in detti territori, sono sottoposti al parere della Commissione Regionale per la Tutela dei Beni Culturali ai sensi dell'art.10 della L.R.20/1989 e s.m.i.; il vincolo di cui al presente comma non si applica alle aree che, alla data del 6 settembre 1985, rientravano nella normativa urbanistica indicata all'art.146, comma 2 del D.Lgs. 42/04 Codice del Paesaggio e all'art.11 della L.R.20/1989 e s.m.i. (ovvero ricomprese entro le zone "A" e "B" del P.R.G.C. Vigente alla suddetta data, o entro le altre zone se ricomprese nei Programmi Pluriennali di Attuazione Vigenti a quella data).

Art. 19 - Rete Ecologica del P.T.P. e Integrazioni della Rete Ecologica Locale

1. In attuazione degli indirizzi progettuali e normativi del Piano Territoriale Provinciale (P.T.P.), il Piano individua e approfondisce sul territorio comunale gli elementi principali della rete ecologica di interesse provinciale e le integrazioni di rete di livello locale, con l'obiettivo:
 - di tutela, conservazione e riqualificazione del paesaggio e dell'ambiente naturale, in particolare quello delle aste dei corsi d'acqua pubblici, delle rogge e dei rii
 - di attuare la continuità della rete, interconnettendo tra loro gli ambienti e gli ecosistemi naturali con il sistema del verde urbano e del verde estensivo
 - di definire, attraverso specifici progetti di riqualificazione ambientale di livello locale, intercomunale e/o provinciale, gli usi, i tipi di intervento e le modalità di conservazione, integrazione e nuova realizzazione del sistema di rete ecologica, anche secondo quanto prescritto all'art.3.1 del P.T.P.
2. Gli ambiti dei corridoi ecologici confermati ed individuati dal Piano sono:
 - il percorso del rio Geola
 - l'ambito di formazione ed il percorso del torrente Lirone
 - il percorso del rio Rattazzi
 - l'ambito di formazione ed il percorso del rio e torrente Meja
 - il percorso del rio della Vall'Alta
 - il percorso del rio Rese
 - il corridoio ecologico adiacente all'Autostrada A26

DESTINAZIONI D'USO

3. Gli spazi individuati dal Piano, ancorché classificati in classe geomorfologica edificatoria nulla, o ricompresi entro fasce di rispetto dalle infrastrutture e dai corsi d'acqua, sono inedificabili; ove non ne sia stata prevista dal Piano l'acquisizione per destinazioni d'uso pubbliche a parco e verde estensivo, le aree possono essere utilizzate ai fini del calcolo della volumetria per le abitazioni rurali, e la loro edificabilità è trasferita in ambiti agricoli edificabili.

PRESCRIZIONI

4. Negli ambiti di cui al presente articolo è prioritariamente previsto:
 - a) il mantenimento degli elementi di naturalità presenti
 - b) l'integrazione ed il miglioramento della copertura boschiva, secondo gli schemi della selvicoltura naturalistica
 - c) la realizzazione di nuove piantumazioni con siepi e filari utilizzando specie autoctone
 - d) la rimozione di manufatti ed opere in contrasto ambientale
 - e) la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, da attuarsi preferibilmente nel recupero e riuso della viabilità interpodereale e vicinale eventualmente già presente

5. Gli interventi di conservazione, miglioramento e completamento della rete ecologica potranno essere attuati:
 - a) attraverso specifici progetti di iniziativa pubblica, di cui al 1° comma
 - b) in esecuzione degli interventi di compensazione ambientale di cui all'art.8 e di riqualificazione dell'art.9
 - c) nelle normali attività di conservazione e manutenzione del suolo agricolo, rispondenti ai requisiti ed agli obiettivi del presente articolo.
6. L'attuazione di interventi di modificazione dello stato dei luoghi nelle aree di cui al presente articolo, qualora non siano già soggetti a Valutazione di Impatto Ambientale ai sensi della L.R. 40/1998, devono comunque essere accompagnati da una esauriente documentazione grafica e fotografica dei possibili impatti sul paesaggio e sull'ambiente e delle condizioni di ripristino della continuità della rete.

Art. 20 - Aree di Rilevanza Paesaggistica Territoriale

1. Trattasi di aree individuate dal P.T.P., non comprese in ambiti soggetti a pianificazione paesistica, e sottopone a tutela e valorizzazione in quanto rivestono particolare importanza in relazione a specifiche posizioni, ad elementi geografici o al patrimonio storico-monumentale di rilievo provinciale; il Piano recepisce le indicazioni cartografiche del P.T.P. e integra la normativa in relazione alla specificità dei luoghi e agli obiettivi di tutela, con particolare riferimento alla conservazione delle peculiari qualità paesistiche della valle dei Molini e dei versanti che la definiscono, al mantenimento dell'attività agricola tradizionale e dei manufatti storici presenti, tenuto anche conto della contiguità paesaggistica-ambientale con il Parco Naturale dei Laghi di Mercurago.

DESTINAZIONI D'USO

2. La destinazione prevalente dei suoli non perimetrati e normati dal Piano per funzioni insediative o per destinazioni pubbliche o d'uso pubblico o per attrezzature per il tempo libero, è quella agricola e/o agrituristica.
3. Le destinazioni previste dal Piano nell'ambito del recupero e riqualificazione degli insediamenti rurali denominati Muggiano Superiore, Muggiano Inferiore e Molino di Muggiano sono normate all'art.47

PRESCRIZIONI

4. La realizzazione di nuove attrezzature agricole aziendali, di cui al punto p) e q) dell'art. 14, ivi comprese le eventuali residenze agricole, nonché l'ampliamento e la nuova realizzazione di serre fisse per le colture florovivaistiche ed ortofrutticole, è soggetta alle prescrizioni costruttive e tipologiche del comma 10 dell'art. 45.
5. Con l'eccezione degli interventi di cui ai precedenti 2°, 3° e 4° comma e di quelli inseriti in cartografia di Piano, non sono ammessi alterazioni dello stato dei luoghi, ivi compresa l'apertura di cave, la riduzione della copertura boschiva, la modifica dei tracciati della rete irrigua e della viabilità minore.
6. In ogni caso, qualsiasi altro intervento di mutamento dello stato dei luoghi, ivi compresi gli interventi sugli immobili, sulle infrastrutture, sulle reti, manufatti ed

impianti tecnologici e sull'assetto delle aree agricole e boscate, deve rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) deve essere preceduto da una preliminare valutazione degli effetti sull'ambiente, attraverso un'adeguata simulazione grafica e fotografica dell'inserimento delle opere previste
- b) devono essere mantenute le visuali sui manufatti storici preesistenti, anche attraverso la rimozione di elementi o manufatti esistenti impropri
- c) devono essere mantenuti, salvaguardati e/o ripristinati con le tecniche costruttive tradizionali i singoli manufatti di caratterizzazione storica delle opere dell'uomo, quali muretti di delimitazione, recinzione e sostegno in pietra a vista, opere di regimentazione delle acque, pavimentazioni in acciottolato, ecc...
- d) le eventuali opere di protezione della viabilità quali guard-rails, parapetti ecc... sono ammesse unicamente con rivestimento in legno
- e) non sono ammessi cartelli pubblicitari sulle strade
- f) per l'inserimento ambientale delle costruzioni, ivi comprese le eventuali antenne, cabine tecnologiche e per le recinzioni, sono interamente richiamate le disposizioni del Regolamento Edilizio all'art. 38, comma 9, all'art.43 e all'art. 58 comma 3 e)
- g) eventuali opere di rimboschimento deve essere attuato con l'impiego esclusivo di specie autoctone, rispettando i criteri della selvicoltura naturalistica; per nuovi impianti di arboricoltura da legno deve essere evitato l'impiego di conifere.

Art. 21 - Ambiti di Conservazione e Valorizzazione del Paesaggio Agrario Locale

1. Trattasi di aree con peculiarità paesaggistiche e morfologiche caratterizzate da leggeri rilievi collinari e ampi fondovalle, in cui risulta preponderante la coltura a prato rispetto a quella a seminativo, con quinte boscate ai margini; nell'insieme tali ambiti rappresentano nel migliore dei modi la specificità del territorio agricolo comunale.
2. Obiettivi del Piano sono:
 - a) conservazione della caratterizzazione del paesaggio agrario tradizionale
 - b) consentire interventi di miglioramento fondiario con equilibrate presenze di coltivazioni, aree boscate ed altri elementi dell'agro-ecosistema locale
 - c) regolamentare gli interventi edificatori per nuove attrezzature finalizzate alla coltivazione e produzione agricola e favorire il miglioramento tipologico-edilizio degli edifici esistenti
 - d) conservare gli elementi di naturalità presenti, aree umide, risorgive, ecc...

PRESCRIZIONI

3. Conservazione degli elementi caratterizzanti l'agro-ecosistema, quali filari, siepi, alberi isolati, boschetti anche inferiori alle superfici vincolate dalle norme vigenti.
4. Nelle classi colturali compatibili sono da privilegiare le colture a prato; eventuali estensivizzazioni delle colture dovranno prevedere l'inserimento e/o il mantenimento

degli elementi caratterizzanti l'agro-ecosistema (quali filari, siepi, alberi isolati, boschetti, ecc...)

5. Opere e manufatti che interessano il reticolo idrografico dovranno prevedere tipologie costruttive di tipo naturalistico ed in armonia con il contesto agro-ambientale.
6. Nuove opere ed edificazioni rurali connesse all'attività agricola, comprese le serre fisse e non, dovranno essere precedute da una preliminare valutazione degli effetti sull'ambiente e sul paesaggio, attraverso un'adeguata simulazione grafica e fotografica del loro inserimento.
7. Agli edifici esistenti negli ambiti di cui al presente articolo, si applicano le norme relative alle specifiche zone normative in cui ricadono.

Art.22 - Itinerari di Fruizione del Paesaggio e del Patrimonio Storico-Ambientale

1. In attuazione degli indirizzi del P.T.P. e sulla base delle specificità degli ambiti locali, il Piano conferma e integra l'individuazione degli itinerari, con riferimento ai seguenti tracciati:
 - a) itinerario di fruizione del paesaggio e del patrimonio storico di interesse provinciale, coincidente nel tratto sud dell'abitato con la via S. Cristina (strada comunale Gattico-Santa Cristina di Borgomanero) e la via Dante (di attraversamento del Centro Storico) e nel tratto nord con la via Leonardi (di attraversamento dell'abitato e di proseguimento sulla S.P. 19 per Oleggio Castello)
 - b) itinerari di fruizione del paesaggio e del patrimonio storico di interesse locale, rappresentati in cartografia di Piano dalla rete di strade comunali e vicinali di impianto storico e di collegamento tra capoluogo, nuclei rurali e singoli insediamenti, aree agricole e aree contermini al territorio comunale.
2. Obiettivi del Piano, da attuarsi attraverso i specifici progetti di competenza provinciale e/o comunale, questi ultimi anche con riferimento agli interventi pubblici o privati ammessi a compensazione ambientale e/o di reinvestimento delle plusvalenze di cui agli art. 8 e 9, sono:
 - a) la conservazione e la valorizzazione degli aspetti di percezione del paesaggio e delle emergenze storiche, naturalistiche ed ambientali lungo i suddetti tracciati storici
 - b) il mantenimento di una percorribilità pedonale e ciclabile, a basso impatto di traffico
 - c) il mantenimento dell'efficienza e della funzionalità dei tracciati storici, con l'adozione di appropriate tecnologie di pavimentazione, congruenti con i contesti attraversati, di drenaggio e di regimentazione delle acque
 - d) la conservazione o la ricostruzione con tecniche conservative o sostitutive appropriate, degli elementi costruttivi tradizionali quali: muri di sostegno e di protezione in pietra, recinzioni in legno, manufatti in pietra da taglio, pavimentazioni in acciottolato.

PRESCRIZIONI

3. Sono interamente richiamate le disposizioni del precedente art. 20, comma 6, punto b) (mantenimento visuali), c) (mantenimento e/o ripristino opere in pietra a vista), d) (guard-rail in legno), f) (rinvio agli artt. 38, 43 e 58 del Regolamento Edilizio):
4. Si prescrive inoltre che:
 - a) al di fuori della perimetrazione dell'abitato non è ammessa l'apposizione di segnaletica pubblicitaria
 - b) al fine di non ostacolare la percezione del paesaggio e delle emergenze storiche, naturalistiche ed ambientali, l'eventuale realizzazione di recinzioni, anche in siepe continua, sui margini o confini stradali deve essere preceduta da una preliminare valutazione degli effetti di inserimento delle opere previste, attraverso un'adeguata simulazione grafica e fotografica dei coni e delle visuali paesaggistiche e panoramiche coinvolte ed eventualmente precluse ed estesa ad un intorno significativo; l'Autorità Comunale, anche ai sensi dell'art.58 del Regolamento Edilizio potrà prescrivere i necessari arretramenti, le tecniche e le tipologie da adottare al fine del raggiungimento degli obiettivi del Piano.
5. Negli attraversamenti urbani e lungo gli itinerari con presenza di traffico veicolare incompatibile con la sicurezza della mobilità ciclopedonale, è prescritta la realizzazione di sedi pedonali o ciclopedonali separate, nonché la realizzazione di attraversamenti pedonali protetti.

Art.23 - Singoli Edifici, Porzioni di Fabbricati e Manufatti Isolati di Elevato Pregio Storico, Artistico, Ambientale ed Architettonico (art.24, 4°com., punto a) L.R. 55/77 e s.m.i.)

1. Trattasi dei beni culturali, artistici ed architettonici individuati nelle cartografie del Piano con specifica colorazione e simbologia e che rientrano nelle seguenti categorie:
 - a) beni di rilevante interesse culturale, artistico ed architettonico già soggetti a vincolo di tutela, notificato ai sensi dell'art. 2 del D.Leg. 42/04 Codice del Paesaggio
 - b) beni di proprietà pubbliche, privata o ecclesiastica non comprese nell'elenco di cui al comma a), ma che rivestono rilevante interesse culturale, storico-artistico ed architettonico
 - c) beni compresi nell'elenco di cui al 1° comma, punto a) del D.Leg. 42/04 Codice del Paesaggio, quali affreschi, graffiti, stemmi, iscrizioni, tabernacoli e gli altri ornamenti di edifici, esposti o non alla pubblica via.

TIPI DI INTERVENTO E MODALITA' DI ATTUAZIONE

2. Sugli immobili e sui beni di cui al 1° comma, ancorché individuati negli elaborati del Piano o compresi nell'elenco allegato al presente articolo e all'articolo 39 del Regolamento Edilizio, si applicano gli interventi di Restauro Conservativo (RS) e/o Risanamento Conservativo (RC), come definiti dall'art.13.3. delle presenti norme, anche secondo quanto specificamente prescritto per ogni edificio nella tavola P.5.a di "Sviluppo del Centro Storico di Gattico – 1:1.000 " e nelle tavole P.5.b di "Sviluppi dei Nuclei Minori di Maggiate Superiore e Inferiore – 1:1.000 ".

3. Il rilascio degli atti di assenso all'esecuzione di opere di qualunque genere sui beni culturali di cui al presente articolo è subordinato al parere vincolante della Commissione Regionale per i Beni Culturali ed Ambientali, ai sensi del comma 15 dell'art.49 della L.R.56/77 e s.m.i., con esclusione dei beni vincolati ai sensi della L. 1-06-1936 n°1089 e dalla L.29-06-1939 n°1497 per i quali è prescritta l'autorizzazione della competente Soprintendenza in conformità ai disposti dell'art.23 del D.Leg. 42/04 Codice del Paesaggio.
4. E' vietato collocare o affiggere cartelli o altri mezzi pubblicitari sugli edifici e nei luoghi di interesse storico-artistico, fatte salve le autorizzazioni di cui all'art.50 del D.Leg. 42/04 Codice del Paesaggio.

Art.24 - Singoli Edifici, Porzioni di fabbricati e Manufatti Isolati con Caratteri Tipologici di Interesse Ambientale e/o Documentario (art.24, 1°com., punto 2) L.R. 55/77 e s.m.i.)

1. In questa categoria sono compresi quegli edifici o porzioni di fabbricati civili ed anche rurali, edificati anteriormente alla prima metà del XX secolo, che hanno conservato nella composizione delle facciate o nell'impianto tipologico o negli elementi costruttivi, i caratteri originari dell'edilizia minore e rurale di derivazione storica, e che possono concorrere al mantenimento, al rafforzamento o alla ricostruzione della qualità architettonica e della memoria della tipologia locale.
2. Risultano inoltre compresi singoli manufatti edilizi ed accessori pertinenziali che rivestono interesse ambientale e documentario per tecnica costruttiva, originalità e tipicità dell'opera.

TIPI DI INTERVENTO

3. Nel rispetto delle destinazioni d'uso e delle norme specifiche di zona, sono ammessi i seguenti interventi:
 - manutenzione ordinaria (MO) e straordinaria (MS)
 - risanamento conservativo (RC)
 - ristrutturazione edilizia di tipo A (REA)
4. In casi motivati, accertati dall'Autorità Comunale, per edifici o per rustici in precarie condizioni di stabilità, l'intervento può comprendere la demolizione e ricostruzione parziale o totale con la stessa volumetria preesistente nel rispetto degli indici e delle prescrizioni tipologico-edilizie di zona, conservando gli allineamenti, i caratteri architettonici, gli elementi tipologici e l'impianto planivolumetrico originario.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

5. Le eventuali modifiche ed integrazioni volumetriche ammesse nella REA (art.13.4.1.d), dovranno essere attuate nel rispetto e conservazione dei caratteri architettonici e tipologici originari, preferibilmente in allineamento con l'impianto planivolumetrico esistente o in ampliamento su prospetti di minor valore tipologico.
6. Agli edifici o porzioni di fabbricati di cui al presente articolo ed agli eventuali incrementi, si applicano le norme dell'art.38 del Regolamento Edilizio (Inserimento ambientale delle costruzioni) con particolare riferimento alle prescrizioni del comma 9.

7. Gli interventi sui singoli manufatti indicati nelle tavole del Piano (muri di fabbricati, muri di sostegno e di delimitazione in pietra, elementi architettonici, tipologici e tecnologici d'epoca, ecc..) devono tendere al risanamento conservativo delle opere originarie o alla loro sostituzione, ove richiesto da motivate esigenze d'uso, con manufatti di identica fattura e tipologia; per i muri di sostegno sono in particolare richiamate le disposizioni del Regolamento Edilizio.

Art.25 - Aree di Interesse Archeologico

1. In conformità all'art. 2.13. del P.T.P. e dell'art.24 della L.R.56/77 e s.m.i., sono perimetrati nelle cartografie di Piano i siti con presenza documentata di reperti archeologici, nei cui ambiti ogni intervento che modifichi lo stato del sottosuolo deve essere preventivamente segnalato alla Sovrintendenza Archeologica del Piemonte, comunicando altresì la data di inizio dello scavo.
2. In riferimento all'eventuale reperimento di oggetto di interesse artistico e storico, nel corso di interventi di trasformazione in qualsiasi area del territorio comunale, a scopi insediativi, residenziali, produttivi e sociali, si applicano i disposti di cui ai capi I, II, III, V della legge 1/6/1939 n.1089 e del D.Lgs. 42/04 Codice del Paesaggio.

Art.26 - Aree a Parco Privato e Alberature d'Alto Fusto con Valenza Paesaggistica e Ambientale

1. Sono costituite dalle aree caratterizzate da impianti arborei o da sistemazioni a parco da salvaguardare per il loro pregio storico, naturalistico, paesaggistico o ambientale.
2. Sono considerate inedificabili ai sensi del 7° comma dell'art.13 della L.R.56/77 e s.m.i., fatto salvo quanto ammesso nei successivi commi.

DESTINAZIONI D'USO

3. Di norma pertinenze di aree residenziali, con annessi servizi quali volumi tecnici, depositi, serre e magazzini per le attrezzature necessarie alla manutenzione e conservazione del verde di cui all'art.15, nei limiti complessivi di 150 mq di Sul, subordinatamente al recupero e riuso di eventuali manufatti preesistenti inutilizzati e nel rispetto del 6° comma.
4. Nelle aree in cui insistono alberature isolate ed in quelle non connesse ad immobili con specifica destinazione, i depositi e ricoveri attrezzi di cui al precedente comma sono ammessi se strettamente necessari alla manutenzione e conservazione del verde, con un massimo di 50 mq di Sul, nel rispetto del 6° comma.
5. Nella sistemazione delle aree a parco é ammessa la realizzazione di chioschi, padiglioni, fontane e sistemazioni paesaggistiche, nel rispetto del 6° comma.

INDICI E PRESCRIZIONI PARTICOLARI

6. Per le attrezzature di cui ai precedenti commi

Rc = 5% H = 4,50 mt, fatto salvo l'allineamento con edifici preesistenti

Dc e D = come 5° comma art.15

7. Gli interventi dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) il taglio d'alberi d'alto fusto e gli interventi di trasformazione dello stato dei luoghi nelle aree connesse ad edifici classificati ai sensi del precedente art.23, sono subordinati al parere vincolante della Commissione Regionale per i Beni Culturale ed Ambientali, ai sensi del comma 15 dell'art.49 della L.R.56/77 e s.m.i., con esclusione dei beni vincolati ai sensi dalla L. 1-06-1936 n°1089 e dalla L.29-06-1939 n°1497 per i quali è prescritta l'autorizzazione della competente Soprintendenza in conformità ai disposti dell'art.23 del D.Leg. 42/04 Codice del Paesaggio.
- b) negli altri casi, gli atti di assenso alle opere di trasformazione dello stato dei luoghi sono accompagnati da un rilievo planivolumetrico dello stato di fatto del lotto in scala non inferiore a 1:500, con l'individuazione delle piantumazioni e delle attrezzature esistenti e in progetto.

CAPO II – VINCOLI E RISPETTI

Art.27 - Zone a Vincolo Idrogeologico

1. Nelle zone soggette a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D.30-12-1923 n°3267 3267 e al R.D. 13/2/33 n.215, gli interventi e le attività da eseguirsi sono subordinati ad autorizzazione da parte del Presidente della Giunta Regionale, con le procedure ed i contenuti di cui alla L.R. n.45 del 9/8/89.
2. Sono soggetti ad autorizzazione rilasciata dal Sindaco, gli interventi ed attività che comportino modificazione o trasformazione d'uso del suolo su aree non superiori a 5.000 mq o per volumi di scavo non superiori a 2.500 mc, ai sensi del 1° comma, punto a) e del 3° comma dell'art.2 della L.R. 45/1989; non sono soggetti ad autorizzazione gli interventi indicati all'art.11 della richiamata L.R. 45/1989.
3. Sono inoltre richiamate le norme dell'art.30 della LR 56/77 e s.m.i., e le prescrizioni specifiche dell'Allegato "C" – Norme Tecniche Geologiche e Idrogeologiche.

Art.28 - Fasce e Zone di Rispetto delle Reti e delle Infrastrutture, degli Impianti Tecnologici e di Depurazione, dei Pozzi di Captazione, dei Corsi d'acqua, dei Beni Storico-Ambientali, delle Stalle

1. Il Piano individua le fasce di rispetto con riferimento alle norme degli articoli 13, 24, 27, 29 della L.R. 56/77 e s.m.i. e delle altre norme delle leggi regionali e nazionali in vigore.
2. Le fasce di rispetto sono inedificabili, salvo quanto previsto dall'art.27 della L.R. 56/77 e s.m.i. e con le specificazioni di cui ai successivi commi.
3. Le aree comprese nelle fasce o zone di rispetto di cui al presente articolo possono essere computate, ai fini della edificabilità, nelle aree limitrofe solo qualora specificamente azionate nelle tavole di Piano.
4. Agli edifici esistenti nelle fasce di rispetto, con esclusione delle zone cimiteriali e con le limitazioni contenute per le fasce dei corsi d'acqua di cui al 19° comma, possono essere autorizzati gli interventi di ristrutturazione ed interventi di ampliamento del 20% del volume preesistente di edifici rurali ad uso residenziale sul lato opposto dell'infrastruttura da salvaguardare.
5. Nel caso di esproprio di abitazione per la realizzazione di strade o loro ampliamenti e di opere pubbliche in genere, le modalità di ricostruzione sono stabilite dal 10° comma dell'art.27 della L.R. 56/77 e s.m.i.

FASCE DI RISPETTO DELLA VIABILITA' ED INFRASTRUTTURE DI TRASPORTO

6. Nelle La profondità delle fasce di rispetto dal confine stradale, individuate nelle presenti norme all'art. 53 e/o nelle tavole di Piano, la profondità é quella risultante dalla cartografia di Piano, con i minimi di cui al dall'applicazione del D.M. 1/4/1968 n.1404, all' dell'art.16 del Nuovo Codice della Strada (D.L. 30/04/1992 n.285) ed all' e dell'art.26 del Regolamento (D.P.R. 16/12/1992 n.495) come modificato dal D.P.R. 610/1996, e con riferimento alla delimitazione del centro abitato vigente. Ai sensi dell'art. 5.4, comma 3.3 delle NTA del Piano Territoriale Provinciale lungo la SR.

142, al di fuori del perimetro del Centro Abitato e sino alla predisposizione del progetto preliminare di adeguamento dell'infrastruttura, è istituita una fascia di rispetto di mt. 30,00 dal ciglio stradale per la S.P. 142.

7. Per tutte le strade locali e vicinali comunali in zona agricola all'esterno del perimetro del Centro Abitato è prescritta una fascia di rispetto di 20,00 mt inedificabile indicata nelle presenti norme.
8. Nelle aree fasce di rispetto di cui al 6° e 7° comma sono ammesse destinazioni a percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato di natura, coltivazioni agricole, parcheggi pubblici o d'uso pubblico, viabilità di servizio e accesso ai lotti e agli insediamenti; gli impianti per la distribuzione del carburante, con le relative attività complementari sono ammesse a titolo precario nei limiti e con le modalità di cui al successivo art. 51.
9. Nelle fasce di rispetto della ferrovia, fermi restando i divieti e le eccezioni previsti dal D.P.R. 11 luglio 1980 n.753, non sono ammesse nuove costruzioni destinate ad abitazione o ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico.

FASCE DI RISPETTO DELLE RETI E DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI E DI DEPURAZIONE

10. Le fasce di rispetto da elettrodotti o da altri impianti generatori di inquinamento elettromagnetico, sono stabilite dal D.P.C.M. 08-07-03 dalla D.G.R. n. 19-5515 e successive discipline statali, regionali o da regolamento comunale; le fasce di rispetto dai metanodotti e dagli elettrodotti, ancorché rappresentate in cartografia di Piano, sono in ogni caso disciplinate da norme e disposizioni emesse dalle singole autorità ed enti competenti.
11. Le tavole di Piano prevedono idonee aree di protezione attorno agli impianti di depurazione esistenti, allo scopo di salvaguardare le attività e l'ambiente delle stesse aree e di quelle adiacenti; non sono consentite nuove edificazioni se non strettamente connesse alle funzioni pubbliche che si possono svolgere nelle aree interessate; in detti impianti di depurazione esistenti in cui è prevista nelle tavole del Piano una fascia di rispetto inferiore a 100 mt, l'Autorità comunale provvede ad adottare idonei accorgimenti sostitutivi, quali barriere di alberi, pannelli di sbarramento o ricovero degli impianti in spazi chiusi; per nuovi impianti di depurazione la fascia di rispetto è stabilita in mt.100, ai sensi dell'allegato 4 alla Norme Tecniche Min.LL.PP. in attuazione della L. 319/1976 come sostituita dal D.Lgs 152/1999.
12. Eventuali modifiche alla localizzazione ed alla disposizione degli impianti, conseguenti a progetti infrastrutturali approvati ed attuati, potranno comportare la modifica in tutto o in parte delle aree di protezione, da valutarsi in sede di conferenza dei servizi con tutti i soggetti interessati.

FASCE DI RISPETTO DEI POZZI DI CAPTAZIONE

13. Nelle aree di protezione dei pozzi ad uso idropotabile, definite ai sensi degli art. 5 e 6 del D.P.R. 24/5/1988, come sostituiti dall'art. 21 del D.L. 152 dell'11-05-1999, valgono le prescrizioni ed i limiti contenuti nel **D.P.G.R. 11-12-06 n. 15/R** e nella D.G.R. con la quale sono indicate le profondità delle fasce di rispetto relative a ciascun singolo pozzo, nonché i limiti ed i divieti ad esse afferenti, ed in particolare:
 - a) nelle Zone di Tutela Assoluta definite di forma circolare con un raggio di 10 mt. attorno all'opera di captazione, recintate e provviste di canalizzazione per le

acque meteoriche, sono ammesse esclusivamente le opere di presa e le costruzioni di servizio, ai sensi dell'art.5 del D.P.R. n.236/88;

b) nelle Zone di Rispetto Ristretta sono vietate tutte le attività e destinazioni di cui all'art.6 del D.P.R. n.236/88, ed in particolare:

- dispersione, ovvero immissione in fossi non impermeabilizzati, di reflui, fanghi e liquami anche se depurati
- accumulo di concimi organici e spandimento di pesticidi e fertilizzanti
- dispersione nel sottosuolo di acque provenienti da piazzali e strade
- aree cimiteriali
- discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate, apertura di cave e pozzi
- stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive
- centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli
- impianti di trattamento di rifiuti
- pascolo e stazzo di bestiame
- insediamento di fognature e pozzi perdenti

c) nelle Zone di Rispetto Secondarie sono vietate:

- dispersione, ovvero immissione in fossi e in canali irrigui non impermeabilizzati, di reflui, fanghi e liquami anche se depurati
- immissione nel sottosuolo di qualsiasi forma di scarico
- aree cimiteriali
- spandimento di pesticidi e fertilizzanti
- discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate, apertura di cave e pozzi
- stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive
- centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli
- impianti di trattamento dei rifiuti.

14. Nelle Zone di Rispetto Allargate è consentito l'insediamento di fognature a condizione che vengano adottati accorgimenti tecnici in grado di evitare la diffusione nel sottosuolo di liquami derivanti da eventuali perdite della rete fognaria, ovvero con giunti elastomerici e a doppia camicia.

15. Nell'impossibilità di allontanare le fognature esistenti all'interno delle Zone di Rispetto Ristrette, analoghi accorgimenti tecnici dovranno essere adottati in occasione di interventi di manutenzione o rifacimento di tratti di rete fognaria.

16. I fabbricati esistenti all'interno delle Zone di Rispetto Ristrette ed Allargate, non recapitanti in pubblica fognatura, dovranno essere collegati alla rete fognaria.

17. Nelle aree destinate ad attività commerciali e produttive comprese e contigue alle Zone di Rispetto Ristrette ed Allargate dei pozzi idropotabili Targa e Cascinetta, il rilascio degli atti di assenso per l'ampliamento o per l'insediamento di nuove attività, è subordinato al parere espresso dall'Autorità Sanitaria e Ambientale competente; sono in ogni caso escluse le seguenti destinazioni d'uso:

- Distributori di carburante
- Artigianato di Servizio agli Automezzi
- Artigianato e Industrie Manifatturiere considerate di 1a classe nel D.M. 5-09-1994
- Attività di Rottamazione con recupero e riciclaggio dei rottami.

18. In assenza dell'individuazione da parte della Regione della Zona di Rispetto, la medesima ha una estensione di 200 m di raggio rispetto al punto di captazione.

FASCE DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA

19. Negli elaborati del Piano sono attribuite le fasce di rispetto dai corsi d'acqua pubblici e demaniali.

20. Entro la perimetrazione dell'abitato, come rappresentata nelle tavole del Piano, le nuove costruzioni devono rispettare i limiti di arretramento indicati in cartografia; per gli eventuali ampliamenti in allineamento, di cui al precedente 4° comma, deve essere preliminarmente redatta una relazione di indagine geomorfologica e idrogeologica che ne verifichi la compatibilità con la salvaguardia del regime idraulico e ne detti le prescrizioni da rispettare.

21. In ogni caso, dagli alvei, sponde e difese delle acque pubbliche, di cui al 4° comma dell'art.18, e dalle acque demaniali come catastalmente individuate, sono vietati in modo assoluto dall'art.96 del R.D.25-07-1904 n°523, gli interventi relativi a:

- a) piantagioni e movimento del terreno a distanza inferiore a mt. 4,00
- b) scavi, nuove costruzioni ed ampliamenti a distanza inferiore a 10,00 mt.

22. In assenza di specificazioni cartografiche e normative del Piano, le distanze di cui all'art. 96 del R.D.523/1904 sono intese come minime inderogabili; sono richiamate le specificazioni interpretative di cui alla Circolare P.G.R. 8-10-1998 n°14/LAP/PET.

23. Nelle fasce di rispetto dai corsi d'acqua sono ammesse le attrezzature sportive e ricreative e le destinazioni di cui al precedente 8° comma, con esclusione degli impianti di distribuzione del carburante.

FASCE DI RISPETTO CIMITERIALI

~~24. Nelle **Le** aree di rispetto cimiteriali non sono **disciplinate dalla legge 166/2002 art. 28 e dalla L.R. 56/1977 e s.m.i. artt. 5, 6, 6bis, 6ter, 6 quater.** ammesse nuove costruzioni né l'ampliamento di quelle esistenti; per queste ultime è tuttavia ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione e l'ampliamento fino al 10% del volume esistente, oltre che la realizzazione di parcheggi e parchi pubblici attrezzati, comunque computabili ai fini della verifica degli standards urbanistici, ai sensi dell'art.27 della L.R. 56/77 e s.m.i.; sono richiamate le disposizioni del R.D.24-07-1934 n°1265 (T.U. leggi sanitarie) come modificato dall'art.28 della L. 1-08-2002 n°166.~~

24. Le fasce di rispetto cimiteriali sono disciplinate dalla legge 166/2002 art. 28 e dalla L.R. 56/1977 art. 27 commi 5, 6, 6bis, 6ter, 6quater. Sono fatte salve le previsioni di nuova edificazione entro la fascia di m. 200 presenti nel P.R.G. vigente per le quali sussistono diritti patrimoniali consolidati in capo a soggetti privati, come da previsioni già vigenti e recepite nel P.R.G.C. approvato con D.G.R. n. 12-12359 del 19-10-2009 in base al limite di riduzione della fascia approvato con deliberazione di C.C. n. 7 del 19.03.2004 a seguito di parere favorevole espresso dall'A.S.L. n. 13.

25. La riduzione della fascia di rispetto del Cimitero del capoluogo e della frazione di Maggiate Inferiore, prevista negli elaborati di progetto del Piano, è comunque soggetta agli atti di assenso ed approvazione in conformità alle normative regionali in vigore.

FASCE DI RISPETTO DEI BENI STORICO-AMBIENTALI

26. Negli elaborati del Piano sono individuate le fasce di rispetto dei beni storico-ambientali ed architettonici isolati, di rilevante interesse; tali aree sono inedificabili, con la sola eccezione della loro utilizzazione per usi sociali pubblici, per parcheggi e per parchi pubblici attrezzati.

FASCE DI RISPETTO E DISTANZE DELLE ATTIVITA' CON PRODUZIONI DI RUMORI, ODORI, POLVERI

27. La distanza delle strutture o impianti da ogni più vicina area residenziale, come tale delimitata dal Piano, è pari a:

- a) = 500 mt. per allevamenti di suini
- b) = 200 mt. per allevamenti avicunicoli (pollame, conigli, colombi, ecc...)
- c) = 150 mt. per altri allevamenti con Sul destinata a stalla e ricovero animali fino a 2.000 mq
- d) = 250 mt. per altri allevamenti con Sul destinata a stalla e ricovero animali superiore a 2.000 mq
- e) = 150 mt. per concimaie e deposito di letami a cielo libero
- f) = 100 mt. per discariche attive e impianti di smaltimento rifiuti

TITOLO IV – NORME RELATIVE ALLE AREE A PREVALENTE DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE O COMPATIBILE CON LA RESIDENZA

CAPO I – USI E CLASSIFICAZIONE DELLE AREE

Art.29 - Centro Storico e Nuclei Minori - Insediamenti urbani aventi carattere storico-artistico, ambientale e/o documentario ed aree ad essi pertinenti

1. Il Centro Storico, ai sensi ed agli effetti del 1° comma, punto 1) dell'art.24 della L.R. 56/77 e s.m.i. e con riferimento all'individuazione operata all'art.2.14, comma 3.2 D del P.T.P., comprende l'area originale dell'insediamento urbano di Gattico Capoluogo, così come risulta delimitata nelle tavole del Piano e nella tavola P.5.a "Sviluppo del Centro Storico di Gattico - 1:1.000 " le cui indicazioni cartografiche e normative hanno carattere prevalente.
2. I Nuclei Minori, ai sensi ed agli effetti del 1° comma, punto 2) dell'art.24 della L.R. 56/77 e s.m.i., comprendono le aree degli insediamenti storici di Maggiate Superiore e Maggiate Inferiore così come risultano delimitati nelle tavole del Piano ed in particolare nella tavola P.5.b di "Sviluppo dei Nuclei Minori di Maggiate Superiore e Maggiate Inferiore – 1:1.000 ”.
3. In questi ambiti sono compresi edifici e complessi di valore storico, architettonico ed ambientale da salvaguardare, edifici di epoca non recente da riqualificare, nonché edifici che sono stati già oggetto di interventi di ristrutturazione, sostituzione o nuova costruzione.
4. Per l'esecuzione di opere di qualunque natura su “Singoli Edifici, Porzioni di Fabbricati e Manufatti Isolati di Elevato Pregio Storico, Artistico, Ambientale ed Architettonico“ compresi nella delimitazione del Centro Storico e dei Nuclei Minori, si richiamano le prescrizioni dell'art.23.
5. Le zone di recupero, ai sensi ed agli effetti dell'art. 27 della legge 457/1978, coincidono con l'intero perimetro del Centro Storico come delimitato al 1° comma del presente articolo.

DESTINAZIONI D'USO

6. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso con le relative prescrizioni:
 - a) Residenza, Attività Ricettive Alberghiere ed Extralberghiere, Commercio al Dettaglio, Esercizio Pubblico, Artigianato di Servizio, Terziario e Direzionale, Servizi Sociali ed Attrezzature Pubbliche o d'Uso Pubblico, Attrezzature di Interesse Generale Sovracomunale
 - b) nei piani terra degli edifici sono ammesse prioritariamente le destinazioni per servizi e pertinenze alla residenza (ingressi, cantine, autorimesse **preferibilmente** sui fronti interni, magazzini e ripostigli) e le destinazioni extraresidenziali compatibili con la residenza
 - c) è sempre ammesso il riaccorpamento di superfici lorde di pavimento (Sul) relative ad attività extraresidenziali esistenti e modifiche all'interno di tali attività

- d) le destinazioni ammesse potranno essere mantenute oltre i limiti indicati qualora già in essere all'atto dell'adozione del preliminare del Piano
- e) nuove attività direzionali e commerciali, non già in essere all'atto dell'adozione del progetto preliminare del Piano, devono reperire idonei spazi di parcheggio d'uso pubblico nella misura stabilita dall'articolo 7
- f) le destinazioni a esercizi pubblici sono ammesse senza limitazioni, fatto salvo che per le nuove attività ricettive alberghiere e per le sale di spettacolo siano reperiti gli spazi di parcheggio di cui all'articolo 7
- g) attrezzature agricole aziendali, escluse le stalle e gli allevamenti agricoli; all'atto della dismissione e/o rilocalizzazione dell'attività, sulle aree e sugli immobili dismessi sono ammessi gli interventi indicati nelle tavole del Piano per le destinazioni proprie della zona
- h) nelle aree a Parco Privato con Valenza Paesaggistica e Ambientale si applicano le norme dell'art.26

TIPI DI INTERVENTO E MODALITA' DI ATTUAZIONE

7. Per i singoli edifici esistenti sono ammesse le categorie di intervento indicate nelle tavole P.5.a "Sviluppo del Centro Storico di Gattico - 1:1.000 ", nella tavola P.5.b di "Sviluppo dei Nuclei Minori di Maggiate Superiore e Maggiate Inferiore – 1:1.000 ” con le seguenti specificazioni:

- a) Singoli Edifici, Porzioni di Fabbricati e Manufatti Isolati di Elevato Pregio Storico, Artistico, Ambientale ed Architettonico (art.24, 4° comma, punto a) L.R. 55/77 e s.m.i.), soggetti agli interventi di MO, MS, RS e RC ed alle prescrizioni indicate all'art.23
- b) Singoli Edifici, Porzioni di Fabbricati e Manufatti Isolati con Elementi Architettonici e Tipologici di Interesse Ambientale e/o Documentario, soggetti agli interventi di MO, MS, RC e **REA** ed alle prescrizioni indicate all'art. 24
- c) Edifici di impianto storico di valenza minore o nulla, già ristrutturati o da ristrutturare, soggetti a MO, MS, RC, REA e REB e per i quali si prescrive ed ammette:
 - la conservazione, valorizzazione e/o documentazione in fase di intervento edilizio degli eventuali elementi tipologici indicati nella legenda delle Tav. P.5.a e P.5.b come "Prescrizioni"
 - il miglioramento e l'adeguamento dei caratteri edilizi ed architettonici al contesto ambientale, con particolare riferimento alla progressiva eliminazione degli elementi di contrasto tipologico-ambientale indicati nelle tavole P.5.a e P.5.b come "Tipologie, Elementi o Manufatti in contrasto tipologico e ambientale da riqualificare"
 - la sostituzione edilizia prevista al punto e) dell'art. 13.4.2 esclusivamente per cause di elevata fatiscenza edilizia, igienica e strutturale accertate dall'Autorità Comunale
 - subordinatamente al recupero di volumi preesistenti inutilizzati, in aderenza o in adiacenza, o alla demolizione di parti non vincolate alla permanenza, l'eventuale ampliamento e/o sopraelevazione per miglioramenti igienico-funzionali con incrementi volumetrici non superiori a 25 mq per ogni unità

immobiliare per una sola volta, con le limitazioni indicate all'art. 13.4.2 punto e).”

- d) Altri edifici di valenza minore o nulla, compresi rustici e pertinenze, soggetti a REA, REB, SV, con le prescrizioni del successivo comma 10.
 - e) Edifici soggetti a MO o con demolizione senza ricostruzione, o ammissibili a MS, REA, REB se ad uso pertinenziale di cui all'art.15 qualora sia dimostrata la mancanza di spazi idonei nel fabbricato principale o in adiacenza ad esso e comunque con le prescrizioni del comma 11
 - f) Ampliamenti di edifici esistenti, anche con ristrutturazione e/o sostituzione edilizia, nei limiti della sagoma e del numero dei piani (Np) indicata in cartografia e con caratteri architettonici, elementi costruttivi ed impiego di materiali conformi agli edifici latitanti compresi nell'art. 24.
8. Per gli interventi di nuova costruzione individuati dal Piano con perimetro della St, valgono le norme dell'art. 31 e le relative Schede di Ambiti Specifici.
9. Nelle aree a Verde Privato comprese nella delimitazione del Centro Storico e dei Nuclei Minori, è prioritario il mantenimento e la conservazione dei giardini e degli orti a servizio delle funzioni residenziali; sono ammessi gli interventi pertinenziali di cui al successivo 11° comma, esclusivamente a servizio di UI che ne siano sprovviste.

PRESCRIZIONI

10. Per gli interventi sui rustici di cui al comma 7, punto d), ferme restando le norme della LR 29-04-2003 n°9 e della Circolare PGR 9-09-2003 n°5/PET, si prescrive:
- a) prioritariamente il mantenimento della destinazione d'uso pertinenziale e per autorimesse a servizio delle UI principali, per l'attuazione della dotazione minima di 1 mq ogni 10 mc residenziali;
 - b) eventuali volumi eccedenti rispetto al limite precedente, possono essere oggetto di recupero per le destinazioni ammesse, con i tipi di interventi assegnati in cartografia ed entro la sagoma individuata, con H di gronda < 7,00 mt e 2 piani fuori terra, fatti salvi eventuali maggiori allineamenti e numero piani se preesistenti; gli interventi devono effettuarsi in allineamento e in coerenza con l'originario impianto tipologico a corte o in linea, in aderenza ed in ampliamento a corpi di fabbrica e con il miglioramento delle distanze tra pareti finestrate; limitate variazioni della sagoma individuata sono ammesse ove sia dimostrato il miglioramento funzionale ed ambientale dell'impianto tipologico; non sono ammessi edifici isolati, se non preesistenti.
11. La realizzazione di pertinenze e fabbricati accessori, di cui all'art.15, è prioritariamente attuata con il recupero e trasformazione dei rustici e fabbricati esistenti; in caso di documentata mancanza o impossibilità, accertata dall'Autorità Competente, sono ammesse nuove costruzioni nella misura massima di 50 mq per l'UI che ne sia sprovvista, e con le seguenti prescrizioni:
- a) prioritariamente in aderenza ai fabbricati esistenti e in allineamento con eventuali altre pertinenze sui lotti adiacenti
 - b) in aree libere adiacenti ed asservite al fabbricato principale, coordinate con le recinzioni e in aderenza ai confini

- c) con copertura a falde inclinate e con i materiali prescritti dall'art. 38 del Regolamento Edilizio.
12. Tutti gli interventi edilizi devono prevedere la conservazione e valorizzazione dei manufatti di caratterizzazione architettonica, tipologica ed ambientale indicati con specifica numerazione e simbologia nelle tavole 1:1.000 di sviluppo del Piano; la norma si applica anche agli elementi e manufatti presenti negli edifici e nelle aree, ma non localizzati nelle tavole; la prescrizione di cui al presente comma riguarda in particolare:
- 1) Pozzi, con relativi manufatti, elementi costruttivi e coperture
 - 2) Contorni di porte e di finestre in pietra, in mattone o con fasce intonacate, Portali con stipiti in pietra o in mattone e/o con elementi ad arco, Grigliati in mattone di derivazione rurale
 - 3) loggiati anche di derivazione rurale, balconate con parapetti in ferro o in legno, anche con eventuali mensole decorative e strutturali
 - 4) Androni, anche con stipiti in pietra o in mattone e soffitti in legno
 - 5) Murature in pietra, o in pietra mista con mattoni e/o con porzioni intonacate.
13. Sono interamente richiamate le norme dell'art. 38 del Regolamento Edilizio sull'inserimento ambientale delle costruzioni, con le seguenti ulteriori prescrizioni:
- a) l'eventuale esecuzione di porticati e balconate su fronti edilizi compresi entro tipologie a schiera che prospettano su corti comuni, è ammessa con l'allineamento agli aggetti delle gronde o balconate preesistenti o latitanti e con profondità non superiore a mt. 1,50; negli altri casi sono ammessi sino a mt. 2,00; le pilastrate debbono realizzarsi preferibilmente con l'impiego di mattoni faccia a vista
 - b) finestre e porte finestre debbono essere mantenute, ripristinate o realizzate con l'impianto compositivo, gli allineamenti, le forme e le dimensioni tradizionali
 - c) le solette di balconi e ballatoi devono essere contenute nello spessore al finito di cm. 15, realizzate in pietra o in cemento armato gettato entro casseri a vista o intonacato; nei ballatoi in aggetto non sono ammessi parapetti in muratura; quelli in ferro o in legno devono essere di semplice fattura con profili di contenuto spessore
 - d) le aperture a piano terreno per destinazioni commerciali e direzionali potranno avere dimensioni e forma idonee alla funzione esercitata, sempre riferendosi alle geometrie compositive dell'intero prospetto, e potranno essere realizzate con telai in legno o in ferro (di limitata sezione e di colore grigio); l'eventuale realizzazione di aperture per autorimesse dovrà prevederne la finitura esterna in doghe orizzontali di legno.**

INDICI E PARAMETRI

14. Agli interventi di REL, REP, SV e di ampliamento si applicano i seguenti indici e parametri:
- H = 9,50 mt per ristrutturazioni e ampliamenti; per gli interventi di SV ammesso raggiungere un'altezza H = 9,50 mt alle seguenti condizioni:
- a) con larghezza di corpo di fabbrica e/o profondità di manica <7,00 mt e con altezza del filo di gronda <9,50 mt

b) con larghezza del corpo di fabbrica >7,00 mt, il 3° piano è ammesso se realizzato in sottotetto, con pendenze di falda comprese tra il 40% e il 60% e con altezza del muro d'ambito posto tra il filo di gronda e la linea di spiccato $\leq 7,50$ mt

= sono fatte salve eventuali altezze maggiori se preesistenti.

- If = pari all'esistente, con l'eccezione degli interventi di ampliamento ammessi
- D da fabbricati preesistenti con pareti finestrate $= \geq 6,50$ mt per finestrate dal confine $= \geq 5,00$ mt
- Dc > 5,00 mt, oppure in aderenza
- Rc $\leq 50\%$ negli interventi REL, REP, SV, ampliamento

15. Alle pertinenze si applicano gli indici ed i parametri dell'art.15

Art.30 - Aree Residenziali Esistenti e di Contenimento

1. Trattasi di aree con edificazione prevalentemente residenziale, totalmente o parzialmente infrastrutturate, di impianto urbanistico recente o di derivazione rurale, in cui il Piano prevede il completamento e l'adeguamento infrastrutturale senza rilevanti modifiche dell'attuale carico urbanistico ed insediativo.
2. Nell'ambito di tali aree sono delimitati in cartografia di Piano i "Nuclei Residenziali di Derivazione Rurale", in cui sono attualmente prevalenti, e confermate, le destinazioni residenziali e compatibili con la residenza, con edifici, manufatti ed aree che, in considerazione del patrimonio preesistente, sono soggette a successive specificazioni normative.

DESTINAZIONI D'USO

3. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso con le relative prescrizioni:
 - a) Residenza, Attività Ricettive Alberghiere ed Extralberghiere, Commercio al Dettaglio con i limiti e le prescrizioni dell'Allegato "A", Esercizio Pubblico, Artigianato di Servizio e agli Automezzi, Terziario e Direzionale, Artigianato e Produzioni Manifatturiere Compatibili con il Tessuto Urbano, Servizi Sociali ed Attrezzature Pubbliche o d'Uso Pubblico, Attrezzature di Interesse Generale Sovracomunale
 - b) nuove attività direzionali, commerciali, ricettive alberghiere e sale di spettacolo, non già in essere all'atto dell'adozione del progetto preliminare del Piano, devono reperire idonei spazi di parcheggio d'uso pubblico nella misura stabilita dall'articolo 7
 - c) stalle ed allevamenti di aziende agricole sono ammesse, limitatamente alle preesistenti, senza ampliamenti delle attività e con parere dell'Autorità Sanitaria e Ambientale competente; all'atto della dismissione e/o rilocalizzazione dell'attività, sulle aree e sugli immobili dismessi sono ammessi gli interventi per le destinazioni proprie della zona; il recupero ai fini residenziali dei rustici è ammesso nei limiti e con le modalità prescritte dalla L.R. 29-04-2003 n°9

- d) nelle aree a Parco Privato con Valenza Paesaggistica e Ambientale si applicano le norme dell'art.26
- e) nelle aree a Verde Privato si applicano le norme dell'art.36

TIPI DI INTERVENTO E MODALITA' DI ATTUAZIONE

4. Nelle aree di cui al presente articolo il Piano. si attua con intervento edilizio diretto (IED).o convenzionato (IEC) ove richiesto.
5. Sono consentiti, con le prescrizioni e limitazioni di cui ai successivi commi, gli interventi di:
 - MO, MS, RS, RC
 - REA e REB
 - DE, SV
 - modificazione delle destinazioni d'uso dei fabbricati, compresi quelli adibiti a destinazione rurale e produttiva, ad esclusione dei manufatti edilizi che non rientrano nella normativa sul recupero dei rustici, come definiti dalla LR. 9/03
 - ampliamenti fino al 50% della Superficie Utile Lorda preesistente (25 mq sono consentiti per ogni unità immobiliare per una sola volta) o un incremento di 400 mc per lo sdoppiamento del nucleo familiare attuabile con ampliamento, sopraelevazione o NC sul lotto asservito al fabbricato principale preesistente o su mappali contigui a Verde Privato, nel rispetto dei successivi indici e parametri
 - NC di pertinenze e fabbricati accessori alla residenza, secondo le modalità di cui all'art.15.
 - ampliamenti una tantum del 50% della Sc dei fabbricati destinati ad attività artigianali e di produzione compatibili con il tessuto urbano di cui all'art.14, 1° comma, punto j), commerciali e ricettive, nel rispetto dei successivi indici e parametri **Rc, H, D, Dc, Ds**.

INDICI E PARAMETRI

6. Gli interventi di REL, REP, SV e NC che prevedono incrementi volumetrici, sono soggetti ai seguenti parametri:
 - If = 1,50 mc/mq; 25 mq di Sul per adeguamenti igienico-funzionali sono comunque consentiti
 - Rc = 40%
 - H = 9,50 mt per ristrutturazioni e ampliamenti ove tale altezza sia preesistente; per le eventuali NC è ammesso raggiungere un'altezza H = 9,50 mt alle seguenti condizioni:
 - a) con larghezza di corpo di fabbrica e/o profondità di manica <7,00 mt e con altezza del filo di gronda <9,50 mt
 - b) con larghezza del corpo di fabbrica >7,00 mt, il 3° piano è ammesso se realizzato in sottotetto, con pendenze di falda comprese tra il 40% e il 60% e con altezza del muro d'ambito posto tra il filo di gronda e la linea di spiccatto $\leq 7,50$ mt.

= sono fatte salve eventuali altezze maggiori se preesistenti.
 - D = 10,00 mt, o in aderenza a edifici esistenti a confine;

- Dc = 5,00 mt, oppure in aderenza a testate cieche preesistenti, sino ad una profondità massima di mtl.12,00 o sino ai limiti della sagoma preesistente, se superiore;

negli interventi di sopraelevazione di edifici di abitazione esistenti, è ammessa una distanza dai confini minore di 5,00 mt, nel rispetto di una D = 10,00 mt da e tra pareti finestrate;

i piani seminterrati contenuti entro 1,20 mt fuori terra e i piani interrati sono ammessi in aderenza al confine.

- Ds = 5,00 mt o secondo quanto indicato in cartografia; nel caso di edificazione a cortina in aderenza ad edifici esistenti con Ds inferiore a mtl.5,00 o di edificazioni a completamento di allineamenti esistenti nelle sole aree delimitate dal Piano come “Nuclei Residenziali di Derivazione Rurale”, è ammessa una distanza uguale a quella dell'edificio esistente, fatti salvi diversi allineamenti od allargamenti stradali e fasce di rispetto cartograficamente indicate nelle tavole del Piano.

7. Alle pertinenze si applicano gli indici ed i parametri dell'art.15.

PRESCRIZIONI

8. Sugli immobili classificati in cartografia di Piano quali “Singoli Edifici, Porzioni di fabbricati e Manufatti Isolati con Caratteri Tipologici di Interesse Ambientale e/o Documentario “ si applicano le norme dell'art.24, con le seguenti specificazioni:

- a) è prioritario il recupero di volumi preesistenti inutilizzati, in aderenza o in adiacenza, o conseguenti alla demolizione di parti non vincolate alla permanenza
- b) gli eventuali ampliamenti sono ammessi in allineamento con l'impianto planivolumetrico originario, con sopraelevazione o con l'inserimento di porzioni di fabbricato che non alterino l'aspetto e gli elementi originari dell'edificio preesistente.

9. Nelle aree comprese nel presente articolo e delimitate in cartografia di Piano quali “Nuclei Residenziali di Derivazione Rurale”, si applicano, oltre a quelle del precedente comma, le seguenti prescrizioni:

- a) non sono ammesse le destinazioni per Artigianato di Servizio agli Automezzi, Terziario e Direzionale, Artigianato e Produzioni Manifatturiere
- b) sui rustici o edifici non vincolati alla permanenza sono ammessi gli interventi di REP, SV per le destinazioni proprie di zona
- c) gli ampliamenti e gli incrementi ammessi sono prioritariamente attuati con il recupero dei fabbricati esistenti a destinazione non residenziale; in caso di documentata mancanza o impossibilità, accertata dall'Autorità Competente, gli interventi di ampliamento ed incremento di cui al precedente 5° comma sono ammessi in allineamento e ad integrazione dell'impianto planivolumetrico originario, con sopraelevazione o con l'inserimento di porzioni di fabbricato in coerenza con l'impianto tipologico a corte o in linea presente nel nucleo di derivazione rurale; non sono ammessi edifici isolati
- d) le pertinenze sono ammesse con copertura a falde inclinate e con i materiali prescritti dall'art. 38 del Regolamento Edilizio.

- e) sono interamente richiamate le norme dell'art. 38 del Regolamento Edilizio sull'inserimento ambientale delle costruzioni.
10. Sono richiamate le prescrizioni relative al reperimento delle aree per parcheggi di cui all'art.10.

Art.31 - Aree Residenziali di Progetto – Norme generali

1. Trattasi di aree libere destinate al soddisfacimento dei fabbisogni residenziali con interventi di nuovo impianto edilizio ed urbanistico, in aree totalmente o parzialmente infrastrutturate, o da infrastrutturare con nuovi interventi urbanizzativi e con riferimento alle seguenti tipologie di aree:
- Lotti di P.R.G. '96 o assimilati, confermati con volumetria assegnata, di cui al successivo art.32
 - Aree Residenziali di Completamento, di cui al successivo art.33
 - Aree Residenziali di Nuovo Impianto, di cui al successivo art.34

DESTINAZIONI D'USO E MODALITA' DI ATTUAZIONE

2. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
- a) Residenza, Attività Ricettive Alberghiere ed Extralberghiere, Commercio al Dettaglio con i limiti e le prescrizioni dell'Allegato "A", Esercizio Pubblico, Artigianato di Servizio e agli Automezzi, Terziario e Direzionale, , Servizi Sociali ed Attrezzature Pubbliche o d'Uso Pubblico, Attrezzature di Interesse Generale Sovracomunale
 - b) Artigianato e Produzioni Manifatturiere Compatibili con il Tessuto Urbano sono ammesse con parere espresso dall'Autorità Sanitaria e Ambientale competente, escluse in ogni caso le attività considerate di 1a classe nel D.M. 5-09-1994
3. La realizzazione di pertinenze e fabbricati accessori è ammessa con le norme dell'art.15, preferibilmente con coperture a falde inclinate.; costruzioni accessorie non di pertinenza di edifici esistenti sono ammesse nel rispetto degli indici e parametri edilizi di zona.
4. Le attività compatibili con la residenza non dovranno eccedere i 400 mq per ogni costruzione e costituiscono volumetria, anche se localizzate in piani interrati; in ogni caso non è ammessa l'occupazione di aree esterne con depositi di materiali e di prodotti.
5. L'attuazione degli interventi compresi negli ambiti cartograficamente indicati dal Piano come "Perimetro della Superficie Territoriale", potrà essere ammessa per stralci funzionali con i limiti e le modalità indicate all'art.12.3.
6. Le modalità di attuazione ed eventuali ulteriori specificazioni e/o limitazioni delle destinazioni d'uso sono contenute nei successivi articoli e, per talune aree, nelle Schede di Ambiti Specifici di cui all'art.16 e al relativo Allegato "B".

INDICI E PARAMETRI

7. Gli indici e i parametri It, If, Rc, sono stabiliti per ciascuna area nei successivi articoli o nelle Schede di Ambiti Specifici.

- H ove non diversamente stabilito nelle Schede di Ambiti Specifici, è ammesso raggiungere un'altezza $H = 9,50$ mt (calcolata come al comma 6 dell'art.13 del RE) alle seguenti condizioni:
 - a) con larghezza di corpo di fabbrica e/o profondità di manica $<7,00$ mt e con altezza del filo di gronda $<9,50$ mt
 - b) con larghezza del corpo di fabbrica $>7,00$ mt, il 3° piano è ammesso se realizzato in sottotetto, con pendenze di falda comprese tra il 40% e il 60% e con altezza del muro d'ambito posto tra il filo di gronda e la linea di spiccato $\leq 7,50$ mt.
 - D = 10,00 mt, o in aderenza a edifici esistenti a confine;
 - Dc = 5,00 mt, oppure in aderenza a testate cieche preesistenti, sino ad una profondità massima di mtl.12,00 o sino ai limiti della sagoma preesistente, se superiore;
i piani seminterrati contenuti entro 1,20 mt fuori terra e i piani interrati sono ammessi in aderenza al confine;
 - Ds = 5,00 mt o secondo quanto indicato in cartografia.
8. Nelle aree di Nuovo Impianto di cui all'art.34 la distanza fra gli edifici ed il ciglio delle strade principali (S.R. n°142, S.P. n°109, S.P. n°157-bis, S.P. n°19) non può essere inferiore a mt. 10,00 e nel rispetto delle fasce di protezione stradale indicate in cartografia di Piano;
9. Fatti salvi gli arretramenti stradali e la Ds minima prescritta, è ammessa la costruzione al limite delle aree per servizi cartograficamente indicate o prescritte dal Piano.

PRESCRIZIONI

10. Gli Allineamenti di Edificazione cartograficamente indicati nel Piano individuano la disposizione planimetrica e di impianto edilizio proposta per le nuove costruzioni; variazioni o modificazioni sono ammesse ove ciò possa concorrere al miglioramento della disposizione stabilita, nel rispetto degli indirizzi generali individuati.
11. Sono richiamate le prescrizioni relative alle aree per parcheggi privati dell'art. 10.
12. Negli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica delle aree residenziali di progetto, devono essere attuati gli indirizzi e le prescrizioni sugli elementi di qualità edilizia ed architettonica, risparmio energetico, utilizzo di materiali biocompatibili, salvaguardia e formazione del verde e inserimento ambientale delle costruzioni contenute nel Regolamento Edilizio; sono inoltre richiamate le prescrizioni dell'art.45, comma 7 del RE per la raccolta ed accumulo delle acque meteoriche.
13. Le norme del presente articolo si applicano nei limiti e con le specificazioni previste dalle norme relative alle diverse tipologie di aree di cui al 1° comma.

Art.32 - Lotti di P.R.G. '96 o assimilati, confermati con volumetria assegnata

1. Trattasi di aree libere indicate con sigla "A" nel P.R.G.C. '96, approvato con D.G.R. 16-25851, come "Aree di completamento – ex art.29" e nelle quali sono confermate in cartografia di Piano le relative previsioni volumetriche massime.

2. Gli interventi si attuano con IED o IEC ove siano cartograficamente indicate dal Piano previsioni urbanizzative per ampliamenti e nuove sistemazioni stradali ed aree per servizi sul lotto di intervento, con applicazione delle norme dell'art. 7.
3. Destinazioni d'uso e altri parametri edilizi sono quelli del precedente art.31.
4. Sono richiamate le prescrizioni degli art.4 (IED e IEC9 e art.10 (parcheggi privati).
5. Le aree per servizi di cui all'art. 7 sono reperite se indicate in cartografia di Piano e comprese nella St dell'area oggetto di intervento.

INDICI E PARAMETRI

6. Agli interventi si applicano:
 - V = assegnato ad ogni lotto in cartografia di Piano, con If massimo di 1,00 mc/mq
 - Rc = 30%

Art. 33 - Aree Residenziali di Completamento

1. Trattasi di aree libere in zone totalmente o parzialmente infrastrutturate, previste dal Piano per nuove edificazioni a completamento dei tessuti residenziali esistenti.
2. Le destinazioni d'uso sono quelle indicate all'art.31

MODALITA' DI ATTUAZIONE

3. Gli interventi si attuano con IED o con IEC all'ambito indicato nelle tavole del Piano come "Perimetro della Superficie Territoriale ", con l'attuazione delle previsioni urbanizzative per ampliamenti e nuove sistemazioni stradali e per aree per servizi dell'art. 7 se cartograficamente indicate; sono ammessi stralci funzionali di cui al 5° comma dell'art.31, nel rispetto delle relative prescrizioni.
4. Sono sempre ammessi interventi con SUE di cui all'art.3.

INDICI E PARAMETRI

5. Agli interventi compresi nelle Schede di Ambiti Specifici di cui all'art.16 si applicano i relativi indici e parametri; agli altri interventi si applicano:
 - It = **0,35** mc/mq; 400 mc sono comunque ammessi nel rispetto dell'If max;
 - If max = 1,00 mc/mq;
 - Rc = 30%
- 6. Contestualmente alla realizzazione di interventi edificatori di nuova costruzione, dovrà essere resa disponibile una superficie permeabile di suolo corrispondente ad una quota pari o superiore al 35% dell'intera area di completamento.**
- 7. Le aree residenziali di completamento previste in località Cascina Scella potranno essere utilizzate con particolare attenzione alla coerenza con le caratteristiche morfologiche del suolo che andranno rispettate quanto più possibile nella progettazione degli edifici. Gli edifici potranno essere al massimo a due piani. Sono esclusi edifici a schiera.**
- 8. In particolare per le aree di cui al comma precedente la costruzione di edifici e manufatti dovrà riferirsi ai profili plano-altimetrici e alla morfologia del suolo,**

adattando gli interventi in progetto a tali caratteristiche. I materiali da costruzione e il progetto delle aree verdi e della vegetazione a corredo degli edifici (da predisporre contestualmente a quello edilizio) dovranno concorrere alla mitigazione dell'inserimento nel contesto territoriale, richiedendo l'espressione del parere consultivo della locale CLP.

9. Per l'area individuata con la sigla V38 (elaborato AT8 del progetto preliminare) il progetto di edificazione dovrà escludere nuovi accessi veicolari dalla viabilità provinciale.

Art.34 - Aree Residenziali di Nuovo Impianto

1. Trattasi di aree libere in zone parzialmente infrastrutturate o da infrastrutturare, previste dal Piano per edificazioni residenziali di nuovo impianto.
2. Le destinazioni d'uso sono quelle indicate all'art.31

MODALITA' DI ATTUAZIONE

3. Gli interventi si attuano con SUE (relativo al perimetro individuato cartograficamente dal piano all'ambito cartograficamente indicato dal Piano come con indicazione del "Perimetro della Superficie Territoriale"); con lo SUE deve comprendere l'attuazione delle previsioni urbanizzative per infrastrutture stradali ed aree per servizi con le modalità e nei minimi prescritti dall'art. 7; sono ammessi gli stralci funzionali di cui al 5° comma dell'art. 31, nel rispetto delle relative prescrizioni di quanto specificato all'art. 12.3. e nelle prescrizioni del presente articolo.

Lo Strumento Urbanistico Esecutivo è rappresentato dal P.E.C. (Piano Esecutivo Convenzionato).

4. Gli interventi potranno essere assentiti anche a mezzo di IEC sull'intero ambito della St o per stralci funzionali dell' secondo quanto definito dall'art.12.3 con le prescrizioni in esso previste.

INDICI E PRESCRIZIONI

5. Nelle aree comprese nel presente articolo si applicano gli indici e le prescrizioni delle Schede di Ambiti Specifici di cui all'art. 16;
6. Agli interventi con St > 5.000 mq si applicano le norme dell'art.8 (Interventi soggetti a Compensazione Ambientale).
7. Il P.E.C. è presentato dai soggetti singoli o riuniti in consorzio, al Sindaco, completo degli elaborati di cui all'art. 39 della L.R. 56/1977 e s.m.i., unitamente allo schema di convenzione da stipulare con il Comune nel quale vengono determinate le modalità di cessione al Comune stesso delle aree destinate ai servizi ed alle attrezzature pubbliche o di uso pubblico.
8. Entro 90 giorni dalla presentazione del progetto di P.E.C. e dello schema di Convenzione, il Sindaco decide l'accoglimento o il motivato rigetto. Il progetto di P.E.C. accolto ed il relativo schema di convenzione sono depositati presso la segreteria e pubblicati per estratto all'albo pretorio del Comune per la durata di 15 giorni consecutivi, durante i quali chiunque può prenderne visione.
9. Entro i 15 giorni successivi alla scadenza del deposito del piano possono essere presentate osservazioni e proposte scritte.

10. Il progetto di P.E.C. ed il relativo schema di convenzione sono approvati dalla Giunta Comunale.

11. Nel caso di P.E.C. la cui Superficie Superiore a 1.000 mq., sarà corrisposta da parte dei soggetti attuatori, al Comune una quota di plusvalenza relativa all'intervento, da calcolare, per le diverse destinazioni d'uso, sulla base di apposite tabelle e di specifico regolamento approvati e aggiornati con deliberazione del Consiglio Comunale.

12. Le aree indicate sulle tavole di P.R.G. per la formazione di strade e parcheggi, comprese entro il perimetro della superficie territoriale delle aree residenziali di nuovo impianto, potranno essere variate per localizzazione e distribuzione sul territorio in base alle previsioni dettagliate dal P.E.C. o dal "masterplan" di cui all'art. 12.3, ferme restando le quantità prescritte per gli standards.

13. Si precisa che le superfici a standard indicate sulle tavole di P.R.G. sono attribuite pro-quota alla superficie territoriale compresa nel P.E.C. e che, in caso di proposte di stralcio tramite "masterplan", dovrà comunque essere assicurata una superficie minima di standard pari o superiore a quella risultante proporzionalmente come quota corrispondente alla percentuale di St relativa allo stralcio.

Art.35 - Aree di Trasformazione e Rinnovo Urbano

1. Nella porzione di isolato compreso tra le Vie Don Pirali e Via Roma nel cui ambito sono attualmente presenti aree pubbliche con attrezzature amministrative, scolastiche e di servizio tecnologico, ed in correlazione al programma di trasferimento delle funzioni amministrative, scolastiche, sociali e culturali nell'adiacente area dello stabilimento industriale dimesso Dansilar, oggetto di PPE di cui al successivo art. 50 ed alla Scheda d'Ambito SP.1, in attuazione dell'Accordo di Programma tra Regione Piemonte e Comune di Gattico approvato con D.P.G.R. n°33 del 23-03-2005, il Piano prevede la trasformazione ed il rinnovo edilizio ed urbanistico per nuove destinazioni residenziali e terziarie, a mezzo di permesso di costruire convenzionato. Le aree di intervento sono suddivise in due comparti, individuati sulle tavole di P.R.G.

DESTINAZIONI D'USO

2. Residenza, Commercio al Dettaglio, Esercizio Pubblico, Terziario e Direzionale, Artigianato di Servizio, Attività Ricettive Alberghiere, Servizi Sociali ed Attrezzature Pubbliche o d'Uso Pubblico, Attrezzature di Interesse Generale Sovracomunale.

INDICI E PARAMETRI

3. Ut = 0,93 mq/mq.

Rc = 66%

H = 13,50 mt

Df = 10,00 mt.

Dc > 5,00 mt. Sono ammesse costruzioni in aderenza a confini.

Ds = definite dalla convenzione del permesso di costruire

PRESCRIZIONI

4. Standards residenziali per parcheggi, verde e spazi pedonali pubblici e/o d'uso pubblico sono prescritti in misura non inferiore a 12,0 mq/110 mc residenziali; standards non residenziali per parcheggi pubblici o d'uso pubblico sono reperiti in misura pari all'80% della Sul e possono essere collocati anche in sottosuolo o in aree adiacenti. La convenzione del permesso di costruire stabilisce le modalità di reperimento delle aree, la sistemazione e l'attrezzatura delle stesse.
5. Dovrà essere valorizzata e resa accessibile la visuale panoramica sul fronte della via Piralì est e garantita la permeabilità e l'accessibilità pedonale dal fronte di via Roma alle aree retrostanti, con formazione di spazi e percorsi pedonali interni.
6. La convenzione del permesso di costruire contiene inoltre le seguenti specificazioni:
 - i tipi di intervento edilizio, le tipologie edilizie, le precisazioni planivolumetriche, i requisiti di compatibilità e sostenibilità ambientale degli interventi e delle opere previste
 - la precisazione delle destinazioni d'uso degli immobili, l'individuazione dei comparti di intervento, i tempi di attuazione con le relative priorità
 - i progetti preliminari delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria direttamente connessi agli interventi
 - gli impegni posti a carico dei soggetti attuatori, con la precisazione di oneri e penali in caso di inadempienza.
7. La capacità insediativa residenziale prevista in s.u.l. totale pari a m² 3.653 viene così ripartita:
 - comparto 1 (attuale sede di municipio e scuola): 45% pari a m² 1.653
 - comparto 2 (area retrostante attuale municipio): 55% pari a m² 2.000.

Art.35 bis - Aree di trasformazione e rinnovo urbano

1. Nella parte di territorio individuata cartograficamente come "aree di trasformazione e rinnovo urbano" in località Maggiate Inferiore, all'interno di Corso Garibaldi (S.P. n° 32 dir) nel cui ambito è presente attualmente un insediamento artigianale dismesso, il P.R.G. prevede la trasformazione funzionale e la riqualificazione urbana per nuove destinazioni residenziali e terziarie, con ricorso a titolo abilitativo convenzionato.

DESTINAZIONI D'USO

2. Residenza, commercio al dettaglio, esercizi pubblici, terziario e direzionale, artigianato di servizio, servizi sociali e attrezzature pubbliche o di uso pubblico.

INDICI E PARAMETRI

3. Ut = 0,50 mq./mq.

Rc = 66%

H = 9,50 mt.

Df = 10,00 mt.

Dc => 5,00 mt.

PRESCRIZIONI

4. Standard residenziali per parcheggi e verde pubblici e/o d'uso pubblico sono prescritti in misura non inferiore a 12,00 mq./110 mc. residenziali; standard non residenziali per parcheggi pubblici e d'uso pubblico sono reperiti in misura pari all'80% della sul, eventualmente collocati in sottosuolo o in aree adiacenti, secondo quanto stabilito dalla convenzione.
5. Il perimetro dell'area di intervento dovrà essere dotato di alberature, in modo da mitigare l'impatto visivo degli insediamenti.
6. Il contenuto della convenzione, oltre alle condizioni di accessibilità in sicurezza e alla dotazione di standard, dovrà riguardare:
 - le caratteristiche morfologiche, compositive e dimensionali delle costruzioni da realizzare;
 - le caratteristiche di sostenibilità dell'intervento e, in particolare, i provvedimenti per il contenuto del consumo energetico;
 - la destinazione d'uso degli edifici e delle aree;
 - il progetto delle opere di urbanizzazione e degli allacciamenti alle reti infrastrutturali;
 - gli impegni posti a carico dei soggetti attuatori con le relative penali in caso di inadempienza.

Art.36 - Aree a Verde Privato

1. Trattasi di aree prevalentemente destinate a verde, connesse e pertinenziali ad edifici esistenti con giardini ed orti o a nuove aree previste dal Piano.

DESTINAZIONI D'USO E TIPI DI INTERVENTO

2. Sono ammessi:
 - a) le attività di conservazione e gestione del verde, la formazione di parchi, la realizzazione di attrezzature sportive e ricreative all'aperto con le relative attrezzature di servizio, la realizzazione di serre per orti e coltivazioni familiari, piccoli ricoveri per attività hobbistiche
 - b) REA, REB, NC di pertinenze e fabbricati accessori, secondo le modalità di cui all'art.15
 - c) gli interventi relativi agli ampliamento e/o NC del comma 5 dell'art.30, nei soli casi in cui non siano realizzabili sul lotto asservito al fabbricato principale e purché esista contiguità con esso, nonché limitate modifiche all'estensione delle aree negli interventi di NC degli art. 33 e 34, con compensazione all'interno della St prescritta
 - d) la realizzazione di parcheggi e spazi di sosta, con le modalità dell'art.7, comma 6
 - e) nelle aree adiacenti alle destinazioni produttive, individuate dal Piano quali fasce di protezione ambientale, è prescritta la destinazione a verde con l'impianto di

componenti vegetazionali autoctone d'alto fusto, nuclei arboreo-arbustivi, barriere verdi e siepi; superfici a parcheggio sono ammesse nel limite del 30% purché con le caratteristiche di permeabilità ed inverdimento dell'art. 7, comma 6, punto c). Le aree di cui al presente punto sono da considerarsi comprese nella Superficie fondiaria Sf dei lotti di pertinenza; le recinzioni verso le contigue aree agricole sono ammesse esclusivamente con rete metalliche, siepi continue e barriere verdi.

INDICI E PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

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

Art.37 – Aree per Residenza Socio-Assistenziale Sanitaria e/o Alberghiera

1. Trattasi di aree destinate ad insediare funzioni socio assistenziali, sanitarie e di accoglienza di iniziativa privata libera e/o convenzionata.

DESTINAZIONI D'USO E MODALITA' DI ATTUAZIONE

2. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
 - a) Attrezzature Sanitarie e Socio Assistenziali Private o d'Uso Pubblico, Servizi Sociali ed Attrezzature di Interesse Generale Sovracomunale, Residenze Assistenziali e/o Alberghiere, Comunità Alloggio, Centri Diurni e di Incontro
 - b) Commercio al Dettaglio nei limiti di 250 mq di Superficie di Vendita, Esercizio Pubblico; sono ammesse residenze del personale nei limiti complessivi di 750 mq di Sul.
3. Gli interventi si attuano con la formazione di uno Strumento Urbanistico Esecutivo di iniziativa pubblica o privata (P.P.E., P.E.C., ecc...) esteso all'intero ambito perimetrato o ad una superficie non inferiore al 50%, comprendente le aree a specifica destinazione e le aree a verde privato e a parco da riqualificare ed attrezzare.

INDICI E PARAMETRI

3. Ut = 0,08 mq/mq
Rc = 25% dell'area a specifica destinazione
H = 9,50 mt
Df = 10,00 mt.
Dc = H con un minimo di 6,00 mt.
Ds = 10,00 mt o comunque indicate in cartografia.

PRESCRIZIONI

4. Gli interventi si attuano nel rapporto non inferiore ad un terzo tra aree destinate a specifica destinazione socio sanitaria e aree a Verde privato a parco e di riqualificazione ambientale.

5. Le aree indicate dal Piano a Verde privato costituiscono ambito privilegiato per attuare il preliminare miglioramento ambientale e culturale dell'area, ivi comprese le operazioni di bonifica e di regimazione idrogeologica che devono essere posti a carico dell'intervento; su tali aree si applica il parametro $R_c = 5\%$ esclusivamente per la realizzazione dei fabbricati accessori di cui all'art. 36, comma 2b.
6. Gli interventi a destinazione socio assistenziale e sanitaria devono rispettare i requisiti funzionali e gestionali stabiliti dalla vigenti norme regionali e nazionali in materia.
7. Le aree pubbliche o d'uso pubblico da destinare a parcheggio devono essere reperite in misura non inferiore ad un posto auto (26 mq) ogni 50 mq di Sul.

TITOLO V – NORME RELATIVE ALLE AREE A PREVALENTE DESTINAZIONE D'USO PRODUTTIVA

Art.38 - Aree Produttive Interne

1. Trattasi di aree esistenti e di completamento destinate ad usi produttivi poste all'interno del tessuto urbano.

DESTINAZIONI D'USO

2. Artigianato e Produzioni Manifatturiere Compatibili con il Tessuto Urbano, Artigianato di Servizio e agli Automezzi, Commercio all'ingrosso e al dettaglio (quest'ultimo ammesso fino a 150 mq di Superficie di vendita o maggiore se riferito alla definizione di addensamenti e localizzazioni attraverso apposita procedura di "riconoscimento dei criteri sulla base degli indirizzi regionali" ~~riconosciuto come Localizzazione L1 ai sensi dell'Allegato "A"~~), Terziario e Direzionale, Residenze connesse alle attività
3. Le residenze connesse alle attività sono ammesse sino a 150 mq di Sul per unità locali con Sul ≤ 300 mq, e fino a 250 mq di Sul negli altri casi.

TIPI DI INTERVENTO E MODALITA' DI ATTUAZIONE

4. In tali aree il Piano si attua:
 - a) con IED per operazioni di MO, MS, RE, NC ed ampliamento in aree con attività esistenti per destinazioni produttive e per destinazioni commerciali fino a 250 mq di Superficie di vendita
 - b) con IEC per interventi di NC estesi all'ambito delimitato come St dal Piano, nonché per destinazioni commerciali superiori a 250 mq di Superficie di vendita.

INDICI E PARAMETRI

5. Gli interventi si attuano nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- Uf = 0,8 mq/mq
- Ut = 0,6 mq/mq nei casi di NC in aree delimitate con St
- Rc = 50% per destinazioni produttive
= 66% per destinazioni commerciali
- H = 7,50 mt alla gronda, salvo altezze maggiori per strutture tecnologicamente indispensabili;
- Dc = pari all'altezza del fabbricato, con un minimo di mt 6,00; è ammessa la costruzione in aderenza con accordo e convenzione tra confinanti
- D = 10,00 mt, o in aderenza a edifici esistenti a confine;
- Ds = 5,00 mt e nel rispetto delle fasce di protezione stradale indicate in cartografia di Piano; fatti salvi gli arretramenti stradali e la Ds minima prescritta, è ammessa la costruzione al limite delle aree per servizi cartograficamente indicate o prescritte dal Piano.

PRESCRIZIONI

6. Nelle aree che ricadono entro un raggio di mt. 150 dal perimetro del Centro Storico e Nuclei Minori (art 29) e dei Nuclei Residenziali di Derivazione Rurale (art. 30 e 48) è prescritto l'impiego di coperture con pendenze di falda comprese tra il 40% e il 60%, eseguite con le modalità indicate all'art. 39, 1° comma e all'art. 38, 9° comma, del Regolamento Edilizio; gli edifici devono possedere caratteri tipologico-architettonici e materiali coerenti con il contesto ambientale circostante, adottando preferibilmente tamponamenti esterni in mattone a vista intervallato da campiture intonacate. L'Autorità Comunale, a seguito di parere della Commissione Edilizia, può prescrivere altezze miniori di quelle indicate al comma 5 e specifiche norme sui caratteri edilizi ed architettonici.
7. Qualità architettonica e compatibilità tipologico-ambientale delle forme, degli elementi costruttivi e dei materiali sono in ogni caso prescritti anche negli interventi di NC e REB nelle aree diverse da quelle del precedente comma, con particolare riferimento alle aree visibili da strade pubbliche o adiacenti ad aree agricole di salvaguardia ambientale.
8. Le aree destinate ad attrezzature al servizio degli insediamenti devono essere reperite nelle quantità prescritte dall'art.7, 4° comma, e comunque nella dimensione non inferiore a quella eventualmente indicata in cartografia di Piano ed attuate con le modalità di cui al comma 7 dello stesso articolo.
9. Nelle convenzioni relative agli IEC ed agli SUE, oltre a quanto indicato all'art.3 e al 3° comma dell'art.4, potrà essere prevista a scomputo parziale o totale degli oneri dovuti, la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la partecipazione agli oneri necessari al miglioramento del sistema infrastrutturale indotto dall'intervento, con particolare riferimento, per le destinazioni commerciali, al miglioramento ed adeguamento della viabilità e delle intersezioni, necessari per garantire l'assorbimento degli impatti dovuti alle nuove destinazioni, in conformità a quanto prescritto nell'Allegato "A".
10. Per quanto attiene al rilascio degli atti di assenso relativi all'insediamento di attività commerciali al dettaglio, sono integralmente richiamate le disposizioni dal 6° all'11° comma dell'art.26 della LR 56/77; le tipologie delle strutture distributive ammesse sono quelle previste nella Tabella 2 dell'allegato "A" alle presenti norme (tabella ex art.17 DCR 59-10831 del 24-03-2006 di Compatibilità Territoriale dello Sviluppo) con l'applicazione dei parametri per il riconoscimento delle localizzazioni della Tabella 1.

Art.39 - Aree Produttive Esterne

1. Trattasi di aree produttive collocate in ambiti esterni al tessuto residenziale, con insediamenti esistenti e aree libere di completamento.

DESTINAZIONI D'USO

2. Artigianato e Industrie manifatturiere in genere, Attività di movimentazione delle merci, Commercio all'ingrosso e al dettaglio (quest'ultimo ammesso fino a 150 mq di Superficie di vendita o maggiore se riferito alla definizione di addensamenti e localizzazioni attraverso apposite procedure di "riconoscimento dei criteri sulla base degli indirizzi regionali" ~~se riconosciuto come Localizzazione L1 ai sensi~~

dell'Allegato "A"), Terziario e Direzionale, Servizi e Impianti tecnologici, Residenze connesse alle attività.

3. Le residenze connesse alle attività sono ammesse sino a 150 mq di Sul per unità locali con Sul ≤ 300 mq, e fino a 250 mq di Sul negli altri casi.

TIPI DI INTERVENTO E MODALITA' DI ATTUAZIONE

4. In tali aree il Piano si attua:

- a) con IED per operazioni di MO, MS, RE, NC ed ampliamento in aree con attività esistenti per destinazioni produttive e per destinazioni commerciali fino a 250 mq di Superficie di vendita
- b) con l'approvazione di SUE o ove possibile con IEC per interventi di NC estesi all'ambito delimitato come St dal Piano, nonché per destinazioni commerciali superiori a 250 mq di Superficie di vendita; sono ammessi gli stralci funzionali con i limiti e le modalità indicate all'art.12.3.

5. Agli edifici esistenti con Rc superiore a quello prescritto al successivo comma sono ammessi con IED adeguamenti funzionali e ampliamenti una tantum contenuti entro il 5% della Sul.

6. Sono richiamate le norme dell'art. 2 – Rapporti con il Piano precedente e con SUE approvati.

INDICI E PARAMETRI

7. Fatto salvo quanto specificamente prescritto per le aree comprese in Ambiti Normativi Specifici di cui all'art. 16 e all'Allegato "B", gli interventi si attuano nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- Uf = 1,0 mq/mq
- Ut = 0,8 mq/mq nei casi di NC in aree delimitate con St
- Rc = 50% per destinazioni produttive
= 66% per destinazioni commerciali
- H = 8,50 mt, salvo altezze maggiori per strutture tecnologicamente indispensabili
- Dc = pari all'altezza del fabbricato, con un minimo di mt 6,00; è ammessa la costruzione in aderenza con accordo e convenzione tra confinanti
- D = 12,00 mt. tra fabbricati
- Ds = 5,00 mt e nel rispetto delle fasce di protezione stradale indicate in cartografia di Piano; fatti salvi gli arretramenti stradali e la Ds minima prescritta, è ammessa la costruzione al limite delle aree per servizi cartograficamente indicate o prescritte dal Piano. Nelle aree di espansione e nuovo impianto è prescritta una distanza minima di 10,00 mt.

PRESCRIZIONI

8. Le aree destinate ad attrezzature al servizio degli insediamenti devono essere reperite nelle quantità prescritte dall'art.7, 4° comma, e comunque nella dimensione non inferiore a quella eventualmente indicata in cartografia di Piano o in Scheda d'Ambito SP ed attuate con le modalità di cui al comma 7 dello stesso articolo.

9. Nelle aree collocate sul fronte della SR 142 in località Piola e Geola, e della SP 32 dir. in località Cascinetta, fatti salvi gli accessi alle attività esistenti, nuovi accessi dal sedime stradale, ancorché autorizzati dagli enti proprietari della strada, sono ammessi esclusivamente con la ristrutturazione e l'adeguamento della viabilità esistente e con le risoluzioni indicate in cartografia di Piano.
10. Nelle convenzioni relative agli IEC ed agli SUE, oltre a quanto indicato all'art.3 e al 3° comma dell'art.4, potrà essere prevista a scomputo parziale o totale degli oneri dovuti, la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la partecipazione agli oneri necessari al miglioramento del sistema infrastrutturale indotto dall'intervento, con particolare riferimento, per le destinazioni commerciali, al miglioramento ed adeguamento della viabilità e delle intersezioni, necessari per garantire l'assorbimento degli impatti dovuti alle nuove destinazioni, in conformità a quanto prescritto nell'Allegato "A".
11. Per quanto attiene al rilascio degli atti di assenso relativi all'insediamento di attività commerciali al dettaglio, sono integralmente richiamate le disposizioni dal 6° all'11° comma dell'art.26 della LR 56/77; le tipologie delle strutture distributive ammesse sono quelle previste nella Tabella 2 dell'allegato "A" alle presenti norme (tabella ex art.17 DCR 59-10831 del 24-03-2006 di Compatibilità Territoriale dello Sviluppo) con l'applicazione dei parametri per il riconoscimento delle localizzazioni della Tabella 1.
12. Agli interventi di cui al presente articolo si applicano, ove ne ricorrano le condizioni, le norme degli art. 8 e 9.
13. E' prescritta anche in eccedenza alle quantità di cui all'art. 21 della LR. 56/77 e s.m.i. e dell'art. 7, comma 4, la realizzazione di fasce cuscinetto tra lotti di intervento e viabilità nelle quali realizzare aree verdi piantumate che assolvano alla funzione di mitigazione degli impatti derivanti dalle trasformazioni d'uso delle aree produttive nel contesto del paesaggio circostante; in tali aree sono comprese quelle a verde privato dell'art. 36, comma 2 e).
14. Sono richiamate le prescrizioni dell'art.39, comma 7 del RE per la raccolta ed accumulo delle acque meteoriche.
- 15. Per l'intervento da realizzare nei pressi della cascina Lavaggio, dovranno essere messi in atto le seguenti precauzioni (ai fini della mitigazione dell'impatto paesaggistico):**
 - **la morfologia dell'edificio dovrà riprodurre quella tipica delle cascate presenti sul territorio;**
 - **le modificazioni del suolo dovranno essere contenute nel limite indispensabile per la funzionalità dell'impianto;**
 - **l'intervento dovrà essere corredato di un progetto dell'apparato vegetazionale, finalizzato a contribuire a contenere l'impatto visivo della costruzione;**
 - **la colorazione di edificio e manufatti andrà prevista in sintonia con quanto presente in modo ricorrente nelle cascate presenti sul territorio.**

Art.40 - Aree per Destinazioni Commerciali e Terziarie

1. Trattasi delle porzioni del territorio comunale nelle quali sono presenti o previste destinazioni commerciali e con esse compatibili.

DESTINAZIONI D'USO

2. Commercio al Dettaglio alimentare e non alimentare in conformità a quanto prescritto nell'Allegato "A", Commercio all'Ingrosso, Esercizio Pubblico, Artigianato di Servizio e agli Automezzi, Terziario e Direzionale, Artigianato e Produzioni Manifatturiere Compatibili con il Tessuto Urbano, Attività di Movimentazione delle Merci, Attività Ricettive Alberghiere.
3. Le residenze connesse alle attività sono ammesse sino a 150 mq di Sul per unità locali con Sul ≤ 150 mq, e fino a 250 mq di Sul negli altri casi.

TIPI DI INTERVENTO E MODALITA' DI ATTUAZIONE

4. In tali aree il Piano si attua:
 - a) con IED per interventi di MO, MS, RE, NC ed ampliamento in aree con attività esistenti per le destinazioni ammesse e fino a 250 mq di Superficie di vendita
 - b) con IEC, o SUE ove prescritto, per interventi di NC estesi all'ambito delimitato come St dal Piano, nonché per destinazioni commerciali superiori a 250 mq di Superficie di vendita; sono ammessi gli stralci funzionali con i limiti e le modalità indicate all'art.12.3
 - c) con le ulteriori norme e prescrizioni dell'Allegato "A"

INDICI E PARAMETRI

5. Gli interventi si attuano nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
 - Ut = 0,66 mq/mq nei casi di NC in aree delimitate con St
 - Uf = 1,00 mq/mq
 - Rc = 66%
 - H = 9,50 mt
 - Dc = 6,00 mt; è ammessa la costruzione in aderenza con accordo e convenzione tra confinanti
 - D = 10,00 mt. tra fabbricati
 - Ds = 5,00 mt e nel rispetto delle fasce di protezione stradale indicate in cartografia di Piano; fatti salvi gli arretramenti stradali e la Ds minima prescritta, è ammessa la costruzione al limite delle aree per servizi cartograficamente indicate o prescritte dal Piano. Nelle aree di espansione e nuovo impianto è prescritta una distanza minima di 10,00 mt.

PRESCRIZIONI

6. Le aree destinate ad attrezzature al servizio degli insediamenti devono essere reperite nelle quantità prescritte dall'art.7, 4° comma, e comunque nella dimensione non inferiore a quella eventualmente indicata in cartografia di Piano ed attuate con le modalità di cui al comma 7 dello stesso articolo.
7. Nelle convenzioni relative agli IEC ed agli SUE, oltre a quanto indicato all'art.3 e al 3° comma dell'art.4, potrà essere prevista a scomputo parziale o totale degli oneri

dovuti, la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la partecipazione agli oneri necessari al miglioramento del sistema infrastrutturale indotto dall'intervento, con particolare riferimento, per le destinazioni commerciali, al miglioramento ed adeguamento della viabilità e delle intersezioni, necessari per garantire l'assorbimento degli impatti dovuti alle nuove destinazioni.

8. Per quanto attiene al rilascio degli atti di assenso relativi all'insediamento di attività commerciali al dettaglio, sono integralmente richiamate le disposizioni dal 6° all'11° comma dell'art.26 della LR 56/77; le tipologie delle strutture distributive ammesse sono quelle previste nella Tabella 2 dell'allegato "A" alle presenti norme (tabella ex art.17 DCR 59-10831 del 24-03-2006 di Compatibilità Territoriale dello Sviluppo) con l'applicazione dei parametri per il riconoscimento delle localizzazioni della Tabella 1.
9. Agli interventi di cui al presente articolo si applicano, ove ne ricorrano le condizioni, le norme degli art. 8 e 9.
10. Sono richiamate le prescrizioni dell'art.39, comma 7 del RE per la raccolta ed accumulo delle acque meteoriche

PRESCRIZIONI PER AREE SPECIFICHE

11. Nelle aree a destinazione commerciale di nuovo impianto e di completamento collocate sul fronte della SR 142 in località Piola, e della SP 32 dir. in località Cascinetta, fatti salvi gli accessi alle attività esistenti, nuovi accessi dal sedime stradale, sono ammessi, ancorché autorizzati dagli enti proprietari della strada, esclusivamente con la ristrutturazione e l'adeguamento della viabilità locale esistente e/o con le risoluzioni indicate in cartografia di Piano.
12. Nell'area a destinazione commerciale esistente in località Cascinetta, insistente sulla fascia di rispetto del pozzo di captazione idropotabile, non sono ammesse modifiche allo stato dei luoghi, fatte salve le destinazioni in atto; gli interventi dovranno essere altresì coerenti con i disposti di cui al DPGR 11-12-2006 n. 15/R.
- 13. Il progetto di attuazione delle previsioni di P.R.G. delle aree individuate con sigla V3 e V22 (elaborato AT8 del progetto preliminare) dovrà includere la formazione di piantumazione sul fronte stradale quale "standard privato".**

Art.41 – (Soppresso)

Art.42 - Aree per Attività Estrattive

1. All'area per attività estrattiva come delimitata in cartografia di Piano in località "Muggiano, si applicano per le modalità di coltivazione e di recupero ambientale, le norme e le disposizioni contenute negli atti di assenso e di autorizzazione rilasciati ai sensi della LR.69/1978, con particolare riferimento alla DCC n°2 del 23-02-2001 ed al verbale di riunione della Commissione Regionale del 16-06-2000.
2. La destinazione d'uso dei suoli conseguente al recupero ambientale prescritto, è quella agricola.

TITOLO VI – NORME RELATIVE ALLE AREE AGRICOLE , DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE E DI RECUPERO E RIUSO

Art.43 - Aree Agricole Interne alla Perimetrazione Urbana

1. Trattasi di aree agricole libere ed intercluse nella perimetrazione degli abitati.

DESTINAZIONI D'USO

2. Residenza Agricola, Attrezzature Agricole Aziendali escluso silos e Allevamenti Agricoli, Serre Fisse.
3. Il mutamento della destinazione d'uso è ammesso nei casi di cui al 10° e 11° comma dell'art.25 della LR 56/77 e s.m.i., per destinazioni residenziali e compatibili con la residenza di cui all'art. 31 delle presenti norme.

TIPI DI INTERVENTO E MODALITA' DI ATTUAZIONE

4. Sono ammessi con IED gli interventi di MO, MS, RC, RE, NC con le modalità prescritte all'art.25, comma 7, 8 e 9 della LR 56/77 e s.m.i. ed agli aventi titolo indicati al 3° e 4° comma della stessa; l'atto di impegno di cui al suddetto articolo non è richiesto per la realizzazione di bassi fabbricati per il ricovero di attrezzi agricoli se realizzati nel rispetto delle prescrizioni del 9° comma del presente articolo.

INDICI E PARAMETRI

5. Sono prescritti i seguenti indici e parametri:

- If = per le abitazioni rurali sono prescritti gli indici stabiliti all'art.25 della LR 56/77 e s.m.i., con un massimo di 450 mc per ogni azienda
- Rc = 33%. Con serre per colture intensive 50%
- H = 7,50 mt, salvo attrezzature tecnologiche particolari; per le residenze rurali è ammesso raggiungere un'altezza H = 9,50 mt (calcolata come al comma 6 dell'art.13 del RE) alle seguenti condizioni:
 - a) con larghezza di corpo di fabbrica e/o profondità di manica <7,00 mt e con l'altezza del filo di gronda <9,50 mt
 - b) con larghezza del corpo di fabbrica >7,00 mt, il 3° piano è ammesso se realizzato in sottotetto, con pendenze di falda comprese tra il 40% e il 60% e con altezza del muro d'ambito posto tra il filo di gronda e la linea di spiccato $\leq 7,50$ mt.
- Dc = 6,00 mt; sono richiamate le fasce di rispetto dell'art.28
- Ds = 5,00 mt, nel rispetto degli allineamenti ed arretramenti cartograficamente indicati nelle tavole del Piano e delle fasce di rispetto prescritte all'art.28.

PRESCRIZIONI

6. Per gli edifici, ivi comprese le attrezzature agricole aziendali, è prescritto l'impiego di coperture eseguite con le modalità indicate all'art. 45, 1° comma e all'art. 38, 9° comma, del Regolamento Edilizio; non sono ammesse strutture prefabbricate con tipologia industriale o assimilata.

7. Non sono ammesse concimaie e deposito di letami a cielo libero.
8. Per quanto riguarda la realizzazione di serre per colture intensive e/o specializzate si prescrive quanto segue:
- a) l'area coperta destinata a serra e a coltivazione intensiva deve essere adeguatamente impermeabilizzata al fine di impedire la percolazione di acque e prodotti impiegati nella coltivazione, provvedendo alla raccolta dell'eventuale percolato in idonee vasche di accumulo e opportuno smaltimento;
 - b) il manufatto destinato a serra deve essere realizzato con l'impiego di strutture aventi buona qualità tecnica e costruttiva;
 - c) devono essere realizzate aree piantumate di occultamento, estese ad una superficie >15% dell'area di pertinenza ed in ragione di un'essenza arborea ogni 30 mq di Sc dalle serre;
 - d) è fatto divieto di installare impianti che creino rumore, emissioni gassose ed odore;
 - e) la superficie di vendita annessa ad una attività produttiva florovivaistica è ammessa se ricavata, in condizioni di sicurezza, nella stessa struttura produttiva e non deve superare quella massima prevista per gli esercizi di vicinato; in tale caso è inoltre prescritto che:
 - deve essere reperita ed attrezzata all'esterno dell'eventuale recinzione una superficie destinata a parcheggio privato d'uso pubblico non inferiore al 100% della Superficie di vendita con un minimo di 100 mq;
 - gli accessi alla attività ed alle aree di parcheggio, se collocati sulla viabilità principale provinciale o comunale extraurbana, devono avere larghezza non inferiore a mt. 7,00 e dotati di isola di separazione tra entrate ed uscite.
9. La realizzazione di bassi fabbricati per il ricovero di attrezzi agricoli è ammessa con tipologie come da scheda esemplificativa S.1 allegata al presente Titolo VI ed alle seguenti condizioni:
- a) per ricoveri attrezzi in aree orticole familiari e in aree con superficie fino a 1.000 mq sono ammessi esclusivamente i fabbricati del Tipo 1 in scheda allegata, con tamponamento in legno impregnato colore naturale, copertura alla canadese o in laterizio, altezza al colmo < 3,00 mt;
 - b) negli altri casi è ammessa una Sul \leq 14,00 mq, con eventuale antistante e/o retrostante area porticata, nel limite complessivo di mq 28,00 di Sc;
 - c) manto di copertura in laterizio "antichizzato" con tegole di coppi o alla "portoghese";
 - d) orditura di copertura in legno a due falde a capanna, con pendenza 40% e gronda con orditura a vista di sporgenza non superiore a cm. 50;
 - e) altezza al colmo inferiore a metri 3,00 se con edificazione a confine e a metri 3,50 negli altri casi, nel rispetto della Dc e Ds prescritta per la zona;
 - f) tamponamento esterno e pilastrature aree porticate in muratura intonacata, colore indicato dalla Commissione Edilizia;
 - g) sono ammesse eventuali lattonerie in rame se di altezza a vista inferiore a cm.10;

- h) i fabbricati preesistenti alla data di adozione del Progetto preliminare di PRG, purché dotati di caratteristiche di stabilità, possono essere recuperati per le destinazioni accessorie e di servizio all'attività agricola e di ricovero attrezzi, con interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di ristrutturazione leggera, per l'adeguamento alle prescrizioni del presente articolo e nel limite di 25 mq di Sul.

Art.44 - Aree Agricole Contigue all'Abitato di Salvaguardia Ambientale

1. Trattasi di aree agricole poste ai margini del tessuto edificato in ambiti caratterizzati da conformazioni geomorfologiche e da visuali paesaggistiche e panoramiche da salvaguardare.
2. Le aree di cui al presente articolo sono inedificabili e possono essere utilizzate ai fini del calcolo della volumetria per le abitazioni rurali, ai sensi del successivo art.44, con trasferimento delle relative possibilità edificatorie su altre aree agricole edificabili e con applicazione degli indici volumetrici stabiliti all'art.25 della LR 56/77 e s.m.i.
3. Sono ammesse le coltivazioni a prato, i seminativi, le colture legnose; nelle aree in cui insistono colture a vigneto, come individuate nella Tav.A.1 (Uso del suolo in atto ai fini agricoli), è prioritario il mantenimento delle suddette coltivazioni.
4. Sono ammessi i bassi fabbricati di cui all'art. 43, comma 9 punto *a*) ***indipendentemente dalle superfici dei lotti.***

Art.45 - Aree Agricole Esterne e Aree Boscate

1. Trattasi delle aree agricole esterne alla perimetrazione degli abitati e non comprese tra quelle dei precedenti articoli 42 e 43.

DESTINAZIONI D'USO

2. Nei limiti e con le prescrizioni di cui ai successivi commi, sono ammesse le destinazioni per Residenza Agricola, Attrezzature Agricole Aziendali, Serre Fisse e Coltivazioni Intensive, Allevamenti Agricoli, Attività di Ricovero ed Allevamento di Animali Domestici. I bassi fabbricati per il ricovero di attrezzi agricoli sono ammessi nel rispetto delle prescrizioni del comma 9 dell'art. 43; nelle aree di cui al successivo 6° comma sono ammessi ove non pregiudichino o riducano la copertura boschiva; non sono invece ammessi nelle aree di cui al successivo 5° comma.
3. Il mutamento della destinazione d'uso assentita è ammesso nei casi di cui al 10° e 11° comma dell'art.25 della LR 56/77 e s.m.i., per destinazioni residenziali e compatibili con la residenza di cui all'art. 31 delle presenti norme.

TIPI DI INTERVENTO E MODALITA' DI ATTUAZIONE

4. Sono ammessi con IED gli interventi di MO, MS, RC, RE, NC con le modalità prescritte all'art.25, comma 7, 8 e 9 della LR 56/77 e s.m.i. ed agli aventi titolo indicati al 3° e 4° comma della stessa.
5. Nelle aree coperte da boschi d'alto fusto o di rimboschimento o che assolvono a funzione di salubrità ambientale o di difesa dei terreni, non sono ammesse nuove

costruzioni, ai sensi dell'art. 30 della LR 56/77 e s.m.i; ogni intervento è sottoposto al preventivo parere dell'Autorità competente.

6. Nei terreni agricoli coperti da bosco o da vegetazione forestale arborea come definita ai sensi dell'art.2 del DLgs.227/2001 e dell'art.2 della LR 45/1989, gli interventi sono sottoposti ai vincoli ed alle prescrizioni delle suddette norme, nonché a quelle dell'art.142 (e successivi) del DLgs **42/04 Codice del Paesaggio** e della LR 20/1989. L'autorizzazione dell'Autorità competente non è richiesta per le operazioni selvo-culturali come previste al comma 1b) dell'art.12 della LR 20/89; sono in ogni caso richiamate le norme della LR 57/89 e quanto previsto dalla Prescrizioni di Massima di Polizia Forestale (P.M.P.F.) vigenti.

INDICI E PARAMETRI

7. Nei limiti e con le prescrizioni di cui al presente articolo, gli interventi si attuano con l'applicazione dei seguenti indici e parametri:

- If = per le abitazioni rurali sono prescritti gli indici stabiliti all'art.25 della LR 56/77 e s.m.i., con un massimo di 1000 mc per ogni azienda

- Rc = 33%. Con serre per colture intensive 50%

- H = 7,50 mt, salvo attrezzature tecnologiche particolari; per le residenze rurali è ammesso raggiungere un'altezza H = 9,50 mt (calcolata come al comma 6 dell'art.13 del RE) alle seguenti condizioni:

a) con larghezza di corpo di fabbrica e/o profondità di manica <7,00 mt e con l'altezza del filo di gronda <9,50 mt

b) con larghezza del corpo di fabbrica >7,00 mt, il 3° piano è ammesso se realizzato in sottotetto, con pendenze di falda comprese tra il 40% e il 60% e con altezza del muro d'ambito posto tra il filo di gronda e la linea di spiccato $\leq 7,50$ mt.

- Dc = 6,00 mt

- Ds = 10,00 mt, nel rispetto degli allineamenti ed arretramenti cartograficamente indicati nelle tavole del Piano e delle fasce di rispetto prescritte all'art.28.

8. Sono richiamate le fasce di rispetto e le distanze delle attività con produzione di rumori, odori e polveri stabilite dall'art. 28 delle presenti norme; è inoltre stabilita una distanza minima di mt. 15,00 tra abitazioni rurali e strutture di ricovero ed allevamento di animali, **e di mt. 25 dalle concimaie ai sensi del DPR n. 303 del 19-03-1956.**

9. Gli indici ed i parametri si applicano con le modalità stabilite dal 15° al 20° comma dell'art.25 della LR 56/77 e s.m.i., la distanza dal centro aziendale di cui al 17° comma dello stesso articolo, è stabilita in 5,00 km.

PRESCRIZIONI

- 10: Per quanto attiene a tipologie edilizie, materiali e manufatti da impiegarsi negli interventi relativi ad edifici, ad attrezzature agricole aziendali, quali stalle, magazzini, depositi e tettoie, nonché ai caratteri ambientali dell'insieme, si prescrive:

a) tipologia edilizia e impianto planivolumetrico assimilabile a quello degli edifici tradizionali delle zone rurali, con composizione unitaria dei corpi di fabbrica a corte o in linea, anche in aderenza a recinzioni in muratura, evitando soluzioni con singoli edifici isolati

- b) realizzazione di coperture come prescritte all'art.38, 9° comma, del Regolamento Edilizio, con pendenze delle falde non inferiori al 35% e preferibilmente con materiali lignei nelle orditure a vista
 - c) impiego nei tamponamenti esterni di mattone a vista intervallato da campiture intonacate
 - d) realizzazione di aree piantumate con alberature d'alto fusto e di essenza locale, disposte a filari e a delimitazione delle aree accesso e di pertinenza, in ragione almeno di un'essenza arborea ogni 30 mq di Sc.
11. Per quanto riguarda la realizzazione di serre per colture intensive e/o specializzate sono richiamate le prescrizioni del comma 8 del precedente art.43; in caso di impiego di impianti che creino rumore, emissioni gassose ed odore è prescritto il parere della competente Autorità Sanitaria ed Ambientale.
12. Gli interventi in aree agricole che ricadono in ambiti normati dall'art.17 (Norme Generali di Tutela Ambientale), dall'art.18 (Tutela delle Acque Superficiali), dall'art.19 (Rete Ecologica), dall'art.20 (Aree di Rilevanza Paesaggistica), dall'art.21 (Ambiti di Conservazione del Paesaggio Agrario Locale) o collocati in adiacenza agli ambiti dell'art.22 (Itinerari di Fruizione del Paesaggio Agrario), sono sottoposti alle prescrizioni e limitazioni specificamente contenute in dette norme, prevalenti su quelle del presente articolo.
13. L'esecuzione di opere pubbliche o d'uso pubblico realizzate in aree agricole dalle pubbliche Amministrazioni o sotto il loro controllo, è consentita nel rispetto dei vincoli, delle limitazioni e delle prescrizioni relative agli ambiti normativi specifici in cui esse ricadono, con particolare riferimento a quelli rappresentati nella Tav.P.4 del Piano e normate nel Titolo III delle presenti norme (Tutela Ambientale, Paesistica e dei Beni Culturali. Vincoli e rispetti).
14. Per quanto non riportato e/o in contrasto, valgono le disposizioni dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i.
- 15. Tutte le trasformazioni boschive permanenti in attuazione della variante di PRGC dovranno prevedere lavori di compensazione forestale da eseguirsi esclusivamente con tecniche proprie del "miglioramento forestale" così come previsto dal comma 6) dell'art. 19 della LR 4/2009, con un rapporto compensativo superficiale di 1/3 (miglioramento vasto almeno il triplo della superficie boschiva trasformata) per una superficie accorpata migliorata comunque non inferiore a 2000 mq.**

I lavori di miglioramento forestale compensativo alle trasformazioni dovranno preferibilmente eseguirsi a carico di ambiti boschivi classificati a quercu carpineto e dovranno prevedere lavori di controllo delle specie arboree ed erbacee infestanti e lavori di sottopiantagione con specie arboree ed arbustive tipiche del quercu carpineto con il fine di riqualificare e mantenere nel tempo il tipo forestale in esame. Gli interventi compensativi dovranno in ogni caso prevedere un piano di prima manutenzione dei rinfoltimenti di durata non inferiore ai 4 anni.

Art.46 – Aree per coltivazioni intensive e colture agricole specializzate

1. Trattasi di aree collocate in località Cascina Malghera in cui sono in atto coltivazioni intensive e colture agricole specializzate con impianti prevalentemente in serre fisse.

DESTINAZIONI D'USO

2. Attrezzature Agricole Aziendali, Serre fisse, Residenza agricola.

TIPI DI INTERVENTO E MODALITA' DI ATTUAZIONE

3. Per gli edifici esistenti a destinazione residenziale, accessoria e di servizio alle attività principali, sono ammessi gli interventi di MO, MS, RE ed ampliamento del 20% del volume esistente.
4. Interventi di RE e NC relativi alle attrezzature agricole aziendali ed alle serre fisse sono ammessi con la formazione di SUE di iniziativa privata (P.E.C.) esteso all'intero ambito delimitato in cartografia di Piano con perimetro della St.
5. Nelle aree coperte da boschi d'alto fusto o di rimboschimento o che assolvono a funzione di salubrità ambientale o di difesa dei terreni, non sono ammesse nuove costruzioni, ai sensi dell'art.30 della LR 56/77 e s.m.i; ogni intervento è sottoposto al preventivo parere dell'Autorità competente.
6. Nei terreni agricoli coperti da bosco o da vegetazione forestale arborea come definita ai sensi dell'art.2 del DLgs.227/2001 e dell'art.2 della LR 45/1989, gli interventi sono sottoposti ai vincoli ed alle prescrizioni delle suddette norme, nonché a quelle dell'art.146 (e successivi) del DLgs 42/04 Codice del Paesaggio. e della LR 20/1989.

INDICI E PARAMETRI

7. Gli interventi si attuano nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- Ut = 0,17 mq/mq per attrezzature aziendali e serre fisse
- If = 0,05 mc/mq per le abitazioni rurali, con un massimo di 1000 mc
- Rc = 30%
- H = 7,50 mt, salvo attrezzature tecnologiche particolari; per le residenze rurali è ammesso raggiungere un'altezza H = 9,50 mt (calcolata come al comma 6 dell'art.13 del RE) alle seguenti condizioni:
 - a) con larghezza di corpo di fabbrica e/o profondità di manica <7,00 mt e con l'altezza del filo di gronda <9,50 mt
 - b) con larghezza del corpo di fabbrica >7,00 mt, il 3° piano è ammesso se realizzato in sottotetto, con pendenze di falda comprese tra il 4% e il 60% e con altezza del muro d'ambito posto tra il filo di gronda e la linea di spiccato $\leq 7,50$ mt.
- Dc = 6,00 mt
- Ds = 6,00 mt, nel rispetto degli allineamenti ed arretramenti cartograficamente indicati nelle tavole del Piano e delle fasce di rispetto prescritte all'art.28.

PRESCRIZIONI

8. Per quanto riguarda la realizzazione di serre per colture intensive e/o specializzate si applicano le prescrizioni del comma 11 del precedente art.44.

9. Per quanto attiene a tipologie edilizie, materiali e manufatti da impiegarsi negli interventi relativi ad edifici, ad attrezzature agricole aziendali, quali magazzini, depositi e tettoie, si applicano le prescrizioni del comma 10 del precedente art.44.
10. Nella formazione dello SUE e nella relativa convenzione, dovranno essere definite le soluzioni tecniche, le modalità attuative e la partecipazione agli oneri necessari per la formazione di un adeguato accesso veicolare alle aree, con approfondimento della soluzione indicata in cartografia di Piano ed in connessione alla nuova viabilità parallela al corridoio autostradale; congiuntamente allo SUE dovrà essere predisposta l'Analisi di Compatibilità Ambientale come definita all'art.20 e allegato F della LR 40/98.
11. Agli interventi di cui al presente articolo si applicano le norme dell'art.8 (Interventi di Compensazione Ambientale).
12. Sono richiamate le norme del Titolo III e dell'art.27 in particolare (Zone a Vincolo Idrogeologico) 10; sono inoltre richiamate le prescrizioni dell'art.39, comma 7 del RE per la raccolta ed accumulo delle acque meteoriche.

Art.47 - Aziende Agricole con Edifici Rurali Esistenti nell'abitato

1. Trattasi di aree edificate con attrezzature ed impianti asserviti ad aziende agricole poste all'interno o ai margini della perimetrazione degli abitati, con attività in atto alla data di adozione del Progetto Preliminare di Piano.

DESTINAZIONI D'USO

2. Nei limiti e con le prescrizioni di cui ai successivi commi, sono ammesse le destinazioni per Residenza Agricola, Attrezzature Agricole Aziendali, Serre Fisse e Coltivazioni Intensive.
3. Gli Allevamenti Agricoli, compresi quelli in atto alla data di adozione del Progetto preliminare di Piano, sono ammessi nel rispetto delle distanze stabilite per ogni tipologia all'art.28. o in deroga con parere espresso dall'Autorità Sanitaria ed Ambientale competente.
4. Per le eventuali abitazioni rurali, assentite ai sensi del 7° comma dell'art.25 della LR 56/77 e s.m.i., il mutamento della destinazione d'uso è ammesso nei casi di cui al 10° e 11° comma dell'art.25 della LR 56/77 e s.m.i.; eventuali modifiche e/o trasformazioni della destinazione d'uso agricola degli altri fabbricati sono ammesse con varianti specifiche al Piano e con le modalità dell'art.17 della LR 56/77 e s.m.i.

TIPI DI INTERVENTO E MODALITA' DI ATTUAZIONE

5. Con IED sono ammessi gli interventi di MO, MS, RC, RE, NC con le modalità prescritte all'art.25, comma 7, 8 e 9 della LR 56/77 e s.m.i. ed agli aventi titolo indicati al 3° e 4° comma della stessa.

INDICI E PARAMETRI

6. Nei limiti e con le prescrizioni di cui al presente articolo, gli interventi si attuano con l'applicazione dei seguenti indici e parametri:
 - If = per le abitazioni rurali sono prescritti gli indici stabiliti all'art.25 della LR 56/77 e s.m.i., con un massimo di 450 mc per ogni azienda

- Rc = 50%
- H = 7,50 mt, salvo attrezzature tecnologiche particolari; per le residenze rurali è ammesso raggiungere un'altezza H = 9,50 mt (calcolata come al comma 6 dell'art.13 del RE) alle seguenti condizioni:
 - a) con larghezza di corpo di fabbrica e/o profondità di manica <7,00 mt e con l'altezza del filo di gronda <9,50 mt
 - b) con larghezza del corpo di fabbrica >7,00 mt, il 3° piano è ammesso se realizzato in sottotetto, con pendenze di falda comprese tra il 40% e il 60% e con altezza del muro d'ambito posto tra il filo di gronda e la linea di spiccato ≤ 7,50 mt.
- Dc = 6,00 mt
- Ds = 5,00 mt, nel rispetto degli allineamenti ed arretramenti cartograficamente indicati nelle tavole del Piano e delle fasce di rispetto prescritte all'art.28.

7. E' stabilita una distanza minima di mt. 15,00 tra abitazioni rurali e strutture di ricovero ed allevamento di animali, ove ammesse.
8. Gli indici ed i parametri si applicano con le modalità stabilite dal 15° al 20° comma dell'art.25 della LR 56/77 e s.m.i.; la distanza dal centro aziendale di cui al 17° comma dello stesso articolo, è stabilita in 5,00 km.

PRESCRIZIONI

9. Sono richiamate le prescrizioni del 10°, 11° e 12° comma dell'art.45.

Art.48 - Aree di Recupero, Riuso e Riqualficazione di Edifici Rurali Abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole

1. Trattasi di aree esterne e/o adiacenti agli ambiti urbani, nelle quali insistono immobili di antica formazione o di recente impianto e di originaria destinazione rurale, con attività agricole dismesse in tutto o in parte o in fase di progressiva dismissione, per le quali il Piano prevede nuove destinazioni, in conformità al comma 2 e) dell'art.25 della LR 56/77 e s.m.i.
2. Obiettivo del Piano è quello di consentire il recupero ed il riuso per nuove destinazioni, differenziate per tipologia edilizia e caratteristiche localizzative, compatibili con l'intorno urbanistico ed ambientale nel quale sono collocate, anche con interventi di trasformazione e miglioramento dell'impianto edilizio, ove non siano presenti testimonianze edilizie ed elementi architettonici di valore storico, artistico e/o ambientale da conservare e valorizzare e come tali specificamente normati dal Piano.
3. Il Piano stabilisce norme, destinazioni d'uso, parametri, indici e prescrizioni specifiche per ciascuna area come cartograficamente indicata con le sigle ARR.1, ARR.2, ARR.3, ARR.4, ARR.5, ARR.6 e di seguito esposte.

AREE CARTOGRAFICAMENTE INDIVIDUATE CON LE SIGLE ARR.1, ARR.2, ARR.3,

4. DESTINAZIONI D'USO:

- a) Artigianato e Produzioni Manifatturiere Compatibili con il Tessuto Urbano, Artigianato di Servizio, Artigianato di Servizio agli Automezzi, Attività di Movimentazione delle Merci (escluse in ARR.3), Commercio al Dettaglio, Commercio all'Ingrosso (escluso in ARR.3), Terziario al servizio delle attività, Esercizio Pubblico.
- b) La destinazione residenziale è ammessa nei limiti del 60% dell'Indice Fondiario U_f e nel rispetto delle prescrizioni di cui al comma 7.
- c) È sempre ammessa la destinazione d'uso agricola e rurale; gli allevamenti agricoli debbono rispettare le distanze e le fasce di rispetto stabilite dall'art.28.

5. TIPI DI INTERVENTO E MODALITÀ DI ATTUAZIONE:

- a) Con IED sono ammessi MO e MS; con IEC sono ammessi RC, RE, NC ed ampliamento nel rispetto dei successivi indici e parametri.

6. INDICI E PARAMETRI:

- U_f = 0,25 mq/mq in ARR.1; 0,35 mq/mq in ARR.2 e ARR.3
- R_c = 30%
- H = in ARR.1 pari al fabbricato esistente; per la residenza $H=7,50$ mt
= 7,50 mt in ARR.2 e ARR.3
- D_c = 5,00 mt; è ammessa la costruzione in aderenza con accordo e convenzione tra confinanti
- D = 10,00 mt. tra fabbricati
- D_s = 5,00 mt e nel rispetto delle fasce di protezione stradale indicate in cartografia di Piano; fatti salvi gli arretramenti stradali e la D_s minima prescritta, è ammessa la costruzione al limite delle aree per servizi cartograficamente indicate o prescritte dal Piano.

7. PRESCRIZIONI

- a) In ambito ARR.1 gli ampliamenti per le destinazioni ammesse sono prescritti con tipologia e caratteristiche edilizie e costruttive come da esistente.
- b) In ambito ARR.2 è prescritto l'abbassamento del corpo di fabbrica prospiciente il lato sud-ovest del lotto ed emergente oltre l'altezza massima ammessa.
- c) Negli ambiti ARR.2 e ARR.3 è prescritta la riqualificazione edilizia ed il riadattamento estetico degli immobili al contesto ambientale, con particolare riferimento:
 - all'impiego di coperture con le caratteristiche indicate all'art.38 del RE e pendenze di falda non inferiori al 40%
 - impiego nei tamponamenti esterni di mattone a vista intervallato da campiture intonacate
 - alla demolizione e/o sostituzione edilizia dei corpi di fabbrica che presentano caratteri edilizi in palese contrasto ambientale.
- d) Negli IEC è prescritto il reperimento delle aree per attrezzature e servizi in relazione alle specifiche destinazioni d'uso, in conformità alle norme dell'art.7 e

comunque nella dimensione non inferiore a quella eventualmente indicata in cartografia di Piano nell'area antistante il lotto di intervento.

AREA CARTOGRAFICAMENTE INDIVIDUATA CON LA SIGLA **ARR.4 in località Muggiano Superiore**

8. DESTINAZIONI D'USO:

- a) Attività Ricettive Alberghiere ed Extralberghiere, Esercizio Pubblico, Terziario e Commercio connessi all'esercizio delle attività ricettive, Attrezzature sportive e ricreative al coperto e all'aperto; le residenze connesse alle attività sono ammesse sino a 300 mq di Sul.
- b) Nelle aree classificate dal Piano a "Verde privato" sono ammesse le destinazioni ad attrezzature sportive e ricreative all'aperto, con i relativi servizi e pertinenze.

9. TIPI DI INTERVENTO E MODALITA' DI ATTUAZIONE:

- a) Gli interventi si attuano con la formazione di SUE di iniziativa privata (P.E.C.) esteso all'intero ambito delimitato in cartografia di Piano con perimetro della St.
- b) Sono ammessi gli interventi di RE, SV, NC nel rispetto delle prescrizioni successive.

10. INDICI E PARAMETRI:

- Ut = 0,10 mq/mq
- Rc = 25% nelle aree a specifica destinazione
= 5% nelle aree a verde privato per attrezzature e servizi
- H = 9,50 mt nelle aree a specifica destinazione
= 3,50 mt nelle aree a verde privato per attrezzature e servizi
- Dc = 6,00 mt;
- D = 10,00 mt. tra fabbricati
- Ds = 10,00 mt e nel rispetto delle fasce di protezione stradale indicate in cartografia di Piano; fatti salvi gli arretramenti stradali e la Ds minima prescritta, è ammessa la costruzione al limite delle aree per servizi cartograficamente indicate o prescritte dal Piano.

11. PRESCRIZIONI

- a) Nella formazione delle SUE dovranno essere attentamente sviluppati gli indirizzi di impianto insediativo contenuti in cartografia di Piano, con particolare riferimento:
 - agli Allineamenti di Edificazione, che individuano la disposizione planimetrica e di impianto edilizio proposta per le nuove costruzioni, sia con riferimento all'originale disposizione insediativa dei fabbricati rurali, sia ai coni ed alle visuali panoramiche da privilegiare; variazioni o modificazioni sono ammesse ove ciò possa concorrere al miglioramento della disposizione stabilita, nel rispetto degli indirizzi generali individuati

- alla sistemazione delle aree direttamente asservite alle attività ricettive, privilegiando il disegno di Piano, con accessi disposti a semicerchio intorno all'edificio e con quinte alberate di margine.
- b) Negli edifici dovranno essere privilegiati i caratteri architettonici ed edilizi, i materiali e gli elementi costruttivi della tradizione locale e del contesto rurale circostante, pur con le necessarie integrazioni ed innovazioni.
- c) Le aree destinate ad attrezzature al servizio degli insediamenti in relazione alle specifiche destinazioni, devono essere reperite nelle quantità minime indicate dal Piano o prescritte all'art.7; la dotazione di parcheggi pertinenziali, nelle dimensioni indicate all'art.10, deve essere reperita in aree interrate.
- d) Nella convenzione relativa all'attuazione degli interventi, oltre a quanto indicato all'art.3 e al 3° comma dell'art.4, dovrà essere prevista l'assunzione degli oneri necessari al miglioramento del sistema infrastrutturale, con particolare riferimento agli interventi di adeguamento della viabilità necessari a garantire l'assorbimento degli impatti dovuti alle nuove destinazioni, e del sistema ambientale, secondo le previsioni contenute nel Piano per l'intorno ambientale.
- e) Agli interventi di cui al presente articolo, si applicano inoltre le norme dell'art.8 (Interventi di Compensazione Ambientale) e dell'art.9 (Reinvestimento delle Plusvalenze Immobiliari).
- f) Sono richiamate le norme dell'art.39, 1° comma (manti di copertura) e 7° comma (raccolta ed accumulo delle acque meteoriche) dell'art.39 del RE.

AREA CARTOGRAFICAMENTE INDIVIDUATA CON LA SIGLA ARR.5 in località Muggiano Inferiore

12. DESTINAZIONI D'USO:

- a) Sino alla formazione dello Strumento Urbanistico Esecutivo di iniziativa pubblica o privata di cui al successivo comma, nei corpi di fabbrica in cui alla data di adozione del Piano sono in atto attività agricole ed utilizzi ad esse connesse, è confermata la destinazione agricola e rurale
- b) Nei rimanenti corpi di fabbrica aventi caratteri edilizi e tipologici residenziali rurali, sono ammesse con recupero dei volumi esistenti le destinazioni residenziali temporanee, gli alloggi agrituristici, le attività ricettive, di esercizio pubblico e di ristorazione direttamente connesse.
- c) Con la formazione dello SUE di cui al successivo comma, sono nell'insieme ammesse destinazioni per il tempo libero di iniziativa pubblica e privata, Attività Ricettive e Ricreative compatibili con i caratteri edilizi e tipologici dei fabbricati ed ambientali dell'area, Servizi Sociali ed Attrezzature pubbliche o di interesse pubblico; altre destinazioni compatibili possono essere individuate dallo Strumento Esecutivo, con esclusione di attività produttive.

13. TIPI DI INTERVENTO E MODALITA' DI ATTUAZIONE:

- a) Per le operazioni di cui al precedente comma 12 a) e b), sono ammessi con IED o IEC i tipi di intervento prescritti dalla norme di Piano agli art.23 e 24, per ciascun fabbricato in relazione alla sua classificazione cartografica.

- b) Per le destinazioni di cui al precedente comma 12 c) è richiesta la formazione di uno Strumento Urbanistico Esecutivo di iniziativa pubblica o privata, esteso all'intero ambito delimitato con perimetro della St; lo SUE potrà essere esteso ad eventuali aree ed ambiti circostanti di interesse paesaggistico ed ambientale che potranno ritenersi pertinenti per le nuove destinazioni, fatta salva la capacità insediativa massima come stabilita dal Piano; lo SUE definirà i tipi di intervento edilizio tenendo conto delle prescrizioni di cui agli art.23 e 24 e dei maggiori approfondimenti sui caratteri edilizi, storici ed architettonici dei singoli immobili; lo SUE definisce inoltre gli eventuali interventi di sostituzione edilizia degli immobili privi di valore storico-tipologico e di completamento degli allineamenti nel rispetto dell'impianto tipologico originario.

14. INDICI E PRESCRIZIONI:

- a) Nei corpi di fabbrica non destinati ad attività agricole ed allevamento, sino alla formazione dello SUE di cui al precedente comma, gli interventi e le destinazioni consentite sono ammesse senza variazione delle Sul esistenti, con il reperimento di spazi per parcheggi pubblici o d'uso pubblico non inferiori a:
- 4,5 mq ogni 25 mq di Sul a destinazione residenziale, con un minimo di 1 posto auto ogni UI
 - 1 mq ogni 2 mq di Sul a destinazione ricettiva e/o di ristorazione.
- b) Per la formazione dello SUE sono previsti i seguenti indici e prescrizioni:
- $U_t = 0,25$ mq/mq
 - R_c , H , D_s , D_c e D_f fissate dallo SUE
 - aree per servizi ed attrezzature pubbliche o d'uso pubblico con i minimi stabiliti dall'art.7
 - lo SUE dovrà definire modalità e progetti relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, anche con riferimento alle previsioni cartograficamente indicate dal Piano; gli interventi sono soggetti alle prescrizioni degli art.8 e 9 con l'obiettivo della riqualificazione e del recupero paesaggistico ed ambientale della strada vicinale delle Cascine Broni e dei ruderi della chiesa di S. Anna.

AREA CARTOGRAFICAMENTE INDIVIDUATA CON LA SIGLA **ARR.6** in località **Molino di Muggiano**

15. DESTINAZIONI D'USO:

- a) Residenza temporanea, Attività ricettive ed Esercizio pubblico, Servizi ed attività per il tempo libero; è ammessa la residenza per il conduttore e/o titolare nei limiti di una UI di 150 mq di Sul
- b) Sono sempre ammesse le attività agricole e la residenza rurale con gli indici e le prescrizioni dell'art.44

16. TIPI DI INTERVENTO E MODALITA' DI ATTUAZIONE:

- a) Con IEC sono ammessi i tipi di intervento prescritti dalla norme di Piano agli art.23 e 24, per ciascun fabbricato in relazione alla sua classificazione cartografica; per gli immobili privi di valore tipologico ambientale e

documentario, sono ammessi gli interventi di REB e SV con ricostruzione e/o completamento nel rispetto dell'impianto edilizio originario.

17. INDICI E PRESCRIZIONI:

- $U_f = 0,30$ mq/mq
- $R_c = 30\%$
- $D_c =$ pari all'esistente o in allineamento ai corpi di fabbrica esistenti
- per le attività ricettive e di ristorazione è prescritto il reperimento di parcheggi pubblici o d'uso pubblico non inferiori a 1 mq ogni 2 mq di Sul.

Art.49 - Edifici Residenziali in Aree Agricole

1. Trattasi di aree esterne agli ambiti urbani, con edificazioni recenti o di derivazione rurale a prevalente destinazione residenziale, confermate dal Piano senza rilevanti modifiche dell'attuale carico urbanistico ed insediativo.
2. Tali aree ricadono anche in ambiti delimitati dal Piano quali "Nuclei Residenziali di Derivazione Rurale", in cui sono attualmente prevalenti, e confermate, le destinazioni residenziali e compatibili con la residenza, con edifici, manufatti ed aree che, in considerazione del patrimonio preesistente, sono soggette a successive specificazioni normative.

DESTINAZIONI D'USO

3. Residenza e attività con essa compatibili, Attività di Ricovero ed Allevamento di Animali Domestici.

INDICI E PARAMETRI

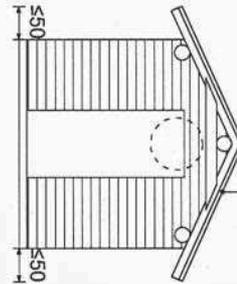
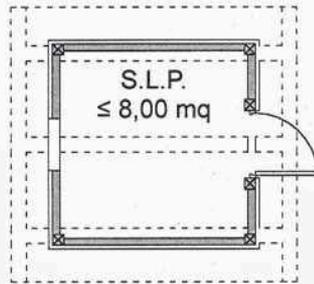
4. Per le residenze rurali connesse ad aziende agricole esistenti e funzionanti con vincolo di convenzione di cui all'art.25, 7° comma della LR 56/77 e s.m.i., valgono gli indici fondiari del richiamato articolo; sono ammessi nei casi di insufficiente dotazione aziendale di superfici coltivate, ai sensi dell'art.25, 14° comma della LR 56/77 e s.m.i. o per miglioramenti funzionali, ivi compreso lo sdoppiamento del nucleo familiare, incrementi fino a 350 mc per una sola volta attuabili con ampliamento, sopraelevazione o NC e con le prescrizioni del presente articolo.
5. Nelle aree con edifici residenziali diversi dal comma precedente, sono consentiti, nel rispetto degli indici, parametri e prescrizioni del presente articolo, gli interventi di:
 - MO, MS, RE, SV
 - modificazione delle destinazioni d'uso dei fabbricati, compresi quelli adibiti a destinazione rurale, ad esclusione dei manufatti edilizi che non rientrano nella normativa sul recupero dei rustici, come definiti dalla LR. 9/03
 - ampliamenti del 40% del volume preesistente (25 mq sono consentiti per ogni unità immobiliare per una sola volta) o un incremento di 350 mc per lo sdoppiamento del nucleo familiare, attuabile con ampliamento, sopraelevazione o NC, nel rispetto dei successivi indici e parametri
 - NC di pertinenze e fabbricati accessori alla residenza, secondo le modalità di cui all'art.15

6. Agli edifici a destinazione non residenziale esistenti negli ambiti di cui al presente articolo, sono ammessi ampliamenti fino al 30% della Sc esistente e nel rispetto dei successivi parametri Rc, H, D, Dc, Ds e delle prescrizioni.
7. Gli interventi di RE, SV e NC di cui ai precedenti 5° e 6° comma, che prevedono incrementi volumetrici, sono soggetti ai seguenti indici e parametri:
 - If $\leq 0,80$ mc/mq; 25 mq di Sul per adeguamenti igienico-funzionali sono comunque consentiti
 - Rc = 40%
 - H, D, Dc, Ds come da art.30
8. Alle pertinenze si applicano gli indici ed i parametri dell'art.15.

PRESCRIZIONI

9. Sugli immobili classificati in cartografia di Piano quali "Singoli Edifici, Porzioni di fabbricati e Manufatti Isolati con Caratteri Tipologici di Interesse Ambientale e/o Documentario " si applicano le norme dell'art.24, con le seguenti specificazioni:
 - a) è prioritario il recupero di volumi preesistenti inutilizzati, in aderenza o in adiacenza, o conseguenti alla demolizione di parti non vincolate alla permanenza
 - b) gli eventuali ampliamenti sono ammessi in allineamento con l'impianto planivolumetrico originario, con sopraelevazione o con l'inserimento di porzioni di fabbricato che non alterino l'aspetto e gli elementi originari dell'edificio preesistente.
10. Nelle aree comprese nel presente articolo e delimitate in cartografia di Piano quali "Nuclei Residenziali di Derivazione Rurale", si applicano, oltre a quelle del precedente comma, le prescrizioni del comma 10 dell'art.30.

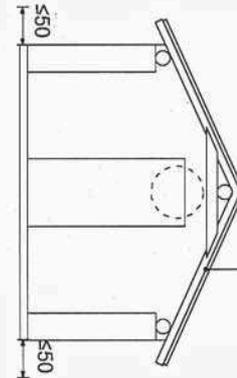
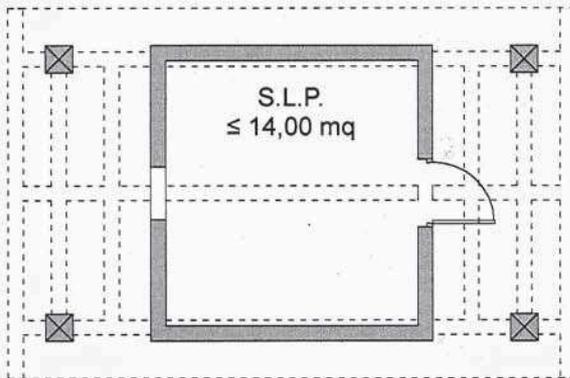
BASSI FABBRICATI DI RICOVERO ATTREZZI AGRICOLI



TIPO 1

Tamponamento in legno impregnato colore naturale

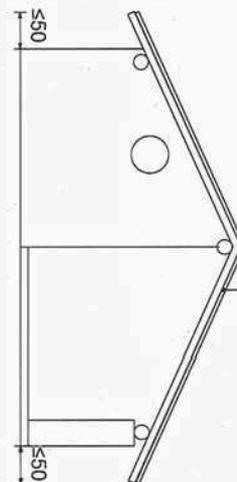
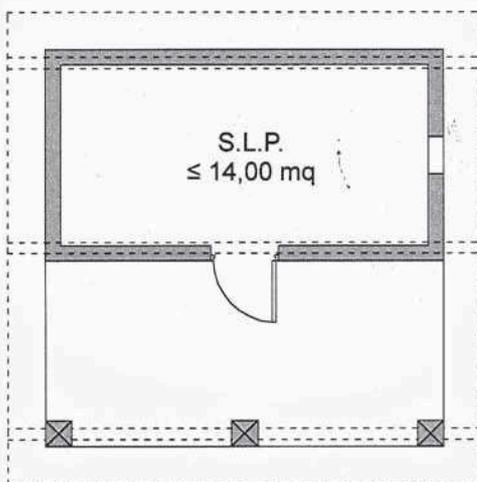
Copertura inclinata 40% in laterizio o tegole canadesi.



TIPO 2

Tamponamento in muratura intonacata.

Copertura inclinata 40% in laterizio antichizzato, in coppi o "portoghese".



TIPO 3

Tamponamento in muratura intonacata.

Copertura inclinata 40% in laterizio antichizzato, in coppi o "portoghese".

TITOLO VII – NORME RELATIVE ALLE AREE PER SERVIZI, ATTREZZATURE, INFRASTRUTTURE

Art.50 - Aree per Attrezzature Pubbliche e d'Uso Pubblico di Livello Comunale, di Interesse Generale e per Insediamenti Produttivi

1. Le destinazioni specifiche e prevalenti delle aree, in conformità all'art.21 della LR 56/77 e s.m.i., sono cartograficamente indicate negli elaborati del Piano, con la sola eccezione delle aree il cui reperimento è prescritto in sede di formazione di SUE.
2. Le destinazioni indicate in cartografia di Piano possono subire variazioni unicamente in applicazione delle disposizioni di cui al 4° comma della legge 3/1/78 n.1 e dell'art. 17, comma 8 punto g) della LR. 56/77 e s.m.i.
3. L'Autorità comunale potrà individuare attrezzature realizzabili dai privati in aree pubbliche mediante concessione di un diritto di superficie; la concessione è subordinata alla stipula di una convenzione che, tra l'altro, deve contemplare le modalità di utilizzazione degli impianti da parte della collettività, nonché la loro cessione gratuita al Comune alla scadenza del periodo previsto.
4. Nell'ambito delle aree di cui al 1° comma è sempre ammessa la realizzazione di attrezzature religiose, culturali, sociali e ricreative con asservimento delle aree all'uso pubblico.

INDICI E PARAMETRI

5. Nelle aree dell'ex stabilimento Dansilar ed in quelle adiacenti comprese nella delimitazione della Scheda d'Ambito SP.1, individuate quali "Aree del Nuovo Polo delle Attrezzature Pubbliche Polifunzionali" in attuazione dell'Accordo di Programma tra Regione Piemonte e Comune di Gattico approvato con D.P.G.R. n°33 del 23-03-2005, il Piano prevede il recupero ed il rinnovo edilizio ed urbanistico per la rilocalizzazione ed il potenziamento delle funzioni amministrative, scolastiche, sociali e culturali di livello comunale e superiore, a mezzo di un Progetto Urbanistico Esecutivo di Iniziativa Pubblica a cui si applicano gli indici e le prescrizioni specifiche della Scheda SP.1 dell'allegato B.
6. In tutte le altre aree di cui al presente articolo gli interventi di recupero, ampliamento, nuova edificazione sono ammessi nel rispetto delle normative regionali e statali in materia, nonché dei seguenti indici e parametri:
 - a) per le aree destinate ad Attrezzature Scolastiche e di Interesse Comune di livello comunale e di Interesse e Generale
 - $U_f = 1,00$ mq/mq.
 - $R_c = 60\%$, o maggiore se preesistente
 - $H = 10,00$ mtl. per edifici multipiano; libera per edifici ad un solo piano, volumi tecnici e strutture particolari
 - $D_c = 2/3 H$, con un minimo di 5,00 mt.
 - b) per le aree destinate a Verde di base e attrezzato, Aree a Parco Urbano
 - $R_c = 5\%$

- H ≤ 4,50mt
 - Dc ≥ 5,00 mt. da proprietà private
- c) per le aree destinate a Verde per lo sport
- Rc = 30%
 - Dc ≥ 5,00 mt. da proprietà private
7. Per la sistemazione delle aree e per le modalità di realizzazione sono richiamate le norme dell'art.7.
8. Nell'ambito delle aree destinate a servizio degli insediamenti produttivi, oltre alle destinazioni a parcheggi e verde di base ed attrezzato, sono sempre ammesse le attrezzature sportive di uso pubblico e, ove ne ricorrano le condizioni nel rispetto dei parametri del presente articolo, anche centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie ai sensi del punto 2) del 1° comma dell'art.21 della LR 56/77 e s.m.i.

Art.51 - Aree e manufatti per Servizi e Impianti Tecnologici

1. Trattasi di aree destinate alle installazioni di impianti tecnici e tecnologici di varia natura, di interesse locale e generale.

DESTINAZIONI D'USO

2. Le aree sono destinate a Servizi ed Impianti Tecnologici come definiti all'art.14, nonché Distributori di Carburante che comprendono i servizi complementari di assistenza e vendita consentiti dalle leggi e regolamenti vigenti e con le prescrizioni dell'art.51.
3. Per le attrezzature tecniche di Enti eroganti servizi pubblici é ammessa la presenza di alloggi ad uso di custodia con Sul non superiore a mq.250, fatte salve superfici maggiori se preesistenti.

MODALITA' DI ATTUAZIONE

4. Gli interventi si attuano con IED; attrezzature e manufatti di modesta entità, attinenti la rete di distribuzione o raccolta locale degli impianti e dei servizi, possono essere realizzati in tutte le parti del territorio comunale, nel rispetto dei vincoli e delle prescrizioni stabilite dal Piano per le singole zone, con particolare riferimento alle norme del Titolo III.

INDICI E PARAMETRI

5. Gli interventi si attuano nel rispetto dei seguenti parametri:
- Rc = 60% della Sf
 - Dc = 5,00 mt. o in aderenza con convenzione tra confinanti
 - Ds = 5,00 mt. o secondo quanto cartograficamente indicato nelle tavole di Piano, fatti salvi allineamenti preesistenti.
6. In ambito urbano, con esclusione dei distributori di carburanti, per le attrezzature di altezza inferiore a mt.3,00 le distanze dai confini possono essere ridotte a mt.1,50 ed a mt.3,00 dalle strade.

7. Devono essere rispettate tutte le vigenti norme di legislazione e regolamentazione nazionale, regionale e locale in materia di distanze e fasce di rispetto, anche ai fini della tutela della salute e pubblica incolumità.

Art.52 –Distributori di Carburante

1. I distributori di carburante, nel rispetto delle modalità, zone, distanze, requisiti di superficie, tipologia e di quanto altro prescritto dalle norme della LR 8/1999 e della DGR 31-01-2000 n°48-29266, sono ammessi:
 - a) negli ambiti definiti dall'art.51 come aree per Servizi ed Impianti Tecnologici
 - b) nelle aree a destinazione produttiva e a destinazione commerciale classificate dal Piano agli art.38, 39, 40
 - c) nelle aree a prevalente destinazione d'uso residenziale o compatibile con la residenza, con esclusione del Centro Storico, dei Nuclei Minori, dei Nuclei Residenziali di Derivazione Rurale
 - d) nelle Aree Agricole Esterne di cui all'art.45, con esclusione delle aree di Rilevanza Paesaggistica Territoriale dell'art.20 e delle aree di Salvaguardia Ambientale dell'art.44
 - e) nelle fasce di rispetto della viabilità di cui all'art.28, con le esclusioni indicate al precedenti commi c) e d).
2. Sono ammesse le attività complementari di commercio al dettaglio e di pubblico esercizio nel rispetto delle norme della LR 28/99 e s.m.i.

Art.53 - Aree della Viabilità e Sistemazioni di Pertinenza

1. Sono destinate alla viabilità veicolare, ciclabile e pedonale le aree esistenti e quelle specificamente previste nella cartografia di Piano con le relative aree di pertinenza e con le prescrizioni normative di cui ai successivi commi.
2. Nel territorio del Comune di Gattico vengono individuate le seguenti classificazioni delle strade (ai sensi del D.lgs. 285/1992):
 - categoria A : - autostrada
 - categoria C: - SP 142 (strada extraurbana secondaria)
 - categoria F: - strade locali
 - strade vicinali
3. Le caratteristiche funzionali e geometriche delle strade sono stabilite dal Decreto Ministero I.I.T.T. del 5-11-2001 e s.m.i., con specifico riferimento alle singole categorie di strade in esso comprese, con le prescrizioni degli Enti proprietari e con le deroghe ammesse ai sensi dell'art.3 dello stesso; tali norme non si applicano alle strade collocate nel tessuto residenziale esistente e di progetto, in quelle locali di collegamento agli insediamenti sparsi ed alle strade individuate ai sensi dell'art.22 (Itinerari di Fruizione del Paesaggio) per le quali valgono gli allineamenti e i dimensionamenti indicati in cartografia di Piano. **nella seguente tabella:**

| TIPOLOGIA STRADALE DI P.R.G. | CLASSIFICAZIONE EX D.L. 285/92 int. centri ab. est. centri ab. | LARGHEZZA CARREGGIATA | N. CORSIE | LARGHEZZA MINIMA MARCIAPIEDE O BANCHINA | ARRETRAMENTO DAL CONFINE (5) | | | | |
|------------------------------|--|-----------------------|-----------|---|------------------------------|---------------|---------------------|------------------------|------------------------|
| | | | | | ALL'INT. CENTRI AB. | | ALL'EST. CENTRI AB. | | |
| | | | | | PER RECINZ. | PER EDIFICAZ. | PER RECINZ. | PER EDIFICAZ. casi (1) | PER EDIFICAZ. casi (2) |
| | | ml. | | ml. | ml. | ml. | ml. | ml. | |
| autostrada | A | 20,00 | 4 | 7 | 10,00 | 20,00 | 10,00 | 30,00 | 60,00 |
| SP 142 | F ----- C | 10,50 | 2 | 1,50 x 2 | 1,50 (3) | 7,50 | ----- 3,00 | ----- 30,00 | ----- 30,00(4) |
| strade locali | F ----- F | 6,50 | 2 | 1,50 x 2 | 1,50 (3) | 6,50 | ----- 3,00 | ----- 10,00 | ----- 30,00(4) |
| strade vicinali | F ----- F | 4,50 | 2 | - | 1,50 | 3,50 | 1,50 | 5,00 | 10,00 |

(1) riguardano le aree considerate edificabili dal P.R.G. mediante titolo abilitativo semplice e le aree comprese in strumenti urbanistici esecutivi in vigore alla data del D.L. 285/92

(2) riguardano gli altri casi

(3) 2,50 ml. nel caso delle strade ove il P.R.G. indica la previsione di pista ciclabile in sede propria

(4) per le strade vicinali l'arretramento si riduce a ml. 10,00

(5) per confine stradale si intende la linea più esterna tra quella relativa al confine della proprietà stradale e quella determinata dalla applicazione delle larghezze stradali indicate nella presente tabella

4. La dotazione di sedi pedonali e/o ciclabili, ove non già esistente, è prescritta negli ambiti indicati in cartografia alla Tav.P.4; sono inoltre prescritte le sistemazioni marginali di pertinenza per banchine verdi e alberate, anche integrate con sedi pedonali e/o ciclabili, come indicate nelle tavole di Piano.
 5. In sede di progettazione esecutiva per ampliamenti, rettifiche o nuova realizzazione delle opere di viabilità, i tracciati viari potranno subire, per motivate esigenze, modifiche di sezioni, andamenti e posizioni senza che ciò comporti modifica di Piano, fatta salva la necessità che sia comunque adeguatamente garantita l'efficienza dell'assetto funzionale e gerarchico della rete.
 6. Le aree che, in relazione al precedente comma, non risultino utilizzate, potranno essere destinate ad usi pubblici e/o privati non edificabili purché senza pregiudizio per la viabilità.
 7. Negli interventi di manutenzione straordinaria, ristrutturazione e nuova costruzione di opere di viabilità l'esecuzione di muri di sostegno deve rispettare quanto prescritto dalle vigenti norme del Regolamento Edilizio; ove preesistano aree e margini alberati e/o boschivi, devono essere previste opere di compensazione e di ripristino vegetativo nei margini.
- ~~7. Ai sensi dell'articolo 28 della L.R. 56/77 non possono essere autorizzate, di norma, opere relative ad accessi veicolari diretti sulle strade statali, regionali e provinciali, per tratti lungo i quali queste attraversano parti di territorio esterne al perimetro degli abitati; tali accessi possono avvenire solo a mezzo di derivazioni, adeguatamente attrezzate, di strade pubbliche, organicamente inserite nella rete viabilistica ed opportunamente distanziate, a seconda delle caratteristiche dimensionali e di visibilità dell'arteria ed in conformità alle norme dell'art.22 del Nuovo Codice della Strada e all'art. 45 del Regolamento di attuazione.~~

8. Lungo la SR 142 non sono ammessi nuovi accessi o passi carrai, se non nell'ambito della razionalizzazione e riordino dell'accessibilità alle aree in coerenza con le previsioni del PRGC.
9. Le costruzioni e i manufatti o le parti di essi di cui il progetto esecutivo della strada prevede la demolizione, potranno essere riedificati in base alle determinazioni del progetto stesso, anche in deroga agli arretramenti previsti, secondo i valori di Sul, Sc e/o V preesistenti.
10. Nel caso di sopraelevazione (S) di edifici esistenti in centro storico, nuclei minori con edifici civili o rurali con le relative aree di pertinenza aventi valore ambientale e/o documentario, aree residenziali esistenti e di contenimento, è ammesso il mantenimento della preesistente distanza dal confine stradale. Analogamente, nelle stesse categorie di aree, gli interventi di ampliamento (A) potranno essere realizzati alla distanza preesistente, anche in deroga al previsto arretramento dal confine stradale, purché sia verificata dal Comune l'ammissibilità senza pregiudizio delle condizioni di funzionalità e sicurezza del traffico veicolare e pedonale, da specificare nel testo del titolo abilitativo rilasciato per gli interventi.
11. Nel caso di nuove recinzioni poste in opera in sequenza con altre preesistenti, è concessa deroga rispetto agli arretramenti prestabiliti a seguito di parere positivo degli uffici competenti.
12. Nel caso di rifacimento parziale, completamento e sostituzione di recinzioni esistenti, è ammesso il mantenimento dell'allineamento preesistente, anche in deroga al prospetto illustrativo riportato sopra.
13. Ai sensi dell'art. 9 del D.M. 02.04.68 N° 1444, in caso di strumenti urbanistici esecutivi con previsioni planovolumetriche le distanze e le fasce di rispetto dalle strade saranno stabilite dagli stessi strumenti urbanistici esecutivi.

TITOLO VIII – NORME TRANSITORIE E FINALI

Art.54 - Misure di Salvaguardia

1. A decorrere dalla data della deliberazione di adozione da parte del Consiglio Comunale degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi compresi i progetti preliminari, fino all'emanazione del relativo atto di approvazione, il Sindaco, con motivata ordinanza notificata agli interessati, sospende ogni determinazione sulle istanze che sia in contrasto con detti progetti e piani, ai sensi dell'art.58 della LR 56/77 e s.m.i.
2. Si richiamano le norme di cui al quinto comma dell'art. 85 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Art.55 – Norme in contrasto

1. L'entrata in vigore del presente Piano comporta la decadenza automatica delle disposizioni contenute nel P.R.G.
2. Per quanto non previsto si fa riferimento alle prescrizioni di leggi vigenti.

Art.56 – Compatibilità acustica

1. Per tutti gli accostamenti con la viabilità e gli assi ferroviari delle aree in cui sono previsti nuovi insediamenti a destinazione residenziale o assimilabile ad essa (cfr. DPR n. 142 del 30-03-2004 e DPR n. 459 del 18-11-1998) a seconda dei casi previsti dagli artt. 10 e 11 della LR n. 52/2000, è fatto obbligo di richiesta dell'apposita valutazione di impatto acustico o della valutazione del clima acustico come stabilito dalla DGR n. 46-14762 del 14-02-200, pubblicata sul BUR n. 8 del 24-02-2005.

ALLEGATO “A” ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

**RICONOSCIMENTO DI ADDENSAMENTI E
LOCALIZZAZIONI SULLA BASE DEGLI INDIRIZZI
REGIONALI (D. Lgs. 114/1998 – L.R. 28/1999 e s.m.i. – D.C.R. 20
novembre 2012 n. 191-43016)**

I contenuti degli allegati alle NTA hanno valore prescrittivo e prevalente in caso di contrasto con i contenuti del testo nell'articolato generale.

1. Classificazione del comune e definizione del centro urbano

Il comune di Gattico in relazione alle caratteristiche della rete distributiva, della dotazione dei servizi, delle condizioni socioeconomiche e di consistenza demografica, ai fini dell'applicazione delle disposizioni dell'Allegato A alla D.C.R. n° 563-13414 e successive modifiche e integrazioni, risulta compreso nella seguente classificazione:

b) comune della rete SECONDARIA del tipo comune INTERMEDIO: (compreso nell'area di programmazione commerciale di NOVARA)

2. Classificazione delle zone di insediamento commerciale

Nel Comune di Gattico si riconoscono le seguenti zone di insediamento commerciale

Addensamenti:

| | |
|-----|---|
| A.1 | Zona delimitata |
| A.4 | Asse di Via Piola Asse di Via Cascinetta |

Localizzazioni:

| | |
|-----|-------------------------------|
| L.1 | L.1.1 Area Via Mazzini |
|-----|-------------------------------|

Sulle tavole di P.R.G. è riportata la delimitazione grafica di Addensamenti e Localizzazioni.

Le localizzazioni commerciali urbane non addensate L.1, di cui al comma 4 lettera a), potranno essere riconosciute anche in sede di procedimento per il rilascio delle autorizzazioni di cui all'articolo 15, sempre che lo strumento urbanistico generale e/o esecutivo vigente preveda le destinazioni d'uso di cui all'articolo 24 già al momento della presentazione dell'istanza di autorizzazione commerciale; il suddetto riconoscimento avviene mediante l'applicazione di tutti i parametri di cui al prospetto 4 della DCR previsti per un Comune Intermedio, senza alcuna possibilità di deroga.

3. Compatibilità territoriale dello sviluppo

Nella tabella che segue sono riportate le compatibilità territoriali dello sviluppo che definiscono il tipo di struttura commerciale ammessa in funzione della classificazione del Comune e degli addensamenti e localizzazioni individuate:

| Tipologia delle strutture distributive | | Superficie di vendita (mq) | Addensamenti | | Localizzazioni |
|--|----------|----------------------------|--------------|----|----------------|
| | | | A1 | A4 | L1 |
| | VICINATO | fino a 150 | Si | Si | Si |
| Medie strutture di vendita | M - SAM1 | 151 – 250 | Si | Si | Si |
| | M - SAM2 | 251 – 900 | Si | Si | Si |
| | M - SAM3 | 901 – 1500 | No | Si | Si |
| | M - SE1 | 151 – 400 | Si | Si | Si |
| | M - SE2 | 401 – 900 | Si | Si | Si |
| | M - SE3 | 901 – 1500 | No | Si | Si |
| Medi Centri commerciali | M - CC | 151 – 1500 | Si | Si | Si |
| Grandi strutture di vendita | G - SM1 | 1501 – 4500 | No | No | SI (2) |
| | G - SM2 | 4501 – 7500 | No | No | No |
| | G - SM3 | 7501 – 12000 | No | No | No |
| | G - SM4 | > 12000 | No | No | No |
| | G - SE1 | 1501 – 3500 | No | No | No |
| | G - SE2 | 3501 – 4500 | No | No | No |
| | G - SE3 | 4501 – 6000 | No | No | No |
| | G - SE4 | > 6000 | No | No | No |
| Grandi Centri commerciali | G - CC1 | fino a 6000 | No | No | SI (1) |
| | G - CC2 | 6001 – 12000 | No | No | No |
| | G - CC3 | 12001 – 18000 | No | No | No |
| | G - CC4 | > 18000 | No | No | No |

(1) Solo fino a 3.000 mq.

(2) Solo fino a 1.800 mq.

4. Attuazione della destinazione d'uso commerciale

La destinazione d'uso commerciale è univoca ed è individuata secondo i seguenti principi:

a) commercio al dettaglio: è attribuita nell'ambito degli addensamenti e delle localizzazioni commerciali senza alcuna specifica limitazione delle tipologie di strutture distributive compatibili; nelle altre zone del territorio urbanizzato è attribuita per consentire la realizzazione degli esercizi di vicinato. Tale destinazione è integrata o al tessuto residenziale o alle attività produttive industriali, artigianali, al terziario non pubblico e al commercio all'ingrosso. Ai sensi dell'articolo 26, primo comma, lettera f) della l.r. 56/1977, come sostituita dalla legge regionale sul commercio, sono compresi nella destinazione d'uso commerciale i pubblici esercizi, l'artigianato e le attività terziarie al servizio della persona;

b) commercio all'ingrosso: tale destinazione deve essere integrata, di norma, alle attività produttive industriali, artigianali e commerciali.

La destinazione d'uso commerciale abilita alla realizzazione di insediamenti commerciali solo nei casi in cui siano rispettate le compatibilità di cui all'articolo 17 e i vincoli ed i requisiti di natura urbanistica fissati agli articoli 23, 25, 26 e 27 dell'allegato A (DCR n. 191-43016 del 20.11.2012)

5. Strutture di vendita

Nel territorio Comunale di Gattico nel rispetto della Tabella della Compatibilità territoriale allo sviluppo sono consentiti:

1) esercizi di vicinato: consentiti anche esternamente agli addensamenti e alle localizzazioni commerciali purché compresi in ambiti già edificati (salvo che si tratti di aree o edifici già destinati a servizi pubblici) ed in aree e/o edifici ove la destinazione commerciale al dettaglio sia consentita dallo strumento urbanistico generale e/o esecutivo vigente ed operante;

2) medie e grandi strutture di vendita: consentite esclusivamente negli addensamenti e nelle localizzazioni commerciali, (salvo che si tratti di aree o edifici già destinati a servizi pubblici) ed in aree e/o edifici ove la destinazione commerciale al dettaglio sia consentita dallo strumento urbanistico generale e/o esecutivo vigente ed operante.

6. Nuove aperture, trasferimenti, variazione della superficie e di settore merceologico degli esercizi commerciali

Le nuove aperture, il trasferimento e le variazioni della superficie e del settore merceologico di esercizi commerciali sono soggette a quanto disposto dall'articolo 15 della D.C.R. 191-43016 del 20.11.2012.

7. Misure di tutela dei beni culturali e ambientali

Le attività commerciali si svolgono nel rigoroso rispetto dei beni culturali e ambientali individuati ai sensi dell'articolo 24 della L.R. n. 56/77, e successive modifiche ed integrazioni e del D. L.vo 22 gennaio 2004 n° 42.

All'interno dell'addensamento A.1 del Comune, nella parte in cui coincide con la perimetrazione del nucleo storico individuato ai sensi dell'articolo 24 della legge regionale n. 56/1977 quale insediamento urbano avente carattere storico-artistico e/o ambientale ogni intervento edilizio funzionale all'esercizio dell'attività commerciale è soggetto al rispetto dei disposti dell'articolato delle NTA all'art. 29.

8. Standard e fabbisogno di parcheggi e di altre aree per la sosta

Lo standard minimo per parcheggi pubblici riferito alla superficie lorda di pavimento delle tipologie di strutture distributive è stabilito nel rispetto dell'articolo 21, primo comma, numero 3) della legge regionale n. 56/1977 e s.m.i., come modificato dalla legislazione regionale sul commercio.

Ai sensi dell'articolo 21, secondo comma della legge regionale n. 56/1977 e s.m.i., come sostituito dalla legislazione regionale sul commercio, fatto salvo il rispetto di quanto prescritto al primo comma, numero 3) dell'articolo 21 della legge regionale n. 56/1977 e s.m.i., come sostituito dalla legislazione regionale sul commercio, lo standard relativo al fabbisogno totale di posti a parcheggio pubblico è determinato nella misura del 50 per cento del fabbisogno di posti a parcheggio e conseguente superficie ottenuto dall'applicazione dei parametri della tabella di cui al comma 3 ed ai commi 4 e 6.

Il fabbisogno totale di posti a parcheggio è calcolato secondo i parametri della tabella che segue.

| TABELLA DEL FABBISOGNO TOTALE DEI POSTI PARCHEGGIO | | |
|--|-------------------------------|--|
| PARAMETRI PER IL CALCOLO DEL FABBISOGNO TOTALE DI POSTI A PARCHEGGIO | | |
| TIPOLOGIE DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE | SUPERFICIE DI VENDITA MQ. (S) | METODO DI CALCOLO DEL NUMERO DI POSTI PARCHEGGIO (N) |
| M-SAM2 (*) | 400-900 | $N = 35 + 0,05(S-400)$ |
| M-SAM3 | 901-1800 | $N = 60 + 0,10(S-900)$ |
| M-SAM4 | OLTRE 1800 | $N = 140 + 0,15(S-1800)$ |
| G-SM1 | FINO A 4500 | $N = 245 + 0,20(S-2500)$ (**) |
| G-SM2 | OLTRE 4500 | $N = 645 + 0,25(S-4500)$ |
| G-SM3 | | |
| G-SM4 | | |
| M-SE2-3-4 | 401-2500 | $N = 0,045 \times S$ |
| G-SE 1 | DA 1501 O 2501A OLTRE 6000 | $N = 40 + 0,08(S-900)$ |
| G-SE 2 | | |
| G-SE 3 | | |
| G-SE 4 | | |
| M-CC | 151-1500 251-2500 | $NCC = N + N'$ (***) |
| G-CC1 | FINO A 12000 | $NCC = N + N'$ (***) |
| G-CC2 | | |
| G-CC3 | FINO A 18000 | $NCC = (N + N') \times 1,5$ (***) |
| G-CC4 | OLTRE 18000 | |

(*) Gli esercizi commerciali con superficie di vendita inferiore a mq. 400 devono soddisfare la prescrizione di cui al comma 1 del presente articolo.
(**) Nei Comuni con meno di 10.000 abitanti le grandi strutture con meno di mq. 2.500 di vendita sono trattate come medie strutture alimentari e/o miste da mq. 1.801 a mq. 2.500.
(***) N è calcolato sommando il fabbisogno di ciascuna delle medie e grandi strutture di vendita presenti nel centro commerciale.
N' è uguale a $0,12 \times S'$, dove S' è il totale della superficie di vendita degli altri negozi presenti nel centro commerciale.

Devono inoltre essere reperiti gli spazi per parcheggi e manovra privati liberamente accessibili durante l'orario di apertura delle attività individuati dall'articolato delle NTA del PRG

9. Verifiche di impatto sulla viabilità

Ai sensi e per gli effetti della DCR n. 191-43016 del 20.11.2012 articolo 26, per quanto attiene alle verifiche di impatto sulla viabilità, lo studio e le soluzioni progettuali relative sono rimandate alla fase di istruttoria di ogni singola domanda alle stesse subordinata; sono interessate attività commerciali (nuove aperture, trasferimenti, ampliamenti, modifica o aggiunta di settore merceologico). L'approvazione dei progetti, il rilascio delle autorizzazioni per le nuove aperture, i trasferimenti, gli ampliamenti, la modifica o l'aggiunta di settore merceologico per superfici di vendita superiori a mq. 1.800 sono subordinati alla valutazione di impatto sulla viabilità; negli addensamenti commerciali A.1. e A.4. e nella localizzazione commerciale urbana non addensata (L.1.).

10. Verifiche di compatibilità ambientale

Ai sensi e per gli effetti della DCR n. 191-43016 del 20.11.2012 articolo 27, la valutazione ambientale degli insediamenti commerciali, nei casi previsti all'art. 4 e dall'allegato B1 della LR 40/98, è coordinata con il procedimento di autorizzazione urbanistica preliminare al rilascio di titoli abilitativi di cui al 7° e 8° comma dell'art. 26 LR 56/77 s.m.i. Come previsto dallo stesso articolo 27 comma 1, l'analisi, la valutazione e la verifica di impatto sulla viabilità previste all'articolo 26, devono essere altresì estese a verifiche di compatibilità ambientale.

11. Contestualità tra autorizzazioni commerciali e titoli abilitativi per gli interventi edilizi

Ai sensi e per gli effetti del D.lgs. 114/98, della LR 28/99 e della DCR n. 191-43016 del 20.11.2012 per quanto attiene al rilascio dei titoli abilitativi per gli interventi edilizi e delle autorizzazioni commerciali si rimanda a quanto previsto all'articolo 28 della DCR stessa.

ALLEGATO "B" ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE: SCHEDE DI PRESCRIZIONE DEGLI AMBITI SPECIFICI DI CUI ALL'ART.16

Gli Ambiti Normativi Specifici sono distinti con le seguenti sigle, seguite da numerazione per ogni ambito specifico:

- **SP**, che comprendono aree per Servizi Urbani dell'art.50
- **RC**, che comprendono Aree Residenziali di Completamento dell'art.33
- **RN**, che comprendono Aree Residenziali di Nuovo Impianto dell'art.34
- **PE**, che comprendono Aree Produttive Esterne dell'art.39.

AREE DEL NUOVO POLO DELLE ATTREZZATURE PUBBLICHE

| | |
|----------------------|--|
| Localizzazione | Gattico Capoluogo – Via Roma/Via Pirali |
| Destinazioni ammesse | Attrezzature Pubbliche o d'Uso Pubblico per l'istruzione, con integrazione funzionale per servizi di interesse comune e di carattere sociale, culturale e sportivo. Verde di base e Attrezzato. Parcheggi. |
| Tipi di Intervento | Definiti a seguito di layout generale sia per gli edifici, che i manufatti, che le aree a cielo libero (sono comunque ammessi tutti gli interventi indicati all'art. 13 della L.R. 56/1977 e s.m.i.) |
| Indici e Parametri | <p>Ut = 0,45 mq/mq</p> <p>Rc ≤ 40%</p> <p>H = 12,00 mt o pari all'esistente</p> <p>Df = 10,00 mt.</p> <p>Dc ≥ 5,00 mt.</p> <p>Ds > 5,00 mt. da via Roma-SP.32dir</p> |

Prescrizioni

Aree per il verde pubblico, le aree pedonali pubbliche attrezzate e parcheggi sono da reperire in misura necessaria a soddisfare le esigenze di accessibilità e fruibilità dei servizi.

Il layout generale contiene le scelte relative allo sviluppo di tutti gli interventi ricadenti dell'area con particolare riferimento a:

- i tipi di intervento edilizio, le tipologie edilizie, le precisazioni planivolumetriche, le modalità per attuare l'eventuale risanamento ambientale e i requisiti di compatibilità e sostenibilità ambientale degli interventi e delle opere previste;
- la precisazione delle destinazioni d'uso delle aree e delle costruzioni, pur con riferimento alla necessaria flessibilità attuativa connessa con la progressione finanziaria degli investimenti;
- la localizzazione delle costruzioni deve tenere conto delle opportunità di utilizzazione di risorse energetiche rinnovabili;
- l'area acclive verso est è indirizzata prioritariamente alla formazione di verde di mitigazione paesaggistica e ambientale;
- il nuovo disegno delle aree e delle costruzioni destinate a servizi pubblici e di uso pubblico deve essere orientato a realizzare una continuità funzionale e "microubanistica" con le preesistenti su via Roma.

Localizzazione

Gattico Capoluogo

Viale del Borgarino/Viale S. Rocco

Indice It

= **0,50** mc/mq

Indice If max

= 1,00 mc/mq

Rc

= 40%

H

= come da norme art.31

Prescrizioni per aree a servizi

Reperimento delle aree non inferiore alle quantità prescritte dall'art. 7; aree a verde pubblico collocate preferibilmente sul margine nord in adiacenza alle aree scolastiche preesistenti; aree di parcheggio accessibili da entrambe le via S. Rocco e Borgarino.

Localizzazione

Gattico Capoluogo – Via Madonna

Indice It

= **0,60** mc/mq

Indice If max

= 1,50 mc/mq

Rc

= 50%

Prescrizioni morfologiche

Formazione di nuova viabilità residenziale a sud del Parco da via Madonna, per accesso e riqualificazione delle aree interne; formazione di piazza/giardino con aree a parcheggio alberato; ~~riqualificazione e/o nuova formazione di accessi carrai e pedonali alle residenze interne, con~~ definizione unitaria delle recinzioni (preferibilmente in muratura) e in allineamento sui limiti della viabilità in progetto. Nuovo impianto edilizio in continuità e completamento con le cortine esistenti, ~~anche~~ secondo gli allineamenti suggeriti in cartografia (**tratteggio nero**).

Prescrizioni Tipologiche

Edificazione in linea a 2 – 3 piani f.t., preferibilmente con manica ~~≤7,00~~ **7,50** mt; caratteri edilizi ed architettonici, materiali e finiture come prescritti in art.38 del RE

Nuove opere ed edificazioni dovranno essere precedute da una preliminare valutazione degli effetti sull'ambiente e sul paesaggio attraverso un'adeguata simulazione grafica e/o fotografica del loro inserimento.

Il contesto di riferimento per le scelte progettuali è quello dei palazzi e dell'architettura del centro storico. Sulle proposte progettuali è richiesto il parere della locale C.L.P.

Prescrizioni per aree a servizi

Reperimento delle aree non inferiore alle quantità individuate dal Piano per formazione piazza/giardino pubblico e per parcheggio alberato di margine, e comunque nel rispetto dei minimi stabiliti dell'art.7 per le diverse destinazioni ammesse

| | |
|---------------------------------|---|
| Localizzazione | Maggiate Inferiore Via Garibaldi/Via Boschini |
| Indice It | = 0,50 mc/mq esteso all'intero ambito di perimetrazione della St |
| Indice If max | = 1,50 mc/mq |
| Rc | = 40% |
| Prescrizioni morfologiche | Edificazione a cortina o a blocchi in allineamento alle sagome suggerite dal Piano, a delimitare aree a verde in zona centrale. |
| Prescrizioni per aree a servizi | E' prescritta la cessione o l'assoggettamento all'uso pubblico di aree per verde e parcheggi nella dimensione individuata in cartografia di Piano; accessi e parcheggi ammessi dalla viabilità locale e vicinale o con separazione canalizzata dalla via Garibaldi. |

PARAMETRI E PRESCRIZIONI

SCHEDA D'AMBITO **RC.4**

Localizzazione

Maggiate Inferiore

Via Boschini/Vicinale della Tensa

Indice It

= 0,40 mc/mq esteso all'intero ambito di
perimetrazione della St

Indice If max

= 1,00 mc/mq

H

= come da norme art.31

Rc

= 30%

Prescrizioni Tipologiche

Preferibilmente edificazione a schiera, con
disposizione in allineamento verso spazi
pubblici; ammessa edificazione isolata

Prescrizioni per aree a servizi

E' prescritta la cessione delle aree per
formazione nuova viabilità e sistemazioni
di pertinenza; cessione e/o assoggettamento
all'uso pubblico delle aree a parcheggio e
verde di base cartograficamente indicate in
Piano anche con eventuali variazioni
planimetriche, con i minimi prescritti
dall'art. 7, comma 3.

| | |
|----------------|--|
| Localizzazione | Gattico Capoluogo – Via Roma / Via Pirali |
| Indice It | = 3,00 mc/mq |
| Rc | = 75% |
| H | = 15,00 mt. |
| Prescrizioni | <p>La costruzione prevista si sviluppa su 4 livelli con funzione terziaria a piano terreno e residenziale ai piani 1°, 2° e 3°.</p> <p>L'edificio in progetto deve essere collocato lungo un asse perpendicolare a via Pirali in modo da formare una “quinta” di delimitazione dello spazio pubblico antistante (SP1) verso via Roma.</p> <p>Il linguaggio architettonico della nuova costruzione deve essere coerente con quello utilizzato per gli edifici di progetto da realizzare sull'area pubblica (SP1).</p> <p>Gli spazi destinati a ricovero e stazionamento di veicoli e a servizi accessori alla residenza sono da collocare in interrato.</p> |

PARAMETRI E PRESCRIZIONI

SCHEDA D'AMBITO **RN.1**

| | |
|---------------------------------|---|
| Localizzazione | Gattico Capoluogo – Via Madonna |
| Indice It | = 0,28 mc/mq esteso all'intero ambito di perimetrazione della St |
| Indice If max | = 0,60 mc/mq |
| H | = come da norme art.31 |
| Rc | = 30% |
| Prescrizioni morfologiche | mantenimento delle visuali prospettiche e panoramiche verso l'adiacente parco della Villa Leonardi, verso l'edificio religioso e la visuale sul Monte Rosa, con formazione di percorso e piazzale panoramico pedonale e terrazza panoramica ; formazione di piazzetta pedonale interna con edificazione preferibilmente disposta a raggiera |
| Prescrizioni tipologiche | edificazioni con caratteri edilizi ed architettonici unitari, preferibilmente a due piani degradanti verso l'interno; se esclusa l'edificazione a schiera, con blocchi frazionati in corrispondenza dei percorsi pedonali da organizzare in modo convergente convergenti al centro ; reinserimento ambientale dell'edificio rustico esistente |
| Prescrizioni per aree a servizi | cessione delle aree previste a verde pubblico nella parte retrostante sul lato dell'edificio religioso ; assoggettamento all'uso pubblico delle aree per viabilità interna, piazzetta e parcheggi; piantumazioni d'alto fusto disposte a filare al margine della viabilità e nelle aree a parcheggio disposte a corona . |

PARAMETRI E PRESCRIZIONI**SCHEDA D'AMBITO RN.2**

| | |
|---------------------------------|--|
| Localizzazione | Gattico Capoluogo – via dei Cascinali Adiacenze C.na Erbea |
| Indice It | = 0,40 mc/mq esteso all'intero ambito di perimetrazione della St |
| Indice If max | = 0,80 mc/mq |
| H | = come da norme art.31 |
| Rc | = 30% |
| Prescrizioni tipologiche | Ammesse edificazioni isolate e/o a schiera, preferibilmente disposte a semicerchio intorno alla aree per servizi. |
| Prescrizioni per aree a servizi | E' prescritta la cessione delle aree per formazione nuova viabilità di PRG e sistemazioni di pertinenza; cessione e/o assoggettamento all'uso pubblico delle aree per servizi cartograficamente indicate dal Piano, anche con eventuali variazioni planimetriche, con i minimi prescritti dall'art. 7, comma 3. |

Localizzazione

Gattico-Gaggia

Via Mazzini/Via Madonna

Indice It

= 0,40 mc/mq esteso all'intero ambito di perimetrazione della St

Indice If max

= 0,80 mc/mq

H

= come da norme art.31

Rc

= 30%

Prescrizioni tipologiche

Ammesse edificazioni isolate e/o a schiera preferibilmente disposte in allineamento su aree d'uso pubblico

Prescrizioni per aree a servizi

E' prescritta la cessione delle aree per allargamento viabilità via Madonna e sistemazioni di pertinenza in via Mazzini; cessione e/o assoggettamento all'uso pubblico delle aree per servizi cartograficamente indicate dal Piano, con i minimi prescritti dall'art. 7, comma 3; ammesse limitate variazioni planimetriche.

Ammessi accessi su via Mazzini-SP.32 dir. esclusivamente da via Madonna.

PARAMETRI E PRESCRIZIONI

SCHEDA D'AMBITO **RN.4 a,b,e**

Localizzazione

Gattico-Gaggia

Via Madonna/Nuova strada di PRG

Indice It

= 0,40 mc/mq esteso all'intero ambito di perimetrazione della St ~~di ciascun comparto~~

Indice If max

= 0,80 mc/mq

H

= come da norme art.31

Rc

= 30%

Prescrizioni tipologiche

Ammesse edificazioni isolate e/o a schiera

Prescrizioni per aree a servizi

E' prescritta la cessione delle aree per **adeguamenti** ~~formazione nuova~~ viabilità di PRG e sistemazioni di pertinenza; cessione e/o assoggettamento all'uso pubblico delle aree per servizi cartograficamente indicate dal Piano, con i minimi prescritti dall'art. 7, comma 3; ammesse limitate variazioni planimetriche.

~~L'attuazione degli interventi nei Comparti RN.4a e RN.4b è subordinata alla preliminare verifica del tracciato definitivo della nuova viabilità prevista dal PRG.~~

PARAMETRI E PRESCRIZIONI

SCHEDA D'AMBITO **RN.5**

Localizzazione

Maggiate Superiore-Piola

Via Piola Interna

Indice It

= **0,40** mc/mq esteso all'intero ambito di perimetrazione della St

Indice If max

= 0,80 mc/mq

H

= come da norme art.31

Rc

= 30%

Prescrizioni tipologiche

Edificazioni isolate e/o a schiera disposte preferibilmente a raggera rispetto alle aree d'uso pubblico cartograficamente indicate.

Prescrizioni per aree a servizi

E' prescritta la cessione delle aree per allargamento viabilità via Piola Interna; cessione e/o assoggettamento all'uso pubblico delle aree per servizi cartograficamente indicate dal Piano, con i minimi prescritti dall'art. 7, comma 3; ammesse limitate variazioni planimetriche.

Localizzazione

Capoluogo

Via Madonna

Indice It

= 0,40 mc/mq esteso all'intero ambito di
perimetrazione della St

Indice If max

= 0,80 mc/mq

H

= come da norme art.31

Rc

= 30%

Prescrizioni tipologiche

Ammesse edificazioni isolate e abbinata

Prescrizioni per aree a servizi

E' prescritta la cessione delle aree per allargamento viabilità via Madonna e sistemazioni di pertinenza; cessione e/o assoggettamento all'uso pubblico delle aree per servizi cartograficamente indicate dal Piano, con i minimi prescritti dall'art. 7, comma 3; ammesse limitate variazioni planimetriche.

| | |
|---------------------------------|---|
| Localizzazione | Maggiate Superiore Via Maggiate – SP. 157 bis Via Geola – SP. 109 |
| Indice Ut | = 0.70 mq/mq esteso all'intero ambito di perimetrazione della St |
| Indice Uf max | = 0,90 mq/mq |
| H | = 8,50 mt. salvo strutture tecnologicamente indispensabili; è ammessa la realizzazione di costruzioni o magazzini automatizzati aventi altezza sino a mt. 25,00 nel limite del $Rc \leq 5\%$ e della $Dc \geq H$ |
| Rc | = 50% della Sf |
| Modalità di attuazione | Le nuove previsioni del PRG si attuano a mezzo di variante al PPE Vigente o con nuovo Strumento Urbanistico Esecutivo. Sono sempre ammessi gli interventi in attuazione delle previsioni urbanistiche vigenti non in contrasto con quelle sopravvenute. |
| Prescrizioni per aree a servizi | E' prescritta la cessione o l'assoggettamento all'uso pubblico delle aree destinate a Parcheggi e a Parco Urbano, queste ultime connesse alla riqualificazione ambientale dei corridoi ecologici del torrente Geola e del rio Strola, nella misura e nell'estensione indicata in cartografia di Piano e non inferiore al 26% della St, dedotte le quantità monetizzate in attuazione della convenzione del PPE approvato con DCC n°3 del 17-02-1999. E' ammessa l'eventuale monetizzazione delle aree a standards nella quota eccedente il 20% della St. Sono richiamate le prescrizioni dell'art. 7, comma 7. |
| Altre prescrizioni | Per le aree che ricadono nella rete ecologica sono richiamate le norme dell'art.19. L'edificazione al di sopra del collettore fognario esistente nella proprietà è ammessa con l'esecuzione degli opportuni manufatti di ispezione nella posizione e tipologie che saranno prescritte dall'Autorità Comunale. Nella copertura degli edifici produttivi, compatibilmente con la tipologia adottata e con la presenza di impianti speciali, dovranno essere poste in essere adeguate soluzioni di mitigazione ambientale degli impatti, con particolare riferimento all'esecuzione di tetti verdi con inerbimento naturale di specie vegetali, anche su porzioni delle coperture piane. Sono richiamate le norme e le prescrizioni dell'Allegato C "Norme Tecniche Geologiche e Idrogeologiche" e la relativa scheda geologico-tecnica. Si sconsiglia la realizzazione di locali interrati non adeguatamente protetti da opere di impermeabilizzazione. Il limite di altezza previsto per "magazzini automatizzati" deve intendersi come parametro eccezionalmente e limitatamente raggiungibile che potrà ritenersi ammissibile solo se siano rispettate le seguenti condizioni: |

- sia preventivamente verificata e adottata ogni possibile soluzione architettonica, tecnologica e logistica che possa consentire ulteriori riduzioni del limite di altezza;
- sia garantito il più elevato livello qualitativo della progettazione architettonica degli interventi estesa all'intero ambito e sviluppata sulla base di specifici studi di inserimento paesaggistico estesi all'intorno che individuino altresì le più congrue misure di mitigazione degli impatti sulle componenti fondative del paesaggio;
- le scelte progettuali inerenti le nuove edificazioni, sia per quanto attiene le soluzioni formali planimetriche e dei prospetti, sia per i rapporti volumetrici, non dovranno essere definite sulla base di rigidi ed artificiali schemi ed allineamenti ortogonali, strettamente funzionali alla logistica dell'impianto, ma dovranno essere soprattutto finalizzate ad ottenere il più congruo inserimento paesaggistico nel rispetto delle forme strutturanti del territorio, dell'identità estetica dei luoghi e della tutela del paesaggio intesa come armonica composizione di forme e spazi;
- sia garantita e dimostrata con foto-inserimenti realistici delle volumetrie in progetto la completa tutela delle più significative vedute sull'arco alpino attualmente fruibili da luoghi di normale accessibilità che per le loro peculiarità possono ritenersi punti panoramici, quali ad esempio le aree antistanti alla Chiesa, a Villa Magnani, ad altri edifici di antico impianto posti sui rilievi, nonché dai tratti di viabilità provinciale e/o comunale di maggior interesse panoramico;
- siano sviluppati con particolare approfondimento gli interventi di mitigazione, sia per quanto attiene le finiture e le tinteggiature esterne volte ad attenuare la percezione visiva dei volumi, sia per le piantumazioni arboree con funzioni di filtro visivo;
- siano previste ulteriori opere di compensazione da realizzarsi nell'ambito frazionale oggetto d'intervento contestualmente agli ampliamenti in progetto.

ALLEGATO "C" ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE: NORME TECNICHE GEOLOGICHE E IDROGEOLOGICHE

Art.1 - Natura delle classi di idoneità geomorfologica all'utilizzazione urbanistica

Il Piano Regolatore Generale individua le porzioni di territorio in cui, per caratteristiche geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche e geotecniche del territorio è presente una omogenea pericolosità, indipendentemente dall'utilizzo antropico.

A ciascuna di tali zone corrisponde una diversa classe di idoneità all'utilizzazione urbanistica, ai sensi della Circ. P.G.R. n.7/LAP del 8/5/96, di cui agli articoli seguenti, nei quali vengono dettate le norme inerenti le singole classi individuate.

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

- Tav. "Geo.P 2 Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica dell'intero territorio comunale - scala 1:5.000
- Tav. "P.2.b" Progetto: Classi di idoneità dei suoli e Aree Normative del Piano – scala 1:5.000
- Tav. "P.4" Progetto: Prescrizioni, Limitazioni, Vincoli e Rispetti – scala 1:5.000

L'inserimento di una porzione di territorio in una determinata classe di idoneità urbanistica non esime i soggetti attuatori degli interventi ad adeguare gli interventi stessi alle condizioni del suolo anche attraverso provvedimenti non normati.

NORMATIVA NAZIONALE E REGIONALE VIGENTE A CARATTERE GEOLOGICO

In ciascuna classe permane l'efficacia di tutte le norme vigenti, nazionali e regionali, di carattere geologico, geotecnico, idrogeologico e idraulico; in particolare dovranno pertanto essere sempre osservate:

- le disposizioni di cui al D.M. 11/3/88 "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";
- **Il D.M. 14 gennaio 2008 e s.m.i. e la Circ. Min. Inf. del 02-02-2009 n. 617 "Istruzioni per l'applicazione delle Norme tecniche per le costruzioni di cui al D.M. 14-01-2008";**
- per le aree soggette a vincolo idrogeologico, di cui al R.D. 30/12/23 n.3267 e al R.D. 13/2/33 n.215, le disposizioni di cui alla L.R. n.45 del 9/8/89 "Nuove norme per interventi da eseguire in terreni sottoposti a vincolo per scopi idrogeologici" **e dalle successive circolari esplicative;**
- tutte le norme di carattere geologico, geotecnico e idrogeologico presenti nella L.R. n.56/77 e sue successive modificazioni e integrazioni e nella Circ. P.G.R. del 18/7/1989, n.16/URE;
- la normativa relativa alla regolamentazione dell'attività estrattiva, e in particolare la L.R. 22/11/78 n.69 e il R.D. 29/7/27 n.1443;
- le disposizioni previste dal R.D. 25/7/04 n.523 "Testo unico delle disposizioni di legge sulle opere idrauliche" e la Circ. P.G.R. n.14/LAP/PET dell'8/10/98;
- le norme per la tutela ambientale delle aree demaniali dei fiumi, dei laghi e delle acque pubbliche disposte dalla D.Lgs. 42/04 Codice del Paesaggio;
- le disposizioni di cui al "Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico per il Bacino Idrografico di rilievo nazionale del fiume Po" (PAI) approvato con D.P.C.M. 24/05/2001, pubblicato su G.U. n.183 del 08/08/2001;
- i disposti di cui agli art. 915, 916, 917 del C.C. e in genere tutte le norme relative al mantenimento del territorio in condizioni di sicurezza nei riguardi della pubblica e privata incolumità;

- le disposizioni riguardanti le aree di salvaguardia delle opere di captazione ad uso idropotabile, ai sensi del D.P.R. n.236 del 24/5/88 "Attuazione della direttiva CEE n.80/778 concernente la qualità delle acque destinate al consumo umano, ai sensi dell'art.15 della legge 16 Aprile 1987, n.183", così come modificato dall'Art.21 del D.L. n.152 dell'11/5/99;
- Tutte le norme di carattere ambientale contenute nel D.Lgs. 152/2006 compresa la gestione delle terre e rocce da scavo di cui all'art.186;
- Il D.M. 161/2012 e s.m.i..

Art.2 - Indagini geologiche e geotecniche a corredo dei progetti di opere pubbliche e private

I progetti di opere pubbliche e private da realizzarsi sul territorio comunale devono essere

corredati già in fase istruttoria da indagini geotecniche e, ove richiesto, geologiche, redatte ai sensi del D.M. 11 marzo 1988, n.47 e delle relative Istruzioni Applicative di cui alla Circ. LL.PP. del 24 settembre 1988 n.30483 nonché ai sensi delle disposizioni di cui al D.M. 14-01-2008 "Norme tecniche per le costruzioni" e della Circ. Min. Inf. del 02-02-2009 n. 617 "Istruzioni per l'applicazione delle Norme tecniche per le costruzioni di cui al D.M. 14-01-2008".

I risultati delle indagini, degli studi e dei calcoli geotecnici devono essere esposti in una «Relazione geotecnica», che sarà parte integrante degli atti progettuali e firmata da professionisti abilitati.

Nei casi in cui il D.M. 11 marzo 1988 prescriva uno studio geologico, deve essere redatta anche una «Relazione geologica», che farà parte integrante degli atti progettuali e sarà firmata da professionisti abilitati.

Relazione geotecnica e relazione geologica devono essere reciprocamente coerenti; a tale riguardo la relazione geotecnica deve fare esplicito riferimento alla relazione geologica e viceversa. Le eventuali indicazioni di carattere geologico tecnico comprese nella "Relazione geologica" non possono sostituire la "Relazione geotecnica" vera e propria.

La recente normativa geotecnica (D.M. 14-01-2008 "Norme tecniche per le costruzioni") introduce anche la parte legata all'azione sismica e ridefinisce i principi per la progettazione geotecnica; naturalmente laddove risulta necessaria l'applicazione di tali nuovi criteri (si veda al proposito il capitolo 2.7. del D.M. 14-01-2008), sarà d'obbligo il loro utilizzo.

Nelle aree appartenenti alle Classi 2 e 3, nonché in quelle soggette a vincolo idrogeologico ai sensi della L.R.n.45/89, è sempre prescritta la relazione geologica, in ottemperanza al dettato del punto B5, secondo comma, del D.M. 11 marzo 1988; essa ~~deve~~ dovrà contenere una valutazione della pericolosità relativa all'area oggetto di trasformazione che potrà confermare esplicitamente la situazione di pericolosità indicata sulla Tav. "Geo.P 2: Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica dell'intero territorio comunale - scala 1:5.000" e relativa all'area oggetto di trasformazione o, eventualmente, indicare variazioni in aumento o diminuzione di tale pericolosità sopravvenute nel tempo o non individuate a scala di

P.R.G., valutare le conseguenti situazioni di rischio connesse con l'opera in progetto e l'idoneità della stessa al superamento del rischio.

Va comunque precisato che un'eventuale valutazione di pericolosità inferiore a quella individuata dal Piano non può peraltro produrre una declassazione dell'area se non attraverso un'apposita procedura di variante.

Nelle aree appartenenti alle Classi 2 e sottoclassi e 3 e sottoclassi, a causa della peculiarità delle problematiche e per la disomogeneità dei terreni, non può essere ammessa la deroga di cui al comma 8 del punto A2 e al comma 4 del punto C3 del D.M. 11 marzo 1988, salvo che per opere di modestissimo rilievo in rapporto alla stabilità opera-terreno e alle eventuali dinamiche geomorfologiche.

In ogni caso, in aree di qualsiasi classe, non possono essere considerate opere di modesto rilievo geotecnico:

- a) le fondazioni indirette e i consolidamenti fondali,
- b) gli scavi e le opere di sostegno di altezza superiore ai 2 m,
- c) i manufatti in materiali sciolti,
- d) le gallerie e i manufatti sotterranei,
- e) le sistemazioni dei pendii in frana o dissestati,
- f) le discariche e le colmate,
- g) gli emungimenti di falde idriche,
- h) il consolidamento di terreni,
- i) gli ancoraggi in terreni e rocce,
- j) le opere su grandi aree ai sensi del punto H del D.M. 11 marzo 1988, comprendendo in esse anche le sistemazioni idrauliche dei corsi d'acqua.

Pertanto, ai sensi del D.M. 11 marzo 1988, per i suddetti interventi è sempre prescritta la relazione geologica.

La relazione geologica, deve illustrare, secondo il D.M. 14-01-2008 “la caratterizzazione e la modellazione geologica del sito, che consiste nella ricostruzione dei caratteri litologici, stratigrafici, strutturali, idrogeologici, geomorfologici e, più in generale, di pericolosità geologica del territorio. In funzione del tipo di opera o di intervento e della complessità del contesto geologico, specifiche indagini saranno finalizzate alla documentata ricostruzione del modello geologico. Esso deve essere sviluppato in modo da costituire utile elemento di riferimento per il progettista per inquadrare i problemi geotecnici e per definire il programma delle indagini geotecniche.” Inoltre, da quanto riportato nel D.M. 11-03-88, deve sempre comprendere ed illustrare la situazione litostratigrafica locale, con definizione della natura e dell'origine dei litotipi, del loro stato di alterazione e fratturazione e della loro degradabilità, i lineamenti geomorfologici della zona, nonché gli eventuali processi geomorfologici e i dissesti in atto e potenziali; deve precisare inoltre i caratteri geologico-strutturali generali, la geometria e le caratteristiche delle superfici di discontinuità e fornire lo schema della circolazione idrica superficiale e sotterranea.

La relazione geotecnica, secondo il punto 6.1.2. del D.M. 14-01-2008, deve illustrare “le scelte progettuali, il programma e i risultati delle indagini, la caratterizzazione e la modellazione geotecnica, unitamente ai calcoli per il dimensionamento geotecnico delle opere e alla descrizione delle fasi e modalità costruttive” nonché secondo il D.M. 11-03-88, la localizzazione dell'area interessata dalle opere, i criteri di programmazione ed i

risultati delle indagini in sito e in laboratorio e le tecniche adottate, nonché le scelte dei parametri geotecnici di progetto, riferiti alle caratteristiche della costruenda opera ed il programma di eventuali ulteriori indagini, che si raccomandano per la eventuale fase esecutiva.

~~Per i contenuti della relazione geotecnica e geologica si deve fare riferimento a quelli previsti dal D.M. 11 marzo 1988, e alle relative istruzioni applicative di cui alla Cire. Min. LL.PP. 24/9/88 n.30483, nonché a quelli esplicitamente previsti dalle presenti norme.~~

~~Ai sensi del D.M. 11/3/88, punto B5, commi 3 e 4 la relazione geologica, ove obbligatoria, “deve sempre comprendere ed illustrare la situazione litostratigrafica locale, con definizione della natura e dell’origine dei litotipi, del loro stato di alterazione e fratturazione e della loro degradabilità, i lineamenti geomorfologici della zona, nonché gli eventuali processi geomorfici e i dissesti in atto e potenziali; deve precisare inoltre i caratteri geologico-strutturali generali, la geometria e le caratteristiche delle superfici di discontinuità e fornire lo schema della circolazione idrica superficiale e sotterranea.~~

~~La relazione geotecnica deve comprendere e illustrare la localizzazione dell’area interessata dalle opere, i criteri di programmazione ed i risultati delle indagini in sito e in laboratorio e le tecniche adottate, nonché le scelte dei parametri geotecnici di progetto, riferiti alle caratteristiche della costruenda opera ed il programma di eventuali ulteriori indagini, che si raccomandano per la eventuale fase esecutiva.”~~

Le relazioni geologiche e geotecniche non possono in nessun caso essere sostituite dalla “Relazione geologico-tecnica delle aree interessate da nuovi insediamenti o opere pubbliche di particolare importanza“ (Art.14, punto 2b della L.R.n.56/77) allegata al Progetto Definitivo del Piano, che riguarda l’idoneità dell’area all’utilizzazione urbanistica, ma non è riferita ad un progetto specifico con proprie e peculiari interazioni opera-terreno.

Per quanto riguarda le indagini sulla stabilità dei versanti e, in particolare, per le zone soggette a Vincolo Idrogeologico ai sensi della L.R.n.45/89, i contenuti dello studio geologico e geotecnico devono fare riferimento anche a quelli previsti dalla stessa L.R. n.45 del 9/8/89 e relative Circolari esplicative e applicative.

Per quanto riguarda le indagini sui corsi d’acqua, esse devono contemplare anche una “Relazione idrologica e idrogeologica” che partendo dai dati meteorologici, da quelli morfometrici, geologici e geomorfologici del bacino, giunga ad una valutazione delle massime piene e del relativo trasporto solido, mentre la relazione tecnica del progetto di regimazione deve essere corredata da “Relazione idraulica” che dimostri la compatibilità delle opere previste con gli episodi di massima piena ipotizzati.

In generale ogni intervento che interessa ambiti territoriali posti in prossimità delle sezioni di deflusso e delle fasce di competenza dei corsi d’acqua deve essere attentamente verificato e valutato sulla base di indagini idrauliche approfondite, al fine di individuare puntualmente l’andamento planimetrico della rete idrica coinvolta, evidenziando eventuali criticità ascrivibili a dissesto in atto e/o potenziale e di preservare adeguate condizioni di officiosità delle sezioni di deflusso qualora gli stessi corsi d’acqua assolvano tuttora alla propria funzionalità.

Per quanto concerne le opere di attraversamento dei corsi d'acqua con alveo di proprietà demaniale e relativi rilevati di accesso, le indagini geomorfologiche e idrauliche devono essere condotte in conformità alle prescrizioni della Deliberazione dell'Autorità di Bacino del Fiume Po n.2/99 dell'11/05/99.

Infine è necessario sottolineare che in ambito di progetto e di Relazione geologica, dovranno sempre essere verificate le reali condizioni locali di acclività, indipendentemente da quanto riportato sulla Carta dell'acclività che assume pertanto un valore di indicazione generale delle variazioni di pendenza alla scala del territorio comunale.

Considerata la scarsa soggiacenza della falda nel territorio esaminato andrà effettuata una verifica, anche in fase esecutiva, della quota della stessa al fine di prendere le opportune precauzioni qualora la falda risulti prossima al piano di fondazione e/o a eventuali locali interrati

Art. 3 – Progetti Pubblici di Riassetto Idrogeologico

Nelle aree del territorio comunale sulle quali il Piano ha identificato una pericolosità geologica elevata o molto elevata, e un conseguente rischio su aree parzialmente o completamente edificate (Classe 3b), le presenti norme prevedono Progetti Pubblici di Riassetto Idrogeologico mirati all'eliminazione e/o minimizzazione del rischio.

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

Nei Progetti Pubblici di Riassetto Idrogeologico dovrà essere privilegiato per i corsi d'acqua il ripristino delle condizioni ottimali di deflusso, della capacità di laminazione e della possibilità di naturale evoluzione morfogenetica, per i versanti il miglioramento delle condizioni di stabilità, privilegiando ove possibile le opere di difesa attiva e l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica.

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

La completa esecuzione delle opere previste da Progetti Pubblici di Riassetto Idrogeologico può trasformare interamente o parzialmente le condizioni di fruibilità urbanistica, con le modalità e le ulteriori limitazioni eventualmente prescritte dai Progetti specifici; la fruibilità dovrà essere confermata nell'ambito della relazione di collaudo di cui alla Nota degli Assessorati all'Ambiente e all'Urbanistica della Regione Piemonte (prot. 1208/LAP del 29/11/2000), con preciso riferimento alla avvenuta eliminazione o minimizzazione della pericolosità ed esplicitazione di quali settori siano stati messi in sicurezza e quali permangano a rischio.

Qualora l'esecuzione delle opere di Riassetto Idrogeologico renda necessaria una modifica di classificazione delle aree oggetto del Progetto, occorrerà comunque procedere mediante apposita Variante di P.R.G. ai sensi della L.R. n.56/77, Art.17, punto 4d, relativa alla nuova classificazione di pericolosità geomorfologica e di idoneità

all'utilizzazione urbanistica in coerenza con la Circ. P.G.R. n.7/LAP dell'8/5/96, e quindi previo parere della Regione Piemonte.

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

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

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

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

Vista l'estensione delle aree dichiarate a rischio in ambito edificato, considerato che i Progetti Pubblici di Riassetto Idrogeologico prospettano un influsso notevole per quanto riguarda la modifica delle condizioni di pericolosità del territorio, il Piano di Protezione Civile del territorio comunale dovrà essere annualmente verificato, ed eventualmente aggiornato, in funzione delle indicazioni fornite da una apposita relazione annuale redatta da tecnico abilitato e concernente la situazione di pericolosità del territorio comunale, in funzione delle opere eseguite e del loro stato di manutenzione.

Art. 4 – Norme generali di carattere idrogeologico

Su tutto il territorio comunale:

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

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

- non è consentita la copertura dei corsi d'acqua; i Progetti Pubblici di Riassetto Idrogeologico individuano i tratti tombinati dei corsi d'acqua che devono essere riportati a cielo libero; in ogni caso è vietata l'edificazione al di sopra dei tratti coperti, anche nel caso di pertinenze ed accessori;
- non sono ammesse occlusioni parziali o totali dei corsi d'acqua, incluse le zone di testata, tramite riporti o scarti vegetali;
- non sono ammessi manufatti in materiali sciolti che non siano sostenuti da adeguate opere di sostegno e protezione, atte anche a sopportare eventi alluvionali e quindi a non essere scalzate al piede o aggirate dall'acqua di piena;
- non sono ammesse difese spondali su una sola sponda o regimazioni di fondo parziali di un corso d'acqua, salvo nel caso in cui sia dimostrato che tali opere non peggioreranno la situazione idraulica o idrogeologica sulla sponda opposta o immediatamente a valle o a monte dell'intervento;
- gli interventi di sistemazione idraulica e di attraversamento dei corsi d'acqua dovranno tener conto di episodi alluvionali a tempi di ritorno di 200 anni, fatte salve le indicazioni dell'Autorità idraulica competente oltre che le eventuali prescrizioni specifiche della normativa vigente;
- le nuove opere di attraversamento stradale dei corsi d'acqua dovranno essere realizzate mediante ponti in maniera tale che la sezione di deflusso ottenuta non vada in alcun modo a ridurre l'ampiezza dell'alveo "a rive piene" misurata a monte dell'opera;
- non sono ammesse recinzioni, muri di cinta o altri manufatti attraverso e lungo gli alvei e le fasce spondali dei corsi d'acqua che non consentano il regolare deflusso delle acque con portate di massima piena; nel caso di corsi d'acqua demaniali dovranno essere assicurate alle stesse condizioni anche la percorribilità pedonale parallelamente agli alvei e l'accesso alle opere di difesa idraulica;
- sulle fasce spondali dei corsi d'acqua non sono ammessi accumuli neppure temporanei di scarti vegetali provenienti dalle pratiche agrarie e dalla manutenzione di parchi e giardini;

Lungo i versanti e le zone acclivi:

- non sono ammesse opere di raccolta e canalizzazione delle acque ruscellanti che producano concentrazioni delle stesse su terreni erodibili;
- non sono ammesse opere per la viabilità che intercettino le acque del versante di controripa e le convogliano nei tratti di sottoscarpa in modo concentrato e tale da produrre erosioni e dissesti;
- non sono ammesse opere di dispersione nel sottosuolo di acque piovane o reflui (subirrigazioni) senza uno studio che dimostri la compatibilità delle opere con la stabilità del versante;
- non sono ammessi scavi e riporti che peggiorino la stabilità naturale del pendio;
- qualora siano necessari sbancamenti artificiali delle scarpate e riporti di materiale, gli stessi dovranno essere sostenuti e drenati, al fine di garantire, a breve e a lungo termine, la stabilità dei pendii;
- non sono ammessi nuovi impianti vegetazionali di alto fusto di essenze con apparato radicale non idoneo a garantire sufficiente stabilità; per quelli esistenti si provvederà di norma alla loro sostituzione;
- non sono ammessi tagli vegetazionali generalizzati non autorizzati;

- è fatto obbligo ai proprietari dei fondi di mantenere in buono stato di conservazione le opere di sostegno e di presidio, con particolare riguardo ai terrazzamenti sostenuti da murature a secco.

Art. 5 – Classi di idoneità geomorfologica all'utilizzazione urbanistica previste nel territorio comunale

Le Norme Tecniche prevedono le seguenti classi di idoneità geomorfologica all'utilizzazione urbanistica, ai sensi della Circ. P.G.R. n.7/LAP dell'8/5/96:

- Classe 1
- Classe 2 e sottoclassi
- Classe 3a
- Classe 3b e sottoclassi

Le Carte di Sintesi della Pericolosità Geomorfologica e dell'Idoneità all'Utilizzazione Urbanistica riportano tale classificazione con i riferimenti alle Norme relative a ciascuna classe.

In ciascuna classe sono indicati gli interventi ammessi secondo la tipologia prevista dalla Circ. PGR n.5/SG/URB del 27/04/84 e con i seguenti simboli abbreviati.

MO: Manutenzione ordinaria
MS: Manutenzione straordinaria
RC: Risanamento conservativo
RS: Restauro conservativo
RE: Ristrutturazione edilizia in generale
REL: Ristrutturazione edilizia leggera
REP: Ristrutturazione edilizia pesante
A: Ampliamento in generale
D: Demolizione
NC: Nuova costruzione in generale
MD: Modifica di destinazione d'uso

Ai fini della valutazione del rischio idrogeologico, alle precedenti tipologie vengono aggiunte le seguenti ulteriori specificazioni:

NCr: Nuova costruzione residenziale
NCp: Nuova costruzione produttiva
NCs: Nuova costruzione per servizi sociali e di interesse comune con elevato carico antropico e difficoltà di evacuazione (scuole, asili, ospedali, ecc.)
NCu: Nuova costruzione per servizi tecnologici di interesse pubblico (parcheggi, impianti di depurazione, ecc.)
NCa: Nuova costruzione accessoria di uso privato senza carico antropico
MDa: Modifica di destinazione d'uso senza aumento del carico antropico
MDb Modifica di destinazione d'uso con aumento del carico antropico
DS: Demolizione senza ricostruzione
DRa: Demolizione con ricostruzione senza aumento del carico antropico
DRb: Demolizione con ricostruzione con aumento del carico antropico
OP: Opere ai sensi dell'Art.56, 9 della L.R. 56/77 (esclusi i fabbricati accessori definiti come NCa)
MU: Manufatti di arredo urbano

SP: Strade private

PI: Piani interrati sotto il p.c.

Il Comune, in analogia a quanto previsto dall'art. 18, comma 7 delle norme di Attuazione del PAI, informa i soggetti attuatori delle previsioni dello strumento urbanistico sulle limitazioni a cui sono soggette le aree in dissesto e sugli interventi prescritti per la loro messa in sicurezza.

Inserendo nel certificato di destinazione urbanistica anche i dati relativi alla classificazione del territorio in funzione del dissesto e, nel caso di aree soggette a classe IIIB, richiedendo al soggetto attuatore la sottoscrizione di un atto liberatorio che escluda ogni responsabilità dell'amministrazione pubblica in ordine a eventuali futuri danni a cose e persone comunque derivanti dal dissesto segnalato.

Art. 5.1. - Classe 1

Ai sensi della Circ. P.G.R. 7/LAP, la Classe 1 riguarda *«Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche; gli interventi sia pubblici che privati sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del ~~D.M. 11 Marzo 1988~~ D.M. 14.01.2008»*.

Nelle aree soggette a tale classe non si applicano norme particolari oltre a quelle previste dalla legislazione specifica sulle norme geotecniche e sul vincolo idrogeologico.

L'assenza di problematiche particolari non esime i soggetti attuatori degli interventi ad adeguare gli interventi stessi alle condizioni del suolo e alla stabilità dell'area e alla possibile presenza di falda freatica.

Art. 5.2. - Classe 2

Ai sensi della Circ. P.G.R. n.7/LAP la Classe 2 riguarda *«Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione e il rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di Norme di attuazione ispirate al ~~D.M. 11 marzo 1988~~ D.M. 14.01.2008 e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto. Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionare la propensione all'edificabilità»*.

In tale classe ogni nuova opera sarà preceduta da approfondite verifiche locali di carattere geologico e geotecnico secondo quanto previsto all'art. 2 delle presenti norme e in coerenza con il ~~D.M. 11 marzo 1988~~ D.M. 14.01.2008 e, ove presente il vincolo idrogeologico ai sensi R.D. n.3267/23, con i disposti della L.R. n.45/89.

Art. 5.2.1. - Classe 2a

Sulla base delle tipologie di pericolosità geologica individuate nella Tav. "Geo.P2 Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica dell'intero territorio comunale - scala 1:5.000" oltre alle norme generali sopra indicate, sono previste le seguenti norme specifiche per la Classe 2 che riguarda nello specifico pendii caratterizzata da moderata acclività, con modesta propensione al

dissesto e possibile presenza locale di terreni a mediocri caratteristiche geotecniche, aree con condizioni di scarso drenaggio, aree soggette a modesti allagamenti con battente d'acqua di pochi centimetri .

In tale classe le relazioni geologiche e geotecniche dovranno esaminare prioritariamente le condizioni di stabilità naturale del pendio e quelle determinate dall'intervento, con particolare riferimento alla stabilità dei fronti di scavo, dei riporti, delle opere di sostegno, ecc., soprattutto in relazione all'eventuale presenza di fenomeni di ruscellamento concentrato, di circolazione di acque sotterranee, di terreni geotecnicamente mediocri; dovranno inoltre verificare e valutare l'interferenza della falda freatica superficiale con le opere previste e, in particolare, con le eventuali porzioni interrato, per le quali dovrà essere garantita la possibilità di sommersione senza danni.

In ogni caso non sono ammessi piani residenziali o produttivi, costruzioni accessorie e strutture tecniche ad una quota inferiore a quella del livello freatico massimo a tempo di ritorno 50 anni; è ammessa deroga a tale quota solo per particolari motivazioni documentate, in relazione a problematiche storicoarchitettoniche o funzionali.

Le misure delle quote di progetto vanno presentate mediante rilievo altimetrico di precisione appoggiato su quote geodetiche sicure.

I progetti devono sempre esplicitare le condizioni di rischio connesse con la possibilità di allagamento con tempi di ritorno superiori e gli accorgimenti tecnici atti al loro superamento, con presa d'atto da parte dei titolari del Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività dell'entità del rischio, con riferimento agli studi idrologici e idrogeologici presenti nelle analisi di Piano, e in relazione alle condizioni di vulnerabilità e al valore dei beni a rischio.

Art. 5.2.2. - Classe 2b

Le aree in classe 2b presentano le stesse caratteristiche geologiche, geomorfologiche e geotecniche delle aree in classe 2a, ma si differenziano dalle stesse per la presenza di elevato valore ambientale, confermato dalle funzioni di corridoio ecologico indicate dal Piano Territoriale Provinciale.

Pertanto oltre a presentare le stesse limitazioni all'uso delle aree in classe 2a vengono indicate come "in generale non idonee urbanisticamente per motivi ambientali".

Art. 5.3. - Classe 3

Ai sensi della Circ. P.G.R. n.7/LAP la Classe 3 riguarda *«Porzioni di territorio nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica e di rischio, questi ultimi derivanti dalle urbanizzazioni dell'area, sono tali da impedirne l'utilizzo qualora inedificate, richiedendo viceversa la previsione di interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio esistente».*

La Classe 3 è suddivisa nelle sottoclassi 3a e 3b, descritte negli specifici articoli delle presenti norme.

Art. 5.3.1. – Classe 3a

Ai sensi della Circ. P.G.R. n.7/LAP la Classe 3a riguarda «*Porzioni di territorio inedificate che presentano carattere geomorfologici o idrogeologici che le rendano inidonee a nuovi insediamenti (aree dissestate, in frana, potenzialmente dissestabili o soggette a pericolo di valanghe, aree alluvionabili da acque di esondazione ad elevata energia)* ».

Per le opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili (con specifico riferimento ad es. ai parchi fluviali) vale quanto già indicato all'Art.31 della L.R. 56/77.

A seguito dell'abrogazione dell' art. 31 della L.R. 56/77, per le opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili vale quanto previsto dalla DGR 18-2555 del 9 dic. 2015.

In questa classe sono presenti aree inedificate con le seguenti caratteristiche:

- le fasce di pertinenza dei corsi d'acqua torrentizi, e in particolare:
 - zone di alveo e fasce spondali soggette a dinamica attiva attuale o di possibile evoluzione;
 - fasce spondali acclivi in condizioni di incisione valliva, comprensive di franco sommitale; - fasce spondali con importanti effetti per la laminazione delle piene;
 - fasce spondali da destinarsi in previsione alla realizzazione di nuove opere idrauliche o all'adeguamento e alla manutenzione di quelle esistenti;
 - porzioni di conoidi alluvionali soggette a dinamica di energia elevata o molto elevata.
- le fasce di territorio potenzialmente soggette a dinamica gravitativa di tipo naturale e in particolare:
 - versanti in frana;
 - versanti boscati a pendenza elevata;
 - versanti boscati in cui per l'elevata acclività e per la natura dei terreni, il bosco assolve fondamentale funzione di difesa del suolo e di protezione dal dissesto idrogeologico;
 - fasce spondali lacustri ad elevata acclività.
- le aree con rilevanti problematiche di carattere geotecnico che le rendano inidonee a nuovi insediamenti

Per gli edifici isolati non evidenziati in cartografia ma accatastati o la cui pratica di accatastamento è ancora in corso, che sono inseriti in aree soggette a Classe 3a, si applicano le limitazioni previste alla Classe 3b

Qualora, in zona di frangia del territorio urbanizzato, si rendesse necessario un utilizzo di tali aree per motivi strategici di prevalente interesse pubblico, occorrerà comunque procedere ad analisi di dettaglio alla scala di Piano 1:2.000, e a conseguenti varianti di P.R.G.C. con identificazione della nuova idoneità all'utilizzazione urbanistica.

Nelle aree comprese in Classe 3a sono ammessi solo i seguenti interventi, i cui progetti siano stati redatti sulla base di rigorosi accertamenti geologici, geotecnici, idrogeologici e idraulici che stabiliscano gli accorgimenti tecnici atti a garantire la fattibilità degli interventi stessi nell'ambito di requisiti di sicurezza propria e tali da non aggravare la situazione di pericolosità esistente:

- a) le opere previste dal Piano Territoriale e quelle che abbiano conseguito la dichiarazione di pubblica utilità;
- b) le opere pubbliche non altrimenti localizzabili attinenti alla viabilità, alla produzione e al trasporto dell'energia, alle reti e agli impianti di depurazione, alle telecomunicazioni o ad altre attrezzature e impianti per l'erogazione di servizi pubblici o di pubblica utilità;
- c) le opere attinenti alla regimazione e all'utilizzo delle acque, compresi i pozzi, le captazioni sorgive, le derivazioni e gli attingimenti di acqua purché adeguatamente eseguiti e concessi dagli Enti competenti;
- d) le opere attinenti alle sistemazioni idrogeologiche, al contenimento e al consolidamento dei versanti, nonché tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di difesa esistenti;
- e) l'eliminazione dei tratti coperti dei corsi d'acqua e l'ampliamento delle tombinature;
- f) gli attraversamenti dei rii minori e la viabilità per il necessario collegamento, non altrimenti localizzabile, di zone residenziali o produttive esistenti o previste dal Piano. e dagli SUE.;
- g) le strade e piste ad uso agro-silvo-pastorali, regolamentate ai sensi delle normative vigenti;
- h) i percorsi pedonali o ciclabili, le aree pedonali attrezzate e i percorsi didattici attrezzati; i) le attività estrattive e relative strade di accesso autorizzate ai sensi delle normative vigenti;
- i) le opere antincendio, gli interventi selvicolturali e il mantenimento delle colture agricole o le loro trasformazioni previa idonee indagini che definiscano la compatibilità idrogeologica nei riguardi delle trasformazioni previste;
- j) la recinzione dei terreni, realizzabile unicamente con pali infissi e rete metallica, purché le opere non modificano la stabilità dei versanti e il regolare deflusso delle acque (anche in occasione di piene eccezionali) e permettano lo svolgimento delle operazioni antincendio e di protezione civile;

Le fasce di pertinenza dei corsi d'acqua classificate in Classe 3a costituiscono "disciplina vigente nelle diverse località" ai sensi del R.D. 25/7/1904 n.523 "Testo unico delle disposizioni di legge sulle opere idrauliche", così come normate dalla Circ. P.G.R. n.14/LAP/PET dell'8 ottobre 1998.

Art. 5.3.2. – Classe 3b

Ai sensi della Circ. P.G.R. n. 7/LAP tale classe comprende «Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente. In assenza di tali interventi di riassetto saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico quali, a titolo di esempio, interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ecc.; per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili varrà quanto previsto all'Art.31 della L.R. n.56/77. Nuove opere o nuove costruzioni saranno ammesse solo a seguito minimizzazione della pericolosità. Gli strumenti attuativi del riassetto idrogeologico e i Piani Comunali di Protezione Civile dovranno essere reciprocamente coerenti.»

Ai sensi del paragrafo 7.1 della parte II dell'allegato A alla DGR 64-7417/2014 non costituisce incremento di carico antropico:

1. utilizzare i piani terra dei fabbricati esistenti per la realizzazione di locali accessori (autorimesse, locali di sgombero, ecc.);
2. realizzare edifici accessori (box, tettoie, ricovero attrezzi, ecc.) sul piano campagna nelle aree contraddistinte dalle classi di rischio IIIb3 e IIIb4 nel rispetto delle prescrizioni delle norme di attuazione del PAI;
3. realizzare interventi di "adeguamento igienico funzionale", intendendo come tali tutti quegli interventi edilizi che richiedano ampliamenti fino ad un massimo di 25 mq, purché questi non comportino incrementi in pianta della sagoma edilizia esistente;
4. sopraelevare e contestualmente dismettere i piani terra ad uso abitativo di edifici ubicati in aree esondabili caratterizzate da bassi tiranti e basse energie;
5. utilizzare i sottotetti esistenti in applicazione della l.r. 21/98 qualora ciò non costituisca nuove ed autonome unità abitative.

A seguito dell'abrogazione dell' art. 31 della L.R. 56/77, per le opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili vale quanto previsto dalla DGR 18-2555 del 9 dic. 2015.

Si tratta di aree edificate o parzialmente edificate, in cui si rende necessaria la realizzazione di interventi di attenuazione o eliminazione della pericolosità o di controllo periodico dell'efficienza delle opere di difesa.

Sulla base delle tipologie di pericolosità geologica e geomorfologica, e coerentemente con la N.T.E. della Circ. PGR n.7Lap/96, è stata definita una sottoclasse del tipo 3b2 di cui è normata la fruibilità urbanistica sia allo stato attuale sia a seguito della realizzazione di Progetti Pubblici di Riassetto Idrogeologico secondo quanto previsto dalle presenti norme.

Art.5.3.3 - Classe 3b2

Tale classe comprende le aree edificate, localizzate entro le fasce spondali dei corsi d'acqua e le zone limitrofe potenzialmente soggette a dinamica torrentizia di bassa o media energia e protette da opere di difesa non completamente adeguate.

In tali aree il Piano Regolatore prevede interventi di protezione a difesa dell'edificato attraverso Progetti Pubblici di Riassetto Idrogeologico.

Sino all'esecuzione degli stessi, nelle aree soggette a Classe 3b2 sono comunque sempre ammessi i seguenti interventi:

- gli interventi ammessi all'art. 5.3.1. delle presenti Norme Tecniche Geologiche e Idrogeologiche;
- per gli insediamenti preesistenti sono ammessi gli interventi che non aumentino il carico antropico del tipo MO, MS, RC, RS, DS, MU, SP, RS, OP, NCu;

A seguito dell'eventuale realizzazione di Progetti Pubblici di Riassetto Idrogeologici che eliminino o minimizzino la pericolosità esistente, vi potranno essere ammessi anche interventi del tipo REP, DRb, MDb, PI, A, NCa, NCr, NCp, con le modalità e le ulteriori limitazioni eventualmente prescritte dai Progetti specifici; la fruibilità

urbanistica dovrà essere confermata nell'ambito della relazione di collaudo di cui alla Nota degli Assessorati all'Ambiente e all'Urbanistica della Regione Piemonte (prot. 1208/LAP del 29.11.2000); essa è inoltre condizionata alle verifiche periodiche dello stato di efficienza delle opere di difesa.

Art. 6 – Fasce di rispetto dei corsi d'acqua

Per i corsi d'acqua demaniali e quelli iscritti all'elenco delle acque pubbliche si devono essere sempre osservate le prescrizioni della Circ. P.G.R. 8/10/98 n.14LAP/PET "Determinazione delle distanze di fabbricati e manufatti dai corsi d'acqua ai sensi dell'Art. 96, lett. f) del T.U. approvato con R.D. 25 luglio 1904, 137 n.523" B.U.R. n.41 del 14/10/1998. Per i corsi d'acqua non demaniali e non iscritti all'elenco delle acque pubbliche e indicati sulla carta catastale, si prescrive una fascia di rispetto inedificabile non inferiore a 3 m dal limite della sponda attiva, fatte salve determinazioni più restrittive di cui alla Carta di Sintesi.

ALLEGATO “D” ELABORATI DEL P.R.G.

| Sigla | TITOLO ELABORATO |
|--|---|
| ALLEGATI TECNICI DEL PIANO | |
| TD.AT1 | STATO ATTUALE DI UTILIZZAZIONE DEL SUOLO – 1:5.000 |
| TD.AT2 | CARTA DEI VINCOLI STORICO-ARTISTICI E PAESAGGISTICI – 1:5.000 |
| TD.AT3 | STATO ATTUALE DELLE URBANIZZAZIONI PRIMARIE – 1:5.000 |
| TD.AT4 | STATO ATTUALE DELLE URBANIZZAZIONI SECONDARIE – 1:5.000 |
| TD.AT5 | LOCALIZZAZIONE DELLE PROPOSTE DEI CITTADINI – 1:5.000 |
| TD.AT6 | TABELLA CON CONTENUTI DELLE PROPOSTE DEI CITTADINI |
| TD.AT7 | ILLUSTRAZIONE DELLE MODIFICHE ALLA VIABILITA’ DI P.R.G. – 1:5.000 |
| TD.AT8 | LOCALIZZAZIONE DELLE AREE OGGETTO DI VARIANTE – 1:5.000 |
| TD.AT9 | ELABORATO DI VERIFICA DI REITERAZIONE DEI VINCOLI |
| ELABORATI URBANISTICI DI PROGETTO | |
| TD.A | RELAZIONE ILLUSTRATIVA |
| TD.B | NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE |
| TD.S | SCHEDE STATISTICHE REGIONALI |
| TD.O1.TP | FASCICOLO DELLE OSSERVAZIONI E DELLE PROPOSTE DI CONTRODEDUZIONE PERVENUTE NELLA FASE DI PUBBLICAZIONE DELLA PROPOSTA TECNICA DI PROGETTO PRELIMINARE |
| TD.O2.TP | LOCALIZZAZIONE DELLE OSSERVAZIONI PERVENUTE NELLA FASE DI PUBBLICAZIONE DELLA PROPOSTA TECNICA DI PROGETTO PRELIMINARE – 1:5.000 |
| TD.O1.PP | FASCICOLO DELLE OSSERVAZIONI E DELLE PROPOSTE DI CONTRODEDUZIONE PERVENUTE NELLA FASE DI PUBBLICAZIONE DEL PROGETTO PRELIMINARE |
| TD.O2.PP | LOCALIZZAZIONE DELLE OSSERVAZIONI PERVENUTE NELLA FASE DI PUBBLICAZIONE DEL PROGETTO PRELIMINARE – 1:5.000 |
| TD.P2A | AZZONAMENTO DEL TERRITORIO COMUNALE – 1:5.000 |
| TD.P2B | CLASSI DI IDONEITA’ DEI SUOLI E AREE NORMATIVE DEL PIANO – 1:5.000 |
| TD.P3A | AZZONAMENTO AREE URBANE – GATTICO CAPOLUOGO 1:2.000 |
| TD.P3B | AZZONAMENTO AREE URBANE – MAGGIATE INFERIORE E SUPERIORE - 1:2.000 |
| TD.P3C | AZZONAMENTO AREE URBANE – CASCINETTA - 1:2.000 |
| TD.P4 | PRESCRIZIONI, LIMITAZIONI, VINCOLI E RISPETTI – 1:5.000 |
| TD.P5A | CENTRO STORICO GATTICO CAPOLUOGO – 1:1.000 |

TD.P5B NUCLEO MINORE DI MAGGIATE SUPERIORE E MAGGIATE
INFERIORE – 1:1.000

ELABORATI GEOLOGICO – TECNICI

R.G.P. RELAZIONE GEOLOGICA

S.T.GEO SCHEDE GEOLOGICO-TECNICHE – ~~Accoglimento~~ *osservazioni regionali*

C.D.GEO CONTRODEDUZIONI DI CARATTERE GEOLOGICO A SEGUITO DEI PARERI EMESSI DOPO IL 2° TAVOLO TECNICO INTERDISCIPLINARE

TAV.GEO.A.1 CARTA GEOLOGICA CON ELEMENTI GEOMORFOLOGICI E DEL DISSESTO – 1:10.000

TAV.GEO.A.2 CARTA LITOTECNICA – 1:10.000

TAV.GEO.A.3 CARTA DELL'EVENTO ALLUVIONALE MAGGIO 2002 – 1:10.000

TAV.GEO.A.4 CARTA GEOIDROLOGICA – 1:10.000

TAV.GEO.A.5 CARTA DELL'ACCLIVITA' – 1:10.000

GEO.A.6a CRONOPROGRAMMA DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA LUNGO I TORRENTI MEJA, GEOLA, RII VALL' ALTA, STROLA, E FOSSO RESE/NORE' A SEGUITO EVENTI ALLUVIONALI AUTUNNO 2000 E PRIMAVERA ESTATE 2002 - RELAZIONE

TAV.GEO.A.6b CRONOPROGRAMMA – 1:10.000

TAV.GEO.P.1 CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA E DELL'IDONEITA' ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA – 1:10.000

TAV.GEO.P.2 CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA E DELL'IDONEITA' ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA - 1:5.000

GEO SCHEDE GEOLOGICO-TECNICHE SULLE AREE DI NUOVA ESPANSIONE URBANISTICA

