
REGIONE PIEMONTE



CITTA' DI VERBANIA

PIANO REGOLATORE GENERALE

APPROVATO CON D.G.R. N° 13_2018 DEL 28 GENNAIO 2006

VARIANTE N. 37

adozione: D.C.C. N° 47 del 30.09.2020.

approvazione: D.C.C. N° del

PROGETTO ORIGINARIO

progettazione urbanistica :

STUDIO RIPAMONTI

ARCH. ROBERTO RIPAMONTI

consulenti geologi :

DR. ITALO ISOLI

DR. SSA ANGELICA SASSI

consulente agronomo :

DR. SSA CAMILLA SCALABRINI

relazione compatibilità ambientale :

DR. TULLIO BAGNATI

elaborato :



titolo :

NORME

PROGETTO VARIANTE N°37

ufficio di piano

arch. Vittorio Brignardello

responsabile del procedimento

arch. Vittorio Brignardello

elaborazione grafica

arch. Flora Martignon

stesura elaborati :

giugno 2003

aggiornamenti elaborati :

febbraio 2022

SOMMARIO

- Art. 1 - ELABORATI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE
- Art. 2 - PARAMETRI E INDICI EDILIZI E URBANISTICI
- Art. 3 - GENERALITA'
- Art. 4 - MANUTENZIONE ORDINARIA (MO)
- Art. 5 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA (MS)
- Art. 6 - RESTAURO (RC1)
- Art. 7 - RISANAMENTO CONSERVATIVO (RC2)
- Art. 8 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (REA / REB /)
- Art. 9 - AMPLIAMENTO (A) E SOPRAELEVAZIONE (S)
- Art. 10 - NUOVA COSTRUZIONE (NC)
- Art. 11 - DEMOLIZIONI (D)
- Art. 12 - MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO (MD)
- Art. 13 - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (RU)
- Art. 14 - SISTEMAZIONE DEL LUOGO E DEL SUOLO
- Art. 15 - DESTINAZIONI D'USO DEL SUOLO
- Art. 16 - AREE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO
- Art. 17 - AREE PER ATTREZZATURE TECNOLOGICHE E PER IMPIANTI URBANI
- Art. 18 - AREE EDIFICATE E/O DI PERTINENZA DI EDIFICI AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE (A.E.R.)
- Art. 19 - AREE DI COMPLETAMENTO AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE (A.C.R.)
- Art. 20 - AREE DI NUOVA EDIFICAZIONE AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE (A.N.R.)
- Art. 21 - AREE DI ORIGINE PRODUTTIVA E TERZIARIA SOGGETTE A RIUSO E RIQUALIFICAZIONE NEL TERRITORIO URBANO CON DESTINAZIONE MISTA (A.R.R.)
- Art. 22 - AREE CON IMPIANTI FLOROVIVAISTICI SOGGETTE A RIUSO E RIQUALIFICAZIONE NEL TERRITORIO URBANO CON DESTINAZIONE MISTA (A.F.R.)
- Art. 22 bis - AREE CON DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE TERZIARIA, COMMERCIALE, DIREZIONALE, DI SERVIZIO (A.I.T.)
- Art. 23 - AREE CON IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI BENI E SERVIZI (A.I.P.)
- Art. 24 - AREE PER IMPIANTI PRIVATI PER IL TEMPO LIBERO (I.T.L.)

- Art. 24 bis - AREE ATTREZZATE PER LA BALNEAZIONE, LA RICREAZIONE ED IL SOGGIORNO ALL'APERTO E PER LE ATTIVITA' CANTIERISTICHE E DI ASSISTENZA ALLE IMBARCAZIONI (A.A.B.)
- Art. 25 - AREE DESTINATE AI SERVIZI TURISTICO-RICETTIVI DI TIPO ALBERGHIERO ED EXTRALBERGHIERO IN SEDE FISSA E RESIDENZE PER COMUNITA' (A.T.A.)
- Art. 26 - ATTIVITA' PER IL TURISMO RURALE, DI SERVIZIO E PER IL TEMPO LIBERO IN AREE EXTRAURBANE (A.T.G.)
- Art. 27 - AREE PER SERVIZI TURISTICO-RICETTIVI DI TIPO EXTRALBERGHIERO MOBILI (CAMPEGGI) (A.T.E.)
- Art. 28 - AREE AGRICOLE INTERSTIZIALI ENTRO IL TERRITORIO URBANO (A.A.I.)
- Art. 29 - AREE DI ESCAVAZIONE DI MATERIALI INERTI
- Art. 30 - AREE AGRICOLE (A.A.)
- Art. 31 - STRADE ED INFRASTRUTTURE PER LA CIRCOLAZIONE
- Art. 32 - CENTRI STORICI E NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE (N.A.F.)
- Art. 33 - AREE DI INTERESSE STORICO E PAESAGGISTICO
- Art. 34 - AREE BOScate
- Art. 35 - FASCE E ZONE DI RISPETTO E VINCOLI DI NATURA LEGALE
- Art. 36 - NORME GENERALI DI INDIRIZZO ECOLOGICO
- Art. 37 - PEREQUAZIONE DEI DIRITTI EDIFICATORI
- Art. 38 - NORME PARTICOLARI E TRANSITORIE
- Art. 39 - ATTUAZIONE DEL P.R.G.
- Art. 40 - NATURA DELLE CLASSI DI PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA E DI IDONEITA' ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA
- Art. 41 - INDAGINI GEOLOGICHE E GEOTECNICHE A CORREDO DEI PROGETTI DI OPERE PUBBLICHE E PRIVATE
- Art. 42 - PROGETTI PUBBLICI DI RIASSETTO IDROGEOLOGICO
- Art. 43 - NORME GENERALI DI CARATTERE IDROGEOLOGICO
- Art. 44 - CLASSI DI IDONEITA' GEOMORFOLOGICA ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA PREVISTE NEL TERRITORIO COMUNALE
- Art. 45 - CLASSE I
- Art. 46 - CLASSE II
- Art. 47 - CLASSE III
- Art. 48 - CLASSE IIIa
- Art. 49 - CLASSE IIIb
- Art. 49 bis - AREE SOGGETTE A CLASSIFICAZIONE DI FASCE FLUVIALI
- Art. 50 - AREE DI SALVAGUARDIA DELLE OPERE DI CAPTAZIONE AD USO IDROPOTABILE

SCHEDE DI INDIRIZZO PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI E LEGENDA

1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 8 - 8 bis - 9 - 10 - 11 - 12 - 13 - 14 - 15 - 16 - 17 - 18 - 19 - 19 bis - 19 ter -
19 quater - 20 - 21 - 22 - 23 - 24 - 26 - 27 - 28 - 29 - 30 - 30 bis - 31 - 34 - 35 - 36 - 37 - 37
bis - 38 - 39 - 40 - 41 - 42 - 43 - 44 - 46 - 47 - 48 - 49 - 50 - 51 - 52 - 53 - 54 - 55 - 56 - 57 -
58 - 59 - 60 - 61 - 62 - 63 - 64 - 65 - 66 - 67 - 68 - 69 - 70 - 71 - 72 - 73 - 74 - 76 - 77 - 78 -
79 - 80 - 81 - 82 - 83 - 84 - 85 - 86 - 87 - 88 - 89 - 90 - 91 - 92 - 93 - 94 - 95 - 96 - 97 - 98 - 99 - 100 -
101 - 102

Art. 1 - ELABORATI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

1. Il P.R.G. è composto dei seguenti elaborati:

a) elaborati descrittivi del piano:

- PRA - Relazione Illustrativa

b) elaborati prescrittivi del piano:

- PRB - Norme di Attuazione
- PR1 - Planimetria sintetica del piano con le fasce marginali dei Comuni contermini
n° 1 tavola - 1:25000
- PR2 - Carta dei vincoli
n° 9 tavole - 1:2000
- PR3 - Carta degli usi del suolo
n° 9 tavole - 1:2000
- PR4 - Planimetria degli interventi nei centri storici e nei nuclei antichi
n° 4 tavole - 1:1.000

c) allegati tecnici del piano:

- AT1 - Carta della crescita insediativa alle soglie storiche dei P.R.G.
n° 1 tavola - 1:10.000
- AT2 - Schema della struttura urbana e territoriale
n° 1 tavola - 1:10.000
- AT3 - Stato di fatto degli usi del suolo rilevato
n° 3 tavole - 1:5.000
- AT4 - Stato di fatto delle opere di urbanizzazione primaria: rete stradale e illuminazione pubblica
n° 3 tavole - 1:5.000
- AT5 - Stato di fatto delle opere di urbanizzazione primaria: rete idrica e rete fognaria - n° 3 tavole - 1:5.000
- AT6 - Schema della gerarchia funzionale della viabilità
n° 1 tavola - 1:10.000
- AT7 - Sistema del verde
n° 1 tavola - 1:10.000
- AT8 - Rappresentazione sintetica del P.R.G. e delle classi geologiche
n° 3 tavole - 1:5.000

d) elaborati dell'analisi geologica;

e) elaborati dell'analisi agronomica;

f) elaborati della Relazione di compatibilità ambientale.

Gli elaborati di cui al punto b) e, per le parti di natura prescrittiva e regolamentare, quelli di cui al punto d) contengono le indicazioni grafiche e normative di carattere prescrittivo.

2. In caso di indicazioni grafiche discordanti alle diverse scale, vale quanto indicato alla scala grafica di maggiore dettaglio.

Art. 2 -PARAMETRI E INDICI EDILIZI E URBANISTICI

1. I parametri edilizi di seguito elencati sono descritti e disciplinati dal Regolamento Edilizio vigente:

- Altezza dei fronti della costruzione (Hf);
- Altezza della costruzione (H);
- Numero dei piani della costruzione (Np);
- Distanza tra le costruzioni (D), Distanza della costruzione dal confine (Dc); è ammessa minor distanza rispetto a quanto previsto dalle presenti norme previo convenzionamento tra le parti, registrato e trascritto, fatte salve le norme di Codice Civile e quanto previsto dal D.M. n. 1444/68
- Distanza della costruzione dal ciglio stradale (Ds);
- Superficie coperta della costruzione (Sc);
- Superficie utile lorda della costruzione (Sul). Ai fini di quanto disciplinato dal regolamento edilizio, si precisa che i vani scala e ascensori di nuova costruzione non costituiscono Sul, mentre per tutte le altre categorie di intervento, laddove esistenti, vani scale e ascensori costituiscono Sul;
- Superficie utile netta della costruzione (Sun);
- Volume della costruzione (V);
- Rapporto di copertura (Rc).

2. I parametri ed indici urbanistici di seguito elencati sono descritti e disciplinati dal Regolamento Edilizio vigente:

- Superficie fondiaria (Sf);
- Superficie territoriale (St);
- Indice di utilizzazione fondiaria (Uf);
- Indice di utilizzazione territoriale (Ut);
- Indice di densità edilizia fondiaria (If);
- Indice di densità edilizia territoriale (It).

3. I seguenti parametri edilizi e urbanistici sono descritti e disciplinati dalle presenti Norme di Attuazione:

Dpf = Distanza tra le pareti finestrate: è la distanza minima assoluta tra pareti di edifici antistanti, delle quali almeno una sia dotata di aperture;

IR = Indice di riutilizzazione: è il rapporto tra la superficie utile lorda massima ammessa a seguito di intervento di riuso e la superficie utile lorda preesistente; laddove previsto dalle presenti norme il parametro IR è applicato in alternativa e in deroga ai parametri UT e/o UF e ai valori indicati per i restanti parametri con la sola eccezione di H = altezza della costruzione.

4. Ai fini dell'applicazione dei parametri e degli indici edilizi e urbanistici, per quanto riguarda i vani scala e ascensori, le cantine e i volumi tecnici, le definizioni sono le seguenti:

Vano scala = Spazio delimitato dalle pareti perimetrali del corpo scala (ingombro lordo per ogni piano del fabbricato) e contenente le rampe, i pianerottoli interpiano, il pianerottolo di partenza e/o arrivo delle rampe, lo spazio

libero tra le rampe (tromba), che rispettano il requisito di accessibilità secondo quanto previsto dalla normativa vigente per il superamento delle barriere architettoniche. Il vano scala, in base alle specifiche caratteristiche morfologiche, concorre alla determinazione della sagoma ed al calcolo del rapporto di copertura, nel rispetto di quanto previsto dal Regolamento Edilizio.

- Vano ascensore = Spazio delimitato dalle pareti perimetrali del vano ascensore (ingombro lordo per ogni piano del fabbricato) che rispetta il requisito di accessibilità secondo quanto previsto dalla normativa vigente per il superamento delle barriere architettoniche. Il vano ascensore, in base alle specifiche caratteristiche morfologiche, concorre alla determinazione della sagoma ed al calcolo del rapporto di copertura, nel rispetto di quanto previsto dal Regolamento Edilizio.
- Cantine = Locali accessori, totalmente o prevalentemente interrati (come da definizione del Regolamento Edilizio) adibiti ad uso di ricovero o ripostiglio di oggetti, materiali o simili, sprovvisti dei requisiti e dotazioni atti a consentire la permanenza di persone, ancorché saltuaria, con altezza netta interna inferiore a mt. 2,40 e rapporti aeroilluminanti inferiori ad 1/8 della superficie utile netta.
- Volumi tecnici = Manufatti o locali finalizzati a contenere apparecchiature, macchinari o impianti tecnologici, aventi dimensioni non superiori a quelle indispensabili per l'alloggiamento e la manutenzione dei medesimi, o comunque non superiori ai minimi dettati dalle vigenti norme in materia di sicurezza. Hanno caratteristiche morfologiche e tipologiche che ne attestano in modo inequivocabile l'utilizzo, e come previsto dal Regolamento Edilizio possono essere sia esterni che interni alla sagoma edilizia. A titolo esemplificativo e non esaustivo, sono da considerarsi volumi tecnici: cabine elettriche, locali in genere per impianti centralizzati di riscaldamento, climatizzazione, trattamento e deposito di acque idrosanitarie, extracorsa degli ascensori e relativi locali macchine, cisterne e serbatoi idrici. I volumi tecnici, in base alle specifiche caratteristiche morfologiche, concorrono alla determinazione della sagoma ed al calcolo del rapporto di copertura, nel rispetto di quanto previsto dal Regolamento Edilizio.

Art. 3 - GENERALITA'

1. Fatte salve le prescrizioni sopravvenienti relative alla definizione dei tipi di intervento, essi sono elencati negli articoli seguenti secondo una graduatoria crescente, specificando che l'ammissibilità di un tipo di intervento, consente contestualmente anche la possibilità di applicare quelli di grado inferiore, secondo l'ordine riportato nelle presenti norme.
2. I tipi di intervento ammissibili comportano comunque la tutela dei caratteri originari degli edifici esistenti ritenuti significativi dalla C.E.; specificatamente sono da salvaguardare i valori architettonici e tipologici degli edifici di antica formazione o di riconosciuta qualità architettonica e da eliminare o attenuare gli aspetti di contrasto ambientale, in particolare:
 - a) sentita la C.E., per quanto riguarda il patrimonio edilizio esistente di antica formazione, corrispondente all'architettura tradizionale e tipica locale o a qualificati aspetti d'epoca, è fatto divieto di:
 - alterare sensibilmente i rapporti proporzionali delle dimensioni planovolumetriche e delle pendenze delle coperture;
 - deturpare o eliminare elementi architettonici caratterizzanti quali portali, logge, archi, volte, cornicioni, affreschi e decori murali;
 - eliminare manufatti di arredo ambientale quali pozzi, fontane, recinzioni e pavimentazioni della tradizione locale;
 - le parti eventualmente compromesse andranno ripristinate, in conformità alla esigenza di omogeneità ambientale ed architettonica.
 - b) per quanto riguarda il patrimonio edilizio esistente di recente formazione, ogni ulteriore intervento è sottoposto alla preliminare condizione di:
 - sostituire quei materiali di finitura che risultino in contrasto con quelli che determinano la coerenza ambientale generale rispetto al sito o la riconosciuta qualità architettonica dell'edificio;
 - eliminare manufatti ed elementi che costituiscano ragione di forte antagonismo con gli aspetti ambientali del contesto.
3. Ogni intervento fra quelli esposti negli articoli seguenti può comportare, da parte dell'Amministrazione Comunale, la richiesta eventuale di contestuale sistemazione dell'area asservita all'edificio o manufatto, con eventuale rimozione di edifici (o parti di essi), manufatti, accumuli di materiali, ecc. e/o con sistemazioni di tutto quanto sia considerato dall'Amministrazione Comunale, sentita la C.E., in contrasto con interessi pubblici espressi anche attraverso il decoro dell'ambiente e del paesaggio.
4. L'approvazione degli Strumenti Urbanistici Esecutivi – S.U.E. – assoggettati ai sensi dell'art. 20 della L.R. 40/98 a Relazione di Compatibilità Ambientale e/o a Valutazione di Impatto Ambientale, è subordinata al raggiungimento dei valori di qualità, alla compatibilità e sostenibilità ambientale, al raggiungimento dei limiti di immissione fissati dal Rapporto sullo Stato dell'Ambiente della città e dal Piano d'Azione Ambientale dell'Agenda 21 locale dal momento della loro approvazione.

Art. 4 - 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 le realizzazioni di nuovi locali né modifiche alle strutture o all'organismo edilizio.
2. Esse riguardano:
 - la riparazione o la sostituzione parziale 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, la sostituzione di grondaie, pluviali e comignoli;
 - la riparazione, l'integrazione parziale, il rifacimento del manto, di coperture, l'impermeabilizzazione 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, del gas, di ascensore, che non comportano modificazione dei locali e dell'aspetto esterno degli edifici;
 - la costruzione di arredi fissi anche con modesti 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.
3. Ai fini della classificazione degli interventi di manutenzione ordinaria per opere da realizzare nell'ambito di stabilimenti industriali si rinvia alla Circolare Ministero LL. PP. n° 1918 - Direzione Generale dell'Amministrazione Civile, 16 novembre 1977.
4. Per quanto non specificamente normato e descritto dal presente articolo si rinvia ai contenuti della Circolare P.G.R. n° 5/SG/URB/84; eventuali futuri provvedimenti legislativi regionali, di adeguamento al Testo Unico per l'edilizia (D.P.R. 380/2001) e/o di annullamento della citata circolare, potranno comportare le conseguenti modifiche al testo normativo, senza ricorso a procedure di variante di P.R.G.

Art. 5 - 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. Esse riguardano:
 - Il rifacimento o la formazione di intonaci e rivestimenti, la tinteggiatura degli edifici;
 - la sostituzione di serramenti, ringhiere, balconi e scale esterne;
 - il rifacimento del manto di copertura secondo la sagoma preesistente;
 - il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti limitate di elementi strutturali degradati, compresi muri interni e perimetrali, pilastri portanti e parti limitate 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 aperture interne e di parti di tramezzature;
 - le modificazioni distributive interne connesse alla realizzazione di servizi igienico-sanitari mancanti o insufficienti, e 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.
3. Per quanto non specificamente normato e descritto dal presente articolo si rinvia ai contenuti della Circolare P.G.R. n° 5/SG/URB/84; eventuali futuri provvedimenti legislativi regionali, di adeguamento al Testo Unico per l'edilizia (D.P.R. 380/2001) e/o di annullamento della citata circolare, potranno comportare le conseguenti modifiche al testo normativo, senza ricorso a procedure di variante di P.R.G.

Art. 6 - 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 nuove 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 all'organismo edilizio.
2. Gli interventi di restauro (RC1) riguardano:
 - 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'impoverimento 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.
3. Per quanto non specificamente normato e descritto dal presente articolo si rinvia ai contenuti della Circolare P.G.R. n° 5/SG/URB/84; eventuali futuri provvedimenti legislativi regionali, di adeguamento al Testo Unico per l'edilizia (D.P.R. 380/2001) e/o di annullamento della citata circolare, potranno comportare le conseguenti modifiche al testo normativo, senza ricorso a procedure di variante di P.R.G.

Art. 7 - 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. Gli interventi di risanamento conservativo (RC2) riguardano:
 - il ripristino, la sostituzione e l'integrazione delle finiture esterne con l'impiego di materiali e tecniche congruenti 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;
 - modeste integrazioni degli elementi strutturali con impiego di materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio, con esclusione comunque della realizzazione di nuovi orizzontamenti se comportanti aumento della superficie utile;
 - 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 sottolineare l'unitarietà compositiva delle facciate;
 - la salvaguardia di elementi architettonici e decorativi di pregio degli ambienti interni e degli esterni;
 - le modifiche dell'assetto planimetrico che non interessino elementi strutturali, salvo che per la formazione o la eliminazione di aperture;
 - le suddivisioni e le aggregazioni delle unità immobiliari che non alterino l'impianto distributivo principale;
 - 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.
3. Per quanto non specificamente normato e descritto dal presente articolo si rinvia ai contenuti della Circolare P.G.R. n° 5/SG/URB/84; eventuali futuri provvedimenti legislativi regionali, di adeguamento al Testo Unico per l'edilizia (D.P.R. 380/2001) e/o di annullamento della citata circolare, potranno comportare le conseguenti modifiche al testo normativo, senza ricorso a procedure di variante di P.R.G.

Art. 8 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (REA / REB / REC)

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 elementi costruttivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.
3. Sono consentiti quali interventi di tipo REA:
 - 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;
 - la formazione di scale aperte e balconi.
4. Sono consentiti quali interventi di tipo REB:
 - il recupero di costruzioni preesistenti e la chiusura di manufatti preesistenti aperti su di un lato mediante tamponamenti e serramenti nel rispetto dei caratteri compositivi degli edifici e dei requisiti di legge per il conseguimento dell'abitabilità e/o agibilità;
 - 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 ml. 1.00.
5. E' consentita, quale intervento di tipo REC, la demolizione con ricostruzione di edifici e manufatti con la stessa volumetria e sagoma preesistente secondo i disposti del D.P.R. 380/2001. L'intervento di tipo REC non trova applicazione nell'ambito di Centri Storici e Nuclei di Antica Formazione.
6. Per quanto non specificamente normato e descritto dal presente articolo si rinvia ai contenuti della Circolare P.G.R. n° 5/SG/URB/84; eventuali futuri

provvedimenti legislativi regionali, di adeguamento al Testo Unico per l'edilizia (D.P.R. 380/2001) e/o di annullamento della citata circolare, potranno comportare le conseguenti modifiche al testo normativo, senza ricorso a procedure di variante di P.R.G.

Art. 9 - AMPLIAMENTO (A) E SOPRAELEVAZIONE (S)

1. Sono di ampliamento e sopraelevazione gli interventi rivolti ad aumentare una superficie utile lorda e/o un volume preesistente mediante l'estensione in senso orizzontale o verticale del fabbricato, 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 formali delle preesistenze e risultare ad essi coerenti o migliorativi dei preesistenti aspetti negativi.
4. Per quanto non specificamente normato e descritto dal presente articolo si rinvia ai contenuti della Circolare P.G.R. n° 5/SG/URB/84; eventuali futuri provvedimenti legislativi regionali, di adeguamento al Testo Unico per l'edilizia (D.P.R. 380/2001) e/o di annullamento della citata circolare, potranno comportare le conseguenti modifiche al testo normativo, senza ricorso a procedure di variante di P.R.G.

Art. 10 - NUOVA COSTRUZIONE (NC)

1. Sono di nuova costruzione gli interventi relativi alla realizzazione di nuovi edifici privi di carattere di continuità con volumi preesistenti.
2. La nuova costruzione di volumi tecnici e di fabbricati/locali accessori, è consentita per gli edifici residenziali esistenti, con destinazioni proprie di cui all'art.15 delle presenti norme e, dove specificato dalle presenti norme, "in franchigia", cioè senza che ciò costituisca volume (V), superficie utile lorda (Sul) e superficie coperta (Sc), purchè contenuta nei limiti dimensionali sotto elencati:
 - autorimesse, nella misura di una per ogni unità immobiliare residenziale da realizzarsi al piano terra, seminterrato o interrato, e nel caso di particolare morfologia del terreno, a quota diversa, non oltre la quota di accesso al lotto, anche a sistemazione del terreno avvenuta, in contiguità ad edifici preesistenti o in deroga al comma 1, staccate con caratteri costruttivi con essi compatibili, fino ad una superficie utile netta massima di mq. 25 cadauna ed altezza massima di mt. 2.70;
 - depositi di attrezzi o di materiali, attrezzature da giardino, laboratori per esigenze familiari, nella misura di una per ogni unità immobiliare residenziale, con accesso unicamente dall'esterno, da realizzarsi al piano terra e nel caso di particolare morfologia del terreno, a quota diversa, non oltre la quota di accesso al lotto anche a sistemazione del terreno avvenuta, anche in deroga al comma 1, fino ad una superficie utile netta massima di mq. 15 ed altezza massima di mt. 2.70;
 - 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% della superficie utile lorda 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.
3. I suddetti fabbricati dovranno rispettare le distanze dai confini e dai fabbricati come previsto dal Codice Civile.
4. Per quanto non specificamente normato e descritto dal presente articolo si rinvia ai contenuti della Circolare P.G.R. n° 5/SG/URB/84; eventuali futuri provvedimenti legislativi regionali, di adeguamento al Testo Unico per l'edilizia (D.P.R. 380/2001) e/o di annullamento della citata circolare, potranno comportare le conseguenti modifiche al testo normativo, senza ricorso a procedure di variante di P.R.G.

Art. 11 - DEMOLIZIONI (D)

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.
3. Qualora gli interventi di demolizione siano conseguenti a provvedimenti a tutela della sicurezza e dell'incolumità pubblica, è ammessa la ricostruzione della relativa superficie utile lorda (Sul) nella quantità e forme preesistenti e/o in applicazione dei parametri previsti dalle specifiche norme relative alle aree in cui ricade l'edificio; i parametri H e Dpf previsti per l'area omogenea (secondo la classificazione di P.R.G.) dovranno essere comunque rispettati.
4. Per quanto non specificamente normato e descritto dal presente articolo si rinvia ai contenuti della Circolare P.G.R. n° 5/SG/URB/84; eventuali futuri provvedimenti legislativi regionali, di adeguamento al Testo Unico per l'edilizia (D.P.R. 380/2001) e/o di annullamento della citata circolare, potranno comportare le conseguenti modifiche al testo normativo, senza ricorso a procedure di variante di P.R.G.

Art. 12 - MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO (MD)

1. Costituisce mutamento di destinazione d'uso, subordinato a richiesta di permesso di costruire, il passaggio di un edificio, o di una parte di edificio, da una ad un'altra delle destinazioni dell'elenco seguente:
 - destinazioni residenziali;
 - destinazioni produttive, industriali, artigianali;
 - destinazioni commerciali;
 - destinazioni turistico ricettive;
 - destinazioni direzionali;
 - destinazioni agricole.
2. La destinazione d'uso di edifici, manufatti, aree ed ogni altro immobile deve essere precisata all'atto della richiesta per l'effettuazione di qualsiasi tipo di intervento e riguarda sia lo stato di fatto sia quello risultante dall'intervento stesso.
3. L'intervento di mutamento di destinazione d'uso è sempre ammesso in ciascuna tipologia di classificazione delle aree, fatta salva la coerenza con le destinazioni proprie e compatibili.

Art. 13 - 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 se riguarda interventi edilizi con una superficie utile lorda preesistente superiore a 500 mq.

Art. 14 - SISTEMAZIONE DEL LUOGO E DEL SUOLO

1. Ogni intervento di tipo edilizio ed urbanistico, comporta l'obbligo di sistemazione dell'intera area asservita all'intervento stesso, con eventuale rimozione di edifici e parti di essi, di manufatti e comunque con la sistemazione di tutto quanto sia considerato dall'Amministrazione Comunale (sentita la C.E.) in contrasto con interessi pubblici, espressi anche attraverso la necessità di decoro 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 e di arredo urbano 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, così come è vietato compromettere i caratteri sostanziali della viabilità non comunale esistenti, salvo i casi in cui ciò risulti indispensabile e senza alternative, per consentire l'esercizio della destinazione d'uso del suolo.
4. In particolare è vietato utilizzare artificiosi riporti di terreno per l'interramento di volumi o la riduzione di altezze quando ciò non risulta conforme e coerente con la morfologia originaria riconoscibile nell'area d'intervento e nelle aree circostanti.

Art. 15 - DESTINAZIONI D'USO DEL SUOLO

1. Il P.R.G. indica per ciascuna parte del territorio le destinazioni d'uso non ammesse e quelle proprie e compatibili, secondo i seguenti elenchi:

a) usi pubblici:

destinazioni proprie:

- aree per l'istruzione (asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie dell'obbligo, scuole superiori)
- aree per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per mercati e centri commerciali pubblici)
- aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport
- aree per parcheggi pubblici

destinazioni compatibili:

- attrezzature pubbliche o private convenzionate di servizio complementare agli utenti

b) usi residenziali:

destinazioni proprie:

- residenza stabile
- residenza temporanea

destinazioni compatibili:

- commercio al dettaglio (con la precisazione che per le attività di uso commerciale valgono le specifiche prescrizioni di cui al comma 2 del presente articolo)
- attrezzature terziarie
- artigianato
- autorimesse pubbliche e private
- uffici pubblici e privati
- esercizi pubblici e ristoranti
- attrezzature ricreative, culturali, sanitarie, religiose, politiche, sindacali, per l'istruzione e per il tempo libero
- servizi pubblici
- uffici e sedi di attività creditizie e assicurative
- attrezzature ricettive
- farmacie, ambulatori medici, studi professionali

c) usi produttivi:

destinazioni proprie:

- industrie
- laboratori artigianali

destinazioni compatibili:

- uffici connessi alle attività produttive
- depositi e magazzini
- esposizioni e commercio diretto dei prodotti dell'attività insediata e prodotti affini
- laboratori di analisi, ricerca e sperimentazione legati alle attività produttive
- officine di riparazione e assistenza di autovetture e macchinari, con eventuali distributori di carburante ed autorimesse
- servizi connessi alle attività produttive (spogliatoi, mense, infermerie, locali di ristoro e ricreazione)
- centri di vendita, stoccaggio e di distribuzione all'ingrosso
- residenze di titolari, custodi o personale che deve obbligatoriamente risiedere, per ragioni di sicurezza o di efficienza degli impianti, presso la sede delle attività produttive
- sedi di imprese erogatrici di servizi al settore industriale e terziario

d) usi terziari:

destinazioni proprie:

- terziario direzionale
- terziario commerciale (con la precisazione che per le attività di uso commerciale valgono le specifiche prescrizioni di cui al comma 2 del presente articolo)
- servizi di interesse collettivo

destinazioni compatibili:

- uffici pubblici e privati
- funzioni amministrative, creditizie, assicurative, tecniche, terziarie, ricreative, culturali, sociali, professionali, associative e per lo spettacolo
- commercio specializzato e non specializzato, al dettaglio e all'ingrosso
- servizi pubblici e privati
- attrezzature di supporto e di servizio per il trasporto di merci e persone
- depositi
- locali di ristoro

e) usi turistico-ricettivi

destinazioni proprie:

- attività turistico-ricettive e di ospitalità
- servizi connessi e collegati direttamente con la funzione ricettiva

destinazioni compatibili:

- impianti per il tempo libero e per attività sportive e ricreative connesse 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)
- attrezzature di lavorazione, conservazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici, per le quali le attività di vicinato sono consentite esclusivamente per il commercio di prodotti connessi con le attività agricole e zootecniche

destinazioni compatibili:

- residenze rurali e del personale impiegato nelle attività agricole e zootecniche, attività agrituristiche.

2. Le attività di commercio al dettaglio sono compatibili con ogni altra destinazione d'uso, previste al precedente comma 1, ad eccezione delle aree individuate dalle presenti N.A., quali Aree agricole A.A. art. 30.
3. In sede di richiesta di istanza di permesso di costruire, l'Amministrazione Comunale per il miglioramento della viabilità locale, si riserva di chiedere idonee soluzioni, a carico del soggetto attuatore, in rapporto al traffico veicolare indotto dalle attività da insediarsi.

Art. 16 - AREE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO

1. Le destinazioni d'uso proprie sono quelle di cui al punto a) del precedente articolo "destinazioni d'uso del suolo".

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 punto 1) e 22 della L.R. 56/77 e s.m.i., sono graficamente indicate negli elaborati di piano in riferimento al soddisfacimento del fabbisogno derivante dalla capacità insediativa residenziale. Per i fabbisogni di aree per usi pubblici relativi agli insediamenti produttivi, direzionali e commerciali, il reperimento risulta prescritto attraverso la normativa generale.

Analogamente, le norme di attuazione e/o le schede di indirizzo prescrivono la messa a disposizione di specifiche aree per usi pubblici in aggiunta a quanto determinato come sopra detto.

2. Gli interventi sono realizzati, di norma, dagli enti pubblici competenti o da Enti istituzionali riconosciuti con leggi dello Stato; 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.

3. Le destinazioni specifiche previste sono:

a) per gli insediamenti residenziali:

- aree con attrezzature per l'istruzione, per le quali l'edificabilità e le prescrizioni funzionali e/o tipologiche sono disciplinate dalle leggi e decreti in materia di edilizia scolastica;
- aree per attrezzature di interesse comune per le quali l'edificabilità e le prescrizioni funzionali e/o tipologiche sono disciplinate dalle leggi in materia o, in mancanza, dai seguenti parametri:
 - $R_c = 0,30$ mq./mq. (o pari a maggiore preesistente)
 - $H = 12,00$ ml. o pari a maggiori altezze preesistenti (con eccezione per strutture particolari e volumi tecnici); nel caso dell'insediamento denominato Fondazione Istituto "Sacra Famiglia" è consentita la deroga fino a $H = 14,00$ ml o pari a maggiori altezze preesistenti
- aree a parco per il gioco e lo sport, per la realizzazione di attrezzature sportive e di arredo urbano; per interventi edilizi, quali chioschi, spogliatoi, sedi di società sportive, locali di servizio o di ristoro e simili, sono da rispettare i seguenti parametri:
 - $R_c = 0,10$ mq./mq.
 - $H = 12,00$ ml. per le attrezzature sportive
 $7,00$ ml. per gli interventi edilizi per i servizi
- aree per parcheggi destinati a posti-macchina in superficie, all'installazione di autorimesse pluripiano o interrate; è consentita la realizzazione di autorimesse private sottostanti le aree per parcheggi pubblici, anche nei casi

di compresenza di destinazione d'uso di aree per parcheggi pubblici e di aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport. In esecuzione di interventi di nuova costruzione dovrà essere garantito il rispetto di quanto previsto dalla legge 122/89 art. 2, comma 2°.

b) per gli insediamenti produttivi:

- il soddisfacimento degli standards è regolato attraverso le presenti norme e non indicato sulle tavole di P.R.G.; il reperimento delle aree è posto direttamente a carico degli operatori;
- la dotazione di aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico, nel caso di interventi per nuovi impianti produttivi, non dovrà scendere al di sotto del 20% della superficie territoriale a tale scopo destinata;
- per gli impianti esistenti e per le aree di riordino, nel caso di interventi di ristrutturazione, ampliamenti, cambio di destinazione d'uso e nuove costruzioni, la misura della dotazione non sarà inferiore al 10% della effettiva superficie fondiaria teoricamente asservita alla superficie coperta oggetto di intervento, calcolata in base al rapporto di copertura massimo stabilito dal P.R.G.;
- la destinazione specifica dell'area è decisa dal Comune, tra quelle indicate all'art. 21 primo comma punto 2) L.R. 56/77 e s.m.i.; per quanto concerne la dotazione di aree in base ai disposti della legge 122/89, il calcolo del fabbisogno è determinato sulla base di un'altezza virtuale di mt. 3,00 per ogni superficie di calpestio;

c) per gli insediamenti direzionali e commerciali:

- il soddisfacimento degli standards è regolato attraverso le presenti norme e specifiche leggi di settore prevalenti; il reperimento delle aree è posto direttamente a carico degli operatori;
- la dotazione di aree per attrezzature al servizio degli insediamenti direzionali e commerciali è stabilita nella misura minima del 100% della superficie lorda del pavimento dei nuovi edifici previsti e nel cambio di destinazione d'uso; 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 opere su porzioni di territorio già parzialmente edificate, la dotazione minima è stabilita nella misura dell'80% della superficie lorda di pavimento oggetto dell'intervento;
- la destinazione specifica dell'area è decisa dal Comune, con un minimo destinato a parcheggio pubblico o di uso pubblico pari alla metà della superficie stessa, fatto salvo il rispetto della legge 122/89;
- per le attività commerciali al dettaglio di cui all'articolo 4 del D.Lgs. 114/1998, con superficie di vendita superiore a mq. 400 devono anche essere osservati gli standard relativi al fabbisogno di parcheggi pubblici stabiliti dagli indirizzi e dai criteri di cui all'articolo 3 della L.R. 28/1999 sulla disciplina del commercio in Piemonte in attuazione del D.Lgs 114/1998; nel caso di interventi nei centri storici, la dotazione di parcheggi pubblici è stabilita nella misura dell'80 per cento degli standard previsti dai citati indirizzi e criteri, fatte salve ulteriori prescrizioni aggiuntive stabilite dai criteri stessi.

4. Per quanto riguarda la disciplina delle aree a soddisfacimento degli standards di legge poste direttamente a carico dei soggetti attuatori, valgono le seguenti precisazioni:
 - a) di norma le aree devono essere reperite nel sito dell'intervento;
 - b) nei casi in cui tali aree risultino inidonee, per localizzazione e/o per dimensioni, il reperimento entro l'area di proprietà verrà sostituito con il reperimento di pari superficie in aree giudicate in localizzazione adeguata dalla Giunta Comunale o verrà sostituito con l'equivalente monetizzazione. Il relativo importo è determinato ed aggiornato dalla Giunta Comunale con apposita deliberazione.

5. Nelle aree destinate a parco per il gioco e lo sport potranno essere mantenute le colture e le attività agricole esistenti, quando ciò risulti compatibile con il progetto di utilizzazione dell'area, a condizione che ciò non ne impedisca comunque la percorribilità pedonale e ciclabile e che risulti definito mediante convenzione approvata dal Consiglio Comunale.

6. Nelle aree soggette a S.U.E. viene determinato, mediante apposita scheda normativa, il dimensionamento delle aree da destinare ad usi pubblici. La Giunta Comunale decide la specifica destinazione d'uso prescelta.

Art. 17 - AREE PER ATTREZZATURE TECNOLOGICHE E PER IMPIANTI URBANI

1. Si tratta delle aree destinate a:
 - cimiteri
 - edifici e strutture funzionali a impianti di trasporto e depurazione dei rifiuti liquidi
 - edifici e strutture funzionali a pozzi, captazioni ed impianti della rete idrica
 - centrali e stazioni per la trasformazione, l'erogazione e distribuzione di energia
 - impianti per la raccolta differenziata e il trattamento di materiali inerti e vegetali.
 - aree per le sedi di istituzioni dello Stato.
2. Il P.R.G. individua le aree destinate a tali funzioni, fermo restando che, per le ulteriori esigenze di intervento non previste al momento, le attrezzature potranno essere realizzate anche su aree ad esse non destinate a seguito di espressione favorevole da parte del Consiglio Comunale e nel rispetto delle prescrizioni e dei vincoli per esse istituiti; le normative da applicare saranno quelle specifiche di settore.
3. Nell'apposito capitolo delle norme di attuazione, riportante i vincoli e le salvaguardie, sono indicate le fasce di rispetto per i diversi impianti urbani secondo quanto stabilito dalle disposizioni vigenti.

Art. 18 - AREE EDIFICATE E/O DI PERTINENZA DI EDIFICI 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, esistenti o incluse nelle previsioni di strumenti urbanistici esecutivi in corso di attuazione, o oggetto di concessioni edilizie rilasciate.
2. Destinazioni d'uso proprie e compatibili:
 - quelle di cui al punto b) del precedente articolo "destinazioni d'uso del suolo" o ad esse assimilabili.
3. Destinazioni d'uso non ammesse:
 - industrie
 - laboratori artigianali di produzione (ad eccezione di attività esistenti alla data di adozione del P.R.G. e considerate compatibili dai competenti uffici pubblici);
 - centri commerciali e/o direzionali
 - costruzioni per allevamenti zootecnici.
4. Tipi di intervento ammessi:
MO, MS, RC1, RC2, REA, REB, REC, A, S, NC, D, RU.

5. Parametri:

Rc = 40% o pari a maggiore preesistente

H = 12,00 ml. o pari a maggiore preesistente

Sul = pari all'esistente, all'interno del lotto di intervento, determinata ai sensi dell'art.2 delle presenti norme e dell'art.18 del regolamento edilizio con un incremento massimo per edifici residenziali esistenti, con destinazioni proprie di cui all'art.15 delle presenti norme, pari a:

- + 30% per edifici residenziali la cui Sul complessiva sia inferiore a 200 mq.
- + 20% per edifici residenziali la cui Sul complessiva sia superiore a 200 mq. e fino a 400 mq.
- + 10% per edifici residenziali la cui Sul complessiva sia superiore a 400 mq. (in tutti i casi il valore massimo assoluto di aumento della Sul esistente è stabilito in 50 mq. per ogni unità immobiliare)
- + 5% per edifici residenziali plurifamiliari oltre tre piani fuori terra (limitatamente a funzioni tecnologiche).

In alternativa all'applicazione degli incrementi percentuali della Sul sopra elencati, è ammesso l'ampliamento "una tantum" fino a 25 mq. per ciascun edificio residenziale esistente. Tale ampliamento "una tantum" è assoggettato al contributo relativo ad oneri di urbanizzazione e costo di costruzione.

Per gli immobili non residenziali esistenti, che possiedono i requisiti di agibilità (superficie utile netta uguale o maggiore a 28 mq. altezza interna netta maggiore o uguale a 2,70 mt., coperti e chiusi almeno su tre lati) è possibile il loro recupero e/o la loro trasformazione a fini residenziali, secondo le categorie di intervento edilizio e l'applicazione dei parametri, di cui ai commi 4. e 5. del presente articolo.

Gli immobili non residenziali di superficie utile netta inferiore a 28 mq. e/o altezza interna netta inferiore a 2,70 mt. e comunque con altezza

interna netta entro i 2,40 mt. possono essere recuperati a fini residenziali (mediante interventi di demolizione e ricostruzione) senza alcun incremento di superficie, se accorpati/integrati all'immobile principale.

Quanto sopra non si applica alle autorimesse ed ai fabbricati/locali accessori già assentiti in vigore del presente Piano Regolatore Generale o nel corso della vigenza del precedente Piano Regolatore Generale Intercomunale.

Gli interventi di cui sopra sono assoggettati al contributo di costruzione.

- D = a norma di Codice Civile e 5,00 ml. per interventi di NC
- Dpf = secondo D.M. 2/4/68 n° 1444
- Dc = a norma di Codice Civile
- Ds = secondo quanto previsto al successivo articolo "strade e infrastrutture per la circolazione"

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 di un edificio avente caratteri architettonici e compositivi coerenti ed omogenei.
- 2) Le aree libere inedificate all'interno del lotto debbono essere utilizzate per la formazione di superfici pavimentate di aree sistemate a verde e di attrezzature integrative della funzione residenziale. Nel caso di completo rifacimento della sistemazione delle aree libere è richiesta la permeabilità di almeno il 50% della superficie di intervento.
- 3) Nelle aree di cui al presente articolo è ammessa la nuova costruzione "in franchigia" di volumi tecnici ed edifici accessori, nei limiti previsti dalle presenti norme.
- 4) Le richieste di concessione di incremento volumetrico dovranno autocertificare che nel corso della vigenza del precedente P.R.G.I. non si sia già utilizzato un incremento volumetrico una tantum. Sarà comunque permesso un incremento volumetrico una tantum pari alla differenza tra quello previsto e quello già utilizzato precedentemente in base alle norme del precedente P.R.G.I.
- 5) Le parti di edifici preesistenti alla data di adozione del presente P.R.G., configurate nei loro contorni e nei loro limiti geometrici tridimensionali, anche se parzialmente o totalmente prive di tamponamenti (androni, porticati, piani terreni aperti e situazioni assimilabili poste a piano terra con esclusione delle parti di edifici aventi funzione di pubblico passaggio o parti poste a piani superiori al piano terreno), potranno essere completamente utilizzate a fini di residenza o accessori della residenza per il migliore e completo utilizzo dell'esistente, anche in deroga ai limiti stabiliti dal presente articolo per il parametro Sul, a condizione di risultare coerenti e adeguati all'aspetto architettonico e compositivo dell'intero edificio.
- 6) Nel caso di aree assoggettate dal P.R.G. a vincolo di aree di interesse storico o paesaggistico, gli interventi dovranno essere assoggettati al parere vincolante della Commissione Locale del Paesaggio.
- 7) Nel caso di interventi su edifici aventi altezze preesistenti superiori a mt. 12,00, l'applicazione dell'incremento percentuale di Sul non può comportare l'innalzamento della quota di colmo della copertura; su parere favorevole della C.E. potrà essere autorizzato l'innalzamento della quota di gronda; è sempre ammessa l'applicazione dell'ultimo comma del precedente articolo "ristrutturazione edilizia".

Art. 19 - 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 o lungo le sfrangiature perimetrali del territorio edificato, dotate delle opere di urbanizzazione o ad esse direttamente collegabili.
2. Destinazioni d'uso proprie e compatibili:
 - quelle di cui al punto b) del precedente articolo "destinazioni d'uso del suolo" o ad esse assimilabili.
3. Destinazioni d'uso non ammesse:
 - industrie
 - laboratori artigianali di produzione
 - centri di vendita, immagazzinamento e distribuzione di prodotti all'ingrosso
 - centri direzionali
 - costruzioni per allevamenti zootecnici.
4. Tipi di intervento ammessi:
MO, MS, RC1, RC2, REA, REB, , A, S, NC, D.
5. Parametri:

UF = 0,15 mq./mq.

Rc = 30%

H = 9,00 ml.

D = 7,50 ml.

Dpf = secondo D.M. 2.4.68. n° 1444

Dc = 5,00 ml.

Ds = secondo quanto previsto al successivo articolo "strade e infrastrutture per la circolazione"

6. Disposizioni particolari:
 - 1) Le destinazioni d'uso classificate come compatibili o accessorie alla residenza potranno essere previste in misura non superiore al 35% della Sul edificabile di ciascun intervento.
 - 2) Sono ammesse le destinazioni "usi terziari" di cui al punto d) dell'art.15 delle presenti N.A.; la destinazione terziaria non potrà essere superiore al 33% della Sul ammessa; dovrà essere soddisfatto lo standard di cui all'art. 21 della L.R. 56/1977 punto 3) secondo quanto disposto al penultimo comma del precedente art. 16 punto c).
 - 3) Nella sistemazione delle aree libere, in aggiunta a quanto previsto nello specifico articolo "norme generali di indirizzo ecologico" è richiesta la permeabilità di almeno il 50% della superficie interessata dall'intervento.
 - 4) In caso di ACR ricadenti entro il perimetro di aree catastalmente identificate che comprendono anche previsioni di destinazioni d'uso pubbliche, si farà ricorso a concessione convenzionata per determinare le modalità di attuazione e cessione delle parti vincolate; i casi di applicazione della concessione convenzionata sono individuati cartograficamente sulle tavole della serie PR3.
 - 5) Nel caso di costruzione di edifici che utilizzino metodi di integrazione ecologica

dell'approvvigionamento e/o delle modalità di consumo di energia, in particolare con l'impiego di sistemi "passivi", è attribuito un "bonus" di incremento del 5% della Sul edificabile.

Art. 20 - AREE DI NUOVA EDIFICAZIONE AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE (A.N.R.)

1. Il P.R.G. classifica quali ANR le aree non edificate costituenti ampliamento del tessuto urbano, la cui edificabilità è sottoposta alla preventiva approvazione di S.U.E. ai fini del coordinamento degli interventi edilizi ed infrastrutturali.
2. Destinazioni d'uso proprie e compatibili:
 - quelle di cui al punto b) del precedente articolo "destinazioni d'uso del suolo" o ad esse assimilabili.
3. Destinazioni d'uso non ammesse:
 - industrie
 - laboratori artigianali di produzione
 - centri di vendita, immagazzinaggio e distribuzione di prodotti all'ingrosso
 - centri direzionali
 - costruzioni per allevamenti zootecnici.
4. Tipi di intervento ammessi:
MO, MS, RC1, RC2, REA, REB, , A, S, NC, D.
5. Parametri:
 - UT = 0,20 mq./mq.
 - Rc = 30%
 - H = 12,00 ml. salvo diverse specifiche indicazioni riportate sulle schede di indirizzo attuativo
 - D = 10,00 ml. o pari all'altezza maggiore nel caso di edifici di altezza superiore a 10,00 ml.
 - Dpf = secondo D.M. 2.4.68 n° 1444
 - Dc = 5,00 ml.
 - Ds = secondo quanto previsto al successivo articolo "strade e infrastrutture per la circolazione"
6. Disposizioni particolari:
 - 1) Nel caso di aree per le quali le presenti norme riportino apposite schede di indirizzo attuativo, i valori e le prescrizioni ivi indicate prevalgono su quanto generalmente previsto dal presente articolo.
 - 2) Le destinazioni d'uso classificate come compatibili o accessorie alla residenza potranno essere previste in misura non superiore al 35% della Sul edificabile prevista per l'intera area.
 - 3) Sono ammesse le destinazioni "usi terziari" di cui al punto d) dell'art.15 delle presenti N.A.; non potrà essere superiore al 33% della Sul ammessa; dovrà essere soddisfatto lo standard di cui all'art. 21 della L.R. 56/1977 punto 3) secondo quanto disposto al penultimo comma del precedente art. 16 punto c).
 - 4) L'edificazione è condizionata alla preventiva approvazione di S.U.E.; ove specificato tale S.U.E. è costituito dal Piano di zona per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.) ai sensi della legge 167/1962; nei casi rimanenti tale S.U.E. è costituito dal Piano Esecutivo Convenzionato ai sensi degli artt. 43 e 44 della L.R. 56/1977 e s.m.i.
 - 5) Il P.E.C. è presentato dai proprietari delle aree singoli o riuniti in consorzio, al

Sindaco, completo degli elaborati di cui all'art. 39 della L.R. 56/1977 e s.m.i., unitamente alla Relazione di compatibilità ambientale di cui all'art. 20 della L.R. 40/98, allo schema di convenzione da stipulare con il Comune nel quale vengono determinate le modalità di cessione al Comune stesso delle aree destinate ai servizi ed alle attrezzature pubbliche o di uso pubblico. Per gli interventi compresi all'interno del P.E.C., ove è prevista una Sul a destinazione residenziale superiore a 1.000 m², la convenzione dovrà contenere, per una quota minima del 40% di tale Sul, la determinazione dei prezzi di cessione e/o dei canoni di locazione degli alloggi così come previsto dall'art. 8 della L. 10/1977. Inoltre la stessa convenzione dovrà indicare la realizzazione diretta da parte dei proprietari singoli o riuniti in Consorzio, ovvero le modalità di trasferimento al Comune della corrispondente superficie fondiaria che potrà essere assegnata ad operatori aventi titolo ad intervenire in regime di edilizia sovvenzionata, agevolata o convenzionata.

- 6) Entro 90 giorni dalla presentazione del progetto di P.E.C. e dello schema di Convenzione, il Sindaco decide l'accoglimento o il motivato rigetto. Il progetto di P.E.C. accolto ed il relativo schema di convenzione, nonché la Relazione di compatibilità ambientale di cui all'art. 20 della L.R. 40/98, sono depositati presso la segreteria e pubblicati per estratto all'albo pretorio del Comune per la durata di 15 giorni consecutivi, durante i quali chiunque può prenderne visione.
- 7) Entro i 15 giorni successivi alla scadenza del deposito del piano possono essere presentate osservazioni e proposte scritte.
- 8) Il progetto di P.E.C. ed il relativo schema di convenzione sono approvati dal Consiglio Comunale.
- 9) Il Comune ha facoltà di assumere unilateralmente la decisione di promuovere la formazione dello strumento urbanistico esecutivo obbligatorio (P.E.C.O.) assegnando ai proprietari, singoli o riuniti in Consorzio, il termine di 60 giorni per la presentazione degli elaborati e dello schema di convenzione.
- 10) Il P.E.C.O. e lo schema di convenzione seguono le procedure di pubblicazione ed approvazione sopra previste.
- 11) In caso di inerzia da parte degli aventi titolo, decorso inutilmente il termine di 60 giorni, il Comune invita i proprietari alla formazione del piano entro il termine di 30 giorni.
- 12) Ove i proprietari degli immobili non aderiscano all'invito, il Sindaco provvede alla compilazione d'ufficio del piano.
- 13) Il progetto di P.E.C.O. e lo schema di convenzione sono notificati, secondo le norme del codice di Procedura Civile, ai proprietari degli immobili con invito a dichiarare la propria accettazione entro 30 giorni dalla data della notifica. In difetto di accettazione o su richiesta dei proprietari il Sindaco ha facoltà di variare il progetto e lo schema di convenzione.
- 14) Esperite le procedure sopradette il P.E.C.O. viene approvato dal Consiglio Comunale.
- 15) Ad approvazione avvenuta, il Comune procede alla espropriazione degli immobili dei proprietari che non abbiano accettato il progetto di P.E.C.O. e/o delle parti corrispondenti alla realizzazione della quota d'intervento di tipo convenzionato.
- 16) In tale caso il Comune cede in proprietà o in diritto di superficie gli immobili di cui sopra a soggetti privati, con diritto di prelazione agli originari proprietari, previa approvazione degli interventi da realizzare e previa stipula della convenzione di cui all'art. 35 della L. 22/10/71 n° 865.
- 17) La convenzione dovrà prevedere il rimborso al Comune delle spese sostenute per la

compilazione d'ufficio del P.E.C.O.

- 18) In alternativa alla formazione di Piano Esecutivo Convenzionato, dove, in virtù di quanto previsto dalle N.A. e dalle schede di indirizzo, si prevede la realizzazione di una Sul a destinazione residenziale superiore a 1.000 mq., è facoltà dei soggetti attuatori proporre al Comune (che ha facoltà di adesione o rigetto) la procedura di formazione di un Programma Integrato di riqualificazione urbanistica, edilizia e ambientale di cui alla L.R. 18/1996. In tal caso non è dovuto il convenzionamento del 40% della Sul residenziale. Attraverso la procedura del Programma Integrato sarà ceduta, e corrisposta dai soggetti attuatori, al Comune la quota di plusvalenza relativa all'intervento da calcolare, per le diverse destinazioni d'uso, sulla base di apposite tabelle e di specifico regolamento approvati e aggiornati con deliberazione del Consiglio Comunale. Resta comunque l'obbligo di redigere la Relazione di Compatibilità Ambientale ai sensi dell'art. 20 della L.R. 40/98.
- 19) Le aree destinate alle strade ed ai parcheggi comprese entro il perimetro delle A.N.R. ed indicate nelle tavole di P.R.G., potranno essere variate per localizzazione e distribuzione sul territorio in base alle previsioni dello strumento urbanistico esecutivo, ferme restando le quantità prescritte per gli standards.
- 20) Potrà essere prevista l'attuazione di SUE per parti, purché dotate di continuità territoriale ed estensione adeguata a risolvere le esigenze infrastrutturali e di organizzazione funzionale dell'area, nonché di minimizzazione degli impatti ambientali rispetto alla effettiva capacità di carico del comparto interessato definita sui parametri di stato e limiti di immissioni indicati dai Rapporti sullo Stato dell'Ambiente della città.

ART 21 AREE DI ORIGINE PRODUTTIVA E TERZIARIA SOGGETTE A RIUSO E RIQUALIFICAZIONE NEL TERRITORIO URBANO CON DESTINAZIONE MISTA (A.R.R.)

1. Il P.R.G. classifica quali A.R.R. le parti del territorio comunale, occupate da impianti produttivi dismessi, sottoutilizzati o situate all'interno di aree a diversa prevalente destinazione o individuate con l'obiettivo di promuovere interventi di riqualificazione e riuso; per tali aree il P.R.G. prevede il riuso delle aree dismesse a fini non produttivi, ovvero la continuazione della attività produttiva, o la rilocalizzazione per gli impianti in attività.
2. Destinazione d'uso proprie e compatibili:
 - quelle di cui al punto c) del precedente articolo "destinazioni d'uso del suolo" o ad esse assimilabili per aree con preesistenti e prevalenti usi produttivi; nel caso di conferma delle destinazioni d'uso di cui al citato punto c), è escluso l'intervento di ristrutturazione urbanistica (RU), mentre l'intervento di demolizione con connessa ricostruzione (D+NC) è ammesso solo se applicato su parte del compendio immobiliare (e non alla totalità) e/o dell'area omogenea interessata;
 - nel caso di preesistenti funzioni terziarie e residenziali documentate, sono ammesse le destinazioni d'uso di cui al punto d) del citato articolo e le funzioni residenziali limitatamente ai casi preesistenti;
 - quelle di cui al punto b) del precedente articolo "destinazioni d'uso del suolo" o ad esse assimilabili se conseguenti ad intervento di rilocalizzazione all'attivazione di programmi integrati (L.R. 18/1996) o ad intervento di riuso di aree dismesse antecedentemente all'adozione del P.R.G.
3. Destinazioni d'uso non ammesse:
 - insediamenti rurali ed impianti destinati ad attività agricole e zootecniche
 - insediamento di nuove attività produttive su aree dismesse ad eccezione di attività produttive compatibili con la vicinanza di usi residenziali e che possano svolgersi in ambienti chiusi senza emissioni che non siano di tipo civile e senza inquinamento acustico.
4. Tipi di intervento ammessi:

MO, MS, RC1, RC2, REA, REB, REC, A, S, NC, D, RU (con le precisazioni di cui al precedente comma 2)

5. Parametri:

- per destinazioni d'uso di cui al punto c) del precedente art. "destinazioni d'uso del suolo", valgono i parametri stabiliti all'articolo per le "aree con impianti per la produzione di beni e di servizi"
- per destinazioni d'uso di cui al punto b) del precedente art. "destinazioni d'uso del suolo", conseguenti ad interventi di riuso, di riqualificazione e di rilocalizzazione valgono i parametri seguenti:

- $R_c = 40\%$
 - $H = 12,00$ ml. nel caso di demolizione e successiva nuova costruzione;
pari alla massima preesistente all'interno dell'area omogenea nel caso di ristrutturazione edilizia
 - $U_T = 0,65$ mq./mq.
 - $U_F =$ – $1,00$ mq./mq. nelle aree ad alta densità interne all'area urbana centrale delimitata dal perimetro: sponda destra torrente S. Giovanni, via S. Giovanni Bosco, via XXIV Maggio, viale Azari (parte alta), corso Europa
– $0,75$ mq./mq. nelle aree a bassa densità esterne all'area urbana centrale
 - $I_R = 75\%$
- I parametri U_F e I_R saranno applicati in alternativa l'uno all'altro su proposta degli aventi titolo proponenti dell'intervento di riuso o riqualificazione.
- $D = 10,00$ ml. o pari a maggiori altezze di fabbricati frontistanti
 - $D_{pf} =$ secondo D.M. 02.04.68 n° 1444
 - $D_c = 5,00$ ml.
 - $D_s =$ secondo quanto previsto al successivo articolo "strade e infrastrutture per la circolazione"

6. Disposizioni particolari:

- 1) Le norme contenute in schede di indirizzo attuativo prevalgono su quanto generalmente previsto dal presente articolo.
- 2) Nelle aree classificate al presente articolo è ammessa l'utilizzazione degli incrementi di S_{ul} derivanti dall'applicazione della perequazione dei diritti edificatori.
- 3) Gli interventi per le destinazioni d'uso di cui al punto c) del precedente art. "destinazioni d'uso del suolo", sono subordinati all'ottenimento di concessione semplice; gli interventi per le destinazioni d'uso di cui al punto b) del precedente art. "destinazioni d'uso del suolo", sono subordinati alla formazione di strumento urbanistico esecutivo ove indicato sulle tavole di P.R.G. con vincolo di convenzionamento nella misura minima del 40% della

Sul residenziale realizzabile secondo le procedure di cui al precedente art. 20; ove non è prescritto lo strumento urbanistico esecutivo gli interventi sono soggetti a concessione semplice o convenzionata.

- 4) In alternativa alla formazione di Piano Esecutivo Convenzionato, dove, in virtù di quanto previsto dalle N.A. e dalle schede di indirizzo, si prevede la realizzazione di una Sul a destinazione residenziale superiore a 1.000 mq., è facoltà dei soggetti attuatori proporre al Comune (che ha facoltà di adesione o rigetto) la procedura di formazione di un Programma Integrato di riqualificazione urbanistica, edilizia e ambientale di cui alla L.R. 18/1996. in tal caso non è dovuto il convenzionamento del 40% della Sul residenziale. Attraverso la procedura del Programma Integrato sarà ceduta, e corrisposta dai soggetti attuatori, al Comune la quota di plusvalenza relativa all'intervento da calcolare, per le diverse destinazioni d'uso, sulla base di apposite tabelle e di specifico regolamento approvati e aggiornati con deliberazione del Consiglio Comunale.
- 5) Nel caso di conservazione delle destinazioni d'uso esistenti, con ristrutturazione edilizia generale e/o di ampliamento o sopraelevazione per una superficie utile lorda superiore al 20% dell'esistente, la richiesta di permesso di costruire deve essere accompagnata da un progetto planovolumetrico di coordinamento relativo all'intera area di intervento con indicazione di accessibilità e circolazione veicolare interna, criteri di inserimento ambientale e di disegno urbano, utilizzazione e riordino degli spazi inedificati; la concessione è soggetta a convenzione o ad atto d'obbligo unilaterale trascritti nei registri immobiliari.
- 6) Provvedimenti autorizzativi per la nuova costruzione di edifici con destinazioni d'uso di cui al punto c) del precedente articolo "destinazioni d'uso del suolo", devono essere rilasciati tenendo conto del contenuto delle disposizioni particolari riportate nelle schede di indirizzo in modo da non impedire la futura attuazione di interventi di riuso e riqualificazione, e comunque da assoggettarsi a convenzione o ad atto d'obbligo unilaterale trascritti nei registri immobiliari.
- 7) Nel caso di interventi di riuso e riqualificazione di aree dismesse o di rilocalizzazione delle attività produttive per le nuove destinazioni d'uso commerciali e direzionali dovranno essere soddisfatti gli standards di cui all'art. 16 punto c) precedente; per le nuove destinazioni d'uso residenziali dovranno essere reperiti 15 mq./abit. (1 abitante: equivalente a 30 mq. di Sul) da destinare a servizi prescelti dall'A.C. Tali aree dovranno essere prioritariamente reperite all'interno dell'area oggetto di riuso. Nei casi in cui tali aree risultino inidonee, per localizzazione e/o per dimensioni, il reperimento entro l'area di intervento verrà sostituito con il reperimento di pari superficie in aree giudicate adeguate dall'Amministrazione Comunale o verrà sostituito con l'equivalente monetizzazione. I proventi della monetizzazione dovranno essere finalizzati all'acquisizione e/o realizzazione di aree a parcheggi pubblici. Il relativo importo è determinato e aggiornato dalla Giunta Comunale con apposita deliberazione.

- 8) Le aree standards individuate in cartografia o mediante specifica scheda potranno essere variate per localizzazione, ferme restando le quantità individuate, anche se superiori a quanto richiesto al comma precedente.
- 9) A seguito di interventi di riuso e riqualificazione, la destinazione residenziale non potrà essere inferiore al 30% della sul ottenuta, la destinazione terziaria non potrà essere superiore al 70% della Sul ottenuta.
- 10) All'interno dell'area A.R.R. situata in via A. Rosa 42, l'unità immobiliare individuata al N.C.E.U. al F. 12, mapp. 150 sub9 è assoggettata ad uso pubblico per attrezzature di interesse comune, come da delib. C.C. n° 180 del 09.11.2000.
- 11) Ai fini della loro autorizzazione, le nuove previsioni di riordino e di incremento delle attività dovranno essere comparate e commisurate, attraverso la predisposizione della Relazione di Compatibilità ambientale e/o Valutazione d'Impatto Ambientale, alla effettiva capacità di carico del comparto urbano interessato e non potranno peggiorare lo stato di qualità dei fattori ambientali coinvolti (aria, clima acustico, uso risorse idriche, traffico, ecc.), così come dettagliato dal Rapporto sullo Stato dell'Ambiente della città. In presenza di più aree oggetto di trasformazione in ambito urbano a criticità ambientale, la valutazione andrà commisurata agli effetti cumulativi che si possono determinare sul comparto omogeneo.

Art. 22 - AREE CON IMPIANTI FLOROVIVAISTICI SOGGETTE A RIUSO E RIQUALIFICAZIONE NEL TERRITORIO URBANO CON DESTINAZIONE MISTA (A.F.R.)

1. Il P.R.G. classifica quali A.F.R. le parti del territorio comunale, occupate da impianti florovivaistici, situati all'interno di aree a diversa prevalente destinazione o da sottoporre a interventi di riqualificazione; per tali aree il P.R.G. prevede il riuso delle aree dismesse a fini residenziali o di usi con essi compatibili.
2. Destinazione d'uso proprie e compatibili:
 - quelle di cui al punto b) del precedente articolo "destinazioni d'uso del suolo" o ad esse assimilabili se conseguenti ad intervento di rilocalizzazione, alla attivazione di programmi integrati (L.R. 18/1996) o ad intervento di riuso di aree dismesse antecedentemente all'adozione del P.R.G.
3. Destinazioni d'uso non ammesse:
 - insediamenti ed impianti destinati ad attività zootecniche
 - insediamento di attività produttive.
4. Tipi di intervento ammessi:
MO, MS, RC1, RC2, REA, REB, , A, S, NC, D, RU
5. Parametri:

Rc	= 25%
H	= 12,00 ml. o pari alla massima preesistente all'interno dell'area omogenea
UF	= 0,50 mq./mq.
D	= 10,00 ml.
Dpf	= secondo D.M. 02.04.68 n° 1444
Dc	= 5,00 ml.
Ds	= secondo quanto previsto al successivo articolo "strade e infrastrutture per la circolazione"

6. Disposizioni particolari:
 - 1) Le norme contenute in schede di indirizzo attuativo prevalgono su quanto generalmente previsto dal presente articolo.
 - 2) Nelle aree classificate al presente articolo è ammessa l'utilizzazione degli incrementi della Sul derivanti dall'applicazione della perequazione dei diritti edificatori.
 - 3) Gli interventi ammessi sono subordinati all'ottenimento di concessione semplice o convenzionata, tranne ove indicato sulle tavole di P.R.G. come subordinati alla formazione di strumento urbanistico esecutivo con vincolo di convenzionamento nella misura del 40% del volume residenziale realizzabile secondo le procedure di cui al precedente art. 20.
 - 4) In alternativa alla formazione di Piano Esecutivo Convenzionato, dove, in virtù di quanto previsto dalle N.A. e dalle schede di indirizzo, si prevede la realizzazione di una Sul a destinazione residenziale superiore a 1.000 mq., è facoltà dei soggetti attuatori proporre al Comune (che ha facoltà di adesione o rigetto) la procedura di formazione di un Programma Integrato di riqualificazione urbanistica, edilizia e ambientale di cui alla L.R. 18/1996. in tal caso non è dovuto il convenzionamento del 40% della Sul residenziale. Attraverso la procedura del Programma Integrato

sarà ceduta, e corrisposta dai soggetti attuatori, al Comune la quota di plusvalenza relativa all'intervento da calcolare, per le diverse destinazioni d'uso, sulla base di apposite tabelle e di specifico regolamento approvati e aggiornati con deliberazione del Consiglio Comunale.

- 5) Nel caso di interventi di riuso e riqualificazione o di attivazione di programmi integrati, per le nuove destinazioni d'uso commerciali e direzionali dovranno essere soddisfatti gli standards di cui all'art. 16 punto c) precedente, per le nuove destinazioni d'uso residenziale dovranno essere reperiti 15 mq./abit. (1 abitante: equivalente a 30 mq. di Sul) da destinare a servizi prescelti dall'A.C.
- 6) Le aree standards individuate in cartografia o mediante specifica scheda potranno essere variate per localizzazione, ferme restando le quantità individuate, anche se superiori a quanto richiesto al comma precedente.
- 7) A seguito di interventi di riuso e riqualificazione, sono ammesse le destinazioni "usi terziari" di cui al punto d) dell'art.15 - destinazioni d'uso del suolo; la destinazione terziaria non potrà essere superiore al 33% della Sul ammessa; dovrà essere soddisfatto lo standard di cui all'art. 21 della L.R. 56/1977 punto 3) secondo quanto disposto al penultimo comma del precedente art. 16 punto c)
- 8) Fino all'attivazione di interventi di riuso e riqualificazione, le aree sono subordinate alla disciplina normativa prevista dal P.R.G. per le aree per colture orticole e floricole specializzate.

Art. 22 bis - AREE CON DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE TERZIARIA, COMMERCIALE, DIREZIONALE, DI SERVIZIO (A.I.T.)

1. Il P.R.G. classifica quali A.I.T. le parti del territorio comunale con usi di tipo terziario, direzionale e commerciale esistenti o previsti.
2. Destinazioni d'uso proprie e compatibili:
 - quelle di cui al punto d) del precedente articolo “destinazioni d'uso del suolo” o ad esse assimilabili.
3. destinazioni d'uso non ammesse:
 - residenza (ad eccezione della residenza di titolari o custodi nella misura di un alloggio di Sul inferiore a mq. 150 per ogni unità superiore a 500 mq. di Sc) per la quale esiste l'obbligo di legame pertinenziale con l'insediamento terziario a cui si riferiscono
 - industrie
 - laboratori artigianali di produzione (ad eccezione di quelli direttamente connessi con l'attività commerciale)
 - costruzioni per allevamenti zootecnici.
4. Tipi di intervento ammessi:
MO, MS, RC1, RC2, REA, REB, , A, S, NC, D.
5. Parametri:

Rc	=	50% di SF o pari a maggiore superficie preesistente
H	=	12,00 ml. salvo maggiori altezze preesistenti; sono ammissibili deroghe a tale altezza per parti necessarie alle attrezzature e infrastrutture tecnologiche che non comportino permanenza continua di persone, sino al raggiungimento di ml. 20. La superficie coperta di tali porzioni non potrà superare il 5% di quella totale dell'insediamento
UF	=	1,00 mq./mq. o pari alla massima preesistente con possibilità di incremento massimo del 20%
D	=	10,00 ml. salvo minori distanze preesistenti
Dpf	=	secondo D.M. 02.04.68 n° 1444
Dc	=	5,00 ml.
Ds	=	secondo quanto previsto al successivo articolo “strade e infrastrutture per la circolazione”.

6. Disposizioni particolari:
 - 1) Dovrà essere soddisfatto lo standard di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. punto 3) nei modi precisati al precedente art. 16 punto c).
 - 2) Le aree A.I.T. ricadenti entro il perimetro del P.P. di tutela ed uso delle sponde lacuali e fluviali sono soggette alle norme specifiche previste dallo S.U.E. vigente.
 - 3) L'area destinata alle attività di distribuzione dei carburanti, localizzata lungo la S.S. 34 tra Fondotoce e Gravellona Toce, potrà utilizzare la superficie in estensione dell'esistente esclusivamente per impianti connessi alla distribuzione di gas metano.
 - 4) Le aree individuate in legenda con apposita perimetrazione e simbologia riferita agli impianti per la distribuzione di carburante, sono disciplinate dalle specifiche norme

di settore in tale materia e non trovano applicazione i parametri R_c , H e UF , del presente articolo.

Art.23 - AREE CON IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI BENI E SERVIZI (A.I.P.)

1. Il P.R.G. classifica quali A.I.P. le parti del territorio comunale, già prevalentemente utilizzate da impianti industriali od artigianali, per i quali si prevede la conferma di tale destinazione d'uso con interventi di riordino, adeguamento e sviluppo degli insediamenti esistenti ed aree di completamento destinate alle attività produttive.
2. Destinazioni d'uso proprie e compatibili:
 - quelle di cui al punto c) del precedente articolo "destinazioni d'uso del suolo" o ad esse assimilabili
 - attività terziarie e di servizio relative a servizi e uffici pubblici
 - credito, funzioni tecniche e manutentive, ricreative e per lo spettacolo, attrezzature sportive (palestre e impianti natatori), depositi, locali di ristoro.
3. Destinazioni d'uso non ammesse:
 - residenza (per ogni unità produttiva con Sul superiore a 400 mq è ammesso n. 1 alloggio con Sul inferiore a 150 mq, quale residenza dei titolari, custodi o personale di manutenzione, per il quale vi è l'obbligo di legame pertinenziale con l'unità produttiva a cui si riferisce). Nel caso di dimostrata inderogabile necessità di sorveglianza dell'unità produttiva, il Consiglio Comunale può consentire la realizzazione di residenza dei titolari, custodi o personale di manutenzione, anche per unità produttive non inferiori a 200 mq. di Sul
 - alberghi ed attrezzature per la ricettività temporanea
 - insediamenti rurali ed impianti destinati ad attività agricole e zootecniche (ad eccezione di impianti per la preparazione, la confezione e l'immagazzinaggio di prodotti agricoli e zootecnici)
4. Tipi di intervento ammessi:

MO, MS, RC1, RC2, REA, REB, REC, A, S, NC, D, RU.
5. Parametri:
 - Rc = – 66% di SF; per insediamenti preesistenti al P.R.G. aventi Rc pari o superiore al 66% è consentito un incremento della Sc pari

al10% dell'esistente; per gli insediamenti preesistenti al P.R.G. è consentito l'incremento della Sul, derivante dalla formazione di nuovi orizzontamenti, fino al limite del 100% di aumento della Sul esistente. Tale incremento non potrà essere utilizzato per il calcolo dell'indice di riuso (IR) all'interno delle aree A.R.R. di cui all'art. 21 delle N.A.

- H = - 12,50 ml. salvo altezze maggiori preesistenti sull'edificio oggetto di intervento o su edifici in aderenza; sono ammissibili deroghe a tale altezza per parti necessarie al processo produttivo ma che non comportino permanenza continua di persone, sino al raggiungimento di mt. 20. La superficie coperta di tali porzioni non potrà superare il 5% di quella dell'insediamento produttivo. Le altezze potranno essere anche superate in via del tutto eccezionale, per comprovata necessità, con apposita deliberazione di C.C., sentita la Commissione Edilizia.
- D = 10,00 ml. o pari a maggiori altezze degli edifici antistanti
- Dpf = secondo D.M. 02.04.68 n° 1444
- Dc = 5,00 ml.; in caso di accordo scritto tra confinanti è ammessa la costruzione in aderenza, o l'assunzione di servitù per distanze inferiori, registrate e trascritte
- Ds = secondo quanto previsto al successivo articolo "strade e infrastrutture per la circolazione"

6. Disposizioni particolari:

- 1) Agli insediamenti esistenti con destinazione d'uso proprie e compatibili che risultino dannose, inquinanti o moleste in base a relazione dei competenti uffici preposti, si richiederà - tramite apposita ordinanza del Sindaco, ed entro limiti di tempo congrui da essa stabiliti - la predisposizione di ogni strumento atto ad eliminare le cause di danno inquinamento e molestia; scaduto il periodo di tempo prefissato ed ove le predisposizioni non siano state effettuate, o effettuate in misura inadeguata, l'impianto viene classificato quale impianto in sede impropria.
- 2) Nel caso di interventi di tipo A, S ed NC dovrà essere soddisfatto lo standard nei modi previsti al precedente articolo "aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico" punto b).
- 3) Nel caso di interventi di tipo REB, A, S, NC e RU su aree che utilizzano depositi, accumuli di merci o immagazzinamenti su piazzali o a cielo libero, è richiesta la messa a dimora, al perimetro del lotto, di quinte vegetali, allo scopo di occultare la vista dall'esterno di quanto giacente sulle superfici scoperte.

- 4) La realizzazione di interventi edilizi di REB, A, S, NC e RU dovrà dare luogo ad insediamenti morfologicamente omogenei, con l'eliminazione di parti degradate o in cattivo stato di manutenzione a giudizio della C.E.
- 5) Per l'area con impianti per la produzione di beni e servizi ad edificabilità condizionata posta lungo la S.P. Fondotoce Trobaso, si applicano le prescrizioni della apposita scheda di indirizzo per l'attuazione degli interventi.
- 6) Per l'area con impianti per la produzione di beni e servizi ad edificabilità condizionata posta in fregio a via Olanda, non è ammessa la realizzazione di nuove costruzioni, la realizzazione e l'integrazione di infrastrutture a rete ed impianti è sottoposta a concessione convenzionata e dovrà dimostrare l'assenza di effetti inquinanti su aria, suolo, sottosuolo e corpi idrici.
- 7) In caso di cessazione e/o trasferimento delle attività produttive presenti alla data di adozione del P.R.G. nel comparto tra viale Azari e via Olanda (società Acetati e Italpet), il riuso dell'area è subordinato alla preventiva formazione di piano particolareggiato che prevede unicamente destinazioni residenziali, terziarie, pubbliche, artigianali e industriali, con esclusione delle attività di tipo insalubre.
- 8) All'interno dell'area di cui al precedente punto 7) è indicata sulle cartografie di P.R.G. la superficie definita "area a verde privato"; su tale area è prescritto il mantenimento dello stato attuale per quanto riguarda le parti pavimentate e le parti a verde che dovranno garantire la permeabilità del suolo e potranno essere oggetto esclusivamente di impianti vegetali e localizzazione di infrastrutture a rete sotterranee.
- 9) Ai fini della loro autorizzazione, le nuove previsioni di riordino e di incremento delle attività dovranno essere comparate e commisurate, attraverso la predisposizione della Relazione di Compatibilità ambientale e/o Valutazione d'Impatto Ambientale, alla effettiva capacità di carico del comparto urbano interessato e non potranno peggiorare lo stato di qualità dei fattori ambientali coinvolti (aria, clima acustico, uso risorse idriche, traffico, ambiente naturale, ecc.), così come dettagliato dal Rapporto sullo Stato dell'Ambiente della città.

Art. 24 - AREE PER IMPIANTI PRIVATI PER IL TEMPO LIBERO (I.T.L.)

- 1 Il P.R.G. classifica quali ITL le parti del territorio comunale ove esistono o sono previsti impianti privati destinati ad attività sportive e ricreative prevalentemente a cielo libero.
- 2 Destinazioni d'uso proprie e compatibili:
 - impianti sportivi e attrezzature ricreative a cielo libero
 - edifici accessori degli impianti sportivi e delle attrezzature ricreative e strutture temporanee di copertura, chiusura e protezione degli impianti sportivi
 - locali di ristoro.
- 3 Destinazioni d'uso non ammesse:
 - residenza (ad eccezione della residenza di titolari o custodi nella misura di un alloggio di Sul inferiore a mq. 150) per la quale esiste l'obbligo di legame pertinenziale con l'insediamento terziario a cui si riferiscono
 - industrie
 - laboratori artigianali di produzione
 - attività terziaria di tipo commerciale e direzionale
 - costruzioni per allevamenti zootecnici.
- 4 Tipi di intervento ammessi:
MO, MS, RC1, RC2, REA, REB, , A, S, NC, D.
- 5 Parametri:
 - UF = 0,02 mq./mq. o pari a maggiore Sul preesistente
 - Rc = 25% di SF
 - H = 12,00 ml. salvo maggiori altezze preesistenti
 - D = 10,00 ml. salvo minori distanze preesistenti
 - Dpf = secondo D.M. 02.04.68 n° 1444
 - Dc = 5,00 ml.
 - Ds = secondo quanto previsto al successivo articolo "strade e infrastrutture per la circolazione"
- 6 Disposizioni particolari:
 - 1 Dovrà essere soddisfatto lo standard di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. punto 3) nei modi precisati al precedente art.16 punto c).
 - 2 Per l'area I.T.L. individuata tra la stazione FF.S. ed il cimitero di Fondotoce si applicano le seguenti norme specifiche:
 - A Destinazioni d'uso proprie e ammesse:

- attrezzature connesse con la pratica sportiva del golf: spogliatoi, magazzini, uffici e servizi connessi con l'attività sportiva, sale riunioni, club house, locali di ristoro, foresteria, alloggio di custodia (di superficie utile lorda massima di mq. 150);
- sistemazioni superficiali necessarie per la formazione di spazi e superfici per la pratica sportiva del golf, superfici a prato e alberate, sentieri, viali e strade di servizio in terra battuta;
- strade, parcheggi e piazzali pavimentati sono consentiti all'interno del perimetro individuato sulle tavole per l'edificazione.

B Tipi di intervento:

- NC e successivamente alla prima realizzazione: MO, MS, RC1, RC2, REA, REB, D, MD.

C Parametri:

- Superficie utile lorda massima edificabile (s.u.l.) = mq. 3.500 + 500
 - Rapporto di copertura = 25% (da calcolare relativamente all'area inscritta nel perimetro individuato sulle tavole per l'edificazione) = 1 piano f.t. (4,00 ml.) per % della s.u.l.
 - Altezza massima = 2 piani f.t. (7,00 ml.) per il % della s.u.l.
 - Distanza dai confini = ml. 5.00
 - Per gli altri parametri si applicano il Codice Civile ed il D.M. 2.4.68 n° 1444.

D Prescrizioni particolari:

- a Deve essere osservata una fascia di rispetto dal lago per l'edificazione non inferiore a mt. 200, e comunque superiore a tale limite in coincidenza di preesistenze naturali arboree e arbustive.
- b Devono essere salvaguardate le superfici da rendere disponibili per la realizzazione delle piste ciclabili secondo quanto indicato in cartografia; a valle della pista ciclabile in località "la rustica" deve essere garantita l'accessibilità pedonale al lago.
- c L'area per la localizzazione degli interventi di edificazione è evidenziata nella scheda normativa.
- d Deve essere previsto un unico accesso veicolare; non è prevista la formazione di parcheggi all'interno dell'area destinata alla pratica sportiva; unica localizzazione dei parcheggi è quella indicata nella scheda normativa.
- e Non è concesso realizzare nuove alberature e siepi a margine della S.S. 34 che occludano la vista del lago.
- f Sono ammessi interventi di modificazione delle quote del terreno solo per la formazione di spazi del percorso golfistico e per la costruzione degli

insediamenti previsti secondo le specifiche prescrizioni di natura idrogeologica.

- g Gli interventi di formazione e manutenzione delle superfici destinate a golf devono avvenire con modalità e prodotti tali da garantire che non possano verificarsi forme di inquinamento del suolo, del sottosuolo e/o di corpi idrici (da sottoporre a monitoraggio).
- h Gli interventi di modificazione dello stato dei luoghi sono subordinati a concessione convenzionata e comunque alla presentazione di un progetto preliminare relativo all'intera area omogenea.

3 Per l'area I.T.L. in località Garlanda si applicano le seguenti norme specifiche:

A Destinazioni d'uso proprie e ammesse:

- attrezzature ricettive alberghiere ed extralberghiere di tipo fisso (villaggi turistici, residences), attrezzature di servizio, locali di ristoro e di ricreazione, spazi per le attività del tempo libero, attrezzature per attività sportive;
- superfici erbose ed alberate, piazzali, viali, percorsi e attrezzature per la pratica sportiva all'aperto, spazi attrezzati per il soggiorno all'aperto, cabine e servizi igienici, superfici pavimentate e/o inghiaiate, parcheggi privati e di servizio all'utenza (è esclusa la messa in opera di strutture temporanee e mobili di copertura).

B Tipi di intervento:

- MO, MS, RC1, RC2, REA, REB, D, A, S, NC, MD.

C Parametri:

- Volume massimo
- (totale esistente + aggiuntivo) = mc. 18.000
- Rapporto di copertura massimo = 30%
- Altezza massima = ml. 10.00
- Distanza dai confini = ml. 5.00 o minore se preesistente
- Per gli altri parametri si applicano il Codice Civile ed il D.M. 2.4.68 n° 1444.

D) Prescrizioni particolari:

- a Il progetto di intervento deve essere esteso all'intera area ed all'insieme degli edifici e degli impianti.
- b Il progetto di intervento dovrà dettagliatamente illustrare le previsioni di impianto vegetale, con particolare riferimento alle esigenze di attenuazione di impatto visivo o occultamento degli edifici mediante la formazione di schermature verdi.
- c Gli interventi dovranno documentare, mediante elaborati tecnici e documentazione fotografica, le condizioni dell'area, illustrando dettagliatamente le previsioni progettuali volte ad eliminare eventuali elementi di degrado fisico e paesaggistico.
- d I materiali, le costruzioni e le infrastrutture previste dovranno fare riferimento al repertorio allegato alle norme del P.P.
- e La realizzazione complessiva dell'intervento dovrà produrre un insediamento strutturato secondo un impianto microurbanistico a corte o allineato lungo un asse di percorso interno.
- f La formazione di strade e piazzali pavimentati è consentita all'interno del perimetro individuato sulle tavole per l'edificazione.
- g L'intero progetto di intervento dovrà essere accompagnato dalla Valutazione di Incidenza Ambientale di cui all'art.5, comma 3 del DPR 357/97, e del relativo Regolamento Regionale (Decreto Presidente della G.R. 16/11/2001,n.16/R).

Art. 24 bis - AREE ATTREZZATE PER LA BALNEAZIONE, LA RICREAZIONE ED IL SOGGIORNO ALL'APERTO E PER LE ATTIVITA' CANTIERISTICHE E DI ASSISTENZA ALLE IMBARCAZIONI (A.A.B.)

1. Il P.R.G. classifica quali A.A.B. le parti del territorio comunale destinate ad usi connessi alle attività del tempo libero lungo le sponde lacuali.
2. Destinazioni d'uso proprie e compatibili:
 - attrezzature ed impianti per la pratica sportiva, attrezzature per la ricreazione e la balneazione, edifici e locali di ritrovo e di ristoro, esercizi pubblici (sono esplicitamente esclusi edifici destinati a dancing e discoteche); tutti i trattamenti di superficie necessari per la realizzazione di impianti ed attrezzature sportive, spiagge, superfici arboree, viali e strade di servizio, percorsi, manufatti per la sistemazione e la stabilità del suolo, strutture aperte e coperte, invasi e bacini d'acqua, aree attrezzate per la sosta degli utenti spettatori e visitatori, attrezzature per le attività cantieristiche e di assistenza alle imbarcazioni, strutture per le imbarcazioni (moli, pontili, scivoli di alaggio, ecc.), cantieri nautici, compreso uffici ed eventuale alloggio di custodia, attrezzature e servizi di costruzione, riparazione e custodia di natanti, porti, darsene, punti di rifornimento carburanti per natanti.
3. Tipi di intervento ammessi:
MO, MS, RC1, RC2, REA, REB, A, S, NC, D.
4. Parametri:
 - UF = 0,075 mq./mq. e/o secondo indicazioni planovolumetriche del P.P.
 - Rc = 25% di SF o pari a maggiore preesistente
 - H = 5,00 ml. salvo maggiori altezze preesistenti e/o secondo indicazioni del P.P.
 - Dc = 5,00 ml. salvo minori distanze preesistenti
 - Ds = secondo quanto previsto al successivo articolo "strade e infrastrutture per la circolazione"
 - altri parametri (D, Dpf): secondo Codice Civile e D.M. 02.04.68 n° 1444.
5. Disposizioni particolari:
 - 1) Il progetto relativo ai singoli interventi dovrà essere obbligatoriamente esteso all'intera area avente destinazione d'uso omogenea.
 - 2) Il progetto deve contemplare le modalità di concessione di passaggi e percorsi pubblici e d'uso pubblico, con particolare riferimento al divieto di interruzione di percorsi pubblici fino alla quota di 194.97 m. s.l.m.
 - 3) Nell'attuazione delle opere dovranno essere messi in atto adeguati interventi per la formazione di rilevati e/o schermature verdi idonei all'occultamento degli insediamenti dalle aree esterne; tali formazioni dovranno avere carattere coerente con gli elementi salienti del quadro ambientale e paesaggistico. Il P.P. può contenere specifiche prescrizioni relative al sistema del verde.

- 4) Nel corso degli interventi dovranno essere eliminati i caratteri impropri o di degrado preesistenti sulle aree.
- 5) 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.
- 6) Gli interventi da realizzare all'interno di un'unica area dovranno avere carattere di omogeneità architettonica.
- 7) Nell'attuazione del progetto dovranno essere documentati gli elementi e componenti di pregio ambientale e paesaggistico (morfologia dell'area, vegetazione, manufatti esistenti, esposizione e punti di percezione visiva del paesaggio circostante), e messe in atto idonee precauzioni per un adeguato occultamento dal lago e/o inserimento nel paesaggio.
- 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, geotecnico e funzionale.
- 9) Dovrà essere garantita la copertura degli standards di cui all'art. 21 punto 3 della L.R. 56/1977 e s.m.i., con eventuale ricorso alla monetizzazione su scelta dell'A.C. laddove non risultino sufficienti o adeguate per dimensione, localizzazione ed accessibilità le superfici disponibili all'interno dell'area di intervento.
- 10) Le aree A.A.B. sono soggette alle norme specifiche previste dal Piano Particolareggiato di tutela ed uso delle sponde lacuali e fluviali.
- 11) Ai fini della salvaguardia e tutela delle dinamiche e delle interazioni di carattere naturalistico ed ecosistemico tra rive e specchio lacuale prospiciente la zona umida di Fondotoce, così come delimitato dalla LR 24 aprile 1990, n.51, oltreché di garantire la quiete ed impedire il disturbo di specie selvatiche ivi presenti, in considerazione inoltre che l'area è ricompresa nella Rete Natura 2000, quale Sito di Importanza Comunitaria (SIC-IT 1140001), è esclusa la trasformazione infrastrutturale delle rive sottese allo specchio lacustre e di quelle prospicienti lo stesso specchio d'acqua per almeno 500 metri lineari lungo le rive, a partire dall'estremità est-nord-est di detto confine della Riserva.

Art. 25 - AREE DESTINATE AI SERVIZI TURISTICO-RICETTIVI DI TIPO ALBERGHIERO ED EXTRALBERGHIERO IN SEDE FISSA E RESIDENZE PER COMUNITA' (A.T.A.)

1. Il P.R.G. classifica come A.T.A. le parti del territorio comunale destinate ad ospitare insediamenti turistico-ricettivi di tipo alberghiero ed extralberghiero in sede fissa, le convenienze con i relativi servizi ed accessori.
2. Destinazioni d'uso proprie e compatibili:
 - a) le aziende alberghiere secondo le classificazioni disciplinate dalla normativa di settore
 - b) le strutture ricettive extralberghiere secondo le classificazioni disciplinate dalla normativa di settore
 - c) le convivenze comunitarie, le residenze assistenziali (R.A.), le residenze sanitarie assistite (R.S.A.)
 - d) quelle di cui alla lettera e) del precedente articolo "destinazione d'uso del suolo", per le tipologie sopra elencate.
3. Destinazioni d'uso non ammesse:
 - a) residenza (ad eccezione della residenza di titolari, custodi o personale addetto nella misura massima del 10% della Sul totale con una Sul comunque consentita pari a 150 mq.) per la quale esiste l'obbligo di legame pertinenziale con l'insediamento terziario a cui si riferiscono; sono altresì ammesse le residenze di cui agli articoli 13 e 16 della L.R. 31/1985.
 - b) industrie e laboratori artigianali di produzione
 - c) costruzioni per allevamenti zootecnici.
4. Tipi di intervento ammessi:
MO, MS, RC1, RC2, REA, REB, , A, S, NC, D, RU
5. Parametri:

UF	=	0,35 mq./mq. nel caso di nuove costruzioni di tipo extralberghiero in sede fissa o di residenza per comunità
Sul	=	0,65 mq./mq. nel caso di nuova costruzione di tipo alberghiero
Rc	=	pari all'esistente con un incremento massimo del 50% nel caso di ampliamenti e sopraelevazioni di edifici esistenti
H	=	15,00 ml. salvo maggiori altezze preesistenti
D	=	10,00 ml. salvo minori distanze preesistenti
Dpf	=	secondo D.M. 02.04.68 n° 1444
Dc	=	5,00 ml. o minore mediante atto privato, registrato nel rispetto del Codice Civile
Ds	=	secondo quanto previsto al successivo articolo "strade e infrastrutture per la circolazione"
6. Per l'ambito in località Fondotoce, via Malpensata l'intervento proposto dovrà prevedere soluzioni planivolumetriche che limitino la percezione visiva dei manufatti, anche ad

ampio raggio, integrandoli in modo coerente ed adeguato al contesto circostante. Sotto il profilo della tutela archeologica, per le successive fasi di pianificazione e progettazione, si dispone che gli eventuali progetti comportanti operazioni di movimentazione del suolo siano preventivamente trasmessi alla Soprintendenza per l'espressione del parere di competenza.

7. Disposizioni particolari:

- 1) Per la parte ricettiva dovrà essere soddisfatto uno standard di aree a parcheggio (anche interrato) pari ad 1 posto auto per ogni camera o appartamento disponibile.
- 2) In caso di impossibilità a disporre di aree idonee all'interno del perimetro destinato ad A.T.A., si potrà agire come previsto al precedente Art. 16 per le attività terziarie.
- 3) Nel caso delle strutture di cui al punto 2, lettere a) e c) è concesso un "bonus" (da non computare nel calcolo della Sul) per gli spazi interrati e seminterrati con destinazioni d'uso funzionali ai servizi delle strutture, nella misura del 25% della Sul totale.
- 4) In caso di interventi da realizzare in applicazione delle disposizioni normative e legislative per il superamento delle barriere architettoniche e per l'accessibilità alle strutture di persone disabili, è consentito un incremento "una tantum" del 10% per i parametri UF, Sul, Rc, H con un valore assoluto minimo garantito di 200 mq. di Sul anche in deroga ai restanti parametri di zona e con un valore assoluto massimo applicabile quale incremento "una tantum" di 500 mq. di Sul.
- 5) In caso di intervento e trasformazione di contesti a prevalente valenza di tutela ambientale e paesaggistica, e/o su edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale, gli strumenti esecutivi possono determinare gli ambiti unitari e di contesto di salvaguardia e le relative modalità di intervento unitario, da attuarsi attraverso un unico intervento edilizio, ovvero attraverso un programma di interventi articolato in più fasi atte a garantire, prioritariamente, la compatibilità e sostenibilità ambientale dell'intervento, anche attraverso la definizione degli interventi ammissibili negli stessi, nell'ambito della manutenzione ordinaria e straordinaria, del restauro e risanamento conservativo, dell'unitarietà con il sistema ambientale e naturale circostante, della priorità rispetto l'intervento complessivo.

Art. 26 - ATTIVITA' PER IL TURISMO RURALE, DI SERVIZIO E PER IL TEMPO LIBERO IN AREE EXTRAURBANE (A.T.G.)

1. Il P.R.G. classifica come A.T.G. le parti del territorio extraurbano comunale destinate ad ospitare insediamenti di tipo turistico, connessi allo svolgimento di attività legate all'ambiente rurale.
2. Destinazioni d'uso proprie e compatibili:
 - le aziende che offrono ricettività e ristorazione unitamente ad attività per il tempo libero nell'ambiente rurale.
3. Destinazioni d'uso non ammesse:
 - residenza (ad eccezione della residenza di titolari, custodi o personale addetto nella misura massima del 10% della Sul totale con una Sul comunque consentita pari a 150 mq.) per la quale esiste l'obbligo di legame pertinenziale con gli insediamenti di cui al presente articolo a cui si riferiscono
 - magazzini, spazi commerciali e laboratori artigianali di produzione ad eccezione di quelli connessi con la lavorazione e commercializzazione dei prodotti agro-zootecnici dell'azienda.
4. Tipi di intervento ammessi:

MO, MS, RC1, RC2, REA, REB, , A, S, NC, D.
5. Parametri:
 - UF = 0,05 mq./mq. nel caso di nuove costruzioni
 - Sul = pari all'esistente con un incremento massimo del 50% nel caso di ampliamenti e sopraelevazioni di edifici esistenti
 - Rc = 20% di SF
 - H = 7,50 ml. salvo maggiori altezze preesistenti
 - D = 10,00 ml. salvo minori distanze preesistenti
 - Dpf = secondo D.M. 02.04.68 n° 1444
 - Dc = 5,00 ml. o minore mediante atto privato, registrato nel rispetto del Codice Civile
 - Ds = secondo quanto previsto al successivo articolo "strade e infrastrutture per la circolazione"
6. Disposizioni particolari:
 - 1) Per la parte ricettiva dovrà essere soddisfatto uno standard di aree a parcheggio pari ad 1 posto auto per ogni camera disponibile.
 - 2) In caso di impossibilità a disporre di aree idonee all'interno del perimetro destinato ad A.T.G., si potrà agire come previsto al precedente Art. 16 per le attività terziarie.

Art. 27 - AREE PER SERVIZI TURISTICO-RICETTIVI DI TIPO EXTRALBERGHIERO MOBILI (CAMPEGGI) (A.T.E.)

1. Il P.R.G. classifica come A.T.E. le parti del territorio comunale destinate ad ospitare insediamenti turistico-ricettivi di tipo extralberghiero mobile (campeggi) con i relativi servizi ed accessori.
2. Destinazioni d'uso proprie e compatibili:
 - i campeggi ed i relativi servizi secondo la classificazione della legislazione vigente
 - quelle di cui alla lettera d) del precedente articolo "destinazioni d'uso del suolo", purché di servizio e di supporto alla struttura ricettiva.
3. Destinazioni d'uso non ammesse:
 - residenza (ad eccezione della residenza di titolari o custodi nella misura massima di 1 alloggio di Sul inferiore a 150 mq. per ogni azienda turistica per il quale esiste l'obbligo di legame pertinenziale con l'azienda stessa)
 - industrie e laboratori artigianali di produzione
 - costruzioni per allevamenti zootecnici
4. Tipi di intervento ammessi:
MO, MS, RC1, RC2, REA, REB, , A, S, NC, D.
5. Parametri:
 - UF = 0,10 mq./mq. nel caso di nuove costruzioni
 - V = pari all'esistente con un incremento massimo del 10% nel caso di ampliamenti e sopraelevazioni di edifici esistenti (ulteriori ampliamenti sono consentiti per il rispetto di leggi e disposizioni specifiche di settore)
 - Rc = 10% o pari a maggiore preesistente
 - H = 6,00 ml. salvo il mantenimento di maggiori altezze preesistenti esclusivamente per costruzioni esistenti e loro ampliamenti
 - D = 10,00 ml. salvo minori distanze preesistenti
 - Dpf = secondo D.M. 02.04.68 n° 1444
 - Dc = 5,00 ml.
 - Ds = secondo quanto previsto al successivo articolo "strade e infrastrutture per la circolazione"

6. Disposizioni particolari:

- 1) Per la parte ricettiva dovrà essere soddisfatto uno standard di aree a parcheggio pari ad 1 posto auto per piazzola, e ogni 30 mq. di Sul destinata al soggiorno all'interno di ogni altra struttura fissa.
- 2) In caso di impossibilità a disporre di aree idonee all'interno del perimetro destinato ad A.T.E., si potrà agire come previsto al precedente Art. 16 per le attività terziarie.
- 3) I progetti di intervento di tipo A, S ed NC dovranno essere presentati per l'approvazione con il corredo di elaborati nei quali siano indicati gli accorgimenti utilizzati per la riduzione dell'impatto visivo di edifici ed infrastrutture previste.
- 4) In particolare dovrà essere previsto un indice minimo di piantumazione pari ad un albero di tipo compatibile con l'ambiente ed il paesaggio locale ogni 50 mq. di area utilizzata per le strutture ricettive, le piazzole di campeggio e le costruzioni accessorie e di servizio.
- 5) Per le aree collocate all'interno dei confini della Riserva Naturale Regionale di Fondotoce, gli incrementi di offerta di ricettività e di servizi nelle aree a campeggio dovranno inoltre essere accompagnati da una Valutazione di Incidenza, ai sensi dell'art.5, comma 3 del DPR 357/97, e del relativo Regolamento Regionale (Decreto Presidente della G.R. 16/11/2001, n.16/R).

Art. 28 - AREE AGRICOLE INTERSTIZIALI ENTRO IL TERRITORIO URBANO (A.A.I.)

1. Il P.R.G. classifica come A.A.I. le aree comprese entro il perimetro dei centri edificati, classificate come agricole, prive di specifica attribuzione di categoria produttiva nella "carta degli usi del suolo in atto a fini agricoli e forestali".
2. Destinazioni d'uso proprie e compatibili:
 - quelle relative alle specifiche destinazioni agricole con l'avvertenza che potranno essere previste strutture per animali esclusivamente per usi di tipo familiare, soggette a parere di compatibilità da parte dei competenti servizi dell'A.S.L. e con limitazione per tali strutture a una superficie massima di 20 mq. e un'altezza massima di 3,00 ml.
 - gli accessori nei limiti e per le tipologie previste al precedente articolo "nuova costruzione (NC)".
3. Destinazioni d'uso non ammesse:
 - tutti gli interventi comportanti realizzazione di edifici di qualsiasi natura non rientranti nelle tipologie agricole o definite compatibili
 - depositi a cielo libero di materiali che costituiscono depauperamento ambientale ai sensi del precedente articolo "sistemazione del luogo e del suolo".
4. Tipi di intervento:
 - NC limitatamente alla costruzione di edifici previsti dalle classificazioni agricole del suolo o definiti compatibili al precedente comma 2
 - MO, MS per le infrastrutture, i manufatti ed eventuali edifici preesistenti.
5. Parametri:
 - IF = costruzione di edifici per le attività agricole secondo i relativi parametri delle specifiche aree e di accessori nel limite indicato al precedente articolo "nuova costruzione (NC)"
 - H = secondo i relativi parametri delle specifiche aree agricole e 2,70 ml. per gli edifici accessori
 - D = 10,00 ml.
 - Dpf = secondo D.M. 02.04.68 n° 1444
 - Dc = 5,00 ml.
 - Ds = secondo quanto previsto al successivo articolo "strade e infrastrutture per la circolazione"

6. Disposizioni particolari:

- 1) Le aree libere destinate alle colture devono essere utilizzate in modo ordinato senza alterare o compromettere sensibilmente i caratteri ambientali e paesaggistici del luogo.
- 2) La costruzione di edifici accessori deve essere improntata a grande semplicità, con coperture a falde semplici e con l'impiego di materiali tradizionali (muratura piena intonacata o con mattoni o pietra a vista, serramenti e strutture del tetto in legno, coperture in coppi o tegole di laterizio).
- 3) Ove compatibile con le prescrizioni geologico-tecniche, è consentita la realizzazione di strade, la cui progettazione dovrà essere effettuata limitando quanto più possibile la modificazione della morfologia del suolo. Le strade private di servizio agli insediamenti o ai fondi potranno essere realizzate esclusivamente in terra battuta o con inerti stabilizzati, salvo parti lastricate in pietra e/o in prefabbricati in cls o materiale sintetico, riempiti di substrato e inerbiti, posati su apposita stratificazione di supporto, per esigenze determinate da pendenze o dal convogliamento di acque meteoriche.
- 4) Sono ammesse recinzioni realizzate secondo le prescrizioni del Regolamento Edilizio in analogia a quanto prescritto per le aree agricole.
- 5) E' ammessa la realizzazione di piscine ad uso esclusivamente privato purchè pertinenziali agli edifici residenziali esistenti, ai sensi dell'art.817 del c.c, e già classificati in art.18 delle presenti N.A. Le stesse dovranno avere un ingombro complessivo pari a 80 mq comprensivo dei locali tecnici posti al livello interrato; inoltre dovranno essere dotate di idoneo impianto di depurazione e riciclo dell'acqua a ciclo chiuso.

Art. 29 - AREE DI ESCAVAZIONE DI MATERIALI INERTI

1. Sulle aree indicate nelle tavole di P.R.G., all'interno delle quali vengono esercitate attività di escavazione, la continuazione di tale attività, la determinazione delle modalità di escavazione e ripristino ed ogni altro aspetto di natura produttiva e di tutela dell'ambiente sono subordinati alle disposizioni della vigente legislazione in materia. In assenza degli adempimenti ivi previsti non può essere autorizzata nessuna opera e nessuna attività.
2. Gli impianti produttivi per la lavorazione, arricchimento e commercio degli inerti e delle attività connesse, che non siano disciplinati dall'autorizzazione alla coltivazione di cava e dalla stessa soggetti a limiti temporali, saranno autorizzati con idoneo permesso edilizio. L'esercizio delle attività connesse e consequenziali sarà autorizzato sulla base della disciplina vigente.

Art. 30 - AREE AGRICOLE (A.A.)

1. Il P.R.G. considera come aree destinate ad attività agricole (A.A.), quelle 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 "Carta degli usi del suolo in atto a fini agricoli e forestali" costituisce il primo riferimento per la classificazione di tali suoli, fermo restando che, per quanto concerne l'applicazione delle norme e l'autorizzazione di interventi, vale l'uso effettivamente in atto o in progetto, anche a seguito di cambiamenti colturali ai sensi dell'art. 25, comma 18° della L.R. 56/1977.

3. Tipi di intervento:

- 1) 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 = 0,06 mc./mq.
b) terreni a colture orticole o floricole specializzate	IF = 0,05 mc./mq.
c) terreni a colture legnose specializzate	IF = 0,03 mc./mq.
d) terreni a seminativo ed a prato	IF = 0,02 mc./mq.
e) terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno annessi ad aziende agricole	IF = 0,01 mc./mq.
f) terreni a pascolo e prato-pascolo di aziende silvopastorali	IF = 0,001 mc./mq.
- 2) Per quanto riguarda gli edifici rurali sono ammessi i tipi di intervento: MO, MS, RC1, RC2, REA, REB, REC D, NC.
- 3) Per quanto riguarda i terreni a colture protette in serre fisse si specifica quanto segue:
 - sono considerati tali quelli così classificati dal P.R.G. e/o quelli occupati da costruzioni adibite a serre realizzate con fondazioni a platea, fondazioni continue e fondazioni su plinti non rimovibili (se non mediante demolizione del plinto stesso);
 - nelle aree a vivaismo intensivo localizzate sulle tavole di P.R.G., nel caso di costruzioni adibite a serra, aventi caratteristiche come definite al punto precedente, il parametro Rc non potrà essere superiore al 50%, salvo maggiori superfici preesistenti. Nelle aree a vivaismo intensivo situate all'interno del perimetro dei centri edificati, riportato sulle tavole PR2, il parametro Rc è elevato al 65%.
- 4) Per quanto riguarda i terreni a bosco annessi ad aziende agricole l'IF si intende riferito ad abitazioni rurali realizzate nell'ambito di aziende agricole, su terreni adibiti ad altre colture.
- 5) Per il calcolo della superficie a cui applicare i parametri, è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui ed in Comuni diversi, entro la distanza dal centro aziendale di km. 12.

4. Parametri:

- Rc = 25%
- H = 7,50 ml. (ad eccezione di manufatti particolari che possono richiedere altezze maggiori per specifiche esigenze produttive)

- D = 10,00 ml.
- Dpf = secondo D.M. 02.04.68 n° 1444
- Dc = 5,00 ml.

5. Disposizioni particolari:

- 1) Nelle 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.
- 2) Nelle A.A. sono consentiti gli allevamenti zootecnici nel rispetto delle norme vigenti in materia; è consentita la destinazione d'uso di tipo commerciale per prodotti delle attività aziendali unitamente a prodotti per l'esercizio di attività agrozootecniche con il recupero di Sul di edifici esistenti o con la nuova costruzione di edifici a tale scopo destinati con il limite massimo di Sul di 500 mq.; a tali attività si applicano gli "standard" per usi pubblici di cui all'art. 16, punto 3, lettera c) delle N.T.A.
- 3) L'Amministrazione Comunale potrà predisporre apposito regolamento comunale che stabilisca una tipologia comune per le strutture, infrastrutture ed attrezzature nelle A.A. (ad eccezione di quelle specialistiche); che preveda norme comuni a tutte le aziende agricole per l'uso, lo stoccaggio e lo smaltimento finale delle materie plastiche, la gestione dei residui 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. per i soli materiali aventi attinenza con lo svolgimento delle attività agricolo-zootecniche e forestali). In particolare per l'esercizio delle attività floricole ed orticole specializzate dovranno essere precisate le misure da adottare per il mantenimento ed il recupero della fertilità dei suoli interessati da tali attività, il rispetto delle funzioni di conservazione dell'ambiente e del paesaggio, il recupero delle aree dismesse (ad eccezione di quelle già considerate soggette al riuso nel territorio urbano - A.F.R.)
- 4) Sono ammesse recinzioni realizzate secondo le prescrizioni del Regolamento Edilizio. E' ammesso l'impiego di recinti elettrificati per il contenimento del bestiame al pascolo.
Eventuali siepi dovranno essere realizzate con l'impiego di alberi e arbusti di specie autoctone.
- 5) E' ammesso il recupero degli edifici rurali abbandonati esistenti all'interno delle aree classificate ai sensi del presente articolo (A.A.), mediante interventi di tipo MO, MS, RC1, RC2, RE1, RE2, sia per lo svolgimento di attività agricolo-zootecniche, agrituristiche e forestali, sia per la residenza. In ogni caso il recupero degli edifici deve avvenire nel rispetto delle forme, delle tipologie e dei materiali costruttivi tipicamente presenti nel patrimonio edilizio storico e tradizionale di origine rurale, e a condizione che sia dimostrata la possibilità di provvedere autonomamente a dotarsi di approvvigionamento di acqua potabile, di smaltimento dei rifiuti liquidi e di fornitura di corrente elettrica.
- 6) In particolare la morfologia generale dell'edificio dovrà essere confermata 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.
- 7) Sono considerati esistenti, ai fini di quanto previsto al punto precedente, gli edifici accatastati o autorizzati o individuati nelle planimetrie di P.R.G.; nel caso di edifici

diroccati è ammessa la ricostruzione secondo l'ingombro planimetrico definito sulle cartografie catastali o rilevabili in sito.

- 8) Nelle aree agricole sono consentite ovunque opere di miglioramento delle attitudini produttive dei terreni, purché in accordo con le normative di legge che disciplinano i movimenti terra e le trasformazioni d'uso del suolo. In particolare sono consentite:
 - sistemazioni idraulico-agrarie (su tutte le aree A.A.)
 - spianamenti e livellamenti (nelle aziende florovivaistiche, nei seminativi, prati, orti e giardini, e per le colture arboricole da legno)
 - modificazioni della giacitura e dell'esposizione dei terreni, gradonature e terrazzamenti (nelle aziende florovivaistiche).
- 9) Nelle aree agricole, ove compatibile con le prescrizioni geologico-tecniche, è consentita la realizzazione di strade agro-silvo-pastorali e di accesso alle emergenze, opportunamente rappresentate sulle tavole di Piano, che presentino una superficie minima rispondente ai requisiti di cui all'art. 3 del D.M. 5.7.1975 e che sia individuabile con certezza il loro volume preesistente; la progettazione delle strade dovrà essere effettuata limitando quanto più possibile la modificazione della morfologia del suolo. Le strade private di servizio agli insediamenti o ai fondi potranno essere realizzate esclusivamente in terra battuta o con inerti stabilizzati, salvo parti lastricate in pietra e/o in prefabbricati in cls o materiale sintetico, riempiti di substrato e inerbiti, posati su apposita stratificazione di supporto, per esigenze determinate da pendenze o dal convogliamento di acque meteoriche.
- 10) E' consentita la localizzazione di nuove attività florovivaistiche nelle aree classificate ai sensi del presente articolo (A.A.) con le seguenti prescrizioni:
 - l'accessibilità veicolare alle aree di nuova attività dove essere garantita tramite la viabilità preesistente o limitate estensioni di essa (massimo sviluppo integrativo della viabilità esistente non superiore a m. 100);
 - presentazione e approvazione da parte del Comune di progetto di coltivazione contenente in particolare l'illustrazione delle modalità di trattamento delle acque superficiali, dell'inserimento paesaggistico dell'intervento e della modellazione del suolo.
- 11) Nelle attività di trasformazione colturale dovrà essere prestata attenzione al mantenimento di preesistenti condizioni di naturalità e di corridoi ecologici, soprattutto in relazione alla presenza di radure, boschi e corsi d'acqua nel comparto di intervento e in quelli contigui.
- 12) Per quanto non contenuto nelle presenti norme, si fa riferimento alle prescrizioni dell'art. 25 della L.R. 56/77.
- 13) E' ammessa la realizzazione di piscine ad uso esclusivamente privato purché pertinenti agli edifici residenziali esistenti, ai sensi dell'art.817 del c.c, e già classificati in art.18 delle presenti N.A. Le stesse dovranno avere un ingombro complessivo pari a 80 mq comprensivo dei locali tecnici posti al livello interrato; inoltre dovranno essere dotate di idoneo impianto di depurazione e riciclo dell'acqua a ciclo chiuso.

Art. 31 - 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:

A - autostrada

S1 - tracciato passante esterno in variante S.S. 34

S2 - strade primarie di collegamento dei settori urbani

S3 - strade secondarie di accesso ai settori urbani

S4 - percorsi di distribuzione.

S5 – strade interpoderali, strade vicinali, vicoli

2. A tali tipologie 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:

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

A = autostrada

C = strada extraurbana secondaria

E = strada urbana

F = strada locale

3. Per ciascun tipo di strada il P.R.G. prescrive la larghezza teorica 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 cinta.

4. Nel prospetto seguente sono indicate le tipologie con i rispettivi valori dimensionali:

TIPOLOGIA STRADALE DI P.R.G.	CLASSIFICAZIONE EX D.L. 285/92 int. centri ab. est. centri ab.	LARGHEZZA CARREGGIATA	N. CORSIE	LARGHEZZA MINIMA MARCIAPIEDE O BANCHINA	ARRETRAMENTO DAL CONFINO (5)				
					ALL'INT. CENTRI AB.		ALL'EST. CENTRI AB.		
					PER RECINZ.	PER EDIFICAZ.	PER RECINZ.	PER EDIFICAZ. casi (1)	casi (2)
		ml.		ml.	ml.	ml.	ml.	ml.	
A	A	20,00	4	/	10,00	30,00	10,00	30,00	60,00
S1	E	10,50	2	1,50 x 2	1,50 (3)	7,50	-	-	-
	C				-	-	3,00	10,00	30,00(4)
S2	E	7,50	2	1,50 x 2	1,50 (3)	7,50	-	-	-
	C				-	-	3,00	10,00	30,00(4)
S3	F	6,50	2	1,50 x 2	1,50 (3)	6,50	-	-	-
	C				-	-	3,00	10,00	30,00(4)
S4	F	5,50	2	1,50 x 1	1,50	5,50	3,00	5,50	20,00(4)
S5	F	3,00	1	-	1,50	5,50	3,00	5,50	10,00
	F								

- (1) riguardano le aree considerate edificabili dal P.R.G. mediante concessione semplice e le aree comprese in strumenti urbanistici esecutivi in vigore alla data del D.L. 285/92
- (2) riguardano gli altri casi
- (3) 2,50 ml. nel caso delle strade ove il P.R.G. indica la previsione di pista ciclabile in sede propria
- (4) per le strade vicinali l'arretramento si riduce a ml. 10,00
- (5) per confine stradale si intende la linea più esterna tra quella relativa al confine della proprietà stradale e quella determinata dalla applicazione delle larghezze stradali indicate nella presente tabella

5. 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 piantumate.
6. Gli edifici o le parti di essi di cui il progetto esecutivo prevede la demolizione per la realizzazione della strada, potranno essere riedificati in base alle determinazioni del progetto stesso, anche in deroga agli arretramenti previsti.
7. Tutte le parti del nastro stradale e delle fasce di arretramento non utilizzate dovranno essere mantenute a verde a cura dei proprietari delle aree stesse o degli immobili prospicienti.
8. Nel caso di sopraelevazione (S) di edifici esistenti in centro storico, NAF, AER, AIT, AIP e ATA è ammesso il mantenimento della preesistente distanza dal confine stradale.
9. Analogamente gli interventi di ampliamento (A) in centro storico, NAF, AER, AIT, AIP, ATA e Aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico, potranno essere realizzati alla distanza preesistente, anche in deroga al previsto arretramento dal confine stradale, purché sia verificata dall'A.C. l'ammissibilità senza pregiudizio delle condizioni di funzionalità e sicurezza del traffico veicolare e pedonale.
10. Entro le fasce di arretramento previste sono ammesse le costruzioni di impianti ed attrezzature per l'erogazione di carburante ed i relativi servizi e le strutture connesse con il trasporto pubblico su gomma, nonché la posa di reti ed impianti tecnologici di pubblico servizio e/o utilità.
11. Nel caso di nuove recinzioni poste in opera in sequenza con altre preesistenti, è concesso potere di deroga rispetto agli arretramenti prestabiliti a seguito di parere positivo degli uffici competenti.

12. Nel caso di rifacimento parziale, completamento e sostituzione di recinzioni esistenti, è ammesso il mantenimento dell'allineamento preesistente, anche in deroga al prospetto illustrativo riportato sopra.
13. Non costituiscono variante al P.R.G. le modifiche ai tracciati comunque ricadenti entro il limite del nastro stradale e delle relative fasce di arretramento anche per la realizzazione di percorsi pedonali e piste ciclabili.
14. Le fasce di arretramento e di rispetto stradale previste dal presente articolo, non si applicano nel caso di viabilità privata – anche se rappresentata sulle Carte degli Usi del Suolo - non derivante dalla realizzazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi, non gravata da passaggio pubblico ed esclusivamente funzionale al servizio dei fondi, pertanto, l'eventuale spostamento del tracciato non determina variante al P.R.G.
15. Sulle tavole di P.R.G. sono indicati i percorsi segnalati, attrezzati e protetti per la circolazione ciclabile; in corrispondenza di tali indicazioni gli interventi sulla rete esistente e la sua estensione dovranno obbligatoriamente prevedere gli spazi per la circolazione ciclabile.
16. Ai sensi dell'art. 9 del D.M. 02.04.68 N° 1444, in caso di strumenti urbanistici esecutivi con previsioni planovolumetriche le distanze e le fasce di rispetto dalle strade saranno stabilite dagli S.U.E. stessi; con l'approvazione del S.U.E. si definisce anche il nuovo assetto della viabilità contiguo all'area di intervento (dimensioni ed elementi del nastro stradale, distanze, ecc.). L'attuazione degli interventi assoggettati alle previsioni delle Schede di indirizzo, costituisce contestuale attuazione della previsione di adeguamento del nastro stradale.
17. Le nuove opere attinenti la viabilità (ponti, gallerie, sottopassi, nuovi tracciati stradali) dovranno essere precedute da uno studio di valutazione di impatto ambientale e da una simulazione preventiva degli effetti indotti sulla rete.
18. Le fasce di arretramento e di rispetto stradale previste dal presente articolo si applicano alle categorie di intervento: Demolizione e Nuova Costruzione (D + NC); Nuova Costruzione (NC) - art. 10 NA. Detti arretramenti non si applicano alla categoria di intervento Ristrutturazione edilizia (REA – REB – REC)- art. 8 N.A.
19. Le fasce di arretramento e di rispetto stradale prescritte dal presente articolo, non si applicano per le strade classificate in S5, a seguito di deliberazione della Giunta Comunale, previa verifica tecnica degli uffici comunali competenti, attestante l'avvenuto raggiungimento della previsione di P.R.G.

Art. 32 - CENTRI STORICI E NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE (N.A.F.)

1. Il P.R.G. individua quali centri storici e NAF (ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/1977) le aree ove si rileva l'esistenza di insediamenti addensati di antica origine e datazione, anche in presenza di alterazione di edifici, manufatti e luoghi in epoca successiva. I centri storici di Intra e Pallanza e i N.A.F. di Cavandone, Biganzolo e Torchiedo sono provvisti di S.U.E.
2. Destinazione d'uso non ammesse:
 - industrie
 - 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 ampie superfici
3. Tipi di intervento:

Il P.R.G. contiene una specifica planimetria con l'indicazione, per ciascun edificio, dei tipi di intervento ammessi, con l'avvertenza che l'intervento di ristrutturazione edilizia RE non contempla le possibilità di incremento volumetrico, risultando specificatamente indicati i tipi di intervento A ed S, salvo che per la formazione di collegamenti verticali e/o di servizi igienici come più avanti specificato. Nel caso di edifici esistenti non classificati sulle cartografie di P.R.G., si applicano i tipi di intervento fino alla ristrutturazione edilizia di tipo B (REB).
4. Parametri:
 - 1) $Sul/H/Sc$ = coincidenti con i valori preesistenti, salvo specifiche indicazioni planovolumetriche riportate nella planimetria dei tipi di intervento con A e S e salvo interventi di tipo REB + A.

E' consentita la deroga al parametro Sul nei casi di edifici aventi altezze interne tali da consentire la realizzazione di orizzontamenti aggiuntivi entro la sagoma preesistente.
 - 2) Su edifici singoli potranno essere previste modifiche a Sul/H/Sc, ai tipi di intervento, alle previsioni contenute nelle planimetrie PR4, con incrementi della Sul esistente fino al 10%, previo parere obbligatorio vincolante della Commissione locale per il paesaggio, nel rispetto delle indicazioni riportate al successivo comma 5.
 - 3) Nel caso di interventi riguardanti più edifici, o a seguito di specifica prescrizione della Commissione locale per il paesaggio, incrementi della Sul esistente fino al 10% nonché modificazioni alle previsioni contenute nelle planimetrie PR4, in merito a Sul/H/Sc ed ai tipi di intervento potranno avvenire solo tramite Piano Particolareggiato o Piano di Recupero, assoggettato al parere della Commissione regionale per la tutela e la valorizzazione dei beni culturali e ambientali; le relative prescrizioni prevalgono rispetto alle indicazioni riportate nella planimetria PR4.
 - 4) La localizzazione delle aree soggette a P. di R. sarà effettuata attraverso le procedure della legge 457/78.
 - 5) Per gli altri parametri si fa riferimento al Codice civile ed al D.M. 2/4/68 n° 1444 (zone A).
5. Disposizioni particolari:
 - 1) Gli interventi sugli edifici devono in generale perseguire lo scopo di migliorare le condizioni di abitabilità o di ogni altro tipo di utilizzazione, salvaguardandone i valori architettonici o, comunque, documentari della tradizione insediativa e costruttiva locale, ed eliminando gli aspetti in contrasto con essi; pertanto, come criteri generali, è fatto divieto di deturpare o eliminare gli elementi originari caratterizzanti

(andamento delle coperture, sporti di gronda, cornicioni, portali, logge, archi, volte, pitture murali); analogamente è fatto divieto di eliminare manufatti di arredo ambientale di valore documentario, quali pozzi, muri o recinzioni di tipo tradizionale; le parti compromesse andranno nel tempo ripristinate, in conformità all'esigenza di omogeneità ambientale, con l'obiettivo di recuperare i valori originari, eliminando e/o sostituendo le parti che, per forme e materiali, risultino in contrasto con tali valori.

2) In assenza di S.U.E., gli interventi devono rispettare le seguenti indicazioni:

- è escluso l'uso di materiali impropri rispetto al contesto, quali i rivestimenti ceramici, in klinker, in tesserine vetrose, placcaggi in pietra o legno, gli intonaci plastici
- i manti di copertura potranno essere in pietra (ove richiesto dall'Amministrazione Comunale per edifici soggetti a RC2 e obbligatoriamente ove preesistente su edifici soggetti a RC1) oppure in coppi; in casi particolari o di rifacimenti parziali, su parere della C.E. se istituita, potrà essere autorizzato l'impiego di materiali diversi
- gli sporti di gronda o i cornicioni potranno essere:
 - a) con puntoni in travetti di legno in vista, con eventuale collocazione di doghe di legno al di sopra di travi e puntoni costituenti la struttura del tetto;
 - b) con sagomature o con modiglioni porta-gronda in pietra o intonacati negli edifici di tipo urbano;
- le coperture di norma avranno forma a falde inclinate ove potrà essere ammesso l'inserimento di abbaini di foggia e materiali tradizionali e di finestre installate a raso nella falda, a vasistas o a bilico per la illuminazione del sottotetto;
- le aperture di finestre e di porte dovranno essere del tipo rettangolare verticale con mazzette risvoltate in malta o spalle e cornici in pietra e con davanzali e soglie in pietra non lucidata; eventuali aperture arcuate dovranno essere motivate da ragioni di recupero di situazioni preesistenti o di adeguamento a situazioni dell'intorno; i serramenti dovranno essere in legno verniciato; per le vetrine è consentito l'impiego di profilati in metallo di colore scuro; è consentita la posa di serramenti in vetro all'interno di muri e colonne dei loggiati; è sempre ammessa la modificazione delle aperture di finestre e porte per consentire l'adeguamento degli edifici a norme e regolamenti di carattere igienico-sanitario;
- le scale esterne a vista in facciata dovranno essere del tipo tradizionale ripetitivo dei preesistenti, sostenute da muratura piena o con gradini in pietra incastrati nella muratura perimetrale; per gli edifici soggetti a REB + A, è consentita la formazione di scale chiuse e/o di volumi aggiuntivi per i servizi igienici ove si dimostri l'impossibilità a realizzarli all'interno del volume esistente fino ad un incremento di esso del 10%; i volumi corrispondenti dovranno avere morfologie ed impiegare materiali compatibili con il contesto;
- gli androni di accesso ai cortili dovranno adeguarsi alle forme e ai materiali del contesto, comunque essere organicamente inseriti nel disegno dei prospetti;
- i balconi potranno essere in lastre e mensole di pietra a vista di semplice fattura, a bacchette verticali parallele con semplice piattina manocorrente; fanno eccezione rifacimenti e completamenti di ringhiere lavorate appartenenti al disegno originario dell'edificio;
- non sono ammesse nuove recinzioni su strada; le cancellate originarie esistenti possono essere dotate di siepi sempreverdi che le incorporino; sono consentiti la manutenzione, il rifacimento e il completamento di murature piene presenti originariamente e dei relativi portali da realizzare con gli stessi materiali e gli stessi sistemi costruttivi;

- per l'aspetto esterno delle facciate degli edifici è da recuperare l'intonaco antico ogniqualvolta risulti tecnicamente possibile; in caso contrario si deve procedere con rappezzi, nell'intento di ripristinare l'effetto dell'intonaco originario;
 - le tinteggiature vanno realizzate a calce tradizionale o con tinte a base di silicati, secondo le indicazioni del Piano di coordinamento cromatico.
- 3) Per gli interventi in ampliamento di edifici esistenti, la costruzione deve avvenire secondo forme estremamente semplificate derivanti da una impostazione architettonica di disegno ripetitivo della tradizione, escludendo nel contempo forme e materiali che ostentino chiaramente tecnologie, morfologie, criteri compositivi di diversa origine culturale; l'obiettivo è quello di effettuare i nuovi interventi edilizi con forme e materiali scelti in modo che sappiano integrarsi con l'ambiente storico.
 - 4) Sono da escludersi rivestimenti e contrasti di colori vistosi, tapparelle, parapetti pieni per balconi, aperture di finestre ad andamento orizzontale, sporti di gronda di disegno complesso.
 - 5) La superficie pavimentata di piazze, strade, vicoli, androni, ecc. dovrà essere realizzata in pietra a lastre, masselli, acciottolato e cubetti.
 - 6) Gli alberi da collocare negli spazi pubblici e nelle aree verdi saranno ripetitivi dei tipi presenti nell'area geografica.
 - 7) Le reti di distribuzione per energia elettrica per i vari usi, della illuminazione pubblica e del telefono dovranno essere progressivamente interrato in occasione del rifacimento delle pavimentazioni stradali o di ogni altro intervento interessando le aree pubbliche; analogamente dovranno essere portate in tubazione passacavo sotto traccia le linee interessanti le facciate degli edifici, avendo come obiettivo il permanere dei cavi e delle tubazioni in vista, soltanto per i casi rigorosamente selezionati per obbligo di legge.
 - 8) Le aree private scoperte a corredo degli edifici esistenti dovranno essere trattate preferibilmente a giardino o a corte pavimentata con materiali compatibili con la tradizione costruttiva.
 - 9) Parti di tali aree scoperte potranno essere utilizzate per orticelli familiari alla condizione che vengano realizzati con tracciato regolare, senza sovrastrutture coprenti realizzate con materiale di tipo precario e temporaneo.
 - 10) Per gli interventi anche parziali, consentiti ai commi precedenti, dovrà essere presentato il disegno di sistemazione organico e globale dell'intera area scoperta
 - 11) La C.E. se istituita, potrà esprimere propri orientamenti nella interpretazione ed applicazione del presente articolo, dove ne risulti discrezionale il contenuto.
 - 12) In caso di strutture e manufatti da realizzare in applicazione della legge 13/1989 sono ammesse deroghe motivate alle prescrizioni sopra riportate.
 - 13) Sono consentite opere di demolizione di manufatti e scavo di aree finalizzate a miglioramenti igienico-sanitari e ambientali, con obbligo di ripristino secondo le specifiche prescrizioni dell'elaborato PR4 e del presente articolo delle N.A.
 - 14) Le occupazioni di suolo pubblico e di suolo privato di uso pubblico con manufatti ed arredi, ad eccezione di quelle meramente temporanee, sono assoggettate al parere obbligatorio e vincolante della Commissione Locale per il Paesaggio.

Art. 33 - AREE DI INTERESSE STORICO E PAESAGGISTICO

1. Il P.R.G. classifica quali aree di interesse storico e paesaggistico le aree a parco o giardino dotate di significativi impianti vegetali e le aree situate in ambiti di particolare pregio dal punto di vista paesaggistico comprendenti i relativi edifici e manufatti.
2. Destinazioni d'uso proprie e compatibili:
 - quelle di cui alla specifica destinazione indicata sulle tavole di destinazione d'uso del suolo
3. Destinazioni d'uso non ammesse:
 - quelle non rientranti nella specifica destinazione indicata sulle tavole di destinazione d'uso del suolo
4. Tipi di intervento:
 - quelli previsti per la specifica destinazione d'uso del suolo
5. Parametri:
 - quelli previsti per la specifica destinazione d'uso del suolo;
 - nel caso di cambio di destinazione d'uso devono essere rispettati gli standards di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i.
6. Disposizioni particolari:
 - 1) In presenza di edifici e manufatti di carattere storico-documentario o di valore architettonico gli interventi devono tendere a recuperare i caratteri originari e ad eliminare gli elementi ed i volumi aggiuntivi incompatibili con essi.
 - 2) La realizzazione o la chiusura di aperture esterne, sugli edifici esistenti deve tener conto di principi compositivi e di allineamento propri degli edifici originari.
 - 3) Gli interventi relativi agli edifici devono prevedere anche la contestuale sistemazione delle superfici libere di pertinenza, con sistemazioni del verde e con pavimentazioni adeguate al contesto.
 - 4) I progetti di intervento sugli edifici e sulle aree devono riportare il parere favorevole della Commissione Locale per il Paesaggio - CLP istituita dalla L.R.32/2008 ad esclusione degli interventi da realizzarsi all'interno degli edifici.
 - 5) Possono essere messi in atto strumenti urbanistici esecutivi anche ove non previsti dal P.R.G. su tutto o parte delle aree, mediante deliberazione di C.C. o contestualmente alla deliberazione di approvazione del P.P.A.; tali strumenti urbanistici esecutivi sono subordinati, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 49 della L.R. 56/77 e s.m.i., al parere vincolante della Commissione Locale per il Paesaggio - CLP istituita dalla L.R.32/2008.
 - 6) Per le alberature di pregio esistenti è fatto divieto di procedere all'abbattimento se non in casi specifici, previa autorizzazione comunale a norma della L.R. 56/77 e s.m.i., con impegno alla sostituzione delle alberature abbattute con essenze analoghe o definite all'interno di un progetto di risanamento dell'apparato vegetale o di restauro del giardino o parco.
 - 7) Non sono consentite alterazioni consistenti della modellazioni e del disegno delle aree a parco o a giardino, anche in occasione dell'inserimento di manufatti ed attrezzature non emergenti dal piano di campagna o sotterranee, salvo nei casi di restauro dell'impianto originario.

Art. 34 - AREE BOScate

1. La carta delle destinazioni forestali, facente parte degli allegati tecnici del P.R.G., classifica tali destinazioni sul territorio comunale secondo sei classi e tre categorie (casi particolari, fasce riparie, canneto).
2. Il P.R.G. individua sulle tavole PR2 "Carta dei vincoli" le aree boscate, localizzate in riferimento a quanto risultante sulla carta delle destinazioni forestali (con le modifiche e le integrazioni introdotte in controdeduzione alle osservazioni) e uniformate in due categorie normative, riferite alla legislazione vigente:
 - aree boscate assoggettate alle limitazioni di cui all'art. 30, 5° comma della L.R. 56/1977;
 - aree boscate assoggettate alle procedure di cui al Titolo II del D. Lgs. 490/1999.
3. Sulle tavole PR3 "Carte degli usi del suolo" sono individuate le aree boscate, senza la distinzione in categorie di cui al punto precedente, rivestendo carattere ricognitivo. Si precisa che laddove esiste la sovrapposizione della classificazione di area boscata con quella di destinazione d'uso urbanistica specifica del suolo si applicano i riferimenti normativi di tale destinazione urbanistica, fermo restando il vincolo procedurale autorizzativo ai sensi del D.Lgs. 490/1999. Laddove risulti la sola classificazione di area boscata si applicano le norme del presente articolo. Le limitazioni di cui all'art. 30, 5° comma della L.R. 56/1977 hanno carattere ed effetto prevalente rispetto a quanto riportato a precedenti commi.
4. Per quanto riguarda le aree classificate boscate nella carta dei vincoli (PR2) e nella carta degli usi del suolo (PR3), si precisa che:
 - a) gli interventi su tali superfici dovranno essere eseguiti nel rispetto delle normative statali, regionali, provinciali e comunali vigenti ed essere autorizzati dalle autorità competenti;
 - b) è necessario che eventuali interventi su tali superfici (esclusi quelli selvicolturali, comunque soggetti a specifica normativa) 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, tenendo conto delle funzioni prevalenti delle diverse aree boscate (protettiva, produttivo-protettiva, fruizione, naturalistica, ecc.), salvaguardando in particolare i popolamenti a prevalenza di specie autoctone e le 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-paesaggistico da tutelare e la presenza di aree già alterate per intervento antropico;

- interventi finalizzati all'esercizio di attività agricole di tipo amatoriale che non comportino opere di modificazione della morfologia e dell'assetto idrogeologico dei luoghi sono consentite senza ricorso a specifici progetti;
 - c) nelle aree ricadenti entro il perimetro della Riserva Naturale Speciale di Fondotoce, prevalgono le disposizioni contenute nel Piano Naturalistico.
5. Nelle aree di cui al presente articolo, fatti salvi i divieti di cui all'art. 30 della L.R. 56/1977 e le limitazioni ai sensi delle normative vigenti, sono ammessi gli interventi seguenti:
- 1) gli interventi consentiti in base alla concomitante classificazione delle destinazioni d'uso delle aree riportate sulle tavole Serie PR3, precisando che la classificazione di area boscata costituisce esclusivamente vincolo procedurale autorizzativo ai sensi del D.Lgs. 490/1999;
 - 2) le opere previste dal Piano Territoriale 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;
 - 3) le strade e piste ad uso agro-silvo-pastorale, a fondo naturale stabilizzato, non asfaltato, con larghezza massima della carreggiata (banchina e canaletta incluse) di m. 4 regolamentate e segnalate ai sensi delle norme vigenti; esse possono consentire lo svolgimento delle attività agro-silvo-pastorali, il transito dei mezzi antincendio, la fruibilità (non motorizzata) a fini ricreativi. Ove compatibile con le prescrizioni geologico-tecniche, è consentita altresì la realizzazione di strade private di servizio agli insediamenti residenziali esistenti, la cui progettazione dovrà essere effettuata limitando quanto più possibile la modificazione della morfologia del suolo, da realizzarsi esclusivamente in terra battuta o con inerti stabilizzati, salvo parti lastricate in pietra per esigenze determinate da pendenze o dal convogliamento di acque meteoriche, con larghezza massima della carreggiata (banchina e canaletta incluse) di m. 4,00.
 - 4) i percorsi pedonali e ciclabili, 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 (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, rapportata alle effettive esigenze;
 - 5) la manutenzione ed il recupero dei manufatti di interesse storico e architettonico, quali cappelle, sentieri selciati, muri in pietra a secco, terrazzamenti, ecc.;
 - 6) il recupero e l'utilizzazione di edifici esistenti (anche con cambio di destinazione d'uso) mediante interventi di tipo MO, MS, RC1, RC2 nel

rispetto delle forme, dimensioni, tipologie e materiali costruttivi tradizionali e tipici della zona;

- 7) l'esercizio di attività colturali agricole - zootecniche e a vivaismo intensivo ad esclusione delle categorie di bosco individuate nella "carta delle destinazioni forestali" come A (Protettiva), B (Produttivo-protettiva) limitatamente alle "macroaree", FR (Fasce Riparie), e nelle tavole PR2 (tavola dei vincoli) come "aree boscate assoggettate alle limitazioni di cui all'art. 30, 5° comma della L.R. 56/1977. Nel caso di attività agricole e zootecniche, sulla base delle categorie colturali previste, si applicano i relativi parametri dell'art. 30 delle N.T.A.
6. Ad esclusione delle aree classificate nella "Carta delle destinazioni forestali" con funzione protettiva, è consentita nelle aree boscate la formazione di trincee tagliafuoco.

Art. 35 - FASCE E ZONE DI RISPETTO E VINCOLI DI NATURA LEGALE

1. Sulle tavole del P.R.G. sono indicate le fasce e le zone di rispetto riferite alla vigente legislazione nazionale e regionale:

A - Nastri e incroci stradali:

- 1) Per una profondità desumibile dalle sezioni stradali-tipo indicate nelle presenti Norme di Attuazione gli edifici ed i manufatti rientranti nella fascia di rispetto possono essere oggetto esclusivamente di interventi di tipo MO, MS, RC1, REA, REB, D; gli eventuali ampliamenti ammessi devono avvenire all'esterno del limite della fascia di rispetto salvo le deroghe previste nello specifico articolo.
- 2) Sono ammessi i distributori di carburante con le relative attrezzature purché la distanza fra i medesimi non sia inferiore a ml. 250; l'area di servizio del distributore dovrà essere separata dal nastro stradale con apposita aiuola spartitraffico della larghezza di almeno ml. 2,00.
- 3) Per quanto riguarda gli accessi lungo le strade statali o provinciali occorre presentare al Comune, prima del rilascio della concessione per gli eventuali interventi ammessi, la copia della domanda relativa al nulla osta dell'Ente proprietario della strada; i lavori non potranno essere iniziati prima dell'ottenimento di detto nulla-osta.

B - Aree cimiteriali:

- 1) Il P.R.G. individua il perimetro del vincolo ex art. 27 della L.R. 56/77 ed il perimetro proposto con procedura in corso per la ridelimitazione; si applicano le disposizioni del presente articolo al perimetro in vigore all'atto della richiesta di concessione, pertanto l'approvazione di una nuova delimitazione del vincolo, supera quella precedentemente vigente.
- 2) All'interno della fascia di rispetto approvata è consentito:
 - la realizzazione di parchi, giardini e annessi, parcheggi pubblici e privati, attrezzature sportive, locali tecnici e serre;
 - interventi di recupero ovvero funzionali all'utilizzo per gli edifici esistenti, fino all'ampliamento entro il limite di incremento del 10% della Sul, il cambio di destinazione d'uso e gli interventi di MO, MS, RC1, RC2, REA e REB.
- 3) Potranno essere rilasciate autorizzazioni per serre di tipo leggero in vetro e strutture metalliche per i soli soggetti di cui alla lettera a) dell'art. 9 della legge n°10/77; le aree ricadenti nella zona vincolata sono comunque computabili ai fini dell'applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi.

C - Impianti di trattamento dei rifiuti liquidi:

- 1) In applicazione della Delibera in data 4/2/1977 del Comitato dei Ministri per la tutela delle acque, per gli impianti di trattamento dei rifiuti liquidi viene istituita la fascia di rispetto inedificabile indicata sugli elaborati grafici; eventuali edifici preesistenti ricadenti entro tale fascia possono

essere assoggettati esclusivamente ad interventi di tipo MO, MS, RC1, RC2 e REA e REB, oppure di tipo A - S a seguito dell'adozione di idonei accorgimenti, quali copertura degli impianti, barriere di alberi, pannelli di sbarramento o altre prescrizioni fissate dall'autorità competente alla salvaguardia dell'igiene e della salute pubblica; la distanza tra i previsti ampliamenti e gli impianti di depurazione non potrà essere inferiore a quella preesistente.

D - Fascia di rispetto di elettrodotti di A.T.:

- 1) In applicazione del D.P.R. n° 1062 del 21/6/1968 le costruzioni di qualsiasi tipo in prossimità dei conduttori di energia elettrica di A.T. dovranno rispettare dagli stessi le distanze prescritte, che saranno indicate dall'ENEL nel nulla-osta che l'interessato dovrà richiedere e trasmettere al Comune prima del rilascio della concessione.

E – Immobili assoggettati alla disciplina del D.Lgs. 490/1999:

- 1) I beni individuati ai sensi del Titolo I art. 2.
- 2) I beni soggetti a tutela individuati ai sensi del Titolo II art. 139.
- 3) I beni tutelati per legge individuati ai sensi del Titolo II art. 146
- 4) Per quanto riguarda la fascia dei territori contermini ai laghi, i fiumi, i torrenti e corsi d'acqua, la delimitazione riportata sulle cartografie di P.R.G. è indicativa e deve essere oggetto di verifica della distanza effettiva a seguito di dichiarazione sottoscritta da parte del titolare di richiesta di permesso di costruire.
- 5) L'individuazione delle aree classificate come "territori coperti da foreste e da boschi" avviene mediante l'apposita cartografia delle aree boscate allegate al P.R.G.
- 6) Per quanto riguarda le aree gravate da usi civici, le indicazioni riportate sulle tavole grafiche potranno essere oggetto di futura integrazioni, a seguito di completamento di procedure di accertamento, senza che ciò determini variante dello strumento urbanistico.

F - Aree soggette alle limitazioni di cui all'art. 29 della L.R. 56/1977:

- 1) Ai fini dell'applicazione dei disposti dell'art. 29 della L.R. 56/1977 il P.R.G. individua:
 - le sponde del lago Maggiore
 - le sponde del lago di Mergozzo
 - il fiume Toce
 - i torrenti S. Giovanni e S. Bernardino
 - i corsi del rio Ballona e della Stronetta
 - il canale arginato emissario del lago di Mergozzo.

G – Fasce di rispetto di impianti ferroviari:

- 1) Per una profondità di 30 m., a partire dal limite esterno della sede ferroviaria, si applicano le disposizioni di cui al D.P.R. n° 753 del 11/03/1980 e della legge n° 210/1985, nonché ogni altra prescrizione derivante dalle leggi di settore.

Art. 36 - NORME GENERALI DI INDIRIZZO ECOLOGICO

1. Le norme contenute nel presente articolo costituiscono integrazione e specificazione della normativa generale vigente in materia di ecologia, salvaguardia ambientale e paesaggistica, tutela igienico-sanitaria, controllo delle potenziali fonti di inquinamento, risparmio energetico e delle risorse naturali, la cui applicazione è comunque richiesta, indipendentemente dalla citazione nel testo delle norme di attuazione.
2. Il Rapporto sullo Stato dell'Ambiente, predisposto periodicamente dall'Amministrazione Comunale, costituisce la base informativa di riferimento, articolata attraverso un sistema di indicatori e modelli rappresentativi, dello stato di qualità dei diversi comparti urbani; ad esso ed ai suoi indicatori si dovrà fare riferimento per l'attivazione dei sistemi di valutazione della capacità di carico degli ambiti interessati e degli impatti ambientali delle trasformazioni previste dal piano, così come indicato nei singoli articoli e/o nelle schede di indirizzo delle presenti norme, nonché nelle azioni ambientali di carattere volontario che si volessero attuare nelle trasformazioni urbanistiche ed edilizie.
3. Per quanto concerne le prescrizioni di natura idrogeologica, geotecnica e vegetazionale si rimanda alle specifiche norme riportate nel presente testo.
4. Nel caso di interventi attuati sul territorio, in base alle previsioni del P.R.G., per quanto concerne la ristrutturazione edilizia completa di edifici, la ristrutturazione urbanistica e la nuova costruzione di edifici devono essere previsti:
 - interventi di separazione dei reflui (smaltimento separato delle acque bianche e delle acque nere), con la predisposizione di specifiche misure tecniche finalizzate ad escludere, ove possibile, il recapito finale delle acque bianche entro la fognatura comunale. A titolo esemplificativo potranno essere adottate misure tecniche quali: il convogliamento nel reticolo idrografico superficiale previo pre-trattamento delle acque di prima pioggia, tetti e pareti verdi, realizzazione di bacini di raccolta temporanea, riutilizzo per irrigazione di aree verdi, impianti e sistemi di lagunaggio e fitodepurazione, ecc. Il "Regolamento Edilizio Comunale" specificherà e dettaglierà i sistemi, le tecnologie, le procedure da utilizzare per l'ottimale funzionamento del sistema delle acque reflue. In particolare nei casi ove è ammessa la deroga al parametro della quota di St permeabile, le acque piovane non potranno essere recapitate direttamente nella rete fognaria, mettendo in atto opportuni accorgimenti finalizzati alla loro dispersione nel terreno o in acque superficiali come sopra riportato; le modalità potranno essere oggetto di disciplina del Regolamento Edilizio Comunale.
 - appositi spazi privati, interni agli edifici e/o localizzati nell'area di intervento, organizzati per la raccolta differenziata dei rifiuti
 - misure di mitigazione dell'inquinamento acustico verso l'esterno da parte di attività che producono rumore, nel rispetto delle soglie previste dalla normativa vigente
 - formazione di siepi a ridosso di nuove recinzioni, secondo valutazioni degli organi competenti.
5. Per gli interventi di ristrutturazione urbanistica, di riuso e riqualificazione di aree di origine produttiva, terziaria e florovivaistica e di nuova edificazione, in aggiunta a quanto sopra elencato, sono da prevedere, come indicato negli specifici articoli delle presenti norme o nelle schede di indirizzo delle singole aree:

- la permeabilizzazione e/o il drenaggio delle superfici interessate dagli interventi
 - la separazione dei reflui come da punto 4, del presente articolo
 - la formazione di aree verdi
 - la formazione di piantumazioni in ragione di un albero ogni 100 mc. di ricostruzione e/o nuova costruzione di uso residenziale nel rispetto del Regolamento per la Tutela del Verde di Uso Pubblico di Proprietà Privata e del Patrimonio Arboreo vigente ed in relazione all'effettiva possibilità realizzativa, in virtù del rapporto tra essenza prevista e relativo sesto di impianto a regola d'arte.
 - la predisposizione di aree di compensazione ambientale, ritenute necessarie dall'Amministrazione Comunale per la sostenibilità e l'attenuazione degli effetti indotti dagli interventi previsti.
6. Il piano promuove lo sviluppo della progettazione sostenibile, con particolare riferimento alla bioarchitettura, al risparmio energetico, all'uso delle energie rinnovabili. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale predisporre adeguamenti al regolamento per l'applicazione del contributo sugli oneri di urbanizzazione e a dettagliare, attraverso il Regolamento edilizio, i criteri e le tecniche e le tecnologie volte al risparmio energetico e l'utilizzazione di materiali da costruzione classificati e/o certificati come ecologici, per la permeabilizzazione di superfici esistenti impermeabilizzate.
7. Attraverso il processo di Agenda 21 l'Amministrazione promuove buone pratiche di progettazione integrata – urbanistica, ambientale e infrastrutturale – anche attraverso Piani d'azione e linee guida alla progettazione.
8. Nei casi di interventi su aree di riuso di origine produttiva, terziaria e florovivaistica, dovrà essere prodotta dagli aventi titolo una certificazione attestante l'assenza di fenomeni di contaminazione del suolo e sottosuolo come condizione preliminare alla trasformazione di destinazione urbanistica.
9. In generale ogni intervento per la realizzazione o manutenzione straordinaria di reti infrastrutturali e di impianti per il trasferimento di energia e per le comunicazioni dovrà dimostrare il rispetto dei limiti e delle normative vigenti in materia.
10. In aggiunta a quanto stabilito dalle leggi comunitarie, statali e regionali in materia di tutela dell'ambiente, della flora e della fauna, della difesa dall'inquinamento, su tutto il territorio comunale non è consentito:
- abbattere o danneggiare alberi che abbiano un particolare valore ambientale o paesaggistico, o carattere monumentale, se non autorizzati per esigenze di incolumità delle persone e delle cose;
 - costruire nuove strade veicolari al di fuori di quelle previste dal piano;
 - provocare afflussi di acque in superficie non regolati in occasione di scavi e sbancamenti o mediante l'apertura e l'esercizio di pozzi trivellati;
 - creare invasi artificiali per irrigazioni o per uso produttivo senza autorizzazione;
 - restringere o modificare la quota degli alvei di corsi d'acqua mediante l'esecuzione di argini, opere di copertura, discariche, traverse, sbarramenti e briglie senza specifica approvazione dei progetti di intervento da parte degli organi competenti;
 - eseguire movimenti di terra significativi (sbancamenti, terrazzamenti, spianamenti, rilevati) senza autorizzazione suffragata da adeguati studi di carattere geotecnico;

- formare discariche di inerti o di terreni di sterro e di qualsiasi altra natura senza le preventive autorizzazioni di legge;
 - impermeabilizzare superfici senza la previsione delle opere necessarie alla regolamentazione e allo smaltimento delle acque piovane.
11. Per rispetto delle attuali caratteristiche paesaggistiche, non è consentita l'introduzione intensiva di specie di vegetali estranee all'ambiente specifico.
 12. Tutti gli interventi di rimboschimento dovranno essere eseguiti con l'impiego di associazioni forestali definite da apposito piano di intervento.
 13. In tutti i progetti presentati, le alberature d'alto fusto esistenti devono essere rigorosamente rilevate, indicate nelle planimetrie ed anche, se richiesto, documentate fotograficamente. I progetti edilizi, anche per le parti in sottosuolo, devono essere studiati in modo da rispettare tali alberature, nonché tutte le specie pregiate esistenti, avendo cura di non offendere gli apparati radicali.
 14. Parte integrante di ogni progetto edilizio sarà il progetto dettagliato della sistemazione degli spazi aperti, e quindi anche delle zone alberate, a prato, a giardino, compresa la eventuale delimitazione delle zone a coltivo e la dettagliata definizione, anche per quanto riguarda i materiali impiegati, delle zone pavimentate.
 15. Nelle aree libere è fatto divieto di accumulare e depositare, se non a seguito di autorizzazione temporanea, in modo disordinato oggetti, manufatti, rottami, ecc.; la manutenzione delle aree libere è affidata ai proprietari e non può dar luogo a situazioni in contrasto con esigenze di decoro dell'ambiente e del paesaggio.
 16. L'Amministrazione Comunale può richiedere in ogni momento l'eliminazione o il rifacimento di strutture, manufatti ed opere considerate di danno al decoro ambientale e del paesaggio.
 17. Ai fini del mantenimento delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche delle aree aperte a terrazzamenti, radure, prati e pascoli, l'Amministrazione comunale può richiedere interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli stessi.
 18. Per la tutela della visuale panoramica dalle strade extraurbane deve essere evitata, entro la fascia di rispetto stradale, la compromissione delle prospettive con piantumazione di siepi, alberature o con la realizzazione di recinzioni cieche. Nell'ambito delle aree assoggettate a vincolo paesaggistico ai sensi del D.M. del 28 febbraio 1953 e del D.M. del 21 giugno 1977, sono ammessi i cartelli indicatori conformi alla vigente normativa per la circolazione stradale; è vietata la posa della cartellonistica pubblicitaria; sono unicamente ammesse: le insegne sugli edifici, le insegne relative ad attività turistico-ricettive in prossimità delle stesse.
 19. La formazione di serre solari e opere di riscaldamento/raffrescamento di tipo passivo, qualora non dia luogo alla formazione di spazi abitabili ai sensi delle norme e leggi vigenti, è esclusa dal computo della Sul.
 20. Approvvigionamento e risparmio idrico: le reti (pubbliche e private) dovranno essere realizzate in conformità con i principi di contenimento e razionalizzazione dei consumi sanciti dalla normativa vigente in materia (Legge 05/01/94 n.36; D.lgs 11/05/99 n.152). Ogni intervento di nuova costruzione, ovvero di ristrutturazione generale o ampliamento di un edificio esistente, dovrà tendere all'adozione di dispositivi per la riduzione dei consumi di acqua potabile. All'interno degli interventi previsti nelle zone di trasformazione, la realizzazione di opere e impianti finalizzati alla riduzione del consumo di acqua potabile con l'utilizzo di fonti alternative per usi non idropotabili (es. acque piovane, acque di scarico opportunamente trattate, ecc.), potrà essere incentivata dall'Amministrazione Comunale.

21. In aree a parziale o ridotta infrastrutturazione, e di particolare contesto ambientale, sono consentiti interventi finalizzati alla realizzazione di impianti e i sistemi di lagunaggio e fitodepurazione sulla base di progetti da concordare con gli uffici comunali e pubblici competenti.
22. La realizzazione di impianti di illuminazione esterna, pubblici e privati, dovrà essere orientata alla prevenzione e contenimento del fabbisogno energetico nella misura massima ottenibile con l'utilizzo delle tecnologie disponibili, nonché alla lotta all'inquinamento luminoso. Al tal fine nella predisposizione degli impianti si dovranno rispettare le finalità della LR 24 marzo 2000, n.31 ed essere conformi alla norma UNI n. 10819 del 16/07/98 per la limitazione della dispersione verso l'alto del flusso luminoso.
23. Per le aree costituite dalla Riserva Naturale Regionale del Fondotoce, ricompresa nella Rete Natura 2000 quale Sito di Importanza Comunitaria (SIC-IT 1140001), dalle zone umide delle fasce riparie del lago di Mergozzo e del canale di Fondotoce, dai biotopi di interesse idrobiologico, geomorfologico e botanico censiti dalla Provincia del VCO e costituiti dalla torbiera di Unchio e dalla torbiera della Pastura, le trasformazioni e gli usi ammessi dalle destinazioni del piano devono svolgersi senza compromettere i valori naturalistici presenti.
24. Nell'area delimitata dai confini della Riserva Regionale di Fondotoce, le trasformazioni e gli incrementi di attività antropiche dovranno essere preventivamente accompagnati dalla Valutazione di Incidenza ai sensi dell'art.5, comma 3 del DPR 357/97, e del relativo Regolamento Regionale (Decreto Presidente della G.R. 16/11/2001, n.16/R).

Art. 37 - PEREQUAZIONE DEI DIRITTI EDIFICATORI

1. Nelle aree individuate dal P.R.G. quali "aree di origine produttiva e terziaria soggette a riuso e riqualificazione nel territorio urbano con destinazione mista (A.R.R.)" ed "aree con impianti florovivaistici soggette a riuso e riqualificazione nel territorio urbano con destinazione mista (A.F.R.)" e "aree di nuova edificazione ad uso prevalentemente residenziale (A.N.R.)" sono consentiti incrementi della Sul risultante dall'applicazione degli specifici parametri nei casi e alle condizioni sotto elencate.
2. La Sul realizzabile può essere incrementata:
 - del 10% in ragione di interventi di "compensazione ecologica" consistenti nella realizzazione di opere per la predisposizione di aree verdi pubbliche e/o di uso pubblico (ricadenti all'interno del perimetro dell'area di intervento)
 - 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 "compensazione ecologica" si intende che l'ottenimento del 10% di incremento della Sul potrà avvenire solo a seguito della realizzazione delle opere per il verde sulla quota di ST destinata ad uso pubblico, sulla base di indicazioni progettuali dell'Amministrazione Comunale.
4. Per quanto concerne il 10% di incremento della Sul desunto dalla cessione di aree destinate dal P.R.G. ad usi pubblici (non ricadenti nell'area di intervento) valgono le seguenti condizioni:
 - alle aree di uso pubblico è attribuito un indice teorico di edificabilità di 0,10 mq./mq., utilizzabile esclusivamente in aggiunta agli indici previsti per le aree di riuso e all'interno di esse;
 - 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 dalla normativa e dalla legislazione vigente finalizzata all'acquisizione diretta da parte dell'A.C. stessa delle aree, nel rispetto dei principi generali della perequazione dei diritti edificatori dei soggetti proprietari delle aree pubbliche esterne vincolate a tali usi dal P.R.G.C.;
 - 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 Sul ottenibile nelle aree di riuso e riqualificazione, in conseguenza all'applicazione del regime perequativo, non è realizzabile nei casi in cui, nell'attuazione degli interventi, venga applicato l'indice di riutilizzazione (IR).
6. In tutti i casi di applicazione del metodo della perequazione è obbligatoria la sottoscrizione di un'apposita convenzione da approvarsi da parte del Consiglio Comunale; tale convenzione fa parte degli elaborati dello strumento urbanistico esecutivo, dove esso è previsto dal P.R.G., ovvero è parte di una concessione

convenzionata dove gli interventi non sono assoggettati dal P.R.G. a strumento urbanistico esecutivo.

Art. 38 - NORME PARTICOLARI E TRANSITORIE

1. Dal momento dell'adozione del progetto preliminare del P.R.G. da parte del Consiglio Comunale, fino alla sua approvazione da parte della Regione, si applicano le misure di salvaguardia ai sensi della Legge 1902/1952 e 517/1966 con le precisazioni di cui all'art. 58 della L.R. 56/77 e s.m.i.
2. Gli interventi per i quali, alla data di adozione delle presenti Norme, è stato rilasciato permesso di costruire o risultino inseriti in P.P.A. in regime di concessione semplice o siano soggetti a S.U.E. vigente o in itinere successivamente all'adozione da parte del Consiglio Comunale, osservano sino al loro completamento, nel rispetto dei termini e delle scadenze stabilite dalla legislazione vigente, le prescrizioni dello strumento urbanistico in forza del quale sono stati previsti o assentiti.
3. A seguito dell'attuazione di quanto previsto, le aree relative rispettano la normativa della classificazione ad esse attribuita dal P.R.G.
4. Le concessioni edilizie in deroga possono essere rilasciate limitatamente ai casi di edifici o di impianti pubblici o di interesse pubblico così come previsto dall'art. 16 della Legge 6 agosto 1967 n° 765 e nei limiti di cui alla Circolare Ministero LL. PP. n° 3210 del 20.10.1967.
5. Le schede di indirizzo per l'attuazione degli interventi fanno parte integrante delle presenti norme.
6. Il loro contenuto ha carattere prescrittivo e prevalente rispetto all'articolo generale delle N.A. in caso di contenuto diverso o di maggiore dettaglio.
7. Nei casi previsti dalle schede di indirizzo di applicazione del bonus di incremento della Sul, previsti al comma 2, dell'art. 37 – PEREQUAZIONE DEI DIRITTI EDIFICATORI delle n.a. del P.R.G. è ammessa la deroga ai limiti riferiti al parametro Rc ed alla quota di St permeabile.
8. L'espressione del parere della Commissione Regionale o Provinciale per la Tutela e la Valorizzazione dei Beni Culturali e Ambientali ex Art.91 bis della L.R. 56/77 e s.m.i. non è richiesta in presenza di aree o beni tutelati ai sensi del D. Lgs. 42/2004

Art. 39 - ATTUAZIONE DEL P.R.G.

1. Gli interventi previsti dal P.R.G. potranno essere attuati conformemente alle procedure previste dalle disposizioni vigenti alla data del relativo provvedimento autorizzativo.
2. Il rilascio di provvedimenti autorizzativi relativi ad aree appartenenti ad una porzione di territorio avente un'unica classificazione catastale (mappale unico) di cui una parte risulti vincolata ad uso pubblico potrà essere assoggettata, su iniziativa del Comune, a concessione convenzionata.
3. Ove indicato dalle tavole del P.R.G. l'attuazione degli interventi è subordinata alla preventiva approvazione di strumento urbanistico esecutivo (S.U.E.).
4. Le indicazioni di P.R.G. relative alle aree assoggettate a S.U.E., sono prescrittive per quanto riguarda i valori dimensionali di parametri e di standards, mentre, in sede di progettazione dello S.U.E., potrà essere prevista una diversa localizzazione di viabilità ed aree standard. Lo S.U.E. potrà essere previsto per la sua attuazione per comparti edificatori ai sensi dell'art. 39, 1° comma, p.to 3) della L.R. 56/1977. Con l'approvazione del S.U.E. ove la soluzione proposta richieda la modellazione del terreno in relazione alla situazione circostante all'area di intervento, è possibile derogare al parametro (H) altezza massima per la parte relativa alla differenza tra la quota del terreno naturale originario e quella del terreno sistemato, con un valore massimo pari a 1,50 mt; le superfici relative alle "aree di concentrazione delle costruzioni" ed al "limite di ingombro planimetrico delle costruzioni" possono variare, nella configurazione geometrica e/o nella dimensione superficiale, nella misura massima pari al 10% rispetto a quanto indicato nelle schede, fatto salvo il rispetto delle indicazioni particolari presenti negli "indirizzi di intervento" od in presenza di allineamenti obbligatori. Le disposizioni di cui sopra si applicano anche alle schede di indirizzo per l'attuazione degli interventi, le cui previsioni possono essere attuate con atto abilitativo convenzionato.
5. Le indicazioni presenti nelle schede di indirizzo per l'attuazione degli interventi possono essere modificate, su richiesta del proponente, presentando contestualmente alla proposta di strumento urbanistico esecutivo, nei casi previsti dalle schede di indirizzo per l'attuazione degli interventi, un rapporto ambientale redatto secondo i contenuti e gli indirizzi vigenti in materia di Valutazione Ambientale Strategica - V.A.S. - ciò al fine di valutare l'indifferenza o gli effetti migliorativi della proposta alternativa presentata comparata con l'ipotesi progettuale conforme alla scheda di indirizzo per l'attuazione degli interventi vigente; devono comunque essere rispettate la capacità edificatoria, la quantità di aree a standards eventualmente prevista nelle carte di uso dei suoli, la quantità di cessione gratuita di superficie ad uso pubblico, la quota di superficie utile lorda -sul- destinata all'edilizia convenzionata o in alternativa la cessione della quota di plusvalenza. L'approvazione della proposta alternativa di Strumento Urbanistico Esecutivo, in considerazione degli effetti ambientali previsti, se ritenuta migliorativa, costituisce automatico adeguamento della scheda di indirizzo. Le disposizioni di cui sopra si applicano anche alle schede di indirizzo per l'attuazione degli interventi che prevedono l'assoggettamento degli strumenti urbanistici esecutivi a procedimenti di valutazione ambientale .

6. Le prescrizioni contenute negli S.U.E. approvati prevalgono, in caso di maggiore specificazione e dettaglio e se non in contrasto con il P.R.G., sulle previsioni cartografiche e normative dello strumento urbanistico generale.
7. Con le procedure della legge 457/1978 è possibile l'individuazione di aree da assoggettare a Piano di Recupero su tutto il territorio comunale.
8. Ai sensi dell'art. 9 ultimo comma del D.M. 02.04.68 n° 1444, in sede di strumento urbanistico esecutivo con previsioni planovolumetriche sono ammesse distanze inferiori tra i fabbricati rispetto a quelle indicate.
9. Ai sensi dell'art. 2 della L.R. 18/1996, l'attuazione delle previsioni di P.R.G. potrà avvenire in ambiti complessi mediante proposta di Programmi Integrati di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale in attuazione dell'art. 16 della legge 179/1992.
10. Ogni riferimento, così come riportato nelle presenti norme di attuazione, alla L.R. 40/98 "Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e le procedure di valutazione" ed in particolare all'art.20 della stessa, è da intendersi da attuare secondo la formulazione vigente delle norme legislative in tema di valutazione ambientale, secondo i disposti del Titolo II del D.Lgs. 152/2006 "Norme in materia ambientale" s.m.i. e le conseguenti formulazioni normative e regolamentari della Regione Piemonte; in particolare dove le schede di indirizzo per l'attuazione degli interventi richiedono la procedura di Valutazione di Impatto Ambientale è da intendersi che deve essere attivata la procedura di Valutazione Ambientale Strategica. Analogamente non è dovuta la redazione della Relazione di Analisi di Compatibilità Ambientale nel caso di proposte di Strumenti Urbanistici Esecutivi.
11. Autorità competente ai fini della procedura di Valutazione di Impatto ambientale per le sole opere e interventi individuati ai sensi dell'art.20, LR 40/98, è il Comune.
12. Per le opere e le modifiche sostanziali delle destinazioni esistenti ricadenti all'interno dell'area delimitata come Sito di Importanza Comunitaria (SIC - IT 1140001), o ad essa limitrofe e/o interagenti per effetto dei propri impatti ambientali, si applica la procedura di Valutazione di Incidenza Ambientale di cui all'art.5, comma 3 del DPR 357/97, e del relativo Regolamento Regionale (Decreto Presidente della G.R. 16/11/2001, n.16/R).

Art. 40 - NATURA DELLE CLASSI DI PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA E DI IDONEITA' ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA

1. Il Piano Regolatore Generale individua le porzioni di territorio, rappresentate in scala 1:2.000 in cui, per caratteristiche geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche e geotecniche del territorio è presente una omogenea pericolosità, indipendentemente dall'utilizzo antropico.
2. A ciascuna di tali zone corrisponde una diversa classe di idoneità all'utilizzazione urbanistica, ai sensi della Circ. P.G.R. n. 7/LAP del 8/5/96, di cui agli articoli seguenti, nei quali vengono dettate le norme inerenti le singole classi individuate.
3. L'inserimento di una porzione di territorio in una determinata classe di idoneità urbanistica non esime comunque i soggetti attuatori degli interventi ad adeguare gli interventi stessi alle condizioni del suolo anche attraverso provvedimenti non normati.
4. In ciascuna classe permane l'efficacia di tutte le norme vigenti, nazionali e regionali, di carattere geologico, geotecnico, idrogeologico e idraulico; in particolare devono sempre essere osservate:
 - le disposizioni di cui al D.M. 11/3/88 "Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione ed il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione";
 - per le aree soggette a vincolo idrogeologico, di cui al R.D. 30/12/23 n.3267 e al R.D. 13/2/33 n.215, le disposizioni di cui alla L.R. n.45 del 9/8/89 "Nuove norme per interventi da eseguire in terreni sottoposti a vincolo per scopi idrogeologici";
 - tutte le norme di carattere geologico, geotecnico e idrogeologico presenti nella L.R. n.56/77 e sue successive modificazioni e integrazioni e nella Circ. P.G.R. del 18/7/1989, n.16/URE;
 - la normativa relativa alla regolamentazione dell'attività estrattiva, e in particolare la L.R. 22/11/78 n.69 e il R.D. 29/7/27 n.1443;
 - le disposizioni previste dal T.U. sulle acque approvato con R.D. 25/7/04 n.523 e la Circ. P.G.R. n.14/LAP/PET dell'8/10/98;
 - le norme per la tutela ambientale delle aree demaniali dei fiumi, dei laghi e delle acque pubbliche disposte dalla L. 5/1/94 n.37;
 - le disposizioni di cui al "Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico per il Bacino Idrografico di rilievo nazionale del fiume Po" approvato con D.P.C.M. 24/05/2001, pubblicato su G.U. n.183 del 08/08/2001 e della sua successiva Variante approvata con D.P.C.M. 10/12/04, pubblicato su G.U. n.28 del 04/02/2005;
 - i disposti di cui agli art. 915, 916, 917 del CC e in genere tutte le norme relative al mantenimento del territorio in condizioni di sicurezza nei riguardi della pubblica e privata incolumità;
 - le disposizioni riguardanti le aree di salvaguardia delle opere di captazione ad uso idropotabile, ai sensi del D.P.R. n.236 del 24/5/88 "Attuazione della direttiva

CEE n.80/778 concernente la qualità delle acque destinate al consumo umano, ai sensi dell'art.15 della legge 16 Aprile 1987, n.183", così come modificato dall'Art.21 del D.L. n.152 dell'11/5/99.

Art. 41 - INDAGINI GEOLOGICHE E GEOTECNICHE A CORREDO DEI PROGETTI DI OPERE PUBBLICHE E PRIVATE

1. I progetti di opere pubbliche e private da realizzarsi sul territorio comunale devono essere corredati già in fase istruttoria da indagini geotecniche e, ove necessario, geologiche, redatte ai sensi del D.M. 11 Marzo 1988, n.47 e delle relative Istruzioni Applicative di cui alla Circ. LL.PP. del 24 Settembre 1988 n.30483.
2. I risultati delle indagini, degli studi e dei calcoli geotecnici devono essere esposti in una «Relazione geotecnica», che sarà parte integrante degli atti progettuali e firmata da professionisti abilitati.
3. Nei casi in cui il D.M. 11 Marzo 1988 prescrive anche uno studio geologico, deve essere redatta anche una «Relazione geologica», che farà parte integrante degli atti progettuali e sarà firmata da professionisti abilitati.
4. Relazione geotecnica e relazione geologica devono essere reciprocamente coerenti; a tale riguardo la relazione geotecnica deve fare esplicito riferimento alla relazione geologica e viceversa. Le eventuali indicazioni di carattere geologico tecnico comprese nella "Relazione geologica" non possono sostituire la "Relazione geotecnica" vera e propria.
5. Ai sensi del D.M. 11 Marzo 1988, comma 8 del punto A2 e comma 4 del punto C3, nel caso di costruzioni e opere di modesto rilievo in rapporto alla stabilità dell'insieme opera-terreno e ricadenti in aree già note, la caratterizzazione geotecnica del sottosuolo può essere ottenuta anche semplicemente attraverso una raccolta di notizie e dati sui quali possa responsabilmente essere basata la progettazione. In questo caso i calcoli geotecnici di stabilità e la valutazione degli spostamenti possono essere omessi, ma l'idoneità delle soluzioni progettuali adottate deve essere sempre motivata nell'ambito del progetto, mediante apposita relazione, in cui vengano specificate le fonti dalle quali si è pervenuti alla caratterizzazione fisico-meccanica del sottosuolo.
6. Per i contenuti della relazione geotecnica e geologica si deve fare riferimento a quelli previsti dal D.M. 11 Marzo 1988, e alle relative istruzioni applicative di cui alla Circ. Min. LL.PP. 24/9/88 n.30483, nonché a quelli esplicitamente previsti dalle presenti norme.
7. Ai sensi del D.M. 11/3/88, punto B5, commi 3 e 4 la relazione geologica, ove obbligatoria, *“deve sempre comprendere ed illustrare la situazione litostratigrafica locale, con definizione della natura e dell’origine dei litotipi, del loro stato di alterazione e fratturazione e della loro degradabilità, i lineamenti geomorfologici della zona, nonché gli eventuali processi geomorfici e i dissesti in atto e potenziali; deve precisare inoltre i caratteri geologico-strutturali generali, la geometria e le caratteristiche delle superfici di discontinuità e fornire lo schema della circolazione idrica superficiale e sotterranea. La relazione geotecnica deve comprendere e illustrare la localizzazione dell’area interessata dalle opere, i criteri di programmazione ed i risultati delle indagini in sito e in laboratorio e le tecniche adottate, nonché le scelte dei parametri geotecnici di progetto, riferiti alle caratteristiche della costruenda opera ed il programma di eventuali ulteriori indagini, che si raccomandano per la eventuale fase esecutiva.”*

8. Le relazioni geologiche e geotecniche non possono in nessun caso essere sostituite dalla “Relazione geologico-tecnica delle aree interessate da nuovi insediamenti o opere pubbliche di particolare importanza” (Art.14, punto 2b della L.R.n.56/77) allegata al P.R.G.C., che riguarda l’idoneità dell’area all’utilizzazione urbanistica, ma non è riferita ad un progetto specifico con proprie e peculiari interazioni opera-terreno.
9. Per quanto riguarda le indagini sulla stabilità dei versanti e, in particolare, per le zone soggette a vincolo idrogeologico, i contenuti dello studio geologico e geotecnico devono fare riferimento anche a quelli previsti dalla L.R. n.45 del 9/8/89 e relative Circolari esplicative e applicative.
10. Per quanto riguarda le indagini sui corsi d’acqua esse devono contemplare anche una “Relazione idrologica e idrogeologica” che partendo dai dati meteorologici, da quelli morfometrici, geologici e geomorfologici del bacino, giunga ad una valutazione delle massime piene e del relativo trasporto solido, mentre la relazione tecnica del progetto di regimazione deve essere corredata da “Relazione idraulica” che dimostri la compatibilità delle opere previste con gli episodi di massima piena ipotizzati.
11. Per quanto concerne le opere di attraversamento dei corsi d’acqua con alveo di proprietà demaniale e relativi rilevati di accesso, le indagini geomorfologiche e idrauliche devono essere condotte in conformità alle prescrizioni della Deliberazione dell’Autorità di Bacino del F.Po n.2/99 dell’11/05/99.
12. Per quanto riguarda le aree immediatamente limitrofe alla sponda lacustre la progettazione e l'esecuzione delle opere dovranno essere condotte tenendo obbligatoriamente conto 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 subaerea 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.
13. Nelle aree appartenenti alle Classi II e III, nonché in quelle soggette a vincolo idrogeologico ai sensi della L.R.n.45/89, è sempre prescritta la relazione geologica, in ottemperanza al dettato del punto B5, secondo comma, del D.M. 11 Marzo 1988; essa deve confermare esplicitamente la situazione di pericolosità indicata sulla Carta della Pericolosità Geomorfologica e dell’Idoneità all’Utilizzazione Urbanistica e relativa all’area oggetto di trasformazione o, eventualmente, indicare variazioni in aumento o diminuzione di tale pericolosità sopravvenute nel tempo o non individuate a scala di P.R.G., valutare le conseguenti situazioni di rischio connesse con l’opera in progetto e l’idoneità della stessa al superamento del rischio.
14. Va comunque precisato che un'eventuale valutazione di pericolosità inferiore a quella individuata dal Piano Regolatore non può peraltro produrre una declassazione dell'area se non attraverso un'apposita procedura di variante.

15. Inoltre nelle aree appartenenti alle classi II e III, a causa della peculiarità delle problematiche e per la disomogeneità dei terreni, non può essere ammessa la deroga di cui al comma 8 del punto A2 e al comma 4 del punto C3 del D.M. 11 Marzo 1988, salvo che per opere di modestissimo rilievo in rapporto alla stabilità opera-terreno e alle eventuali dinamiche geomorfologiche.
16. In ogni caso, in aree di qualsiasi classe, non possono essere considerate opere di modesto rilievo geotecnico: le fondazioni indirette e i consolidamenti fondali, gli scavi e le opere di sostegno di altezza superiore ai 2 m, le gallerie e i manufatti sotterranei, le sistemazioni dei pendii in frana o dissestati, le discariche e le colmate, gli emungimenti di falde idriche, il consolidamento di terreni, gli ancoraggi in terreni e rocce, le opere su grandi aree ai sensi del punto H del D.M. 11 Marzo 1988, comprendendo in esse anche le sistemazioni idrauliche dei corsi d'acqua.
17. Nelle aree appartenenti alla Classe I o comunque in relazione a eventuali particolari problematiche, il progettista valuterà l'opportunità di far redigere uno studio geologico anche per i tipi di opere per cui il D.M. 11 Marzo 1988 non prescrive obbligatoriamente tale studio.

Art. 42 - PROGETTI PUBBLICI DI RIASSETTO IDROGEOLOGICO

1. Nelle aree del territorio comunale sulle quali il Piano Regolatore ha identificato una elevata pericolosità geologica e un conseguente elevato rischio su aree parzialmente o completamente edificate (Classe IIIb), le presenti norme prevedono Progetti Pubblici di Riassetto Idrogeologico mirati all'eliminazione e/o minimizzazione del rischio.
2. Tali Progetti devono esplicitamente far riferimento agli obiettivi di minimizzazione della pericolosità geomorfologica o della vulnerabilità delle aree urbanizzate, alle caratteristiche e alle modalità di realizzazione delle opere in relazione agli obiettivi, alle modalità di verifica dell'avvenuta eliminazione e/o minimizzazione del rischio.
3. Nei Progetti Pubblici di Riassetto Idrogeologico dovrà essere privilegiato per i corsi d'acqua il ripristino delle condizioni ottimali di deflusso, della capacità di laminazione e della possibilità di naturale evoluzione morfogenetica, per i versanti il miglioramento delle condizioni di stabilità, privilegiando ove possibile le opere di difesa attiva e l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica.
4. I Progetti dovranno contenere inoltre il programma dettagliato di manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di difesa eseguite.
5. La completa esecuzione delle opere previste da Progetti Pubblici di Riassetto Idrogeologico può trasformare interamente o parzialmente le condizioni di fruibilità urbanistica, con le modalità e le ulteriori limitazioni eventualmente prescritte dai Progetti specifici; la fruibilità dovrà essere confermata nell'ambito della relazione di collaudo di cui alla Nota degli Assessorati all'Ambiente e all'Urbanistica della Regione Piemonte (prot. 1208/LAP del 29/11/2000), con preciso riferimento alla avvenuta eliminazione o minimizzazione della pericolosità ed esplicitazione di quali settori siano stati messi in sicurezza e quali permangano a rischio.
6. Qualora l'esecuzione delle opere di Riassetto Idrogeologico renda necessaria una modifica di classificazione delle aree oggetto del Progetto, occorrerà comunque procedere mediante apposita Variante di P.R.G. ai sensi della L.R. n.56/77, Art.17, punto 4d, relativa alla nuova classificazione di pericolosità geomorfologica e di idoneità all'utilizzazione urbanistica in coerenza con la Circ. P.G.R. n.7/LAP dell'8/5/96, e quindi previo parere della Regione Piemonte.
7. I Progetti Pubblici di Riassetto Idrogeologico potranno seguire l'iter previsto dall'art.47 della L.R. n.56/77 come Piani Tecnici Esecutivi di Opere Pubbliche nelle zone in cui la pericolosità dipenda anche da situazioni esistenti su territori di Comuni limitrofi o comunque quando la progettazione esecutiva comporti un complesso di opere integrate fra di loro, eventualmente di competenza di molteplici Enti, la cui progettazione unitaria comporti vantaggi economici e funzionali.
8. Anche soggetti privati potranno avanzare proposte di Progetti Pubblici di Riassetto Idrogeologico, e contribuire alle spese per la loro realizzazione, ma tali Progetti dovranno comunque assumere carattere di interesse pubblico, essere recepiti e verificati già in fase progettuale dall'Ente pubblico e approvati dal Consiglio Comunale.
9. Le sistemazioni idrogeologiche puntuali richieste, concesse ed eseguite da soggetti privati nell'ambito dei singoli lotti di proprietà non possono, pertanto, assumere il

carattere di Progetto Pubblico di Riassetto Idrogeologico e modificare le caratteristiche di idoneità all'utilizzazione urbanistica prevista dalla cartografia di Piano.

10. Ai sensi della Circ. P.G.R. n.7/LAP i Progetti Pubblici di Riassetto Idrogeologico e il Piano di Protezione Civile dovranno essere reciprocamente coerenti.
11. Vista l'estensione delle aree dichiarate a rischio in ambito edificato, considerato che i Progetti Pubblici di Riassetto Idrogeologico prospettano un influsso notevole per quanto riguarda la modifica delle condizioni di rischio del territorio, il Piano di Protezione Civile del territorio comunale dovrà essere annualmente verificato, ed eventualmente aggiornato, in funzione delle indicazioni fornite da una apposita relazione annuale redatta da tecnico abilitato e concernente la situazione di pericolosità del territorio comunale, in funzione delle opere eseguite e del loro stato di manutenzione.

Art. 43 - NORME GENERALI DI CARATTERE IDROGEOLOGICO

1. Su tutto il territorio comunale:
 - non sono ammessi prelievi non autorizzati di acque superficiali o sotterranee;
 - non sono ammessi scarichi non autorizzati di acque o reflui nei corpi idrici superficiali;
 - non sono ammesse dispersioni non autorizzate di acque o reflui sul suolo o nel sottosuolo;
 - non sono ammessi stoccaggi non autorizzati di rifiuti, ivi compresi i materiali inerti provenienti da demolizioni e scavi;
 - è sempre ammessa la demolizione di edifici e strutture;
 - gli innalzamenti artificiali del piano campagna dovranno essere realizzati previa asportazione della vegetazione e recupero dello strato di terreno agrario, in modo tale da consentire il regolare deflusso e drenaggio delle acque anche nelle aree circostanti, e con valutazione degli eventuali cedimenti provocati.
2. Lungo gli alvei dei corsi d'acqua e sulle fasce spondali, così come classificate nei successivi articoli:
 - salvo che per opere di attraversamento viabilistico non è consentita la copertura dei corsi d'acqua; i Progetti Pubblici di Riassetto Idrogeologico individuano i tratti tombinati dei corsi d'acqua che devono essere riportati a cielo libero; in ogni caso è vietata l'edificazione al di sopra dei tratti coperti, anche nel caso di pertinenze ed accessori;
 - non sono ammesse occlusioni parziali o totali dei corsi d'acqua, incluse le zone di testata, tramite riporti o scarti vegetali;
 - non sono ammessi manufatti in materiali sciolti che non siano sostenuti da adeguate opere di sostegno e protezione, atte anche a sopportare eventi alluvionali e quindi a non essere scalzate al piede o aggirate dall'acqua di piena;
 - non sono ammesse difese spondali su una sola sponda o regimazioni di fondo parziali di un corso d'acqua salvo nel caso in cui sia dimostrato che tali opere non peggioreranno la situazione idraulica o idrogeologica sulla sponda opposta o immediatamente a valle o a monte dell'intervento;
 - gli interventi di sistemazione idraulica e di attraversamento dei corsi d'acqua dovranno tener conto di episodi alluvionali a tempi di ritorno di 500 anni per le fasce spondali dei T.San Bernardino e T.San Giovanni, di 200 anni per il Fiume Toce, di 50 anni per il Canale Emissario del Lago di Mergozzo e di 100 anni per i restanti corsi d'acqua minori, fatte salve eventuali prescrizioni specifiche della normativa vigente;
 - le nuove opere di attraversamento stradale dei corsi d'acqua dovranno essere realizzate mediante ponti in maniera tale che la sezione di deflusso ottenuta non vada in alcun modo a ridurre l'ampiezza dell'alveo "a rive piene" misurata a monte dell'opera;
 - non sono ammesse recinzioni, muri di cinta o altri manufatti attraverso e lungo gli alvei e le fasce spondali dei corsi d'acqua che non consentano il regolare

deflusso delle acque con portate di massima piena; nel caso di corsi d'acqua demaniali dovranno essere assicurate alle stesse condizioni anche la percorribilità pedonale parallelamente agli alvei e l'accesso alle opere di difesa idraulica;

- sulle fasce spondali dei corsi d'acqua non sono ammessi accumuli neppure temporanei di scarti vegetali provenienti dalle pratiche agrarie e dalla manutenzione di parchi e giardini;
- con riferimento agli obblighi previsti dagli art. 915, 916, 917 del CC, relativi al mantenimento delle condizioni degli alvei e del regolare deflusso delle acque, tali obblighi sono estesi a tutte le zone di pertinenza dei corsi d'acqua classificate in Classe IIIa4.

3. Lungo i versanti e le zone acclivi, così come classificate nei successivi articoli:

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

4. Lungo le fasce spondali del Lago Maggiore e del Lago di Mergozzo, così come classificate dai successivi articoli:

- non sono ammessi scavi e riporti che peggiorino la stabilità naturale del pendio subaereo e subacqueo;
- non sono ammessi depositi di materiali di ogni tipo che possano essere flottati e asportati per innalzamento del livello lacustre;
- non sono ammesse recinzioni o muri di cinta che impediscano le percorribilità longitudinale lungo la fascia demaniale e l'accesso alle opere di difesa idrauliche.

Art. 44 - CLASSI DI IDONEITÀ GEOMORFOLOGICA ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA PREVISTE NEL TERRITORIO COMUNALE

1. Nel territorio comunale sono previste le seguenti classi di idoneità geomorfologica all'utilizzazione urbanistica, ai sensi della Circ. P.G.R. n.7/LAP dell'8/5/96:
 - Classe I
 - Classe II e sottoclassi
 - Classe IIIa e sottoclassi
 - Classe IIIb e sottoclassi.
2. In ciascuna classe vengono definite le categorie di intervento ammissibili, di cui agli Art. 4 - 12 compresi delle presenti norme.

Art. 45 - CLASSE I

1. Ai sensi della Circ. P.G.R. 7/LAP, la Classe I riguarda «Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche; gli interventi sia pubblici che privati sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11 Marzo 1988».
2. Nelle aree soggette a tale classe non si applicano norme particolari oltre a quelle previste dalla legislazione specifica sulle norme geotecniche e sul vincolo idrogeologico. L'assenza di problematiche particolari non esime i soggetti attuatori degli interventi ad adeguare gli interventi stessi alle condizioni del suolo e alla stabilità dell'area e alla possibile presenza di falda freatica.

Art. 46 - CLASSE II

1. Ai sensi della Circ. P.G.R. n.7/LAP la Classe II riguarda *«Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione e il rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di Norme di attuazione ispirate al D.M. 11 Marzo 1988 e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto. Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionare la propensione all'edificabilità»*.
2. In tutte le zone del territorio comunale soggette a Classe II ogni nuova opera sarà preceduta da approfondite verifiche locali di carattere geologico e geotecnico secondo quanto previsto dalle presenti norme e in coerenza con il D.M. 11 Marzo 1988.
3. Sulla base delle tipologie di pericolosità geologica sono state definite inoltre le seguenti sottoclassi, nelle quali oltre alle norme generali per la classe II sono previste norme specifiche.
 - 1) *Classe IIa:*
 - tale classe riguarda zone di versante con acclività da medio-bassa a medio-alta, in cui il substrato è a tratti affiorante, oppure è ricoperto da depositi superficiali, generalmente di non elevato spessore, le cui caratteristiche geotecniche possono rilevarsi a tratti scadenti e determinare locali condizioni di instabilità; la classe comprende anche aree subpianeggianti intercluse, oppure situate alla base e alla sommità del versante stesso;
 - in tale classe le relazioni geologiche e geotecniche dovranno esaminare prioritariamente le condizioni di stabilità naturale del pendio circostante 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 e di terreni geotecnicamente mediocri.
 - 2) *Classe IIb:*
 - tale classe riguarda aree ad acclività bassa o medio-bassa, caratterizzate dalla presenza di significativi spessori di terreni naturali di copertura o di riporto antropico le cui caratteristiche geotecniche possono rivelarsi localmente scadenti;
 - in tale classe le relazioni geologiche e geotecniche dovranno esaminare in particolare le condizioni di stabilità con particolare riferimento alle opere di scavo e di fondazione, soprattutto in relazione alla eventuale presenza di terreni a mediocri caratteristiche geotecniche e di acque sotterranee.
 - 3) *Classe IIc:*
 - tale classe riguarda aree subpianeggianti, a volte debolmente depresse, costituite da terreni alluvionali o morenici, generalmente a discrete caratteristiche geotecniche, ma caratterizzate completamente o parzialmente dalla presenza di falda periodicamente abbastanza superficiale (≤ 3 m) e/o da presenza di fenomeni di ristagno. Tali aree hanno

quota sempre superiore a 198.00 m s.l.m., ma localmente sono comprese fra 198.00 m e 200.00 m s.l.m., e quindi sono potenzialmente soggette anche ad allagamenti lacustri (ad energia nulla e battenti d'acqua modesti) con tempi di ritorno superiori a 50-100 anni;

– in tale classe le relazioni geologiche e geotecniche dovranno verificare e valutare l'interferenza della falda freatica superficiale con le opere previste e, in particolare, con le eventuali porzioni interrato, per le quali dovrà essere garantita la possibilità di sommersione senza danni;

– in ogni caso non sono ammessi piani residenziali o produttivi, costruzioni accessorie e strutture tecniche ad una quota inferiore a quella del livello freatico massimo a tempo di ritorno 50 anni, e comunque non inferiore a 198.50 m s.l.m., e ammessa deroga a tale quota solo per particolari motivazioni documentate, in relazione a problematiche storico-architettoniche o funzionali;

– in ogni caso i progetti devono esplicitare le condizioni di rischio connesse con la possibilità di allagamento con tempi di ritorno superiori e gli accorgimenti tecnici atti al loro superamento, con presa d'atto da parte dei titolari degli atti edilizi dell'entità del rischio, con riferimento agli studi idrologici e idrogeologici presenti nelle analisi di piano, e in relazione alle condizioni di vulnerabilità e al valore dei beni a rischio;

– 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.

4) *Classe II d:*

– tale classe riguarda zone subpianeggianti, caratterizzate da terreni naturali a granulometria prevalentemente sabbiosa o sabbioso-limosa, spesso sovrastati da limitati livelli di terreni di riporto, con presenza di falda periodicamente molto superficiale e possibilità di parziale sommersione con bassa o nulla energia in occasione di piene fluviali e lacustri eccezionali o difficoltà di drenaggio in locali aree di depressione;

– 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 soprattutto in relazione alla presenza di terreni a mediocri caratteristiche geotecniche, alla presenza di falda superficiale o subaffiorante e alla possibilità di sommersione;

– Inoltre le opere previste devono far riferimento a precise quote minime di sicurezza (riferite ad eventi con tempo di ritorno indicativamente di 100 anni), così definite:

- non saranno ammessi nuovi piani residenziali o produttivi, costruzioni accessorie e strutture tecniche al di sotto della quota 198.50 m s.l.m. ad est della ferrovia Milano-Domodossola e al di sotto della quota 199.00 m s.l.m. a ovest della ferrovia;

- le strade di accesso alle edificazioni dovranno avere un profilo tutto al di sopra della quota 197.50 m s.l.m. ad est della ferrovia e 198.00 m s.l.m. ad ovest della ferrovia;

– è ammessa la riquotatura del terreno per raggiungere le quote di

sicurezza. 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 tecnico-funzionali e previa specifica accettazione del relativo aumentato rischio da parte del richiedente;

– 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, con presa d'atto da parte dei titolari degli atti edilizi dell'entità del rischio con riferimento agli studi idrologici e idraulici presenti nelle analisi di piano, e in relazione alle condizioni di vulnerabilità e al valore dei beni a rischio;

– in ogni caso ogni nuova opera o parte di opera eseguita al di sotto delle quote di possibile allagamento dovrà essere progettata e costruita con criteri che consentano la sommersione periodica senza particolari danni. Le misure delle quote di progetto vanno presentate mediante rilievo altimetrico di precisione appoggiato su quote geodetiche sicure.

Art. 47 - CLASSE III

1. Ai sensi della Circ. P.G.R. n.7/LAP la Classe III riguarda *«Porzioni di territorio nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica e di rischio, questi ultimi derivanti dalle urbanizzazioni dell'area, sono tali da impedirne l'utilizzo qualora inedificate, richiedendo viceversa la previsione di interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio esistente»*.
2. La classe III è suddivisa nelle sottoclassi IIIa e IIIb, descritte negli specifici articoli delle presenti norme.

Art. 48 - CLASSE IIIa

1. Ai sensi della Circ. P.G.R. n.7/LAP la Classe IIIa riguarda: «*Porzioni di territorio inedificate che presentano carattere geomorfologici o idrogeologici che le rendano inidonee a nuovi insediamenti (aree dissestate, in frana, potenzialmente dissestabili o soggette a pericolo di valanghe, aree alluvionabili da acque di esondazione ad elevata energia). Per le opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili (con specifico riferimento ad es. ai parchi fluviali) vale quanto già indicato all'Art.31 della L.R. 56/77*».
2. Sulla base delle tipologie di pericolosità geologica sono state definite le seguenti sottoclassi.
 - 1) *Classe IIIa1:*
 - tale classe è costituita dalla fascia spondale del F.Toce che costituisce la fascia di deflusso della piena di riferimento corrispondente all'evento del settembre 1993, e comprende le zone di alveo e le fasce spondali soggette a dinamica attiva attuale o di evoluzione della dinamica naturale. Agli eventuali edifici non evidenziati in cartografia si applicano le norme previste per la Classe IIIb1.
 - 2) *Classe IIIa2:*
 - tale classe è costituita dalle aree limitrofe alla fascia di deflusso della piena del F.Toce (Classe IIIa1) interessate da esondazione al verificarsi della piena di riferimento della fascia stessa e soggette a dinamica di media energia e/o battenti d'acqua elevati in occasione di piene fluviali eccezionali associate ad elevati livelli lacustri. Agli eventuali edifici non evidenziati in cartografia si applicano le norme previste per la Classe IIIb2.
 - 3) *Classe IIIa3:*
 - tale classe comprende le fasce lacustri inedificate a valle della s.s.n.34 e di Via Vittorio Veneto, le aree deltizie, situate a valle del raccordo s.s.n.34 - s.s.n.33, limitrofe al Lago Maggiore e le aree perilacuali del Lago di Mergozzo, soggette, in occasione di piene lacustri, ad allagamenti con elevato battente d'acqua a lento innalzamento e a bassa o nulla energia, nonché localmente limitrofe a versanti subacquei a stabilità incerta. Agli eventuali edifici non evidenziati in cartografia si applicano le norme previste per la Classe IIIb3.
 - 4) *Classe IIIa4:*
 - tale classe riguarda le fasce di pertinenza dei corsi d'acqua torrentizi, comprendenti:
 - le zone di alveo e le fasce spondali soggette a dinamica attiva attuale o di evoluzione della dinamica naturale;
 - le fasce spondali acclivi in condizioni di incisione valliva, comprensive di franco sommitale;
 - le fasce spondali con importanti effetti per la laminazione delle piene;
 - le aree di pertinenza per la realizzazione di nuove opere idrauliche o l'adeguamento e la manutenzione di quelle esistenti;
 - agli eventuali edifici non evidenziati in cartografia si applicano le norme previste per la Classe IIIb4.

- 5) *Classe IIIa5:*
- tale classe comprende limitate fasce limitrofe a rii minori esistenti, in cui sono previste o prevedibili localizzazioni di opere di regimazione idraulica mediante modifiche di tracciato, e che quindi sono da riservarsi per la sistemazione idraulica definitiva dei corsi d'acqua.
- 6) *Classe IIIa6:*
- tale classe riguarda zone di versante caratterizzate da prevalente copertura boschiva, in cui interventi non corretti di trasformazione possono turbare la stabilità e determinare elementi di pericolosità. Agli eventuali edifici non evidenziati in cartografia si applicano le norme previste per la Classe IIIb8.
- 7) *Classe IIIa7:*
- tale classe riguarda le zone boscate in corrispondenza di versanti a pendenza elevata, con propensione al dissesto per forte acclività e possibile riattivazione di paleofrane.
- 8) *Classe IIIa8:*
- tale classe riguarda le fasce di territorio potenzialmente soggette a dinamica gravitativa, antica o recente, di tipo naturale o dovuto ad attività antropica (cave). Agli eventuali edifici non evidenziati in cartografia si applicano le norme previste per la Classe IIIb8.
3. Nelle aree comprese nella Classe IIIa1, fatto salvo quanto previsto dall'art.3 ter del D.L. 12 ottobre 2000 n.279, convertito in L. 11 dicembre 2000 n.365, sono esclusivamente consentiti:
- gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
 - gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo degli edifici, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380;
 - gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità delle aree, degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo; detti interventi eseguibili anche a cura del soggetto privato, secondo quanto previsto dalle specifiche tecniche del P.A.I. ed in posizione planimetrica compatibile con quanto riportato nelle cartografie di P.A.I. e di P.R.G.. Con il collaudo funzionale delle opere eseguite, comprovato da idonea documentazione le aree poste a tergo dell'argine stesso, potranno essere utilizzate secondo quanto previsto dalle destinazioni urbanistiche vigenti, con esclusione della realizzazione di manufatti che possano comportare aumento di superficie utile lorda e volume e/o modifiche al rapporto di copertura esistente;
 - gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico e di restauro e risanamento conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
 - i cambiamenti delle destinazioni culturali, purché non interessanti una fascia di ampiezza di 4 metri dal ciglio della sponda ai sensi del R.D. 523/04;
 - gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;

- le opere di difesa, di sistemazione idraulica e di monitoraggio dei fenomeni;
 - la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili e relativi impianti, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto delle condizioni idrauliche presenti;
 - l'ampliamento o la ristrutturazione degli impianti di trattamento delle acque reflue;
 - l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi del D.Lgs: 5 febbraio 1997, n.22 (o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati all'art.31 dello stesso D.Lgs. 22/1997) alla data di entrata in vigore del P.A.I., limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa. Tale autorizzazione può essere rinnovata fino all'esaurimento della capacità residua derivante dalla autorizzazione originaria per le discariche e fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità validato dall'Autorità competente. Alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito, così come definite dall'art.6 del suddetto decreto legislativo.
4. Nelle aree comprese nella Classe IIIa2, oltre agli interventi di cui al precedente comma 3 sono consentiti:
- gli interventi di ristrutturazione edilizia, così come definiti alla lettera d) dell'art.31 della L. 5 agosto 1978 n.457, senza aumenti di superficie e volume;
 - gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti per adeguamento igienico-funzionale;
 - la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue;
 - il completamento degli esistenti impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti a tecnologia complessa, quand'esso risultasse indispensabile per il raggiungimento dell'autonomia degli ambiti territoriali ottimali così come individuati dalla pianificazione regionale e provinciale; i relativi interventi di completamento sono subordinati ad uno studio di compatibilità con il P.A.I. validato dall'Autorità di Bacino, anche sulla base di quanto previsto all'art.19 bis delle Norme di Attuazione del P.A.I.
5. Nelle aree comprese nelle altre Classi IIIa sopra descritte sono ammessi solo i seguenti interventi, i cui progetti siano stati redatti sulla base di rigorosi accertamenti geologici, geotecnici, idrogeologici e idraulici che stabiliscano gli accorgimenti tecnici atti a garantire la fattibilità degli interventi stessi nell'ambito di requisiti di sicurezza propria e tali da non aggravare la situazione di pericolosità esistente:
- a) le opere previste dal Piano Territoriale e quelle che abbiano conseguito la dichiarazione di pubblica utilità;
 - b) le opere pubbliche non altrimenti localizzabili attinenti alla viabilità, alla produzione e al trasporto dell'energia, alle reti e agli impianti di depurazione, alle telecomunicazioni o ad altre attrezzature e impianti per l'erogazione di servizi pubblici o di pubblica utilità;

- c) le opere attinenti alla regimazione e all'utilizzo delle acque, compresi i pozzi, le captazioni sorgive, le derivazioni e gli attingimenti di acqua purché adeguatamente eseguiti e concessi dagli Enti competenti;
 - d) le opere attinenti alle sistemazioni idrogeologiche, al contenimento e al consolidamento dei versanti, nonché tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di difesa esistenti;
 - e) l'eliminazione dei tratti coperti dei corsi d'acqua e l'ampliamento delle tombature;
 - f) gli attraversamenti dei rii minori e la viabilità per il necessario collegamento, non altrimenti localizzabile, di zone residenziali o produttive esistenti o previste dal P.R.G. e dai P.P.;
 - g) le strade e piste ad uso agro-silvo-pastorale, regolamentate ai sensi delle normative vigenti;
 - h) i percorsi pedonali o ciclabili, le aree pedonali attrezzate e i percorsi didattici attrezzati;
 - i) le attività estrattive, e relative strade di accesso, autorizzate ai sensi delle normative vigenti;
 - j) le opere antincendio, gli interventi selvicolturali, il mantenimento delle colture agricole, o le loro trasformazioni previa idonee indagini che definiscano la compatibilità idrogeologica nei riguardi delle trasformazioni previste;
 - k) la recinzione dei terreni, realizzabile unicamente con pali infissi e rete metallica, purché le opere non modificano la stabilità dei versanti e il regolare deflusso delle acque (anche in occasione di piene eccezionali) e permettano lo svolgimento delle operazioni antincendio e di protezione civile;
 - l) sugli edifici rurali esistenti sono ammessi gli interventi di tipo MO, MS, RC1, RC2 (con esclusione della possibilità di cambio di destinazione d'uso).
 - m) sugli edifici per i quali siano venuti meno i requisiti di ruralità, ai sensi del regolamento di cui al Decreto del Ministro delle Finanze 19 aprile 1994, n. 701, e che risultino classificati al Catasto Terreni nel gruppo A, sono ammessi gli interventi di tipo MO, MS, RC1, RC2.
6. Solo nella Classe IIIa3 è possibile la formazione di aree di parcheggio a raso e di impianti sportivi ed attrezzature ricreative a cielo libero, nonché , lungo il litorale, di strutture tecniche legate agli sport acquatici e alla navigazione da diporto, purché compatibili con la pericolosità intrinseca dell'area.

Art. 49 - CLASSE IIIb

1. Ai sensi della Circ. P.G.R. n. 7/LAP tale classe comprende: «Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente. In assenza di tali interventi di riassetto saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico quali, a titolo di esempio, interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ecc.; per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili varrà quanto previsto all'Art.31 della L.R. n.56/77. Nuove opere o nuove costruzioni saranno ammesse solo a seguito dell'attuazione degli interventi di riassetto e dell'avvenuta eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità. Gli strumenti attuativi del riassetto idrogeologico e i Piani Comunali di Protezione Civile dovranno essere reciprocamente coerenti.»
2. Si tratta di aree edificate o parzialmente edificate, in cui si rende necessaria la realizzazione di interventi di attenuazione o eliminazione della pericolosità, oppure di controllo periodico dell'efficienza delle opere di difesa esistenti.
3. Sulla base delle tipologie di pericolosità geologica sono state definite le seguenti sottoclassi, di cui è normata la fruibilità urbanistica allo stato attuale e a seguito della realizzazione di Progetti Pubblici di Riassetto Idrogeologico secondo quanto previsto dalle presenti norme:
 - 1) *Classe IIIb1:*
 - tale classe comprende le limitate e circoscritte aree edificate, non sufficientemente protette da opere di difesa, situate all'interno della fascia di deflusso della piena di riferimento del F.Toce classificata in Classe IIIa1;
 - nelle aree comprese nella Classe IIIb1, fatto salvo quanto previsto dall'art.3 ter del D.L. 12 ottobre 2000 n.279, convertito in L. 11 dicembre 2000 n.365, sono esclusivamente consentiti:
 - gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
 - gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo degli edifici, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380;
 - gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità delle aree, degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo; detti interventi eseguibili anche a cura del soggetto privato, secondo quanto previsto dalle specifiche tecniche del P.A.I. ed in posizione planimetrica compatibile con quanto riportato nelle cartografie di P.A.I. e di P.R.G.. Con il collaudo funzionale delle opere eseguite, comprovato da idonea documentazione le aree poste a tergo dell'argine stesso, potranno essere utilizzate secondo quanto previsto dalle destinazioni urbanistiche vigenti, con esclusione della realizzazione di manufatti che possano comportare aumento di superficie utile lorda e volume e/o modifiche al rapporto di copertura esistente;
 - gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico e di restauro e risanamento

conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;

- i cambiamenti delle destinazioni culturali, purché non interessanti una fascia di ampiezza di 4 metri dal ciglio della sponda ai sensi del R.D. 523/04; - gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
- le opere di difesa, di sistemazione idraulica e di monitoraggio dei fenomeni;
- la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili e relativi impianti, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto delle condizioni idrauliche presenti;
- l'ampliamento o la ristrutturazione degli impianti di trattamento delle acque reflue;
- l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi del D.Lgs: 5 febbraio 1997, n.22 (o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati all'art.31 dello stesso D.Lgs. 22/1997) alla data di entrata in vigore del P.A.I., limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa. Tale autorizzazione può essere rinnovata fino all'esaurimento della capacità residua derivante dalla autorizzazione originaria per le discariche e fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità validato dall'Autorità competente. Alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito, così come definite dall'art.6 del suddetto decreto legislativo.

2) *Classe IIIb2:*

- tale classe comprende le limitate e circoscritte aree edificate, non sufficientemente protette da opere di difesa, situate nelle fasce di pertinenza fluviale del F.Toce classificate in Classe IIIa2;
- nelle aree comprese nella Classe IIIb2 oltre agli interventi previsti per la Classe IIIb1 sono consentiti:
 - gli interventi di ristrutturazione edilizia, così come definiti alla lettera d) dell'art.31 della L. 5 agosto 1978 n.457, senza aumenti di superficie e volume;
 - gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti per adeguamento igienico-funzionale;
 - la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue;
 - il completamento degli esistenti impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti a tecnologia complessa, quand'esso risultasse indispensabile per il raggiungimento dell'autonomia degli ambiti territoriali ottimali così come individuati dalla pianificazione regionale e provinciale; i relativi interventi di completamento sono subordinati ad uno studio di compatibilità con il P.A.I. validato dall'Autorità di Bacino, anche sulla

base di quanto previsto all'art.19 bis delle Norme di Attuazione del P.A.I.

3) *Classe IIIb3:*

- tale classe comprende le limitate e circoscritte zone edificate, non sufficientemente protette da opere di difesa, all'interno delle aree deltizie e/o perilacuali classificate in Classe IIIa3;
- sono ammessi i seguenti interventi:
 - gli interventi ammessi all'Art. 48 delle presenti norme;
 - per gli insediamenti preesistenti:

a) interventi MO, MS, RC1, RC2, REA, REB (senza aumento delle unità immobiliari), D;

b) opere di ampliamento (A) interessanti edifici per attività agricole e realizzazione di residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, purché le superfici abitabili siano realizzate a quote compatibili con la piena di riferimento;

c) impianti tecnici a servizio degli edifici esistenti, purché compatibili con le norme generali di carattere geologico di cui all'Art. 43 delle presenti norme;

d) il trasferimento del volume esistente dal piano di calpestio, soggetto ad esondazione del livello lacustre, ad un piano sopraelevato; tale piano di calpestio, a séguito dell' intervento attuato di trasferimento di volume, deve obbligatoriamente essere privo di ogni requisito di abitabilità e/o agibilità in essere all'adozione del Piano; tali interventi possono essere attuati in deroga alle altezze prescritte dai parametri di cui al P.R.G. e non oltre 3.5 m rispetto a quanto previsto; laddove le caratteristiche architettonico-edilizie lo consentano il piano esondabile deve essere riconfigurato a porticato o piloti.

4) *Classe IIIb4:*

- tale classe interessa le limitate e circoscritte aree edificate, non sufficientemente protette da opere di difesa, situate all'interno delle fasce di pertinenza dei corsi d'acqua torrentizi classificate in Classe IIIa4.
- sono ammessi i seguenti interventi:
 - gli interventi ammessi all'Art. 48 delle presenti norme;
 - per gli insediamenti preesistenti:

a) interventi MO, MS, RC1, RC2, REA, REB (senza modifiche della sagoma planimetrica e senza aumento delle unità immobiliari), D;

b) impianti tecnici a servizio degli edifici esistenti, purché compatibili con le norme generali di carattere geologico di cui all'Art. 43 delle presenti norme;

c) solo per gli edifici posti sulle sponde del Canale di Emissario del Lago di Mergozzo il trasferimento del volume esistente dal piano di calpestio, soggetto ad esondazione del livello lacustre, ad un piano sopraelevato; tale piano di calpestio, a séguito dell' intervento attuato di trasferimento di volume, deve obbligatoriamente essere privo di ogni requisito di abitabilità e/o agibilità in essere all'adozione del Piano; tali interventi possono essere attuati in deroga alle altezze prescritte dai parametri di cui al P.R.G. e non oltre 3.5 m rispetto a quanto previsto; laddove le caratteristiche architettonico-edilizie lo consentano il piano esondabile deve essere riconfigurato a porticato o piloti.

5) *Classe IIIb5:*

- tale classe interessa le aree interessate da dissesti idraulici durante

l'evento alluvionale del 5/9/98, nei riguardi delle quali sono in corso interventi di sistemazione e difesa idraulica definitiva;

– sono ammessi i seguenti interventi:

- gli interventi ammessi all'Art. 48 delle presenti norme;
- la formazione di aree di parcheggio a raso;
- per gli insediamenti preesistenti:

a) interventi MO, MS, RC1, RC2, REA, REB (senza aumento delle unità immobiliari), D;

b) impianti tecnici a servizio degli edifici esistenti, purché compatibili con le norme generali di carattere geologico di cui all'Art. 43 delle presenti norme;

c) sopraelevazioni (S) e modifiche del rapporto di copertura (RC) di edifici con funzioni abitative in atto, con contestuale trasferimento di unità abitative esistenti, situate in posizione soggetta ad allagamento;

d) ampliamenti e NC, a seguito della realizzazione di Progetti Pubblici di Riassetto Idrogeologico che eliminino o minimizzino la pericolosità esistente, sottoposti a collaudo secondo i disposti della Nota degli Assessorati all'Ambiente e all'Urbanistica della Regione Piemonte (prot. 1208/LAP del 29/11/2000), con le modalità e le limitazioni eventualmente prescritte dai Progetti specifici.

6) *Classe IIIb6:*

– tale classe interessa le aree edificate comprese nelle zone limitrofe ai corsi d'acqua torrentizi e in aree prossime a pendii potenzialmente soggetti a dinamica gravitativa, sufficientemente protette da opere di difesa;

– a seguito verifica periodica dello stato di efficienza delle opere vi sono ammesse nuove edificazioni, ampliamenti e completamenti, infrastrutture e opere di urbanizzazione; tali verifiche dovranno essere effettuate sia in occasione di ogni evento alluvionale che interessi lo specifico corso d'acqua o di modifiche naturali o artificiali delle condizioni di stabilità a monte, sia in occasione delle eventuali verifiche periodiche previste dal Piano di Protezione Civile, a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale. Il Comune inoltre potrà richiedere verifiche specifiche in occasione di ogni richiesta di nuova edificazione, ampliamento o completamento.

– nelle aree di Classe IIIb6 valgono anche tutte le norme di cui alla Classe IIc.

7) *Classe IIIb 7:*

– tale classe comprende le aree edificate o parzialmente edificate situate lungo la fascia litorale del Lago Maggiore e del Lago di Mergozzo, nonché parzialmente in fregio alla s.s.34 nella tratta Fondotoce - Stazione FF.SS., interessate da falda freatica a bassa profondità e, a volte, da terreni con mediocri caratteristiche geotecniche adiacenti a versanti subacquei con stabilità incerta; all'interno di tali aree sono presenti inoltre zone con quota inferiore a 198.00 m s.l.m., che possono quindi essere interessate da tracimazioni lacustri con tempi di ritorno fino a 100 anni, caratterizzate da innalzamento lento ed energia dipendente esclusivamente dal moto ondoso;

– in tali aree non sono prevedibili, nell'ambito dell'attuazione del P.R.G., interventi di riassetto idrogeologico atti a diminuire la pericolosità

dovuta alle sommersioni lacustri;

– pertanto non saranno ammessi nuovi piani residenziali e produttivi, costruzioni accessorie e strutture tecniche al di sotto della quota 198.50 m s.l.m., considerata quota minima di sicurezza (riferita ad eventi con tempo di ritorno indicativamente di 100 anni); sono possibili deroghe solo per particolari motivazioni documentate, in relazione a problematiche storico-architettoniche o tecnico-funzionali e previa esplicita accettazione del relativo aumentato rischio da parte del richiedente;

– 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, con presa d'atto da parte dei titolari del permesso di costruire dell'entità del rischio con riferimento agli studi idrologici e idrogeologici presenti nelle analisi di piano, e in relazione alle condizioni di vulnerabilità e al valore dei beni a rischio;

– 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 e con caratteristiche di resistenza al moto ondoso;

– sono ammesse quote inferiori a quelle di sicurezza per le strutture tecniche legate all'utilizzo del litorale, alla navigazione e all'attività sportiva e ricreativa;

– le misure delle quote di progetto vanno presentate mediante rilievo altimetrico di precisione appoggiato su quote geodetiche sicure;

– in ogni caso le eventuali riquotature del p.c. 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 la mancanza di effetti negativi sulle aree limitrofe dal punto di vista del deflusso delle acque e del drenaggio;

8) *Classe IIIb8*

– tale classe riguarda le limitate e circoscritte zone edificate, non sufficientemente protette da opere di difesa, situate all'interno delle aree a dinamica gravitativa classificate in Classe IIIa8;

– sono ammessi i seguenti interventi:

- gli interventi ammessi all'Art. 48 delle presenti norme;
- per gli insediamenti preesistenti:

a) interventi MO, MS, RC1, RC2, REA, REB (senza aumento delle unità immobiliari), D;

b) impianti tecnici a servizio degli edifici esistenti, purché compatibili con le norme generali di carattere geologico di cui all'Art. 43 delle presenti norme.

c) ampliamenti e NC, a seguito della realizzazione di Progetti Pubblici di Riassetto Idrogeologico, che eliminino o minimizzino la pericolosità esistente, sottoposti a collaudo secondo i disposti della Nota degli Assessorati all'Ambiente e all'Urbanistica della Regione Piemonte (prot. 1208/LAP del 29/11/2000), con le modalità e le limitazioni eventualmente prescritte dai Progetti specifici.

- 9) *Classe IIIb9:*
- tale classe interessa aree facenti parte del primo ordine dei terrazzi alluvionali del T. San Bernardino, potenzialmente soggette a fenomeni di erosione spondale in occasione di eventi di carattere eccezionale;
 - trattandosi di aree già utilizzate con funzioni di interesse pubblico, non altrimenti localizzabili e strategiche per l'organizzazione di servizi di carattere extracomunale (centri di autodemolizione), su tali aree è consentito il permanere di strutture idonee alla sola funzione di autodemolizione, nonché la realizzazione di nuovi impianti tecnologici sempre connessi con tale attività, a condizione della realizzazione di opere di protezione e difesa atte ad evitare erosioni della scarpata. In ogni caso è vietato l'insediamento di strutture residenziali;
 - in tale classe sono ammessi tutti gli interventi previsti all'art.48 delle presenti norme, nonché la formazione di parcheggi a raso e la realizzazione di strutture sportive a cielo libero, purché compatibili con la pericolosità intrinseca dell'area.

10) *Classe IIIb10:*

- aree facenti parte della zona deltizia del F.Toce e/o perilacuali, potenzialmente soggette a fenomeni di allagamento con elevato battente d'acqua in occasione di eventi a carattere eccezionale, interessate da strutture a campeggio;
- sono ammessi i seguenti interventi:
 - gli interventi ammessi all'Art. 48 delle presenti norme;
 - la formazione di aree di parcheggio a raso e di impianti sportivi ed attrezzature ricreative a cielo libero, purché compatibili con la pericolosità intrinseca dell'area;
 - per gli insediamenti preesistenti:
 - a) interventi MO, MS, RC1, RC2, REA, REB (senza aumento delle unità immobiliari), D;
 - b) impianti tecnici a servizio degli edifici esistenti, purché compatibili con le norme generali di carattere geologico di cui all'Art. 43 delle presenti norme;
 - c) la permanenza delle strutture a campeggio esistenti, anche con razionalizzazioni ed adeguamenti alle normative specifiche del settore, previa stesura di un Piano di Protezione Civile comunale, che definisca le tipologie e i livelli di rischio all'interno dell'area, nonché le opere da realizzarsi per l'eliminazione o la minimizzazione del rischio stesso relativamente a ciascun impianto

11) *Classe IIIb11:*

- aree costituite da depositi alluvionali terrazzati, oggetto di attività estrattiva in atto e di previsione, con modifiche di morfologia dipendenti dalle fasi di estrazione, e aree limitrofe interessate da impianti e strutture pertinenziali all'attività estrattiva. La pericolosità è connessa con l'attività estrattiva e con la presenza del T. Gabbiane, regimato con opere di difesa efficienti;
- trattandosi di aree con attività estrattive in atto o di previsione, sono ammessi gli interventi e gli impianti consentiti dalle normative del settore. In ogni caso è vietato l'insediamento di strutture residenziali.

Art. 49 bis - AREE SOGGETTE A CLASSIFICAZIONE DI FASCE FLUVIALI

1. Per le porzioni di territorio comunale in località Piano Grande soggette a classificazione di Fasce Fluviali ai sensi del “Piano Stralcio per l’Assetto Idrogeologico per il bacino idrografico di rilievo nazionale del fiume Po”, approvato con D.P.C.M. 24/05/2001, valgono i disposti previsti dalle Norme di Attuazione di tale Piano e di seguito elencati.
2. All’interno delle Fasce A e B è consentita la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico, riferite a servizi essenziali non altrimenti localizzabili, a condizione che non modificano i fenomeni idrici naturali e le caratteristiche di particolare rilevanza naturale dell’ecosistema fluviale che possono aver luogo nelle fasce, che non costituiscano significativo ostacolo al deflusso e non limitino in modo significativo la capacità di invaso, e che non concorrano ad aumentare il carico insediativo. A tal fine i progetti devono essere corredati da uno studio di compatibilità, che documenti l’assenza dei suddetti fenomeni e delle eventuali modifiche alle suddette caratteristiche, da sottoporre all’Autorità competente, per l’espressione del parere rispetto la pianificazione di bacino. Le nuove opere di attraversamento stradale o ferroviario, e comunque delle infrastrutture a rete, devono essere progettate nel rispetto dei criteri e delle prescrizioni tecniche per la verifica idraulica di cui ad apposita direttiva emanata dall’Autorità di Bacino.
3. Nella Fascia A sono vietate:
 - a) le attività di trasformazione dello stato dei luoghi che modificano l’assetto morfologico, idraulico, infrastrutturale, edilizio, fatte salve le prescrizioni del successivo comma 4;
 - b) la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e di recupero dei rifiuti, l’ampliamento degli stessi impianti esistenti, nonché l’esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D.Lgs. 5 febbraio 1997, n.22, fatto salvo quanto previsto al successivo comma 4, let. k);
 - c) la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue, nonché l’ampliamento degli impianti esistenti di trattamento delle acque reflue, fatto salvo quanto previsto al successivo comma 4, let. l);
 - d) le coltivazioni erbacee non permanenti ed arboree, fatta eccezione per gli interventi di bioingegneria forestale e gli impianti di rinaturazione con specie autoctone, per una ampiezza di almeno 10 metri dal ciglio di sponda, al fine di assicurare il mantenimento o il ripristino di una fascia continua di vegetazione spontanea lungo le sponde dell’alveo inciso, avente funzione di stabilizzazione delle sponde e riduzione della velocità della corrente, la Regione provvederà a disciplinare tale divieto nell’ambito degli interventi di trasformazione e gestione del suolo e del soprassuolo, ai sensi dell’art.41 del D.Lgs. 11 maggio 1999 n.152 e successive modifiche ed integrazioni, ferme restando le disposizioni di cui al Capo VII del R.D. 25 luglio 1904, n.523;
 - e) la realizzazione di complessi ricettivi all’aperto;
 - f) il deposito a cielo aperto, ancorché provvisorio, di materiali di qualsiasi genere.

4. Nella Fascia A sono per contro consentite:

- a) le opere relative ad interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, come definiti all'art.31, lett. a), b), c) della L. 5 agosto 1978, n.457, senza aumento di superficie o volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo e con interventi volti a mitigare la vulnerabilità dell'edificio;
- b) i cambi colturali, che potranno interessare esclusivamente aree attualmente coltivate;
- c) gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
- d) le occupazioni temporanee se non riducono la capacità di portata dell'alveo, realizzate in modo da non arrecare danno o da risultare di pregiudizio per la pubblica incolumità in caso di piena;
- e) i prelievi manuali di ciottoli, senza taglio di vegetazione, per quantitativi non superiori a 150 m3 annui;
- f) la realizzazione di accessi per natanti alle cave di estrazione ubicate in golena, per il trasporto all'impianto di trasformazione, purché inserite in programmi individuati nell'ambito dei Piani di settore;
- g) i depositi temporanei conseguenti e connessi ad attività estrattiva autorizzata ed agli impianti di trattamento del materiale estratto e presente nel luogo di produzione da realizzare secondo le modalità prescritte dal dispositivo di autorizzazione;
- h) il miglioramento fondiario limitato alle infrastrutture rurali compatibili con l'assetto della fascia;
- i) il deposito temporaneo a cielo aperto di materiali che per le loro caratteristiche non si identificano come rifiuti, finalizzato ad interventi di recupero ambientale comportanti il ritombamento di cave;
- j) il deposito temporaneo di rifiuti come definito all'art.6, comma 1, lett. m) del D.Lgs. 5 febbraio 1997, n.22;
- k) l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi del D.Lgs: 5 febbraio 1997, n.22 (o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati all'art.31 dello stesso D.Lgs. 22/1997) alla data di entrata in vigore del P.A.I., limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa. Tale autorizzazione può essere rinnovata fino all'esaurimento della capacità residua derivante dalla autorizzazione originaria per le discariche e fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità validato dall'Autorità competente. Alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito, così come definite dall'art.6 del suddetto decreto legislativo;
- l) l'adeguamento degli impianti esistenti di trattamento delle acque reflue alle normative vigenti, anche a mezzo di eventuali ampliamenti funzionali.

5. Nella Fascia B sono vietati:
- a) gli interventi che comportino una riduzione apprezzabile od una parzializzazione della capacità di invaso, salvo che questi interventi prevedano un pari aumento della capacità di invaso in area idraulicamente equivalente;
 - b) la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e di recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, nonché l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D.Lgs. 5 febbraio 1997, n.22, fatto salvo quanto previsto al precedente comma 4, let. k);
 - c) in presenza di argini, interventi o strutture che tendano ad orientare la corrente verso il rilevato e scavi o abbassamenti del piano di campagna che possano compromettere la stabilità delle fondazioni dell'argine.
6. Nella Fascia B sono per contro consentiti, oltre agli interventi previsti al precedente comma 4.:
- a) opere di nuova edificazione, di ampliamento e di ristrutturazione edilizia, comportanti anche aumento di superficie o volume, interessanti edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, purché le superfici abitabili siano realizzate a quote compatibili con la piena di riferimento, previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno o in presenza di copertura assicurativa;
 - b) interventi di ristrutturazione edilizia, comportanti anche sopraelevazione degli edifici con aumento di superficie o volume, non superiori a quelli potenzialmente allagabili, con contestuale dismissione d'uso di queste ultime e a condizione che gli stessi non aumentino il livello di rischio e non comportino significativo ostacolo o riduzione apprezzabile della capacità di invaso delle aree stesse, previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno o in presenza di copertura assicurativa;
 - c) interventi di adeguamento igienico-funzionale degli edifici esistenti ove necessario, per il rispetto della legislazione in vigore anche in materia di sicurezza del lavoro connessi ad esigenze delle attività e degli usi in atto;
 - d) opere attinenti l'esercizio della navigazione e della portualità, commerciale e da diporto, qualora previsti nell'ambito del piano di settore;
 - e) gli interventi di sistemazione idraulica quali argini o casse di espansione e ogni altra misura atta ad incidere sulle dinamiche fluviali, solo se compatibili con l'assetto di progetto dell'alveo derivante dalla delimitazione della fascia;
 - f) gli impianti di trattamento delle acque reflue, qualora sia dimostrata l'impossibilità della loro localizzazione al di fuori delle fasce, nonché gli ampliamenti e la messa in sicurezza di quelli esistenti; i relativi interventi sono soggetti a parere di compatibilità dell'Autorità di Bacino;
 - g) la realizzazione di complessi ricettivi all'aperto, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente;
 - h) l'accumulo temporaneo di letame per uso agronomico e la realizzazione di contenitori per il trattamento e/o lo stoccaggio degli effluenti zootecnici, ferme

restando le disposizioni dell'art.38 del D.Lgs. 152/1999 e successive modificazioni ed integrazioni;

- i) il completamento degli esistenti impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti a tecnologia complessa, quand'esso risultasse indispensabile per il raggiungimento dell'autonomia degli ambiti territoriali ottimali così come individuati dalla pianificazione regionale e provinciale; i relativi interventi sono soggetti a parere di compatibilità dell'Autorità di Bacino.
7. Tutti gli interventi consentiti in Fascia A e in Fascia B debbono assicurare il mantenimento o il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale dell'area, l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche presenti e con la sicurezza delle opere di difesa esistenti.

Art. 50 - AREE DI SALVAGUARDIA DELLE OPERE DI CAPTAZIONE AD USO IDROPOTABILE

1. Ai sensi degli articoli 5 e 6 del D.P.R. n. 236 del 24/5/88, sostituiti dall'art. 21 del D.L. n.152 dell'11/5/99 sono definite le seguenti aree di salvaguardia delle captazioni idropotabili sfruttate:

A) Zona di tutela assoluta: tale area deve essere adibita esclusivamente ad opere di presa ed a costruzioni di servizio; deve essere recintata e provvista di canalizzazione per le acque meteoriche e possiede un'estensione di raggio non inferiore a 10 m. Laddove all'interno della zona di tutela assoluta sono presenti aree edificate negli edifici sono possibili tutti gli interventi che non producono aumento del carico inquinante.

B) Zona di rispetto: tale zona è delimitata in relazione alle risorse idriche da tutelare e comunque deve avere una estensione di raggio non inferiore a 200 m dall'opera di captazione. Nella zona di rispetto sono vietate le seguenti attività o destinazioni:

- a) dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurati;
- b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che a seguito di un preciso piano di utilizzazione;
- d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
- e) aree cimiteriali;
- f) apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
- g) apertura di pozzi tranne quelli destinati all'uso potabile o di protezione delle caratteristiche quali-quantitative della falda;
- h) discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;
- i) gestione di rifiuti;
- j) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- k) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- l) pozzi perdenti;
- m) pascolo e stabulazione di bestiame.

Per gli insediamenti o le attività di cui al precedente comma, preesistenti, ove possibile e comunque ad eccezione delle aree cimiteriali, sono adottate le misure per il loro allontanamento; in ogni caso deve essere garantita la loro messa in sicurezza.

2. La Regione disciplina, all'interno delle zone di rispetto, le seguenti strutture od attività:

- a) fognature;

- b) edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione;
 - c) opere viarie, ferroviarie e in genere infrastrutture di servizio;
 - d) distribuzione di concimi chimici e fertilizzanti secondo un piano regionale o provinciale di fertilizzazione;
 - e) le pratiche agronomiche e i contenuti dei piani di fertilizzazione.
3. Gli interventi ammessi all'interno dei limiti di zona di tutela assoluta, di rispetto ristretta e di rispetto allargata, sono disciplinati dalle apposite determinazioni regionali.
 4. In assenza dell'individuazione da parte della Regione della zona di rispetto di cui al precedente punto 3. la medesima ha una estensione di 200 m di raggio rispetto al punto di captazione.