
REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA DI NOVARA
COMUNE DI CASTELLETTO SOPRA TICINO

PIANO REGOLATORE GENERALE
VARIANTE STRUTTURALE

committente :
COMUNE DI CASTELLETTO SOPRA TICINO

area di sviluppo e fase di progetto:
PROGETTO DEFINITIVO
con le modifiche approvate in seguito al Decreto n.
19/2023 del 14/04/2023 e del Decreto di rettifica
46/2023 del 19/06/2023 dell'Autorità di Bacino
Distrettuale del Fiume Po

tipologia elaborato
NORME DI ATTUAZIONE

codice elaborato
122_04_B_0219_07_PP



SCALA -

02	07/12/23	Revisione non sostanziale
01	12/06/23	Aggiornamento
00	25/07/22	Prima versione

data
LUGLIO 2022

progettazione:



RIPAMONTI STUDIO ASSOCIATO

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

STUDIO GEOLOGICO EPIFANI
Via XX Settembre 73 - 28041 Arona

Tel. 0322 241531 Fax 0322 48422
E-MAIL: fulvio.epifani@tin.it

SOMMARIO:

TITOLO I° - DISPOSIZIONI GENERALI	1
ART. 1. - FINALITA' DEL P.R.G.	1
ART. 2. - APPLICAZIONE DEL P.R.G.	2
ART. 3. - AREE E CLASSIFICAZIONI FUNZIONALI INDIVIDUATE DAL P.R.G.	3
ART. 4. - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI	4
ART. 5. - DEFINIZIONI (ARTICOLO SOPPRESSO)	5
TITOLO II° - ATTUAZIONE DEL P.R.G.	7
ART. 6. - STRUMENTI URBANISTICI ED AMMINISTRATIVI PER L'ATTUAZIONE DEL P.R.G.	7
ART. 7. - STRUMENTAZIONE URBANISTICA ESECUTIVA (S.U.E.)	8
ART. 8. - INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO	9
ART. 9. - GENERALITA'	10
ART. 10. - MANUTENZIONE ORDINARIA (MO)	12
ART. 11. - MANUTENZIONE STRAORDINARIA (MS)	13
ART. 12. - RESTAURO (RC1)	14
ART. 13. - RISANAMENTO CONSERVATIVO (RC2)	15
ART. 14. - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (RE1, RE2 E RE3)	16
ART. 15. - AMPLIAMENTO (A) E SOPRAELEVAZIONE (S)	18
ART. 16. - DEMOLIZIONI	19
ART. 17. - NUOVA COSTRUZIONE	20
ART. 18. - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (RU)	21
ART. 19. - MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO (MD)	22
ART. 20. - SISTEMAZIONE DEL LUOGO E DEL SUOLO	23
TITOLO III° - CLASSI DI DESTINAZIONE E DI INTERVENTO - NORME SPECIFICHE DI ATTUAZIONE	24
ART. 21. - DESTINAZIONI D'USO DEL SUOLO	24
ART. 22. - AREE PER SERVIZI SOCIALI E ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO	27
ART. 23. - AREE PER IMPIANTI URBANI E TECNOLOGICI	30
ART. 24. - STRADE ED INFRASTRUTTURE PER LA CIRCOLAZIONE	31
ART. 25. - CENTRO STORICO E NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE (N.A.F.)	35

ART. 26. - AREE EDIFICATE AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE (A.E.R.)	41
ART. 27. - AREE DI COMPLETAMENTO AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE (A.C.R.)	44
ART. 27bis – AREE DI NUOVO IMPIANTO (A.N.R.)	48
ART. 28. - AREE DESTINATE A IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI BENI E SERVIZI (I.P.)	49
ART. 29. - AREE DI RIUSO E RIGENERAZIONE URBANA (A.R.R.)	51
ART. 30. - AREE DESTINATE A IMPIANTI DI TERZIARIO COMMERCIALE E DI SERVIZIO (I.T.)	53
ART. 31. - AREE DESTINATE A INSEDIAMENTI DI TIPO TURISTICO-RICETTIVO IN SEDE FISSA (A.T.F.)	55
ART. 32. - AREE PER SERVIZI SPORTIVI E RICREATIVI (A.S.R.)	57
ART. 33. - AREE DESTINATE AD ATTREZZATURE PER L'ASSISTENZA ALLE IMBARCAZIONI E I SERVIZI NAUTICI (A.S.N.)	58
ART. 34. - AREE DESTINATE A INSEDIAMENTI DI TIPO TURISTICO-RICETTIVO MOBILI (A.T.M.)	60
ART. 35. - AREE PER LE ATTIVITA' DI ESCAVAZIONE (A.A.E.)	63
ART. 35 BIS. – AREE PER IL RICOVERO TEMPORANEO DI ATTREZZATURE E MATERIALI	64
ART. 35 TER. – AREE DESTINATE ALLA DISTRIBUZIONE DEI CARBURANTI (ARTICOLO SOPPRESSO)	65
ART. 36. - AREE DESTINATE AD ATTIVITA' AGRICOLE (A.A.A.)	66
TITOLO IV° - VINCOLI	72
ART. 37. - FASCE E ZONE DI RISPETTO E VINCOLI DI NATURA LEGALE E PAESAGGISTICA - AMBIENTALE	72
ART. 38. - NORMATIVA GEOLOGICA DI PIANO	80
ART. 39. - BONUS DI INCREMENTO DEI DIRITTI EDIFICATORI	104

N.B. In carattere **grassetto** e ~~barrato~~ sono rappresentate le modifiche a seguito della pubblicazione della proposta tecnica di progetto preliminare, dei pareri formulati dalla conferenza di copianificazione e della pubblicazione del progetto preliminare.

In carattere **grassetto corsivo** e ~~barrato doppio~~ sono rappresentate le modifiche apportate all'art. 26 con Deliberazione C.C. n. 7 del 08.04.2019.

In carattere **giallo evidenziato** sono rappresentate le modifiche introdotte con proposta tecnica di progetto definitivo.

In carattere **rosso** e ~~barrato rosso~~ sono rappresentate le modifiche apportate a seguito delle conclusioni della seconda conferenza di copianificazione e valutazione e dei contenuti del parere motivato dell'Organo Tecnico Comunale.

~~A seguito dell'obbligo di ricorso a variante generale per l'introduzione nelle NTA dei contenuti di cui al RET, parte prima, la presente variante, avente carattere strutturale, conferma le definizioni di parametri e indici edilizi e urbanistici contenuti nelle NTA del PRG e nel Regolamento Edilizio previgenti.~~

In carattere **verde** sono rappresentate le modifiche apportate in seguito al Decreto n. 19/2023 del 14/04/2023 dell'Autorità di Bacino Distrettuale del Fiume Po.

TITOLO I° - DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1. - FINALITA' DEL P.R.G.

1. Il P.R.G. ha la finalità di disciplinare, in base alla vigente legislazione urbanistica statale e regionale, gli interventi di tutela e di uso del suolo e del patrimonio immobiliare sul territorio comunale.

ART. 2. - APPLICAZIONE DEL P.R.G.

1. Ogni attività comportante trasformazioni edilizie ed urbanistiche del territorio comunale previste dal P.R.G., è subordinata al rilascio di titolo abilitativo secondo le disposizioni vigenti al momento dell'intervento.
2. Il rilascio di titolo abilitativo agli interventi può essere contestuale all'impegno da parte degli utilizzatori ad eliminare ogni preesistenza considerata in contrasto con le prescrizioni del P.R.G. e/o con condizioni di sicurezza e di decoro del contesto.

ART. 3. - AREE E CLASSIFICAZIONI FUNZIONALI INDIVIDUATE DAL P.R.G.

1. Le cartografie del P.R.G. individuano le aree e le zone soggette agli interventi di cui all'art. 1, distinte per la loro destinazione funzionale d'uso. Le presenti norme disciplinano, per dette aree, le destinazioni d'uso, i parametri di intervento e le prescrizioni che regolano le attività di cui all'art. 1 e le modalità d'attuazione di cui all'art. 2.

ART. 4. - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

1. I parametri edilizi di seguito elencati sono descritti e disciplinati dal Regolamento Edilizio ~~vigente e dalle NTA del PRG previgente:~~

- Altezza dei fronti della costruzione = H_f ;
- Altezza della costruzione = H ;
- Numero dei piani della costruzione = N_p ;
- Distanza tra le costruzioni = D , della costruzione dal confine = D_c , della costruzione dal ciglio stradale = D_s ;
- Superficie coperta della costruzione = S_c ;
- Superficie utile lorda della costruzione = S_{ul} ;
- Superficie utile netta della costruzione = S_{un} ;
- Volume della costruzione = V ;
- Rapporto di copertura = R_c .

2. I parametri urbanistici di seguito elencati sono descritti e disciplinati dal Regolamento Edilizio ~~vigente e dalle NTA del PRG previgente:~~

- Superficie fondiaria = S_f ;
- Superficie territoriale = S_t ;
- Indice di utilizzazione fondiaria = U_f ;
- Indice di utilizzazione territoriale = U_t ;
- Indice di densità edilizia fondiaria = I_f ;
- Indice di densità edilizia territoriale = I_t .

ART. 5. - DEFINIZIONI

(ARTICOLO SOPPRESSO)

~~1. Area edificabile.~~

~~E' la porzione di lotto che, a norma dello strumento urbanistico generale, è suscettibile di utilizzazione edilizia.~~

~~Essa si ottiene deducendo dall'area totale del lotto:~~

- ~~a) le porzioni che per vincolo di legge, o dello strumento urbanistico generale e/o esecutivo, sono sottratte all'uso edilizio privato in quanto destinate ad uso o funzioni di pubblico interesse;~~
- ~~b) le porzioni pertinenti ad altri edifici esistenti sul lotto e che s'intendono mantenere, nel rispetto dei parametri d'area;~~
- ~~c) le porzioni la cui edificabilità è stata eventualmente trasferita ad altro lotto confinante dello stesso proprietario o cedute per convenzione (trascritta) ad un lotto confinante di altro proprietario.~~

~~2. Costruzione o fabbricato residenziale.~~

~~S'intende quel fabbricato urbano o rurale destinato per la maggior parte (e cioè per più della metà della sua Sul) ad uso d'abitazione.~~

~~3. Fabbricato accessorio.~~

~~Si dicono "accessori" quei fabbricati privi di condizioni di abitabilità che sono destinati al servizio di un fabbricato residenziale, produttivo, commerciale, ecc.~~

~~4. Filo di fabbricazione.~~

~~Si considera "filo di fabbricazione" di una costruzione il perimetro esterno delle murature con l'esclusione degli elementi decorativi, delle gronde, dei cornicioni, delle pensiline, dei balconi e delle altre analoghe opere aggettanti per non più di m. 1,50.~~

~~Sono inclusi nel perimetro anzidetto i "bow window", gli spazi porticati le verande e gli elementi portanti verticali in risalto.~~

~~5. Piano abitabile.~~

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

~~6. Parete finestrata.~~

~~Per parete finestrata di una costruzione si intende una qualsiasi parete perimetrale nella quale si apra anche solamente un'apertura da cui sia possibile l'affaccio (veduta) di stanza o vano utile.~~

~~7. Ciglio stradale.~~

~~Ai sensi del D.L. 30/4/1992 n° 285, per "ciglio stradale" si intende: "il limite esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o il piede della scarpata, se la strada è in rilevato, o il limite superiore della scarpata, se la strada è in trincea".~~

~~8. Linea di spiccatto.~~

~~Per linea di spiccatto delle costruzioni si intende la linea di intersezione del piano del marciapiede, del terreno naturale o del terreno sistemato, con il piano verticale del singolo fronte della costruzione.~~

TITOLO II° - ATTUAZIONE DEL P.R.G.

ART. 6. - STRUMENTI URBANISTICI ED AMMINISTRATIVI PER L'ATTUAZIONE DEL P.R.G.

1. Il P.R.G. viene attuato:
 - a) con intervento diretto libero o subordinato al conseguimento di titolo abilitativo nelle forme previste da leggi e norme vigenti;
 - b) con titolo abilitativo convenzionato;
 - c) con strumenti urbanistici esecutivi (S.U.E.).

2. Con specifica deliberazione consiliare, possono essere delimitate porzioni di territorio comunale da assoggettare a strumentazione urbanistica esecutiva, senza che tale individuazione costituisca variante al P.R.G.

ART. 7. - STRUMENTAZIONE URBANISTICA ESECUTIVA (S.U.E.)

1. Gli strumenti urbanistici esecutivi eventualmente utilizzabili per l'attuazione del P.R.G. sono:
 - il Piano Particolareggiato (P.P.) che comporta contenuti, elaborati e procedure di cui agli artt.38, 39 e 40 della L.R. 56/77 e s.m.i.;
 - il Piano Esecutivo Convenzionato di libera iniziativa (P.E.C.) che comporta contenuti, elaborati e procedure di cui all'art.43 della L.R. 56/77 e s.m.i.;
 - il Piano di Recupero (P.d.R.) che comporta contenuti, elaborati e procedure di cui agli artt.27, 28 e 30 della Legge 457/78 e le specificazioni di cui all'art.41bis della L.R. 56/77 e s.m.i.;
 - il Piano Tecnico esecutivo di Opere pubbliche che comporta contenuti, elaborati e procedure di cui all'art.47 della L.R. 56/77 e s.m.i.

ART. 8. - INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

1. Per intervento edilizio diretto si intende quello che può avvenire senza la preventiva formazione dello strumento urbanistico esecutivo; esso si attua con le modalità previste da leggi e norme vigenti al momento dell'intervento in base alle diverse categorie di attività.

ART. 9. - GENERALITA'

1. Le categorie di intervento sono elencate negli articoli seguenti secondo una gradualità crescente, specificando che l'ammissibilità di un determinato tipo di intervento, consente contestualmente anche la possibilità di applicare quelli di grado inferiore.
2. I tipi di intervento ammissibili comportano comunque la tutela e/o la valorizzazione dei caratteri originari degli edifici esistenti ritenuti significativi in sede di rilascio di provvedimenti abilitativi; specificatamente sono da salvaguardare i valori architettonici e morfologici degli edifici di antica formazione e da eliminare o mitigare gli aspetti di contrasto con le caratteristiche costruttive di valore e con il contesto, in particolare:
 - a) per quanto riguarda il patrimonio edilizio esistente di antica formazione, corrispondente all'architettura tradizionale locale o a qualificati aspetti architettonici, è fatto divieto di:
 - alterare sensibilmente i rapporti proporzionali delle dimensioni e morfologie piano-altimetriche (lunghezza, larghezza, altezza) e delle pendenze delle coperture;
 - deturpare o eliminare elementi architettonici originari caratterizzanti quali portali, logge e portici, archi, volte, cornici, mensole, balconi e bowindows, androni, decorazioni e pitture murali;
 - eliminare manufatti esterni di arredo ambientale di valore documentario e storico-culturale quali pozzi e fontane, muri di sostegno, edicole, pergolati e serre, recinzioni, pavimentazioni rappresentativi della tradizione costruttiva locale;
 - le parti eventualmente compromesse di edifici e manufatti andranno ripristinate, in conformità alla esigenza di valorizzazione contestuale e architettonica.
 - b) per quanto riguarda il patrimonio edilizio di recente formazione, ogni ulteriore intervento su di esso è finalizzato a:
 - utilizzare materiali che non risultino in contrasto con quelli che determinano la coerenza generale del singolo manufatto o edificio con il contesto;
 - eliminare componenti e materiali che costituiscano elemento di antagonismo con gli aspetti architettonici e/o ambientali qualificati del contesto;

- mantenere e/o ripristinare gli aspetti compositivi e morfologici complessivi della costruzione.

c) per quanto riguarda la realizzazione di nuove costruzioni per le diverse destinazioni funzionali previste dal P.R.G., i progetti di intervento dovranno seguire i seguenti indirizzi:

- **coerenza con la morfologia del suolo che caratterizza il contesto;**
- **equilibrio delle caratteristiche morfologiche, compositive e dimensionali delle costruzioni e dei manufatti;**
- **utilizzo di materiali e colorazioni compatibili con l'omogeneità del contesto edificato.**

3. Ogni provvedimento abilitativo all'intervento fra quelli esposti negli articoli seguenti può comportare, da parte dell'Amministrazione Comunale, la richiesta contestuale di sistemazione dell'area asservita all'edificio o manufatto, compresa l'eventuale rimozione di edifici (o parti di essi), manufatti, accumuli di materiali, ecc. e/o con sistemazione di tutto quanto sia considerato, in contrasto con interessi generali espressi anche attraverso il decoro pubblico.
4. Per quanto eventualmente non specificamente previsto agli articoli seguenti, costituisce riferimento la circolare del Presidente della Giunta Regionale n° 5/SG/URB del 27/4/1984 e il D.P.R. 380/2001.

ART. 10. -MANUTENZIONE ORDINARIA (MO)

1. Sono di manutenzione ordinaria (MO) le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnici esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuovi locali tecnici né modifiche alle strutture o all'organismo edilizio.
2. Sono consentiti:
 - la riparazione o la sostituzione di serramenti, ringhiere, balconi e scale interne con i materiali e secondo il disegno originario;
 - il ripristino parziale di intonaci, rivestimenti e tinteggiature e l'ancoraggio di parti pericolanti delle facciate, senza modifica di materiali, colori ed elementi architettonici originali;
 - la riparazione e la sostituzione di grondaie, pluviali e comignoli;
 - la riparazione, l'integrazione, il rifacimento del manto e la coibentazione interna della copertura, senza modifica della sagoma originaria e con l'uso di materiali di tipo conforme a quelli originari;
 - la formazione o la chiusura di aperture interne all'unità immobiliare;
 - la riparazione ed il rifacimento di tinteggiature ed intonaci interni;
 - la riparazione o la sostituzione di pavimenti e rivestimenti interni o di solai non portanti;
 - la riparazione o la sostituzione ed il parziale adeguamento di impianti idrici, sanitari, elettrici, telefonici, termici, di distribuzione del gas, di ascensore, che non comportano modificazione dei locali e dell'aspetto esterno degli edifici;
 - la costruzione di arredi fissi anche con interventi murari;
 - la riparazione delle recinzioni con i materiali e secondo il disegno originari;
 - le opere intese ad assicurare l'adeguamento e la funzionalità degli impianti tecnologici di attività produttive, purché interne agli edifici esistenti.

ART. 11. -MANUTENZIONE STRAORDINARIA (MS)

1. Sono di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare o integrare i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso.
2. Sono consentiti:
 - il rifacimento o la formazione di intonaci e rivestimenti, la tinteggiatura degli edifici sulle superfici esterne;
 - la sostituzione di serramenti, ringhiere, balconi e scale esterne;
 - il rifacimento del manto di copertura secondo la sagoma preesistente anche con materiali diversi dagli originari;
 - il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti limitate di elementi strutturali degradati, compresi muri interni e perimetrali, pilastri portanti e parti di tamponamenti esterni, purché ne siano mantenuti posizionamento e caratteri originari e senza eliminazione o nuova formazione di aperture esterne;
 - la formazione o l'eliminazione di parti di tramezzature;
 - le modificazioni distributive interne connesse alla realizzazione di servizi igienico-sanitari mancanti o insufficienti, oppure alla funzionalità distributiva delle unità immobiliari;
 - l'installazione e l'adeguamento dei servizi igienico-sanitari carenti e degli impianti tecnologici con le opere inerenti, con le necessarie modifiche interne e la realizzazione degli indispensabili volumi tecnici;
 - per gli edifici produttivi le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento degli impianti e quelle finalizzate all'adeguamento tecnologico che non comportino aumento dei volumi e delle superfici utili.

ART. 12. -RESTAURO (RC1)

1. Sono di restauro gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio ed a ripristinare le parti degradate o compromesse nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo originario, consentendone destinazioni d'uso anche parzialmente o totalmente modificate con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento ed il ripristino degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei alle caratteristiche dell'organismo edilizio originario.
2. Sono consentiti:
 - il ripristino delle finiture originarie; qualora ciò non risulti possibile, è ammesso il rifacimento o la sostituzione con l'impiego di materiali e tecniche originarie; non è comunque consentito l'impovertimento dell'apparato decorativo dell'edificio;
 - il ripristino ed il consolidamento di elementi strutturali comprese parti di muri perimetrali, con la sostituzione delle porzioni irrimediabilmente degradate, purché ne sia mantenuto il posizionamento, con impiego di materiali e tecniche uguali o affini a quelli originari;
 - il ripristino e la valorizzazione dei collegamenti verticali ed orizzontali originari;
 - il ripristino di interni caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio;
 - il rifacimento o la demolizione di tramezzi e di aperture interne per il ripristino dell'impianto distributivo originario;
 - l'installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti nel rispetto dei caratteri distributivi, compositivi ed architettonici degli edifici.

ART. 13. -RISANAMENTO CONSERVATIVO (RC2)

1. Sono di risanamento conservativo le opere aggiuntive al restauro che si rendono necessarie per assicurare la funzionalità di un edificio, ivi compreso il rinnovo degli elementi costitutivi delle costruzioni originarie.
2. Sono consentiti:
 - il ripristino, la sostituzione e l'integrazione delle finiture esterne con l'impiego di materiali e tecniche coerenti con quelli originari e la salvaguardia di ogni elemento di pregio;
 - il ripristino e il consolidamento statico degli elementi dei pilastri e dei muri interni e perimetrali portanti con la loro sostituzione o la loro ricostruzione limitatamente alle parti degradate purché ne sia mantenuto il posizionamento originario;
 - limitate alterazioni volumetriche, planimetriche e di sagoma relative alla installazione di impianti tecnologici, senza modifiche alla quota degli orizzontamenti, di imposta e di colmo delle coperture;
 - il ripristino e la valorizzazione dei prospetti con eventuale adeguamento, formazione o chiusura di aperture aventi lo scopo di valorizzare l'unitarietà compositiva delle facciate;
 - la salvaguardia di elementi architettonici e decorativi di pregio degli ambienti interni e delle superfici esterne;
 - le modifiche dell'assetto planimetrico che non interessino elementi strutturali, salvo che per la formazione o la eliminazione di aperture;
 - il ripristino delle finiture esterne, con il rinnovamento o la sostituzione di quelle irrecuperabili, con impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri originari dell'edificio;
 - la realizzazione e l'integrazione di impianti e servizi igienico-sanitari;
 - l'installazione degli impianti tecnologici assenti o carenti.

ART. 14. -RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (RE1, RE2 E RE3)

1. Sono di ristrutturazione edilizia gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.
2. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni componenti costruttivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.
3. Sono consentiti quali interventi di tipo RE1:
 - il rifacimento e la nuova formazione delle finiture esterne con conservazione degli elementi di pregio;
 - il consolidamento, la sostituzione e l'integrazione degli elementi strutturali, compresi i muri perimetrali purché ne sia mantenuto il filo esterno di allineamento;
 - le modificazioni delle quote degli orizzontamenti e delle scale, anche qualora ciò comporti la realizzazione di nuove superfici utili e di nuovi collegamenti distributivi verticali e orizzontali;
 - la realizzazione di soppalchi consentiti dal P.R.G., dal regolamento edilizio vigente o dalle norme di carattere igienico-sanitario;
 - la realizzazione e l'eliminazione di aperture e modificazioni dei tamponamenti esterni con attenzione al risultato compositivo dei prospetti;
 - le modifiche dell'assetto distributivo interno con spostamento di tramezzi ed aperture, con aggregazione o modificazione delle unità immobiliari;
 - l'integrazione e la realizzazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari;
 - l'installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti; i volumi tecnici necessari possono essere collocati all'esterno degli edifici.
4. Sono consentiti quali interventi di tipo RE2:
 - il recupero di costruzioni e la chiusura di volumi preesistenti aperti su di un lato mediante tamponamenti e serramenti nel rispetto dei caratteri compositivi degli edifici;
 - limitati adeguamenti delle quote di imposta e colmo delle coperture

contenuti entro un incremento del 20% dell'altezza preesistente dell'edificio e con un valore limite assoluto di m.1.00; nel caso di ricorso all'incremento dell'altezza preesistente è necessario verificare l'equilibrio dei rapporti compositivi finali del prospetto e la compatibilità con le quote di edifici direttamente confinanti.

5. Sono classificati quali interventi di tipo RE3:
 - la demolizione con ricostruzione di edifici e manufatti con la stessa volumetria e sagoma preesistente (ai sensi del D.P.R. 380/2001).
6. **All'interno delle aree definite come centro storico o nucleo di antica formazione gli interventi di tipo RE3 sono consentiti limitatamente ai casi di comprovato grave dissesto statico attestato tramite perizia di tecnico abilitato; la ricostruzione deve fare riferimento alle prescrizioni specifiche disposizioni particolari contenute nell'articolo delle N.T.A. relativo a centro storico e nuclei di antica formazione.**

ART. 15. -AMPLIAMENTO (A) E SOPRAELEVAZIONE (S)

1. Sono di ampliamento e sopraelevazione gli interventi rivolti ad aumentare un volume preesistente mediante l'estensione in senso orizzontale o verticale del corpo di fabbricazione, ovvero la chiusura di spazi aperti su due o più lati all'interno della sagoma di una costruzione.
2. Nelle presenti norme di attuazione sono specificate, nei singoli articoli, i parametri secondo cui valutare l'ammissibilità di ampliamenti e sopraelevazioni.
3. Gli interventi di ampliamento e sopraelevazione si devono adeguare e/o confrontare con i caratteri compositivi e morfologici delle preesistenze e risultare ad essi coerenti o migliorativi dei preesistenti aspetti architettonici.

ART. 16. -DEMOLIZIONI

1. Sono di demolizione gli interventi volti a rimuovere completamente o parzialmente edifici e manufatti esistenti, indipendentemente dall'utilizzazione successiva dell'area risultante.
2. Qualora gli interventi di demolizione siano preordinati alla costruzione di nuove opere o fabbricati si configura un intervento complesso composto di due parti: demolizione e nuova costruzione, che deve essere considerato unitariamente e subordinato ad un'unica richiesta di titolo abilitativo. Gli interventi di demolizione e ricostruzione sono considerati quali ristrutturazione edilizia di tipo RE3 nei casi conformi alle disposizioni del D.P.R. 380/2001.

ART. 17. -NUOVA COSTRUZIONE

1. Sono di nuova costruzione gli interventi relativi alla realizzazione di nuovi corpi di fabbricazione privi di carattere di continuità con volumi preesistenti.
2. La nuova costruzione di volumi tecnici e di fabbricati accessori è consentita dove specificato dalle presenti norme "in franchigia" (cioè senza che ciò costituisca volume (V), superficie utile lorda della costruzione (Sul) e superficie coperta (Sc), purché contenuta nei limiti dimensionali prescritti.

ART. 18. -RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (RU)

1. Sono di ristrutturazione urbanistica le opere rivolte a sostituire il tessuto urbanistico-edilizio esistente mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.
2. La realizzazione degli interventi di ristrutturazione urbanistica è subordinata alla formazione di uno strumento urbanistico esecutivo qualora riguardi interventi edilizi ricadenti in aree classificate di antica formazione e/o relativi ad una volumetria di progetto superiore a 1.000 m³.
3. E' comunque facoltà dell'Amministrazione Comunale richiedere la preventiva formazione di strumento urbanistico esecutivo, anche per interventi di volumetria inferiore a 1.000 m³, qualora se ne ravvisi la necessità per un adeguato coordinamento e controllo progettuale dell'esito dell'intervento di ristrutturazione urbanistica.

ART. 19. - MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO (MD)

1. Costituisce mutamento di destinazione d'uso il passaggio di un edificio, o di una parte di edificio, da una ad un'altra delle categorie di funzioni dell'elenco seguente:
 - residenza e accessori della residenza
 - attività agricole e residenza rurale
 - attività produttive artigianali e industriali
 - attività terziarie commerciali
 - attività terziarie direzionali
 - attività turistico-ricettive
 - servizi sociali e attrezzature pubbliche.

2. La destinazione d'uso di edifici, manufatti, aree ed ogni altro immobile deve essere precisata all'atto della richiesta di titolo abilitativo per l'effettuazione di qualsiasi tipo di intervento e riguarda sia lo stato di fatto sia quello risultante dall'intervento stesso.

ART. 20. -SISTEMAZIONE DEL LUOGO E DEL SUOLO

1. Ogni intervento di tipo edilizio ed urbanistico, comporta l'obbligo di sistemazione e valorizzazione ambientale dell'intera area asservita e/o di pertinenza dell'intervento stesso, con eventuale rimozione di edifici e parti di essi e di manufatti in contrasto con il decoro e la qualità del contesto e comunque con la sistemazione di tutto quanto sia considerato in contrasto con interessi pubblici, espressi anche attraverso la necessità di tutela e valorizzazione dell'ambiente e del paesaggio.
2. I progetti relativi agli interventi di natura urbanistica ed edilizia, sia pubblici che privati, dovranno contenere specifiche indicazioni in merito alle soluzioni di sistemazione del luogo, all'arredo urbano, agli spazi verdi e al superamento delle barriere architettoniche.
3. Negli interventi di carattere urbanistico ed edilizio è vietato eseguire consistenti modificazioni dell'andamento superficiale del suolo con scavi e riporti tali da risultare incoerenti con gli aspetti morfologici e paesaggistici originari del contesto, così come è vietato compromettere i caratteri sostanziali delle viabilità non comunali esistenti, salvo i casi in cui ciò risulti indispensabile e senza alternative, per consentire l'esercizio della destinazione d'uso del suolo.

TITOLO III° - CLASSI DI DESTINAZIONE E DI INTERVENTO -NORME SPECIFICHE DI ATTUAZIONE

ART. 21. -DESTINAZIONI D'USO DEL SUOLO

1. Il P.R.G. indica per ciascuna classificazione funzionale del territorio le destinazioni d'uso proprie e compatibili, secondo il seguente elenco; in alcuni casi i singoli articoli precisano le specifiche destinazioni d'uso non ammesse:

a) Usi pubblici (aree pubbliche e/o di uso pubblico)

Destinazioni proprie:

- aree per l'istruzione;
- aree per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative);
- aree per spazi a parco, per il gioco e lo sport;
- aree per parcheggi pubblici.

Destinazioni compatibili:

- attrezzature pubbliche o private convenzionate di servizio alla comunità.

b) Usi residenziali

Destinazioni proprie:

- residenza stabile;
- residenza temporanea;
- attrezzature e spazi accessori alla funzione residenziale.

Destinazioni compatibili:

- commercio al dettaglio (**limitato agli esercizi di vicinato**);
- attrezzature terziarie e artigianali di servizio (non di produzione di beni);
- autorimesse e spazi per la sosta dei veicoli;
- uffici pubblici e privati;
- esercizi pubblici di somministrazione e di ristorazione;
- attrezzature ricreative, culturali, sanitarie, religiose, sociali, assistenziali, per il tempo libero, amministrative, per servizi professionali;
- attrezzature e servizi pubblici;
- attività turistiche ricettive in sede fissa.

c) Usi per attività produttive

Destinazioni proprie:

- insediamenti e impianti industriali;
- laboratori artigianali.

Destinazioni compatibili:

- uffici e servizi amministrativi e gestazionali connessi alle attività produttive;
- depositi, magazzini e centri di stoccaggio, distribuzione e trasporto delle merci;
- esposizioni e commercio diretto di prodotti dell'attività insediata e di prodotti affini e/o complementari;
- laboratori al servizio delle attività produttive;
- officine di riparazione e assistenza di veicoli e mezzi di trasporto, impianti e macchinari, con eventuali distributori di carburante ed autorimesse;
- servizi connessi e/o funzionali all'esercizio delle attività produttive (spogliatoi, locali di ristoro e ricreazione, di assistenza al personale);
- centri di stoccaggio, di vendita e di distribuzione di merci all'ingrosso;
- residenze di titolari o personale residente per la custodia, la sicurezza o l'efficienza degli impianti e degli insediamenti delle attività produttive.

d) Usi terziari

Destinazioni proprie:

- terziario direzionale e gestionale;
- terziario commerciale **in genere**;
- servizi (privati e pubblici) di interesse collettivo.

Destinazioni compatibili:

- funzioni amministrative, tecniche, ricreative, culturali, sociali, professionali, associative e per lo spettacolo e per le attività del tempo libero;
- commercio specializzato e non specializzato, al dettaglio e all'ingrosso;
- servizi pubblici;
- attrezzature di supporto e di servizio per il trasporto di merci e persone;
- depositi, magazzini e centri di stoccaggio, distribuzione e trasporto delle merci;
- **attività funzioni di servizi** di somministrazione e di ristorazione;
- residenze di titolari o di personale residente per la custodia degli

impianti e degli insediamenti.

e) Usi turistico-ricettivi

Destinazioni proprie:

- attività turistico-ricettive e di ospitalità;
- servizi connessi e collegati con la funzione turistica di ricettività e di ospitalità.

Destinazioni compatibili:

- impianti per il tempo libero e per attività sportive e ricreative collegate con la funzione ricettiva.

f) Usi agricoli

Destinazioni proprie:

- colture agricole, zootecnia ed attrezzature connesse (depositi di attrezzi, materiali e prodotti agricoli, stalle e allevamenti, fienili e magazzini);
- attrezzature di lavorazione, conservazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici.

Destinazioni compatibili:

- residenze rurali e del personale impiegato nelle attività agricole e zootecniche;
- residenza stabile e/o temporanea e relativi accessori nel caso di recupero e di riuso di edifici esistenti ammesso dalle presenti norme.

ART. 22. -AREE PER SERVIZI SOCIALI E ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO

1. Le destinazioni d'uso funzionali sono quelle di cui al punto a) del precedente art. 21.
2. Le localizzazioni e le destinazioni specifiche delle aree per servizi sociali ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico, nel rispetto degli standards di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i., sono graficamente indicate negli elaborati di piano, salvo quelle per le quali il reperimento non risulti rappresentato sulle tavole di P.R.G., perché prescritto attraverso l'applicazione della normativa.
3. In tali aree gli interventi sono realizzati, di norma, dai soggetti pubblici competenti; tali interventi, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i., possono anche essere realizzati da privati, enti ed associazioni di interesse pubblico, tramite la stipula di una convenzione, approvata dal Consiglio Comunale, che contempli le modalità di utilizzazione pubblica delle attrezzature e della loro cessione al Comune alla scadenza del periodo convenzionato.
4. Le destinazioni specifiche previste sono:
 - a) per gli insediamenti residenziali (dotazione prevista dall'art. 21 della L.R. 56/1977 comma 1 di 25 m²/abitante e relative precisazioni) :
 - aree con attrezzature per l'istruzione, per le quali l'edificabilità e le prescrizioni funzionali, prestazionali e/o tipologiche sono disciplinate da leggi, decreti e norme di settore;
 - aree per attrezzature di interesse comune per le quali l'edificabilità e le prescrizioni funzionali, prestazionali e/o tipologiche sono disciplinate da leggi, decreti e norme di settore o, in mancanza, dai seguenti parametri:
 $R_c = 0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$ (o pari a maggiore preesistente)
 $H = 12,00 \text{ m.}$ o pari a maggiori altezze preesistenti (con eccezione per strutture particolari e volumi tecnici che richiedano altezze superiori)
 - aree per spazi a parco per il gioco e lo sport; per la realizzazione di impianti e attrezzature sportive e di arredo urbano, per la costruzione di edifici e manufatti complementari, quali chioschi, spogliatoi, sedi di società sportive, locali di servizio o di ristoro e simili, sono da rispettare i seguenti parametri:

Superficie utile
realizzabile massima = 0,10 m²/m²

H = 12,00 m. per le attrezzature e gli impianti sportivi
6,00 m. per gli interventi edilizi per i servizi e gli accessori

- aree per parcheggi destinati a posti macchina in superficie, e/o alla costruzione di autorimesse collettive e/o di uso pubblico pluripiano fuori terra o interrate.

E' consentita la realizzazione di autorimesse private sottostanti superfici destinate a parcheggio pubblico e ad aree o parco per il gioco e lo sport mediante titolo abilitativo convenzionato che garantisca l'uso pubblico della superficie soprastante per le funzioni previste.

b) per gli insediamenti produttivi:

- la dotazione di aree per attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico, nel caso di interventi per nuovi impianti destinati ad attività produttive, è pari o superiore al 20% della superficie territoriale a tale scopo destinata;
- per gli impianti esistenti nel caso di interventi di ristrutturazione e/o ampliamenti, la misura della dotazione è pari o superiore al 10% della superficie fondiaria teoricamente asservita al calcolo della superficie coperta oggetto di intervento, calcolata in base al rapporto di copertura massimo stabilito dal P.R.G. per tale categoria di aree;
- la destinazione specifica dell'area pubblica o di uso pubblico è decisa dal Comune, tra quelle indicate all'art. 21 primo comma punto 2) L.R. 56/77 e s.m.i.

c) per gli insediamenti direzionali turistico-ricettivi e commerciali al dettaglio:

- la dotazione di aree per attrezzature al servizio degli insediamenti direzionali turistico-ricettivi e commerciali deve essere pari o superiore al 100% della superficie lorda del pavimento dei nuovi edifici previsti; ciò in ogni tipo di area ove tali insediamenti sono propri o compatibili;
- nei casi di intervento all'interno dei centri storici, di ristrutturazione urbanistica e di completamento mediante interventi rivolti alla realizzazione di nuove costruzioni su porzioni di territorio già parzialmente edificate, la dotazione minima è stabilita nella misura dell'80% della superficie lorda di pavimento oggetto dell'intervento;
- nel caso di attività commerciali di cui al D.Lgs. 114/1998 con

superficie di vendita superiore a m² 400, si applica la normativa specifica di settore;

- la destinazione specifica dell'area è decisa dal Comune, con un minimo destinato a parcheggio pari almeno al 50% di essa e fatto salvo il rispetto della Legge 122/89.
5. Per quanto riguarda la disciplina delle aree a soddisfacimento degli standards di Legge poste direttamente a carico dei soggetti attuatori per insediamenti produttivi, direzionali turistico-ricettivi e commerciali, valgono le seguenti precisazioni:
- di norma le aree devono essere reperite nel sito dell'intervento;
 - nei casi in cui le aree disponibili nel sito vengano giudicate dal Comune, per localizzazione e/o per dimensioni, inadeguate, il reperimento entro l'area di proprietà potrà essere totalmente o parzialmente sostituito con il reperimento di pari superficie in aree situate entro un raggio di m. 300 oppure, a giudizio del Comune, potrà essere sostituito con l'equivalente monetizzazione, calcolata per mezzo di apposito regolamento comunale.
6. Nelle aree destinate a parco urbano potranno essere mantenute le colture e le attività agricole, quando ciò risulti compatibile con le condizioni di utilizzazione dell'area, a condizione che ciò non ne impedisca la percorribilità pubblica e che gli aspetti gestionali siano definiti mediante convenzione approvata dal Consiglio Comunale. Per quanto riguarda le aree di uso pubblico di tutela paesaggistica e ambientale si rimanda all'art. 37 comma 2 lettera l).
7. Si richiamano le disposizioni dell'art. 21 della L.R. 56/1977 che hanno funzione prevalente in caso di contrasto e/o difformità con il presente testo.

ART. 23. -AREE PER IMPIANTI URBANI E TECNOLOGICI

1. Si tratta delle aree destinate a:
 - cimiteri;
 - pozzi, captazioni ed impianti di fornitura idrica e di raccolta e trattamento dei reflui;
 - impianti per la produzione, la trasformazione, l'erogazione e la distribuzione di energia;
 - impianti tecnologici per le comunicazioni, i trasporti e le trasmissioni di dati.

2. Il P.R.G. può individuare le aree destinate a tali funzioni, fermo restando che, per ulteriori esigenze di intervento, le attrezzature potranno essere realizzate anche su aree ad esse non specificamente destinate, **ad eccezione degli impianti cimiteriali che dovranno utilizzare aree con destinazione esclusiva, e comunque** nel rispetto dei vincoli su di esse presenti; i parametri edilizi da applicare saranno quelli previsti per l'area entro cui sarà localizzato l'impianto per quanto riguarda costruzioni e manufatti emergenti dal suolo; le infrastrutture a rete (in sottosuolo o su impianti aerei) dovranno essere conformi alle specifiche normative di settore vigenti e riportare le necessarie autorizzazioni in caso di vincoli ambientali e paesaggistici.

ART. 24. - STRADE ED INFRASTRUTTURE PER LA CIRCOLAZIONE

1. Gli elaborati grafici di P.R.G. illustrano le strade esistenti e di progetto, classificate secondo la seguente gerarchia funzionale:

S1 – Autostrada

S2 - Strada extraurbana principale

S3 - strade extraurbane secondarie

S4 - strade primarie di accesso ai settori urbani

S5 – strade secondarie **comunali** di accesso agli insediamenti, e **strade** interpoderali, vicinali e sentieri **come risultanti da cartografia catastale (non sono oggetto di classificazione le strade private).**

2. A tali categorie funzionali del P.R.G. corrispondono le seguenti classificazioni ai sensi del D.L. 285/92 e s.m.i. concernente il Nuovo Codice della Strada:

CATEGORIA DI P.R.G.	CLASSIFICAZIONE D.L. 285/92	
	ALL'INTERNO DEL CENTRO ABITATO	ALL'ESTERNO DEL CENTRO ABITATO
S1	A	A
S2	F	C
S3	F	F
S4	F	F
S5	F	F

3. Per ciascun tipo di strada il P.R.G. prescrive la larghezza **funzionale** di progetto **da realizzare “a regime”** del nastro stradale composta dalla parte destinata al traffico veicolare, da marciapiedi e/o pista ciclabile e dalle fasce di rispetto di arretramento nella costruzione, ricostruzione o ampliamento di edifici, manufatti o muri di recinzione.
4. All'interno del perimetro del centro abitato è concesso l'esercizio di deroga agli arretramenti minimi previsti nei casi necessari per la realizzazione di opere pubbliche.
5. Nel prospetto seguente sono indicate le categorie con i rispettivi valori dimensionali per le strade pubbliche (i valori indicati non si applicano alle strade private **le cui caratteristiche non sono regolamentate dal P.R.G.**):

CATEGORIA STRADALE DI P.R.G.	CLASSIFICAZIONE EX D.L. 285/92 int. centri ab. est. centri ab.	LARGHEZZA MINIMA CARREGGIATA PER TRAFFICO VEICOLARE	N. CORSIE	LARGHEZZA MINIMA MARCIAPIEDE O BANCHINA	ARRETRAMENTO DAL CONFINE (3)				
					ALL'INTERNO DEI CENTRI ABITATI		ALL'ESTERNO DEI CENTRI ABITATI		
					PER RECINZIONI	PER EDIFICAZIONE	PER RECINZIONI	PER EDIFICAZIONE	
					m.	m.	m.	casi (1)	casi (2)
		m.		m.	m.	m.	m.	m.	m.
S1	A ----- A	/	4	/	3,00 ----- -	30,00 ----- -	- ----- 5,00	- ----- 30,00	- ----- 60,00
S2	F ----- C	9,00	2	1,50 x 2	1,50 ----- -	5,50 ----- -	- ----- 3,00	- ----- 10,00	- ----- 30,00
S3	F ----- F	7,00	2	1,50 x 1	1,50	4,50	3,00	5,50	20,00
S4	F ----- F	7,00	2	1,50 x 1	1,50	2,50	3,00	5,50	10,00
S5	F ----- F	5,50 (4)	2 (4)	/	0,50	2,50	3,00	5,50	10,00
<p>(1) riguardano le aree considerate edificabili dal P.R.G. soggette a titolo abilitativo diretto e le aree comprese in strumenti urbanistici esecutivi in vigore alla data del D.L. 285/92</p> <p>(2) riguardano gli altri casi</p> <p>(3) 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</p> <p>(4) per strade interpoderali e vicinali la larghezza minima di carreggiata è di m. 3,00 con 1 corsia, per i sentieri la larghezza minima è di m. 1,50 senza accesso veicolare</p>									

6. Nel corso della formazione del progetto esecutivo di costruzione o adeguamento delle strade, sarà definita la realizzazione dei marciapiedi e delle piste ciclabili; in caso di mancanza della realizzazione di essi, le aree corrispondenti (facenti parte del nastro stradale) potranno essere utilizzate esclusivamente per la formazione di aree a parcheggio o di aree verdi di arredo stradale.
7. La realizzazione delle piste ciclabili dovrà avvenire nel rispetto delle norme tecniche vigenti al momento della loro progettazione.
8. Tutte le parti del nastro stradale e delle fasce di arretramento non utilizzate dovranno essere mantenute a verde o pavimentate a cura dei proprietari delle aree stesse o degli immobili prospicienti. **L'arretramento dal confine stradale per recinzioni e per l'edificazione viene determinato con la misurazione effettuata in riferimento alla mezzeria della strada esistente (o in progetto per**

nuove tratte di viabilità).

Nel caso delle indicazioni di piano per intersezioni a rotatoria, si considera confine stradale (ai fini della determinazione dell'arretramento) la circonferenza indicata sugli elaborati grafici.

9. Nel caso di edifici preesistenti, totalmente o parzialmente ricadenti entro le fasce di previsto arretramento delle costruzioni, gli interventi di sopraelevazione e/o ampliamento consentiti dalle presenti norme potranno avvenire sul lato opposto a quello della sede stradale oppure all'interno del piano verticale definito dalla proiezione a terra della superficie del prospetto della costruzione verso lato strada.
10. Entro le fasce di arretramento previste dal presente articolo sono ammesse:
 - **la realizzazione di quanto indicato all'art. 27 comma 3 della L.R. 56/1977 e s.m.i.;**
 - le opere e i manufatti di servizio della strada;
 - le infrastrutture e reti tecnologiche di urbanizzazione;
 - i canali;
 - le aree di sosta dei veicoli;
 - le opere di sostegno di terreni e manufatti stradali;
 - le aree di distribuzione dei carburanti con i relativi spazi per il soccorso e la riparazione dei veicoli e il servizio agli utenti della strada;
 - le strutture connesse al trasporto pubblico.
11. Non costituiscono variante al P.R.G. le modifiche alle sezioni e ai tracciati previsti dal presente articolo, comunque ricadenti entro il limite costituito dalla sagoma complessiva del nastro stradale e delle relative fasce di arretramento.
12. Deroche motivate e documentate ai valori dimensionali previsti dal presente articolo potranno essere concesse, per le strade interpoderali e vicinali e per i sentieri in particolare a tutela della conduzione delle attività agro-zootecniche.
13. In ogni caso potranno essere concesse deroghe (motivate da condizioni plano altimetriche del suolo e da ragioni di sicurezza) onde consentire sul confine stradale effettivo (e non calcolato come nella tabella sopra riportata) la realizzazione di:
 - recinzioni;
 - strutture e murature di sostegno e di contenimento;
 - accessi carrai e pedonali e relative opere pertinenziali.
14. Le deroghe di cui sopra potranno essere rilasciate con esplicita menzione nel provvedimento autorizzativo dell'impegno che il privato assumerà secondo cui il predetto ed i suoi aventi causa provvederanno a rimuovere le citate opere concesse in deroga, senza

alcun onere e/o spesa per la P.A. qualora si proceda a realizzare l'ampliamento della sede stradale.

15. Per quanto non specificato dalla presente norma e/o in contrasto con norme di settore valgono le disposizioni di cui al D.L. 285/92 e al D.P.R. 495/92, integrato con D.P.R. 147/93.
16. **Per le infrastrutture stradali e ferroviarie di carattere storico individuate dal P.P.R. (art. 22 delle norme di attuazione) nel caso di interventi di adeguamento e/o modificazione dovranno essere analizzati manufatti ed elementi costruttivi ai fini di tutelare le parti che ne rappresentano il valore identitario dal punto di vista storico-culturale e/o paesaggistico.**
17. **Ai fini della dotazione di spazi per la sosta dei veicoli si richiama quanto previsto dalla legge 122/1989.**

ART. 25. -CENTRO STORICO E NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE (N.A.F.)

1. Il P.R.G. classifica quali “centro storico” e NAF (individuati ai sensi dell’art. 24, 1° comma, p.to 2 della L.R. 56/1977 e s.m.i.) le aree ove si rileva l’esistenza di insediamenti addensati di antica origine e datazione, anche in presenza di modificazione di edifici, manufatti e luoghi in epoca successiva all’impianto originario.
2. Per gli effetti relativi all’applicazione di disposizioni normative e legislative, che fanno riferimento alla “zonizzazione” di cui al D.M. n. 1444 del 02/04/1968, art. 2, le aree di cui al presente articolo sono parificate alle “zone A”.
3. Destinazione d'uso non ammesse:
 - insediamenti industriali;
 - insediamenti per attività artigianali e produttive causa di alterazione o depauperamento dell'ambiente fisico e/o del paesaggio urbano
 - attività zootecniche non compatibili con l'igiene ambientale
 - commercio all'ingrosso o comportante l'utilizzazione di superfici di vendita superiori a 400 m².

4. Tipi di intervento:

Il P.R.G. contiene una specifica planimetria con l'indicazione, per ciascun edificio, della classificazione caratterizzante e delle categorie di intervento ammesse.

Si specifica che per gli edifici indicati come “rappresentativi e documentari dei caratteri costruttivi di periodi storici anteriori al ‘900” sarà ammissibile la categoria di intervento RE3 in presenza di condizioni di grave compromissione strutturale (da certificare tramite perizia redatta da tecnico abilitato) che rendono impossibile o diseconomico il recupero.

5. Parametri:

- V / H / Rc = coincidenti con i valori preesistenti, salvo specifiche indicazioni planovolumetriche riportate nella planimetria dei tipi di intervento relativamente a edifici per i quali è indicata la categoria RE2 + A; per essi è consentito un incremento del 10% del V e del Rc esistente per la realizzazione di servizi igienico-sanitari, di collegamenti verticali e per la riqualificazione distributiva interna nel rispetto dei caratteri morfologici, materici e compositivi degli edifici originari.

- Nel caso di interventi tramite Piano di Recupero potranno prevedersi incrementi del V e del Rc esistenti nell'area di intervento fino al 20% e/o interventi di demolizione preordinata alla successiva ricostruzione nonché modificazioni alle previsioni contenute nelle planimetrie di P.R.G. in merito alle altezze, alla superficie coperta ed alle categorie di intervento riferite a singoli edifici o parti di essi.
- Potrà essere previsto l'intervento di ristrutturazione urbanistica attraverso Piano di Recupero.
- Nel caso di intervento ~~di ristrutturazione urbanistica~~ **attraverso i piani di recupero** sono da osservare le indicazioni relative a morfologia o impianto insediativo **originario** (a corte o in linea) laddove ~~indicate sulle planimetrie~~ **presenti sulla planimetria** di P.R.G. **PD.6**
- Per i parametri non indicati al presente articolo si fa riferimento al Codice civile ed al D.M. 2/4/68 n° 1444 (zone A).

6. Disposizioni particolari

- 1) Gli interventi sugli edifici devono in generale perseguire lo scopo di migliorare le condizioni di abitabilità o di utilizzazione, salvaguardandone e valorizzandone i caratteri architettonici storico-culturali o documentari della tradizione insediativa e costruttiva locale, ed eliminando o riqualificando gli aspetti in contrasto con essi; pertanto, come criteri generali, è fatto divieto di deturpare o eliminare gli elementi identitari originari caratterizzanti (andamento delle coperture, sporti di gronda, cornicioni, portali, logge, archi, volte, pitture murali, ecc.); analogamente è fatto divieto di eliminare manufatti di arredo ambientale di valore documentario (muri, recinzioni, viali e pavimentazioni, edicole votive, fontane, ecc.); le eventuali parti compromesse andranno ripristinate, in conformità all'esigenza di omogeneità architettonica e urbana, con l'obiettivo di recuperare i valori originari, eliminando e/o sostituendo le parti che, per forme, e materiali e tecnologie, risultino in contrasto con essi.

Devono essere preservati gli elementi originari caratterizzanti e in particolare la morfologia, i rapporti tridimensionali di altezza, lunghezza e larghezza e i riferimenti compositivi originari.

Finiture esterne di facciata	E' vietato l'uso di materiali impropri rispetto al contesto, in particolare in riferimento ai materiali da rivestimento, alle cromie e agli elementi decorativi. Per l'aspetto esterno delle facciate degli edifici, fatto salvo quanto previsto da eventuali strumenti di coordinamento cromatico, è
------------------------------	--

	<p>necessario analizzare preventivamente l'intonaco e la relativa colorazione per riprodurli coerentemente o per ripristinarne l'effetto.</p> <p>Dovranno essere valorizzati gli elementi decorativi originari presenti quali lesene, zoccolature, marcapiani, cornicioni, mensole, cornici.</p>
Apparato decorativo	L'intervento di recupero e risanamento delle facciate dovrà prevedere la conservazione e la valorizzazione di eventuali elementi decorativi pittorici, scultorei e/o di arricchimento di componenti dell'edificio.
Morfologia delle coperture	<p>Le coperture dovranno essere realizzate con falde inclinate e con pendenze analoghe a quelle originarie o prevalenti nel contesto.</p> <p>E' ammesso l'inserimento di abbaini di forma e materiali coerenti con i caratteri morfologici e compositivi dell'edificio, l'apertura di finestre installate a raso nella falda, di "tubi solari" per l'illuminazione del sottotetto e di pannelli solari integrati nella copertura; con esclusione degli edifici per i quali la planimetria delle categorie di intervento prevede RC1 e RC2, è consentito realizzare balconi se contenuti nella sagoma di sporgenza delle falde di copertura o nella sporgenza massima di cm. 100.</p>
Manti di copertura	Su edifici soggetti a RC1 i manti di copertura dovranno essere confermati nei materiali originari; in tutti gli altri casi potranno essere realizzate coperture in laterizio del tipo prevalente nell'isolato dove si trova l'edificio in esame. In casi particolari, o di rifacimenti parziali, potrà essere autorizzato l'impiego di materiali diversi più coerenti con l'intero edificio, secondo il parere obbligatorio e vincolante della Commissione Locale per il Paesaggio.
Apparato decorativo in copertura	<p>Gli sporti di gronda e i cornicioni, nel rispetto delle caratteristiche originarie e predominanti nel contesto, potranno essere:</p> <ul style="list-style-type: none"> • con travetti e "punteroni" in legno a vista, con eventuale collocazione di doghe di legno al di sopra degli elementi lignei costituenti la struttura del tetto;

	<ul style="list-style-type: none"> • con mensole o piani di appoggio in pietra o con mensole lavorate e/o decorate, negli edifici aventi caratteristiche originarie da salvaguardare.
Balconi e ringhiere	<p>I balconi andranno realizzati in lastre e mensole di pietra a vista se presenti originariamente o predominanti nel contesto; con ringhiere in ferro a bacchette verticali parallele dotate di semplice mancorrente; fanno eccezione rifacimenti e completamenti di ringhiere lavorate appartenenti al disegno originario dell'edificio.</p> <p>I piani dei balconi potranno essere eventualmente realizzati in cls armato e bocciardato di spessore limitato (inferiore a cm. 8) oppure con struttura e parapetti in legno se ripetitivi del disegno originario.</p>
Aperture	<p>Le aperture di finestre e di porte dovranno essere di tipo rettangolare verticale con spalle e voltini realizzati in malta o con cornici, davanzali e soglie in pietra; eventuali aperture arcuate dovranno essere motivate da ragioni di recupero di preesistenze o di adeguamento a caratteristiche architettoniche coerenti con la situazione dell'edificio originario o del contesto; i serramenti e gli elementi oscuranti dovranno essere in legno verniciato o impregnato o in altro materiale di aspetto analogo; è vietato l'uso di chiusure esterne con avvolgibili e l'apertura di finestre ad andamento orizzontale; è sempre ammessa la modificazione delle aperture di finestre e porte per consentire l'adeguamento degli edifici a norme e regolamenti di sicurezza, per il superamento di barriere architettoniche e per prescrizioni di carattere igienico-sanitario; per le vetrine poste a piano terreno è consentito l'impiego di telai in profilati metallici verniciati con colore scuro salvo preesistenti manufatti di pregio; è consentita la posa di serramenti sul lato interno di muri e colonne dei loggiati in modo che risulti visibile all'esterno solo la superficie vetrata.</p> <p>I portoni pedonali e carrai dovranno essere realizzati con doghe orizzontali di legno o di altro materiale di aspetto analogo, anche con</p>

	superfici decorate se coerenti con i caratteri architettonici dell'edificio.
Androni di accesso	Gli androni di accesso ai cortili dovranno essere conservati come in origine o adeguarsi alle forme e ai materiali coerenti con il contesto, risultando comunque organicamente inseriti nel disegno dei prospetti.
Scale esterne	Le scale esterne a vista dovranno essere, sostenute da muratura piena; la formazione di scale chiuse e ascensori, in applicazione di quanto consentito al precedente comma 5, dovrà risultare coerente per forma, dimensione e aspetto con l'edificio principale.
Recinzioni	Non sono ammesse nuove recinzioni sui cigli stradali salvo comprovate motivazioni di sicurezza; le cancellate originarie esistenti possono essere mantenute e/o completate e dotate di siepi sempreverdi che le incorporino; sono consentiti il mantenimento, il rifacimento e il completamento di murature piene originariamente presenti e dei relativi portali (da realizzare con gli stessi materiali e gli stessi modelli costruttivi dell'originario).
Aree libere	Le aree pubbliche e/o private a cielo libero dovranno essere trattate preferibilmente con pavimentazione in pietra di tipo e taglio coerenti con il contesto, o con superfici a verde.
Allineamento delle quote e dei fronti edilizi	Per garantire coerenza compositiva delle facciate, la Commissione Locale per il Paesaggio potrà prescrivere vincoli di allineamento delle quote di colmo e/o di gronda, dei fronti, e/o di imposta, forma e dimensione delle aperture.
Sagoma definita	Per gli interventi in modifiche di sagoma di edifici esistenti o previsti, la nuova costruzione e/o il completamento dell'esistente devono avvenire secondo forme derivanti da una impostazione architettonica di disegno ripetitivo di modelli tradizionali, escludendo nel contempo morfologia e materiali incoerenti con gli elementi caratterizzanti del contesto; l'obiettivo è che i nuovi interventi edilizi utilizzino forme e materiali scelti in modo da integrarsi con l'ambiente storico / culturale di cui fanno parte.

Barriere architettoniche	In caso di strutture e manufatti da realizzare in applicazione della normativa per il superamento delle barriere architettoniche, sono ammesse deroghe motivate ai presenti indirizzi e criteri-guida di intervento.
Altezze dei locali	Per qualsiasi categoria di intervento è ammesso il mantenimento dell'altezza interpiano originaria, con conservazione delle quote degli orizzontamenti esistenti.
Alberature	Gli alberi e gli arbusti da collocare negli spazi pubblici devono essere di specie autoctone o coerenti con la tradizione locale. Le alberature su spazi privati visibili dall'esterno devono essere coerenti con il contesto per posizione, sagoma e specie.
Opere di urbanizzazione a rete	Le reti di distribuzione per l'energia, per le comunicazioni e per gli impianti e l'illuminazione pubblica dovranno essere progressivamente interrati o poste "sotto traccia" in occasione del rifacimento delle pavimentazioni stradali o di ogni altro intervento interessante le aree pubbliche e/o delle facciate degli edifici; è consentito il permanere dei cavi e delle tubazioni in vista, soltanto per obbligo di legge e/o per norme di sicurezza.

- 2) Gli interventi relativi a edifici oggetto di individuazione quali beni culturali, attraverso notifica ai sensi della legge 1089/1939 o tramite l'applicazione di procedure connesse alla datazione di edifici pubblici, sono assoggettati alle autorizzazioni previste dalle norme vigenti.

ART. 26. -AREE EDIFICATE AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE (A.E.R.)

1. Il P.R.G. classifica quali AER le aree caratterizzate dalla presenza di costruzioni destinate completamente, o prevalentemente, ad uso di residenza permanente e temporanea e dei relativi accessori nonché aree di cui sia in corso per l'edificazione con destinazione a tali funzioni. Per gli effetti relativi all'applicazione di disposizioni normative e legislative che fanno riferimento alla "zonizzazione" di cui al D.M. n. 1.444 del 02/04/1968 art. 2, le aree di cui al presente articolo sono parificate alle "zone B".

2. Destinazioni d'uso proprie e compatibili:

- quelle di cui al punto b) del precedente Art. 21 o ad esse assimilabili.

3. Destinazioni d'uso non ammesse:

- impianti e stabilimenti industriali;
- laboratori artigianali di produzione (ad eccezione di attività **preesistenti** o compatibili con la residenza secondo le norme **igienico-sanitarie** vigenti); e che non siano fonte di emissioni acustiche e/o atmosferiche di disturbo alla funzione residenziale;
- centri commerciali e/o direzionali;
- costruzioni e manufatti per allevamenti zootecnici.

4. Tipi di intervento ammessi:

MO, MS, RC1, RC2, RE1, RE2, RE3, A, S, NC, D, RU

5. Parametri:

- Rc = 40% o pari a maggiore preesistente
- H = 10,50 m. o pari a maggiore preesistente
- Sul = pari all'esistente con un incremento massimo di:
 - + 50% per edifici di Sul inferiore a 120 m²
 - + 30% per edifici di Sul compresa tra 120 e 200 m²
 - ~~+ 10% per edifici di Sul compresa tra 200 e 300 m²~~
 - ~~+ 5% per edifici con Sul superiore a 300 m² (limitatamente a funzioni tecnologiche ed accessorie alla residenza e con limite in valore assoluto di 50 m²)~~
 - + 20% per edifici con Sul superiore a 200 m²**
l'incremento della Sul esistente è da considerare "una tantum" e non deve portare alla formazione di nuove unità edilizie; gli incrementi percentuali consentiti dovranno essere calcolati scomputando il valore delle superfici precedentemente realizzate in base alle norme del previgente P.R.G.

~~Gli incrementi percentuali consentiti dovranno essere calcolati scomputando il valore delle superfici precedentemente realizzate in base alle norme del provigente P.R.G.~~

- Dc = 5,00 m. o pari a minore preesistente mediante atto di convenzionamento tra privati confinanti o nel rispetto del Codice Civile
6. Disposizioni particolari:
- 1) Nelle aree di cui al presente articolo gli interventi di tipo RE, A e S dovranno essere orientati all'eliminazione di parti ed elementi impropri ed alla configurazione generale di un edificio avente caratteri morfologici e compositivi complessivamente coerenti ed omogenei.
 - 2) Le aree libere inedificate all'interno del lotto di A.E.R., e non utilizzate in ampliamento, possono essere sistemate con la formazione di superfici pavimentate, di aree a verde e di attrezzature integrative e compatibili con la funzione residenziale.
 - 3) Per le unità immobiliari residenziali ammesse è consentita la costruzione "in franchigia" [cioè senza che ciò costituisca volume (V), superficie utile lorda della costruzione (Sul) e superficie coperta (Sc)], purché contenuta nei limiti sotto elencati di:
 - autorimesse, nella misura di una per ogni unità immobiliare, realizzate in continuità agli edifici preesistenti, al piano terra o separate con caratteri costruttivi con essi compatibili o in gruppi, fino ad una superficie netta massima di m² 25 ed altezza massima "strutturale" di m. 2,50 (calcolata quale media in caso di falda inclinata);
 - depositi di attrezzi o di materiali, attrezzature da giardino, tettoie, nella misura di una per ogni unità immobiliare, realizzate come detto sopra per le autorimesse (purché non contigue a vani abitabili), fino ad una superficie netta massima di m² 15 ed altezza massima "strutturale" di m. 2,50 (calcolata quale media in caso di falda inclinata); tali edifici accessori sono consentiti soltanto in caso di edifici uni e bi-familiari; in caso di edifici plurifamiliari, è ammessa la realizzazione di un solo deposito accessorio comune, di superficie netta massima di m² 15 ed altezza come sopra;
 - volumi tecnici e manufatti connessi con il funzionamento di reti ed impianti tecnologici, con la produzione ed il trasporto di energia, con la realizzazione di collegamenti verticali ed orizzontali, fino ad un limite di incremento del 5% del volume preesistente e senza limitazioni nel caso di interventi richiesti da specifiche leggi relative alle condizioni di sicurezza, all'abbattimento delle barriere architettoniche e alla

eliminazione di condizioni di nocività ambientale.

Le suddette costruzioni dovranno rispettare le distanze dai confini e dai fabbricati come previsto dal Codice Civile.

- 4) In presenza di giardini e parchi storici ricadenti in AER, individuati in sede di rilascio di titoli abilitativi edilizi, dovrà essere valorizzata la presenza di vegetazione e/o di impianti e disegno delle aree verdi di particolare pregio.

ART. 27. -AREE DI COMPLETAMENTO AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE (A.C.R.)

1. Il P.R.G. classifica quali ACR le aree non edificate, di limitate dimensioni, situate all'interno della trama del tessuto del centro abitato o ~~lungo il~~ **in adiacenza al** perimetro del territorio edificato, dotate di opere di urbanizzazione o a esse direttamente allacciabili.

2. Destinazioni d'uso proprie e compatibili:

- quelle di cui al punto b) del precedente Art. 21 o ad esse assimilabili.

3. Destinazioni d'uso non ammesse:

- impianti e stabilimenti industriali;
- laboratori artigianali di produzione (ad eccezione di attività compatibili con la residenza secondo le norme vigenti e che non siano fonte di emissioni acustiche e/o atmosferiche di disturbo alla funzione residenziale);
- centri di vendita, immagazzinamento e distribuzione di prodotti all'ingrosso;
- centri commerciali e/o direzionali;
- costruzioni e manufatti per allevamenti zootecnici.

4. Tipi di intervento ammessi:

MO, MS, RC1, RC2, RE1, RE2, RE3, A, S, NC, D

5. Parametri:

- $U_f = 0,20 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- RC = 30%
- H = 7,50 m.
- Dc = 5,00 m. o a norma di Codice Civile mediante atto di convenzionamento tra confinanti
- ~~Nelle aree del presente articolo è applicabile il "bonus" di incremento dei diritti edificatori.~~

6. Disposizioni particolari:

1) Le destinazioni d'uso classificate come compatibili o accessorie alla residenza all'art. 21 punto b) potranno essere previste in misura non superiore al 35% della superficie utile lorda della ~~costruzione~~ edificabile **in applicazione dei parametri sopra esposti.**

In presenza di destinazioni d'uso di carattere direzionale e commerciale dovrà essere soddisfatto lo standard di cui all'art. 21

della L.R. 56/77 punto 3) e/o di specifiche disposizioni di settore, secondo quanto disposto al penultimo comma del precedente art. 22 punto c).

2) All'atto di rilascio di titolo abilitativo per la realizzazione di nuovi edifici, è facoltà dell'Amministrazione Comunale richiedere di realizzare idonei sistemi di recupero e riutilizzo delle acque meteoriche, da utilizzare per l'irrigazione e gli usi consentiti dalla vigente normativa e legislazione.

3) La superficie dei singoli lotti di intervento non risultante coperta dalle costruzioni dovrà avere carattere permeabile per almeno la metà e comunque non meno del 35% della superficie fondiaria del lotto.

4) In caso di A.C.R. specificamente individuate sulle tavole di P.R.G. quali aree assoggettate a titolo abilitativo convenzionato, che comprendono anche previsioni di infrastrutture e/o servizi pubblici e/o di uso pubblico, il rilascio del titolo abilitativo è sempre subordinato alla sottoscrizione di specifica convenzione tra Comune e soggetto operatore avente titolo, contenente le prescrizioni per determinare le modalità di attuazione e cessione delle parti vincolate a funzioni pubbliche contestualmente all'intervento di edificazione.

Nel caso di presenza di indicazioni relative a interventi sulle infrastrutture stradali (intersezioni e/o adeguamento della sede stradale) l'area da cedere corrisponde alla superficie indicata in cartografia alla previsione cartografica (se presente) (eventualmente diversamente localizzata) o all'ampliamento stradale corrispondente a quanto stabilito secondo l'art. 24 delle N.T.A.

Per le aree restanti a standard la superficie da cedere a standard corrisponde al valore del 5% della superficie fondiaria relativa al titolo abilitativo convenzionato (da utilizzare per parcheggi di uso pubblico, arredo urbano e stradale, infrastrutture di interesse pubblico). In sede di rilascio del titolo abilitativo è definita la precisa localizzazione di infrastrutture e servizi e/o l'equivalente monetizzazione.

Ai fini dell'applicazione dei parametri indicati al punto 5 si precisa che si considera superficie fondiaria l'intera area perimetrata e graficamente classificata A.C.R. e quella con indicazione (da sviluppare in sede progettuale di intervento) delle infrastrutture da realizzare.

5) Dove non è indicata sulle tavole grafiche di P.R.G. la previsione di specifiche **convenzionamento relativo ad** aree destinate a infrastrutture e/o servizi **di cui al punto precedente** da sottoporre a titolo abilitativo convenzionato, è comunque prescritta la formazione di un posto-auto di uso pubblico all'esterno della

recinzione e liberamente accessibile **localizzabile** fino ad una distanza di metri 100 dal confine. Ove non fosse possibile è comunque consentita la monetizzazione.

- 6) E' facoltà del Comune prescrivere, come condizione di rilascio del titolo abilitativo, l'esecuzione di interventi indirizzati a eliminare e/o mitigare potenziali effetti di rischio e/o di carenza di sicurezza sui tratti stradali antistanti l'area oggetto di intervento.
- 7) Per gli interventi sulle aree di cui al presente articolo è ammessa l'applicazione delle disposizioni dell'articolo 39 seguente **relative al conseguimento del "bonus" di incremento dei diritti edificatori.**
- 8) **Le aree classificate come A.C.R., ~~salvo se diversamente indicato e specificamente prescritto dagli elaborati di P.R.G.~~, possono essere oggetto di titolo abilitativo agli interventi relativo alla intera superficie o a parte di essa. Nel caso di A.C.R. convenzionata con convenzionamento la richiesta di titolo abilitativo relativo a una parte dell'intera area omogenea è corredato di uno schema insediativo (masterplan) da una documentazione (integrativa di quella prevista per la richiesta di titolo abilitativo) che illustri come la realizzazione di un intervento parziale non determini situazioni di compromissione per l'utilizzazione delle parti non interessate dalla richiesta e oggetto di successivi provvedimenti attuativi. Il Comune potrà dotarsi di un apposito regolamento relativo alla documentazione illustrativa di cui sopra.**
- 9) **Per le aree classificate come A.C.R. ricadenti in **situate in prossimità di** aree rurali, oltre alle norme generali indicate all'art. 9, 2° comma, lettera c) sono da osservare le seguenti prescrizioni:**
 - le caratteristiche morfologiche, tipologiche e dimensionali delle costruzioni devono essere coerenti rispetto agli elementi di interesse paesaggistico individuati tramite un'analisi preliminare;
 - l'uso di vegetazione a fini di arredo delle aree di pertinenza e/o di mitigazione degli effetti di inserimento delle costruzioni nel contesto dovrà fare ricorso a specie coerenti con l'ambiente circostante;
 - la superficie di suolo permeabile dovrà risultare pari o superiore al 50% dell'area interessata dall'intervento (superficie fondiaria).
- 10) **Per gli interventi di edificazione in ACR limitrofe ad aree classificate come NAF si dovranno utilizzare riferimenti morfologici e dimensionali compatibili e/o riferibili al patrimonio edilizio esistente caratterizzante il contesto insediativo originario.**

11) Per ACR 9 e ACR 13 l'assoggettamento a convenzionamento degli interventi di edificazione dovrà definire le previsioni di miglioramento della viabilità comunale e del contesto urbano limitrofo.

ART. 27bis – AREE DI NUOVO IMPIANTO (A.N.R.)

1. Il P.R.G. classifica quale ANR l'area libera edificabile di rilevante superficie situata all'interno del sistema insediativo urbano delle espansioni a ovest del centro storico.
2. Destinazioni d'uso proprie e compatibili:
 - quelle di cui al punto b) del precedente Art. 21 o ad esse assimilabili.
3. Destinazioni d'uso non ammesse:
 - impianti e stabilimenti industriali;
 - laboratori artigianali di produzione (ad eccezione di attività compatibili con la residenza secondo le norme vigenti e che non siano fonte di emissioni acustiche e/o atmosferiche di disturbo alla funzione residenziale);
 - centri di vendita, immagazzinamento e distribuzione di prodotti all'ingrosso;
 - centri commerciali e/o direzionali;
 - costruzioni e manufatti per allevamenti zootecnici.
4. Tipi di intervento ammessi:

MO, MS, RC1, RC2, RE1, RE2, RE3, A, S, NC, D

5. Parametri:

- U_f = 0,20 m²/m²
- RC = 30%
- H = 7,50 m.
- Dc = 5,00 m. o a norma di Codice Civile mediante atto di convenzionamento tra confinanti

ART. 28. -AREE DESTINATE A IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI BENI E SERVIZI (I.P.)

1. Il P.R.G. classifica quali IP le parti del territorio comunale, utilizzate o da utilizzare da impianti industriali od artigianali, per la produzione di beni e di servizi destinati al mercato.
2. Destinazioni d'uso proprie e compatibili:
 - quelle di cui al punto c) del precedente Art. 21 o ad esse assimilabili.
3. Destinazioni d'uso non ammesse:
 - residenza (ad eccezione di quanto specificato al precedente art. 21 nella misura di 1 alloggio di Sul inferiore a 150 m² per ogni unità locale insediata avente Sc pari o superiore a m² 300);
 - alberghi ed attrezzature per la ricettività temporanea;
 - terziario direzionale e commerciale (ad eccezione di funzioni direttamente connesse con l'attività produttiva insediata);
 - insediamenti rurali ed impianti destinati ad attività agricole e zootecniche (ad eccezione di impianti per la preparazione, la confezione e l'immagazzinaggio di prodotti di derivazione agricola e zootecnica).
4. Tipi di intervento ammessi:
MO, MS, RC1, RC2, RE1, RE2, RE3, A, S, NC, D.
5. Parametri:
 - Rc = 66% di Sf; per insediamenti aventi Rc pari o superiore al 66% realizzata precedentemente alla data di adozione della presente Variante al P.R.G. è consentito comunque un incremento "una tantum" del 10% dell'esistente per messa in sicurezza, ottemperanza a Leggi di settore, dimostrate esigenze tecnologiche e produttive;
 - H = 10,00 m. salvo altezze maggiori preesistenti o adiacenti, o per parti tecnologicamente indispensabili (comignoli, carri ponte, tralicci, ecc.);
 - Dc = 5,00 m. a norma di Codice Civile mediante atto di convenzionamento tra confinanti;
6. Disposizioni particolari:
 - 1) Nel caso di interventi di tipo A, S e NC dovrà essere soddisfatto lo standard di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 punto 2) nei modi previsti al precedente art. 22, punto b) e punto c) a seconda delle

destinazioni d'uso previste.

- 2) Nel caso di interventi di tipo RE2, A, S ed NC è richiesta la messa a dimora, al perimetro del lotto, di vegetazione in funzione di mitigazione dell'impatto visivo dell'insediamento.
- 3) La realizzazione di interventi edilizi di RE2, RE3, A ed S dovrà dare luogo ad insediamenti morfologicamente omogenei, con l'eliminazione di parti degradate o in cattivo stato di manutenzione.

ART. 29. - AREE DI RIUSO E RIGENERAZIONE URBANA (A.R.R.)

1. Il P.R.G. classifica quali A.R.R. le parti del territorio comunale, occupate da insediamenti dismessi, sottoutilizzati o con precedente funzione non compatibile con la prevalente utilizzazione residenziale del contesto; per tali aree il P.R.G. prevede il riuso a fini non produttivi, ovvero il reinsediamento ~~del tipo~~ di attività **del tipo** preesistente **se e/o** compatibili con le destinazioni d'uso residenziali circostanti.

2. Destinazioni d'uso proprie e compatibili:

- quelle di cui al punto c) del precedente art. 21 in caso di reinsediamento del tipo di attività preesistenti;
- quelle di cui al punto b) del precedente art. 21 o ad esse assimilabili in caso di riuso e rigenerazione urbana.

3. Destinazioni d'uso non ammesse:

- centri commerciali secondo la definizione della normativa di settore;
- insediamenti rurali ed impianti destinati ad attività agricole e zootecniche.

4. Tipi di intervento ammessi:

MO, MS, RC1, RC2, RE1, RE2, RE3, A, S, NC, D, RU.

RU (esclusivamente in interventi di riuso su aree dismesse o in applicazione dell'art. 53 della LR 56/77 e s.m.i.)

5. Parametri:

- per il reinsediamento ~~del tipo~~ di attività **di produzione di beni e servizi anche diverse dalle** preesistenti valgono i parametri stabiliti dalle presenti norme all'art. 28 per le aree I.P.;
- per destinazioni d'uso di cui al punto b) del precedente art. 21, conseguenti ad interventi di riuso o di rigenerazione valgono i parametri seguenti:
 - Rc = 40% di Sf
 - H = pari alla massima preesistente all'interno dell'area omogenea
 - Uf = 0,25 m²/m²
 - Dc = 5,00 m.
 - Nelle aree di cui al presente articolo è applicabile il "bonus" di incremento dei diritti edificatori.

6. Disposizioni particolari:

- 1) Nel caso di interventi di riuso e rigenerazione di aree dismesse per le nuove destinazioni d'uso commerciali e direzionali dovranno essere soddisfatti gli standards di cui all'art. 22 punto c) precedente.
- 2) Per gli interventi sulle aree di cui al presente articolo è ammessa l'applicazione delle disposizioni dell'art. 39 seguente.
- 3) **A seguito dell'attuazione di interventi di riuso dovrà risultare disponibile una quota di suolo permeabile non inferiore al 35% della superficie fondiaria totale quale compensazione alle previsioni di consumo del suolo previste dal piano.**

ART. 30. -AREE DESTINATE A IMPIANTI DI TERZIARIO COMMERCIALE E DI SERVIZIO (I.T.)

1. Il P.R.G. classifica quali I.T. le parti di territorio destinate all'insediamento di attività terziarie commerciali e di servizio.
2. Destinazioni d'uso proprie e compatibili:
 - quelle di cui al punto d) del precedente art. 21 o ad esse assimilabili.
3. Destinazioni d'uso non ammesse:
 - residenza (ad eccezione della residenza dei titolari e personale di custodia o addetto alle attività nella misura di 1 alloggio per ogni unità locale insediata superiore a m² 300 di Sc; gli alloggi non potranno superare i 150 m² di Sul);
 - alberghi ed attrezzature per la ricettività temporanea;
 - insediamenti rurali ed impianti destinati ad attività agricole e zootecniche.
4. Tipi di intervento ammessi:

MO, MS, RC1, RC2, RE1, RE2, A, S, NC, D, MD, RU
5. Parametri:
 - Rc = 50% di Sf (per gli insediamenti preesistenti alla data di adozione del presente P.R.G. è comunque ammesso, per necessità di adeguamento funzionale, l'incremento del 10% della Sc esistente anche se ridetermina un Rapporto di Copertura superiore al 50%)
 - H = 10,00 m. salvo altezze maggiori preesistenti o adiacenti o per parti tecnologicamente indispensabili
 - Dc = 5,00 m.; in caso di convenzionamento tra confinanti è ammessa la costruzione o l'assunzione di servitù per distanze a norma di Codice Civile
6. Disposizioni particolari:
 - 1) Nel caso di interventi di tipo A, S ed NC dovrà essere soddisfatto lo standard nei modi previsti al precedente art. 22, punto c) a seconda della specifica destinazione d'uso.
 - 2) La realizzazione di interventi edilizi di RE2, A, S ed NC dovrà dare luogo ad insediamenti morfologicamente omogenei, con l'eliminazione di parti degradate o in cattivo stato di manutenzione.

- 3) In sede di rilascio di titolo abilitativo potranno essere richiesti dal Comune provvedimenti di mitigazione dell'impatto visivo.
- 4) Ai fini dell'applicazione di quanto disposto dalla normativa sul commercio di cui alla L.R. 28/1999 e successive D.G.R. attuative valgono i contenuti dei documenti approvati e vigenti in merito alla definizione di aree di addensamento e localizzazione, di tipologie e superfici di vendita ammesse, di dotazione di standard e di prescrizioni specifiche.
- 4bis) Ai sensi dell'art. 14 comma 3 della D.C.R. n. 191-43016 del 20.11.2012 è consentita la possibilità di riconoscimento di localizzazioni commerciali L1 in fase d'istanza di autorizzazione commerciale (in caso di legittima applicazione di tale procedura, la limitazione relativa agli esercizi di vicinato non opera).
- 5) Per le unità immobiliari residenziali preesistenti alla variante strutturale di PRG, realizzata con regolare titolo abilitativo, si applicano i parametri previsti dall'articolo 26 per le aree edificate ad uso prevalentemente residenziale (A.E.R.).

ART. 31. -AREE DESTINATE A INSEDIAMENTI DI TIPO TURISTICO- RICETTIVO IN SEDE FISSA (A.T.F.)

1. Il P.R.G. classifica come A.T.F. le parti del territorio comunale destinate ad ospitare insediamenti turistico-ricettivi di tipo alberghiero ex extralberghiero in sede fissa (secondo la classificazione regionale) con i relativi servizi ed accessori.
2. Destinazioni d'uso proprie e compatibili:
 - le aziende alberghiere ed extralberghiere in sede fissa secondo la classificazione delle norme regionali di settore;
 - quelle di cui alla lettera d) del precedente Art. 21, per i servizi connessi e collegati e per le destinazioni compatibili.
3. Destinazioni d'uso non ammesse:
 - residenza (ad eccezione della residenza di titolari, custodi o personale addetto nella misura massima del ~~20%~~ della **di 150 m² di Sul**); la Sul residenziale va computata nei parametri di cui al presente articolo
 - industrie e laboratori artigianali di produzione;
 - costruzioni per allevamenti zootecnici.
4. Tipi di intervento ammessi:

MO, MS, RC1, RC2, RE1, RE2, RE3, A, S, NC, D.
5. Parametri:
 - Uf = – 0,80 m²/m²
 - per le strutture esistenti è consentito, in deroga al parametro sopra indicato, un incremento “una tantum” del 25% della Sul esistente;
 - Rc = 50% di Sf;
 - H = 12,00 m. o pari a maggiore preesistente nel caso di interventi su edifici esistenti; è consentito il riuso ai fini della predisposizione di spazi di uso ricettivo dei sottotetti preesistenti alla data di adozione del progetto preliminare di P.R.G., a qualsiasi altezza, livello e piano situati, purché aventi le caratteristiche idonee per essere considerati quali superficie utile lorda della costruzione;
 - Dc = 5,00 m.; in caso di convenzionamento tra confinanti è ammessa la costruzione o l'assunzione di servitù per distanze a norma di Codice Civile.

6. Disposizioni particolari:

- 1) Per la parte ricettiva dovrà essere soddisfatto uno standard di aree a parcheggio come indicato all'art. 22 punto c) e comunque non inferiore ad 1 posto auto per ogni camera, destinato agli utenti della struttura.
- 2) In caso di impossibilità a disporre di aree idonee all'interno del perimetro destinato ad A.T.F., si potrà agire come previsto al precedente Art. 22 comma 6.

ART. 32. - AREE PER SERVIZI SPORTIVI E RICREATIVI (A.S.R.)

1. Il P.R.G. classifica come A.S.R. le aree destinate ad ospitare impianti e attrezzature per la pratica sportiva, le attività ludiche e ricreative e le connesse strutture di servizio.

2. Destinazioni d'uso proprie e compatibili:

- impianti per le attività sportive;
- attrezzature per le attività ludiche e ricreative;
- strutture di servizio (servizi igienici, magazzini, punti di ristoro, spazi amministrativi e gestionali, spogliatoi e attrezzature per lo svolgimento delle attività).

3. Tipi di intervento ammessi:

MO, MS, RC1, RC2, RE1, RE2, RE3, A, S, NC, D, RU.

4. Parametri:

- $U_f = 0,10 \text{ m}^2/\text{m}^2$;
- $R_c = 15\%$ di S_f ;
- $H = 7,50 \text{ m.}$ (ad eccezione di attrezzature e impianti per i quali l'altezza massima è di 12,50 m.);
- $D_c = 5,00 \text{ m.}$

5. Disposizioni particolari:

- 1) Una quota non inferiore al 10% della superficie con destinazione d'uso A.S.R. dovrà essere destinata a parcheggio pubblico e/o di uso pubblico.
- 2) I progetti di tipo A, S e NC dovranno essere presentati per l'approvazione con il corredo di elaborati nei quali siano illustrati gli accorgimenti per la mitigazione dell'impatto visivo dell'insediamento verso le aree esterne.

3) Gli interventi di A, S e NC sono assoggettati a titolo abilitativo convenzionato con applicazione di oneri di urbanizzazione specifici aggiuntivi, da determinare con apposito regolamento.

ART. 33. -AREE DESTINATE AD ATTREZZATURE PER L'ASSISTENZA ALLE IMBARCAZIONI E I SERVIZI NAUTICI (A.S.N.)

1. Il P.R.G. classifica come A.S.N. le parti del territorio destinate ad usi connessi alle attività nautiche e del tempo libero lungo le sponde lacuali.

2. Destinazioni d'uso proprie e compatibili:

- attrezzature ed impianti per la pratica nautica e sportiva, attrezzature per la ricreazione e la balneazione, locali di ristorazione; impianti ed attrezzature sportive, aree attrezzate per la ricreazione e per la sosta degli utenti, attrezzature per le attività cantieristiche e di assistenza alle imbarcazioni, attrezzature ricettive in sede fissa, attività amministrative e di servizi terziari, residenza di titolari o personale residente per la custodia, la sicurezza o l'efficienza degli impianti e degli insediamenti nella misura massima di 200 m² di Sul.

3. Tipi di intervento ammessi:

MO, MS, RC1, RC2, RE1, RE2, RE3, A, S, NC, D.

4. Parametri:

- Uf = 0,50 m²/m² (salvo maggiori superfici utili lorde preesistenti);
- Rc = 40% di Sf (salvo diverse maggiori superfici coperte preesistenti);
- H = 10,00 m. (salvo maggiori altezze preesistenti);
- Dc = 5,00 m. (salvo minori distanze preesistenti);

5. Disposizioni particolari:

- 1) Il progetto relativo ai singoli interventi dovrà essere obbligatoriamente esteso alla configurazione prevista per l'intera area avente destinazione d'uso omogenea.
- 2) Gli interventi di tipo RE2, RE3, A, S, NC sono soggetti a titolo abilitativo convenzionato;
- 3) Il progetto deve contemplare le modalità di concessione di eventuali passaggi e percorsi pubblici e d'uso pubblico.
- 4) Nell'attuazione degli interventi dovranno essere messi in atto adeguate opere per la formazione di schermature verdi idonee alla mitigazione dell'impatto degli insediamenti dalle aree esterne e in particolare dal lago; tali formazioni dovranno avere carattere coerente con gli elementi salienti del quadro ambientale e

paesaggistico.

- 5) Nel corso degli interventi dovranno essere eliminati i caratteri impropri o di degrado preesistenti sulle aree, sulle costruzioni e sui manufatti.
- 6) Il progetto di intervento dovrà esplicitare le cautele da mettere in atto per la tutela ambientale, con particolare riferimento all'eliminazione di qualsiasi forma di inquinamento.
- 7) Gli interventi da realizzare all'interno di un'unica area dovranno avere carattere di omogeneità e coerenza architettonica.
- 8) Il progetto dovrà essere corredato da una relazione nella quale dovranno essere esplicitati i risultati che si intendono conseguire sotto il profilo ambientale, paesaggistico e funzionale e **la dimostrazione della coerenza tra rilevamento della presenza di elementi di interesse paesaggistico e/o ambientale e la caratterizzazione delle previsioni di intervento di valorizzazione.**

ART. 34. -AREE DESTINATE A INSEDIAMENTI DI TIPO TURISTICO-RICETTIVO MOBILI (A.T.M.)

1. Il P.R.G. classifica come A.T.M. le parti del territorio comunale destinate ad ospitare insediamenti turistico-ricettivi di tipo extralberghiero e campeggi con i relativi servizi ed accessori.
2. Destinazioni d'uso proprie e compatibili:
 - le strutture ricettive extralberghiere, i campeggi ed i villaggi turistici secondo la classificazione delle norme regionali di settore;
 - quelle di cui alla lettera d) del precedente Art. 21, per i servizi connessi e collegati e per le destinazioni compatibili.
3. Destinazioni d'uso non ammesse:
 - residenza (ad eccezione della residenza di titolari, custodi o personale addetto nella misura massima di ~~1 alloggio~~ ~~Sul inferiore a~~ **150 di 250** m² per ogni azienda turistica); la Sul dell'alloggio va computata con riferimento ai parametri di cui al presente articolo;
 - industrie e laboratori artigianali di produzione;
 - costruzioni per allevamenti zootecnici.
4. Tipi di intervento ammessi:
MO, MS, RC1, RC2, RE1, RE2, RE3, A, S, NC, D.
5. Parametri:
 - Uf = 0,15 m²/m²; nel caso di insediamenti preesistenti è comunque consentito, anche in deroga al parametro indicato, un incremento "una tantum" del 20% della Sul esistente per adeguamenti normativi, igienici e funzionali;
 - Rc = 20%;
 - H = 4,50 m. salvo il mantenimento di maggiori altezze preesistenti esclusivamente per ampliamenti di edifici esistenti;
 - Dc = 5,00 m.
6. Disposizioni particolari:
 - 1) Per la parte ricettiva dovrà essere soddisfatto uno standard di aree a parcheggio (come indicato all'art. 22 punto c) e comunque non inferiore ad 1 posto auto per piazzola o a 40 m² di Sul.
 - 2) In caso di impossibilità a disporre di aree idonee all'interno del perimetro destinato ad A.T.M., si potrà agire come previsto al precedente Art. 22 comma 6.

- 3) I progetti di intervento di tipo A, S ed NC sono soggetti a titolo abilitativo convenzionato e dovranno essere presentati per l'approvazione con il corredo di elaborati nei quali siano indicati gli accorgimenti utilizzati per la mitigazione dell'impatto visivo di edifici ed infrastrutture previste, in particolare dal lago **e siano individuate le componenti paesaggistiche presenti e le forme di loro tutela e valorizzazione.**
- 4) In particolare per campeggi, villaggi turistici e case di appartamenti per vacanze dovrà essere previsto un indice minimo di piantumazione pari ad un albero di tipo compatibile con l'ambiente ed il paesaggio locale ogni 50 m² di area utilizzata per le strutture ricettive, le piazzole di campeggio e le costruzioni accessorie e di servizio.
- 5) Per le aree A.T.M. perilacuali, dove gli interventi edilizi ammessi richiedano il rispetto delle quote di sicurezza, sono ammesse la "riquotatura" del terreno o la realizzazione di costruzioni su "pilotis" alle seguenti condizioni:
- l'innalzamento del terreno fino alla quota di sicurezza dovrà essere realizzato con pendenze di raccordo all'esistente piano di campagna aventi angolo pari o inferiore a 10°; è fatta salva la possibilità di realizzare pendenze superiori nel caso di parti in accostamento del terreno riquotato a muri di contenimento o a scarpate esistenti;
 - le parti in rilevato, oggetto di riquotatura, dovranno assumere una morfologia compatibile con le caratteristiche paesaggistiche dell'area;
 - nel caso di ricorso a costruzioni con quota di sicurezza di pavimento ottenuta su struttura a "pilotis", l'altezza massima consentita dal presente articolo dovrà essere calcolata a partire dal piano di campagna sottostante, considerando la quota più bassa tra terreno originario e terreno sistemato; in ogni caso, ai fini della determinazione dell'altezza, non potrà essere considerata, come quota del terreno sottostante la costruzione su "pilotis", quella conseguente a interventi di riquotatura del terreno; l'altezza dei "pilotis" non potrà superare quella necessaria a raggiungere la quota di sicurezza;
 - la costruzione di edifici e manufatti dovrà avvenire con morfologia, dimensioni e materiali adeguati all'inserimento paesaggistico; sono da privilegiare indicativamente strutture in legno con coperture con "tetti verdi", piani o a falde semplici con manto di spessore limitato (scandole in legno, pannelli metallici di colore adeguato, tegole "canadesi");

- la posizione delle costruzioni sul terreno dovrà consentire le migliori condizioni possibili di visibilità del lago dalle aree interne e dalle aree esterne, con particolare riguardo alla percettibilità dai percorsi ciclo-pedonali aperti al pubblico;
- i progetti per la realizzazione di costruzioni e manufatti dovranno essere integrati con un dettagliato progetto del “verde”, con l’obiettivo di utilizzare la vegetazione per migliorare l’inserimento delle costruzioni nel contesto e per mitigarne l’impatto visivo; il progetto del “verde” dovrà tenere in considerazione gli effetti prodotti dalla vegetazione prescelta nelle differenti condizioni stagionali; l’impianto della vegetazione dovrà considerare le preesistenze per determinare le relazioni di coerenza con spazi di tipo naturale o spazi oggetto di interventi antropici.

ART. 35. -AREE PER LE ATTIVITA' DI ESCAVAZIONE (A.A.E.)

1. Il P.R.G. classifica quali A.A.E. le parti di territorio destinate all'attività di escavazione, stoccaggio, trattamento e lavorazione di materiali inerti.

2. Destinazioni d'uso proprie e compatibili:

- accumulo di materiali inerti;
- impianti di lavorazione di materiali inerti e prodotti per le costruzioni;
- magazzini e depositi di automezzi;
- servizi dell'attività (uffici, spogliatoi, laboratori, ecc.).

3. Tipi di intervento ammessi:

MO, MS, RC1, RC2, RE1, RE2, RE3, A, S, NC, D.

4. Parametri:

- Rc = 10% (con un limite massimo in valore assoluto di m² 500 di Sc di cui massimo m² 50 per i servizi dell'attività);
- H = 7,50 m. salvo altezze maggiori per impianti e parti tecnologicamente indispensabili alle attività;
- Dc = 5,00 m.

5. Disposizioni particolari:

- 1) Nel caso di interventi di tipo A, S ed NC dovrà essere soddisfatto lo standard nei modi previsti al precedente art. 22 punto b).
- 2) Le modalità per l'autorizzazione e per l'esercizio delle attività di escavazione, lavorazione, ripristino ed ogni aspetto di natura produttiva e di tutela dell'ambiente sono subordinati alle disposizioni della legislazione vigente in materia (L.R. 23/2016 "Disciplina delle attività estrattive: disposizioni in materia di cave).
- 3) E' facoltà dell'Amministrazione Comunale richiedere in qualsiasi momento la messa in opera di impianti e/o la messa a dimora di vegetazione per ragioni di decoro ambientale e paesaggistico e/o per ridurre gli effetti negativi di emissioni acustiche e/o atmosferiche.

ART. 35 BIS. – AREE PER IL RICOVERO TEMPORANEO DI ATTREZZATURE E MATERIALI

1. Il P.R.G. individua un'area appositamente da utilizzare per il ricovero temporaneo di attrezzature e materiali il cui impiego avviene in altre zone.

2. Destinazioni d'uso proprie e compatibili:

- sosta di veicoli e attrezzature da utilizzare per l'allestimento di spazi e impianti su aree esterne utilizzabili in forma temporanea;
- manufatti per la protezione di veicoli e attrezzature;
- costruzioni per la custodia e la sorveglianza.

3. Tipi di intervento ammessi:

NC, RE

4. Parametri:

- Rc = 5% di Sf
- H = 4,50 m.
- Dc = 5,00 m.

5. Disposizioni particolari:

- 1) La realizzazione di recinzioni deve avvenire con rete metallica (altezza massima 2,00 m.) completamente mascherata da siepe sempreverde.
- 2) L'intervento deve prevedere l'impianto di vegetazione arbustiva e arborea idonea alla mitigazione della visibilità dall'esterno.
- 3) Le costruzioni ammesse dovranno essere occultate mediante di vegetazione.

ART. 35 TER. – AREE DESTINATE ALLA DISTRIBUZIONE DEI CARBURANTI

(ARTICOLO SOPPRESSO)

1. Il P.R.G. individua le aree per impianti di distribuzione del carburante ai sensi dell'art. 27 comma 3 della L.R. 56/1977 e di specifiche norme e leggi di settore.

2. Destinazioni d'uso proprie e compatibili:

- impianti di erogazione del carburante;
- attrezzature di servizio, manutenzione e riparazione dei veicoli;
- attrezzature per i servizi di assistenza ai veicoli.

3. Tipi di intervento ammessi:

MO, MS, RE, A, S, NC, D

4. Parametri:

- Rc = 5% di Sf
- H = 6,00 m. (salvo maggiori altezze necessarie per strutture e impianti tecnici)
- Dc = 5,00 m.

5. Disposizioni particolari:

- 1) Nel corso degli interventi per la realizzazione degli impianti di erogazione del carburante deve essere prevista la sistemazione dell'intera area.
- 2) L'insediamento delle attività deve avvenire nel rispetto delle norme di sicurezza e delle disposizioni specifiche vigenti.
- 3) L'accesso alle aree per gli impianti dalle vie pubbliche dovrà essere realizzato con garanzia di buona visibilità e senza ostacoli per la sicurezza e la circolazione veicolare.
- 4) L'intervento previsto deve essere contestualizzato mediante un progetto delle aree verdi e della vegetazione per la minimizzazione della visibilità dall'esterno degli impianti (in particolare per i lati non tangenti la SS 32), per la connessione con le superfici boscate esistenti.

ART. 36. -AREE DESTINATE AD ATTIVITA' AGRICOLE (A.A.A.)

1. Il P.R.G. considera come aree destinate ad attività agricole (A.A.A.), le parti del territorio comunale interessate da un uso agricolo – zootecnico e forestale, con finalità produttive e/o di conservazione dell'ambiente e del paesaggio.
2. La classificazione degli usi del suolo in atto a fini agricoli e forestali costituisce il primo riferimento per la definizione tipologica di tali suoli, fermo restando che, per quanto concerne l'autorizzazione di interventi, vale l'uso effettivamente in atto, ovvero quello previsto a seguito di cambiamenti colturali in progetto.
3. Il P.R.G. individua come elemento di tutela del sistema ambientale generale del territorio extraurbano il mantenimento delle attività agro-zootecniche nel territorio agricolo.
4. Destinazioni d'uso proprie e compatibili:
 - quelle previste all'art. 21 punto f).

5. Tipi di intervento ammessi:

MO, MS, RC1, RC2, RE1, RE2, RE3, A, S, NC, D.

6. Parametri:

- per quanto riguarda l'attribuzione degli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali, si considerano le seguenti categorie:

a) terreni a colture protette in serre fisse	If = 0,05 m ³ /m ²
b) terreni a colture orticole o floricole specializzate	If = 0,05 m ³ /m ²
c) terreni a colture legnose specializzate	If = 0,03 m ³ /m ²
d) terreni a seminativo ed a prato	If = 0,02 m ³ /m ²
e) terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno annessi ad aziende agricole	If = 0,01 m ³ /m ² misura non superiore a 5 ettari per azienda
f) terreni a pascolo e prato – pascolo di aziende silvopastorali	If = 0,001 m ³ /m ² per abitazioni non superiori a 500 m ³ per ogni azienda

7. Per il calcolo dell'edificabilità delle abitazioni rurali, degli edifici e dei manufatti a servizio dell'attività agricola e zootecnica è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda presenti nel territorio comunale o nei comuni confinanti. Il volume adibito a residenza al servizio dell'azienda non deve in ogni caso superare 1.500 m³.
8. Per gli edifici ed i manufatti a servizio dell'attività agricola e zootecnica, si devono rispettare i seguenti parametri:
- Rc = 10%;
 - H = m. 7,50 (massimo 2 piani fuori terra);
 - Dc = 5,00 m.
9. Le abitazioni rurali e gli edifici a servizio dell'attività agricola di nuova costruzione devono avere caratteristiche morfologiche, compositive, tipologiche e materiche coerenti con quelle degli edifici rurali tradizionali, sia in forma di cascina a corte che lineare.
10. Nelle A.A.A. sono consentiti tutti gli interventi a carattere colturale con finalità produttive, di conservazione e miglioramento dell'ambiente e del paesaggio, purché compatibili con le norme vigenti in materia.
11. Nelle A.A.A. contigue e pertinenziali ad Aree Edificate Residenziali (A.E.R.) può essere consentito l'edificazione di edifici accessori entro 30 metri di distanza dal confine tra le due aree con le caratteristiche previste per le costruzioni in franchigia dell'art. 26.
12. Prescrizioni particolari:
- 1) Nelle A.A.A. sono consentiti gli allevamenti zootecnici nel rispetto delle norme vigenti in materia.
 - 2) L'Amministrazione Comunale potrà predisporre apposito regolamento che stabilisca dettagliatamente una tipologia comune per le strutture, infrastrutture ed attrezzature nelle A.A.A. (ad eccezione di quelle specialistiche), che preveda norme comuni a tutte le aziende per la gestione dei reflui e dei rifiuti prodotti in azienda, che stabilisca i parametri massimi dimensionali e temporali per i depositi temporanei di materiali (che saranno comunque consentiti nelle A.A.A. per i soli materiali aventi attinenza con lo svolgimento delle attività agro – zootecniche e forestali).
 - 3) E' ammesso il recupero degli edifici rurali abbandonati esistenti all'interno di A.A.A. sia per lo svolgimento di attività agro – zootecniche, agrituristiche e forestali, sia per la residenza fissa o temporanea. In ogni caso il recupero degli edifici deve avvenire con riferimento a forme, tipologie e materiali costruttivi tradizionali

e tipici della zona del contesto originario rurale (ai fini di un corretto inserimento paesaggistico) e a condizione che sia dimostrata la possibilità di dotarsi autonomamente di acqua potabile, smaltimento dei rifiuti liquidi e approvvigionamento di energia elettrica.

- 4) In particolare la morfologia generale dell'edificio dovrà essere adeguata soprattutto per quanto concerne la pendenza della falda di copertura ed il rapporto tra lunghezza, larghezza ed altezza del corpo di fabbricazione che dovrà essere simile a quelli riscontrabili nelle tipologie di carattere rurale tradizionale.

Per le aree agricole rientranti tra quelle classificate dal P.P.R. "aree rurali di specifico interesse paesaggistico" gli interventi sugli edifici esistenti e i loro ampliamenti secondo i parametri del presente articolo, dovranno conservare, ripristinare, utilizzare materiali, tipologie e morfologie riferibili a caratteri degli insediamenti rurali originari anteriori al secondo dopoguerra.

Per la realizzazione di ampliamenti e/o nuove costruzioni di edifici rurali è escluso l'impiego di prefabbricati che non siano per dimensioni, morfologia e materiali assimilabili agli edifici tradizionali.

- 5) Il recupero degli edifici rurali, secondo il precedente comma, è ammesso per i manufatti:
- che abbiano una superficie minima tale da rispondere ai requisiti dell'art. 3 del D.M. 5.7.1975 (comprendendo nel calcolo della superficie la somma di quella esistente e dell'incremento consentito del 20%);
 - dove sia individuabile con certezza posizione e dimensione dell'edificio preesistente;
 - **che non richiedono l'apertura di nuove strade di accesso.**
- 6) Per gli edifici rurali esistenti, oggetto di recupero a fini agrituristici o residenziali i parametri da applicare sono quelli previsti per le A.E.R. **con un incremento massimo della Sul esistente del 20%.**
- 7) Nelle aree agricole sono consentite ovunque opere di miglioramento delle attitudini produttive dei terreni; purché in osservanza delle normative di legge che disciplinano i movimenti di terra e le trasformazioni d'uso del suolo.
- 8) In particolare sono consentite:
- sistemazioni idraulico-agrarie (su tutte le aree A.A.A.);
 - spianamenti e livellamenti (nei seminativi, prati, orti e giardini, e per le colture arboree da legno)
 - modificazioni della giacitura e dell'esposizione dei terreni, gradonature e terrazzamenti.

- 9) Per quanto non specificato nelle presenti norme, si fa riferimento alle prescrizioni dell'art. 25 della L.R. 56/77.
- 10) Nel caso di attività zootecniche preesistenti all'adozione del P.R.G. sono consentiti l'ampliamento e la realizzazione di ricoveri destinati alla cura e al mantenimento di animali.
- 11) Le concimaie, i pozzetti per le urine ed in genere tutti i depositi di materiale organico consentiti dalla normativa vigente, debbono essere posti al di fuori delle fasce di rispetto dei pozzi idropotabili e non meno di m. 50 dalle abitazioni.
- 12) Nel caso di costruzioni di tunnel ad uso di coltivazione o come magazzino, la copertura deve essere mascherata con telo ombreggiante nero o avere una colorazione verde o marrone opaco.
- 13) Nuovi allevamenti, stalle ed attrezzature annesse non potranno sorgere a meno di m. 100, misurati radialmente dal limite delle aree urbane.
- 14) Per le aree boscate:
 - a) il P.R.G. individua sulle tavole le aree boscate, classificate con riferimento alla legislazione vigente, si precisa che laddove esiste la sovrapposizione della classificazione di area boscata con quella di destinazione d'uso del suolo si applicano i riferimenti normativi di tale destinazione urbanistica, fermo restando il vincolo procedurale autorizzativo ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e della normativa regionale di riferimento, relativamente anche all'applicazione delle compensazioni di cui all'art. 19 della Lr 4/2009 e smi per le possibili trasformazioni d'uso da autorizzare;
 - b) nelle aree boscate si applicano le norme seguenti:
 - gli interventi su tali superfici dovranno essere eseguiti nel rispetto delle normative statali, regionali, provinciali e comunali vigenti ed essere autorizzati dalle autorità competenti;
 - è necessario che eventuali interventi su tali superfici (esclusi quelli selvicolturali, comunque soggetti a specifica normativa di competenza regionale) siano realizzati sulla base di specifici progetti che prevedano:
 - accertamenti geologici, geotecnici e idrogeologici che valutino localmente la fattibilità tecnica degli interventi anche dal punto di vista della sicurezza;

- valutazioni agronomico-forestali-ambientali che valutino localmente la fattibilità tecnica degli interventi dal punto di vista ambientale e le misure da adottare per la tutela dei relativi valori. Particolare attenzione andrà posta nella scelta della più opportuna localizzazione degli interventi, salvaguardando in particolare i popolamenti a prevalenza di specie autoctone e le stesse specie autoctone presenti in popolamenti a prevalenza di altre specie e valutando la possibilità di localizzazioni alternative che tengano in considerazione la presenza di elementi di valore ambientale e paesaggistico da tutelare e la presenza di aree già alterate per intervento antropico;
- c) nelle aree di cui al presente articolo, fatte salve le limitazioni ai sensi delle normative vigenti, sono ammessi gli interventi seguenti:
- gli interventi consentiti in base alla concomitante classificazione delle destinazioni d'uso delle aree riportate sulle tavole (precisando che la classificazione di area boscata costituisce esclusivamente vincolo procedurale autorizzativo ai sensi del D.Lgs. 42/2004);
 - le opere previste dalla pianificazione sovraordinata o quelle che abbiano conseguito la dichiarazione di pubblica utilità; le opere attinenti alla regimazione ed all'utilizzo delle acque, compresi i pozzi e le captazioni sorgive; le opere attinenti alle sistemazioni idrogeologiche, al contenimento ed al consolidamento dei versanti; le opere pubbliche non altrimenti localizzabili attinenti ad impianti di smaltimento rifiuti, ad elettrodotti, ad impianti di telecomunicazione e ad attrezzature per l'erogazione di pubblici servizi;
 - le strade e piste ad uso agro-silvo-pastorale, realizzate secondo la normativa forestale regionale vigente;
 - i percorsi pedonali e ciclabili e quelli aperti al traffico veicolare per l'accesso agli insediamenti esistente e previsti, a fondo naturale stabilizzato, non asfaltato, interdetti al passaggio di veicoli a motore, opportunamente regolamentati e segnalati, con l'avvertenza che nella progettazione di tali percorsi dovrà essere data priorità al recupero della viabilità esistente ed alla realizzazione di percorsi ad uso misto (anche con finalità di servizio per le attività forestali e di fruizione pubblica), nel rispetto delle tipologie e dei materiali costruttivi tradizionali e tipici della zona; la viabilità dovrà avere densità limitata dimensionamento, rapportato alle effettive esigenze di servizio;

- i percorsi consentiti dovranno avere caratteristiche integrate con il contesto paesaggistico, limitando all'indispensabile gli interventi di modificazione della morfologia del suolo.
- la manutenzione ed il recupero dei manufatti di interesse storico e architettonico, quali cappelle, sentieri selciati, muri in pietra a secco, terrazzamenti, ecc.

TITOLO IV° - VINCOLI

ART. 37. -FASCE E ZONE DI RISPETTO E VINCOLI DI NATURA LEGALE E PAESAGGISTICA - AMBIENTALE

1. In generale, se non esplicitamente escluso da norme o leggi, le aree ricadenti parzialmente all'interno di perimetrazioni di vincoli non perdono la possibilità di generare diritti edificatori discendenti dalle classificazioni funzionali di P.R.G.; l'edificazione e le modificazioni del suolo dovranno tuttavia essere messe in atto nelle parti di area, con destinazione d'uso urbanistica omogenea e continua, esterne ai perimetri di applicazione del vincolo "non aedificandi".
2. Sulle tavole di P.R.G. sono indicate le seguenti fasce e zone di rispetto riferite alla vigente legislazione nazionale e regionale in merito di vincoli legali.

A – Fascia di rispetto delle linee degli elettrodotti e protezione da campi elettromagnetici ed elettromagnetici

~~Le costruzioni di qualsiasi tipo che prevedono la presenza continuativa di persone devono rispettare le distanze dagli elettrodotti prescritte dalle specifiche disposizioni vigenti al momento della richiesta di titolo abilitativo per la realizzazione di interventi di edificazione e/o di trasformazione del suolo. Si fa riferimento alle indicazioni contenute nel DPCM 08.07.2003, nella legge n. 36/2001, nel D.M. 29.05.2008 e nella L.R. 19/2004 e ai successivi provvedimenti in materia.~~

Per gli elettrodotti e la protezione dall'esposizione ai campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici valgono le normative specifiche, che includono anche le indicazioni relative al calcolo delle fasce di rispetto, di cui alle norme nazionali (Dpcm 08.07.2003, legge 22.02.2001 n. 36, D.M. 29.05.2008) e regionali (L.R. 19/2004 "Nuova disciplina regionale sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici") nonché tutte le eventuali successive disposizioni di aggiornamento e modifica.

Per l'installazione degli impianti radio elettrici e la protezione dall'esposizione dai campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici, si fa riferimento alle norme in materia che fanno capo alla legge 36/2001, al D.Lgs. 259/2003, alla L.R. 19/2004 e sue delibere attuative e a eventuali successive disposizioni di aggiornamento e modifica.

B – Fascia di rispetto del vincolo cimiteriale

Si ~~richiamano~~ **applicano** i disposti dell'art. 27, commi 6, 6 bis, 6 ter, 6 quater, **6 quinquies** della L.R. 56/1977 e dell'art. 28 della Legge 01.08.2002 n. 166. **In base a tali disposizioni, si precisa che** all'interno della zona di rispetto per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale del 10% ~~per cento~~ e il mutamento di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti dalle lettere a) b) c) e d) del primo comma articolo 31 della Legge 5.08.1978, n. 457.

Sulle tavole di P.R.G. ~~è riportata~~ **sono riportate** ~~è riportata~~ la fascia di rispetto **di m. 200** ~~definita dalla legislazione vigente e la proposta di riduzione della stessa individuata mediante la procedura di formazione del Piano Regolatore dei cimiteri, approvato sulla base delle procedure in essere al momento dell'adempimento.~~ **A seguito dell'approvazione, troverà applicazione esclusivamente il perimetro con riduzione della fascia di rispetto.**

C – Zone di rispetto di captazione di risorse idropotabili

Attorno alle sorgenti, ai pozzi ed ai punti di presa dell'acquedotto viene istituita una zona di rispetto di m. 200 nella quale sono vietati gli interventi e le attività inquinanti elencate all'art. 6 del D.P.R. 236 del 24/5/88; all'interno di essa viene istituita una zona di tutela assoluta del raggio di m. 10 misurato dal punto di captazione.

Nelle aree comprese entro il perimetro della zona di rispetto, potranno essere autorizzate le opere elencate al punto 2 dell'art. 6 del D.P.R. 236/88, solo a seguito della ridelimitazione di tale zona di rispetto, da effettuare ai sensi delle specifiche disposizioni vigenti per la delimitazione del perimetro delle zone interessate dal vincolo.

Nelle fasce di rispetto di impianti di depurazione, per una profondità di m. 100, non sono ammessi interventi di ampliamento, sopraelevazione o nuova costruzione, salvo per le costruzioni connesse agli impianti stessi.

D – Aree soggette a vincolo idrogeologico

Le aree soggette a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. n. 3267 del 30.12.1923 e R.D. n. 215 del 13.02.1933 sono sottoposte ai disposti della L.R. 45/1989.

E – Fasce di rispetto degli impianti e delle infrastrutture delle ferrovie

Il P.R.G. individua graficamente le aree destinate agli impianti e alle infrastrutture ferroviarie.

Ad essi si applicano le disposizioni di cui al D.P.R. 11 luglio 1980 n. 753 con riferimento alla determinazione delle fasce da applicare per la distanza di costruzioni e manufatti, da sottoporre a verifica tramite rilevamento planimetrico dell'infrastruttura e degli impianti rispetto alla fascia indicata sulle tavole di P.R.G.

Lungo la rete ferroviaria è prevista la formazione di barriere acustiche e schermature visive che dovranno risultare compatibili con le caratteristiche del contesto interessato (sia per le caratteristiche paesaggistiche del territorio extraurbano, sia per le morfologie, i materiali e le colorazioni del territorio urbano).

F – Vincoli delle aree comprese nel Parco Naturale ~~della Valle del Ticino~~

All'interno delle aree comprese entro il perimetro del Parco (appartenente alla Riserva della biosfera MAB UNESCO "Ticino Val Grande Verbano") di cui alla L.R. 53/1978, si applicano le previsioni e le prescrizioni del Piano d'Area approvato con D.C.R. n. 839-2194 del 21.02.1985 e sue ~~eventuali~~ successive modifiche e integrazioni adottate con D.C. n. 75 del 20.12.2019.

Sono di carattere prescrittivo le misure di conservazione generali di cui alla ~~DGR 54-7409 del 07.04.2014~~ e specifiche di cui alla ~~approve con DGR 30-4238 del 21.11.2016~~.

Per il sito ZSC-ZPS Valle del Ticino (IT 1150001) si applica quanto previsto per la delega dei compiti dell'Ente di gestione la DGR 36-13220 del 08.02.2010.

G – Aree a potenziale rischio archeologico

All'interno delle aree individuate per qualunque tipo di intervento che preveda attività di scavo di qualsiasi entità, il progetto di intervento, opportunamente corredato di tavole esplicative, dovrà essere preventivamente sottoposto alla Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per l'espressione del parere di competenza sotto il profilo archeologico. Tale procedura andrà messa in atto anche nel caso di interventi ricadenti:

- all'interno del centro storico e dei nuclei di antica formazione;

- in corrispondenza di edifici storici e di tracciati stradali antichi;
- nell'ara del Bosco del Monte.

Per le aree pubbliche e di interesse pubblico, comprese le opere di urbanizzazione, anche **non** ricadenti in aree individuate “a potenziale rischio archeologico” si richiama l'applicazione della normativa vigente del D.Lgs. 42/2004 art. 28 e D.Lgs. 50/2016 art. 25.

H – Norme derivanti da verifiche di coerenza con il P.P.R.

Si richiamano le disposizioni immediatamente cogenti e prevalenti del P.P.R. contenute nelle norme di attuazione all'art. 3 comma 9, all'art. 13, commi 11, 12 e 13, all'art. 14 comma 11, all'art. 15 commi 9 e 10, all'art. 16 commi 11, 12 e 13, all'art. 18 commi 7 e 8, all'art. 23 commi 8 e 9, all'art. 26 comma 4, all'art. 33 commi 5, 6, 13 e 19, all'art. 39 comma 9 e all'art. 46 commi 6, 7, 8 e 9, nonché nel Catalogo dei beni paesaggistici del Piemonte prima parte all'interno della sezione “prescrizioni specifiche” della scheda B059; in caso di contrasto con le previsioni e/o le norme di attuazione del P.R.G. dette prescrizioni normative del P.P.R. sono da considerarsi prevalenti.

In caso di interventi che interessino direttamente il sistema idrografico (corsi d'acqua e fasce ripariali) dovranno essere individuati gli interventi di mitigazione funzionali alla tutela della vegetazione; le opere di mitigazione potranno assumere valore di compensazione ambientale se oggetto di impegno unilaterale o convenzionamento.

Per interventi relativi al reticolo idrografico sono da privilegiare tecniche di ingegneria naturalistica.

Gli interventi ammessi su aree individuate come territorio contermini ai laghi devono definire per mezzo di specifiche e documentate analisi la presenza di aree di valore naturalistico e/o paesaggistico e prevedere in sede di progettazione di interventi le scelte per la loro conseguente preservazione e/o valorizzazione.

Per gli edifici invidiati “con vincolo monumentale” sulle tavole di piano (con estensione a edifici e manufatti religiosi elencati) ogni intervento è sottoposto alla procedura autorizzativa della competente Soprintendenza.

Per i terreni gravati da uso civico nel caso di procedure di sdematerializzazione deve essere verificata la sussistenza di interesse di tutela paesaggistica; qualora i terreni interessati non siano dotati di altre specifiche tutele paesaggistiche, viene attivata la procedura per la dichiarazione di notevole interesse pubblico del territorio individuato.

I – Aree di tutela paesaggistica e ambientale

Il P.R.G. individua ~~un'area~~ **aree** di tutela paesaggistica e ambientale con finalità di tutela e valorizzazione e di utilizzazione a fini compensativi ~~ecosistemici~~ dell'uso di suolo per insediamenti e infrastrutture.

~~L'area è destinata~~ **Le aree di cui al presente articolo sono destinate a usi pubblici relativi alla gestione di attività di impianto o cura di superfici boschive e allo svolgimento di attività di educazione e formazione ambientale.**

~~Sull'area~~ **Sono ammesse le attività agricole preesistenti con esclusione di realizzazione di costruzioni, manufatti e infrastrutture che possano causare l'impermeabilizzazione di parti del suolo libero.**

Sarà predisposto da parte del Comune un apposito regolamento per la tutela e l'uso dell'area secondo i seguenti contenuti:

- modalità di formazione di impianti boschivi derivanti da azioni di compensazione per interventi di taglio di aree boscate (art. 19 L.R. 4/2009);
- modalità di miglioramento compositivo e strutturale dei boschi esistenti;
- definizione di interventi per lo sviluppo di habitat a favore della tutela della biodiversità (miglioramento e incremento degli elementi caratterizzanti l'agro-ecosistema: siepi, filari arborei, boschetti, ecc.);
- esercizio di attività di didattica ambientale;
- interventi di valorizzazione paesaggistica dell'area;
- metodi per la conduzione di attività agricole sostenibili (ad es. incentivazione alla permanenza della coltivazione dei campi a prato);
- rafforzamento degli elementi di connessione ecologica lungo le sponde dei corsi d'acqua presenti.

Calcolo delle compensazioni ecologiche per consumo di suolo

Le compensazioni per consumo di suolo, e per la relativa perdita di Servizi Ecosistemici, sono dovute per tutti gli interventi di determinano l'artificializzazione di suoli allo stato attuale naturali, seminaturali e agricoli.

La compensazione principale consiste nella realizzazione di interventi di desigillazione / deimpermeabilizzazione di aree già urbanizzate, per una superficie uguale a quella compromessa dalle trasformazioni previste in progetto o in piano.

Laddove non sia possibile il ricorso alla desigillazione / deimpermeabilizzazione di aree già urbanizzate, il calcolo della superficie da compensare deve essere effettuato dai proponenti con l'applicazione del metodo STRAIN (STudio interdisciplinare sui RApporti tra protezione della natura ed Infrastrutture) che permette di quantificare le aree da rinaturalizzare come compensazione a consumi di ambiente in seguito a interventi edificatori di nuova realizzazione; l'indicatore stima il valore ecologico dell'area oggetto di trasformazione in termini di superficie, in base all'uso del suolo e dal suo stato di conservazione, valuta il miglioramento o il peggioramento del valore ecologico a seguito della trasformazione e, nel secondo caso, il valore ecologico espresso in termini di superficie è usato per dimensionare l'area di compensazione dei servizi ecosistemici persi.

Sarà predisposto da parte del Comune un apposito regolamento per la corretta applicazione della metodologia STRAIN, nonché modalità per la possibile monetizzazione delle compensazioni dovute; verranno anche definite le tempistiche relative alla realizzazione delle compensazioni in seguito alle trasformazioni. Il soggetto attuatore sarà sempre il proponente dell'intervento, o in caso di monetizzazione l'Amministrazione comunale; nel regolamento verranno anche definite le modalità di progettazione dell'intervento compensativo, il controllo e monitoraggio e definizione delle garanzie per la sua esecuzione (ad. es. fidejussioni).

L – “Corridoi”, rete e connessioni ecologiche

Il P.R.G. individua superfici definite come “corridoi” e “connessioni” costituenti la rete ecologica derivata dallo sviluppo dei contenuti della pianificazione di livello provinciale, di livello locale e dalla presenza dell'area sorgente della ZPS Valle del Ticino, così come rappresentata nella “Tavola 2 – Carta della rete ecologica”, facente parte della relazione agronomica.

Su tali aree sono consentite le attività e gli interventi indicati e disciplinati dal P.R.G. con l'avvertenza che in occasione di azioni di modificazioni del suolo dovrà essere illustrata dimostrata a priori la compatibilità delle previsioni con la tutela della biodiversità, con particolare riferimento agli spostamenti della fauna sul territorio, alla preservazione della vegetazione autoctona (con eliminazione di specie invasive).

All'interno delle aree individuate come connessioni ecologiche è consentito il riuso di edifici, manufatti e infrastrutture esistenti; nuovi edifici, manufatti e infrastrutture sono consentiti solo per l'esercizio di attività agrozootecniche nei limiti del precedente art. 36, a condizione che non si generino barriere continue tali da impedire la percorribilità

lineare delle connessioni e che vengano previste misure di “deframmentazione”.

Nelle aree sottese dal “corridoio ecologico locale” (come individuate nella tavola di PRG dei vincoli) sono applicate le specifiche norme previste nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Territoriale Provinciale, così come riportato all’art. 2.8. “Il sistema del verde provinciale - La rete ecologica” comma 3.3., ovvero la “la inedificabilità degli spazi individuati come prioritari per la formazione della rete ecologica”.

Tutti gli interventi di modificazione dello stato dei luoghi messi in atto all’interno delle aree definite come “Rete e connessioni ecologiche” devono prevedere opere di mitigazione e di inserimento ambientale in grado di garantire sufficienti livelli di continuità ecologica e di coerenza con il contesto paesaggistico.

Devono essere preservate le condizioni di naturalità delle sponde dei corsi d’acqua segnalati dal Rapporto Ambientale del piano come dotati di “potenziale funzione di corridoi ecologici”; nel caso di opere necessarie per la sicurezza e il controllo del regime idraulico si dovranno impiegare tecnologie di intervento di “ingegneria naturalistica”.

I contenuti del Regolamento Edilizio che disciplinano la realizzazione di recinzioni devono essere adeguati con previsione di formazione di staccionate in legno (o con recinzioni in rete a maglia larga) e sollevata da terra di 30 cm. dove risultino necessarie per la protezione di coltivazioni.

All’interno delle aree delle connessioni ecologiche non è ammessa l’installazione di impianti fotovoltaici e la realizzazione di serre.

All’interno della rete ecologica sono individuati dei “varchi” (punti critici relativi alla connessione ecologica); gli interventi atti al loro miglioramento funzionale potranno essere oggetto delle compensazioni per consumo di suolo, come definite alla lettera “I” di questo articolo.

M – Norme per le prestazioni energetiche

Per la realizzazione di interventi sugli immobili esistenti e per le nuove costruzioni si applicano, oltre alle disposizioni legislative e normative vigenti al momento del rilascio dei relativi titoli abilitativi, norme a prescrizioni contenute nel Regolamento Edilizio e/o nei regolamenti specifici di settore.

Per l'applicazione di bonus "di indirizzo ecologico" di incremento dei diritti edificatori il Comune provvederà attraverso specifico regolamento a disciplinare le modalità di applicazione.

N – Terreni gravati da usi civici

Per i terreni gravati da usi civici non sono ammesse modifiche delle destinazioni d'uso se non a seguito dell'applicazione delle procedure previste dalle normative vigenti, concernenti l'obbligo di sdemanializzazione e il rilascio di titolo abilitativo ai sensi del D.Lgs. 42/2004.

O – Aree soggette a vincolo "non aedificandi"

Sulle tavole di piano sono rappresentate le aree agricole assoggettate a vincolo "non aedificandi" mediante provvedimento ai sensi dell'art. 25 comma 17 della L.R. 56/1977.

P – Edifici e manufatti con vincolo monumentale

Sulle tavole di piano sono rappresentati edifici e manufatti assoggettati a vincolo monumentale ai sensi della legge 1089/1939 e manufatti di testimonianza della religiosità.

Gli interventi su tali edifici e manufatti sono soggetti a preventiva valutazione da parte della competente Soprintendenza.

ART. 38. -NORMATIVA GEOLOGICA DI PIANO

1. La normativa geologica, redatta in base dallo status geologico geomorfologico, geotecnico e idrogeologico del territorio comunale, è stata sviluppata ai sensi delle seguenti leggi e norme, che rappresentano anche il quadro normativo di riferimento:
 - L. R. 5 dicembre 1977, n° 56 e s.m.i.;
 - Circolare del Presidente della Giunta Regionale 8 maggio 1996, n° 7/LAP;
 - Nota Tecnica Esplicativa alla Circolare P.R.G. 8 maggio 1996 n° 7/LAP;
 - Circolare del Presidente della Giunta Regionale 18 luglio 1989, n° 16/URE;
 - Circolare del Presidente della Giunta Regionale 6 luglio 1999, n° 8 PET;
 - Deliberazione della Giunta Regionale n. 64-7417 del 7 aprile 2014;
 - Deliberazione della Giunta Regionale n. 18-2555 del 9 dicembre 2015;
 - D.G.R. 2 febbraio 2018, n. 12-6441 "Aree di ricarica degli acquiferi profondi - Disciplina regionale ai sensi dell'art. 24, comma 6 delle Norme del Piano di Tutela delle Acque approvato con D.G.R. n. 117-10731 del 13 marzo 2017"
 - D.G.R. n° 25-7286 del 30 luglio 2018 "Disposizioni regionali riguardanti l'attuazione del Piano di gestione rischio alluvioni (PGRA) nel settore urbanistico (art. 58 Norme di Attuazione PAI, integrate dal Titolo V), le attività per i comuni non ancora adeguati al PAI e l'aggiornamento del quadro del dissesto a seguito di eventi calamitosi."
 - D.G.R. n° 17-7911 del 23 Novembre 2018 "Modifica dell'Allegato 1 alla DGR 30 luglio 2018, n. 25-7286 recante "Disposizioni regionali riguardanti l'attuazione del Piano di gestione rischio alluvioni (PGRA) nel settore urbanistico (art. 58 Norme di Attuazione PAI, integrate dal Titolo V), le attività per i comuni non ancora adeguati al PAI e l'aggiornamento del quadro del dissesto a seguito di eventi calamitosi"."
 - Direttiva 2007/60/CE "Direttiva Alluvioni" recepita con D. lgs. 49/2010;
 - D.P.C.M. 27 ottobre 2016.
2. Ogni costruzione è soggetta alle norme del Decreto Ministero LL.PP. 17 gennaio 2018 "Aggiornamento delle norme tecniche per le costruzioni".
3. Ai sensi dell'art. 18 comma 7 delle N.t.A. del PAI, il Comune è tenuto ad informare i soggetti attuatori delle previsioni urbanistiche sulle limitazioni alle quali sono soggette le zone in dissesto e sugli interventi prescritti per la minimizzazione del rischio.

4. Nel certificato di destinazione urbanistica, il Comune dovrà inserire i dati relativi alla classificazione del territorio, in relazione al dissesto localmente presente; altresì dovrà richiedere al soggetto attuatore la sottoscrizione di un atto liberatorio che escluda ogni responsabilità dell'Amministrazione pubblica in ordine a eventuali futuri danni a cose e persone, derivanti dal dissesto segnalato.

Art. 38.1. – Classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica

1. Ai sensi della Circolare PGR 7/LAP/1996, il territorio comunale è suddiviso in classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica rappresentate graficamente nella tavola 5 (scala 1:5.000) "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" e normate dal presente testo.
2. Sono fatte salve le limitazioni all'attività di trasformazione prevista dall'art. 9 delle NTA del PAI.
3. L'utilizzazione ai fini urbanistici di queste aree è condizionata all'accertamento della compatibilità dell'opera/utilizzazione urbanistica in progetto, secondo le specifiche indicazioni di seguito riportate.

Art. 38.1.1. – Classe I

1. In tali aree le indagini condotte non hanno messo in luce particolari processi morfogenetici e condizioni geotecniche penalizzanti, tali da limitare la localizzazione di nuovi interventi edificativi.
2. Rientrano in questa classe aree pianeggianti, subpianeggianti, o debolmente acclivi inedificate o edificate, contrassegnate da buone condizioni di stabilità generale, non interessate da fenomeni di dissesto, con grado di pericolosità irrilevante e vulnerabilità nulla. L'edificazione è in genere attuabile senza l'adozione di particolari accorgimenti costruttivi.
3. In queste aree non si applicano norme particolari salvo quelle previste dal D.M. 17.01.2018 "Norme tecniche per le costruzioni", quelle sul vincolo idrogeologico e quelle sulla presenza, per esempio, delle aree di salvaguardia dei pozzi idropotabili delle aree di ricarica degli acquiferi profondi, etc.
4. L'inserimento in tale classe di un'area non esime il progettista da tutte le verifiche necessarie ad evidenziare scenari di pericolosità non dettagliati alla scala di piano, adottando, di conseguenza, dei modesti accorgimenti tecnici.

Art. 38.1.2. – Classe II

1. Sulla base delle tipologie di pericolosità geomorfologica, rientrano in questa classe settori sia edificati che inediti caratterizzati da un grado di pericolosità moderato, a bassa vulnerabilità, ossia:

a) zone di versante a morfologia articolata (versanti di terrazzi, fianchi di morene, dossi), con acclività da medio a medio-alta, zone pianeggianti ma in prossimità di improvvisi cambi di pendenza nella parte sommitale di versanti, talora con terreni a mediocri caratteristiche geotecniche.

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 alla eventuale presenza di fenomeni di ruscellamento concentrato, di circolazione di acque sotterranee;

b) aree subpianeggianti a volte debolmente depresse, costituite da terreni alluvionali glaciali, fluvioglaciali o glaciolacustri, generalmente con mediocri o scarse caratteristiche geotecniche, e talvolta caratterizzate dalla presenza di falda periodicamente superficiale (< 5 m circa) e/o da fenomeni locali e temporanei di ristagno.

In tale classe le relazioni geologiche e geotecniche dovranno esaminare prioritariamente le condizioni di stabilità con particolare riferimento alle opere di scavo e di fondazione. Inoltre si dovrà esaminare e valutare l'interferenza della falda freatica superficiale con le opere previste, e, in particolare, con le eventuali porzioni interrato, per le quali dovrà essere ~~garantita la possibilità di sommersione senza danni (adeguata impermeabilizzazione)~~ **garantito un adeguato franco rispetto al livello di soggiacenza minima della falda, in assenza del quale la realizzazione di locali interrati è preclusa.**

La valutazione dei livelli freatici dovrà tener conto anche delle possibili variazioni nel tempo legate a diversi sfruttamenti della falda. In ogni caso, fra gli accorgimenti tecnici atti alla mitigazione del rischio, non è ammesso l'abbattimento della falda mediante pompaggio.

Ai fini della salvaguardia della qualità delle acque sotterranee nella relazione si dovrà inoltre valutare la vulnerabilità della falda e la compatibilità dell'intervento con l'assetto idrogeologico;

c) aree soggette a modesti allagamenti (centimetrici) a bassa energia e zone subpianeggianti prospicienti il Fiume Ticino, caratterizzate dalla possibilità di parziale sommersione in occasione di piene fluviali eccezionali, indicativamente a tempo di ritorno uguale o superiore a 500 anni (fascia C del PAI).

Sulla base della circolare del P.G.R. dell'08.07.1999 n° 8/PET si ribadisce che gli interventi attivabili all'interno della perimetrazione della fascia C "non sono prefissati dal Piano stralcio fasce fluviali (PSFF) ma piuttosto vincolati ai risultati di più puntuali indagini sulle condizioni idrauliche e geomorfologiche dei siti e/o subordinati a misure di protezione". Anche sulla base delle Osservazioni al Piano di Assetto Idrogeologico trasmesse dal Comune alle Autorità competenti si delineano le seguenti normative:

- gli ambiti definiti dalla fascia C dovranno rientrare nel Piano di Protezione Civile;
 - in tale classe le relazioni geologiche e geotecniche dovranno esaminare prioritariamente le condizioni di stabilità con particolare riferimento alle fondazioni in relazione alla possibilità di sommersione.
2. Più in particolare si dovranno rispettare le seguenti indicazioni tecniche relative alla realizzazione di nuove opere ed edificazioni:
 - è vietata la realizzazione di piani interrati e si deve prevedere la collocazione degli impianti ad una quota compatibile con la piena di riferimento;
 - è concesso un modesto innalzamento del piano campagna o costruzione su pilotis affinché le superfici abitabili siano realizzate a quote compatibili con la piena di riferimento e non costituiscano un aumento del rischio per gli edifici esistenti e, soprattutto, per gli usi abitativi;
 - è vietata la destinazione residenziale al di sotto delle quote compatibili con la piena di riferimento;
 - è vietato il deposito di materiali nocivi pericolosi insalubri ecc..
 3. Quote inferiori a quelle di sicurezza per piani residenziali o produttivi, costruzioni accessorie e strutture tecniche saranno ammesse solo per particolari motivazioni documentate, in relazione a problematiche storico-architettoniche o funzionali e con l'obbligo della presa d'atto da parte dei titolari della D.I.A. o del Permesso di costruire dell'entità del rischio connesso con l'inondabilità a tempi di ritorno inferiori 500 anni.
 4. In ogni caso ogni nuova opera o parte di opera eseguita al di sotto delle quote di sicurezza dovrà essere progettata e costruita con criteri che consentano la sommersione periodica senza particolari danni.
 5. Le misure delle quote di progetto vanno presentate mediante rilievo altimetrico di precisione appoggiato su quote geodetiche sicure (capisaldi dell'Istituto Geografico Militare IGM).
 6. In tutte le zone del territorio comunale appartenenti alla suddetta classe ogni nuova edificazione sarà preceduta da approfondite verifiche locali di carattere geologico e geotecnico nel rispetto del D.M. 17 Gennaio 2018.

7. La realizzazione di nuove opere di edificazione, interventi di ristrutturazione, ampliamento e costruzione di edifici accessori, interventi comportanti modificazioni morfologiche e movimenti terra sono pertanto, subordinati all'esecuzione di indagini geologiche comprendenti:
- esame geologico dell'area estesa a un intorno adeguato;
 - esecuzione di prospezioni geognostiche atte a evidenziare la situazione litostratigrafica, le attitudini geotecniche dei terreni affioranti e la soggiacenza della falda;
 - esecuzione delle verifiche geotecniche fondamentali (verifiche di portanza, calcolo dei cedimenti e verifica di stabilità dei versanti);
 - indicazione delle eventuali opere atte alla stabilizzazione dei versanti, alla regimazione delle acque di ruscellamento superficiale, allo smaltimento delle acque di infiltrazione.
8. Verifica e rispetto dei vincoli legati alle aree di ricarica degli acquiferi profondi e della presenza delle fasce di rispetto delle captazioni idropotabili.

Art. 38.1.3. – Classe IIIa

1. Sulla base delle tipologie di pericolosità geomorfologica rientrano in questa classe aree inedificate soggette a processi morfogenetici intensi (con grado di pericolosità da moderato a elevato), ad elevata vulnerabilità. In particolare si tratta di:
- a) versanti, fianchi di morena e dossi a pendenza elevata, con propensione al dissesto per forte acclività e zone di fascia spondale del F. Ticino inquadrate in aree non inondabili (storicamente mai soggette ad esondazione), ma morfologicamente articolate e storicamente soggette a dissesto gravitativo;
 - b) fasce di pertinenza dei corsi d'acqua, zone di alveo e fasce spondali soggette a dinamica attiva attuale o di evoluzione della dinamica naturale, zone di deflusso e/o impluvi con concentrazione di acque durante intense precipitazioni e zone umide con possibilità di emersione parziale della falda. A tutti i corsi d'acqua presenti sul territorio (naturali e artificiali, sia a cielo aperto sia intubati), anche se non evidenziati in cartografia, è attribuita una fascia di rispetto di 10 m da ciascuna sponda: l'estensione è ritenuta adeguata per lo stato in cui versano tali corsi d'acqua e per le portate addotte.
Fa eccezione a quanto detto sopra il Torrente Norè per il quale viene attribuita una fascia di rispetto più ampia, pari a 25 metri da ciascuna sponda, con locali zone in cui si presenta leggermente inferiore, secondo criteri morfologici, come rappresentato sugli

elaborati Tav. 1 (Carta geomorfologica con elementi del dissesto), Tav. 5 (Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica a dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica - scala 1:5.000 - base CATASTALE) e tav. 6 (Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica a dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica - scala 1:10.000- base BDTRE). L'ampliamento della fascia è dovuto al fatto che si tratta di un corso d'acqua a regime torrentizio, con un bacino idrografico di discrete dimensioni, che in occasione di eventi meteorici a carattere intenso da luogo a modesti fenomeni esondativi (a valle della S.S. 33 del Sempione) per rigurgito nella zona di confluenza a lago.

Si precisa infine, che anche per la Roggia dell'Olearo o Roggia dello Scolatore è stata attribuita una fascia di 10 metri da ciascuna sponda in quanto trattasi di un corso d'acqua irriguo che solo in occasioni di precipitazioni particolarmente intense e prolungate può essere oggetto di modeste criticità idrauliche, comunque contenute nella fascia di rispetto. Si ricorda che un alveo è definito pubblico e/o demaniale nel caso in cui rientri nell'elenco delle Acque Pubbliche o indicato su base catastale con apposita simbologia, nel qual caso però solo se naturale, infatti se il corso d'acqua è indicato con doppia riga continua ma si tratta di alveo artificiale (es. una derivazione) è da considerarsi "privato".

- c) aree situate lungo la fascia litorale del Lago Maggiore, interessate da falda freatica a bassa profondità e a volte da terreni con mediocri caratteristiche geotecniche; inoltre sono zone con quota inferiore a 198.50 m s.l.m., caratterizzate da innalzamento lento del livello lacustre ed energia dipendente esclusivamente dal moto ondoso. È ammessa la permanenza delle strutture a campeggio esistenti previa inclusione in un Piano di Protezione Civile.
- d) le aree limitrofe al F. Ticino, in particolare le fasce spondali esondabili A e B del PAI;
- e) zone legate ad attività antropica (cave e discariche) e potenzialmente con caratteristiche ambientali non idonee a nuovi insediamenti (discariche). Per quanto concerne queste aree si dovrà proporre un adeguato progetto di risistemazione ambientale con tecniche di ingegneria naturalistica in zone a particolare pregio ambientale. Per quanto concerne le discariche abusive o con autorizzazioni precedenti le recenti normative ambientali, dovranno essere effettuate anche indagini per la valutazione dell'eventuale contaminazione dei suoli, delle acque superficiali ed eventualmente delle acque sotterranee da parte di sostanze inquinanti. Le indagini dovranno dimostrare la compatibilità delle caratteristiche ambientali con la prevista destinazione d'uso dei siti secondo la vigente normativa.

2. Trattandosi di aree inedificate, il rischio in queste aree risulta nullo.

3. Nelle aree comprese nella suddetta classe, sono ammessi i seguenti interventi, fatte salve altre disposizioni di legge più vincolanti:
- a) le opere attinenti alla regimazione e all'utilizzo delle acque, compresi i pozzi, le captazioni sorgive, le derivazioni e gli attingimenti di acqua;
 - b) 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;
 - c) l'eliminazione dei tratti coperti dei corsi d'acqua e la sistemazione idraulica dei corsi d'acqua in genere;
 - d) gli attraversamenti dei corsi d'acqua (secondo le modalità più avanti descritte) e la viabilità per il necessario collegamento di zone residenziali o produttive previste dal P.R.G. e dai P.P.;
 - e) le strade e piste al servizio di attività agro-silvo-pastorali, approvate dagli organi competenti, chiuse al traffico e della larghezza massima tra i cigli di metri 3;
 - f) i percorsi pedonali o ciclabili;
 - g) le attività estrattive autorizzate ai sensi della L. R. 22.11.78 n° 69 e del R.D. 29.7.27 n° 1443, e relative strade di accesso;
 - h) le piantumazioni e le sistemazioni a verde, la manutenzione e lo sfruttamento forestale, secondo le disposizioni legislative vigenti, la conservazione allo stato di natura, il mantenimento delle attività agricole in atto;
 - i) la recinzione dei terreni purché le opere non modificano la stabilità dei versanti e il regolare deflusso delle acque, anche in occasione di piene eccezionali;
 - l) la manutenzione e ristrutturazione dei rustici esistenti, in base alle norme di cui al punto 6.2 della N.T.E./99 alla Circolare 7/LAP;
- m) le opere di cui al successivo art. 38.2.2.**

Art. 38.1.4. – Classe IIIb

1. Si tratta di aree edificate o parzialmente edificate, in cui si rende necessaria la realizzazione di interventi di attenuazione o eliminazione della pericolosità.

2. Sino all'esecuzione dei Progetti Pubblici di Riassetto Idrogeologico nelle aree soggette a Classe IIIb sono ammessi per gli insediamenti preesistenti gli interventi ~~del tipo MO, MS, RC, REA, REB (intesa come ristrutturazione globale dell'edificio ma senza modifiche planimetriche di sagoma), D (senza ricostruzione),~~ recinzioni, ~~posa di manufatti di arredo urbano~~ **come indicati nella Tabella A colonna A, presentata all'art. 38.2.1., che ha valore prescrittivo.**
3. Gli interventi ammessi di cui sopra, in carenza di Progetti Pubblici di Riassetto idrogeologico, non consentiranno la modifica delle condizioni di fruibilità delle aree.
4. In particolare sulla base delle tipologie di pericolosità geomorfologica sono state attuate le seguenti scelte.

Art. 38.1.5. – Classe IIIb2

1. La carta evidenzia graficamente i lotti di pertinenza delle aree edificate o parzialmente edificate che ricadono principalmente nell'ambito di aree classificate IIIa, soggette a processi morfogenetici di media intensità e non difese o parzialmente difese da opere di riassetto o comunque da opere ritenute non sufficienti a garantire la minimizzazione del rischio. Si tratta di settori caratterizzati da elevata acclività e di aree umide con possibili emergenze della falda.
2. La classificazione è stata determinata dalla presenza di un grado di rischio moderato, localmente medio e potenzialmente in evoluzione. L'edificabilità in queste aree (sia per nuove abitazioni, sia per ampliamenti e ristrutturazioni) è condizionata alla realizzazione o al completamento delle opere di riassetto, alla stesura di un cronoprogramma delle stesse che ne preveda il collaudo, il costante controllo e manutenzione, nonché al rispetto delle norme delle N.T.A.
3. **Per quanto concerne gli interventi ammessi sino all'esecuzione dei Progetti Pubblici di Riassetto idrogeologico e successivamente alla realizzazione ed al collaudo delle opere di riassetto si dovrà far riferimento alla Tabella A.**

Art. 38.1.5. – Classe IIIb2 Lago

1. **A questa sottoclasse sono ascritti i settori soggetti esclusivamente ad esondazione lacustre (Carta geoidrologica Tavola 2 - Carta geomorfologica con elementi litologici e del dissesto Tavola 1, Carta Direttiva Alluvioni Tavola 1bis) e classificate come Aree Costiere Lacuali (ACL) nel PGRA.**

2. Per quanto concerne gli interventi ammessi si dovrà far riferimento alla Tabella A del Carico Antropico.
3. Sono caratterizzate da pericolosità da bassa a medio-moderata sia in relazione alle energie in gioco sia alla bassa velocità con cui il fenomeno esondativo lacustre si sviluppa.
4. Per la tipologia di dissesto non è possibile prevedere la realizzazione di cronoprogrammi che prevedano misure strutturali estensive o intensive.
5. Il Cronoprogramma, che riguarderà quindi esclusivamente misure non strutturali, è di tipo gestionale e normativo ed è così strutturato:
 - la relazione geologica dovrà, oltre a definire il modello geologico del terreno e le caratteristiche geotecniche dei materiali, analizzare l'interferenza tra le opere in progetto e i meccanismi e le dinamiche esondative del lago;
 - in caso di trasformazioni edilizie e realizzazione di nuovi manufatti o ampliamenti, dovrà essere redatto uno studio di compatibilità idraulica, che l'Amministrazione comunale è tenuta a valutare in sede di rilascio del titolo edilizio, finalizzato a definire i limiti e gli accorgimenti da assumere per rendere l'intervento compatibile con le criticità presenti (ad esempio in relazione all'energia del moto ondoso in caso di esondazione o alla sommersione periodica per più giorni consecutivi senza che si abbiano danni significativi ai manufatti), in base al livello di esposizione locale con specifico riferimento ai valori di quota della piena indicati dal PGRA per i diversi scenari, così come riportati al link http://osgis2.csi.it/direttiva_alluvioni/cartografia_direttivaalluvioni.html;
 - i progetti dovranno garantire l'applicazione di misure volte al rispetto del principio dell'invarianza idraulica, finalizzate a salvaguardare e non peggiorare la capacità ricettiva del sistema idrogeologico e che favoriscano il deflusso/infiltrazione delle acque di esondazione, evitando l'accumulo ovvero l'aggravio delle condizioni di pericolosità/rischio per le aree circostanti;
 - è sempre consentita la trasposizione di volumi posti al di sotto di quota 198,50 m s.l.m., a quote superiori a tale valore;
 - saranno ammesse variazioni di destinazioni d'uso verso il residenziale, ristrutturazioni con o senza demolizione con ricostruzione ed interventi di sostituzione edilizia a condizione che tutti i locali utilizzati a scopo abitativo siano realizzati con una quota di calpestio non inferiore a 198,50 m s.l.m.;
 - non è ammessa la realizzazione di nuove costruzioni e di autorimesse interrate o seminterrate;
 - nei piani interrati o seminterrati esistenti, anche qualora dotati di sistemi di autoprotezione e di idonei accorgimenti edilizi, è vietato un uso che preveda la presenza continuativa di persone;
 - le trasformazioni consentite dovranno essere progettate e

realizzate in modo tale che la sommersione periodica per più giorni consecutivi non arrechi danni significativi, anche tenendo conto delle oscillazioni piezometriche tipiche di un territorio perilacuale;

- gli interventi dovranno essere progettati in modo da favorire il deflusso/infiltrazione delle acque di esondazione, evitando interventi che ne comportino l'accumulo, ovvero che comportino l'aggravio delle condizioni di pericolosità/rischio per le aree circostanti;
- a seguito delle valutazioni di pericolosità e rischio dovranno essere adottati sistemi volti alla riduzione della vulnerabilità noti come Waterproofing System;
- tutti gli edifici dovranno essere inseriti nel Piano di Protezione Civile Comunale.

Art. 38.1.6. – Classe IIIb3

1. ~~Comprende la fascia lacustre compresa tra le isoipse 198,50 e 196,50, con pericolosità medio-elevata, oltre che~~ gli edifici limitrofi a corsi d'acqua di modesta importanza e portata.
2. Il rischio delle suddette zone preclude la costruzione di nuove unità abitative e ammette solo la possibilità di un modesto incremento del carico antropico a seguito di accurate indagini geotecniche e della realizzazione degli interventi di riassetto, che dovranno essere assoggettati a programmi di controllo e manutenzione, per la tutela dell'edificato e l'incolumità delle persone. I titolari della Concessione Edilizia devono obbligatoriamente essere consapevoli dell'entità del rischio presente.
3. Per quanto concerne gli interventi ammessi sino all'esecuzione dei Progetti Pubblici di Riassetto idrogeologico e successivamente alla realizzazione ed al collaudo delle opere di riassetto si dovrà far riferimento alla Tabella A.
4. Per la realizzazione di qualsiasi intervento all'interno di aree ascritte a queste sottoclassi dovrà essere predisposta specifica relazione geologica e idrogeologica che verifichi l'eliminazione o la minimizzazione delle condizioni di pericolosità e indichi le opere e le metodologie da seguire per il raggiungimento di tale obiettivo.

Art. 38.1.7. – Classe IIIb4

1. ~~Tale classe comprende le aree edificate o parzialmente edificate situate lungo la fascia litorale del Lago Maggiore, anch'esse interessate da falda freatica a bassa profondità e da terreni con mediocri caratteristiche geotecniche, ma situate a quote inferiori a~~

~~196.50 m s.l.m., che possono quindi essere interessate da tracimazioni lacustri con tempi di ritorno frequenti, caratterizzate comunque da innalzamento lento ed energia dipendente esclusivamente dal moto ondoso.~~

2. Rientrano in questa classe **le aree edificate o parzialmente edificate anche entro le fasce spondali esondabili in fascia A e B del PAI del Fiume Ticino e comprese entro le fasce dei corsi d'acqua maggiori (T. Norè a valle del tracciato ferroviario).**
3. L'elevato grado di pericolosità come l'elevato rischio che contraddistingue queste aree comporta che anche a seguito della realizzazione delle opere di riassetto, ove previste, non sarà possibile la realizzazione di nuovi edifici.
4. Gli interventi di sistemazione contemplati in appositi Progetti Pubblici di Riassetto Idrogeologico e finalizzati all'eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità esistente, dovranno essere assoggettati a programmi di controllo e manutenzione in modo che svolgano sempre un'efficace azione di tutela degli edificati e preservino l'incolumità delle persone.
5. Si precisa in ogni caso che per tali aree (~~fascia costiera del lago e del F. Ticino~~) non sono prevedibili, nell'ambito dell'attuazione dei P.R.G., interventi di riassetto idrogeologico strutturali atti a diminuire significativamente la pericolosità ~~devuta alle sommersioni lacustri~~: i titolari della Concessione Edilizia devono essere pienamente coscienti dell'entità del rischio connesso con l'inondabilità.
6. Sono ammesse comunque le strutture legate ~~all'utilizzo del litorale~~, alla navigazione e alle attività sportiva e ricreativa, purché non finalizzate o caratterizzate da utilizzo insediativo: in ogni caso ogni nuova opera o parte di opera eseguita in questo ambito, dovrà essere progettata e costruita con criteri che consentano la sommersione periodica senza particolari danni ~~e con caratteristiche di resistenza al moto ondoso.~~
7. ~~La progettazione e l'esecuzione delle opere dovranno essere condotte tenendo obbligatoriamente conto, oltre che delle norme generali, anche dei seguenti aspetti:~~
 - ~~— della presenza di una zona perennemente satura, delle oscillazioni del livello lacustre e dei relativi effetti sui terreni e sulla circolazione idrica, sia in occasione di fenomeni di piena che in corrispondenza ad eventi di magra;~~
 - ~~— del profilo della superficie topografica e della fascia subacquea;~~
 - ~~— della stabilità del pendio subaereo e subacqueo nella situazione naturale e in quella modificata dalle opere e dai lavori;~~
 - ~~— dell'energia del moto ondoso e dell'eventuale materiale flottante, alle varie quote di livello lacustre.~~

Nella progettazione e delle opere si dovranno tenere in adeguata considerazione le problematiche relative alla presenza di zone perennemente sature e delle variazioni idrometriche tra i livelli di piena e di magra.

8. È ammessa la permanenza delle strutture a campeggio esistenti, con l'obbligo di elaborazione di un adeguato Piano di Protezione Civile.

Art. 38.1.8. – Classe IIIb campeggi

1. La norma è relativa alle aree perilacuali soggette a fenomeni di allagamento per innalzamento del livello lacustre in occasione di eventi meteorici a carattere eccezionale, destinate a ospitare insediamenti turistico-ricettivi di tipo extralberghiero e campeggi con i relativi servizi e accessori.

2. Le eventuali nuove costruzioni dovranno avere il piano di calpestio a quote non inferiori a 198,50 m s.l.m., considerata quota minima di sicurezza (riferita a eventi di piena lacustre con tempo di ritorno indicativamente di 100 anni).

3. In queste aree è ammessa la “riquotatura” del terreno o la realizzazione di costruzioni su “pilotis” alle seguenti condizioni:

- l'innalzamento del terreno fino alla quota di sicurezza, stabilita a 198,5 m s.l.m., dovrà essere realizzato con pendenze di raccordo all'esistente piano di campagna aventi angolo pari o inferiore a 10°; è fatta salva la possibilità di realizzare pendenze superiori nel caso di parti in accostamento del terreno riquotato a muri di contenimento o a scarpate esistenti;
- le eventuali riquotature del piano campagna per il raggiungimento delle quote di sicurezza dovranno essere giustificate da uno studio specifico che motivi le necessità dell'innalzamento, le caratteristiche dello stesso in termini di quote, di materiali utilizzati, di effetti geotecnici sui terreni naturali, nonché l'assenza di effetti negativi sulle aree limitrofe dal punto di vista del deflusso delle acque, del drenaggio e gli allagamenti delle aree limitrofe;
- nel caso di ricorso a costruzioni con quota di sicurezza di pavimento ottenuta su struttura a “pilotis”, la sua altezza non potrà superare quella necessaria a raggiungere la quota di sicurezza.

4. I progetti devono comunque sempre esplicitare l'accettazione delle condizioni di rischio connesse con la possibilità di allagamento per eventi con tempi di ritorno superiori a 100 anni, e quindi per quote superiori a quelle indicate come quote minime di sicurezza, nonché gli accorgimenti tecnici atti al loro superamento: i titolari della Concessione Edilizia devono obbligatoriamente essere consapevoli dell'entità del rischio presente. È inoltre necessario richiedere al soggetto titolare la sottoscrizione di un atto liberatorio (assunzione del

~~rischio) che escluda ogni responsabilità dell'amministrazione pubblica in ordine a eventuali futuri danni a beni immobili e mobili comunque derivanti dal dissesto segnalato.~~

~~Art. 38.1.8. – Classe IIIb3-IIIb4 – specifiche~~

- ~~1. Le aree ricadenti in classe IIIb3 e IIIb4 che rientrano nei settori soggetti esclusivamente a esondazione lacustre (cfr. Carta geoidrologica - Tavola 2), che sono caratterizzate da pericolosità da bassa a medio-moderata sia in relazione alle energie in gioco sia alla bassa velocità con cui il fenomeno esondativo lacustre si sviluppa, sono subordinate a una specifica norma di seguito illustrata.~~
- ~~2. Per la tipologia di dissesto non è possibile prevedere la realizzazione di cronoprogrammi che prevedano misure strutturali estensive o intensive.~~
- ~~3. Il Cronoprogramma, che riguarderà quindi esclusivamente misure non strutturali, è di tipo gestionale e normativo ed è così strutturato:~~
 - ~~• la relazione geologica dovrà, oltre a definire il modello geologico del terreno e le caratteristiche geotecniche dei materiali, analizzare l'interferenza tra le opere in progetto ed i meccanismi e le dinamiche esondative del lago;~~
 - ~~• i manufatti dovranno essere verificati in funzione dell'energia del moto ondoso in caso di esondazione;~~
 - ~~• è sempre consentita la trasposizione di volumi posti al di sotto di quota 198,50 m s.l.m., a quote superiori a tale valore;~~
 - ~~• saranno ammesse nuove costruzioni, variazioni di destinazioni d'uso verso il residenziale e ristrutturazioni con o senza demolizione con ricostruzione a condizione che tutti i locali utilizzati a scopo abitativo siano realizzati con una quota di calpestio non inferiore a 198,50 m s.l.m.;~~
 - ~~• le eventuali riquotature del piano campagna per il raggiungimento delle quote di sicurezza dovranno essere giustificate da uno studio specifico che motivi le necessità dell'innalzamento, le caratteristiche dello stesso in termini di quote, di materiali utilizzati, di effetti geotecnici sui terreni naturali, nonché l'assenza di effetti negativi sulle aree limitrofe dal punto di vista del deflusso delle acque, del drenaggio e gli allagamenti delle aree limitrofe;~~
 - ~~• i titolari della Concessione Edilizia devono obbligatoriamente essere consapevoli dell'entità del rischio presente. È inoltre necessario richiedere al soggetto titolare la sottoscrizione di un atto liberatorio (assunzione del rischio) che escluda ogni responsabilità dell'amministrazione pubblica in ordine a eventuali futuri danni a beni immobili e mobili comunque derivanti dal dissesto segnalato.~~
 - ~~• tutti gli edifici dovranno essere inseriti nel Piano di Protezione Civile Comunale.~~

Art. 38.2. – Approfondimenti normativi

Art. 38.2.1. – Carico antropico

1. La Deliberazione della Giunta Regionale n. 64-7417 del 7 aprile 2014 ha proceduto a precisare il concetto di incremento del carico antropico: “inducono incremento di carico antropico gli interventi urbanistico-edilizi che generano un aumento, non momentaneo ma stabile nel tempo, di presenza umana a fini abitativi, lavorativi e per l'utilizzo di servizi”.
2. Nelle aree in classe IIIB, in base a quanto previsto dalla DGR 64-7417 del 07.04.2014, si definisce quanto segue (gli interventi possono essere realizzati anche in modo cumulativo).
 - a) Non costituisce aumento del 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 **IIIb2**, 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.
 - b) Costituisce modesto incremento di carico antropico:
 1. il recupero funzionale di edifici o parti di edifici esistenti ad uso residenziale, anche abbandonati, nel rispetto delle volumetrie esistenti anche con cambio di destinazione d'uso;
 - ~~2. il recupero funzionale di edifici o parti di edifici esistenti ad uso diverso da quelli di cui al punto 1, anche abbandonati, nel rispetto delle volumetrie esistenti e con cambi di destinazioni d'uso solo a seguito degli approfondimenti di cui al punto 6, lettere a) e c) della Parte I del presente Allegato;~~
 - ~~3. il frazionamento di unità abitative di edifici (residenziali o agricoli), solo a seguito degli approfondimenti di cui paragrafo 6, lettere a) e c) della parte I al presente Allegato, purché ciò avvenga senza incrementi di volumetria;~~
 4. gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti comportanti un

aumento in pianta non superiore al 20% per un massimo di 200 mc e non costituenti una nuova unità abitativa;

5. gli interventi di demolizione e ricostruzione o sostituzione edilizia con eventuali ampliamenti non superiore al 20% per un massimo di 200 mc, attraverso scelte progettuali e tipologie costruttive volte a diminuire la vulnerabilità degli edifici rispetto al fenomeno atteso;
6. gli interventi ammessi dall'art. 3 della l.r. 20/09.

c) Costituiscono incremento di carico antropico:

1. ogni cambio di destinazione d'uso che richieda, nel rispetto dell'art. 21 della l.r. 56/77, maggiori dotazioni di standard urbanistici rispetto alle destinazioni d'uso in atto alla data di adozione della variante al piano regolatore (ad esempio da magazzino a residenza) e comunque ogni cambio di destinazione verso l'uso residenziale;
2. qualsiasi incremento delle unità immobiliari esistenti alla data di adozione della variante al PRG in eccedenza rispetto a quanto concesso nel caso di modesto incremento di cui alla precedente lett. B, **punto II**;
3. ogni ampliamento delle unità immobiliari esistenti che non rientri strettamente in attività di adeguamento igienico-funzionale, di cui alla precedente lettera a. **punto III** e negli ampliamenti di cui al punto 3 di cui alla precedente lettera b.;
4. gli interventi di cui agli articoli 4 e 7 della l.r. 20/09.

3. Nella tabella seguente sono schematizzati gli interventi consentiti, relativi alla destinazione d'uso residenziale, suddivisi secondo le classi di pericolosità.

Per le altre destinazioni d'uso (produttivo, commerciale, artigianale, servizi, ecc.) la stessa tabella deve essere presa a riferimento per la definizione degli interventi ammessi.

TABELLA A

INCREMENTO DEL CARICO ANTROPICO IN RELAZIONE ALLE POSSIBILITÀ DI RIUSO ED EVENTUALE INCREMENTO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE AD USO RESIDENZIALE							
CLASSE DI PERICOLOSITÀ		IIIB2		IIIB3		IIIB4	
TIPO DI INTERVENTO		A	P	A	P	A	P
Manutenzione ordinaria		●	●	●	●	●	●
Manutenzione straordinaria		●	●	●	●	●	●
Restauro e risanamento conservativo		● senza cambio di destinazione d'uso	●	● senza cambio di destinazione d'uso	●		● senza cambio di destinazione d'uso
Adeguamenti igienico funzionali		● max 25 mq	●	● max 25 mq	● max 25 mq		● max 25 mq
Ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione	Senza frazionamento	●	●	●	●		●
	Con frazionamento		●	●	●		
Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione	Senza frazionamento	●	●	●	●		
	Con frazionamento		●	●	●		
Recupero dei sottotetti esistenti ai sensi della l.r. 21/98		● no nuove unità abitative	●	● no nuove unità abitative	●		● no nuove unità abitative
Ampliamento in pianta			●		● max 20% e 200 mc, no nuove unità abitative		
Ampliamento in sopraelevazione		● solo per problematiche idrauliche e con dismissione P.T.	●	● solo per problematiche idrauliche e con dismissione P.T.	●		● no nuove unità abitative
Demolizione		●	●	●	●	●	●
Sostituzione edilizia			●		● con eventuali ampliamenti non superiori al 20% e per un massimo di 200 mc		
Nuova costruzione			● no in IIIB2lago				
Ristrutturazione urbanistica			●				
Cambio di destinazione d'uso			●		● solo con modesto incremento del carico antropico		
Cambi d'uso funzionali che non aumentano il carico antropico (ad esempio box, magazzini, parcheggi, ecc.)		●	●	●	●	●	●
Realizzazione di edifici accessori (ad es. box, tettoie, ricovero attrezzi, piscina ecc.) che non aumentano il carico antropico		●	●	●	●	●	●

A = Normativa riferita alla situazione precedente alla realizzazione di opere di riassetto territoriale

P = Normativa riferita alla situazione successiva alla realizzazione di opere di riassetto territoriale

● = Intervento ammesso

~~Art. 38.2.2. Disposizioni applicabili a seguito dell'abrogazione dell'art. 31 della L.R. 56/77 Opere di interesse pubblico non diversamente localizzabili nelle sottoclassi III~~

- ~~1. La Deliberazione della Giunta Regionale n. 18-2555 del 9 dicembre 2015 ha proceduto a definire le disposizioni applicabili a seguito dell'abrogazione dell'art. 31 della L.R. 56/77.~~
2. Per opere d'interesse pubblico s'intendono le infrastrutture lineari o a rete e relative opere accessorie riferite a servizi pubblici essenziali (comprese ad esempio derivazioni d'acqua, impianti di depurazione, supporti per la rete della telefonia, ecc.).
- ~~3. Occorre richiamare quali siano gli ambiti a pericolosità geologica elevata e molto elevata per i quali, in assenza di specifica indicazione, non è possibile realizzare alcun intervento:~~
 - ~~a) aree in dissesto a pericolosità e rischio elevato e molto elevato (Ca, Cp, Ee, Eb, Ve, Fa, Fq) individuate nel P.A.I.~~
 - ~~b) fasce fluviali A e B individuate dal PAI;~~
 - ~~c) classi di pericolosità geologica, individuate ai sensi della Circolare PGR 7/LAP/96, IIIa, IIIb, IIIc e III indifferenziata, come perimetrata nei PRG vigenti adeguati al PAI;~~
 - ~~d) fasce di rispetto di cui all'articolo 29 della l.r. 56/1977, individuate dai PRG;~~
 - ~~e) zone in dissesto come perimetrata nei PRG vigenti non ancora adeguati ai disposti della Circolare PGR 7/LAP/96 e non individuate dal PAI.~~
- ~~4. Per la realizzazione di un'opera d'interesse pubblico non altrimenti localizzabile negli ambiti di cui sopra la compatibilità dell'intervento con l'equilibrio idrogeologico dell'area è valutata dalla Direzione regionale OOPP nell'ambito del procedimento di variante al PRG, qualora necessaria, o nell'ambito della procedura approvativa o autorizzativa dell'opera a seguito di specifica richiesta da parte del responsabile del procedimento; nel solo caso delle classi IIIb, per le quali siano già state realizzate le opere di riassetto previste dal cronoprogramma, la compatibilità dell'intervento con l'equilibrio idrogeologico dell'area è valutata dall'Amministrazione comunale.~~
5. Per le fasce fluviali A e B si applicano i disposti dell'art. 38 delle norme di attuazione del PAI per le opere ivi previste e l'Autorità di Bacino o l'Autorità idraulica competente rilasciano il relativo parere ai sensi del medesimo art. 381.
6. Compete all'Amministrazione comunale dichiarare che l'opera non è altrimenti localizzabile sotto il profilo tecnico, in quanto non sussistono alternative alla localizzazione dell'opera medesima al di fuori delle zone soggette a pericolosità geologica elevata e molto elevata.

7. Le seguenti tipologie di opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili potranno essere realizzate in Classe III, previo studio geologico/geomorfológico/strutturale di dettaglio che preveda anche gli eventuali lavori necessari per la minimizzazione della pericolosità, con particolare riferimento alle zone in dissesto attivo, e valuti la compatibilità dell'intervento con l'assetto geologico locale ed areale, senza aggravio di pericolosità indotto dalle nuove opere ai territori sottesi, soprattutto se edificati:
- a) infrastrutture lineari interrato ed aeree per la distribuzione dell'energia e manufatti accessori quali piloni, cabine, centrali di distribuzione, manufatti di controllo, strade di accesso, piste di servizio;
 - b) infrastrutture lineari per il trasporto e la distribuzione di materiali combustibili e manufatti accessori quali stazioni di pompaggio e controllo, piste di servizio;
 - c) infrastrutture lineari aeree ed interrato per il funzionamento di servizi di comunicazione a distribuzione nazionale e regionale, quali radio, televisioni, telefonia fissa e mobile, ponti radio e manufatti accessori quali piloni, cabine, centraline di controllo e smistamento, piste di servizio;
 - d) infrastrutture lineari e a rete per il trasporto e la depurazione delle acque reflue e relativi manufatti accessori quali stazioni di pompaggio, bypass, impianti di depurazione, strade di accesso;
 - e) infrastrutture lineari e a rete per la distribuzione dell'acqua potabile e manufatti accessori quali cabine elettriche di alimentazione, serbatoi, centrali di pompaggio e regolazione, opere di presa, regolazione e adduzione per acque superficiali e sotterranee, strade di accesso;
 - f) strade comunali, provinciali e regionali ed opere d'arte annesse quali viadotti, ponti, gallerie, opere di contenimento e sostegno, sistemi di informazione all'utenza;
 - g) opere di ritenuta idraulica e relativi manufatti accessori, quali opere di scarico, centrali di controllo e produzione di energia, piste di servizio;
 - h) condotte forzate;
 - i) centrali di produzione di energia, con particolare riferimento agli impianti idroelettrici.

Art. 38.2.3. Aree di ricarica degli acquiferi profondi

1. La D.G.R. 2 febbraio 2018, n. 12-6441 "Aree di ricarica degli acquiferi profondi - Disciplina regionale ai sensi dell'art. 24, comma 6 delle Norme del Piano di Tutela delle Acque approvato con D.G.R. n. 117-10731 del 13 marzo 2017", ~~dove~~ nelle DISPOSIZIONI PER LE AREE DI RICARICA DEGLI ACQUIFERI PROFONDI indica come devono essere rispettati e verificati i seguenti punti:

- attività agricole (fitosanitari)
- attività estrattive e recuperi ambientali
- scariche per rifiuti
- attività considerate significative perché detengono o impiegano sostanze a ricadua ambientale
- limitazioni e prescrizioni per gli insediamenti produttivi
- aspetti realizzativi di particolari opere interrato.

2. La vincolistica dettagliata nei punti di cui sopra vale indifferentemente per le aree di ricarica degli acquiferi profondi come anche per le aree di potenziale ricarica (anfiteatri morenici), caso di Castelletto Sopra Ticino, o per la fasce tampone.

Art. 38.2.4. Disposizioni generali

1. Devono essere considerati parte integrante delle Norme di Attuazione del Piano Regolatore i seguenti vincoli:
 - a) dovranno essere integralmente rispettate le indicazioni contenute nello studio geologico tecnico, facente parte integrante del P.R.G.C.;
 - b) per qualsiasi intervento sul territorio devono essere rispettate, ove previste, le norme del D.M. 17.01.18 "Norme tecniche per le costruzioni";
 - c) è fatto divieto di effettuare coperture di corsi d'acqua di qualsiasi tipo e portata, anche con tubi o scatolari di ampia sezione: le opere di attraversamento di strade principali, minori o vicinali dovranno essere realizzate per mezzo di ponti, previa verifica della sezione minima di deflusso, ottenuta con adeguato studio geoidrologico e idraulico, e comunque evitando qualsiasi restrizione dell'alveo naturale a rive piene misurato a monte dell'opera, indipendentemente dalle risultanze della verifica idraulica; è inoltre fatto divieto assoluto di edificare al di sopra di corsi d'acqua tombinati;
 - d) è fatto divieto di eseguire opere lungo i corsi d'acqua che possano comportare occlusioni d'alveo, anche parziali, incluse le zone di testata;
 - e) recinzioni e muri di contenimento longitudinali a corsi d'acqua devono essere realizzati in modo da non provocare restringimenti della sezione di deflusso e da consentire l'accesso all'alveo per le operazioni di manutenzione, controllo e pulizia;
 - f) deve essere garantita la piena percorribilità, possibilmente veicolare, delle sponde di corsi d'acqua interessati da opere idrauliche di protezione, ai fini ispettivi e di manutenzione;
 - g) deve essere garantita la costante sorveglianza e manutenzione delle opere di difesa e di riassetto esistenti e la pulizia sistematica e manutenzione degli alvei dei corsi d'acqua, naturali e artificiali,

- che interessano aree antropiche esistenti e previste: in particolare deve essere effettuato, quando necessario, il disalveo dei tronchi di corsi d'acqua, al fine di garantire la conservazione di un corretto profilo di equilibrio ed evitare pericolose divagazioni per sovralluvionamento, facendo riferimento alla recente normativa promulgata in materia; dovranno inoltre essere verificate le sezioni di deflusso nelle aree limitrofe agli insediamenti esistenti e previsti, adeguando quelle insufficienti;
- h) per qualunque corso d'acqua del reticolo idrografico minore, è prescritta una fascia di rispetto minima, inedificabile, non inferiore a 10 metri, intesa come arretramento del filo di costruzione e del filo di recinzione, nella quale non potranno essere realizzati nuovi interventi edilizi, compresi box, pertinenze e simili; **in ogni caso devono essere sempre garantiti 4 metri dalla sponda per le piantagioni e smovimento del terreno come indicato al p.to i).**
- i) per qualunque corso d'acqua del reticolo idrografico, iscritto nell'elenco delle acque pubbliche o con alveo demaniale, valgono le disposizioni del R.D. 523 del 25.07.1904 con particolare riferimento all'art. 96;
- l) qualora risultassero differenze tra l'andamento dei corsi d'acqua demaniali, così come riportati sulle carte catastali, e l'attuale percorso planimetrico, le fasce di rispetto ai sensi dell'art. 96 del R.D. 523/1904 si applicano alla linea di drenaggio attiva, rimanendo di proprietà demaniale l'area abbandonata ai sensi e per gli effetti della L. 37/94 nonché in ragione dell'art. 32 comma 3, Titolo II delle N.d.A. del PAI;
- m) nelle aree caratterizzate da terreni con drenaggio difficoltoso, anche se non censite nell'ambito della cartografia di piano, si prescrive l'obbligo di progettazione di adeguate opere di impermeabilizzazione e l'eventuale messa in opera di adeguate canalizzazioni per la bonifica dei luoghi; nelle aree di pianura potenzialmente inondabili (fascia C del PAI - **aree allagabili secondo PGRA direttiva Alluvioni**) non può essere ammessa la realizzazione di locali interrati;
- n) nelle zone acclivi o poste alla base di versanti dovrà essere posta particolare attenzione alla regimazione delle acque superficiali che andranno captate e recapitate negli impluvi naturali; dovrà essere costantemente garantita la manutenzione di eventuali muretti a sostegno di terrazzamenti nelle aree limitrofe agli insediamenti esistenti e previsti, verificando il loro stato di conservazione;
- o) la realizzazione di opere infrastrutturali e di edifici agro-silvo-pastorali **per attività agricole, e residenze rurali connesse alla conduzione agricola, laddove non diversamente localizzabili nell'ambito dell'azienda agricola**, ricadenti nelle aree in classe IIIA di idoneità urbanistica, **potrà essere ammessa qualora le condizioni di pericolosità dell'area lo consentano tecnicamente, e deve essere condizionata a specifici studi di dettaglio di un intorno significativo del territorio interessato, con opportune indagini geologiche e geognostiche**, allo scopo di valutarne l'effettivo grado

- di pericolosità e di rischio;
- p) l'edificato eventualmente ricadente nelle aree in classe IIIa e non distinto in cartografia tematica deve essere assoggettato alle norme previste al punto 6.2 della N.T.E./99; **ad esclusione degli edifici esistenti in aree di dissesto attivo o incipiente ad elevata pericolosità, è consentita la manutenzione dell'edificato esistente e, se fattibile dal punto di vista tecnico, la realizzazione di ampliamenti funzionali e di ristrutturazione (si intende possibile la realizzazione di ulteriori locali, il recupero di preesistenti locali inutilizzati, pertinenze, gli adeguamenti igienico-funzionali). Non è consentito l'aumento di carico antropico e la realizzazione di nuove unità abitative. Eventuali opere sono condizionate all'esecuzione di studi di compatibilità geomorfologica, comprensivi di indagini geologiche e geotecniche atte a stabilire le condizioni di pericolosità e di rischio e a individuare e realizzare gli accorgimenti tecnici necessari per la loro mitigazione;**
- q) si ricorda che, anche se diversamente rappresentato nelle tavole di sintesi, deve essere mantenuta una fascia di rispetto da ciascuna sponda dei corsi d'acqua di almeno 10 m, da ascrivere alla classe IIIa se ineditata e IIIb se edificata;
- r) deve essere applicato integralmente quanto disposto dall'Art. 18, comma 7 delle N.T.A. del P.A.I.;
- s) dovrà essere predisposto un Piano di Protezione Civile esteso all'intero territorio comunale;
- t) gli abitati sparsi ricadenti entro le fasce A e B del P.A.I., sono da ritenersi sottoposti a quanto previsto dagli Artt. 29, 30 e 39 delle N.T.A. del P.A.I.;
- u) il riutilizzo di strutture artigianali o industriali esistenti nella fascia lacustre, con modifica della destinazione d'uso, può essere consentita secondo quanto previsto al punto 6.3 della N.T.E. alla Circ. 7/LAP.;
- v) **rispetto del vincolo idrogeologico ai sensi della L.R. n° 45/89;**
- w) **rispetto dei vincoli derivanti dalle fasce di rispetto del pozzo idropotabile secondo la normativa vigente D.P.G.R. 11 dicembre 2006, n. 15/R- Regolamento regionale recante: "Disciplina delle aree di salvaguardia delle acque destinate al consumo umano (Legge regionale 29 dicembre 2000, n. 61).";**
- x) **deve essere sempre garantita l'invarianza idraulica degli interventi di nuova realizzazione, nel rispetto della normativa D.Lgs. n°152/2006, Regolamento regionale 20 febbraio 2006, n. 1/R. "Regolamento regionale recante: Disciplina delle acque meteoriche di dilavamento e delle acque di lavaggio di aree esterne (Legge regionale 29 dicembre 2000, n. 61)" e D.G.R. 2 febbraio 2018, n. 12-6441 "Aree di ricarica degli acquiferi profondi - Disciplina regionale ai sensi dell'art. 24, comma 6 delle Norme del Piano di Tutela delle Acque approvato con D.G.R. n. 117-10731 del 13 marzo 2017"; le misure adottate non dovranno aggravare la situazione delle aree adiacenti;**
- y) **per le aree proposte per l'edificazione è necessario mantenere**

una superficie permeabile di almeno il 30% della superficie totale di ciascuna area, favorendo l'utilizzo di pavimentazioni con materiali permeabili o sistemi drenanti che permettano il grado di inerbimento parziale il più elevato possibile.

z) rispetto dei vincoli definiti dalla D.G.R. 2 febbraio 2018, n. 12-6441 "Aree di ricarica degli acquiferi profondi - Disciplina regionale ai sensi dell'art. 24, comma 6 delle Norme del Piano di Tutela delle Acque approvato con D.G.R. n. 117-10731 del 13 marzo 2017", dove nelle DISPOSIZIONI PER LE AREE DI RICARICA DEGLI ACQUIFERI PROFONDI devono essere rispettati e verificati i seguenti punti:

- attività agricole (fitosanitari)
- attività estrattive e recuperi ambientali
- discariche per rifiuti
- attività considerate significative perché detengono o impiegano sostanze a ricadua ambientale
- limitazioni e prescrizioni per gli insediamenti produttivi
- aspetti realizzativi di particolari opere interrato.

aa) All'interno delle aree di ricarica degli acquiferi profondi, e in tutto il territorio comunale, hanno valore cogente le "Linee guida per la chiusura e il ricondizionamento dei pozzi" ai sensi del regolamento regionale 29 Luglio 2003, n. 10/R e s.m.i. - Allegato E (Adempimenti connessi alla cessazione del prelievo), approvate con d.d. n. 539 del 3/12/2015. Il ricondizionamento e la chiusura dei pozzi non conformi all'art. 2 co. 6 della l.r. 22/1996 deve avvenire secondo le modalità ivi previste.

bb) All'interno delle aree di ricarica degli acquiferi profondi, e in tutto il territorio comunale, hanno valore cogente le "Linee guida regionali per l'installazione e la gestione delle sonde geotermiche", approvate con d.d. n. 66 del 3/3/2016".

cc) È vietato lo scarico diretto nelle acque sotterranee come indicato dall'art. 104, comma 1, del D. Lgs. 152/2006 e s.m.i. e che è vietata l'immissione di acque meteoriche in falda ai sensi dell'art.113 del medesimo decreto.

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

a) nelle zone in classe IIIb2, l'attuazione delle previsioni urbanistiche è inibita sino alla progettazione definitiva ed esecutiva delle opere di riassetto indispensabili alla minimizzazione del rischio, alla loro realizzazione ed al collaudo con verifica della loro valenza tecnico-urbanistica. Le limitazioni d'uso del territorio in classe IIIb2 allo stato attuale e il loro variare a seguito della realizzazione delle

- sistemazioni idrogeologiche, sono specificate nella legenda della cartografia di sintesi; i titolari del Permesso di Costruire devono obbligatoriamente essere consapevoli dell'entità del rischio presente;
- b) nelle zone in classe IIIb3, caratterizzate da pericolosità medio-elevata, è da escludere la realizzazione di nuove unità abitative o completamenti ma sono ammessi solo interventi che comportino un modesto incremento di carico antropico, quali quelli che consentono l'utilizzo più razionale degli edifici esistenti ed il loro adeguamento igienico-funzionale. Gli interventi suddetti potranno essere realizzati solamente al termine dell'iter procedurale per la messa in opera delle sistemazioni per la difesa del territorio (progettazione, realizzazione, collaudo e verifica ai fini urbanistici delle opere di riassetto). Le limitazioni d'uso del territorio in classe IIIb3 allo stato attuale e il loro variare a seguito della realizzazione delle sistemazioni idrogeologiche, sono specificate nella legenda della cartografia di sintesi; i titolari del Permesso di Costruire devono obbligatoriamente essere consapevoli dell'entità del rischio presente;
- c) nelle zone in classe IIIb4, caratterizzate da pericolosità elevata, è da escludere la realizzazione di interventi che comportino anche un modesto incremento di carico antropico. La messa in opera delle sistemazioni per la difesa del territorio (progettazione, realizzazione, collaudo e verifica ai fini urbanistici delle opere di riassetto) sono comunque indispensabili per la difesa dell'edificato. Le limitazioni d'uso del territorio in classe IIIb4, sono specificate nella legenda della cartografia di sintesi; i titolari del Permesso di Costruire devono obbligatoriamente essere consapevoli dell'entità del rischio presente;
- d) per tutti gli interventi in aree ascritte alle classi IIIB2, IIIB3 e IIIB4 l'Amministrazione Comunale dovrà richiedere al soggetto titolare la sottoscrizione di un atto liberatorio (assunzione del rischio) che escluda ogni responsabilità dell'amministrazione pubblica in ordine a eventuali futuri danni a beni immobili e mobili comunque derivanti dal dissesto segnalato.
- e) la procedura per la realizzazione delle opere di riassetto potrà essere gestita dall'Amministrazione comunale o, in alternativa, da altri soggetti pubblici o da privati che hanno specifico interesse nell'attuazione delle previsioni urbanistiche;
- f) a seguito del completamento dell'iter per la realizzazione delle opere di riassetto da parte dell'Amministrazione Comunale o da altri enti competenti, sarà compito dell'Amministrazione Comunale condurre la verifica della loro funzionalità, in relazione alla minimizzazione del rischio per le aree ad esse sottese;
- g) secondo quanto previsto dalla Nota Tecnica Esplicativa alla Circolare 7/LAP al punto 7.6, la verifica della minimizzazione o eliminazione del rischio deve essere condotta a livello dell'intera area inserita in classe IIIb: non è possibile dunque condurre tale verifica a livello di singolo lotto edificatorio o delegarla al

- professionista incaricato del progetto di edificazione.
- h) l'Amministrazione Comunale potrà avviare le procedure di realizzazione delle opere di riassetto e difesa del territorio delle aree in classe IIIb, avvalendosi anche dei "Piani tecnici esecutivi di opere pubbliche" di cui all'art. 47 della L.R. 56/77;
 - i) in assenza delle necessarie opere di riassetto, nelle aree ascritte alla classe IIIb2 e IIIb3, saranno ammesse solo trasformazioni che non comportino un aumento del carico antropico;
 - l) cambi di destinazioni d'uso saranno ammessi solo a seguito dell'avvenuto riassetto e solo nelle sottoclassi che lo prevedono;
 - m) a seguito di specifiche indagini, qualora le condizioni di pericolo lo consentano, saranno consentite nuove costruzioni di edifici per attività agricole e residenze rurali, connesse alla conduzione aziendale, se non altrimenti localizzabili nell'ambito dell'azienda agricola;
 - n) le aree ascritte alla classe IIIb dovranno essere inserite in un cronoprogramma delle opere di difesa, nel quale sia esplicita la destinazione urbanistica delle opere suddette e siano individuate, per ciascuna opera, le porzioni di territorio da essa protette e/o a pericolosità e rischio minimizzato: il cronoprogramma dovrà essere elaborato in dettaglio nella fase attuativa del piano regolatore.

ART. 39. - BONUS DI INCREMENTO DEI DIRITTI EDIFICATORI

1. Dove espressamente indicato dalle norme di attuazione del P.R.G. è applicabile un "bonus" di incremento della superficie utile lorda risultante dall'applicazione degli specifici parametri nei limiti e alle condizioni sotto elencate.
2. La superficie utile lorda realizzabile secondo i parametri indicati dall'articolo normativo di riferimento può essere incrementata:
 - del 10% in ragione di interventi di "indirizzo ecologico";
 - del 10% in ragione della cessione di aree destinate dal P.R.G. ad usi pubblici (non ricadenti all'interno del perimetro dell'area di intervento).
3. Ai fini dell'attuazione degli interventi di "indirizzo ecologico" si intende che l'ottenimento del 10% di incremento della superficie utile lorda potrà avvenire a seguito della realizzazione di edifici dotati di specifica certificazione e/o di opere di compensazione di aree a bosco, sulla base di apposito regolamento approvato dall'Amministrazione Comunale.
4. Per quanto concerne il 10% di incremento della superficie utile lorda derivante dalla cessione di aree destinate dal P.R.G. ad usi pubblici (non ricadenti all'interno del perimetro dell'area di intervento) valgono le seguenti condizioni:
 - alle aree di uso pubblico è attribuito un indice teorico di edificabilità di 0,10 m²/m², utilizzabile esclusivamente in aggiunta agli indici previsti per le aree nelle quali si prevede l'applicazione del "bonus";
 - l'utilizzazione del suddetto indice teorico è subordinata al trasferimento delle corrispondenti aree di uso pubblico al Comune;
 - in alternativa al trasferimento diretto delle aree è facoltà dell'Amministrazione Comunale accettare la loro monetizzazione da determinare in base ai valori stabiliti con apposito regolamento, finalizzata all'acquisizione diretta da parte dell'A.C. stessa delle aree;
 - sia nel caso di trasferimento delle aree, sia nel caso della equivalente monetizzazione, l'Amministrazione Comunale ha facoltà di accettazione o di rifiuto.
5. L'incremento della superficie utile lorda ottenibile nelle aree di tipo A.R.R. (art. 29), in conseguenza all'applicazione del regime perequativo, non è applicabile nei casi in cui, nell'attuazione degli interventi, venga utilizzato l'indice di riuso.

6. In tutti i casi di applicazione del metodo della perequazione è obbligatoria la sottoscrizione di un'apposita convenzione da sottoscrivere ai fini del rilascio del titolo abilitativo.

SCHEDE DI INDIRIZZO PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

Il contenuto delle schede di indirizzo ha carattere prevalente per quanto differisce dalle previsioni degli articoli contenuti nelle N.T.A.

COMUNE DI CASTELLETTO SOPRA TICINO
PIANO REGOLATORE GENERALE

scheda di indirizzo per l'attuazione degli interventi

area n° **A**

- classificazione normativa: A.S.R.
- destinazioni d'uso: ex art. 32 NTA

- parametri di intervento:
 - superficie utile lorda = superficie utile lorda esistente + 50%
 - superficie coperta = 10% della superficie territoriale
 - quota di superficie permeabile = 80% della superficie territoriale
 - altezza massima = m. 10,00

- indirizzi di intervento:
 - in aggiunta alle destinazioni funzionali delle aree A.S.R. (ex art. 32 NTA) sono ammesse anche quelle previste alla lettera d) del precedente art. 21 (esclusivamente per servizi connessi e collegati a quelle del citato art. 32) e le aziende alberghiere ed extralberghiere in sede fissa secondo la classificazione delle norme regionali di settore;
 - gli interventi di tipo RE2, RE3, A, S, NC, D e RU sono soggetti a titolo abilitativo convenzionato;
 - il progetto relativo agli interventi di tipo RE2, RE3, A, S, NC, D, RU deve contenere la definizione dei percorsi veicolari di accesso e delle aree di sosta veicolare necessarie in misura di un posto-auto per addetto e per utente;
 - il progetto relativo agli interventi di tipo RE2, RE3, A, S, NC, D, RU deve risultare compatibile con gli elementi caratterizzanti positivamente l'identità del paesaggio (agricolo, naturalistico e costruito).

COMUNE DI CASTELLETTO SOPRA TICINO
PIANO REGOLATORE GENERALE

scheda di indirizzo per l'attuazione degli interventi

area n° **B**

- classificazione normativa: A.S.R.
- destinazioni d'uso: ex art. 32 NTA

- parametri di intervento:
 - superficie utile lorda = superficie utile lorda esistente + 50%
 - superficie coperta = 20% della superficie territoriale
 - quota di superficie permeabile = 50% della superficie territoriale
 - altezza massima = m. 10,00

- indirizzi di intervento:
 - in aggiunta alle destinazioni funzionali delle aree A.S.R. (ex art. 32 NTA) sono ammesse anche quelle previste per le aree A.T.F. (ex art. 31 NTA);
 - è specificamente consentita la realizzazione di edifici e manufatti da destinare a spazi espositivi e relative funzioni complementari;
 - gli interventi di tipo RE2, RE3, A, S, NC, D e RU sono soggetti a titolo abilitativo convenzionato;
 - il progetto relativo agli interventi di tipo RE2, RE3, A, S, NC, D, RU deve essere esteso alle aree libere inedificate e/o di corredo di insediamenti e spazi espositivi all'aperto per quanto riguarda il loro arredo e gli spazi verdi.

COMUNE DI CASTELLETTO SOPRA TICINO
PIANO REGOLATORE GENERALE

scheda di indirizzo per l'attuazione degli interventi

area n° C

- classificazione normativa: ~~A.C.P.~~ **A.N.R.**
- destinazioni d'uso: ex art. 27 **bis** NTA

- parametri di intervento: ex art. 27 **bis** NTA

- indirizzi di intervento:
 - gli interventi di tipo NC sono soggetti a strumento urbanistico esecutivo;
 - **lo strumento urbanistico esecutivo è soggetto a procedura di verifica VAS;**
 - in alternativa alla presentazione dello strumento urbanistico esecutivo può essere avanzata richiesta di titolo abilitativo **convenzionato**, riferita a un comparto omogeneo e senza soluzione di continuità, a condizione che esso rappresenti non meno del 20% della superficie territoriale complessiva; in tale caso la richiesta di titolo abilitativo **convenzionato** deve essere **corredata dalla documentazione (integrativa di quella prevista per la richiesta di titolo abilitativo) che illustri come la realizzazione di un intervento parziale non determini situazioni di compromissione per l'utilizzazione delle parti non interessate dalla richiesta e oggetto di successivi provvedimenti attuativi preceduta dalla presentazione di un masterplan che contenga l'illustrazione di edificazioni e infrastrutturazioni previste (con riferimento all'art. 38 punti 2) 3) e 4) della L.R. 56/1977);** la cui valutazione positiva **della documentazione illustrativa** da parte dell'Amministrazione Comunale è propedeutica e necessaria per l'attivazione dell'iter del titolo abilitativo **convenzionato**; la valutazione dell'Amministrazione Comunale avviene attraverso l'analisi dei seguenti requisiti ~~del masterplan proposto:~~
 - non risultino limitati o compromessi i diritti di altri soggetti aventi titolo su suoli compresi nel perimetro della scheda di indirizzo C;
 - venga dimostrata l'idoneità di infrastrutture e urbanizzazioni in progetto al fine di formare progressivamente un sistema direttamente connesso e allacciato alle reti principali esistenti;
 - risulti soddisfatto l'obiettivo di inserimento paesaggistico degli interventi (in particolare attraverso la mitigazione dell'impatto visivo delle opere);

- la procedura sopra prevista è oggetto ~~dell'approvazione di~~ **approvazione** di un apposito Regolamento Comunale;
- le aree residuali, prive di proposta di ~~masterplan di attuazione~~ **documentazione illustrativa**, fino all'attivazione ~~di tale~~ **della** procedura **di convenzionamento** sono oggetto esclusivamente di interventi manutentivi indirizzati al mantenimento dello stato di suolo agricolo o a prato.

COMUNE DI CASTELLETTO SOPRA TICINO
PIANO REGOLATORE GENERALE

scheda di indirizzo per l'attuazione degli interventi

area n° D

- classificazione normativa: A.R.R.
- destinazioni d'uso: ex art. 29 NTA

- parametri di intervento: ex art. 29 NTA
 - in alternativa all'indice di edificabilità previsto all'art. 29 delle N.T.A. potrà essere applicato un indice di riuso della superficie utile lorda, commisurato al 75% della preesistente;
 - in caso di utilizzazione dell'indice di riuso potrà essere adeguato il valore della superficie coperta ammessa in misura del 65% della superficie territoriale.

- indirizzi di intervento:
 - sono ammesse esclusivamente destinazioni d'uso classificate come proprie e compatibili all'art. 21 punto b) delle NTA;
 - gli interventi eccedenti **quelli di MO, MS, RC1, RC2 e RE1** sono soggetti a titolo abilitativo convenzionato;
 - in caso di interventi di tipo RE2, RE3, A, S, NC, D, RU la convenzione deve prevedere le modalità e i tempi per la cessione in uso pubblico di aree destinate a parcheggi nella misura di 100 posti auto, oltre ad assicurare le aree standard **relative al riuso** di cui all'art. 22 lettera c);
 - analogamente al punto precedente la convenzione deve disciplinare la cessione al Comune di una **quota di** superficie interna all'insediamento di ~~m² 500~~ **per da destinare ad** attrezzature di interesse comune **per servizi affini o coerenti con la funzione principale della struttura**;
 - la richiesta di titolo abilitativo interessante l'area della scheda di intervento D deve contenere il progetto di miglioramento ~~dell'infrastruttura~~ **del sistema infrastrutturale** stradale di accesso e di valorizzazione delle caratteristiche morfologiche e storico-documentarie delle parti di costruzioni riferibili ad esempi di "archeologia industriale";
 - è richiesto un progetto unitario esteso all'intera area della scheda D relativo alla riqualificazione / rigenerazione; tale progetto deve contenere l'analisi dei valori storico-documentari, morfologici e architettonici degli edifici esistenti **riconoscibili come esempi di**

“archeologica industriale”, garantendo la valorizzazione dei caratteri di essi e/o delle parti di essi valutati significativi da parte della Pubblica Amministrazione;

- la proposta di progetto unitario esteso all'intera area deve essere corredata da una dettagliata documentazione delle componenti riferibili al disegno originario dell'insediamento e ai relativi valori storico-documentari (da valorizzare) e dalle parti aggiuntive e/o incoerenti da reintegrare e/o eliminare.

COMUNE DI CASTELLETTO SOPRA TICINO
PIANO REGOLATORE GENERALE

scheda di indirizzo per l'attuazione degli interventi

area n° **E**

- classificazione normativa: A.S.R.
- destinazioni d'uso: ex art. 32 NTA

- parametri di intervento:
 - superficie utile lorda = superficie utile lorda esistente + 50%
 - superficie coperta = 10% della superficie territoriale
 - quota di superficie permeabile = 80% della superficie territoriale
 - altezza massima = pari all'altezza massima preesistente

- indirizzi di intervento:
 - gli interventi di tipo RE2, RE3, A, S, NC, D, RU sono soggetti a titolo abilitativo convenzionato;
 - il progetto relativo agli interventi di tipo RE2, RE3, A, S, NC, D, RU deve contenere la definizione di aree di sosta veicolare in misura di un posto-auto per addetto e per utente;
 - il progetto relativo agli interventi di tipo RE2, RE3, A, S, NC, D, RU deve tutelare e valorizzare i caratteri identitari del paesaggio;
 - ogni progetto interessante l'area della scheda di indirizzo E deve contenere la valutazione delle emissioni potenziali prodotte dalle funzioni previste e i relativi provvedimenti di mitigazione;
 - in aggiunta alle destinazioni funzionali delle aree A.S.R. (ex art. 32 N.T.A.) sono ammesse anche quelle previste al precedente art. 31.

COMUNE DI CASTELLETTO SOPRA TICINO
PIANO REGOLATORE GENERALE

scheda di indirizzo per l'attuazione degli interventi

area n° **F**

- classificazione normativa: I.P.
- destinazioni d'uso: ex art. 28 NTA

- parametri di intervento: ex art. 28 NTA

- indirizzi di intervento:
 - gli interventi di tipo NC sono soggetti a titolo abilitativo convenzionato;
 - la convenzione dovrà prevedere la corresponsione di un contributo integrativo per gli oneri di urbanizzazione, finalizzato al cofinanziamento della nuova strada di collegamento degli insediamenti da via Caduti per la Libertà e alla formazione delle aree a parcheggio di uso pubblico previste dal P.R.G. (da definire con apposito Regolamento Comunale);
 - gli interventi di tipo NC devono comunque soddisfare le dotazioni di aree standard di cui all'art. 22 lettera b) delle NTA

COMUNE DI CASTELLETTO SOPRA TICINO
PIANO REGOLATORE GENERALE

scheda di indirizzo per l'attuazione degli interventi

area n° **G**

- classificazione normativa: I.P.
- destinazioni d'uso: ex art. 28 NTA

- parametri di intervento: ex art. 28 NTA

- indirizzi di intervento:
 - gli interventi di tipo RE2, RE3, A, S, NC, D e RU sono soggetti a titolo abilitativo convenzionato;
 - la convenzione dovrà prevedere la corresponsione di un contributo integrativo per gli oneri di urbanizzazione, finalizzato al cofinanziamento dell'adeguamento al traffico operativo di via delle Fosse Ardeatine (da definire con apposito Regolamento Comunale);
 - gli interventi di tipo A, S, NC devono comunque soddisfare le dotazioni di aree standard di cui all'art. 22 lettera b) delle NTA.

COMUNE DI CASTELLETTO SOPRA TICINO
PIANO REGOLATORE GENERALE

scheda di indirizzo per l'attuazione degli interventi area n° H

- classificazione normativa: STRADE E INFRASTRUTTURE PER LA CIRCOLAZIONE

- destinazioni d'uso: ex art. 24 NTA

- parametri di intervento:

- indirizzi di intervento:

- lo sviluppo del progetto esecutivo della strada dovrà prevedere l'integrazione dell'infrastruttura nel paesaggio, anche con utilizzo di vegetazione idonea;

- la nuova tratta stradale deve prevedere l'allacciamento delle aree per insediamenti produttivi in prossimità del tracciato;

- la realizzazione della strada sarà cofinanziata tramite la corresponsione di un contributo integrativo per gli oneri di urbanizzazione versato per gli interventi di nuovi insediamenti produttivi;

- gli interventi di tipo A, S, NC devono comunque soddisfare le dotazioni di aree standard di cui all'art. 22 lettera b) delle NTA.