



REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA DI NOVARA

COMUNE DI
OLEGGIO CASTELLO

NUOVO P.R.G.C. 2006

PROGETTO DEFINITIVO

contenente le integrazioni a seguito di accoglimento delle osservazioni formulate
al piano modificato dalle osservazioni regionali

Ai sensi dell'art. 15 comma 17 della L.R. 56/77 s.m.i.

**E contenente le modifiche ex officio a seguito dell'approvazione con
DGR n, 30-5970 del 17 giugno 2013**

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Elab. **A**

Progettista:

Arch. Adriano Fontaneto

Via Sottile, 28

28100 Novara

tel. 0321 – 391110

fax 0321 – 640836

E-mail: archfontaneto@tin.it

Collaboratore:

Dott.ssa Elisabetta Ferazza - Pianificatore Territoriale

Adozione del Progetto Preliminare

D.C.C. n° 03 del 13 febbraio 2007

Adozione del Progetto Definitivo

D.C.C. n° 41 del 18 dicembre 2007

integrata con D.C.C. n°11 del 17.06.2008

Adozione del Progetto Definitivo

modificato dalle osservazioni regionali

D.C.C. n° 27 del 30.11.2010

Nuova adozione del Progetto Definitivo

D.C.C. n° 16 del 15.06.2011

Il Progettista:

Il Sindaco:

Il Responsabile del procedimento:

Il Segretario comunale:

Giugno 2011

INDICE

TITOLO I - NORME GENERALI.....	6
LE PARTI DI TESTO IN STILE “GRASSETTO” SONO LE INTEGRAZIONI.....	6
CAPO 1° ASPETTI GENERALI DEL PIANO.....	6
ART. 1.1.1 FINALITÀ.....	6
ART. 1.1.2 APPLICAZIONE ED ARCO TEMPORALE DI VALIDITÀ.....	7
ART. 1.1.3 ELABORATI COSTITUENTI IL PIANO (AGGIORNARE CON ELENCO ELABORATI COMPLETO) ...	8
ART. 1.1.4 FUNZIONE DEGLI ELABORATI E DELLE NORME	12
CAPO 2° PARAMETRI E DEFINIZIONI	13
ART. 1.2.1 PARAMETRI URBANISTICI.....	13
ART. 1.2.2 PARAMETRI EDILIZI.....	14
ART. 1.2.3 APPLICAZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI	17
ART. 1.2.4 DEFINIZIONI GENERALI	17
TITOLO II - CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO	20
CAPO 1° CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO DI CARATTERE URBANISTICO.....	20
ART. 2.1.1 NORME GENERALI	20
ART. 2.1.2 RESTAURO PAESISTICO	20
ART. 2.1.5 RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA.....	20
ART. 2.1.6 COMPLETAMENTO URBANISTICO	21
ART. 2.1.7 NUOVO IMPIANTO URBANISTICO.....	21
CAPO 2° CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO DI CARATTERE EDILIZIO 22	
ART. 2.2.1 NORME GENERALI.....	22
ART. 2.2.2 DEFINIZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO.....	23
ART. 2.2.3 MANUTENZIONE ORDINARIA (MO).....	23
ART. 2.2.4 MANUTENZIONE STRAORDINARIA (MS)	24
ART. 2.2.5 RESTAURO CONSERVATIVO (RC).....	25
ART. 2.2.6 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (RE)	27
ART. 2.2.7 DEMOLIZIONE (D) E DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE (DR).....	30
ART. 2.2.8 NUOVA EDIFICAZIONE	30
CAPO 3° CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO CON MODIFICAD’USO DEL SUOLO E DEGLI EDIFICI ED ALTERAZIONE DELL’AMBIENTE E DEL PAESAGGIO	33
ART. 2.3.1 MODIFICA DI DESTINAZIONE D’USO DEGLI EDIFICI (MD)	33
ART. 2.3.2 MODIFICA DI DESTINAZIONE D’USO DEL SUOLO.....	33
ART. 2.3.3 SISTEMAZIONE DEL SUOLO E DEL LUOGO	34

ART. 2.3.4	COLTIVAZIONE CAVE E DISCIPLINA ATTIVITÀ ESTRATTIVE (AGGIORNARE CON DISPOSIZIONE DI SALVAGUARDIA DEL PAEP) - STRALCIATO	34
ART. 2.3.5	RECINZIONI E MURI DI CONTENIMENTO	35
CAPO 4°	SISTEMAZIONE DEL SUOLO.....	37
ART. 2.4.1	PARCHEGGI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO	37
TITOLO III - CLASSIFICAZIONE DEGLI USI DEL SUOLO.....		38
CAPO 1°	DEFINIZIONI	38
ART. 3.1.1	CLASSI DI DESTINAZIONE D'USO DEL SUOLO, AMBITI NORMATIVI OMOGENEI.....	38
CAPO 2°	USI PUBBLICI.....	40
ART. 3.2.1	AREE PER SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE A LIVELLO COMUNALE	40
ART. 3.2.2	AREE PER IMPIANTI URBANI	41
ART. 3.2.3	AREE PER LA VIABILITÀ	42
CAPO 3°	USI RESIDENZIALI	44
ART. 3.3.1	CENTRI STORICI (STRALCIO ART.2.14 PTP)	44
ART. 3.3.2	EMERGENZE ARCHITETTONICHE, BENI DI RIFERIMENTO TERRITORIALE, BENI DIFFUSI DI CARATTERIZZAZIONE (STRALCIO ART.2.15 PTP)	46
ART. 3.3.3	EDIFICI ED AREE DI INTERESSE STORICO, ARTISTICO E DI VALORE DOCUMENTARIO	48
ART. 3.3.4	NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE.....	49
ART. 3.3.5	AREE DI RIQUALIFICAZIONE EDILIZIA.....	53
ART. 3.3.6	AREE SATURE	55
ART. 3.3.7	AREE DI COMPLETAMENTO	60
ART. 3.3.8	AREE DI NUOVO INSEDIAMENTO.....	63
ART. 3.3.9	NORME PARTICOLARI PER LE AREE RESIDENZIALI	66
CAPO 4°	USI PRODUTTIVI.....	67
ART. 3.4.1	AREE CON IMPIANTI PRODUTTIVI ESISTENTI CHE SI CONFERMANO.....	67
ART. 3.4.2	AREE DI RIORDINO DA ATTREZZARE E DI NUOVO IMPIANTO	69
CAPO 5°	USI TERZIARI.....	71
ART. 3.5.1	NORME GENERALI.....	71
ART. 3.5.2	ATTREZZATURE COMMERCIALI E DIREZIONALI ESISTENTI	71
ART. 3.5.3	IMPIANTI PER ATTIVITÀ TURISTICHE IN AREE CON EDIFICI ESISTENTI.....	73
ART. 3.5.4	AREE PER NUOVI IMPIANTI TURISTICI E PER IL TEMPO LIBERO.....	75
ART. 3.5.5	AREE PER NUOVI IMPIANTI, SPORTIVI E PER IL TEMPO LIBERO – LAGHI S.CARLO.....	76
CAPO 6°	USI PRIVATI	77
ART. 3.6.1	ATTREZZATURE PRIVATE PER IL TEMPO LIBERO E LA CULTURA ESISTENTI.....	78
ART. 3.6.2	PARCHEGGI PRIVATI	78
ART. 3.6.3	VERDE PRIVATO.....	79
CAPO 7°	USI AGRICOLI.....	80
ART. 3.7.1	NORME GENERALI.....	80
ART. 3.7.2	AREE AGRICOLE (E1)	80
ART. 3.7.3	AREE BOSCADE (E2).....	82
ART. 3.7.4	NORME PARTICOLARI PER GLI EDIFICI ESISTENTI NEL TERRITORIO AGRICOLO, ADIBITI AD USI EXTRA AGRICOLI O ABBANDONATI	83
ART. 3.7.5	AREE PER COLTURE SPECIALIZZATE (E3)	84
TITOLO IV – SALVAGUARDIA GEOAMBIENTALE, VINCOLI, FASCE DI RISPETTO, TUTELE.....		86

CAPO 1° TUTELA DELL'ASSETTO IDROGEOLOGICO	86
ART. 4.1.1 NORME GENERALI.....	86
ART. 4.1.2 ZONE DI RISPETTO DELLE CAPTAZIONI IDROPOTABILI	88
ART. 4.1.3 CLASSE DI IDONEITÀ URBANISTICA I – PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGIA MINIMA - EDIFICABILITÀ TOTALE	91
ART. 4.1.4 CLASSE DI IDONEITÀ URBANISTICA II - PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGIA MEDIA - EDIFICABILITÀ PARZIALE.....	92
ART. 4.1.5 CLASSE DI IDONEITÀ URBANISTICA IIIA - PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGIA DA ELEVATA A MOLTO ELEVATA - EDIFICABILITÀ NULLA.....	94
ART. 4.1.6 CLASSE DI IDONEITÀ URBANISTICA IIIB - PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGIA DA ELEVATA A MOLTO ELEVATA - EDIFICABILITÀ CONDIZIONATA	98
4. CLASSE IIIB3.....	100
CAPO 2° VINCOLI	103
ART. 4.2.1 VINCOLO IDROGEOLOGICO.....	103
ART. 4.2.2 VINCOLO DEL PARCO NATURALE DEI LAGONI DI MERCURAGO	103
ART. 4.2.3 VINCOLO DI TUTELA ASSOLUTA	104
ART. 4.2.4 VINCOLO DI TUTELA DEL SUOLO E SOTTOSUOLO DA SCARICHI LIQUIDI DA AUTORIZZARSI NEL COMUNE DI OLEGGIO CASTELLO	104
ART. 4.2.5 VINCOLO DI TUTELA DEL SUOLO E SOTTOSUOLO DA DISCARICHE RSU - (AREE E IMPIANTI PER LO SMALTIMENTO DI RIFIUTI SOLIDI URBANI E ASSIMILABILI) DA AUTORIZZARSI NEL COMUNE DI OLEGGIO CASTELLO.....	105
ART. 4.2.6 VINCOLO PANORAMICO.....	105
CAPO 3° FASCE DI RISPETTO	106
ART. 4.3.1 FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE	106
ART. 4.3.2 FASCE DI RISPETTO A PROTEZIONE DI NASTRI E INCROCI STRADALI	106
ART. 4.3.3 FASCIA DI RISPETTO DI ELETTRODOTTI DI ALTA TENSIONE	107
ART. 4.3.4 FASCIA DI RISPETTO DAI GASDOTTI.....	107
ART. 4.3.5 FASCIA DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA.....	107
ART. 4.3.6 FASCE DI RISPETTO PER PRESE DI ACQUEDOTTI E PER IMPIANTI DI DEPURAZIONE -TUTELA DELLE CAPTAZIONI IDRICHE (POZZI, SORGENTI E ACQUE SOTTERRANEE).....	108
CAPO 4° TUTELE.....	111
ART. 4.4.1 AREE DI RISCHIO ARCHEOLOGICO.....	111
ART. 4.4.2 AREA DI PREGIO AMBIENTALE	111
ART. 4.4.3 SISTEMA DELLE AREE DI RILEVANTE VALORE NATURALISTICO DI LIVELLO REGIONALE E PROVINCIALE (STRALCIO ART. 2.4 DEL PTP)	113
ART. 4.4.4 AREE DI PARTICOLARE RILEVANZA PAESISTICA (STRALCIO ART. 2.7 DEL PTP).....	114
ART. 4.4.5 LA RETE ECOLOGICA (STRALCIO ART. 2.8 DEL PTP).....	116
ART. 4.4.6 IL PAESAGGIO DELLE COLLINE MORENICHE DEL VERBANO (STRALCIO ART. 2.9 DEL PTP).....	118

TITOLO V - ATTUAZIONE E GESTIONE DEL PIANO..... 119

CAPO 1° STRUMENTI URBANISTICI ED AMMINISTRATIVI PER L'ATTUAZIONE DEL P.R.G.C..... 120

ART. 5.1.1 MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL P.R.G	120
ART. 5.1.2 STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI.....	120
ART. 5.1.3 INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO.....	120
ART. 5.1.4 MODALITÀ DEGLI INTERVENTI URBANISTICI ESECUTIVI.....	121
ART. 5.1.5 CONVENZIONI DEI PIANI ESECUTIVI.....	123
ART. 5.1.6 MODALITÀ DELL'INTERVENTO DIRETTO	123

ART. 5.1.7	CONVENZIONE DI CUI AGLI INTERVENTI DIRETTI	125
CAPO 2°	CRITERI DI GESTIONE DEL PIANO	126
ART. 5.2.1	CONDIZIONI PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE.....	126
ART. 5.2.2	OPERE DI URBANIZZAZIONE.....	126
CAPO 3°	DISPOSIZIONI SPECIALI	127
ART. 5.3.1	AUTORIZZAZIONI SPECIALI DI INTERVENTO	127
ART. 5.3.2	LIMITAZIONI AGLI INTERVENTI IN AREE SOGGETTE A DISSESTO.....	127
TITOLO VI - NORME FINALI E TRANSITORIE.....		128
ART. 6.1.1	DEROGHE	128
ART. 6.1.2	NORME IN CONTRASTO.....	128
ART. 6.1.3	MISURE DI SALVAGUARDIA	128
ART. 6.1.4	TERRENI IN CAPO ALLA FONDAZIONE ORDINE MAURIZIANO.....	128
ART. 6.1.5	COMPATIBILITÀ ACUSTICA.....	129
ART. 6.1.6	VALUTAZIONE DI INCIDENZA	129

TITOLO I - NORME GENERALI

Le parti di testo in stile “grassetto” sono le integrazioni.

Le parti di testo in carattere ~~barrato~~ sono gli stralci.

CAPO 1°

ASPETTI GENERALI DEL PIANO

Art. 1.1.1 Finalità

1. Il presente strumento urbanistico costituisce il nuovo Piano Regolatore Generale del Comune di Oleggio Castello: tale nuovo P.R.G.C., successivamente denominato “PRGC”, è redatto in conformità ai disposti della Legge Regionale 5 dicembre 1977 n.56 s.m.i., "Tutela ed uso del suolo".
Il Prgc interessa tutto il territorio comunale, secondo zone distinte per carattere storico, ambientale, grado di urbanizzazione, destinazione d’uso e modalità di intervento.
2. Il PRGC si prefigge di contribuire al soddisfacimento delle esigenze economiche e sociali della comunità locale e, in relazione alla citata LR 56/77 smi, art. 11, persegue i seguenti obiettivi:
 - a) un equilibrato rapporto fra residenze e servizi, in relazione anche alle opportunità di sviluppo economico individuate dagli strumenti di pianificazione sovraordinati (P.T.P. “Piano Territoriale Provinciale”);
 - b) il recupero all'uso sociale del patrimonio storico-artistico ed ambientale;
 - c) la difesa attiva del patrimonio agricolo, delle risorse naturali e del patrimonio storico-artistico ed ambientale;
 - d) la riqualificazione dei tessuti edilizi degradati, dismessi e marginali;
 - e) l'equilibrata espansione del centro abitato sulla base di previsioni demografiche ed occupazionali rapportate alle indicazioni degli strumenti di pianificazione sovraordinati;
 - f) il soddisfacimento del fabbisogno pregresso e previsto di servizi sociali e di attrezzature pubbliche;
 - g) la programmata attuazione degli interventi pubblici e privati.

Più in particolare, il presente strumento urbanistico costituisce:

- contestualizzazione ed adeguamento dei contenuti del Progetto di Piano Territoriale Provinciale approvato dal Consiglio Regionale con DCR 383-28587 del 05/10/2004;
- adeguamento ai sensi del comma 5, art. 12 L.R. n°19 del 8/7/99, in particolare per i parametri e le definizioni di cui al successivo Capo 2°, già contenute nel Regolamento Edilizio del Comune di Oleggio Castello, di seguito denominato “R.E.” (approvato con DCC n. 27 del 14.11.2006);
- adeguamento alle nuove disposizioni regionali e nazionali per la “programmazione urbanistica per l’insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa” ai sensi della D.C.R. n° 59 – 10831 del 24.03.2006 modifiche e integrazioni dell’allegato A alla D.C.R. n° 563-13414 del 29/10/99, della L.R. n°28/99 e del D.Lgs. 114/98;

Art. 1.1.2 Applicazione ed arco temporale di validità

1. Ogni attività, prevista dal PRGC, che comporta la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio del comune di Oleggio Castello, compresa l'utilizzazione delle risorse naturali, è subordinata al rilascio di specifico atto di assenso amministrativo (titolo abilitativi) secondo le norme nazionali e regionali vigenti e nel rispetto del R.E.: tali atti debbono comunque essere compatibili con le seguenti norme e partecipare alla corresponsione degli oneri relativi, nella quantità e con le modalità previste dalle relative deliberazioni comunali, con riferimento alla legislazione nazionale e regionale vigente.
2. Norme e prescrizioni del PRGC hanno efficacia nei confronti di tutti i soggetti, pubblici e privati, che effettuino interventi di trasformazione del territorio di qualsiasi natura, fino all'approvazione di un nuovo PRGC.
3. Gli interventi di trasformazione del suolo e di edifici, previsti dal PRGC, in aree sprovviste di opere di urbanizzazione primaria, sono subordinati alla preventiva realizzazione di tali opere a cura dell'Amministrazione comunale o, in subordine, a cura e spesa dell'operatore privato che interviene, mediante apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo.
4. Gli interventi necessari all'adeguamento normativo in materia di sicurezza, di eliminazione delle barriere architettoniche, di prevenzione degli incendi, di contenimento dei consumi energetici ed ad ogni altro specifico obbligo di legge, sono sempre ammessi, purché realizzati nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici, nel rispetto dell'ambiente e delle prescrizioni del R.E.
5. Le previsioni di PRGC sono di norma riferite ad un arco temporale di 10 anni ed ogni loro modificazione sostanziale comporterà l'introduzione di specifiche varianti, nei modi e con le procedure previste dalla legislazione vigente; allo scadere dell'arco temporale di validità del PRGC, l'Amministrazione comunale dovrà provvedere alla revisione del piano stesso; comunque all'atto di approvazione di Piani Territoriali, od in ogni altro caso, previsto da disposizioni nazionali e/o regionali, in cui sia prescritta la revisione/variante del PRGC, l'Amministrazione Comunale dovrà provvedere all'adeguamento dello strumento urbanistico.
6. Chiunque effettui interventi di trasformazione dell'uso del suolo e dell'assetto fisico del territorio deve seguire correttamente le presenti norme e prescrizioni, fino all'approvazione di un nuovo P.R.G., fatta salva l'applicazione delle misure di salvaguardia di cui all'art. 58 della L.R. n. 56/77.

Art. 1.1.3 Elaborati costituenti il Piano (aggiornare con elenco elaborati completo)

1. Gli elaborati cartografici di PRGC contengono le previsioni urbanistiche per il raggiungimento degli obiettivi di cui al comma 2 del precedente articolo, definendo topograficamente ed indicando puntualmente, su cartografie a varie scale, l'uso del suolo, gli interventi, previsti ed ammessi, le relative modalità di attuazione ed i vincoli di salvaguardia e tutela operanti sul territorio comunale.
2. Sono elaborati costitutivi del progetto ~~di Piano~~ **Definitivo di Nuovo Piano Regolatore Generale Comunale adottato con D.C. n. 41 del 18.12.2007:**
 - Il testo delle NTA (Elab. A);
 - Le seguenti Tavole di Piano
 - P1: Mosaicatura dei PRGC dei Comuni Contermini (scala 1:25.000);
 - P2: Azzonamento del territorio comunale (scala 1:5.000);
 - P3a: Azzonamento del centro abitato: usi e modalità d'intervento (scala 1:2.000);
 - P3b: Azzonamento del centro abitato: usi e modalità d'intervento (scala 1:2.000);
 - P3c: Azzonamento del centro abitato: usi e modalità d'intervento (scala 1:2.000);
 - P4: Nucleo di antica formazione (NAF): modalità di intervento (scala 1:1.000);
 - P5: Azzonamento del territorio comunale e classi di Idoneità all'utilizzazione urbanistica (scala 1:5.000).
 - P6 Vincoli incidenti sul territorio (scala 1:5.000).
 - P7 Individuazione delle aree oggetto di osservazione (scala 1:5.000).
 - Lo studio geologico è composto dai seguenti elaborati:
 - All. G relazione geologica
Tav. G1 carta geologico-strutturale (scala 1 :5.000)
 - Tav. G2 carta geomorfologica e dei dissesti (scala 1 :5.000)
 - Tav. G3 carta della dinamica fluviale, del reticolato idrografico minore e delle opere idrauliche censite (scala 1:5.000)
 - Tav. G4 carta geoidrologica (scala 1:5.000)
 - Tav. G5 carta dell'acclività (scala 1:5.000)
 - Tav. G6 carta della caratterizzazione litotecnica dei terreni (scala 1:5.000)
 - Tav. G7 carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica (scala 1 :5.000)
 - All. G1 schede censimento opere idrauliche
 - All. G2 schede rilevamento frane e processi su rete idrografica
 - All. G3 analisi idrogeologica fosso rese e cronoprogramma interventi
 - All. G3/a bacino fosso rese
 - All. G3/b bacino fosso rese con indicazione runoff curve number
 - All. G3/c sezioni di deflusso analizzate
 - All. G4 schede aree di variante ai sensi art. 14.2.b l.r.56/77 e s.m.i.

3. Sono elaborati di supporto analitico e giustificativo delle scelte di Piano:
- La Relazione illustrativa con allegato n.1 il rilievo Urbanistico Edilizio e allegato n.2 l'analisi del nucleo di antica formazione (Elab. B);
 - La Relazione di compatibilità ambientale (ai sensi dell'art. 20 L.R. 40/98) (Elab. C);
 - La relazione sulla reiterazione dei vincoli (Elab. D);
 - Scheda quantitativa dei dati urbani (Elab. E);
 - Repertorio comunale per i beni paesistici storici (Elab. F),
 - Dispositivo di controdeduzioni alle osservazioni del progetto preliminare (Elab. G)
 - Le Tavole degli allegati tecnici:
 - R1: Destinazione d'uso degli edifici (scala 1:2.000);
 - R2: Altezze degli edifici (scala 1:2.000);
 - R3: Consistenza degli edifici (scala 1:2.000);
 - R4: Urbanizzazioni primarie esistenti (scala 1:2.000);
 - R5: Urbanizzazioni secondarie esistenti (scala 1:2.000);
 - R6: Destinazione d'uso degli edifici rurali esistenti all'esterno dell'abitato (scala 1:1.000);
 - R7: Repertorio dei beni presenti sul territorio comunale (scala 1:5.000).

Lo studio agronomico è composto dalla Relazione Tecnica e da n° 1 elaborato grafico

Con D.C. n.11 del 17.06.2008 vengono adottati elaborati integrativi del Progetto Definitivo in seguito alla richiesta della Regione Piemonte con nota prot. 15288/0813 Ver del 10.04.2008:

a) per la parte urbanistica:

- **Valutazione di incidenza D.P.R. N. 357 del 08.09.1997 art.5 modificato dal D.P.R. N. 120 del 12.03.2003;**
- **Tav. n. R1 – Destinazione d'uso degli edifici (scala 1:2.000);**
- **Tav. n. R2 – Altezze degli edifici (scala 1:2.000);**
- **Tav. n. R3 – Consistenza degli edifici (scala 1:2.000);**
- **Tav. n. R4 – Urbanizzazioni primarie esistenti (scala 1:2.000);**
- **Tav. n. R5 – Urbanizzazioni secondarie esistenti (scala 1:2.000);**
- **Tav. n. R6 – Destinazioni d'uso degli edifici rurali esistenti all'interno dell'abitato (scala 1:1.000);**
- **Tav. n. R7 – Repertorio dei beni presenti sul territorio comunale (scala 1:5.000);**
- **All.1 Elab. B – Rilievo urbanistico edilizio;**
- **All. 2 Elab. B – Analisi del Nucleo di Antica Formazione;**
- **Certificato di Compatibilità acustica;**
- **Verifica di compatibilità Acustica delle Osservazioni accolte;**

b) per la parte geologica:

- **Scheda Area di Variante Strada S1 ai sensi art.14, comma 2, lett. b), L.R. 56/77 s.m.i.;**

c) per la parte agronomico – ambientale:

- **Tav. 1 – Planimetria generale (scala 1:5.000);**
- **Tav. 2 – Planimetria area ad uso naturale (scala 1:5.000);**
- **Tav. 3 – Planimetria aree ad uso forestale (scala 1:5.000);**
- **Tav. 4 – Planimetria aree ad uso agricolo (scala 1:5.000);**
- **Tav. 5 – Planimetria aree ad uso antropico (scala 1:5.000);**
- **Relazione Tecnica – Carta Uso del Suolo;**
- **Proposta di regolamento di tutela e sviluppo patrimonio vegetazionale.**

In risposta alle osservazioni regione piemonte prot. n° 30304/db0817 ppu del 22 luglio 2010 si adeguano i seguenti elaborati

- **Tavole di Piano**
 - **P1: Mosaicatura dei PRGC dei Comuni Contermini (scala 1:25.000) adeguata;**
 - **P2: Azzonamento del territorio comunale (scala 1:5.000) adeguata;**
 - **P3a: Azzonamento del centro abitato: usi e modalità d'intervento (scala 1:2.000) adeguata;**
 - **P3b: Azzonamento del centro abitato: usi e modalità d'intervento (scala 1:2.000) adeguata;**
 - **P3c: Azzonamento del centro abitato: usi e modalità d'intervento (scala 1:2.000) adeguata;**
 - **P4: Nucleo di antica formazione (NAF): modalità di intervento (scala 1:1.000) adeguata;**
 - **P5: Azzonamento del territorio comunale e classi di Idoneità all'utilizzazione urbanistica (scala 1:5.000) adeguata.**
 - **P6 Vincoli incidenti sul territorio (scala 1:5.000) adeguata.**
- **Il testo delle NTA (Elab. A) adeguate;**
- **La Relazione illustrativa con allegato n.1 il rilievo Urbanistico Edilizio e allegato n.2 l'analisi del nucleo di antica formazione (Elab. B) adeguata;**
- **La Relazione di compatibilità ambientale (ai sensi dell'art. 20 L.R. 40/98) (Elab. C) adeguata;**
- **La relazione sulla reiterazione dei vincoli (Elab. D) adeguata;**
- **Scheda quantitativa dei dati urbani (Elab. E) adeguata;**
- **Repertorio comunale per i beni paesistici storici (Elab. F) adeguata,**
- **Dispositivo di controdeduzioni alle osservazioni regionali (Elab. G) nuovo**
- **Le Tavole degli allegati tecnici:**
 - **R1: Destinazione d'uso degli edifici (scala 1:2.000) invariata;**
 - **R2: Altezze degli edifici (scala 1:2.000) invariata;**
 - **R3: Consistenza degli edifici (scala 1:2.000) invariata;**
 - **R4: Urbanizzazioni primarie esistenti (scala 1:2.000) invariata;**
 - **R5: Urbanizzazioni secondarie esistenti (scala 1:2.000) adeguata;**
 - **R6: Destinazione d'uso degli edifici rurali esistenti all'esterno dell'abitato (scala 1:1.000) invariata;**
 - **R7: Repertorio dei beni presenti sul territorio comunale (scala 1:5.000) adeguata.**

Studio geologico

- **ALL. G RELAZIONE GEOLOGICA adeguata**
- **TAV.G1 CARTA GEOLOGICO-STRUTTURALE (SCALA 1 :5.000) invariata**
- **TAV.G2 CARTA GEOMORFOLOGICA E DEI DISSESTI (SCALA 1 :5.000) adeguata**
- **TAV.G3 CARTA DELLA DINAMICA FLUVIALE, DEL RETICOLATO IDROGRAFICO MINORE E DELLE OPERE IDRAULICHE CENSITE (SCALA 1:5.000) adeguata**
- **TAV.G4 CARTA GEOIDROLOGICA (SCALA 1:5.000) adeguata**
- **TAV.G5 CARTA DELL'ACCLIVITÀ (SCALA 1:5.000) invariata**
- **TAV.G6 CARTA DELLA CARATTERIZZAZIONE LITOTECNICA DEI TERRENI (SCALA 1:5.000) invariata**
- **TAV.G7 CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA E DELL'IDONEITÀ ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA (SCALA 1 :5.000) adeguata**
- **ALL.G1 SCHEDE CENSIMENTO OPERE IDRAULICHE adeguata**
- **ALL.G2 SCHEDE RILEVAMENTO FRANE E PROCESSI SU RETE IDROGRAFICA adeguata**

- **ALL.G3 ANALISI IDROGEOLOGICA FOSSO RESE E CRONOPROGRAMMA INTERVENTI invariata**
- **ALL.G3/A BACINO FOSSO RESE invariata**
- **ALL.G3/B BACINO FOSSO RESE CON INDICAZIONE RUNOFF CURVE NUMBER invariata**
- **ALL.G3/C SEZIONI DI DEFLUSSO ANALIZZATE invariata**
- **ALL.G4 SCHEDE AREE DI VARIANTE AI SENSI ART. 14.2.B L.R.56/77 E S.M.I. adeguata**
- **ALL.G5 SCHEDE CONOIDI nuova**
- **ALL.G6 ANALISI IDROGEOMORFOLOGICA E IDRAULICA T. VEVERA E CRONOPROGRAMMA INTERVENTI nuova**
- **ALL.G6/A BACINO IDROGRAFICO E FASCE ALTIMETRICHE TORRENTE VEVERA nuova**
- **ALL.G6/B RILEVAMENTO DISSESTI E OPERE IDRAULICHE SU T. VEVERA – TRATTO TERRITORIO COMUNALE nuova**
- **ALL.G6/C EVOLUZIONE TORRENTE VEVERA nuova**
- **ALL.G6/D SEZIONI DI DEFLUSSO ANALIZZATE nuova**
- **ALL.G7 RILEVAMENTO RIO INTUBATO AI PIAN DEI BUCANEVE E CRONOPROGRAMMA INTERVENTI nuova**
- **ALL.G8 CRONOPROGRAMMA INTERVENTI SUI CORSI D'ACQUA nuova**

Art. 1.1.4 Funzione degli elaborati e delle norme

1. Le indicazioni cartografiche e normative contenute negli elaborati di cui all'art. 1.1.3 comma 2 sono vincolanti e prescrittive; le indicazioni contenute negli elaborati di cui al comma 3 sono di indirizzo per la redazione dei progetti e per la valutazione degli stessi da parte dei competenti organi amministrativi.

2. La interpretazione degli elaborati cartografici e delle NTA del PRGC è affidata, in prima istanza, alla Commissione Edilizia sulla base dei seguenti criteri interpretativi:
 - a) in caso di discordanza tra elaborati cartografici a scala diversa, si fa riferimento all'elaborato cartografico a scala più dettagliata;
 - b) in caso di discordanza e/o difformità tra prescrizioni delle NTA ed elaborati cartografici, prevalgono le NTA stesse;
 - c) l'emanazione di nuove disposizioni normative, nazionali e regionali, successive alla adozione del Progetto Preliminare di Prgc, adegua automaticamente le presenti NTA.

CAPO 2° PARAMETRI E DEFINIZIONI

Art. 1.2.1 Parametri Urbanistici[□]

-
1. **Superficie Territoriale (St).** E' l'area complessiva di una porzione di territorio, misurata in metri quadrati [m²], comprendente le superfici fondiarie (Sf) e quelle destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste.
 2. **Superficie fondiaria (Sf).** E' l'area del terreno asservita e/o asservibile alle costruzioni realizzate e/o realizzabili, misurata in metri quadrati [m²], al netto delle superfici destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste.
 3. **Indice di utilizzazione territoriale (Ut).** L'indice di utilizzazione territoriale è dato dal rapporto tra la superficie utile lorda edificata e/o edificabile e la superficie territoriale (Ut = Sul/St): rappresenta il numero di metri quadrati di superficie lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale [m²]/[m²].
 4. **Indice di utilizzazione fondiaria (Uf).** L'indice di utilizzazione fondiaria è dato dal rapporto tra la superficie utile lorda edificata e/o edificabile e la superficie fondiaria (Uf = Sul/Sf): rappresenta il numero di metri quadrati di superficie utile lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria [m²]/[m²].
 5. **Indice di densità territoriale (It).** L'indice di densità edilizia territoriale è dato dal rapporto tra il volume edificato e/o edificabile e la superficie territoriale (It = V/St): rappresenta il numero di metri cubi di volume edificato e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale [m³]/[m²].
 6. **Indice di densità fondiaria (If).** L'indice di densità edilizia fondiaria è dato dal rapporto tra il volume edificato e/o edificabile e la superficie fondiaria (If = V/Sf): rappresenta il numero di metri cubi di volume edificato e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria [m³]/[m²].

[□] Le definizioni di cui al presente articolo corrispondono esattamente alle definizioni contenute nel Regolamento Edilizio Comunale vigente.

Art. 1.2.2 Parametri Edilizi[□]**1. Altezza dei fronti della costruzione (Hf)**

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

2. Altezza della costruzione (H)

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

3. Numero dei piani della costruzione (Np)

- a. Il numero dei piani della costruzione è il numero dei piani abitabili o agibili - compresi quelli formati da soffitte e da spazi sottotetto che posseggano i requisiti tecnico-funzionali per essere

[□] Le definizioni di cui al presente articolo corrispondono esattamente alle definizioni contenute nel Regolamento Edilizio Comunale vigente.

considerati tali - e di quelli seminterrati il cui livello di calpestio sia, anche solo in parte, fuori terra rispetto ad uno qualunque dei fronti dell'edificio, con esclusione di rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati.

- b. Dal computo del numero dei piani sono esclusi quelli il cui livello di calpestio risulti interamente interrato e che non emergano dal suolo per più di 1,20 m, misurati dal più alto dei punti dell'intradosso del soffitto al più basso dei punti delle linee di spiccato perimetrali, nonché gli eventuali soppalchi.

4. Distanze tra le costruzioni (D), della costruzione dal confine (Dc), della costruzione dal ciglio o confine stradale (Ds)

- a. Le distanze di cui al titolo del presente articolo sono misurate in metri [m] e riferite al filo di fabbricazione della costruzione.
- b. Il filo di fabbricazione, ai fini della presente norma, è dato dal perimetro esterno delle pareti della costruzione, con esclusione degli elementi decorativi, dei cornicioni, delle pensiline, dei balconi e delle altre analoghe opere, aggettanti per non più di 1,50 m; sono inclusi nel perimetro anzidetto i "bow window", le verande, gli elementi portanti verticali in risalto, gli spazi porticati, i vani semiaperti di scale ed ascensori.
- c. La distanza tra:
 - filo di fabbricazione di una costruzione e filo di fabbricazione di un'altra costruzione (D),
 - filo di fabbricazione di una costruzione e linea di confine della proprietà (Dc),
 - filo di fabbricazione di una costruzione e confine di una strada o, in assenza di questo, ciglio di una strada (Ds),
- d. è rappresentata dal raggio della minima circonferenza avente centro in uno dei due elementi e tangente all'altro.

5. Superficie coperta della costruzione (Sc)

- a. La superficie coperta è l'area, misurata in metri quadrati [m²], della proiezione orizzontale dell'intero corpo della costruzione emergente dal terreno, comprese le tettoie, le logge, i "bow window", i vani scala, i vani degli ascensori, i porticati e le altre analoghe strutture.
- b. Sono esclusi dal computo della superficie coperta gli elementi decorativi, i cornicioni, le pensiline ed i balconi aperti a sbalzo, aggettanti per non più di 1,50 m dal filo di fabbricazione.

6. Superficie utile lorda della costruzione (Sul)

- a. La superficie utile lorda, misurata in metri quadrati [m²], è la somma delle superfici utili lorde di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso - delimitate dal perimetro esterno di ciascun piano.
- b. Nel computo della superficie utile lorda dei piani sono comprese le superfici relative:
 - ai "bow window" ed alle verande;

- ai piani di calpestio dei soppalchi;

sono escluse le superfici relative:

- ai volumi tecnici, anche se emergenti dalla copertura del fabbricato, quali torrioni dei macchinari degli ascensori, torrioni delle scale, impianti tecnologici, ai vani scala ed ai vani degli ascensori;
- ai porticati, ai "pilotis", alle logge, ai balconi, ai terrazzi;
- agli spazi compresi nel corpo principale o a quelli coperti ad esso esterni adibiti al ricovero ed alla manovra dei veicoli, per uso esclusivo dei residenti o comunque pertinenziali;
- ai locali cantina, alle soffitte ed ai locali sottotetto non abitabili o agibili;
- ai cavedi.

7. Superficie utile netta della costruzione (Sun)

- a. La superficie utile netta, misurata in metri quadrati [m²], è la somma delle superfici utili nette di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso - ricavate deducendo da quelle utili lorde, tutte le superfici non destinate al calpestio.
- b. Le soglie di passaggio da un vano all'altro e gli sguinci di porte e finestre sono convenzionalmente considerate superfici non destinate al calpestio fino ad una profondità massima di 0,50 m e, come tali, sono dedotte dalle superfici lorde; soglie e sguinci di profondità maggiore saranno invece computati per intero come superfici destinate al calpestio.

8. Volume della costruzione (V)

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

Art. 1.2.3 Applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi

1. I parametri urbanistici si applicano nel caso di intervento tramite strumenti urbanistici esecutivi.
2. I parametri edilizi si applicano nel caso di intervento edilizio diretto.
3. L'utilizzazione a scopo edificatorio di una data superficie su cui si applicano parametri urbanistici ed edilizi, ed anche l'utilizzazione di un certo volume su cui si determina un intervento di incremento volumetrico o di superficie "una tantum", esclude ogni richiesta successiva di riutilizzazione delle medesime superfici o volumi, restando, invece, utilizzabili le eventuali quantità residue non consumate. Tutto ciò indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.
4. Le aree che, nei casi di ampliamento o di nuova costruzione di edifici, esauriscano la propria capacità edificatoria vanno trascritte nei registri immobiliari nei modi e nelle forme di legge.

Art. 1.2.4 Definizioni Generali

1. **Abitanti Insediabili**: valore riferito agli abitanti teorici insediabili nelle nuove aree con destinazione residenziale, ottenuto attribuendo ad ogni area omogenea un valore volumetrico massimo realizzabile in relazione alle capacità insediative previste dal PRGC: con riferimento al dimensionamento del PRGC si assume, ai fini delle presenti NTA, un valore di 100 mc/ab. Nelle aree residenziali consolidate il valore riferito agli abitanti insediabili è quello riscontrato dal rilievo edilizio diretto di 246 mc/ab.
2. **Ambito Normativo**: Si intende una porzione limitata del territorio, edificata e non, costituita da una o più aree, puntualmente identificata nelle tavole di PRGC, in cui vigono particolari prescrizioni circa le destinazioni d'uso, i tipi di intervento, i relativi parametri qualitativi e quantitativi di edificabilità, le modalità di attuazione degli interventi stessi.
3. **Area di pertinenza**: Si intende la porzione territoriale o fondiaria utilizzata ai fini del calcolo degli indici urbanistici in relazione ai parametri edilizi disposti dalle NTA .
L'area di pertinenza è soggetta a vincolo di asservimento: al fine dell'asservimento si deve fare riferimento allo stato giuridico dei confini di proprietà risultante alla data di adozione del progetto preliminare del presente PRGC.
Nel caso di frazionamenti successivi o di passaggi di proprietà, gli eventuali lotti liberi o parzialmente liberi potranno essere utilizzati a fini edificatori esclusivamente per la quota non asservita agli edifici già esistenti sull'originaria proprietà e nel rispetto degli indici e delle prescrizioni di PRGC; le modificazioni dell'area di pertinenza debbono in tal senso essere verificate e chiaramente documentate.
L'area di pertinenza si definisce saturata nel momento in cui gli edifici realizzati sulla stessa abbiano totalmente utilizzato l'edificabilità prevista dal PRGC. In ogni caso il vincolo di asservimento permane con il permanere degli edifici.
E' ammesso l'asservimento di un'area non saturata a favore di altra prevedendo la trasposizione volumetrica conseguente, a condizione che le aree siano contigue ed assoggettate ad ambiti normativi ed a parametri omogenei: in tal caso il vincolo di asservimento deve essere fatto

- oggetto di apposito Atto da stipulare e trascrivere a cura dell’Autorità Comunale a spese degli interessati.
4. **Area Urbanizzata:** Si definisce tale l'area in cui, con riferimento alle previsioni di PRGC, è consentita l'edificazione, dotata almeno delle seguenti opere di urbanizzazione:
 - sistema viario pedonale e/o veicolare per il collegamento e l'accesso agli edifici;
 - impianti di distribuzione idrica con caratteristiche idonee a fare fronte ai fabbisogni indotti dall'aggiunta del previsto nuovo carico urbanistico;
 - impianto di fognatura con caratteristiche idonee a smaltire i reflui indotti dall'aggiunta del previsto nuovo carico urbanistico, o, in alternativa, altri sistemi di smaltimento consentiti dalle normative settoriali vigenti;
 - impianto di pubblica illuminazione per il sistema viario principale;
 - impianto di distribuzione di energia elettrica o, in alternativa, certificazione di “autosostenibilità energetica”.
 5. **Confine Stradale:** Limite della proprietà stradale, (così come definito dal D.Lgs 285/92 “Nuovo Codice della Strada”), quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio, (così come definito dal DM 1404/68, art. 2), esterno del fosso di guardia o dalla cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.
 6. **Filare / Siepe.** Ai sensi di queste NTA, si intende per filare un impianto arboreo regolare mono o plurispecifico lungo un allineamento (infrastruttura, ripa, confine di proprietà). Per siepe si intende una formazione lineare vegetale formata da arbusti o da alberi di terza grandezza che occupa una striscia di terreno tendenzialmente non più larga di un metro.
 7. **Locale Abitabile:** E' definito locale abitabile, nell'ambito della destinazione residenziale, ogni vano facente parte di un'abitazione che riceve aria e luce diretta dall'esterno, con dimensioni tali da consentire la collocazione di un letto, lasciando il sufficiente spazio per il movimento di una persona, e comunque con superficie netta di pavimento superiore a mq 9,00. In ogni altro caso, per destinazioni non residenziali, si definisce locale agibile ogni vano in cui la permanenza di una o più persone ha carattere non saltuario (uffici, negozi, laboratori, ecc.). Per ulteriori specificazioni si fa riferimento al DM 5 luglio 1975 ed alla Circolare Ministero LL.PP. 29.01.1967, n.425.
 8. **Locale ed Edificio Accessorio:** Si definisce accessorio quel locale e/o edificio non abitabile destinato al servizio di un edificio principale adibito ad uso residenziale, produttivo, terziario e per servizi; tali locali e/o edifici sono assoggettati al regime di pertinenza degli edifici principali.
 9. **Nucleo Familiare:** E' un insieme di persone, legato da vincoli familiari o di convivenza, formalmente individuato e registrato presso l'anagrafe comunale.
 10. **Parete Finestrata:** Si intende il lato dell'edificio in cui prospettano aperture finestrate (vedute) di locali abitabili, che permettono la visibilità e l'affaccio diretti verso l'esterno. Si considerano pareti finestrate, ai fini delle distanze, anche balconi e terrazze se superano ml 1,50 di aggetto.
 11. **Piano Sottotetto:** piano compreso tra l'ultimo solaio piano e la copertura dell'edificio; si considera abitabile, con tutti gli effetti ai fini del computo dei volumi edificabili e delle superfici utili lorde, quando l'imposta della copertura è uguale o superiore a ml. 1,80 rispetto alla quota dell'ultimo solaio di calpestio e quando la quota interna media ponderale è non inferiore a ml. 2,70.

11. **Sagoma Edificio e Perimetro Edificio:** Si intende per sagoma dell'edificio la linea continua che lo delimita e che determina i dati essenziali per individuarne l'aspetto sul piano di proiezione verticale. Si intende per perimetro dell'edificio la linea continua che lo delimita e che determina i dati essenziali per individuarne l'aspetto sul piano di proiezione orizzontale, con la precisazione che sporti, sbalzi, pensiline, balconi e rientri sulle pareti di perimetro sono ininfluenti ai fini della sua delimitazione.
12. **Unità Edilizia:** Insieme costituito dal singolo edificio, dai fabbricati accessori di esclusiva pertinenza e dall'area libera funzionalmente aggregata; tale insieme può essere formato da una o più unità immobiliari.
13. **Unità Immobiliare:** Si intende la porzione minima in cui è suddivisa ogni unità edilizia ai fini catastali; essa può coincidere con l'unità funzionale, costituita dal singolo alloggio, dotata di accesso indipendente e diretto da spazi pubblici o da spazi privati d'uso comune, in cui si svolge in modo definito e autonomo, una determinata attività (residenziale, produttiva, terziaria, ecc.).
14. **Unità Locale:** E' l'impianto o l'insieme di impianti, situato in un dato luogo e variamente denominato (stabilimento, laboratorio, negozio, ufficio, ecc.), in cui si effettuano la produzione o la distribuzione di beni e la prestazione di servizi.
15. **Urbanistica commerciale:** Per quanto concerne l'adeguamento del P.R.G.C. alla normativa vigente di programmazione delle attività commerciali (D.Lgs. 114/98 e L.R. 28/99), ai sensi della D.C.R. n° 563-13414 e s.m.i. con D.C.R. n° 59-10831 di seguito sono riportate le specifiche definizioni applicabili al Comune di Oleggio Castello:
Esercizio commerciale: corrisponde al luogo fisicamente delimitato mediante pareti continue, separato, distinto e non direttamente collegato ad altro adibito a superficie di vendita; ad ogni esercizio commerciale corrispondono una sola superficie di vendita ed una sola comunicazione o autorizzazione commerciale; in relazione alle caratteristiche demografiche del Comune di Oleggio castello, gli esercizi commerciali per la vendita al dettaglio in sede fissa vengono così classificati:
 - esercizio di vicinato: superficie di vendita non superiore a mq 150;
 - media struttura di vendita: superficie di vendita compresa tra mq 151 e mq 1500;
 - grande struttura di vendita: superficie di vendita superiore a mq 1500.Per quanto concerne le specifiche definizioni di “superficie di vendita” e di “superficie espositiva” e di “centro commerciale” si rimanda ai contenuti degli artt. 5 e 6 della D.C.R. n° 563-13414 e s.m.i. e D.C.R. n° 59-10831 che qui si intendono interamente richiamati.
16. **Volumi Tecnici e Sovrastrutture Tecniche:** Esclusivamente ai fini del calcolo della volumetria ammissibile, si intendono per volumi e sovrastrutture tecniche quelli strettamente necessari a contenere e a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici che non possono trovare collocazione entro il corpo dell'edificio. Per ulteriori specificazioni si fa riferimento alla Circolare Ministero LL.PP. 31.01.1973, n. 2474.
17. **Basso fabbricato:** costruzione accessoria con altezza massima netta interna non superiore a 2,50 ml.

TITOLO II - CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO

CAPO 1° CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO DI CARATTERE URBANISTICO

Art. 2.1.1 Norme Generali

1. I tipi di intervento di carattere urbanistico elencati nel presente capo descrivono le modalità con le quali è possibile operare tutte le attività di trasformazione urbanistica sul territorio comunale, nell'ambito del Piano Regolatore Generale Comunale ai sensi della legislazione, nazionale e regionale, vigente.
2. Gli interventi in oggetto sono classificati, per quanto riguarda i loro contenuti qualitativi, negli articoli seguenti mentre la loro ammissibilità, in ciascuna area di PRGC, è indicata al successivo TITOLO III.

Art. 2.1.2 Restauro Paesistico

1. Per Restauro Paesistico si intende il complesso delle operazioni e degli interventi volti a salvaguardare, recuperare e ripristinare i caratteri peculiari di parti del territorio comunale o di specifiche aree, pertinenti agli insediamenti urbani, a nuclei minori, a monumenti isolati, a singoli edifici civili e rurali e a manufatti, aventi valore storico-artistico e/o ambientale o documentario (di cui alla LR 56/77 smi, art. 24, comma 1. punti 1 e 2), riconosciute di pregio paesistico o naturalistico o di interesse storico, ambientale, etnologico e archeologico.

Art. 2.1.3 Risanamento Urbanistico Conservativo

1. Per Risanamento Urbanistico Conservativo si intende il complesso delle operazioni e degli interventi volti al recupero delle parti del tessuto di antico impianto aventi carattere storico-artistico, ambientale o documentario ai sensi della LR 56/77 smi, art.24.

Art. 2.1.4 Riqualficazione Urbanistica

1. Per Riqualficazione Urbanistica si intende il complesso delle operazioni e degli interventi volti a ricomporre la struttura urbanistica di parte del territorio urbanizzato, sia per quanto concerne le relazioni funzionali, sia per quanto concerne le caratteristiche ambientali, senza che sia modificato il tessuto urbanistico-edilizio preesistente.

Art. 2.1.5 Ristrutturazione Urbanistica

1. Per Ristrutturazione Urbanistica si intende il complesso delle operazioni e degli interventi volti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi ed infrastrutturali, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.
2. Tali interventi sono volti a qualificare o a riqualificare l'impianto urbanistico esistente tramite gli interventi descritti al successivo CAPO 2°, con le modalità indicate dalla LR 56/77 smi, art.46.

Art. 2.1.6 Completamento urbanistico

1. Per completamento urbanistico si intende ogni intervento finalizzato alla realizzazione di nuove opere e costruzioni su porzioni del territorio già parzialmente edificate.
2. Il completamento urbanistico si effettua con intervento edilizio diretto assicurando la realizzazione e/o l'adeguamento delle opere di urbanizzazione necessarie a configurare in termini autosufficienti sia le opere e/o costruzioni realizzate, sia la trasformazione e la successiva sistemazione del suolo.

Art. 2.1.7 Nuovo Impianto Urbanistico

1. Per Nuovo Impianto Urbanistico si intende il complesso di operazioni ed interventi volti alla utilizzazione di aree inedificate da disciplinare con appositi indici, parametri e specifiche indicazioni tipologiche.
2. Tale intervento è ammesso sulle aree già dotate di opere di urbanizzazione primaria o per le quali siano stati assunti impegni formali affinché tale dotazione venga realizzata, nei tempi e con le modalità previsti dalla legislazione vigente.

CAPO 2° CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO DI CARATTERE EDILIZIO

Art. 2.2.1 Norme generali

1. I tipi di intervento di carattere edilizio elencati nel presente Capo descrivono tutti i possibili modi in cui si possono condurre le attività di trasformazione edilizia, intendendo per trasformazione tutto quanto modifica lo stato di fatto del territorio comunale. I tipi di intervento classificati nei successivi articoli trovano la loro ammissibilità, per ciascuna area di PRGC e/o per ogni singolo edificio, nel successivo TITOLO III.
2. I tipi di intervento sui singoli edifici sono classificati tenendo conto dell'entità degli interventi edilizi che vanno dall'episodico al sistematico; pertanto, le opere ed i lavori propri ad ogni tipo di intervento comprendono, anche se non esplicitamente richiamati, quelli del tipo precedente, ad eccezione fatta per il restauro conservativo per il quale sono necessarie particolari cautele anche per interventi di limitata portata.
3. Gli interventi, sia pubblici che privati, devono essere progettati ed eseguiti curando il loro inserimento ambientale.
4. Gli interventi sul tessuto edilizio esistente di antica formazione devono comunque essere orientati a salvaguardare i caratteri storico-artistici e/o documentari ed a migliorare le condizioni di attuale abitabilità, preservando i valori architettonici ed edilizi ed eliminando gli aspetti in contrasto con il contesto storico ed ambientale in cui si collocano.
5. Gli interventi sul tessuto edilizio esistente di recente formazione devono tendere alla sostituzione dei materiali di finitura estranei alla tradizione costruttiva locale e/o predominante nel territorio del Comune di Oleggio Castello e ad eliminare i manufatti che costituiscono elementi di contrasto con il contesto ambientale in cui si collocano.
6. E' fatto specifico obbligo, almeno per le parti esterne degli edifici, di impiegare i materiali caratteristici o più diffusi, nella tradizione costruttiva locale, come indicato nelle "Disposizioni particolari" contenute, per ogni ambito specifico, nelle presenti NTA.
7. Gli interventi su edifici di valore storico, artistico o ambientale, sottoposti a vincolo ai sensi del **D.Lgs 22 gennaio 2004 - n. 42**, sono regolamentati da tali leggi e limitati esclusivamente a Manutenzione Ordinaria (MO), Manutenzione Straordinaria (MS), Restauro (R) e Risanamento Conservativo (RC) delle presenti NTA.
8. **Per quanto non riportato nei successivi articoli e/o in eventuale contrasto valgono le disposizioni del Testo Unico dell'Edilizia di cui al D.P.R. n. 380 del 06/06/2001 e s.m.i.**

Art. 2.2.2 Definizione dei tipi di intervento

1. Il P.R.G.C. del Comune di Oleggio Castello recepisce le definizioni dei tipi di intervento così come disposte dalla legislazione nazionale e regionale vigente in materia, con particolare riferimento, alla data di adozione del progetto preliminare, alla Circolare del Presidente della G.R. n. 5/SG/URB del 27.04.1984.
2. Gli interventi edilizi che si prevedono per il patrimonio edilizio esistente sono:
 - manutenzione ordinaria (MO);
 - manutenzione straordinaria (MS);
 - restauro e risanamento conservativo (RC) distinto in:
 - * restauro conservativo (RC1),
 - * risanamento conservativo (RC2) ;
 - ristrutturazione edilizia (RE) distinta in:
 - * ristrutturazione edilizia di tipo A (RE1),
 - * ristrutturazione edilizia di tipo B (RE2) ;
 - demolizione (D) e demolizione con ricostruzione (DR) ;
 - ampliamento con o senza sopraelevazione (AS);
 - mutamento di destinazione d'uso (MD).
3. Ad ulteriore specificazione di quanto disposto dalla legislazione sovraordinata, in sede di attuazione del P.R.G.C. di Oleggio Castello, sono da intendersi in termini prescrittivi, quale disciplina di uso locale, le definizioni e le ulteriori classificazioni riportate negli articoli successivi del presente Capo.
4. Per quanto concerne le opere da realizzare nell'ambito di stabilimenti industriali, si richiamano i contenuti della Circolare Min. LL.PP. n° 1918 del 16/11/77.

Art. 2.2.3 Manutenzione ordinaria (MO)

1. *“Le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare mantenere in efficienza gli impianti tecnici esistenti, purchè non comportino la realizzazione di nuovi locali né modifiche alle strutture od all'organismo edilizio (art.13 comma 3 lettera a) L.R. 56/77)”*.
2. Per l'esecuzione di tali interventi non è richiesto titolo abilitativo; essa è effettuabile su tutti gli edifici esistenti, ad eccezione degli specifici provvedimenti previsti per gli immobili vincolati ai sensi ~~della ex L. 1089/39 e della ex L. 1497/39~~ **D.Lgs 22 gennaio 2004 - n. 42**, deve comunque essere data comunicazione al Comune.
3. Agli effetti delle presenti norme, sono considerate opere di manutenzione ordinaria quelle specificate al punto 1.1. della Circolare Regionale n.5/SG/URB del 27/4/1984.

- Sostituzione dei manufatti di finitura con altri di tipo analogo, che non comportino modifiche architettoniche del fabbricato;
- Sostituzione degli apparecchi igienico sanitari e di cucina, con adeguamento delle relative canalizzazioni;
- Rifacimento degli intonaci, rivestimenti, tinteggiature, interni ed esterni; salvo per questi ultimi, negli immobili classificati di valore storico – ambientale – documentario all'esterno dei nuclei stessi, che sono considerati “manutenzione straordinaria”;
- Rifacimento dei pavimenti interni;
- Rifacimento dei manti di copertura secondo l'uso locale con i materiali preesistenti, senza modifica di forma, inclinazione e struttura.

Art. 2.2.4 Manutenzione straordinaria (MS)

1. *“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 delle destinazioni d'uso. (art.13 comma 3 lettera b) L.R. 56/77)”.*
3. Per l'esecuzione di tali interventi è richiesta la ~~D.I.A.~~ **S.C.I.A.** ai sensi del D.P.R. n.380 del 2001, semprechè non comportino il rilascio dell'immobile da parte del conduttore.
 - Agli effetti delle presenti norme, sono considerate opere di manutenzione straordinaria quelle specificate al punto 1.2. della Circolare Regionale n.5/SG/URB del 27/411984. Si richiamano comunque le norme e le disposizioni dell'art. 26 della L. 47/85 e della Circolare Ministeriale n. 3357 del 30.7.85, punto 10, ove applicabili.
 - Sono considerate di manutenzione straordinaria le seguenti opere:
 - Installazione di servizi igienico – sanitari e delle relative canalizzazioni per le abitazioni prive di servizi (migliorie igieniche e funzionali) purchè tale installazione non comporti aumenti di volume (V) o di superficie lorda utile (Slu);
 - Demolizione e costruzione di murature non portanti e di tramezzature;
 - Consolidamento delle strutture portanti;
 - Installazione di impianti tecnologici;
 - Rifacimento degli intonaci, rivestimenti, tinteggiature esterne nei nuclei di antica formazione;
 - Sostituzione del manto di copertura senza modifica di forma ed inclinazione;
 - Consolidamento e rifacimento di solette senza spostamenti ed alterazioni di forma;
 - Sottomurazioni, creazione di intercapedini e di vespai per consolidare e risanare le strutture verticali.

Art. 2.2.5 Restauro conservativo (RC)

1. *“Gli interventi rivolti a conservare l’organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell’organismo stesso, ne consentano destinazioni d’uso anche parzialmente o totalmente nuove con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell’edificio, l’inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell’uso, l’eliminazione degli elementi estranei all’organismo edilizio (art.13 comma 3 lettera c) L.R. 56/77)”.*
2. Agli effetti delle presenti norme sono considerate opere di restauro conservativo e risanamento conservativo quelle specificate al punto 1.3. della Circolare Regionale n.5/SG/URB del 27/4/1984.
3. Si richiamano comunque le norme e le disposizioni dell’art. 26 della L. 47/85 e della Circolare Ministeriale n. 3357 del 30.7.85, punto 10, ove applicabili.
4. Sono previste due sottocategorie di intervento intese a specificare il contenuto generale di cui sopra ed a renderlo più aderente alla peculiarità degli oggetti edilizi a cui si riferiscono:
 - RC1 Restauro Rigoroso
 - RC2 Restauro Conservativo

RC1 Restauro Rigoroso

Comporta il mantenimento integrale e il recupero dell’originario organismo architettonico, previa depurazione di aggiunte in contrasto; in ogni caso le opere devono assicurare la conservazione della totalità degli aspetti costruttivi tipologici e formali che nel tempo hanno caratterizzato l’organismo.

Sono pertanto di restauro rigoroso il complesso delle seguenti opere con le relative prescrizioni:

- Ripristino e consolidamento delle coperture con i materiali originari (divieto della loro sostituzione con altro materiale);
- Consolidamento e rifacimento, ove deteriorate, delle strutture portanti orizzontali e creazione di vespai, senza spostamenti ed alterazioni di forma e materiali;
- Consolidamento, con i materiali originali, dei rivestimenti, decorazioni ed intonaci esterni (con mantenimento integrale delle murature faccia – vista) nonché quelli interni ove costituiscono testimonianza di valore storico o artistico;
- Consolidamento e rifacimento di scale senza spostamenti ed alterazioni di forma e materiali;
- Inserimento degli impianti tecnologici (riscaldamento e impianti igienico – sanitari) senza che per questi ultimi si produca una sostanziale compromissione dei caratteri distributivi dell’edificio, utilizzando quindi anche la ventilazione forzata;
- Ripristino delle aperture esterne originarie e chiusura di eventuali aperture contrastanti con il disegno originario; ripristino delle logge;
- Eliminazione di corpi aggiunti in epoche successive che risultino in contrasto architettonico con l’edificio principale;
- Ripristino degli spazi esterni con rimozione di costruzioni e manufatti in contrasto o di disturbo.

RC2 Restauro Conservativo

Comporta essenzialmente il mantenimento dei caratteri d’insieme dell’originario organismo architettonico, con l’eliminazione di elementi di contrasto, pur fatta salva la possibilità di interventi di rinnovo e trasformazione dell’impianto distributivo.

Sono pertanto di risanamento conservativo il complesso delle seguenti opere con le relative prescrizioni:

- Sostituzione di materiali di copertura con manti di cotto, di tipo da valutare per ogni singolo caso in rapporto al contesto;
- Consolidamento, ivi comprese le sottomurazioni e rifacimenti, ove deteriorate, delle strutture portanti verticali esterne;
- Modifiche o rifacimento delle strutture portanti verticali interne;
- Consolidamento e rifacimento, ove deteriorate, delle strutture portanti verticali esterne;
- Modifiche o rifacimento delle strutture portanti verticali interne;
- Consolidamento e ripristino con materiali, forme e colori originari, o analoghi a quelli del tessuto edilizio circostante, dei rivestimenti esterni, nonché dei decori artistici interni; solo sigillature dei giunti per murature facciavista;
- Ripristino dei corpi scala; è ammessa la traslazione di scale all'interno dell'organismo edilizio allo scopo di migliorarne i caratteri distributivi; essa non deve comunque comportare elementi di contrasto con le caratteristiche esterne dell'edificio;
- Inserimento degli impianti tecnologici di riscaldamento e igienico sanitari con eventuale ricavo di nuove aperture conformi a quelle originarie;
- Modificazioni alle tramezzature interne, in relazione alle opere di cui al punto precedente e in relazione alle opere di cui al punto precedente e in relazione alla necessità di una diversa distribuzione interna connessa alle funzioni cui il fabbricato è destinato; sono ammesse le aggregazioni e le suddivisioni di unità immobiliari purchè non alterino l'impianto distributivo dell'edificio con particolare riguardo alle parti comuni;
- Rifacimento delle aperture esterne, di quelle interne e di quelle non conformi; nuove aperture esterne strettamente necessarie alla diversa soluzione distributiva, con taglio e tipi di materiali conformi a quelle originarie; eliminazione di aperture in contrasto con linee architettoniche del fabbricato; ripristino dei balconi;
- Eliminazione dei corpi aggiunti in epoche recenti che risultino in contrasto con le caratteristiche dell'edificio;
- Ripristino degli spazi esterni, con rimozione di manufatti in contrasto ambientale;
- Ripristino di logge con eventuale chiusura in vetro a giorno;
- Piccole modifiche volumetriche, da concedere ai fini del recupero igienico – funzionale, una sola volta, in ragione del 5% in aumento del volume esistente; 25 mq. di superficie utile per ogni unità immobiliare sono comunque consentiti, per una sola volta, in ampliamento orizzontale; oppure, in alternativa, sono consentiti 75 mc di soprizzo a condizione che interessi l'intera superficie dell'unità immobiliare; nei casi di recupero e/o di miglioramento funzionale di edifici rurali sono consentiti interventi pari a quelli indicati per la ristrutturazione edilizia del tipo RE2 di cui al seguente articolo, a condizione del rigoroso rispetto delle forme e dei materiali delle tipologie preesistenti.
- Nell'ambito del recupero alla destinazione d'uso abitativa di volumi altrimenti destinati, nelle opere di completamento di tali volumi ai fini di realizzare i tamponamenti esterni necessari, aperture e finiture, si dovranno scrupolosamente osservare i caratteri degli edifici di antica formazione presenti sul luogo.

Art. 2.2.6 Ristrutturazione edilizia (RE)

1. Per meglio specificare il contenuto generale, così come definito dalla legislazione vigente richiamata al precedente articolo, e per renderlo più aderente alle caratteristiche e alla qualità dei tipi edilizi presenti sul territorio comunale di Oleggio Castello, in particolare nelle aree di cui al Capo 3° del successivo Titolo III, il P.R.G.C. prevede due distinte classi di intervento:

- Ristrutturazione edilizia di tipo A (RE1)
- Ristrutturazione edilizia di tipo B (RE2)

Agli effetti delle presenti norme sono considerate opere di ristrutturazione edilizia quelle specificate al punto 1.4. della Circolare Regionale n. 5/SG/URB del 27/4/1984.

Si richiamano comunque le norme e le disposizioni dell'art. 26 della L. 47/85 e della Circolare Ministeriale n. 3357 del 30.7.85, punto 10, ove applicabili.

Ristrutturazione Edilizia di Tipo A (RE1)

1. E' prevista negli ambiti in cui si vuole assicurare il mantenimento dell'impianto originario dell'edificio, salvaguardandone le dimensioni di sagoma, i caratteri, le tipologie e gli elementi di pregio.
2. Tale tipo di ristrutturazione, pur in presenza di interventi che comportino modificazioni, integrazioni e sostituzioni di elementi anche strutturali dell'edificio, dei collegamenti orizzontali e verticali o dell'impianto distributivo interno delle singole unità immobiliari, non può configurare aumenti delle superfici e dei volumi degli edifici esistenti.
4. Sono ammesse le seguenti opere, riferite ai principali elementi costitutivi dell'edificio:
- a) Il rifacimento e nuova formazione delle finiture esterne, con la conservazione e valorizzazione degli elementi di pregio.
 - b) Il consolidamento, la sostituzione e l'integrazione degli elementi strutturali, con l'utilizzo di tecniche appropriate e con le seguenti specificazioni:
è ammesso il rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento originario;
non sono ammesse la realizzazione di nuovi orizzontamenti, la modificazione delle quote degli orizzontamenti esistenti, nonché delle quote di imposta e di colmo delle coperture qualora l'intervento comporti aumento della superficie utile (Sul);
deve essere assicurata la valorizzazione dell'impianto strutturale originario, se di pregio.
 - b) La conservazione e valorizzazione dei prospetti con le seguenti specificazioni:
 - c) sono ammessi il rifacimento di tamponamenti esterni e la modificazione delle aperture nel rispetto dei caratteri compositivi dei prospetti.
 - d) La sostituzione di tramezzi e aperture interne, ovvero la modificazione dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione e la suddivisione di unità immobiliari, per mutate esigenze funzionali o d'uso.

- d) Il rifacimento e la nuova formazione delle finiture interne, conservando e valorizzando gli elementi di pregio.
- e) La realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.
- f) L'installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti, con le seguenti specificazioni:
- i volumi tecnici relativi devono essere realizzati preferibilmente all'interno dell'edificio; qualora sia necessario realizzarli all'esterno non devono comunque comportare aumento della superficie utile di calpestio (Sul) né alterare i caratteri compositivi dei prospetti principali;
 - negli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e terziaria (commerciale, direzionale, etc...) è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessarie al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non configurino un incremento della superficie utile (Sul) destinata all'attività produttiva o commerciale.
5. Le opere, ed in particolare quelle riferite alle parti esterne degli edifici, di cui al precedente comma 4, dovranno scrupolosamente riferirsi ai caratteri architettonici degli edifici di antica formazione che caratterizzano il luogo, con particolare riguardo a quelli assoggettati a Restauro (R) e Risanamento Conservativo (RC) salvo si tratti di intervenire su edifici di recente costruzione.
6. Sono ammessi, (nei volumi di cui al comma 4), l'inserimento, il consolidamento, il ripristino ed il rifacimento di strutture portanti orizzontali, anche con la modifica delle quote di imposta dei solai e delle altezze interne dei locali, a condizione che tali interventi non comportino la modifica della sagoma e della altezza (H) dell'edificio; sono consentite, in deroga, piccole modifiche volumetriche limitatamente all'esclusivo miglioramento degli impianti igienico-sanitari, all'integrazione dei collegamenti verticali, a sistemazioni funzionali e distributive e all'eliminazione delle barriere architettoniche.
7. La sostituzione di parti degli edifici e la ricostruzione delle medesime, con caratteri architettonici e volumetrici, prospetti e impronta planimetrica conformi ai preesistenti rientra negli interventi di Ristrutturazione edilizia di tipo A.
- Ristrutturazione Edilizia di Tipo B (RE2)**
8. E' prevista negli ambiti in cui non si ritiene necessario conservare l'impianto originario dell'edificio ovvero quando si intende consentire il recupero di superfici utili o il riutilizzo di volumi esistenti, originariamente destinati ad usi diversi.
9. Sono ammesse le seguenti opere, riferite ai principali elementi costitutivi dell'edificio:

- a) Il rifacimento e nuova formazione delle finiture esterne, con la conservazione e valorizzazione degli elementi di pregio.
- b) Il consolidamento, la sostituzione e l'integrazione degli elementi strutturali con l'utilizzo di tecniche appropriate e con le seguenti specificazioni:
- sono ammesse modificazioni alle quote degli orizzontamenti e delle scale;
 - è consentito l'innalzamento delle quote di imposta e di colmo delle coperture, nella misura massima di ml. 1,00, per l'adeguamento delle altezze interpiano;
 - è consentita la realizzazione di nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione di organismi edilizi o di loro parti, anche qualora ciò comporti la realizzazione di nuove superfici utili;
 - è ammessa l'installazione di collegamenti verticali esterni qualora sia comprovata l'impossibilità di collocarli all'interno dell'edificio, utilizzando materiali e tipologie compatibili con il contesto architettonico e ambientale e nel rispetto delle norme per il superamento delle barriere architettoniche.
- c) La conservazione e valorizzazione dei prospetti con le seguenti specificazioni:
sono ammessi modificazioni ed integrazioni di tamponamenti esterni e la realizzazione o l'eliminazione delle aperture nel rispetto dei caratteri compositivi dei prospetti;
l'apertura di nuove finestre, porte e luci non preesistenti, deve essere limitata ai casi in cui sia dimostrata la funzionalità rispetto alle modifiche interne, compatibilmente con le caratteristiche di unitarietà architettonica degli edifici (ricorrenza delle aperture, rapporti tra pieni e vuoti, etc...).
- d) La sostituzione di tramezze e aperture interne, ovvero la modificazione dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione e la suddivisione di unità immobiliari, per mutate esigenze funzioni o d'uso.
- e) Il rifacimento e la nuova formazione delle finiture interne, conservando e valorizzando elementi di pregio.
- f) La realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.
- g) L'installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti distributive, con le seguenti specificazioni:
- i volumi tecnici relativi possono essere realizzati, se necessario, anche all'esterno degli edifici purché non configurino un incremento della superficie utile di calpestio (Sul), né comportino alterazioni nei caratteri compositivi dei prospetti principali;
 - negli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e terziaria (commerciale, direzionale) è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e sulle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici utili di calpestio (Sul), destinate all'attività produttiva e/o commerciale; i volumi tecnici relativi possono essere realizzati all'esterno dell'edificio purché non configurino un incremento della superficie utile (Sul) destinata all'attività produttiva e/o commerciale.
10. Nell'ambito degli interventi di Ristrutturazione Edilizia di tipo B (RE2) sono da ricomprendere altresì le demolizioni con successiva ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma dei fabbricati preesistenti, a condizione che non vengano modificate la conformazione planovolumetrica e le distanze preesistenti.

Art. 2.2.7 Demolizione (D) e Demolizione con Ricostruzione (DR)

Gli interventi di cui al presente articolo sono quelle opere specificate al punto 1.5. della Circolare Regionale n. 5/SG/URB del 27/4/1984, che le presenti norme recepiscono integralmente.

Art. 2.2.8 Nuova edificazione

1. Sono interventi di nuova edificazione quelli di nuova costruzione di edifici e manufatti e quelli di ampliamento e di sopraelevazione di edifici esistenti.
2. Agli effetti delle presenti norme sono recepite integralmente le definizioni contenute nella Circolare Regionale n. 5/SG/URB del 27/4/1984 relative ai punti: 2 -Interventi di nuova edificazione; 2.1. -Nuova costruzione; 2.2. -Ampliamento; 2.3. -Sopraelevazione a cui vengono aggiunte le seguenti specificazioni:

Nuova costruzione di fabbricati a destinazione residenziale (NCr)

3. Per tali interventi le modalità di attuazione (singolo permesso di costruire convenzionato o preventiva formazione di Piano Esecutivo) sono indicate dal Piano in cartografia e in normativa. In relazione ai caratteri delle tipologie edilizie, sono da osservare le seguenti indicazioni:
 - tipologia delle case unifamiliari (villini, casette e simili); forme estremamente semplificate; di norma sono preferibili tetti a due falde, con colmo unico, con pendenze analoghe a quelle degli edifici di antica formazione. Non sono ammessi edifici del tipo prefabbricato che utilizzino materiali e caratteri stilistici diversi da quelli della tradizione locale;
 - tipologie delle case plurifamiliari: forme estremamente semplificate; di norma sono preferibili coperture a falde con pendenze analoghe a quelle degli edifici circostanti. In particolare dovrà essere assicurato un idoneo inserimento nell'ambiente naturale o nell'intorno edificato.La Commissione Edilizia Comunale valuterà caso per caso la corrispondenza tra progetti presentati e le indicazioni del Piano.
Nel caso di installazione di pannelli solari sono ammesse forme di copertura connaturate all'installazione di tali apparati sempre e comunque nel rispetto dei valori compositivi ed estetici locali.

Nuova costruzione di fabbricati a destinazione produttiva terziaria - agricola (NCp)

4. In relazione ai caratteri delle tipologie edilizie, sono da osservare le seguenti indicazioni:
 - tipologie di norma estremamente semplificate, salvo che per esigenze legate alla funzionalità dell'edificio. Divieto di usare nei prospetti archi ed aperture differenti da quelle di tipo tradizionale e finiture contrastanti con la tipologia preesistente che caratterizza il luogo dell'intervento;
 - per le attrezzature agricole è ammesso il tetto a doppia falda con manto di tegole;
 - nei casi in cui è ammessa l'abitazione del custode o del proprietario, il corpo di fabbrica che contiene l'abitazione non dovrà evidenziarsi per caratteri formali dal resto del fabbricato e ciò sia quando è accorpato all'edificio principale sia quando ne è distinto.Tutti gli interventi edilizi trattati nel presente comma 4. ed i relativi impianti devono essere progettati e realizzati nel rispetto delle vigenti normative sui consumi energetici e sulle emissioni di sostanze inquinanti.

Nuova costruzione di fabbricati accessori per la residenza (NCa)

5. Sono costituiti, generalmente, da: autorimesse, laboratori per lavori di casa o per il fai da te; depositi di attrezzi agricoli; ricoveri per l'allevamento familiare di animali da cortile; tettoie e tutti i fabbricati destinati a recepire i bisogni collaterali alle attività residenziali.

Essi sono definiti: interventi per opere costituenti pertinenza di edifici residenziali. I fabbricati in oggetto sono computati, ai fini del loro dimensionamento, secondo le norme del P.R.G. e possono essere costruiti nel rispetto delle norme del C.C..

Le prescrizioni da osservare per l'esecuzione delle costruzioni dei fabbricati accessori sono le seguenti:

- autorimesse: la dimensione di ciascun posto macchina non può eccedere i 25 mq. lordi con un'altezza massima netta all'intradosso della soletta di copertura di mt. 2,50. E' previsto un posto macchina, in aggiunta alla quota minima di cui alla L. 122/89, ogni 600 mc. di costruzione residenziale a cui risulti annesso, laddove l'Ufficio Tecnico Comunale accerti l'impossibilità di reperire gli spazi corrispondenti all'interno della costruzione residenziale. In caso contrario le autorimesse verranno incluse nel calcolo della volumetria consentita.

Le autorimesse devono essere in muratura con esclusione di prefabbricati (c.a.p., lamiere, ecc.); le autorimesse esistenti, purchè debitamente autorizzate, possono subire trasformazioni solo per essere adeguate alle presenti norme.

Nei casi di nuova costruzione di edifici residenziali mediante permesso di costruire semplice, le autorimesse sono ammesse se sottostanti all'edificio principale o inserite organicamente nella struttura edilizia di questo. Nei casi di nuova costruzione di edifici residenziali, subordinata alla preventiva formazione di Piano Esecutivo, le autorimesse potranno essere previste sia sottostanti agli edifici principali, sia staccate da essi, purchè concentrate in apposita costruzione preferibilmente interrata o seminterrata con copertura piana, attrezzata a giardino, con riporto di terra dello spessore minimo di cm. 30, dolcemente raccordato al terreno circostante su tutti i lati escluso quello di accesso.

Nei casi di intervento in edifici esistenti, sono consigliate tipologie di semplice fattura addossate all'edificio principale, laddove non sono utilizzabili i locali esistenti al piano terreno o seminterrato per ricavare autorimesse. Il tipo di copertura dei nuovi volumi sarà simile a quello dell'edificio principale.

Nel caso che il manto di copertura dell'edificio principale non rientri tra quelli previsti dalle N.T.A. del P.R.G.C., il **Responsabile del Servizio**, per motivi di decoro ambientale, potrà prescrivere una copertura scelta in relazione a criteri di inserimento nell'ambiente circostante.

Il **Responsabile del Servizio**, per motivi di decoro ambientale, può prescrivere l'interramento totale o parziale dei fabbricati, o l'uso di particolari materiali di rivestimento dei fabbricati.

Potranno, infine, essere realizzate, mediante permesso di costruire, autorimesse accorpate fuori terra, per consentire la dotazione di edifici che ne risultino privi, su aree classificate dal P.R.G. quali "aree edificate" d'uso residenziale. Detti interventi saranno ammissibili a seguito di presentazione di un progetto organico e di una relativa convenzione da sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale. Detta convenzione dovrà specificare la identificazione delle unità immobiliari a cui le singole autorimesse saranno asservite e le condizioni relative alla gestione e al decoro degli spazi di pertinenza. I parametri dimensionali sono i seguenti:

- RC: rapporto di copertura massima = 40%
- dc: distanza minima dai confini = nel rispetto delle norme del C.C.
- H : altezza massima netta interna = 2.50 mt.

1. laboratori per lavori di casa; depositi di attrezzi agricoli; ricoveri per l'allevamento familiare di animali da cortile **ammissibili nel rispetto della normativa igienico-sanitaria e/o parere ASL competente**; tettoie e fabbricati destinati a recepire i bisogni collaterali alle attività residenziali:

la dimensione complessiva del fabbricato contenente una o più delle destinazioni in oggetto non può superare i mq. 25 lordi, per ogni unità abitativa, per un'altezza all'intradosso non superiore a mt. 2,50.

I fabbricati esistenti, purché debitamente autorizzati, possono subire trasformazioni solo per adeguarsi alle presenti norme. Potranno essere consolidati allo stato di fatto i fabbricati esistenti, purché debitamente autorizzati anche se in precario, qualora il **Responsabile del Servizio**, sentito il parere della C.I.E., ne ravvisasse la compatibilità ambientale e funzionale.

Non sono ammessi i fabbricati accessori in questione tra edificio e strada pubblica, né quelli che presentano forme e finiture in contrasto con i caratteri tipologici predominati all'intorno.

~~Il Comune, dopo l'approvazione del Piano, potrà elaborare uno o più progetti standard da proporre come modelli di riferimento per l'esecuzione di dette opere.~~

Ampliamento o ampliamento con sopraelevazione (AS)

2. Sono gli interventi rivolti alla realizzazione di volumetrie aggiuntive di edifici esistenti.

CAPO 3° CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO CON MODIFICA D'USO DEL SUOLO E DEGLI EDIFICI ED ALTERAZIONE DELL'AMBIENTE E DEL PAESAGGIO.

Art. 2.3.1 Modifica di destinazione d'uso degli edifici (MD)

1. Un immobile subisce modifica di destinazione d'uso ogni volta che si passa da una categoria di usi ad un'altra, tra quelle consentite o ammesse dalle specifiche norme del P.R.G.C. per l'area in cui l'immobile ricade.
La modifica di destinazione può avvenire anche per singole parti di un medesimo immobile.
Ai fini dell'ampliamento del primo comma dell'art. 48 della L.R. n. 56/77, si precisa che l'ammissibilità di mutamento di destinazione d'uso, senza ~~DIA~~ SCIA o Permesso di Costruire per unità immobiliari non superiori a 700 mc., è subordinata alle seguenti condizioni:
2. che la nuova destinazione sia fra quelle proprie e ammesse per l'area in oggetto ed alle condizioni specifiche previste, con esclusione quindi delle destinazioni in contrasto;
3. che la nuova destinazione non comporti alcun incremento del carico urbanistico; che non vengano eseguite opere edilizie, ad eccezione della manutenzione ordinaria (MO);
4. che la nuova destinazione non comporti attività ed usi per i quali la legislazione vigente preveda l'osservanza di norme di sicurezza specifiche (antincendio, antinquinamento, ecc.).
Nei casi in cui non si verificano tutte contemporaneamente le condizioni sopra esposte, per la modifica di destinazione d'uso occorre il permesso di costruire. Si richiamano comunque le disposizioni degli articoli 25 e 26 della Legge 47/85. La destinazione d'uso di edifici, manufatti, aree ed ogni altro immobile deve essere precisata all'atto della richiesta di qualsiasi tipo di intervento e riguarda sia lo stato di fatto sia quello risultante dall'intervento stesso.
Per modifica di destinazione d'uso si intende anche il caso in cui un immobile subisce processi di parcellizzazione tendenti a creare un numero diverso di unità immobiliari, in aumento o in diminuzione, rispetto allo stato di fatto.

Art. 2.3.2 Modifica di destinazione d'uso del suolo

1. Il suolo subisce modifica di destinazione d'uso nel momento in cui con opere, manufatti, attività che si installano, interventi di sfruttamento delle risorse del suolo o del sottosuolo (con l'eccezione dell'avvicendamento delle colture agrarie) serve per attività ed usi diversi dai precedenti. La modifica di destinazione è connaturata al permesso di costruire per gli interventi di carattere urbanistico ed edilizio di cui ai Capi I e II del presente Titolo; negli altri casi la disciplina è istituita dagli artt. 48, 54, e 55 della L.R. n. 56/77, nonché dall'art. 56 della medesima Legge per quanto attiene agli interventi soggetti ad autorizzazione.
Si richiamano comunque le disposizioni dell'articolo 25 della Legge 47/85.

Art. 2.3.3 Sistemazione del suolo e del luogo

1. Ogni intervento di tipo edilizio ed urbanistico, nonché ogni intervento di cui al presente Capo, comporta l'obbligo di sistemazione dell'intera area asservita all'intervento medesimo con eventuale rimozione di edifici o parti di essi, di manufatti e comunque sistemazione di tutto quanto sia considerato dal **Responsabile del Servizio** (sentita la Commissione Edilizia) in contrasto con interessi pubblici espressi anche attraverso la necessità di decoro dell'ambiente e del paesaggio.

Negli interventi di carattere urbanistico ed edilizio è vietato, laddove non consentito espressamente dal Piano, eseguire consistenti modificazioni dell'andamento superficiale del suolo con scavi e riporti, così come è vietato compromettere i caratteri della viabilità non comunale esistenti.

Art. 2.3.4 Coltivazione cave e disciplina attività estrattive (aggiornare con disposizione di salvaguardia del PAEP) - STRALCIATO -

1. ~~L'apertura di cave, l'eventuale riattivazione di quelle inattive, la coltivazione di quelle attive è disciplinata dalle leggi Regionali in vigore, di settore.~~
2. ~~In particolare, le richieste di apertura nuove cave nelle aree di potenzialità estrattiva uso inerti, vanno regolamentate secondo quanto previsto dalla L. ex 69 del 22/11/1978 "Coltivazione cave e torbiere", e successive modifiche, Lex n. 6 del 18/2/80, Lex n. 9 del 13/3/81, Lex Reg. n.30 del 12/8/81; in particolare si applichi la Circolare del 9/7/79, n.7, note esplicative, del Presidente della Giunta e, in tal senso, il Comune, sentita la Commissione Regionale Lex 69, può esprimere il proprio parere nel rilascio di nuovi permessi di costruire richiesti da privati e da altri Enti, sempre in rispetto della normativa Regionale, formulata, con specifiche circolari, a chiarimento da parte dell'Assessore Cave e torbiere della Reg. Piemonte, di cui ultima la nota che precisa che vengano considerate cave anche scavi autorizzati per trasformazioni agricole quando gli stessi materiali estratti vengono commercializzati.~~
3. ~~Nell'autorizzazione dell'attività di cava può essere stabilito che, a determinate scadenze, il titolare della stessa, presenti un progetto di coltivazione, con esatto rilievo topografico, in scala 1:2000 delle escavazioni operate, nonché delle modifiche planimetriche ed altimetriche, determinate e determinantesi e, nella stessa, possono essere stabilite le sistemazioni del suolo funzionali ad interessi pubblici o a necessità di decoro dell'ambiente.~~
4. ~~La stessa Amministrazione inoltre, per le aree di ex cava può imporre il recupero ambientale ai proprietari dei terreni utilizzati in specie se sussistono situazioni di potenziale dissesto idrogeologico o di inquinamento freatico zonale.~~

Art. 2.3.5 Recinzioni e muri di contenimento

1. Recinzioni:

- sono effettuabili tramite **SCIA** su tutto il territorio comunale con eccezione delle aree ove sono presenti vincoli di intervento specificati dal Piano;
- le recinzioni devono avere altezza non superiore a m. 2,10 dal piano strada e piano campagna;
- nelle zone a destinazione produttiva agricola non sono ammesse recinzioni di alcun tipo ad esclusione delle staccionate in legno, o legno e pietra, (nel rispetto rigoroso della tipologia tradizionale) e purché funzionali alle attività agricole e zootecniche, possono essere tollerate recinzioni in rete metallica e paletti infissi nel terreno;
- nel territorio urbanizzato, o destinato alla residenza di nuovo impianto, le recinzioni potranno essere costituite da cordolo continuo in pietra, o calcestruzzo rivestito in pietra o intonacato per una emergenza massima di ml. 0,50. La barriera superiore potrà essere in legno, in rete metallica con paletti di ferro, oppure in cancellata di ferro di semplice fattura. Il Comune, per esigenze ambientali, può imporre schemi standard di fattura delle barriere;
- le recinzioni già esistenti possono essere soggette ad ordinaria e straordinaria manutenzione o adeguate alle presenti norme in caso di rifacimento totale, nel caso di muri di recinzione in pietra, se di fattura tradizionale ed esistenti da oltre trenta anni, è ammesso il restauro conservativo;
- di norma tutte le recinzioni sopra illustrate dovranno essere dotate di una schermatura in siepe sempreverde, tale da raggiungere l'altezza della recinzione medesima e, possibilmente, inglobarla;
- gli arretramenti minimi dal ciglio di strade pubbliche, d'uso pubblico o private sono quelli disposti dal "Nuovo Codice della strada", e del relativo regolamento di attuazione n. 495/1992. In particolare all'art. 26 per le fasce di rispetto per l'edificazione fuori dai centri abitati e all'art. 28 per le fasce di rispetto per l'edificazione nei centri abitati;
- nel caso particolare di recinzione che interessa un lotto il quale è contiguo a lotti edificati già dotati di recinzione, anche se difformi dalle presenti norme, e ammesso che la nuova recinzione si allinei a queste quando ne costituisca un tratto minoritario;
- nel caso di accessi privati su strade pubbliche si dovrà prevedere un arretramento del cancello di circa mt. 3,00 dal filo della recinzione. Detta misura potrà essere aumentata o diminuita per un massimo di mt. 1,00, a seconda delle situazioni orografiche e funzionali del sito. L'installazione di cancelli automatici, con dispositivo elettronico, può avvenire lungo il filo della recinzione.

2. Muri di contenimento:

- i muri di contenimento in pietrame a secco esistente nel territorio comunale sono assoggettabili unicamente ad interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione. E' vietata la sostituzione dei medesimi con muri in calcestruzzo; è ammesso, invece, il loro ricalzo nella parte controterra con calcestruzzo armato, purché la parte esterna visibile venga ricoperta da pietrame in modo da attribuire in tutto e per tutto l'aspetto del muro a secco;
- nel caso di nuova costruzione di muri controterra è fatto obbligo, in ogni zona di piano, di utilizzare muri in pietrame, o in calcestruzzo armato rivestito in pietra secondo la tradizione costruttiva del posto;
- per i muri di nuova costruzione si prescrive un'altezza massima di ml. 2,00; qualora sia necessario superare tale quota, il manufatto dovrà essere realizzato a gradoni di un'altezza massima pari a ml. 2,00 con un arretramento di ciascuna ripresa del muro pari almeno a ½

- dell'altezza medesima. Le terrazze dovranno essere obbligatoriamente sistemate a verde e mantenute a cura del proprietario;
- i muri contro terra, necessari alla costruzione di rampe per l'accesso a locali interrati o seminterrati, potranno essere rivestiti in materiali consoni all'intorno architettonico esistente o in progetto;
 - deroghe alle norme sopradette potranno essere autorizzate dal **Responsabile del Servizio**, sentita la Commissione Edilizia, solo se motivate da particolari questioni di carattere geologico e tecnico, in particolare con riferimento alle pendenze naturali dei terreni.
3. Recinzioni e muri di contenimento dovranno comunque essere realizzati in modo tale che non modificano la stabilità delle sponde dei corsi d'acqua, che non alterino (restringendo le sezioni di deflusso e le aree di laminazione) il deflusso delle acque e che consentano l'accesso agli alvei ed alle sponde dei corsi d'acqua per le opere di manutenzione, controllo e pulizia.

CAPO 4° SISTEMAZIONE DEL SUOLO

Art. 2.4.1 Parcheggi Pubblici e di uso pubblico

1. Negli interventi di ampliamento e/o sopraelevazione, sostituzione edilizia, nuova costruzione e, comunque, in ogni intervento che comporti un incremento di carico urbanistico, devono essere reperiti idonei spazi pubblici necessari alla sosta, la manovra e l'accesso degli autoveicoli, nella quantità minima prescritta, per ogni categoria di intervento, di cui al Titolo III delle presenti NTA.
2. Tali spazi sono ceduti gratuitamente al Comune, o assoggettati all'uso pubblico mediante atto d'obbligo unilaterale allegato al titolo abilitativo, e devono essere collocati al di fuori della delimitazione di proprietà, facilmente accessibili e direttamente collegati con la viabilità pubblica.
3. Le aree destinate a parcheggio pubblico e d'uso pubblico, concorrono alla dotazione complessiva di standard del PRGC, con riferimento alla LR 56/77 s.m.i., art. 21, con le specificazioni contenute al successivo Titolo III, Capo 2° USI PUBBLICI delle NTA.
4. In particolari casi ed in accordo con l'Amministrazione comunale, possono concorrere in quota parte alla dotazione degli standard, di cui al comma precedente, aree interne alla delimitazione di proprietà, alle condizioni seguenti e con l'esclusione delle autorimesse private:
 - che ne siano garantiti la reale accessibilità e l'uso pubblico, nei periodi e negli orari di svolgimento delle attività produttive, commerciali e terziarie, con atto d'obbligo di cui al precedente comma 2;
 - che negli interventi di nuovo impianto in aree libere, la quota di aree esterne alla delimitazione di proprietà e liberamente accessibile non sia inferiore
 - al 50% dello standard richiesto per destinazioni d'uso produttive e terziarie,
 - ad un posto macchina, pari a mq 10, per ogni nuova unità immobiliare, negli edifici uni/bifamiliari,
 - ed un posto macchina ogni 2 nuove unità immobiliari negli edifici residenziali plurifamiliari.
5. Nelle aree di parcheggio pubblico, o di uso pubblico, è prescritta la piantumazione con l'utilizzo di essenze arboree autoctone, nella quantità minima di una essenza ogni due posti auto.
6. Nelle aree di parcheggio pubblico, o di uso pubblico, devono essere previsti, nella misura di 1 ogni 50 o frazione di 50, posti auto di larghezza non inferiore a ml 3,20 e riservati gratuitamente ai veicoli al servizio di persone disabili; detti posti auto, opportunamente segnalati, devono essere ubicati in aderenza ai percorsi pedonali o nelle vicinanze dell'edificio o attrezzatura a cui si riferiscono (rif. DM.LL.PP. 236/89, art. 8.2.3).

TITOLO III - CLASSIFICAZIONE DEGLI USI DEL SUOLO

CAPO 1° DEFINIZIONI

Art. 3.1.1 Classi di destinazione d'uso del suolo, ambiti normativi omogenei

1. Per uso del suolo si intende l'utilizzazione del territorio comunale indicata dallo strumento urbanistico (PRGC), e finalizzata a consentire tutti gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, previsti dalla normativa vigente.

Le tavole di PRGC individuano, nell'ambito del territorio comunale, varie classi di destinazioni d'uso del suolo. La destinazione d'uso degli edifici, esistenti e in progetto, deve essere compatibile con la destinazione d'uso del suolo su cui insistono e ogni azione comportante trasformazione urbanistica ed edilizia è finalizzata all'attuazione delle destinazioni d'uso previste. Ai fini dell'ammissibilità degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, ciascuna classe di destinazione d'uso è distinta in ambiti normativi con caratteristiche di omogeneità, soggette a specifiche norme d'uso, cui corrisponde la seguente classificazione:

a) Usi Pubblici:

- Aree per servizi sociali e attrezzature pubbliche e di uso pubblico
- Aree per impianti urbani
- Aree a servizio della viabilità stradale

b) Usi Residenziali:

- Nuclei di Antica Formazione (A)
- Aree di riqualificazione edilizia
- Aree sature
- Aree di completamento
- Aree di nuovo insediamento

c) Usi Produttivi:

- Aree con impianti produttivi esistenti che si confermano
- Aree di riordino da attrezzare e di nuovo impianto

d) Usi terziari:

- Attrezzature commerciali e direzionali
- Impianti per attività turistiche in aree con edifici esistenti
- Aree per nuovi impianti turistici e per il tempo libero
- Aree per nuovi impianti sportivi e per il tempo libero – laghi S. Carlo

e) Usi privati:

- Attrezzature private per il tempo libero e la cultura
- Parcheggi privati
- Verde privato ad uso pubblico

f) Usi Agricoli:

- Aree agricole (E1)
- Aree boscate (E2)
- Aree per colture specializzate (E3)
- Aree per insediamenti agricoli

Ciascuna classe d'uso comporta specifiche destinazioni d'uso esposte negli articoli seguenti.

Laddove non specificatamente citate, si intendono richiamate le norme generali relative agli usi del suolo di cui ai seguenti articoli della L.R. n. 56/77 :

artt. 21 e 22, relativamente agli standards urbanistici;

art. 25, relativamente alle attività agricole;

art. 26, relativamente alle attività produttive industriali, artigianali, commerciali e terziarie.

CAPO 2° USI PUBBLICI

Art. 3.2.1 Aree per servizi sociali ed attrezzature a livello comunale

-
1. Le destinazioni specifiche delle aree, nel rispetto degli standards di legge, sono graficamente illustrate negli elaborati del Piano, salvo quelle per le quali il reperimento può risultare prescritto attraverso la normativa. In sede di attuazione di interventi edilizi privati mediante permessi di costruire convenzionati o P.E.C., le aree da destinare a standards urbanistici potranno essere dismesse o rimanere private di uso pubblico su disposizione del Sindaco, sentita la C.E. del Comune e nel rispetto di quanto stabilito dalla Convenzione approvata dal Consiglio Comunale; All'interno dei Piani di recupero Pdr, al fine di favorire l' accorpamento di superfici modeste e frammentarie, le aree a standards possono essere anche reperite al di fuori del perimetro di Pdr, in aree comunque situate nelle immediate vicinanze e da sottoporre all' approvazione del consiglio comunale.

Per quanto non espressamente riportato e/o in contrasto, valgono le disposizioni dell'art. 21 della L.R. n. 56/77 e s.m.i.

2. Aree a servizio degli insediamenti residenziali

- aree con attrezzature per l'istruzione (asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie dell'obbligo) per le quali l'edificabilità e le prescrizioni funzionali e tipologiche sono disciplinate dalle Leggi e Decreti in materia di edilizia scolastica;
- aree per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative) per le quali l'edificabilità e le prescrizioni funzionali e tipologiche sono disciplinate dalle Leggi in materia; in mancanza di esse la superficie coperta non potrà essere superiore al 50% della superficie del lotto di pertinenza e l'altezza degli immobili non superiore a ml. 10,00; le distanze minime dalle strade, dai confini e tra fabbricati dovranno essere stabilite in conformità alle prescrizioni di cui all'art. 9 del D.M. n. 1444/68, nonché ai sensi del D.L. n.285 del 30-04-92 integrato con D.L. n. 360 del 10-09-93 e D.P.R. n. 495 del 16-12-92 integrato con D.P.R. n.147 del 26-04-93.
- aree a parco per il gioco e lo sport destinate alla creazione di parchi pubblici, attrezzature per il gioco, nonché attrezzature sportive; sono ammessi interventi edilizi di nuova edificazione (quali chioschi, locali di ristoro e simili), anche da parte di singoli privati, tramite convenzionamento più avanti specificato al presente articolo.
Detti chioschi e locali di ristoro non dovranno superare, complessivamente, il rapporto di copertura di 1/20 dell'area di competenza e ml. 4,00 di altezza massima;
- aree per parcheggi destinati alla creazione di posti macchina in superficie, autosilos, o all'installazione di autorimesse interrate;
- in tutte le aree descritte ai punti precedenti, eccetto le aree per l'istruzione, possono essere realizzati, dietro approvazione del Consiglio Comunale, da Enti, Associazioni di interesse pubblico e privati, anche attrezzature per il tempo libero, tramite concessione in diritto di superficie per un minimo di anni trenta e la stipula di una convenzione che contempli le modalità di utilizzazione e di servizio delle attrezzature da parte della collettività e la cessione gratuita dell'immobile e dei manufatti al Comune, allo scadere della convenzione, il tutto secondo i disposti di Legge in vigore.

3. Aree a servizio degli insediamenti produttivi industriali ed artigianali

- la dotazione minima di aree per attrezzature al servizio di nuovi insediamenti produttivi è stabilita in misura del 20% della superficie territoriale individuata dal Piano, la destinazione specifica delle medesime è decisa dal Comune;
- per gli impianti esistenti non dotati di aree per pubbliche attrezzature, nel caso di interventi con ampliamento o di ristrutturazione con ampliamento, la misura della dotazione non sarà

inferiore al 10% della superficie fondiaria complessiva di pertinenza dell'impianto; detta misura tuttavia potrà essere elevata, su decisione del Sindaco per motivi di interesse pubblico, fino ad un massimo del 25% della superficie fondiaria;

- le aree occorrenti al reperimento degli standards possono anche essere localizzate in adiacenza al lotto di competenza o esternamente, purché ricadenti nell'ambito di aree appositamente vincolate dal Piano per le attrezzature in oggetto, da cedere gratuitamente al Comune.
- quanto specificato nei punti precedenti non vale per le aree soggette a piani esecutivi, per le quali il Piano prescrive norme particolari;

4. Aree a servizio degli insediamenti direzionali e commerciali

- la dotazione di aree per attrezzature al servizio degli insediamenti direzionali e commerciali non dovrà scendere al di sotto del 100% della superficie lorda di pavimento dei nuovi edifici previsti, ovvero della superficie lorda di pavimento adibita "ex novo" a tali destinazioni d'uso;
- per gli impianti esistenti, nel caso di interventi di ristrutturazione o di ampliamento, il Sindaco richiederà, per motivi d'interesse pubblico, il reperimento di aree per le attrezzature in oggetto in misura minima del 100% della superficie lorda di pavimento dell'ampliamento destinato all'attività, con possibilità di elevarle al 100% della superficie complessiva (preesistente e nuova) destinata all'attività;
- le aree occorrenti dovranno essere reperite preferibilmente in adiacenza all'impianto, comunque non oltre una distanza di mt. 100 dai confini dell'area di pertinenza;
- la destinazione specifica dell'area per standards è decisa dal Sindaco, in sede di rilascio della concessione.

5. Al fine di un corretto uso del suolo tutti gli interventi edilizi, debbano preventivamente osservare le prescrizioni geologiche. A tal fine si specifica che gli elaborati geologici hanno prevalenza sulle previsioni cartografiche e normative di natura urbanistica.

Art. 3.2.2 Aree per impianti urbani

1. Sono le aree destinate o da destinare ad impianti cimiteriali, a pubbliche discariche controllate, ad impianti di depurazione, ad impianti tecnici eseguiti da enti pubblici, da consorzi pubblici e da società concessionarie di servizi pubblici.
2. Le aree individuate dal Piano sono edificabili in attuazione delle specifiche destinazioni previste, secondo le norme stabilite da Leggi di settore, o, in assenza, in base al fabbisogno proprio del servizio da erogare.
3. Per impianti che richiedono un volume (V) superiore ai 60 mc. l'indice di densità fondiaria non potrà essere superiore a 1,00 mc./mq. e il rapporto di copertura avrà come parametro massimo 0,33 mq./mq.
4. Le opere di urbanizzazione primaria e indotta, di cui all'art. 51 della L.R. n. 56/77, possono essere realizzate anche su aree ad esse non specificamente destinate dal Piano, purché già di proprietà di Enti pubblici, o destinate a pubbliche attrezzature, o di entità non superiore a 50 mq. di superficie fondiaria.
5. Le suddette opere prescindono dai valori assegnati dal Piano ai parametri urbanistici ed edilizi, salvo le distanze dai confini e dalle strade e nel rispetto dei vincoli di tutela ambientale esistenti o previsti.

6. Tutti gli interventi citati nel presente articolo sono soggetti a titolo abilitativo e, se attuati da Enti Pubblici diversi dal Comune, sono subordinati al rispetto di eventuali prescrizioni tipologiche e costruttive che il Sindaco potrà imporre, qualora lo ritenesse necessario, a tutela dell'ambiente e del paesaggio.
7. **Al fine di un corretto uso del suolo tutti gli interventi edilizi, debbano preventivamente osservare le prescrizioni geologiche. A tal fine si specifica che gli elaborati geologici hanno prevalenza sulle previsioni cartografiche e normative di natura urbanistica.**

Art. 3.2.3 Aree per la viabilità

1. Il Piano individua le aree destinate alla viabilità esistente ed in progetto. I tracciati progettati possono subire variazioni, in sede di progetto tecnico esecutivo, motivate da specifiche esigenze tecniche senza che queste costituiscano variante al Piano, dette variazioni costituiranno variante al Piano allorquando interesseranno aree esterne alle specifiche fasce di rispetto individuate dal Piano. Le intersezioni stradali, gli incroci, gli innesti ed in genere i manufatti relativi all'uso della strada, saranno definiti in sede di progetto tecnico esecutivo anche per quanto attiene l'occupazione del suolo, senza comportare variante al Piano.
2. Le aree di arretramento delle recinzioni di cui all'art. 2.3.5. precedente dovranno essere disposte a verde o con marciapiede, a cura del proprietario frontista; l'impegno è connaturato alla richiesta di concessione per l'esecuzione delle recinzioni o per il loro rifacimento. Fatti salvi i disposti del Nuovo Codice della Strada, nella seguente tabella vengono evidenziati gli arretramenti dal ciglio della strada richiesti nelle singole zone ai fini dell'edificazione:
- P.R.G. = Piano Regolatore Generale
P. di R. = Piano di Recupero
D. Esist. = distanza esistente
P.E.C. = Piano esecutivo Convenzionato
S.U.E. = Strumento Urbanistico Esecutivo

TIPO DI STRADA	STRADA PROVINC. SS. 142	STRADA COM.LE	STRADA VICINALE	STRADA PRIVATA
TIPO DI ZONA				

Nuclei di antica formazione (art. 3.3.4)	esistente o di P. di R.	esistente o di P. di R.	esistente o di P. di R.	esistente o di P. di R.
Aree di riqualificazione edilizia (art. 3.3.5)	P.R.G. 6.00	P.R.G. 3.00	esistente o 3.00	esistente
Aree residenziali sature (art. 3.3.6)	P.R.G. 6.00	P.R.G. 3.00	esistente o 3.00	esistente o 3.00
Aree di completamento (art. 3.3.7)	6.00	6.00	3.00	3.00
Aree di nuovo insediamento (art. 3.3.8)	10.00	P.E.C	P.E.C.	P.E.C.
Aree con impianti produttivi che si confermano (art. 3.4.1)	10.00	6.00	3.00	3.00
Aree di riordino da attrezzare e di nuovo impianto (art. 3.4.2)	10.00	6.00 o S.U.E.	5.00 o S.U.E.	3.00 o S.U.E.
Impianti per attività turistiche in aree con edifici esistenti (art. 3.5.3)	10.00	6.00	5.00	3.00
Attrezzature private per il tempo libero e la cultura (art. 3.6.1)	10.00	6.00	5.00	3.00
Aree agricole E1 (art.3.7.2)	20,00	10,00	10,00	5,00

3. Le carreggiate della nuova viabilità, urbana, extraurbana e/o interna alle aree per i nuovi impianti, siano essi residenziali, a servizi pubblici, turistico-ricettivi, produttivi o commerciali, devono essere adeguate alle caratteristiche dimensionali definite dal D.M. delle Infrastrutture e dei Trasporti del 05.11.2001.
4. Al fine di un corretto uso del suolo tutti gli interventi edilizi, debbano preventivamente osservare le prescrizioni geologiche. A tal fine si specifica che gli elaborati geologici hanno prevalenza sulle previsioni cartografiche e normative di natura urbanistica.
5. La realizzazione delle nuove viabilità dovrà essere preceduta da progetti esecutivi che tengano in debita considerazione le problematiche connesse alle caratteristiche geologiche, geomorfologiche dei luoghi attraversati (geologia, acclività, stabilità, presenza della falda, ecc.) e all'esondazione dei corsi d'acqua locali nel corso delle piene. Le opere di attraversamento stradale dei corsi d'acqua dovranno essere realizzate mediante ponti in maniera tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in alcun modo a ridurre la

larghezza dell'alveo "a rive pine" misurata a monte dell'opera, indipendentemente dalle verifiche di portata.

CAPO 3° USI RESIDENZIALI

Art. 3.3.1 Centri storici (stralcio art.2.14 PTP)

Premessa

Nelle presenti norme vengono inseriti, ai fini dell'adeguamento dello strumento urbanistico generale al PTP vigente gli articoli di riferimento ai centri storici contenuti nel PTP stesso.

Per quanto non riportato e/o in eventuale contrasto, valgono le disposizioni del citato PTP vigente:

Obiettivi

1. Coordinamento delle tutele attive, principalmente affidate alla pianificazione locale, conservazione dei caratteri peculiari dell'impianto urbano storico, articolazione di una rete conoscitiva della storia del territorio.

Indirizzi

2. I centri storici individuati nella tavola A) del PTP costituiscono un primo inventario di elementi di riferimento del sistema insediativo storico che, in diversa misura ed in relazione ai ruoli politico-amministrativi svolti, ha connotato il territorio novarese.

Direttive

3. La pianificazione comunale, in sede di adeguamento dei PRG al Piano Provinciale, attraverso la formazione del repertorio, procede alla precisa delimitazione e alla formulazione della normativa specifica per i centri storici, in riferimento a quanto previsto all'art.16, comma 3 delle Norme di attuazione del PTR, con particolare attenzione a:
 - la definizione dei caratteri urbanistici peculiari del centro,
 - la conservazione degli spazi pubblici (strade e piazze) di antica formazione, anche con riferimento alla tipologia dei manufatti, quali pavimentazioni, marciapiedi, elementi di verde, ecc.;
 - la continuità e la qualità dei percorsi di accesso alla zona storica
 - le condizioni di accessibilità e di visibilità dei centri stessi e degli edifici che li qualificano.
- 3.1 La Amministrazione Provinciale sostiene e verifica le disposizioni della pianificazione locale in riferimento alla omogeneità delle normative di tutela all'interno delle sub-aree storico-culturali definite e può predisporre, attraverso progetti mirati e in accordo con i comuni interessati, la rete dei principali circuiti locali di fruizione.
- 3.2 Il PTP, in conformità a quanto predisposto dal PTR, classifica i centri storici in:
 - A: centri storici di rilevanza regionale: caratterizzati da struttura urbana complessa, originata in epoche diverse, dalla presenza di edifici e complessi monumentali di rilevanza regionale;
 - B: centri storici di notevole rilevanza regionale: caratterizzati da notevole centralità rispetto al territorio regionale e da una consistente antica centralità rispetto al proprio territorio storico (vedi subaree storico-culturali), dalla presenza di opere architettoniche inserite in un tessuto urbano omogeneo;
 - C: centri storici di media rilevanza regionale, di notevole rilevanza paesistica e culturale provinciale: caratterizzati da relativa centralità storica ed attuale, da struttura urbanistica unitaria e caratterizzata nella forma da specifica identità culturale e architettonica;

D: centri storici minori, di rilevanza subregionale, che costituiscono parte integrante del tessuto storico-insediativo regionale, nei quali l'organizzazione storica del tessuto urbano è ben conservata;

Definisce inoltre, in relazione alle specificità del territorio provinciale:

E: centri storici minori, di caratterizzazione di particolari ambiti del paesaggio provinciale, che conservano l'impianto planimetrico storico ed opere architettoniche attinenti alla storia civile e religiosa del territorio.

3.3. La pianificazione comunale recepisce le indicazioni del PTP, e adegua la propria normativa, anche individuando nuovi elementi da inserire nelle categorie individuate alla voce "E" dal PTP.

3.4 I Comuni in sede di adeguamento dei PRG possono rivedere ed integrare la delimitazione dei centri storici, eventualmente escludendo dai perimetri individuati dal PTP le parti non più originarie, sotto il profilo urbanistico, che siano localizzate ai margini del nucleo integro, mentre sono tenuti ad indicare i riferimenti morfologici e tipologici per la sostituzione di eventuali tessuti alterati ancora in stretto rapporto con l'impianto storico.

3.5 Gli interventi sugli spazi pubblici e/o sugli spazi aperti percepibili dalle pubbliche vie, vanno accompagnati da uno specifico studio sui materiali, i colori e le forme, che ne dimostri la compatibilità con la morfologia e gli elementi specifici dell'impianto storico urbano.

Prescrizioni

4. Qualora lo strumento urbanistico non sia adeguato ai contenuti del presente articolo, nei centri storici sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia con mutamento di destinazione d'uso, ove consentito dagli strumenti vigenti, senza alterazione dei caratteri morfologici e tipologici degli edifici; sono comunque fatti salvi gli interventi ricompresi in Piani Particolareggiati e/o Piani di Recupero già approvati o previsti dai P.R.G.C. vigenti alla data di approvazione del P.T.P

Stralcio Allegato 1 all'art.2.14 PTP

Elenco dei centri storici, secondo le categorie di cui

E Centri storici di rilevanza d'ambito

AGRATE CONTURBIA
ALZATE
AUZATE
BARENGO
BOGOGNO
BOCA
BOLZANO NOVARESE
BRIGA NOVARESE
BRIONA
CALTIGNAGA
CASALBELTRAME
CASALVOLONE
CASTELLAZZO N.
CAVALLIRIO
COLAZZA
CORCONIO
CRESSA
CARCEGNA

DIVIGNANO
DORMELLETO
FONTANETO D'AG.
GARBAGNA NOV.
MANDELLO VITTA
MARANO TICINO
MEZZOMERICO
MOMO
MONTICELLO (GRANOZZO CON)
NEBBIUNO
NIBBIOLA
OLEGGIO CASTELLO
PETTENASCO
PISANO
POMBIA
PRATO SESIA
ROMENTINO
SOZZAGO
TERDOBBIA
TORNACO
VAPRIO D'AGOGNA
VACCIAGO
LORTALLO (ameno)
VERUNO
VICOLUNGO
VINZAGLIO

5. **Al fine di un corretto uso del suolo tutti gli interventi edilizi, debbano preventivamente osservare le prescrizioni geologiche. A tal fine si specifica che gli elaborati geologici hanno prevalenza sulle previsioni cartografiche e normative di natura urbanistica.**

Art. 3.3.2 Emergenze architettoniche, beni di riferimento territoriale, beni diffusi di caratterizzazione (stralcio art.2.15 PTP)

Per quanto non riportato e/o in eventuale contrasto, valgono le disposizioni del citato PTP vigente:

Obiettivi

1. Conservazione delle strutture storiche che costituiscono fattori di caratterizzazione del territorio novarese, estendendo la tutela agli aspetti paesistici e di percezione del patrimonio storico provinciale.

Indirizzi

2. Ferme restando le competenze riservate agli organi ministeriali sui beni monumentali ed archeologici oggetto di vincolo ex L.1089/39 (art.2 DL.490/99), la tutela è principalmente affidata alla pianificazione comunale, coordinata e sostenuta dalle indicazioni di PTP.

- 2.1 La Provincia, d'intesa con i Comuni, può attivare programmi di ricerca, anche coordinati per subaree storico-culturali, finalizzati ad integrare il censimento dei beni, e per rilevare il loro stato di conservazione e d'uso e le condizioni di rischio,

promuovendo azioni di recupero e valorizzazione complessiva.

Direttive

3. Il PTP individua i beni di interesse generale, interni ed esterni ai centri storici, distinguendoli in:
 - emergenze storico-architettoniche: costituite da beni vincolati o non ai sensi della L.1089/39 (art.2 DL.490/99), con caratteri di unicità, rappresentatività ed eccezionalità;
 - beni di riferimento territoriale: costituiti da beni in genere non vincolati caratterizzati da posizione emergente o da grande notorietà, qualificanti un ambito territoriale o un “sistema” di beni;
 - beni diffusi di caratterizzazione di ambiti di paesaggio o di subaree storico-culturali: costituiti dal complesso di elementi che sottolineano e rappresentano le attività, gli usi del territorio e le diverse modalità insediative sedimentate nel corso della storia.
- 3.1. Il PTP individua i principali beni di interesse storico-paesistico, costituiti dal complesso di elementi rappresentativi delle diverse specificità territoriali.
Per questi beni, oltre alla conservazione degli elementi morfologico-strutturali e degli elementi compositivi e decorativi degli edifici e dei complessi, e alla individuazione delle trasformazioni d’uso ammesse, la pianificazione comunale deve individuare le condizioni di conservazione dei con visuali, delle strade di accesso, degli eventuali spazi liberi connessi all’edificio o al complesso monumentale, evitando che alterazioni degli ambiti di contesto ne impediscano la percezione e la fruizione collettiva.
- 3.2. I Comuni, nella formazione del repertorio comunale seguono, aggiornandole e completandole, le indicazioni contenute nelle schede dell’allegato del Quadro conoscitivo: essi possono, dietro documentazione storica e iconografica, proporre alla Amministrazione Provinciale l’inserimento di nuovi beni nelle categorie sopra indicate o la dimostrata alterazione e perdita di significato di beni individuati nel PTP, senza che ciò costituisca variante al Piano stesso. Tale inserimento/integrazione avviene con l’adeguamento dei PRG comunali al PTP con parere esplicito dell’Ufficio di Piano.
- 3.3. I beni, oggetto del presente articolo sono individuati e sottoposti a normativa di tutela e recupero in sede di adeguamento dei PRG comunali nel rispetto ed ai sensi dell’art. 24 L.R. 56/77 e s.m.i., con l’indicazione degli interventi e delle destinazioni d’uso ammesse, anche riguardo alle aree considerate di contesto.
- 3.4. Sui beni diffusi di caratterizzazione possono essere ammessi interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica, purchè non vengano alterate le condizioni di lettura dei caratteri tipologici e morfologici degli edifici e dei complessi.

Prescrizioni

4. Qualora lo strumento urbanistico non sia adeguato ai contenuti del presente articolo, sugli edifici individuati dal PTP alla Tav. A ed elencati nell’Allegato 2, sono ammessi i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo ed i mutamenti di destinazione d’uso previsti dalla pianificazione vigente, purchè non vengano alterati i caratteri tipo-morfologici e decorativi degli edifici e gli spazi liberi di contesto.
5. **Al fine di un corretto uso del suolo tutti gli interventi edilizi, debbano preventivamente osservare le prescrizioni geologiche. A tal fine si specifica che gli elaborati geologici hanno prevalenza sulle previsioni cartografiche e normative di natura urbanistica.**

Stralcio Allegato 2 all’art.2.15 PTP

Elenco dei beni

COMUNE	CATEGORIA	BENI NEI CENTRI STORICI	BENI DIFFUSI
SUBAREA 12 – ARONA E VERGANTE			
ARONA	RIFERIM.TERRITORIALE	piazza del Popolo	
	RIFERIM.TERRITORIALE		Rocca Borromeo
	RIFERIM.TERRITORIALE		Sacro Monte di S. Carlo
	RIFERIM.TERRITORIALE		Il Fabbricone,
	RIFERIM.TERRITORIALE		Parrocchiale S.Giovanni Battista
	CARATTERIZZAZIONE		villa del Seminario, Zuccoli
DORMELLETTO LESA	CARATTERIZZAZIONE		villa Tesio
	RIFERIM.TERRITORIALE		chiesa Parrocchiale
	RIFERIM.TERRITORIALE		villa Stampa
	CARATTERIZZAZIONE		villa Aranci Principato
	CARATTERIZZAZIONE		villa Sozzani
	EMERGENZA		Chiesa di S.Sebastiano
	RIFERIM.TERRITORIALE		Castello (ruderi)
	CARATTERIZZAZIONE		villa Cavallini, Minetti
	CARATTERIZZAZIONE		villa Davicini Piselli, Kiss
	CARATTERIZZAZIONE		villa Nosedà, Visconti di Ornavasso
	CARATTERIZZAZIONE		villa "Alice", Riva
	CARATTERIZZAZIONE		villa Sourour, Diana, Buzzi
	CARATTERIZZAZIONE		villa Correnti, La Peyes D'Avesen
MASSINO VISCONTI	CARATTERIZZAZIONE		villa Florio
	RIFERIM.TERRITORIALE		Castello visconteo
	RIFERIM.TERRITORIALE		Monte San Salvatore
MEINA	RIFERIM.TERRITORIALE		chiesa di S.ta Maria Assunta,
	Ghevio		
	EMERGENZA		villa Faraggiana
	RIFERIM.TERRITORIALE		villa La Castagnara,
	CARATTERIZZAZIONE		villa "Eden"
	CARATTERIZZAZIONE		villa "Rossa", Bonomi
OLEGGIO CASTELLO	CARATTERIZZAZIONE		villa Collano, Faraone
	EMERGENZA		villa Dal Pozzo d'Annone
PARUZZARO	RIFERIM.TERRITORIALE	Campanile	
	EMERGENZA		chiesa di San Marcello

Art. 3.3.3 Edifici ed aree di interesse storico, artistico e di valore documentario

1. Il PRGC, nelle Tavole P.2, P.3 e P.5, individua, in direttiva all'art. 2.15 comma 3° del PTP e ai sensi della Legge Regionale 56/77 smi, articolo 24, gli edifici di interesse storico, artistico e di valore documentario da salvaguardare, anche se non vincolati in base alle leggi nazionali vigenti in materia, che costituiscono emergenze architettoniche e beni di riferimento territoriale nonché beni diffusi di caratterizzazione.

Emergenze oggetto di vincolo ex L.1089/39 (DLgs. 22 gennaio 2004 n. 42):

- Chiesa parrocchiale,
- Villa Dal Pozzo.
- **Tomba di famiglia Dal Pozzo, parco e viale monumentale.**

Edifici di interesse storico, artistico art. 24 L.R. 56/77

- Oratorio di San Rocco,
- Chiesa di San Michele e **annesso complesso di fabbricati;**
- Villa Comoli;
- Villa Isemburg;
- Villa delle Rose;
- Villa in via Panoramica.

2. Gli interventi ammessi su tali edifici sono: la Manutenzione Ordinaria (MO), la Manutenzione Straordinaria (MS) operata con le cautele e le prescrizioni del restauro, ed il Restauro e Risanamento Conservativo (RC); in particolare gli interventi consentiti si configurano nell'ambito di quanto previsto dalla L.R. 56/77 smi., articolo 24, comma 8:
 - a) l'integrale recupero degli spazi urbani e del sistema viario storico, con adeguate sistemazioni del suolo pubblico, dell'arredo urbano e del verde e con la individuazione di parcheggi marginali;
 - b) il rigoroso restauro statico ed architettonico degli edifici antichi ed il loro adattamento interno per il recupero igienico e funzionale, da attuare nel pieno rispetto delle strutture originarie esterne ed interne, con eliminazione delle successive aggiunte deturpanti e la sostituzione degli elementi strutturali degradati, interni ed esterni, con elementi aventi gli stessi requisiti strutturali di quelli precedenti, senza alcuna modifica nè volumetrica nè del tipo di copertura.
3. Gli interventi subordinati al rilascio di specifico titolo abilitativo, relativo agli edifici sopra elencati, vanno sottoposti al parere preventivo della Sezione Provinciale della Commissione Regionale per i Beni Culturali e Ambientali di cui alla L.R. 56/77 smi, articolo 91bis.
4. **A far data dal 04.08.2009 (adozione con D.G.R. n. 53-11975 del Piano Paesaggistico Regionale) non sono consentiti sugli immobili e sulle aree tutelate ai sensi dell'art. 134 del Codice (D.L. 22.01.2004 n.42 e s.m.i.) interventi in contrasto con le prescrizioni degli articoli 13,14,16,18,26,33, in esso contenute, in quanto sottoposte alle misure di salvaguardia di cui all'art.143, comma 9 del codice stesso.**
5. **Al fine di un corretto uso del suolo tutti gli interventi edilizi, debbano preventivamente osservare le prescrizioni geologiche. A tal fine si specifica che gli elaborati geologici hanno prevalenza sulle previsioni cartografiche e normative di natura urbanistica.**

Art. 3.3.4 Nuclei di antica formazione

1. Oggetto dell'area:
 - parti del territorio urbano in cui l'impianto urbanistico e l'edificazione urbana risalgono ad epoca anteriore al 1900, e dove si riscontrano in modo diffuso le caratteristiche tipiche dell'architettura storica locale. I nuclei di antica formazione sono sottoposti ad interventi di recupero funzionale;

- le planimetrie di P.R.G. contengono la delimitazione dei Nuclei di antica formazione.
2. Destinazione d'uso proprie, consentite, in contrasto:
- destinazioni proprie:
la residenza e le relative pertinenze funzionali (autorimesse private al servizio degli alloggi, depositi per attrezzi al servizio delle attività residenziali, laboratori di casa, ecc.), i servizi sociali, le attività culturali e sociali, il commercio al dettaglio, gli esercizi pubblici, gli studi professionali, le attrezzature turistiche e ricettive, gli alberghi;
 - destinazioni consentite se non nocive o moleste:
edifici rurali con relative pertinenze e stalle, purchè limitatamente alle preesistenti e ove non giudicate incompatibili con le attività residenziali, artigianato di servizio che si possa svolgere anche in unità immobiliari di carattere residenziale;
 - destinazioni in contrasto:
l'artigianato di produzione per il quale si ammette la permanenza dell'esistente a condizione che non se ne modifichi la natura produttiva e salvo che esso non sia giudicato nocivo o molesto su parere del Sindaco, sentito l'Ufficio Tecnico Comunale e l'Ufficiale Sanitario.
3. Tipi di interventi ammessi
nel rispetto delle indicazioni e delle classificazioni di cui al Titolo II Capo 2° “Classificazioni dei tipi di intervento di carattere edilizio, sono ammessi i seguenti tipi di intervento:
MO, MS, R, RC, RE1, RE2, nel rispetto della conservazione della tipologia e della tecnologia costruttiva dei fabbricati.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia RE1, RE2 dovranno essere di tipo non sostitutivo, ovvero senza contestuale generalizzata demolizione.

La Tavola P.4 riporta il tipo di intervento prescritto per ogni edificio o parte di edificio collocato nel Nucleo di Antica Formazione.

~~manutenzione ordinaria (MO) manutenzione straordinaria (MS), restauro conservativo (RC1), risanamento conservativo (RC2), ristrutturazione edilizia di tipo A (RE1), ristrutturazione edilizia di tipo B (RE2), demolizione (D), ampliamento senza sopraelevazione del volume esistente o della sup. lorda utile per adeguamento igienico funzionale, mutamento di destinazione d'uso (MD), ristrutturazione urbanistica (RU), demolizione e ricostruzione (DR).~~

~~Gli interventi di demolizione e ricostruzione (DR) e ristrutturazione urbanistica (RU) sono ammissibili solo dopo l'approvazione di Strumento Urbanistico Esecutivo di iniziativa pubblica da assoggettare al parere della Commissione Regionale ex art. 91 bis della L.R. 56/77 e s.m.i.~~

~~Nell'ambito degli interventi è da osservare il contenuto dell'art. 2.0.1. con particolare riferimento al 3° comma; ogni intervento non può comunque contrastare con i contenuti dell'art. 2.1.1.~~

I nuclei di antica formazione, di cui al presente articolo, sono individuati ai sensi dell'art. 24 della L.R. n. 56/77 e successive modificazioni e integrazioni.

I nuclei di antica formazione sono considerati zone di recupero agli effetti del primo comma dell'art. 41 bis della L.R. n. 56/77.

~~In assenza di Piani di Recupero, nei nuclei di cui al presente articolo, sono ammessi gli interventi prescritti da apposita cartografia di P.R.G. per ogni singolo edificio, intitolata “Aree ed edifici a carattere ambientale e documentario”. Detta planimetria contiene una classificazione dei fabbricati esistenti in categorie diverse, ad ognuna delle quali corrisponde un diverso tipo di intervento. Le categorie individuate sono le seguenti:~~

4. **Edifici di interesse ambientale e documentario (A)**

— Per essi sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria (MO), manutenzione straordinaria (MS), restauro conservativo (RC1), risanamento conservativo (RC2), e la ristrutturazione edilizia senza modifica volumetrica e riguardante esclusivamente le parti interne degli edifici. Gli interventi ammessi sui fabbricati di cui alla presente categoria saranno condizionati da una verifica di corrispondenza ai seguenti elementi:

- a) sono ammessi esclusivamente intonaci esterni di calce o cemento liscio, muratura in pietra a vista nel rispetto rigoroso delle tipologie dell'architettura spontanea locale; le tinteggiature esterne dovranno adeguarsi ai caratteri cromatici fissati dai prototipi espressamente approvati dal Consiglio Comunale; sono esclusi tutti i tipi di rivestimenti esterni, tranne quelli in legno o pietra purchè essi si attengano rigorosamente ai caratteri stilistici dell'architettura spontanea locale;
- b) copertura in lastre di pietra tradizionale, in coppi e similari di laterizio. Sono esclusi tutti gli altri tipi di copertura. L'inclinazione delle falde non potrà essere superiore al 90% nè inferiore al 50%. Sono escluse le gronde sporgenti oltre 60 cm., a meno che vengano rigorosamente rispettate le tipologie, i metodi costruttivi, i caratteri stilistici dell'architettura spontanea dei luoghi;
- c) taglio verticale e proporzionale delle finestre e dei portoni esterni. Sono ammesse arcate e archi a sesto ribassato solo se presenti nell'intorno edificato e se realizzati nel rigoroso rispetto delle tipologie e dei materiali costruttivi tradizionali;
- d) i serramenti esterni devono essere in legno. Sono ammesse esclusivamente persiane con l'esclusione delle tapparelle avvolgibili. Sono tollerati gli antoni in legno, purchè il loro utilizzo sia motivato da esigenze tecniche;
- e) le ringhiere esterne dovranno essere in legno o ferro secondo le forme e i disegni tipici dell'architettura spontanea;
- f) le scale esterne avranno gradini in pietra o struttura in legno. Sono escluse le scale in ferro.

5. — **Edifici di interesse documentario adibiti a usi agricoli (B)**

Per tali edifici non è ammesso alcun intervento di recupero o di ristrutturazione volto a ripristinare l'uso di stalla o fienile. Nel caso in cui l'uso in atto o da mantenere risulti essere di fienile, magazzino o deposito, saranno ammessi interventi di manutenzione ordinaria (MO), manutenzione straordinaria (MS), restauro conservativo (RC1), risanamento conservativo (RC2) e ristrutturazione edilizia esclusivamente interna, senza aumenti di volume;

In tal caso gli interventi ammissibili saranno condizionati da una verifica in corrispondenza ai seguenti elementi:

- a) intonaci, murature in pietra a vista, o, se intonacate, con intonaco di cemento rustico frattazzato, esclusa quindi ogni qualsivoglia tinteggiatura o rivestimento non compatibili con la tradizione costruttiva locale;
- b) copertura in tegole di laterizio tradizionale. Saranno esclusi tutti gli altri tipi di copertura, sarà da conservare l'inclinazione esistente delle falde dei tetti;
- c) non sarà consentita l'apertura di finestre a meno che l'uso specifico dell'edificio richieda qualche forma di aerazione; in tal caso le finestre dovranno essere quadrate, con misure non superiori a cm. 60 x 60 e non saranno ammessi scuri o altri sistemi di chiusura.

6. — Per tutti gli edifici, di cui al comma 5, aventi caratteristiche strutturali, planivolumetriche ubicazionali che ne consentano la trasformazione in casa di abitazione, potrà essere ammesso il cambiamento di destinazione d'uso ai fini residenziali, su parere favorevole della Commissione Igienico Edilizia Comunale e dell'Ufficiale Sanitario, alle seguenti condizioni e prescrizioni attuative:

- gli interventi ammessi sui fabbricati dovranno attenersi alle prescrizioni tipologiche descritte alle lettere a) , b) , c) , d) , e) , f) del precedente comma 4.
- i tipi di intervento ammessi potranno essere di manutenzione ordinaria (MO), manutenzione straordinaria (MS), restauro conservativo (RC1), risanamento conservativo (RC2),

ristrutturazione edilizia (RE) limitata esclusivamente alle parti interne senza aumenti volumetrici.

7. ~~Edifici privi di interesse ambientale o già ristrutturati (C)~~

~~Valgono complessivamente le norme di cui alla categoria A) del comma 4, descritte alle lettere: a), b), c), d), e), f); poiché, in generale, tali fabbricati hanno subito operazioni di ristrutturazione non sempre rispettose delle caratteristiche tipologiche qualificanti dell'architettura tradizionale, gli interventi ammissibili dovranno essere rivolti al recupero dei caratteri stilistici preesistenti.~~

8. ~~Aggiunte deturpanti (D)~~

~~Sono le superfetazioni edilizie in contrasto con l'immagine architettonica tradizionale predominante nei luoghi. Ogni intervento su edifici, nella cui pertinenza esistono superfetazioni edilizie, è subordinato alla preventiva demolizione delle stesse; per esse non potrà essere ammessa la ricostruzione.~~

9. Modalità di intervento:

- ~~Dia Scia~~ o permesso di costruire (in relazione al tipo di intervento richiesto).
- Piano di Recupero (P. di R.) ex L. 457/78, di iniziativa pubblica o privata da assoggettare al parere della Commissione Regionale ex art. 91 bis della L.R. 56/77 e s.m.i., per tutti gli interventi elencati al precedente punto 3). Per il Piano di Recupero l'unità minima di intervento ~~potrà essere costituita dalla cellula edilizia interessata, cioè~~ **dovrà** dall'edificio con le aree di pertinenza registrate a catasto al momento di adozione del presente P.R.G.

10. Parametri:

- ~~in assenza di Piano di Recupero eventuali incrementi volumetrici o di superficie utile lorda sono assentibili secondo le prescrizioni di cui al precedente punto 3);~~
- con Piano di Recupero la densità fondiaria è pari all'esistente con possibilità di effettuare ampliamenti del 20% della superficie lorda esistente esclusivamente per miglioramenti funzionali nei casi di interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B.
Sono da mantenere gli esistenti allineamenti stradali, salvo i casi di costruzione di nuovi corpi edilizi che saranno disciplinati dalle norme del Piano di Recupero. In caso di demolizione e ricostruzione nonché di ristrutturazione urbanistica le distanze minime tra pareti finestrate di edifici antistanti non potranno essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti (D.M. 1444/68).
L'altezza massima consentita potrà superare quella prevalente della cortina edilizia e comunque non potrà superare quella degli adiacenti edifici definiti di carattere storico-artistico o ambientale.
Per gli interventi di ristrutturazione urbanistica (RU) valgono i disposti di cui al quarto comma, punto d), dell'art. n. 24 della L.R. n. 56/77 e s.m.i.

11. Disposizioni particolari in assenza di Piano di Recupero:

- **In assenza di Piani di Recupero sono consentiti adeguamenti igienico-funzionali ove ammessi dal tipo di intervento indicato.**
- nelle aree libere non è ammessa alcuna nuova costruzione a carattere privato;
- l'inserimento di autorimesse in edifici esistenti viene definito come intervento di tipo "ristrutturazione edilizia (RE)". ~~Dovrà essere eseguito nell'osservanza delle norme di cui al punto 3), categoria A), precedente.~~

In relazione al livello di rischio relativo all'immissione del veicolo sulla strada pubblica, la Commissione Igienico Edilizia, motivatamente, potrà imporre arretra-menti o posizionamento alternativo dell'accesso, o negare l'accesso veicolare nel punto richiesto;

- sono ammessi parcheggi privati per incremento di residenti o di nuclei familiari;

12. Il P.R.G. individua cartograficamente gli edifici di interesse storico-artistico **sia all'interno che all'esterno del NAF, oltre che gli edifici inseriti nel repertorio dei beni paesistici e storici (elab. F) che sono entrambi** classificati ai sensi del 4° comma, lettera a), dell'art. 24 della L.R. n. 56/77; per essi è prescritto il restauro conservativo.
I suddetti edifici sono soggetti alle prescrizioni di cui all'ultimo comma dell'art. 49 della L.R. 56/77.
13. Le antenne televisive dovranno essere collocate esclusivamente sulla copertura, possibilmente sulla falda meno visibile dalla pubblica via. Non dovranno essere collocate antenne su balconi o terrazzi non di copertura, e meno che mai in facciata; le stesse regole valgono anche per le antenne paraboliche, per le quali comunque si suggerisce la tipologia ad asta.
14. I Titoli Abilitativi relativi ai punti di vendita al dettaglio sono ammessi nel rispetto delle superfici di vendita massime e delle tipologie distributive definite dalla L.R. 28/99 e dal DCR 563 – 13414, allegato A del 29.10.99 e dal DCR 347 – 42514 allegato A del 23.12.2003; nonché nel rispetto dei contenuti degli artt. 23-25-26-27-28 del DCR 563 – 13414 allegato A, del 29.10.99 e dal DCR 347 – 42514 allegato A, del 23.12.2003 così come modificati dalla DCR 59 – 10831 DEL 24.03.2006.
15. Destinazioni commerciali esistenti, all'interno degli addensamenti storico rilevanti (A.1.) individuati in cartografia, sono confermate nel rispetto delle superfici di vendita massime e delle tipologie distributive definite dalla L.R. 28/99 e dal DCR 563 – 13414, allegato A del 29.10.99 e dal DCR 347 – 42514 allegato A del 23.12.2003; nonché nel rispetto dei contenuti degli artt. 23-25-26-27-28 del DCR 563 – 13414 allegato A, del 29.10.99 e dal DCR 347 – 42514 allegato A, del 23.12.2003 così come modificati dalla DCR 59 – 10831 DEL 24.03.2006.
16. **Per tutti gli interventi ammessi nei Nuclei di Antica Formazione, e è fatto specifico obbligo, almeno per le parti esterne degli edifici, di impiegare i materiali caratteristici o più diffusi nella tradizione costruttiva locale; tutti i materiali da utilizzare per la realizzazione delle opere sopra elencate dovranno essere specificati nei disegni di progetto e adeguatamente motivati nella relazione descrittiva; la scelta dei materiali sarà sottoposta al parere della Commissione locale per il paesaggio che potrà richiedere la campionatura ed eventuali modifiche dei materiali non consoni.**
17. **Gli interventi che prevedono l'eliminazione delle superfetazioni e delle parti incongrue debbono essere finalizzati al ripristino del disegno originario e coerenti con i caratteri storico-architettonici locali; negli edifici di recente costruzione, od in cui interventi recenti abbiano compromesso i caratteri storico-architettonici ed ambientali preesistenti, gli interventi consentiti debbono essere indirizzati a ripristinare per quanto possibile i caratteri edilizi, morfologici e di prospetto dell'impianto storico in cui si inseriscono.**
18. **Al fine di un corretto uso del suolo tutti gli interventi edilizi, debbano preventivamente osservare le prescrizioni geologiche. A tal fine si specifica che gli elaborati geologici hanno prevalenza sulle previsioni cartografiche e normative di natura urbanistica.**

Art. 3.3.5 Aree di riqualificazione edilizia

1. Oggetto dell'area:
- parti di territorio urbano ed extraurbano in cui l'impianto urbanistico e l'edificazione urbana presentano, caratteristiche tipiche dell'architettura spontanea rurale. Dette aree sono sottoposte ad interventi di recupero funzionale e tecnologico con conseguente trasformazione verso le destinazioni proprie residenziali;

- le planimetrie di P.R.G. contengono la delimitazione delle aree di riqualificazione edilizia.
2. Destinazione d'uso proprie, consentite, in contrasto:
- destinazioni proprie:
la residenza e le relative pertinenze funzionali (autorimesse private al servizio degli alloggi, depositi per attrezzi al servizio delle attività residenziali, laboratori di casa, edifici rurali)
 - destinazioni consentite:
i servizi sociali, le attività culturali e sociali, il commercio al dettaglio, gli esercizi pubblici, gli studi professionali, le attrezzature turistiche e ricettive, gli alberghi, residenze temporanee, edifici rurali con relative pertinenze e stalle, purchè limitatamente alle preesistenti e ove non giudicate incompatibili con le attività residenziali, artigianato di servizio che si possa svolgere anche in unità immobiliari di carattere residenziale;
 - destinazioni in contrasto:
l'artigianato di produzione per il quale si ammette la permanenza dell'esistente a condizione che non se ne modifichi la natura produttiva e salvo che esso non sia giudicato nocivo o molesto su ~~parere del Sindaco~~, sentito l'Ufficio Tecnico Comunale e l'Ufficiale Sanitario.
3. Tipi di intervento ammessi:
- manutenzione ordinaria (MO), manutenzione straordinaria (MS), restauro conservativo (RC1), risanamento conservativo (RC2), ristrutturazione edilizia di tipo A (RE1), ~~ristrutturazione edilizia di tipo B (RE2)~~, **di tipo non sostitutivo, ovvero senza contestuale generalizzata demolizione salvo i casi di comprovato dissesto statico asseverato da professionista incaricato**, demolizione **di superfetazioni (D)**, ~~ampliamento con o senza sopraelevazione (AS)~~, mutamento di destinazione d'uso (MD), ~~ristrutturazione urbanistica (RU)~~, demolizione con ricostruzione (DR) **così come previsto nel Testo Unico n. 380/2001 e solo in caso di comprovato dissesto statico asseverato dal professionista incaricato**, nuova costruzione di fabbricati accessori per la residenza (NCa).
 - nell'ambito degli interventi è da osservare ogni intervento non può comunque contrastare con i contenuti dell'art. 2.1.1.;
 - nelle aree di pertinenza di edifici adibiti ad usi residenziali, è ammessa la nuova costruzione di fabbricati accessori per la residenza (NCa) come specificato ~~alla lettera e)~~ **al comma 5°** dell'art. 2.2.8. e con l'utilizzo dei materiali di costruzione e rivestimenti aventi caratteristiche simili a quelle della tradizione del costruito locale.
4. Modalità di intervento:
- ~~DIA~~ **SCIA**
 - Permesso di costruire
 - ~~formazione di strumenti urbanistici esecutivi per gli interventi di ristrutturazione urbanistica (RU)~~.
5. Parametri:
- IF: pari all'esistente **senza incremento volumetrico aggiuntivo**. ~~È ammessa una possibilità di ampliamento del 20% del volume esistente per una sola volta.~~
 - RC: rapporto di copertura massima pari al ~~30%~~; **all'esistente e senza incremento aggiuntivo**;
 - H : altezza massima pari a ~~10,00 mt.~~; **all'esistente**,
 - arretramenti se topograficamente indicati ~~e tabella art. 3.2.3;~~
 - in carenza di normativa si fa riferimento al Codice Civile;
 - ~~in caso di sopraelevazione, se la distanza di visuale libera (df) è inferiore alla semisomma delle altezze dei fronti antistanti, è necessario l'assenso scritto del confinante da trascrivere nei registri immobiliari;~~
6. Prescrizioni particolari

- Gli interventi edilizi, riguardanti edifici rurali dismessi, **non** potranno prevedere ampliamenti edilizi ~~non accorpatisi ai corpi di fabbrica preesistenti, se tipologicamente conformi alle forme dell'architettura tradizionale.~~
 - Sono da considerarsi volumetrie esistenti anche i fabbricati parzialmente diroccati purchè sia riconoscibile l'originario impianto strutturale (copertura compresa) e se segnati in mappa catastale (N.C.T.).
7. **Materiali impiegati:**
- coperture degli edifici a falde
 - per le coperture dovranno essere utilizzati coppi in laterizio;
 - gli intonaci esterni dovranno presentare colori neutri o simili a quelli in uso nella zona;
 - i serramenti in legno in tinte naturali;
 - i parapetti è opportuno siano realizzati con semplice ringhiera in ferro o in legno se già esistente, evitando le lastre di vetro, i prefabbricati di cemento;
 - Le antenne televisive dovranno essere collocate esclusivamente sulla copertura, possibilmente sulla falda meno visibile dalla pubblica via. Non dovranno essere collocate antenne su balconi o terrazzi non di copertura, e meno che mai in facciata; le stesse regole valgono anche per le antenne paraboliche, per le quali comunque si suggerisce la tipologia ad asta.
8. I Titoli Abilitativi relativi ai punti di vendita al dettaglio sono ammessi nel rispetto delle superfici di vendita massime e delle tipologie distributive definite dalla L.R. 28/99 e dal DCR 563 – 13414, allegato A del 29.10.99 e dal DCR 347 – 42514 allegato A del 23.12.2003; nonché nel rispetto dei contenuti degli artt. 23-25-26-27-28 del DCR 563 – 13414 allegato A, del 29.10.99 e dal DCR 347 – 42514 allegato A, del 23.12.2003 così come modificati dalla DCR 59 – 10831 DEL 24.03.2006.
9. **Al fine di un corretto uso del suolo tutti gli interventi edilizi, debbano preventivamente osservare le prescrizioni geologiche. A tal fine si specifica che gli elaborati geologici hanno prevalenza sulle previsioni cartografiche e normative di natura urbanistica.**

Art. 3.3.6 Aree sature

1. Oggetto dell'area:

- parti del territorio urbano a prevalente destinazione residenziale caratterizzate dalla continuità di lotti edificati costituenti un tessuto edilizio esteso per lo più di recente formazione; se ne propone il sostanziale mantenimento allo stato di fatto con interventi limitati alla razionalizzazione funzionale.
2. Destinazione d'uso proprie, tollerate, in contrasto:
- destinazioni proprie:
le residenze e le relative pertinenze funzionali (autorimesse, depositi di attrezzi agricoli, laboratori di casa, serre, ecc.), i servizi sociali e le attrezzature pubbliche o private di interesse collettivo, le attività culturali e sociali, il commercio al dettaglio, gli esercizi pubblici, gli uffici, le attrezzature turistiche e ricettive del tipo bed & breakfast, gli studi professionali;
 - destinazioni tollerate:
edifici rurali con relativi depositi e stalle, purchè limitatamente alle preesistenze e ove non giudicati incompatibili con le attività residenziali; artigianato di servizio non nocivo nè molesto che si possa svolgere agevolmente in unità immobiliari di carattere residenziale e che non comporti l'occupazione di aree esterne con depositi di materiali e prodotti;
 - destinazioni in contrasto:
l'artigianato di produzione che sia giudicato nocivo e molesto. Nel caso di attività esistenti il Sindaco potrà, sentita la Commissione Igienico Edilizia ed il Servizio di Igiene Pubblica dell'U.S.S.L. competente, assumere i provvedimenti stabiliti dalla legislazione vigente in qualità di Autorità sanitaria locale. Per le attività esistenti giudicate in contrasto non è ammesso alcun intervento, eccetto il trasferimento in luogo idoneo.
3. Tipi di intervento ammessi:
- manutenzione ordinaria (MO), manutenzione straordinaria (MS), restauro conservativo (RC1), risanamento conservativo (RC2), ristrutturazione edilizia di tipo A (RE1), ristrutturazione edilizia di tipo B (RE2), demolizione (D), ampliamento con o senza sopraelevazione (AS), nuova costruzione di fabbricati a destinazione residenziale (NCr), nuova costruzione di fabbricati accessori per la residenza (NCa) ove si intendano pertinenti anche le aree con medesima destinazione (area satura) poste entro la distanza di 50,00 (cinquanta) metri dall'abitazione anche se separate da strade, mutamento di destinazione d'uso (MD); demolizione con ricostruzione (DR); ristrutturazione urbanistica (RU).
 - gli edifici che il Piano individua cartograficamente e classifica di "elevato valore storico ambientale" oppure di interesse storico-artistico sono soggetti solo ad interventi di manutenzione ordinaria (MO), manutenzione straordinaria (MS), restauro conservativo (RC1), risanamento conservativo (RC2)
4. Parametri:
- la densità fondiaria esistente può essere incrementata fino ad un indice massimo di saturazione di 2,00 mc/mq, per percentuali, da assentire una sola volta, differenziate per tipologie edilizie e per gli interventi del tipo ristrutturazione edilizia (RE) demolizione (D) ampliamento con o senza sopraelevazione (AS), come segue:
 - edifici uni-bifamiliari isolati = 20% del volume (V) esistente; 25 mq. sono consentiti per unità immobiliare anche se eccedono tale percentuale e l'indice massimo di saturazione;
 - edifici plurifamiliari a schiera o a più piani = 15% del volume (V) esistente.
 - ai fini del calcolo del volume (V) esistente, o della superficie lorda utile, non si computano i volumi costituiti da costruzioni non accatastate o non concesse, ed inoltre non si computano tutte le parti esistenti in contrasto e per le quali si richiede la demolizione per motivi di cui all'art. 2.3.3. precedente;
 - RC : rapporto di copertura massima = 40%
 - H : altezza massima = 10,00 ml. per gli edifici fino a tre piani;

- pari all'esistente per gli edifici superiori a tre piani fuori terra;
- df: visuale libera minima = 10,00 ml.;
 - arretramenti se topograficamente individuati e tabella art. 3.2.3.;
 - standards urbanistici al servizio della residenza se topograficamente indicati; per le attività commerciali di nuovo insediamento e dimensione superiore a 700 mc. di volume, la dotazione minima di aree per standards è prescritta in misura dell'80% della superficie lorda di pavimento, da reperire anche in aree urbane limitrofe o vicine, e distanti non più di 100 ml. dai confini dell'area di pertinenza dell'edificio;
 - l'inserimento di autorimesse in edifici esistenti viene definito come intervento di tipo ristrutturazione edilizia (RE), nell'osservanza delle norme di cui al precedente art. 2.2.2.;
 - in carenza di normativa si fa riferimento al Codice Civile;
 - in relazione ai punti di accesso con immissione di veicoli su strade pubbliche, la Commissione Igienico Edilizia potrà imporre, motivatamente, arretramenti o potrà negare la formazione di un nuovo accesso veicolare nel punto richiesto.
5. Modalità di intervento:
- ~~DIA SCIA~~ per gli interventi del tipo manutenzione straordinaria (MS) ;
 - Permesso di Costruire per gli interventi di ogni altro tipo ammesso, fatte salve le disposizioni di cui alla L. 94/82;
 - strumenti urbanistici esecutivi da definire, eventualmente, in sede di P.P.A..
6. Prescrizioni particolari
- L'area residenziale satura, individuata dal Piano con apposito perimetro e denominata "Ranch", è sottoposta alle seguenti prescrizioni:
 - a) ogni intervento di trasformazione delle aree di pertinenza degli edifici esistenti, ad eccezione della manutenzione ordinaria (MO) e manutenzione straordinaria (MS), dovrà adeguarsi alle prescrizioni sull'allestimento degli spazi a verde privato e sulla piantumazione delle essenze botaniche contenute nell'Allegato A alle presenti norme;
 - b) per gli edifici residenziali esistenti è vietata la sopraelevazione.
 - Gli edifici esistenti su tutto il territorio comunale alla data di adozione del Progetto Preliminare dotati di sottotetto non utilizzato, ma potenzialmente utilizzabile o abitabile, potranno recuperare il volume esistente a condizione che l'intervento non comporti modificazione del colmo o delle falde del tetto, ad eccezione della formazione di nuove aperture, senza che ciò costituisca ampliamento volumetrico. Detto recupero volumetrico è consentito anche se comporta la formazione di nuova unità immobiliare. **Valgono le disposizioni della L.R. n. 21 del 06/08/1998 e s.m.i. Norme per il recupero a fini abitativi di sottotetti.**
~~È possibile trasferire su dette aree sature la volumetria di aree di completamento limitrofe, senza variare la volumetria delle aree di completamento.~~
Il trasferimento di cubatura è ammissibile esclusivamente tra aree limitrofe omogenee e nel rispetto dei parametri edilizi e fondiari massimi ammessi.
7. Le antenne televisive dovranno essere collocate esclusivamente sulla copertura, possibilmente sulla falda meno visibile dalla pubblica via. Non dovranno essere collocate antenne su balconi o terrazzi non di copertura, e meno che mai in facciata; le stesse regole valgono anche per le antenne paraboliche, per le quali comunque si suggerisce la tipologia ad asta.
8. I Titoli Abilitativi relativi ai punti di vendita al dettaglio sono ammessi nel rispetto delle superfici di vendita massime e delle tipologie distributive definite dalla L.R. 28/99 e dal DCR 563 – 13414, allegato A del 29.10.99 e dal DCR 347 – 42514 allegato A del 23.12.2003; nonché nel rispetto dei contenuti degli artt. 23-25-26-27-28 del DCR 563 – 13414 allegato A, del 29.10.99 e

dal DCR 347 – 42514 allegato A, del 23.12.2003 così come modificati dalla DCR 59 – 10831 DEL 24.03.2006.

8 bis Per l' area, individuata in cartografia con l'apposito simbolo * (asterisco) è consentito l' ampliamento dell' attività esistente (ristorante) fino ad un massimo di mq. 150,00 oltre a quelli già esistenti.

Nell'intervento edificatorio dovranno essere garantite le aree a parcheggio privato ad uso pubblico nella quantità definita dall' art. 3.2.1.

9. Zona "Ranch"

Gli spazi a verde privato, già configurati o da allestire a giardino di pertinenza di edifici esistenti o in previsione, potranno subire interventi di nuovo impianto, o di sostituzione di piante esistenti, a condizione che le essenze botaniche da introdurre e piantumare siano tra quelle comprese nel seguente elenco:

TAXACEE	TASSO	TAXUS BACCATA
SALICACEE	SALICE BIANCO	SALIX ALBA
	SALICONE	SALIX CAPREA
	SALICE DA VIMINI	SALIX VIMINALIS
	PIOPPO BIANCO	POPULUS ALBA
	PIOPPO TREMULO	POPULUS TREMULA
	PIOPPO NERO	POPULUS NIGRA
	PIOPPO CIPRESSINO	POPULUS NIGRA
		CV. ITALICA
JUGLANDACEE	NOCE	JUGLANS REGIA
BETULACEE	BETULLA	BETULA PENDULA
	ONTANO NERO	ALNUS GLUTINOSA
CORILACEE	CARPINO BIANCO	CARPINUS BETULUS
	NOCCIOLO	CORYLUS AVELLANA
FAGACEE	CASTAGNO	CASTANEA SATIVA
	CERRO	QUERCUS CERRIS
	FARNIA	QUERCUS PEDUNCULATA
	ROVERE	QUERCUS PETRAEA
ULMACEE	OLMO	ULMUS GLABRA
	OLMO CAMPESTRE	ULMUS MINOR
AURACEE	ALLORO	LAURUS NOBILIS
QUIFOLIACEE	AGRIFOGLIO	ILEX AQUIFOLIUM
ORACEE	FICO	FICUS CARICA
	GELSO	MORUS ALBA
LATANACEE	PLATANO	PLATANUS HYBRIDA
OSACEE	PERO SELVATICO	PYRUS PYRASTER
	MELO SELVATICO	MALUS SYLVESTRIS
	SORBO DEGLI	SORBUS AUCUPARIA
	UCCELLATORI	
	BIANCOSPINO	CRATAEGUS MONOGYNA
	CILIEGIO SELVATICO	PRUNUS AVIUM
	CILIEGIO A GRAPPOLI	PRUNUS PADUS
EGUMINOSE	GINESTRA DEI	CYTISUS SCOPARIUS
	CARBONAI	
CERACEE	ACERO DI MONTE	ACER PSEUDOPLATANUS
	ACERO CAMPESTRE	ACER CAMPESTRE
	ACERO RICCIO	ACER PLATANOIDES
ELESTRACEE	FUSAGGINE	EUONYMUS EUROPAEUS
BUXACEE	MARTELLO	BUXUS SEMPERVIRENS
RAMNACEE	FRANGOLA	FRANGULA ALNUS
TILIACEE	TIGLIO RICCIO	TILIA CORDATA

CORNACEE	TIGLIO COMUNE TIGLIO IBRIDO SANGUINELLA CORNOLO	TILIA PLATYPHILLOS TILIA X VULGARIS CORNUS SANGUINEA CORNUS MAS
ARALIACEE	EDERA	HEDERA ELIX
ERICACEE	BRUGO	CALLUNA VULGARIS
OLEACEE	FRASSINO	FRAXINUS EXCELSIOR
CAPRIFOLIACEE	LIGUSTRO	LIGUSTRUM VULGARE
	SAMBUCO	SAMBUCUS NIGRA
	PALLON DI MAGGIO	VIBURNUN OPULUS
	CAPRIFOGLIO	LONICERA APRIFOLIUM

- 10. Al fine di un corretto uso del suolo tutti gli interventi edilizi, debbano preventivamente osservare le prescrizioni geologiche. A tal fine si specifica che gli elaborati geologici hanno prevalenza sulle previsioni cartografiche e normative di natura urbanistica.**

Art. 3.3.7 Aree di completamento

1. Oggetto dell'area:
 - aree consistenti in limitate porzioni di territorio urbanizzato, o parzialmente dotato di urbanizzazioni, non ancora edificate e inserite negli insediamenti esistenti o in frangia ad essi. Il P.R.G. si pone l'obiettivo di utilizzare le aree di completamento per l'edificazione residenziale, al fine di ricucire il tessuto urbano marginale e favorire il miglior utilizzo delle urbanizzazioni esistenti.
2. Destinazioni d'uso proprie o ammesse:
 - destinazioni proprie:
la residenza e le relative pertinenze funzionali (autorimesse, depositi di attrezzi agricoli, laboratori di casa, serre, ecc.), i servizi sociali e le attrezzature private di interesse collettivo, le attività culturali e sociali, il commercio al dettaglio (se inserito al piano terra), gli esercizi pubblici, gli uffici, gli studi professionali;
 - destinazioni ammesse:
artigianato di servizio non nocivo nè molesto che si possa svolgere agevolmente anche in unità immobiliari di carattere residenziale e che non comporti occupazione di aree esterne con depositi di materiale e prodotti.
3. Tipi di intervento:
 - nuova costruzione di fabbricati a destinazione residenziale (NCr) **artt. 2.2.8** e 2.2.2.;
 - ristrutturazione edilizia di tipo B (RE2) , ampliamento con o senza sopraelevazione (AS) laddove sono già presenti edifici;
 - nuova costruzione di fabbricati accessori per la residenza (NCa) **art. 2.2.8.**
4. Modalità di intervento:
 - permesso di costruire semplice o convenzionato DPR n. 380/2001 per gli interventi mediante progetto edilizio semplice;
 - DIA o permesso di costruire semplice, a seconda del tipo di intervento, per operazioni edilizie da realizzare su edifici già edificati secondo le norme del Piano.
5. Parametri:
 - I: indice di densità fondiaria massima = 0,6 mc/mq;
 - H: altezza massima fuori terra = 8,50mt;
 - numero massimo di piani fuori terra = 3 (compresa l'eventuale mansarda)
 - RC: rapporto di copertura massima = 30%;
 - ds: distanza minima dalle strade esistenti = tabella art. 3.2.3 o secondo le indicazioni planimetriche del P.R.G.C.;
 - dc: distanza minima dai confini = 5,00 ml. o a confine mediante accordo tra le parti confinanti da trascrivere sui registri immobiliari;
 - df: visuale libera minima = 10,00 ml.;
 - parcheggi privati secondo i disposti della Legge n. 122/1989;
6. Prescrizioni particolari:

- le aree di completamento, individuate all'interno della zona di Piano delimitata con apposito perimetro e denominata "Ranch", sono sottoposte alle seguenti prescrizioni:
 - a) ogni intervento edilizio e di sistemazione dei relativi spazi di pertinenza dovrà uniformarsi alle prescrizioni contenute negli Allegati A e B alle presenti Norme;
 - b) l'indice di densità fondiaria massima IF è stabilito in 0,4 mc/mq; l'altezza massima H = 5,00 mt. con un piano fuori terra ed eventuale seminterrato; sono fatti salvi tutti gli altri parametri di cui al punto 5) precedente;
 - c) gli interventi edilizi di nuova costruzione potranno essere concessi per l'intera zona dopo la realizzazione del collegamento alla rete fognaria comunale.
 - qualora il Piano individui in planimetria le aree da destinare a uso pubblico, in sede di progetto edilizio e di convenzionamento si potranno apportare modifiche di ubicazione, fermo restando che dette aree non potranno essere monetizzate, nè potranno essere ridotte rispetto alla quantità complessivamente individuata.
 - l'area di completamento residenziale a ridosso delle Ditte Vicario e Bielli dovrà contenere, a schermatura delle aree produttive e preventivamente all'intervento edilizio, una fascia arborea di specie autoctone, di profondità pari almeno a mt. 10,00.
 - **Per il lotto di completamento RC26 i fabbricati dovranno essere realizzati all'esterno del limite dei mt. 200 dal perimetro del cimitero.**
7. Le antenne televisive dovranno essere collocate esclusivamente sulla copertura, possibilmente sulla falda meno visibile dalla pubblica via. Non dovranno essere collocate antenne su balconi o terrazzi non di copertura, e meno che mai in facciata; le stesse regole valgono anche per le antenne paraboliche, per le quali comunque si suggerisce la tipologia ad asta.
8. I Titoli Abilitativi relativi ai punti di vendita al dettaglio sono ammessi nel rispetto delle superfici di vendita massime e delle tipologie distributive definite dalla L.R. 28/99 e dal DCR 563 – 13414, allegato A del 29.10.99 e dal DCR 347 – 42514 allegato A del 23.12.2003; nonché nel rispetto dei contenuti degli artt. 23-25-26-27-28 del DCR 563 – 13414 allegato A, del 29.10.99 e dal DCR 347 – 42514 allegato A, del 23.12.2003 così come modificati dalla DCR 59 – 10831 DEL 24.03.2006.
- 9. Zona "Ranch"**
- Le aree di completamento individuate dal Piano potranno ospitare interventi di nuova edificazione residenziale, a condizione che vengano rispettate le seguenti prescrizioni:
- per le coperture dei fabbricati dovranno essere utilizzati coppi in laterizio
 - gli intonaci esterni dovranno essere lisciati a grana grossa o fine, e dovranno presentare colori neutri o simili a quelli in uso nella zona;
 - le balconate e le ringhiere eventuali dovranno essere di forma semplice e di colori neutri omogenei;
 - i serramenti saranno in legno in tinte naturali, o in metallo tinteggiato in tinte neutre;
 - le pavimentazioni delle corti e delle pertinenze dei fabbricati dovranno essere realizzate con materiali e tecniche che non impermeabilizzino il terreno;
 - le nuove recinzioni dovranno essere a verde o in legno.
- Sono ammesse quelle in metallo, tinteggiate in colori scuri, di disegno semplice. I cordoli delle recinzioni non dovranno essere di altezza superiore a cm. 40, preferibilmente in pietra, o mascherati in pietra disposta a regola d'arte;
- i volumi accessori alla residenza, se staccati dall'edificio principale, saranno eseguiti in muratura con tetto in coppi e orditura in legno.

10. Per l'area di completamento individuata in cartografia di Piano indicata con la sigla PEC11 valgono le seguenti prescrizioni:
 - sull' area attualmente insistono dei fabbricati di tipo produttivo dismessi;
 - la volumetria massima consentita sull' intero comparto è di mc 8.000;
 - è consentita, nell'ambito del PEC, la demolizione degli edifici esistenti e la ricostruzione con diversa collocazione e tipologia;
 - le destinazioni d' uso consentite sono quelle del secondo comma del presente articolo.

11. Nelle nuove aree di completamento sulle quali fabbricati produttivi dismessi, soggette a pdcc, l'edificazione di nuovi edifici residenziali è consentita previa la demolizione degli ex fabbricati produttivi dismessi. La nuova edificazione dovrà rispettare i parametri di cui al precedente comma 5.

12. **Al fine di un corretto uso del suolo tutti gli interventi edilizi, debbano preventivamente osservare le prescrizioni geologiche. A tal fine si specifica che gli elaborati geologici hanno prevalenza sulle previsioni cartografiche e normative di natura urbanistica.**

Art. 3.3.8 Aree di Nuovo Insediamento

1. Oggetto dell'area:
 - parti del territorio inedificate e non dotate sufficientemente di opere di urbanizzazione. Dette aree possono essere interne o esterne agli insediamenti esistenti, e si configurano come parti aggiuntive degli stessi.
2. Destinazioni d'uso proprie o ammesse:
 - destinazioni proprie:
la residenza e le relative pertinenze funzionali (autorimesse, depositi di attrezzi agricoli, laboratori di casa, serre, ecc.), i servizi sociali e le attrezzature private di interesse collettivo, le attività culturali e sociali, il commercio al dettaglio (se inserito al piano terra), gli esercizi pubblici, gli uffici, gli studi professionali;
 - destinazioni ammesse:
artigianato di servizio non nocivo ne molesto che si possa svolgere agevolmente anche in unità immobiliari di carattere residenziale e che non comporti occupazione di aree esterne con depositi di materiale e prodotti.
3. Tipi di intervento:
 - nuovo impianto con nuova costruzione di fabbricati a destinazione residenziale e fabbricati accessori (NCa e NCr).
4. Modalità di intervento:
 - preventiva formazione e approvazione di S.U.E. (Strumento Urbanistico Esecutivo) L.R. n. 56/77;
 - **Permesso di Costruire semplice o convenzionata per gli interventi di nuova costruzione;**
 - l'Amministrazione Comunale può modificare il P.E.C. in P.P.E. (Piano Particolareggiato Esecutivo) o P.E.E.P. (Piano di Edilizia Economica Popolare)
5. Parametri:
 - ds: distanza minima dalle strade esistenti = 6,00 mt;
 - IT: indice di densità territoriale massimo = 0,42 mc/mq;
 - IF: indice di densità fondiaria = 0,6 mc/mq;
 - RC: rapporto di copertura massimo = 25% di SF;
 - H : altezza massima = 7,00 ml.;
 - numero massimo di piani fuori terra = 2
 - df: visuale libera minima = 10 ml.;
 - dc: distanza minima dai confini = 6,00 ml.;
 - area a standard urbanistico = 25 mq./ab.

Si considera un abitante/vano ogni 100 mc. di volume da realizzare. Qualora il Piano individui in planimetria le aree da destinare a uso pubblico, in sede di redazione S.U.E. si potranno apportare modifiche di ubicazione, fermo restando che dette aree non potranno essere monetizzate, nè potranno essere realizzate in quantità inferiore a quella già

indicata. Comunque la superficie da reperire per aree pubbliche a standards urbanistici non potrà essere inferiore al 30% della Superficie Territoriale in aggiunta alla eventuale superficie da reperire per strade pubbliche all'interno del perimetro del S.U.E.

- Ip (indice di permeabilità) = minimo 30% della Sf

6. Prescrizioni particolari:

- l'area di nuovo insediamento, al margine del territorio comunale al confine con il Comune di Arona, denominata "S.U.E. Pian dei Bucaneve" è sottoposta alle seguenti condizioni:
 - a) l'edificazione dell'area, individuata in cartografia con apposita simbologia, dovrà avvenire tramite S.U.E. esteso all'intero comparto. È fatto divieto di attuare l'edificazione per parti;
 - b) la capacità insediativa è determinata e fissata in un tetto massimo di mc. 7.700 per l'intero comparto, per un massimo di n° 22 nuove unità abitative. La volumetria e il numero delle unità abitative sono individuate e fissate all'interno del comparto in cartografia di Piano con le seguenti lettere a cui corrispondono i sub-comparti edificatori: A – da 2 a 4 unità abitative per un massimo di mc. 1.500
B – da 1 a 2 unità abitative per un massimo di mc. 750
C – da 1 a 2 unità abitative per un massimo di mc. 750
D – da 1 a 2 unità abitative per un massimo di mc. 750
E – da 1 a 2 unità abitative per un massimo di mc. 750
F – da 1 a 2 unità abitative per un massimo di mc. 550
G – da 1 a 2 unità abitative per un massimo di mc. 750
H – n° 1 unità abitative per un massimo di mc. 400
I – da 1 a 2 unità abitative per un massimo di mc. 750
L – n° 1 unità abitative completando l'edificio esistente senza aumento di volumetria e con la possibilità della demolizione con ricostruzione all'interno del lotto della volumetria esistente.
M – da 1 a 2 unità abitative per un massimo di mc. 750
 - c) È fatto divieto di accorpate i sub-comparti indicati con le lettere di cui sopra;
 - d) negli interventi edificatori devono essere inoltre rispettati i parametri edilizi, riferiti ad ogni sub-comparto, di cui al precedente punto 5) con i seguenti nuovi parametri riferiti anch'essi ad ogni sub-comparto:
 - RC: rapporto di copertura massimo 25% di SF con un massimo di mq. 300 per unità abitative
 - H: altezza massima 7,50 mt
 - Numero massimo di piani fuori terra 2 + seminterrato;
 - e) in sede di S.U.E. dovrà essere reperita all'interno dell'area una superficie da destinare ad uso pubblico, calcolata con i parametri del precedente punto 5);
 - f) i singoli interventi edilizi di nuova costruzione potranno essere concessi, per i sub-comparti, solo dopo la realizzazione del collegamento fognario alla rete comunale;
 - g) Le aree perimetrali prospicienti la S.R. 142 per Arona e la strada comunale per Mercurago, per una profondità non inferiore alle loro fasce di rispetto, devono conservare le caratteristiche paesaggistiche attuali mediante il mantenimento delle essenze arboree di alto fusto e arbustive esistenti;
 - h) per le destinazioni d'uso, i tipi e le modalità d'intervento si applicano i precedenti commi del presente articolo.

7. Materiali.

- per le coperture dei fabbricati dovranno essere utilizzati coppi in laterizio o, in seconda scelta, tegole marsigliesi;
 - gli intonaci esterni dovranno essere lisciati a grana grossa o fine, e dovranno presentare colori neutri o simili a quelli in uso nella zona;
 - le balconate e le ringhiere eventuali dovranno essere di forma semplice e di colori neutri omogenei;
 - i serramenti saranno in legno in tinte naturali, o in metallo tinteggiato in tinte neutre;
 - le pavimentazioni delle corti e delle pertinenze dei fabbricati dovranno essere realizzate con materiali e tecniche che non impermeabilizzino il terreno;
 - le nuove recinzioni dovranno essere a verde o in legno.
Sono ammesse quelle in metallo, tinteggiate in colori scuri, di disegno semplice. I cordoli delle recinzioni non dovranno essere di altezza superiore a cm. 40, preferibilmente in pietra, o mascherati in pietra disposta a regola d'arte;
 - i volumi accessori alla residenza, se staccati dall'edificio principale, saranno eseguiti in muratura con tetto in coppi e orditura in legno.
 - antenne televisive dovranno essere collocate esclusivamente sulla copertura, possibilmente sulla falda meno visibile dalla pubblica via. Non dovranno essere collocate antenne su balconi o terrazzi non di copertura, e meno che mai in facciata; le stesse regole valgono anche per le antenne paraboliche, per le quali comunque si suggerisce la tipologia ad asta.
8. I Titoli Abilitativi relativi ai punti di vendita al dettaglio sono ammessi nel rispetto delle superfici di vendita massime e delle tipologie distributive definite dalla L.R. 28/99 e dal DCR 563 – 13414, allegato A del 29.10.99 e dal DCR 347 – 42514 allegato A del 23.12.2003; nonché nel rispetto dei contenuti degli artt. 23-25-26-27-28 del DCR 563 – 13414 allegato A, del 29.10.99 e dal DCR 347 – 42514 allegato A, del 23.12.2003 così come modificati dalla DCR 59 – 10831 DEL 24.03.2006.
9. In tutti gli interventi di nuova costruzione gli edifici realizzati con materiali ecologici certificati che prevedono la realizzazione delle vasche per il recupero e l'accumulo delle acque meteoriche potranno godere di un premio volumetrico del 5% in più.
10. ~~All'interno del PEC 9 i fabbricati edilizi saranno destinati esclusivamente ai dipendenti dell'insediamento produttivo Mollificio Valli Srl.~~
10. L'attuazione delle previsioni residenziali del PEC 5 è vincolata alla contestuale realizzazione della nuova viabilità di collegamento indicata nella tavola di Piano tra la via Monte Rosa e la via Oleggiasco per una lunghezza complessiva di circa 380 mt. **L'edificazione dovrà essere realizzata nella zona est ove non è presente la classe IIIA.**
11. Al fine di un corretto uso del suolo tutti gli interventi edilizi, debbano preventivamente osservare le prescrizioni geologiche. A tal fine si specifica che gli elaborati geologici hanno prevalenza sulle previsioni cartografiche e normative di natura urbanistica.
12. **All'interno del PEC 2 dovrà essere conservato il filare alberato esistente su via Pasubio e, in continuità, dovranno essere previste e realizzate fasce alberate con funzione di mitigazione ambientale sia verso strada che verso gli ambiti produttivi circostanti.**

Art. 3.3.9 Norme particolari per le aree residenziali

1. A) Edifici esistenti nel territorio destinato ad usi residenziali, adibiti ad usi produttivi:

- gli edifici produttivi utilizzati, esistenti alla data di adozione del P.R.G. all'interno delle aree di cui all'art. 3.3.6 Aree sature, sono confermati nella loro ubicazione anche se non specificamente individuati nelle planimetrie di P.R.G. Per detti edifici produttivi (industriali, artigianali, agricoli) sono assentibili interventi di manutenzione ordinaria (MO) manutenzione straordinaria (MS), restauro conservativo (RC1), risanamento conservativo (RC2), ristrutturazione edilizia di tipo A (RE1), ristrutturazione edilizia di tipo B (RE2) , dopo aver accertato la non nocività delle attività in atto.

Nel caso in cui sia richiesto l'intervento di mutamento di destinazione d'uso (MD) per usi residenziali, allora sono da applicarsi le norme specifiche previste per l'area oggetto dell'intervento.

2. B) Permessi di costruire già rilasciati ed edifici in costruzione:

- per le proroghe o rinnovazioni dell' originario permesso di costruire sarà verificato il rispetto delle norme vigenti al momento del rilascio del nuovo provvedimento.

3. C) Aree edificabili, già previste dal precedente S.U.G. in aree sottoposte a S.U.E., in fase di attuazione:

- i permessi di costruire o le **DIA, SCIA** già rilasciate alla data di adozione del Progetto Preliminare del Presente Piano, sono fatte salve anche se in contrasto con le presenti N.T.A. Eventuali varianti in corso d'opera possono essere assentite se non sostanziali. Alla data di abitabilità o agibilità delle opere, di cui al presente capoverso, entrano in vigore le prescrizioni delle presenti Norme di cui all'art. 3.3.6.;

3. D) Area di completamento residenziale ubicata in fregio alla S.S. 142 al confine del Comune di Paruzzaro:

- la richiesta di Permesso di costruire dovrà essere corredata da specifiche indagini geognostiche idonee a verificare la compatibilità dell'intervento proposto con la situazione geotecnica.

5. In tutti gli interventi di nuova costruzione gli edifici realizzati con materiali ecologici certificati che prevedono la realizzazione delle vasche per il recupero e l'accumulo delle acque meteoriche potranno godere di un premio volumetrico del 5% in più.

6. **Al fine di un corretto uso del suolo tutti gli interventi edilizi, debbano preventivamente osservare le prescrizioni geologiche. A tal fine si specifica che gli elaborati geologici hanno prevalenza sulle previsioni cartografiche e normative di natura urbanistica.**

CAPO 4° USI PRODUTTIVI

Art. 3.4.1 Aree con impianti produttivi esistenti che si confermano

1. Oggetto dell'area:
parti del territorio comunale ove sono insediati impianti produttivi, industriali o artigianali, di varia dimensione. Per essi si ammettono, nel periodo di validità del Piano, interventi di manutenzione e di ampliamento ai fini di adeguamento ai processi produttivi, il tutto condizionato alla esistenza o alla contemporanea realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e di tutela dell'inquinamento.
2. Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto:
 - destinazioni proprie:
impianti per attività produttive, industriali o artigianali, non nocive nè moleste (cioè non comportanti emissioni di polveri, esalazioni inquinanti, rumori eccessivi, vibrazioni, pericoli di scoppio, scarichi inquinanti), uffici collegati alle attività, attrezzature e servizi sociali per gli addetti alla produzione;
 - destinazioni ammesse:
impianti per attività non produttive che richiedono edifici assimilabili per tipologia edilizia alle attività produttive, quali commercio all'ingrosso, magazzini di deposito, depositi di autotrasportatori. Spazi di esposizione e vendita di prodotti connessi alle lavorazioni esercitate nelle parti a carattere produttivo comprese nell'impianto, residenze per titolari e custodi (o chi per ragioni di lavoro deve obbligatoriamente risiedervi) nel numero massimo di un alloggio per unità locale e delle dimensioni più avanti specificate;
 - destinazioni in contrasto:
le attività produttive escluse dalle destinazioni proprie; per le attività esistenti riscontrate nocive e moleste su relazione dell'Ufficio Tecnico comunale o dell'Ufficiale Sanitario, dovrà essere richiesta, tramite apposita ordinanza del Sindaco emessa entro un mese dalla data di presentazione della succitata relazione, la predisposizione di ogni strumento atto ad eliminare le cause di nocività e molestia entro limiti di tempo congrui; scaduto il periodo di tempo prefissato e ove le predisposizioni non siano state effettuate o siano state attuate in misura non adeguata, l'impianto viene classificato quale "impianto in sede impropria" ai sensi e con gli effetti dell'art. 26, comma 1, sub e) delta L.R. n. 56/77.
3. Tipi di intervento ammessi:
Manutenzione ordinaria (MO), manutenzione straordinaria (MS), restauro e risanamento conservativo (RC) ristrutturazione edilizia di tipo A (RE1) , ristrutturazione edilizia di tipo B (RE2), con ampliamento e sopraelevazione, demolizione (D), demolizione con ricostruzione (DR) connaturata alla ristrutturazione edilizia, NCp, nuova costruzione di abitazione per il titolare o per il custode (o da chi per ragioni di lavoro deve risiedervi obbligatoriamente). La suddetta abitazione, qualora non più utilizzata dal titolare o dal custode, sarà soggetta unicamente a manutenzione ordinaria e straordinaria (MO, MS).
4. Modalità di intervento:
 - **DA SCIA** per gli interventi del tipo manutenzione straordinaria (MS) e demolizione senza ricostruzione;

- Permesso di costruire DPR n. 380/2001, per ogni altro tipo di intervento ammesso.
5. Parametri:
- RC: rapporto di copertura massimo = 50% di SF;
 - H : altezza massima degli edifici = 11,50 ml. salvo altezze maggiori per le parti aventi natura di impianto tecnologico;
 - dc: distanza dai confini = 5,00 ml., in caso di convenzionamento tra confinanti è ammessa la costruzione a confine o l'assunzione di servitù per distanza inferiore a 5,00 ml.;
 - ds: distanza minima dal ciglio stradale = v. tabella art. 3.2.3. salvo maggiori distanze desumibili dalle cartografie di piano
 - standards urbanistici: secondo quanto prescritto ~~ai punti b) e e)~~ **al comma 3°** del precedente art. 3.2.1.;
 - la residenza ammessa non può superare i 150 mq. e comunque non può superare il 50% della superficie utile produttiva; è ammessa la realizzazione di un solo alloggio, per il titolare o per il custode, per ogni unità locale; per superficie lorda utile superiore a mq. 1.000 destinata alla produzione è ammessa la realizzazione di due alloggi, per il titolare e per il custode.
 - per gli edifici a destinazione d'uso prevalentemente residenziale esistenti all'interno delle aree di cui al presente articolo valgono le norme dettate per gli edifici in tessuto saturo di cui all'art. 3.3.6.;
 - recinzioni:
le recinzioni dovranno essere di tipo aperto sul fronte verso strada, e di tipo chiuso lungo gli altri confini. Gli accessi carrai dovranno essere realizzati ad una distanza minima dal ciglio della strada di ml. 6,00.
6. Prescrizioni particolari
- le aree a parcheggio dovranno aver un unico accesso sulla strada principale. In caso di unità produttive con superficie utile lorda superiore a mq. 1.000, sono consentite due abitazioni delle dimensioni di cui al precedente punto 5).
 - L'area produttiva ubicata lungo la via per Comignago, occupata dalla ditta Zedmark Refrattari alla data del Progetto Preliminare, non potrà essere sottoposta ad incrementi di superficie fondiaria a meno che non sia attuato un intervento di modificazione globale del processo produttivo verso produzioni compatibili con l'assoluta tutela dell'ambiente circostante. Sono però consentiti incrementi di superficie coperta, all'interno dell'area Zedmark sopraccitata, unicamente per adeguamenti funzionali del ciclo di produzione esistente e nel rispetto delle presenti Norme.
 - L'area produttiva, occupata dalla ditta Cave Bonini Calcestruzzi alla data del Progetto Preliminare è sottoposta alle seguenti limitazioni: destinazioni d'uso soltanto quelle definite proprie; altezza massima = 7,00 ml. salvo per parti aventi natura di impianto tecnologico; rapporto di copertura massimo =25% di SF.;
 - in tutte le aree, di cui al presente articolo, sono ammessi allineamenti, sul fronte strada sul filo di edifici esistenti, in attuazione degli interventi di ampliamento edilizio consentiti.
7. La superficie utile ammessa per gli spazi di esposizione e vendita al dettaglio di prodotti connessi alle lavorazioni esercitate nella parte produttiva non potrà superare i mq 150.
8. **Al fine di un corretto uso del suolo tutti gli interventi edilizi, debbano preventivamente osservare le prescrizioni geologiche. A tal fine si specifica che gli elaborati geologici hanno prevalenza sulle previsioni cartografiche e normative di natura urbanistica.**

Art. 3.4.2 Aree di riordino da attrezzare e di nuovo impianto

1. Oggetto dell'area
aree con impianti produttivi esistenti e da mantenere che necessitano di coordinati interventi onde adeguare le opere infrastrutturali esistenti anche ai fini dell'utilizzo dei restanti lotti liberi per nuovi impianti, nel quadro dell'organizzazione dell'intera area.
2. Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto:
 - destinazioni proprie:
impianti per attività produttive, industriali o artigianali, non nocive nè moleste (cioè non comportanti emissioni di polveri, esalazioni inquinanti, rumori eccessivi, vibrazioni, pericoli di scoppio, scarichi inquinanti), uffici collegati alle attività, attrezzature e servizi sociali per gli addetti alla produzione;
 - destinazioni ammesse:
impianti per attività non produttive che richiedono edifici assimilabili per tipologia edilizia alle attività produttive, quali commercio all'ingrosso, magazzini di deposito, depositi di autotrasportatori. Spazi di esposizione e vendita di prodotti connessi alle lavorazioni esercitate nelle parti a carattere produttivo comprese nell'impianto, residenze per titolari e custodi (o chi per ragioni di lavoro deve obbligatoriamente risiedervi) nel numero massimo di un alloggio per unità locale e delle dimensioni più avanti specificate;
 - destinazioni in contrasto:
le attività produttive escluse dalle destinazioni proprie; per le attività esistenti riscontrate nocive e moleste su relazione dell'Ufficio Tecnico comunale o dell'Ufficiale Sanitario, dovrà essere richiesta, tramite apposita ordinanza del Sindaco emessa entro un mese dalla data di presentazione della succitata relazione, la predisposizione di ogni strumento atto ad eliminare le cause di nocività e molestia entro limiti di tempo congrui; scaduto il periodo di tempo prefissato e ove le predisposizioni non siano state effettuate o siano state attuate in misura non adeguata, l'impianto viene classificato quale "impianto in sede impropria" ai sensi e con gli effetti dell'art. 26, comma 1, sub e) delta L.R. n. 56/77.
3. Tipi d'intervento ammessi:
 - manutenzione ordinaria (MO); manutenzione straordinaria (MS); ristrutturazione edilizia di tipo A (RE1); ristrutturazione edilizia di tipo B (RE2); demolizione (D); ampliamento con o senza sopraelevazione (AS); nuova costruzione di abitazione per il titolare o per il custode (NCp); ristrutturazione urbanistica (RU); mutamento di destinazione d'uso (MD).
4. Modalità di intervento:
 - **SCIA**, per gli interventi di manutenzione straordinaria (MS) ;
 - permesso di costruire DPR n. 380/2001 per gli interventi del tipo ristrutturazione edilizia di tipo A (RE1) ; ristrutturazione edilizia di tipo B (RE2); demolizione (D) con ricostruzione, ampliamento con o senza sopraelevazione (AS), mutamento di destinazione d'uso (MD), nuova costruzione di abitazione per il titolare o per il custode (NCp) ;
 - per gli interventi di ristrutturazione urbanistica (RU), e consentita l'attuazione, così come prescritto in cartografia, mediante:
 - * Piano Esecutivo Convenzionato (P.L.C. o P.E.C.O.), artt. 43 e 44 L.R. 56/77 e s.m.i.;
 - * Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, artt. 38, 39, 40 L.R. 56/77 e s.m.i.;

* Piano degli Insediamenti Produttivi, art. 42 L.R. 56/77 e s.m.i.

- **Permesso di Costruire Convenzionato (Pdcc) per l'area di cui al comma 11;**

5. Parametri:

- RC: rapporto di copertura massimo = 50% della SF; sugli impianti esistenti sono consentiti ampliamenti fino al raggiungimento della saturazione;
- H : altezza massima = 11,50 ml., salvo altezze maggiori per impianti tecnologici indispensabili al processo produttivo;
- dc: distanza dai confini = 5,00 ml. salvo maggiori distanze desumibili dalle cartografie del piano;
- standards urbanistici: secondo quanto prescritto ai ~~punti b) e c) del precedente art. 3.2.1. al comma 3° art. 3.2.1.;~~
- ~~per le residenze ammesse nelle unità locali, per gli edifici residenziali esistenti all'interno delle aree di riordino e per le recinzioni valgono le norme di cui all'art. 3.4.1. precedente; in caso di formazione di S.U.E. le norme di cui al presente trattino possono essere motivatamente modificate;~~
- ~~ds: distanza minima dal ciglio stradale = v. tabella art. 3.2.3., salvo maggiori distanze desumibili dalla cartografia di Piano.~~

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

7. per l'area produttiva di nuovo impianto soggetta a PEC situata in via Comignago, collocata cartograficamente tra l'area della rete ecologica e l'area del "Parco Naturale dei lagoni di Mercurago" in sede di Piano esecutivo dovranno essere previste delle congrue ed efficaci barriere a verde con piantumazione autoctona tali da garantire l' inserimento ambientale dell' intervento edilizio **anche in fregio alla strada comunale lungo tutto il comparto produttivo a partire dall'infrastruttura produttiva e sportiva esistente, nonché l'attuazione della porzione di corridoio ecologico.**

8. **Al fine di un corretto uso del suolo tutti gli interventi edilizi, debbano preventivamente osservare le prescrizioni geologiche. A tal fine si specifica che gli elaborati geologici hanno prevalenza sulle previsioni cartografiche e normative di natura urbanistica.**

AREA SORGENTE GIOIOSA

9. **Alla scadenza della concessione dello sfruttamento della sorgente è consentito il recupero della superficie coperta degli edifici esistenti, oppure la loro demolizione e ricostruzione, senza aumento della superficie coperta al di fuori del limte della fascia di rispetto dei pozzi e della sorgente indicata in planimetria di piano e con un'altezza massima pari a quella esistente.**

10. **Le destinazioni produttive ammesse sono quelle proprie di cui al presente articolo comma 2°. E' vietato l'insediamento di attività insalubri di cui all'elenco del D.M. 05.09.1994 e quelle attività produttive a rischio di incidente rilevante.**

AREA ADIACENTE A STRADA PROVINCIALE PER CESERIO, foglio 9, mappali 22-23-28-29-85-149

- 11. E' consentita la trasformazione dell'area in base al progetto autorizzato (istanza protocollo SUAP Arona n 44655/2018 del 15/10/2018, pratica n 580/2018).La superficie coperta massima ammessa è pari a mq 3230**

CAPO 5° USI TERZIARI

Art. 3.5.1 Norme generali

1. Si intendono destinati ad usi terziari tutti quegli immobili che prevalentemente o totalmente vengono utilizzati per attività commerciali, direzionali, turistiche oppure per impianti privati per il tempo libero o per attrezzature e servizi privati di interesse collettivo.
2. Ogni intervento per attrezzature commerciali nuove o esistenti deve, contestualmente ad ogni esame di natura urbanistica, essere sottoposto a verifica di conformità o compatibilità con la L.R. 28/99 e s.m.i..
3. Gli usi direzionali, contemplati al presente capo, riguardano le sedi per il credito, le assicurazioni, le imprese finanziarie, uffici amministrativi e tecnici, studi professionali, attività culturali, associative, ricreative e per lo spettacolo.
4. Per attività turistiche si intendono quelle di tipo alberghiero, i pensionati, le locande, i motels, le case albergo, le colonie, i villaggi turistici, i campeggi, le seconde case (case per residenza temporanea).
5. **Al fine di un corretto uso del suolo tutti gli interventi edilizi, debbano preventivamente osservare le prescrizioni geologiche. A tal fine si specifica che gli elaborati geologici hanno prevalenza sulle previsioni cartografiche e normative di natura urbanistica.**

Art. 3.5.2 Attrezzature commerciali e direzionali esistenti

1. Oggetto dell'area:
parti di territorio ove sono presenti attività commerciali e direzionali private individuate nelle planimetrie di P.R.G.; non sono comprese in dette aree le attività inserite in edifici o aree con altra destinazione prevalente alla quale va riferita la normativa per gli interventi.
2. Destinazioni d'uso proprie o ammesse:
 - destinazioni proprie:
le attività commerciali, gli esercizi pubblici, i ristoranti, le attività artigianali che comportano prestazione di servizi diretti all'utenza (autofficine, parrucchieri, ecc.), sedi per il credito, uffici amministrativi e tecnici, attività culturali, ricreative e per lo spettacolo, supermercati;
 - destinazioni ammesse:
le residenze esistenti e quelle del titolare o del custode, attività artigianali esistenti.
3. Tipi di intervento:
manutenzione ordinaria (MO); manutenzione straordinaria (MS); restauro conservativo (RC1); risanamento conservativo (RC2); ristrutturazione edilizia di tipo A (RE1); ristrutturazione edilizia di tipo B (RE2); demolizione (D); ampliamento con o senza sopraelevazione (AS); mutamento di destinazione d'uso (MD).
4. Modalità di intervento:
 - **SCIA** per gli interventi di tipo manutenzione straordinaria (MS);

- permesso di costruire DPR n. 380/2001 art. 10,11, per gli interventi di ogni altro tipo ammesso;
5. Parametri:
- si confermano i valori esistenti con la possibilità di raggiungere i seguenti valori ove non ancora realizzati:
- | | | |
|-----------------------------------|---|-----------|
| RC: rapporto massimo di copertura | = | 50% |
| H : altezza massima | = | 10,50 ml. |
| dc: distanza minima dai confini | = | 5.00 ml. |
| df: visuale libera minima | = | 10,00 ml. |
- standards urbanistici: si rimanda all'art. 3.2.1.
6. I Titoli Abilitativi relativi ai punti di vendita al dettaglio sono ammessi nel rispetto delle superfici di vendita massime e delle tipologie distributive definite dalla L.R. 28/99 e dal DCR 563 – 13414, allegato A del 29.10.99 e dal DCR 347 – 42514 allegato A del 23.12.2003; nonché nel rispetto dei contenuti degli artt. 23-25-26-27-28 del DCR 563 – 13414 allegato A, del 29.10.99 e dal DCR 347 – 42514 allegato A, del 23.12.2003 così come modificati dalla DCR 59-10831 del 24.03.2006.
7. Destinazioni commerciali esistenti, sono confermate nel rispetto delle superfici di vendita massime e delle tipologie distributive definite dalla L.R. 28/99 e dal DCR 563 – 13414, allegato A del 29.10.99 e dal DCR 347 – 42514 allegato A del 23.12.2003; nonché nel rispetto dei contenuti degli artt. 23-25-26-27-28 del DCR 563 – 13414 allegato A, del 29.10.99 e dal DCR 347 – 42514 allegato A, del 23.12.2003. così come modificati dalla DCR 59-10831 del 24.03.2006.
- 8. Al fine di un corretto uso del suolo tutti gli interventi edilizi, debbano preventivamente osservare le prescrizioni geologiche. A tal fine si specifica che gli elaborati geologici hanno prevalenza sulle previsioni cartografiche e normative di natura urbanistica.**

Art. 3.5.3 Impianti per attività turistiche in aree con edifici esistenti

1. Oggetto dell'area:
parti di territorio ove sono presenti attività turistiche o edifici da riconvertire ad uso di attività turistico-ricettive; non sono comprese in dette aree le attività inserite in edifici o aree con altra destinazione prevalente alla quale va riferita la normativa per gli interventi.
2. Destinazioni d'uso proprie o ammesse:
 - destinazioni proprie: servizi e attrezzature per l'utenza turistica, alberghi, pensioni, locande, motels, case albergo, colonie, villaggi turistici, e tutti gli immobili ove viene offerto un servizio turistico di ospitalità temporanea, residenze e attività agricole, se ancora presenti alla data di adozione del Progetto Preliminare;
 - destinazioni ammesse: le residenze temporanee e stabili, le attività commerciali, di servizio, di svago, o comunque integrative di tipo diretto all'utenza turistica. Attrezzature sportive o di svago private o di uso pubblico collegate all'utenza turistica.
3. Tipi di intervento:
manutenzione ordinaria (MO); manutenzione straordinaria (MS); restauro conservativo (RC1); risanamento conservativo (RC2); ristrutturazione edilizia di tipo A (RE1); ristrutturazione edilizia di tipo B (RE2); demolizione (CD); ampliamento con o senza sopraelevazione (AS) mutamento di destinazione d'uso (MD).
4. Modalità di intervento:
 - SCIA per gli interventi di tipo manutenzione straordinaria (MS);
 - Permesso di Costruire per gli interventi di restauro conservativo (RC1); risanamento conservativo (RC2);
 - formazione di strumenti urbanistici esecutivi, nel caso in cui fossero richiesti interventi di ampliamento con o senza sopraelevazione (AS); ristrutturazione edilizia di tipo A (RE1); ristrutturazione edilizia di tipo B (RE2); demolizione (CD); mutamento di destinazione d'uso (MD); completamento urbanistico (CU); demolizione e ricostruzione (DR);
5. Parametri:
 - IF: indice di densità fondiaria massimo = pari all'esistente;
 - H : altezza massima = 10,00 ml. o pari all'esistente se superiore a 10,00 ml;
 - df: visuale libera minima = 10,00 ml. o pari all'esistente;
 - per altri aspetti si fa riferimento al Codice Civile.
6. Prescrizioni particolari:
 - Sono consentiti ampliamenti, una tantum, fino ad un massimo del 20% della volumetria esistente.
 - Per ogni intervento che aggiunge capacità insediativa alla situazione esistente devono essere reperite, nell'ambito del prescritto S.U.E., aree per parcheggi e verde pubblico (standards urbanistici) in misura di mq. 25,00 per ogni abitante insediabile o posto letto alberghiero previsto.
 - Gli interventi edilizi, riguardanti edifici rurali dismessi, potranno prevedere ampliamenti edilizi non accorpati ai corpi di fabbrica preesistenti, se tipologicamente conformi alle forme dell'architettura tradizionale.
 - Gli interventi edilizi di recupero delle volumetrie esistenti potranno prevedere destinazioni d'uso per residenza temporanea o residenza stabile.
 - Le aree, che il Piano in cartografia di progetto in scala 1:2.000 individua con apposito asterisco, potranno subire un incremento "una tantum" fino ad un massimo del 30% del

- volume esistente, nel caso di intervento di ristrutturazione edilizia di tipo B (RE2) e ampliamento con o senza sopraelevazione (AS), per destinazioni con vincolo alberghiero.
- Sono da considerarsi volumetrie esistenti anche i fabbricati parzialmente diroccati purchè sia riconoscibile l'originario impianto strutturale (copertura compresa) e se segnati in mappa catastale (N.C.T.).
 - Le aree libere potranno essere allestite con manufatti funzionali alla ricettività turistico-alberghiera (piscine, campi da tennis, spogliatoi, docce, locali accessori, ecc.), esclusivamente se non esistono volumi inutilizzati e quindi recuperabili a tal fine e a condizione che la superficie coperta dei manufatti non superi il 3% della ST asservita all'intervento.
 - Nell'area di Cascina Broni, il recupero dei due fabbricati presenti potrà essere attuato solo a seguito di interventi che preservino le aree di naturale esondazione del corso d'acqua e che non siano pregiudizievoli di terzi. Inoltre dovrà essere prioritariamente risolta l'inadeguata officiosità dell'attraversamento della strada vicinale per Cascine Muggiano.
7. I Titoli Abilitativi relativi ai punti di vendita al dettaglio sono ammessi nel rispetto delle superfici di vendita massime e delle tipologie distributive definite dalla L.R. 28/99 e dal DCR 563 – 13414, allegato A del 29.10.99 e dal DCR 347 – 42514 allegato A del 23.12.2003; nonché nel rispetto dei contenuti degli artt. 23-25-26-27-28 del DCR 563 – 13414 allegato A, del 29.10.99 e dal DCR 347 – 42514 allegato A, del 23.12.2003 così come modificati dalla DCR 59-10831 del 24.03.2006.
8. Destinazioni commerciali esistenti, sono confermate nel rispetto delle superfici di vendita massime e delle tipologie distributive definite dalla L.R. 28/99 e dal DCR 563 – 13414, allegato A del 29.10.99 e dal DCR 347 – 42514 allegato A del 23.12.2003; nonché nel rispetto dei contenuti degli artt. 23-25-26-27-28 del DCR 563 – 13414 allegato A, del 29.10.99 e dal DCR 347 – 42514 allegato A, del 23.12.2003. così come modificati dalla DCR 59-10831 del 24.03.2006.
9. **Al fine di un corretto uso del suolo tutti gli interventi edilizi, debbano preventivamente osservare le prescrizioni geologiche. A tal fine si specifica che gli elaborati geologici hanno prevalenza sulle previsioni cartografiche e normative di natura urbanistica.**

Art. 3.5.4 Aree per nuovi impianti turistici e per il tempo libero

1. Oggetto dell'area:
parti di territorio destinate ad impianti turistici, di allevamento ittico a fini prevalentemente di pesca sportiva, e impianti per attività di svago e tempo libero compatibili con lo stato naturale dei luoghi; attività ippiche, golf, tennis.
2. Destinazioni d'uso proprie o ammesse:
magazzini, ricoveri attrezzi, casa custode, casa proprietario, impianti tecnici, laghetto, impianti di ristoro, impianti sportivi, parcheggi privati di servizio all'intera area;
3. Tipi di intervento:
manutenzione ordinaria (MO); manutenzione straordinaria (MS); restauro conservativo (RC1); risanamento conservativo (RC2); ristrutturazione edilizia di tipo A (RE1); ristrutturazione edilizia di tipo B (RE2); demolizione (D); ampliamento con o senza sopraelevazione (AS); mutamento di destinazione d'uso (MD); nuova costruzione residenziale (NCr); nuova costruzione di fabbricati accessori per la residenza (NCa); nuova costruzione di abitazione per il titolare o per il custode (NCp); movimenti di terra necessari alla realizzazione degli impianti sportivi;
4. Modalità di intervento:
 - **SCIA** per gli interventi di manutenzione straordinaria (MS) ;
 - permesso di costruire DPR n. 380/2001 per gli interventi del tipo ristrutturazione edilizia di tipo A (RE1) ; ristrutturazione edilizia di tipo B (RE2); demolizione (D) con ricostruzione, ampliamento con o senza sopraelevazione (AS), mutamento di destinazione d'uso (MD), nuova costruzione di abitazione per il titolare o per il custode (NCp) ;
 - per gli interventi di ristrutturazione urbanistica (RU), e consentita l'attuazione, così come prescritto in cartografia, mediante:
 - * Piano Esecutivo Convenzionato (P.L.C. o P.E.C.O.), artt. 43 e 44 L.R. 56/77 e s.m.i.;
 - * Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, artt. 38, 39, 40 L.R. 56/77 e s.m.i.;
 - * Piano degli Insediamenti Produttivi, art. 42 L.R. 56/77 e s.m.i.

Inoltre l'assenso sulle opere edilizie sarà subordinato alla presentazione di adeguati studi geognostici finalizzati alla verifica delle previste opere edilizie in rapporto alla stabilità idrogeologica delle aree.

Comunque gli edifici in previsione dovranno essere ubicati al di fuori delle aree di rischio idrogeologico.
5. Parametri:
 - volume massimo ammesso per destinazioni residenziali = 700,00 mc;
 - RC : rapporto di copertura massimo per depositi, magazzini, locali non residenziali = 3% della ST;
 - H : altezza massima = 8.50 ml;
 - ds: distanza dalle strade = 6,00 ml;
 - Standards urbanistici: secondo quanto previsto al punto c) del precedente art. 3.2.1.
6. **Al fine di un corretto uso del suolo tutti gli interventi edilizi, debbano preventivamente osservare le prescrizioni geologiche. A tal fine si specifica che gli elaborati geologici hanno prevalenza sulle previsioni cartografiche e normative di natura urbanistica.**

Art. 3.5.5 Aree per nuovi impianti, sportivi e per il tempo libero – Laghi S.Carlo

-
1. Oggetto dell'area:
parti di territorio destinate ad impianti, di allevamento ittico a fini prevalentemente di pesca sportiva, e impianti per attività di svago e tempo libero compatibili con lo stato naturale dei luoghi; attività ippiche, golf, tennis.
 2. Destinazioni d'uso proprie:
servizi ed attrezzature per l'utenza turistica, impianti sportivi, laghetto, parcheggi privati e di uso pubblico al servizio dell'intera area, attrezzature sportive o di svago dirette all'utenza turistica.
 3. Destinazioni d'uso ammesse:
magazzini, ricoveri attrezzi, casa del custode, impianti tecnici.
 4. Destinazioni d'uso in contrasto:
tutti gli insediamenti residenziali e produttivi.
 5. Tipi di intervento:
nuova costruzione di impianti per il tempo libero; nuova costruzione di abitazione per il custode (NCp); movimento di terra necessari alla realizzazione degli impianti sportivi.
 6. Modalità di intervento:
 - Piano Esecutivo Convenzionato;
 - Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica;
 Inoltre l'assenso sulle opere edilizie sarà subordinato alla presentazione di adeguati studi geognostici finalizzati alla verifica delle previste opere edilizie in rapporto alla stabilità idrogeologica delle aree.
 Comunque gli edifici in previsione dovranno essere ubicati al di fuori delle aree di rischio idrogeologico.
 Le costruzioni e la sistemazione delle relative aree di pertinenza dovranno assicurare l'inserimento degli edifici nel contesto ambientale del luogo mediante l'utilizzo di materiali e tipologie costruttive appropriate, Si richiamano, ove applicabili, le prescrizioni degli allegati A e B delle N.T.A.
 7. Parametri:
 - volume massimo ammesso per **tutte le destinazioni d'uso proprie** = **1.000 mc**
 - residenziali (casa del custode) = 450,00 mc;
 - ~~indice fondiario~~ = ~~0,15 mc/mq;~~
 - ~~RC : rapporto di copertura massimo~~ = ~~3% della ST;~~
 - **Superficie coperta max** = **300,00 mq**
 - H : altezza massima = 7,00 ml;
 - ds: distanza dalle strade = 6,00 ml;
 - standards urbanistici: secondo quanto previsto dall'art.. 3.2.1.
 8. **Per la porzione di area soggetta a Pdcc valgono i seguenti parametri e destinazioni:**
 - **destinazione d'uso propria: centro di equitazione per rieducazione e ippoterapia per diversamente abili.**
 - **volume massimo ammesso** = **1.000 mc**
 - **superficie massima coperta** = **200 mq**
 - **H : altezza massima** = **7,00 ml**
 - **ds: distanza dalle strade** = **6,00 ml**
 - **standards urbanistici: secondo quanto previsto dall'art.. 3.2.1.- comma 4°.**

- 9. Al fine di un corretto uso del suolo tutti gli interventi edilizi, debbano preventivamente osservare le prescrizioni geologiche. A tal fine si specifica che gli elaborati geologici hanno prevalenza sulle previsioni cartografiche e normative di natura urbanistica.**

Art. 3.6.1 Attrezzature private per il tempo libero e la cultura esistenti

-
1. Oggetto dell'area:
Parti di territorio da attrezzare per attività sociali; ricreative, per cultura e tempo libero.
 2. Destinazioni d'uso proprie o ammesse:
 - destinazioni proprie:
le attività di svago, di scambio sociale e culturale, ricreative a carattere privato o a carattere pubblico, gestite da Enti o Associazioni private o convenzionate con Enti Pubblici.
 - destinazioni ammesse:
attività di stoccaggio di suppellettili e attrezzature al servizio delle attività sociali e culturali, attività di ristoro funzionali all'utenza delle attività sociali e culturali.
 3. Tipi di intervento:
manutenzione ordinaria (MO); manutenzione straordinaria (MS); restauro conservativo (RC1); risanamento conservativo (RC2); ristrutturazione edilizia di tipo A (RE1) ristrutturazione edilizia di tipo B (RE2); demolizione (D); demolizione con ricostruzione (DR); nuova costruzione di fabbricati accessori per la residenza (NCa) nuova costruzione di abitazione per il titolare o per il custode (NCp); ampliamento con o senza sopraelevazione (AS).
 4. Modalità di intervento:
 - **DIAS CIA** per gli interventi di tipo manutenzione straordinaria (MS);
 - permesso di costruire DPR n. 380/2001 art. 10,11 per gli interventi di ogni altro tipo ammesso;
 5. Parametri:

RC : rapporto di copertura massimo	=	30%
H : altezza massima	=	8,50 mt.
dc : distanza minima dai confini	=	5,00 ml.
df: visuale libera minima	=	10.00 ml.

Il progetto delle opere dovrà essere esteso in dettaglio agli spazi liberi di pertinenza dell'area interessata.
 6. **Al fine di un corretto uso del suolo tutti gli interventi edilizi, debbano preventivamente osservare le prescrizioni geologiche. A tal fine si specifica che gli elaborati geologici hanno prevalenza sulle previsioni cartografiche e normative di natura urbanistica.**

Art. 3.6.2 Parcheggi Privati

1. Negli interventi di ampliamento e/o sopraelevazione, sostituzione edilizia, nuova costruzione, in aggiunta ai parcheggi pubblici o di uso pubblico da individuare in sede di Strumento Urbanistico Esecutivo, o localizzati in aree già perimetrata nelle tavole del PRGC, devono essere riservati idonei spazi necessari per la sosta, la manovra e l'accesso degli autoveicoli, in ragione di mq 1 ogni 10 mc di costruzione.
2. Tali spazi, comprensivi delle autorimesse e dei relativi spazi di manovra, dovranno risultare collegati in modo diretto, e facilmente percorribile, alla rete viaria di accesso; potranno essere ricavati sul lotto di pertinenza dell'edificio, utilizzando la relativa superficie libera, o al piano terreno o nel sottosuolo dell'edificio stesso, ove consentito, oppure anche in aree esterne al lotto, purché asservite con atto formale all'edificio di pertinenza.
3. La quantificazione degli spazi, di cui al precedente comma 1, deve essere riferita al volume (V) degli edifici esistenti e/o previsti dall'intervento: nel caso di edifici ad un solo piano fuori terra a destinazione produttiva, commerciale, terziaria si assume convenzionalmente un'altezza di ml 3,50 qualora l'altezza dell'edificio superi tale limite.
4. **Al fine di un corretto uso del suolo tutti gli interventi edilizi, debbano preventivamente osservare le prescrizioni geologiche. A tal fine si specifica che gli elaborati geologici hanno prevalenza sulle previsioni cartografiche e normative di natura urbanistica.**

Art. 3.6.3 Verde privato

-
1. Sono costituite da aree libere intercluse o marginali. In tali aree sono consentiti:
 - La coltivazione di prodotti orticoli e frutticoli
 - La sistemazione a verde privato
 - La realizzazione di impianti sportivi privati all'aperto a raso, al servizio delle abitazioni esistenti ed all'interno della loro area di pertinenza **dovranno essere di fruizione esclusiva dell'abitazione esistente.**
 - La costruzione di bassi fabbricati (aventi altezza max. di mt. 2,50) per volumi tecnici e ricovero attrezzi, nel rispetto del rapporto di copertura max. dell' 1%; sono comunque ammessi mq. 10,00 di Sc. per ogni proprietà.
 - Non è consentita la formazione di pavimentazioni impermeabili eccedenti il 20% delle aree.
 2. **Al fine di un corretto uso del suolo tutti gli interventi edilizi, debbano preventivamente osservare le prescrizioni geologiche. A tal fine si specifica che gli elaborati geologici hanno prevalenza sulle previsioni cartografiche e normative di natura urbanistica.**

CAPO 7° USI AGRICOLI

Art. 3.7.1 Norme generali

1. Nelle aree per usi produttivi agricoli, laddove non specificamente prescritto dalle presenti norme, sono vigenti i disposti dell'art. 25 della L.R. n. 56/77, in particolare terzo e quarto comma.
2. La dimensione massima degli edifici realizzabili dagli aventi diritto sarà di: 1.500 mc. per ogni impianto tecnologico agricolo, e di 150 mq. di Superficie lorda utile (Slu) per ogni singola residenza rurale.
3. Nelle aree per usi produttivi agricoli possono essere ubicati gli impianti e le opere di pubblica utilità di cui all'ultimo comma dell'art. 27 e di cui all'art. 31 della L.R. n. 56/77.
4. Sono consentiti, sugli edifici rurali esistenti non più utilizzati o abbandonati, interventi di recupero, anche ai fini di cui al punto e) del 2° comma dell'art. 25 della L.R. n. 56/77, con le modalità di cui all'art. 3.3.4. Nuclei di antica formazione **e del successivo art. 3.7.4. “ Norme particolari per gli edifici esistenti nel territorio agricolo, adibiti ad uso extra agricoli o abbandonati”**.
5. E' ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche se non contigui ed in Comuni limitrofi, a condizione che i Comuni su cui l'azienda ha i propri terreni utilizzati ai fini del calcolo dei volumi edificabili raggiungano una intesa atta ad escludere l'utilizzo successivo di quelle aree per stessi fini.
6. **Al fine di un corretto uso del suolo tutti gli interventi edilizi, debbano preventivamente osservare le prescrizioni geologiche. A tal fine si specifica che gli elaborati geologici hanno prevalenza sulle previsioni cartografiche e normative di natura urbanistica.**

Art. 3.7.2 Aree agricole (E1)

1. Oggetto dell'area:
 - incolti produttivi e sterili, aree a pascolo raso con rocce e detriti;
 - aree destinate all'allevamento del bestiame ed alle attrezzature ed abitazioni agricole;
 - terreni utilizzati per seminativi e prati avvicendati o permanenti, per colture industriali del legno, nonché per aree incolte di recente dismissione dall'uso agricolo e recuperabili;
 - colture orticole e floricole o frutticole (legnose specializzate) esistenti all'aperto o in serra solo di prodotti orticoli per uso familiare e nuovi terreni adibiti a tale uso individuati dal Piano;
 - sono escluse le colture in serra o in tunnels.
2. Destinazioni d'uso proprie e ammesse:
 - destinazioni proprie;
 - le destinazioni spontanee in atto;
 - pascoli, allevamenti zootecnici, impianti di servizio degli allevamenti, abitazioni rurali;
 - seminativi a prati, attrezzature agricole;

- colture orticole e floricole o frutticole (legnose specializzate) all'aperto o in serra solo di prodotti orticoli per uso familiare fino ad una superficie di 50 (cinquanta) mq. e attrezzature d'uso;
 - frutteti razionali a densità di impianto normale;
 - destinazioni ammesse:
 - le attività già insediate comprese le attività residenziali in essere alla data di adozione del Piano;
 - abitazioni non rurali tramite il riuso di edifici esistenti;
 - l'insediamento di edifici attinenti alle attività florovivaistiche e orticole con esclusione di serre e tunnels se non nei limiti di cui al precedente comma 2. destinazioni proprie.
3. Tipi di intervento:
- manutenzione ordinaria (MO); manutenzione straordinaria (MS); restauro conservativo (RC1); risanamento conservativo (RC2); ristrutturazione edilizia di tipo B (RE2) e di ampliamento del 20% per adeguamenti igienico funzionali nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 3.3.4. precedente per gli edifici esistenti;
 - nuova costruzione residenziale (NCr) e nuova costruzione di abitazione per il titolare o per il custode (NCp) di attrezzature ed infrastrutture ad uso agricolo di cui al comma 2°, lettera g) dell'art. 25 della L.R. n. 56/77, per i soggetti di cui al comma 3°, lettere a), b), c);
 - interventi di cui alla lettera c) dell'art. 2 della L.R. N. 35/1984 con le precauzioni di cui all'art. 3.3.4. precedente. **e del successivo art. 3.7.4. “ Norme particolari per gli edifici esistenti nel territorio agricolo, adibiti ad uso extra agricoli o abbandonati”.**
4. Modalità di intervento:
- permesso di costruire DPR n. 380/2001;
 - DIA, DPR n. 380/2001.
5. Parametri per le attrezzature agricole:
- RC: 10%, computando tutti i fondi, anche non contigui, asserviti all'intervento;
 - dc: distanza dai confini = 5,00 ml.;
 - H: *altezza massima* = 7,00 ml. misurata all'intradosso del colmo del tetto o del punto più alto se la copertura è piana; salvo attrezzature tecnologiche quali silos, serbatoi, ecc. con necessità di maggiori altezze;
 - *distanza della stalla da ogni più vicino edificio residenziale non agricolo* (così come individuato dal P.R.G.) = ml. 300 per allevamento di suini, e ml. 150 per ogni altro animale non da cortile.
6. Parametri per le abitazioni rurali ed edifici di esposizione:
- IF: indice di densità fondiaria = v. indici ex art. 25 L.R. 56/77 per abitazioni non superiori a 500 mc. per ogni azienda;
 - dc: distanza dai confini = 5,00 ml.;
 - distanza minima fra le abitazioni rurali ed attrezzature destinate a stalla ed allevamento di animali = 30,00 ml.;
 - H : *altezza massima* = 8,50 ml.;
 - il Volume edificabile per le abitazioni rurali è computato per ogni azienda agricola al netto dei terreni incolti ed abbandonati e al lordo degli edifici esistenti.
7. **Al fine di un corretto uso del suolo tutti gli interventi edilizi, debbano preventivamente osservare le prescrizioni geologiche. A tal fine si specifica che gli elaborati geologici hanno prevalenza sulle previsioni cartografiche e normative di natura urbanistica.**

Art. 3.7.3 Aree boscate (E2)

1. Oggetto dell'area:
boschi cedui e fustaie.
2. Destinazioni d'uso proprie e ammesse:
 - destinazioni proprie:
bosco ceduo e fustaia;
 - destinazioni ammesse:
coltivazione industriale del legno.
3. Modalità d'intervento:
 - sono ammessi interventi soggetti a ~~concessione edilizia~~ **Permesso di costruire** solo per riuso di edifici esistenti; non è ammesso alcun altro tipo di intervento, compresi quelli per colture florovivaistiche.
4. Parametri:
 - alle aree boscate è attribuito un convenzionale indice fondiario pari a 0,01 mc/mq ai fini della nuova costruzione di abitazioni agricole per i soggetti di cui al 3° comma dell'art. 25 della L.R. n. 56/77(lettere a), b), c):
detto indice può essere calcolato su di un massimo di 5,00 ha di superficie boscata, in accorpamento ad eventuali altre aree agricole di coltura diversa.
le costruzioni non potranno in ogni caso sorgere nelle aree boscate, ma solo in aree a destinazione agricola ove le nuove costruzioni sono ammesse;
 - sono ammessi interventi di riuso per gli edifici esistenti con le precauzioni di cui all'art. 3.3.4. Nuclei di Antica formazione e del successivo art. 3.7.4. “ **Norme particolari per gli edifici esistenti nel territorio agricolo, adibiti ad uso extra agricoli o abbandonati**”.
5. **Al fine di un corretto uso del suolo tutti gli interventi edilizi, debbano preventivamente osservare le prescrizioni geologiche. A tal fine si specifica che gli elaborati geologici hanno prevalenza sulle previsioni cartografiche e normative di natura urbanistica.**

Art. 3.7.4 Norme particolari per gli edifici esistenti nel territorio agricolo, adibiti ad usi extra agricoli o abbandonati.

1. E' prevista la seguente casistica:
- a) *edifici produttivi utilizzati e non utilizzati*: la destinazione d'uso è confermata, purché si tratti di edifici autorizzati o dotati di agibilità o accatastamenti. Su tali edifici sono ammessi interventi di: manutenzione ordinaria (MO); manutenzione straordinaria (MS); restauro conservativo (RC1); risanamento conservativo (RC2); ristrutturazione edilizia di tipo A (RE1); ristrutturazione edilizia di tipo B (RE2); demolizione (D);
 - b) *edifici residenziali non rurali utilizzati o non utilizzati*: valgono le norme dettate per gli edifici ricadenti nelle aree di cui all'art. 3.3.6. Aree sature con modalità di intervento edilizio diretto;
 - c) *edifici rurali sparsi*: è confermata la loro utilizzazione ad uso agricolo.
Possono essere trasformati per residenza temporanea (seconda casa) solamente quelli accatastati o autorizzati. E' ammesso il cambiamento di destinazione d'uso secondo le modalità di cui all'art. 2.3.1. Nel caso di edifici parzialmente diroccati, purchè sia riconoscibile l'originario impianto strutturale (copertura compresa) e se segnati in mappa catastale (N.C.T.), è ammesso il recupero con la ripetizione delle forme e dei materiali originari, a condizione che:
 - lo stato edilizio originario sia desumibile in modo inequivocabile dallo stato attuale dei luoghi, anche se degradato oppure sia documentato in modo chiaro da mappe e fotografie;
 - **non richiedano l'apertura di nuove strade d'accesso;**
 - **la struttura preesistente, oltre ad essere chiaramente percettibile, abbia una superficie minima tale da rispondere ai requisiti di cui all'art. 3 del D.M.5.7.1975.**

Art. 3.7.5 Aree per colture specializzate (E3)

1. Sono le aree del territorio comunale destinate dal P.R.G.C. alla specifica coltivazione floricola orticola o frutticola e alle strutture ed impianti che esse comportano.
2. Premesso che: con il termine di serre si indicano quelle strutture di tipo prefabbricato o eseguite in opera, destinate esclusivamente a permettere lo svolgimento di colture specializzate per le quali risultano necessarie condizioni microclimatiche non garantibili in ogni momento dell'anno; per “*serre fisse*” (serre) si intendono tutte quelle strutture dotate di opere di fondazione o di manufatti di ancoraggio al terreno e/o di appoggio (muri, cordoli, plinti, platee, ecc.); per “*serre precarie*” (tunnels) si intendono tutte quelle strutture che non presentano invece opere di fondazione, appoggio e/o ancoraggio al terreno e che, risultando facilmente asportabili, permettono, senza altre opere, la riconversione totale del fondo alla coltivazione a pieno campo.
3. Così definita la differenziazione tra i due tipi di strutture, per la loro realizzazione e per la realizzazione delle strutture connesse andranno osservate le seguenti prescrizioni:
 - a. destinazione d'uso delle aree:

colture orticole e floricole specializzate a tutto campo, aziende agricole, impianti ed uffici per lo stoccaggio e la commercializzazione dei prodotti agricoli, residenze rurali;
 - b. localizzazione aree:

la realizzazione di serre e tunnels potrà avvenire unicamente nei terreni del presente articolo, con l'esclusione dell'installazione delle serre fisse e delle strutture connesse nella zona alla quale si sovrappone la fascia di rispetto della captazione idropotabile;
 - c. indici di edificabilità ed interventi ammessi:

RC = con riferimento ad ogni singolo fondo: 10% per le residenze rurali; 20% per le strutture connesse al lordo della quotaparte per le residenze rurali, comprese le serre e i tunnels;
H = 7,50 mt. per residenze e strutture connesse; 4,50 mt. al colmo delle serre; 4,00 mt. al colmo dei tunnels;
DC = - da proprietà e fondi con classificazione urbanistica diversa da quella genericamente agricola esclusi quelli a destinazione produttiva e quelli a destinazione residenziale completamente interni all'area oggetto del presente articolo: 5,00 mt. per residenze e strutture connesse, 10,00 mt. per serre e tunnels;
- tra proprietà ambedue classificate come agricole: 3,00 mt. per residenze e strutture connesse, 1,50 mt. per serre e tunnels;
DS = - in genere: 5,00 mt. dalle strade comunali, vicinali e interpoderali, 30,00 mt. dall'autostrada Voltri-Sempione;
- in particolare: 3,50 mt. dalla mezzeria di strade vicinali ed interpoderali per tunnels e serre; 5,00 mt. per i tunnels laddove il P.R.G.C. riporti eventuali fasce di rispetto;
DF = 10,00 mt. da pareti finestrate di edifici rurali eccetto che per i tunnels;
NP = 2 per le residenze e le strutture connesse.
 - d. modalità di attuazione:

per l'esecuzione delle strutture in oggetto occorrerà conseguire:

 - permesso di costruire per le serre, le residenze, le strutture connesse e comunque per qualsiasi manufatto che modifichi permanentemente lo stato dei luoghi o che costituisca elemento fisso, anche se nascosto alla vista (plinti e cordoli interrati);
 - **SCIA** per i tunnels così come definiti al punto 2) ed i movimenti terra purché contenuti nei limiti di cui al successivo punto 5);

e. prescrizioni particolari:

- alle richieste di DIA e di permesso di costruire dovrà essere allegata esauriente documentazione grafica e fotografica al fine di meglio considerare la disposizione sul territorio delle strutture richieste, nonché i possibili interventi di piantumazione a mascheratura e protezione delle strutture medesime;
- specifico progetto di sistemazione delle aree libere e di piantumazione di essenze arboree tipiche a rapida crescita dovrà accompagnare qualsiasi richiesta di concessione e/o autorizzazione per la costruzione di serre o tunnels;
- per le strutture in oggetto (tunnels o serre) dovrà comunque essere garantito uno spazio libero pari ad almeno metà dell'altezza della struttura più alta in modo da favorire la permeabilità del suolo e garantire l'equilibrio idrico superficiale del medesimo;
- i gruppi di riscaldamento (*aerotermi*) dei cosiddetti serre e tunnels "caldi", oltre ad essere in regola rispetto alle prescrizioni sui limiti di rumorosità posti dalla competente A.S.L., dovranno distare non meno di 5,00 mt., misurati a raggio, da abitazioni che non siano quella del conduttore e/o proprietario del fondo, salvo misure minori se accettate dai confinanti mediante sottoscrizione di apposita convenzione, nel rispetto comunque delle distanze minime dai confini definite alla precedente punto 3); l'installazione di gruppi di riscaldamento sarà comunque soggetta a regolare autorizzazione comunale;
- è ammessa la formazione di terrazzamenti del terreno, purché nel limite massimo di 1,20 mt. quale somma tra scavo e riporto rispetto al suolo naturale; le scarpate dovranno essere convenientemente inerbate ed eventuali muretti di contenimento dovranno essere in pietra secondo la tradizione locale;
- le recinzioni ammesse saranno unicamente costituite da fili tesi o rete metallica, di colorazione mimetica, su plinti e/o cordoli di fondazione purché interrati per almeno 20,00 cm.; sono pure ammesse recinzioni a staccatura;
- l'equilibrio idrico complessivo del terreno non deve essere mutato dall'installazione di serre o tunnels; in caso di comprovata necessità dovranno essere previsti appositi impianti e/o vasche volano di adeguate dimensioni,
- si *devono usare* reti antigrandine o mimetiche al fine di eliminare o attenuare l'effetto riflettente dei teli di copertura dei tunnels;
- particolare cura dovrà essere messa nella determinazione dei sistemi di smaltimento delle acque irrigue ed in quelli di eventuale raccolta ed incanalamento superficiale delle acque meteoriche al fine di non provocare interferenze e danni sui fondi vicini, a meno di diversi e specifici accordi definiti mediante sottoscrizione di apposita convenzione;
- si raccomanda, anche se competenza di altri strumenti e oggetto di diversi provvedimenti, l'attenzione nell'uso di sostanze concimanti e antiparassitarie, nonché nello smaltimento dei teli plastici usati per la "pacciamatura" e degli scarti provenienti dall'impiego delle sopraccitate sostanze chimiche.
- Dovrà essere garantito la costruzione di un piezometro lungo la fascia di rispetto del pozzo nei pressi di via Masera.

4. Al fine di un corretto uso del suolo tutti gli interventi edilizi, debbano preventivamente osservare le prescrizioni geologiche. A tal fine si specifica che gli elaborati geologici hanno prevalenza sulle previsioni cartografiche e normative di natura urbanistica.

TITOLO IV – SALVAGUARDIA GEOAMBIENTALE, VINCOLI, FASCE DI RISPETTO, TUTELE

CAPO 1° TUTELA DELL'ASSETTO IDROGEOLOGICO

Art. 4.1.1 Norme generali

1. In ciascuna classe, come meglio specificato di seguito, 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" **e successivo D.M. 14.01.2008 "Nuove norme tecniche per le Costruzioni"**;
 - 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" **ed alla L.R. 4 del 10 Febbraio 2009 "Gestione e promozione economica delle foreste"**;
 - 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 D.L. 11/05/99 n.152;
 - le norme per la tutela ambientale previste nel T.U. per l'ambiente D.Lgs 152/2006 e successive integrazioni e quelle delle aree demaniali dei fiumi, dei laghi e delle acque pubbliche disposte dalla L. 5/1/94 n.37;
 - 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" e del D.L. n.152 dell'11/05/99 e del D.L. n.152 dell'11/05/99 e della D.P.G.R. 15/R del 11.12.2006.
 2. Si ricorda che le prescrizioni del D.M. 11/03/88 "Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione ed il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione" **e del D.M. 14.01.2008 "Nuove norme tecniche per le Costruzioni"** vanno applicate obbligatoriamente a "tutte le opere pubbliche e private da realizzare nel territorio della Repubblica".
- 2bis. Si richiamano i disposti dell'art. 9 delle Norme Tecniche di Attuazione del PAI che dovranno essere applicati per le seguenti aree interessate da fenomeni di dissesto costituiti da esondazioni e dissesti morfologici di carattere torrentizio lungo le aste dei corsi d'acqua:**
- **Ee, aree coinvolgibili dai fenomeni con pericolosità molto elevata,**
 - **Eb, aree coinvolgibili dai fenomeni con pericolosità elevata,**

- **Em, aree coinvolgibili dai fenomeni con pericolosità media o moderata,**

I disposti sono:

COMMA 5:

Fatto salvo quanto previsto dall'art. 3 ter del D.L. 12 ottobre 2000, n. 279, convertito in L. 11 dicembre 2000, n. 365, nelle aree Ee sono esclusivamente consentiti:

- * gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
- * gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo degli edifici, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457;
- * gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità 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;
- * gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico e di restauro e di 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 m dal ciglio della sponda ai sensi del R.D. 523/1904;
- * 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 Piano, limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa. Tale autorizzazione può essere rinnovata fino ad 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 all'art. 6 del suddetto decreto legislativo.

COMMA 6:

Nelle aree Eb, oltre agli interventi di cui al precedente comma 5, 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 a uno studio di compatibilità con il presente Piano validato dall'Autorità di bacino, anche sulla base di quanto previsto all'art. 19 bis.

COMMA 6bis:

Nelle aree Em compete alle Regioni e agli Enti locali, attraverso gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, regolamentare le attività consentite, i limiti e i divieti, tenuto anche conto delle indicazioni dei programmi di previsione e prevenzione ai sensi della L. 24 febbraio 1992, n. 225. Gli interventi ammissibili devono in ogni caso essere soggetti ad uno studio di compatibilità con le condizioni del dissesto validato dall'Autorità competente.

3. Si richiama **inoltre** il rigoroso rispetto dei disposti di cui all'art. 18, comma 7 delle N.T.A. del P.A.I.

4. Su tutto il territorio comunale non sono ammessi prelievi non autorizzati di acque superficiali e 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 e non è ammessa la demolizione di edifici e strutture senza verifiche degli effetti della demolizione sugli edifici e sulle aree circostanti.
5. ricorso all'innalzamento artificiale del piano campagna, al fine di evitare possibili coinvolgimenti di nuovi manufatti in fenomeni di inondazione, è permesso qualora sia accertato che tale intervento non provochi innalzamenti anomali del livello idrico nel corso di eventi di piena tali da provocare maggiori danni nelle aree adiacenti. Tali innalzamenti dovranno essere realizzati previa asportazione della vegetazione e recupero dello strato di terreno agrario.

5 bis Ai sensi della Legge 37/1984 la sdemanializzazione tacita dei beni del demanio idrico è esclusa. La variazione d'uso è subordinata ad un provvedimento di autorizzazione che valuti gli aspetti idraulici, geostatica e morfologici; ove occorrono si ritengano incompatibili le destinazioni d'uso che insistono su sedime demaniale relitto fino all'emissione dell'eventuale provvedimento di sdemanializzazione. Si ponga attenzione quindi al sedime del canale irrigatore derivato dal Vevera alla traversa VISCSO003.

6. FASCE DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA

- * Sui corsi d'acqua si applica una:
- * fascia di rispetto dei corsi d'acqua demaniali e pubblici a norma dell'art.29 comma 5 della l.r. 56/77 e s.mi e dell'art. 3.7 comma 2.2 della P.T.P. della Provincia di Novara e dell'art.96 lettera f) del T.U. acque R.D. n.523/1904 (10 metri)
- * fascia di rispetto dei corsi d'acqua demaniali ai sensi art. 3.7 comma 2.1 del P.T.P. e dell'art.96 lettera f) del T.U. acque R.D. n.523/1904 (10 metri)
- * fascia di rispetto in classe IIIA pari a 10 m per sponda sui corsi d'acqua naturali minori, non demaniali e sui corsi d'acqua artificiali funzionanti ai sensi art. 3.7 comma 2.3 P.T.P..
- * Le suddette fasce si applicano anche se non indicato graficamente nelle tavole,
- * Si ricorda che per i corsi d'acqua demaniali l'art. 96, lett.f) del T.U. approvato con R.D. 25/7/04 n.523 recita: "Sono atti vietati in modo assoluto sulle acque pubbliche, loro alvei, sponde e difese i seguenti:f) le piantagioni di alberi e siepi, le fabbriche, gli scavi e lo smovimento del terreno a distanza dal piede degli argini e loro accessori come sopra, minore di quella stabilita dalle discipline vigenti nelle diverse località, ed in mancanza di tali discipline a distanza minore di metri quattro (4,00 m) per le piantagioni e smovimento del terreno e di metri dieci (10,00 m) per le fabbriche e gli scavi".
- * Su tutti i corsi d'acqua minori e non demaniali si applica una fascia di rispetto in classe IIIA pari a 10 m per sponda per i corsi d'acqua naturali e per i canali artificiali funzionanti, per le quali si applicano le medesime norme citate nel precedente comma.
- * Con riferimento alla determinazione delle distanze di fabbricati e manufatti dai corsi d'acqua iscritti negli elenchi delle acque pubbliche, nonché da quelli appartenenti al pubblico demanio ancorché non iscritti negli elenchi, ai sensi dell'art. 96 lett.f) del T.U. approvato con R.D. 25/7/04 n.523, le prescrizioni di P.R.G. relative alle fasce di rispetto dei corsi d'acqua assumono l'efficacia di "disciplina locale" ai sensi e alle condizioni previste dalla Circ. P.G.R. n.14/LAP/PET dell'8/10/98 e s.m.i..

All'interno di tali fasce è vietata la realizzazione di nuovi interventi edilizi, *compresi box, pertinenze e simili.*

7. **Sulla Tav. G7-Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica (scala 1:5.000) ai simboli grafici tematizzati come "corsi**

d'acqua" sia naturali che artificiali, che ricadono in ambiti di classe IIA e/o IIC e/o I è assegnata una fascia di rispetto geometrica di mt. 10,00 per lato in edificabile , ascritta alla classe IIIA. Nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua non potranno essere realizzati nuovi interventi edilizi, compresi box, pertinenze e simili.

- 8. Al fine di rendere l'attuazione del piano coerente con gli indirizzi normativi in materia di manutenzione delle opere idrauliche e gestione della vegetazione in alveo gli interventi dovranno rispettare le seguenti norme:**
- **D.P.R. 14 aprile 1993 "Atto di indirizzo e coordinamento alle regioni recante criteri e modalità per la redazione dei programmi di manutenzione idraulica e forestale." Gazzetta Ufficiale del 20 aprile 1993 n. 91.**
 - **D.G.R. n. 38-8849 del 26 maggio 2008 "Indirizzi tecnici in materia di manutenzione e sistemazioni idrogeologiche e idraulico".**
 - **Legge regionale n. 4/2009 – Legge Forestale**
 - **D.P.G.R. 15 febbraio 2010, n. 4/R Regolamento forestale in particolare Art. 45. Aree di pertinenza dei corpi idrici.**

Art. 4.1.2 Zone di rispetto delle captazioni idropotabili

1. Il Comune di Oleggio Castello presenta sul proprio territorio diverse captazioni idropotabili, una di proprietà comunale (pozzo PO1), quattro di proprietà del comune di Arona (Pozzo PA1, PA2, PA3 e sorgente Vevera) e sorgenti minerali idropotabili di proprietà privata (Sorgente Gioiosa). In riferimento alle captazioni sul territorio comunale sopra descritte per esse sono indicate le linee guida normative nei singoli provvedimenti di autorizzazione, le cui fasce di rispetto sono state ridefinite ed approvate con le seguenti Determine Dirigenziali:
 - n°191 del 25/05/1998 per le zone di rispetto delle Sorgenti Gioiosa.
 - n°621 del 28/11/2000 per le zone di rispetto della Sorgente Vevera.
 - n° 273 del 22/07/2002 per le zone di rispetto dei pozzi PA1, PA2 e PA3 di proprietà del comune di Arona.
2. In ogni caso, ai sensi degli articoli 5 e 6 del D.P.R. n.236 del 24/5/88, modificati dall'art. 21 del D.L. n. 152 del 11/05/99 per le aree di salvaguardia delle captazioni idropotabili sfruttate valgono le seguenti norme:

A) Zona di tutela assoluta (Classe di idoneità urbanistica IIIA1):

- A1) tale zona è costituita dall'area immediatamente circostante le captazioni o le derivazioni; essa deve avere un'estensione in caso di acque sotterranee e, ove possibile per le acque superficiali, di almeno 10 m. di raggio dal punto di captazione, deve essere adeguatamente protetta e adibita esclusivamente ad opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio.

B) Zone di rispetto ristretta ed allargata:

B1) in tali zone, costituite dalle porzioni circostanti la zona di tutela assoluta, sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività di cui all'art. 21, comma 5 del D.lgs. 152/99 e all'art. 6 del D.P.G.R 11 dicembre 2006 n.15/R

- a) dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati;
- b) accumulo di concimi organici, fertilizzanti e pesticidi;
- c) spargimento di concimi chimici, pesticidi e fertilizzanti, salvo che l'impiego di tali sostanze non sia effettuato sulla base delle indicazioni contenute nei Piani di utilizzazione dei fertilizzanti e dei

- fitosanitari di cui all'allegato B del D.P.G.R. 11 dicembre 2006 n.15/R (pubblicato sul supplemento ordinario n.1 al B.U.R.P. n° 50 del 14.12.2006);
- d) l'impiego per scopi non agricoli di mezzi di tipo chimico finalizzati al contenimento della vegetazione;
 - e) gli scarichi di acque reflue anche se depurati, nonché la dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
 - f) le aree cimiteriali;
 - g) apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
 - h) apertura pozzi o la realizzazione di altre perforazioni del sottosuolo, ad eccezione di quelli finalizzati all'estrazione delle acque destinate al consumo umano e quelli finalizzati alla variazione della suddetta estrazione, nonché piezometri ovvero pozzi o altri strumenti di monitoraggio necessari per il controllo e la tutela delle risorse idriche;
 - i) gestione dei rifiuti;
 - j) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;
 - k) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
 - l) pozzi perdenti e le fosse Imhoff o equivalenti sistemi di trattamento di acque reflue;
 - m) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 kg per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione;
 - n) l'insediamento di attività industriali ed artigianali;
 - o) il cambiamento di destinazione d'uso degli insediamenti di cui alla lettera c) esistenti, salvo che il medesimo sia volto alla riduzione del rischio.

C) Zona di rispetto ristretta (~~classe di idoneità urbanistica IIIA1 e IIIB1~~):

In tale zona, costituita dalla porzione ristretta (fascia 60 gg) circostante la zona di tutela assoluta, sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività di cui all'art. 21, comma 5 del D.lgs. 152/99 e all'art. 6 del D.P.G.R. 11 dicembre 2006 n. 15/R:

- C1) La stabulazione di bestiame;
- C2) lo stoccaggio di effluenti zootecnici, concimi chimici, fertilizzanti o prodotti fitosanitari
- C3) la realizzazione di fognature, pozzi a tenuta, impianti e strutture di depurazione acque reflue, salvo che siano necessari per la messa in sicurezza di fabbricati non rilocalizzabili o per mitigare la situazione di rischio;
- C4) la realizzazione di fabbricati a qualsiasi uso destinati, ad eccezione delle infrastrutture del servizio idrico integrato strettamente funzionali alla captazione idrica. Per i fabbricati esistenti, regolarmente autorizzati a norma delle disposizioni urbanistiche ed edilizie, possono essere consentiti solo gli interventi edilizi di recupero conservativo che non comportino l'aumento delle unità immobiliari e gli interventi di adeguamento igienico-sanitario che non comportino nuovi allacciamenti fognari;
- C5) la realizzazione di opere viarie e ferroviarie, fatta eccezione per le piste ciclabili e la viabilità agro-silvo-pastorale, interpodereale e, ove non diversamente localizzabile, comunale;
- C6) la realizzazione di infrastrutture di servizio che possano interferire, qualitativamente o quantitativamente, in modo diretto o indiretto, con il corpo idrico captato.

D) Zona di rispetto allargata (~~classe di idoneità urbanistica II A~~):

- D1) all'interno della zona di rispetto allargata è consentita la realizzazione di fognature, impianti e strutture di depurazione di acque reflue diversi da quelli di cui alla lettera B punto 1), a condizione che siano adottate soluzioni tecniche in grado di evitare la diffusione nel suolo o nel sottosuolo di liquami derivanti da eventuali perdite della rete fognaria. Le stesse soluzioni tecniche si applicano agli interventi di manutenzione straordinaria e ricostruzione delle reti fognarie esistenti.
- D2) all'interno della zona di rispetto allargata è consentita la realizzazione di nuove opere viarie o ferroviarie, a condizione che siano adottate soluzioni tecniche in grado di raccogliere ed allontanare le acque di dilavamento, nonché eventuali sostanze provenienti da sversamenti accidentali. Per le infrastrutture viarie e ferroviarie esistenti, in caso di modifiche del tracciato o ampliamento della

- superficie coinvolta, sono adottate le stesse soluzioni tecniche previste per le nuove infrastrutture, fermo restando il divieto di interferire con la zona di rispetto ristretta.
- D3) All'interno della zona di rispetto allargata è consentita la realizzazione di nuovi insediamenti di edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione, di nuovi fabbricati a servizio di aziende agricole destinati esclusivamente al ricovero di scorte, prodotti, macchine e attrezzi, nonché di nuove infrastrutture di servizio, nel rispetto delle prescrizioni di cui ai punti d1 e d2. I parcheggi interrati a servizio degli insediamenti di edilizia residenziale sono realizzati garantendo un franco di almeno un metro sul livello minimo di soggiacenza della falda.
- D4) Le soluzioni tecniche e gli interventi di messa in sicurezza previsti dai punti d1, d2 e d3 sono preventivamente comunicati all'autorità d'ambito e al dipartimento dell'Agenzia regionale per la protezione ambientale (ARPA) competenti per territorio che, entro sessanta giorni, esprimono il proprio parere fornendo, se del caso, puntuali prescrizioni cautelative connesse all'intervento. Decorso tale termine senza che sia intervenuta alcuna pronuncia, i pareri si intendono espressi in senso favorevole.
- D5) Fermi restando i divieti di cui alle lettere A, B e C, all'interno della zona di rispetto le attività agricole sono esercitate secondo le previsioni dei Piani di utilizzazione dei fertilizzanti e dei fitosanitari di cui all'Allegato B del D.P.G.R 11 dicembre 2006 n. 15/R (pubblicato sul supplemento ordinario n. 1 al B.U.R.P. n° 50 del 14.12.2006), presentati alla provincia territorialmente competente in conformità agli eventuali vincoli e prescrizioni previsti nel provvedimento di definizione dell'area di salvaguardia, e alle norme tecniche per la fertilizzazione fosfo-potassica di cui all'Allegato C del D.P.G.R 11 dicembre 2006 n. 15/R (pubblicato sul supplemento ordinario n. 1 al B.U.R.P. n° 50 del 14.12.2006);
- D6) Fatta eccezione per le aree cimiteriali, per le attività, gli insediamenti e i manufatti di cui alla lettera B esistenti sono adottate, ove possibile, le misure per il loro allontanamento; in caso contrario deve essere garantita la loro messa in sicurezza. Per le aree cimiteriali esistenti è consentito procedere a nuove sepolture solo fuori terra e non sono comunque consentiti ulteriori ampliamenti nella zona di rispetto ristretta.

Per quanto non specificato ulteriormente si rimanda al D.P.G.R 11 dicembre 2006 n. 15/R e relativi allegati (pubblicati sul supplemento ordinario n. 1 al B.U.R.P. n° 50 del 14.12.2006);

Art. 4.1.3 Classe di Idoneità Urbanistica I – Pericolosità geomorfologia minima - Edificabilità totale

Per queste aree non sono previste particolari prescrizioni per l'edificazione.

Si ricorda tuttavia che devono essere rispettate le normative vigenti sia in sede progettuale che di esecuzione lavori verificando di volta in volta l'adeguatezza delle soluzioni adottate rispetto alle condizioni geotecniche ed idrogeologiche locali.

Si fa particolare riferimento a quanto previsto dal D.M. 11/03/88 "Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione ed il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione", che dovrà essere applicato per ogni nuova edificazione.

Art. 4.1.4 Classe di Idoneità Urbanistica II - Pericolosità geomorfologia media - Edificabilità parziale

-
1. Norma valida per entrambe le sottoclassi
Per queste aree devono essere previste indagini specifiche ai sensi del citato D.M. 11/03/88 tese a verificare la compatibilità dell'intervento con le condizioni geotecniche ed idrogeologiche locali.
 2. Rientrano in questa classe anche le aree in fascia di rispetto secondaria dei pozzi idropotabili per le quali si rimanda all'art. 4.1.2.
 3. Le indagini, eseguite da professionista abilitato, dovranno accompagnare la progettazione esecutiva delle singole opere e dovranno essere presentate contestualmente al progetto per ottenere il rilascio della concessione edilizia.
 4. La relazione geologico-tecnica di accompagnamento dovrà contenere la valutazione delle problematiche individuate e la loro risoluzione mediante le norme tecniche di seguito elencate:
 - Per le aree acclivi, soggette a ruscellamento, dovranno essere previste la raccolta e la regimazione delle acque superficiali ed il loro allontanamento a recapiti che non arrechino danno ai lotti vicini o che non inneschino fenomeni di dissesto anche localizzato.
 - Per le aree acclivi, con substrato roccioso affiorante o con terrazzamenti, l'intervento previsto dovrà garantire il mantenimento dell'equilibrio del versante; dovranno quindi essere prodotte verifiche di stabilità del versante prima e dopo l'intervento e dovranno prevedersi opere di stabilizzazione o manutenzione dei terrazzi esistenti o di quelli che dovessero realizzarsi, al fine di garantirne la stabilità.
 - Per le aree con ristagni, con sorgenti o con piccole falde sospese che pregiudichino l'edificazione, dovranno prevedersi opportune opere di captazione, bonifica ed allontanamento acque, nonché idonee fondazioni in caso di caratteristiche geotecniche particolarmente scadenti.
 5. In linea di massima si devono prevedere le seguenti indagini a seconda delle problematiche da risolvere:
 - Prove penetrometriche e/o pozzetti esplorativi con prelievo di campioni per la determinazione dei parametri geotecnici del terreno di fondazione;
 - Analisi strutturale dell'ammasso roccioso per la determinazione dei parametri geomeccanici della roccia laddove interessata dall'intervento,
 - Sondaggi diretti o indiretti per la determinazione delle potenziali superfici di scivolamento dei versanti acclivi,
 - Prove di percolazione per lo smaltimento nel sottosuolo delle acque laddove non sono presenti urbanizzazioni primarie.
 6. **Classe IIA**
Tale classe riguarda aree del territorio comunale in cui le caratteristiche geotecniche dei terreni sono estremamente variabili o scadenti in relazione sia alla natura glaciale con granulometria medio-fine sia con l'acclività da media a medio-elevata.
La natura del materiale glaciale associata alla presenza di acque ruscellanti o stagnanti in concomitanza con eventi meteorici di una certa intensità determinano un peggioramento delle caratteristiche geotecniche con tendenza alla saturazione del materiale.

Il livello di pericolosità che ne consegue, definibile nel complesso come moderato, richiede, per essere superato, il rigoroso rispetto di specifiche norme tecniche o, nelle situazioni più critiche, l'esecuzione di interventi locali di riassetto nell'ambito dei singoli lotti edificatori o al massimo nell'intorno significativo circostante, che abbiano come scopo il raggiungimento di requisiti di sicurezza propri e nei riguardi del contesto limitrofo.

Le relazioni geologiche e geotecniche dovranno quindi esaminare prioritariamente le condizioni di stabilità naturale del pendio e quelle determinate dall'intervento, con particolare riferimento alla stabilità dei pendii di scavo dei riporti e delle opere di sostegno, ecc., soprattutto in relazione alla presenza di fenomeni di ruscellamento concentrato, di circolazione delle acque sotterranee, di terreni a mediocri caratteristiche geotecniche e di eventuali zone con substrato roccioso subaffiorante avente mediocri caratteristiche geomeccaniche.

Ogni nuova edificazione dovrà inoltre puntualmente indicare le modalità di smaltimento delle acque meteoriche e presentare un progetto unitario di sistemazione esterna del lotto.

Nel caso siano presenti scarpate limitrofe a nuovi insediamenti in progetto, dovranno essere garantite adeguate fasce di rispetto (non inferiori almeno all'altezza della scarpata) dall'orlo della stessa.

Nel caso di aree in tale classe poste all'interno della fascia di rispetto allargata di captazioni idropotabili dovranno essere attuate tutte le verifiche affinché le opere di smaltimento delle acque meteoriche siano adeguatamente dimensionate ed allontanate dalle aree di rispetto.

7. Classe IIB

Tale classe non è presente sul territorio comunale di Oleggio Castello.

8. Classe IIC

Tale classe riguarda zone caratterizzate dalla bassa soggiacenza della falda acquifera, zone paludose o aree sorgenti particolarmente estese.

Sono zone in cui la presenza d'acqua riduce notevolmente le caratteristiche geotecniche dei materiali portandole ad essere talora pessime.

Il livello di pericolosità che ne consegue, definibile nel complesso come moderato, richiede, per essere superato, il rigoroso rispetto di specifiche norme tecniche o, nelle situazioni più critiche, l'esecuzione di interventi locali di riassetto nell'ambito dei singoli lotti edificatori o al massimo nell'intorno significativo circostante, che abbiano come scopo il raggiungimento di requisiti di sicurezza propri e nei riguardi del contesto limitrofo.

Le relazioni geologiche e geotecniche dovranno quindi esaminare prioritariamente la natura dei terreni per l'esatta realizzazione delle fondazioni, la verifica della stabilità delle opere da edificarsi e prevedere adeguate opere di drenaggio ed allontanamento delle acque captate con indicazione dei recapiti individuati.

Di norma non dovranno essere ammessi nuovi interventi edificatori interrati al di sotto della quota di massima escursione della falda.

Art. 4.1.5 Classe di Idoneità Urbanistica IIIA - Pericolosità geomorfologia da elevata a molto elevata - Edificabilità nulla.

1. Le aree inserite in questa classe presentano elevati costi di sistemazione o elevate caratteristiche di instabilità che le rendono inidonee all'edificazione. In esse rientrano anche le aree, definite all'art. 13, 7° comma lettere a) e b) della l.r. 56/77, che devono essere considerate inedificabili perché ai fini della pubblica incolumità presentano caratteristiche negative dei terreni o incombenti o potenziali pericoli, oppure perché sono da salvaguardare per il loro valore ambientale e paesistico. Per le opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili vale quanto già indicato all'art. 31 della L.R. 56/77.

2. In queste zone dunque non possono essere eseguite nuove edificazioni di alcun genere.

Possono tuttavia essere eseguiti alcuni interventi, a condizione che i progetti siano stati redatti sulla base di rigorosi accertamenti geologici, geotecnica, 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 e quindi vengano rigorosamente rispettati i dettami del D.M. 11/03/88 come indicato per la Classe II

1. I progetti siano sempre accompagnati da:

- a) piani di smaltimento delle acque di scolo con indicati i recapiti finali
- b) verifica e/o valutazione di impatto ambientale
- c) piano di manutenzione delle opere

3. Questi interventi sono :

- Le opere previste dal Piano Territoriale e quelle che abbiano conseguito la dichiarazione di pubblica utilità;
- opere attinenti alle sistemazioni idrogeologiche, al regime ed all'utilizzazione delle acque, al consolidamento dei versanti, nonché gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di difesa esistenti. Tali opere dovranno essere progettate e realizzate secondo i criteri dell'ingegneria naturalistica, laddove è possibile,
- opere pubbliche non altrimenti localizzabili riferibili a:
 1. viabilità,
 2. produzione e trasporto di energia elettrica e telecomunicazioni,
 3. impianti di depurazione acque,
- le opere attinenti alla regimazione e all'utilizzo delle acque, compresi i pozzi, le captazioni sorgive, le derivazioni e gli attingimenti di acqua purchè adeguatamente eseguiti e concessi dagli Enti competenti;
- attività estrattiva autorizzata ai sensi della l.r.69/78 e del R.D. n. 1443/27, e relative strade d'accesso,
- strade agro-silvo-pastorali chiuse al traffico e di larghezza non superiore a 3.00 m da ciglio a ciglio, approvate dal Servizio Regionale Economia Montana e Foreste.
- utilizzo agricolo del terreno, nei termini previsti dalla norme relative alla gestione del patrimonio forestale;
- le piantumazioni e le sistemazioni a verde, la manutenzione e lo sfruttamento forestale, secondo le disposizioni legislative vigenti con particolare riferimento alle disposizioni del Piano Stralcio delle Fasce Fluviali; la conservazione allo stato di natura, il mantenimento delle limitate attività agricole in atto, le variazioni colturali che non costituiscono ostacolo al regolare deflusso delle acque o che non producano instabilità dei versanti;

- utilizzo per il tempo libero, previa verifica dei limiti imposti dalle caratteristiche dell'area nei confronti della pubblica incolumità delle persone e della stabilità e durata dell'intervento;
 - posizionamento di recinzione di terreni privati nel rispetto delle vigenti norme di Piano e realizzate in modo che non modifichino la stabilità delle sponde, che non alterino il normale deflusso delle acque e che consentano l'accesso carrabile agli alvei ed alle sponde dei corsi d'acqua per le operazioni di manutenzione, controllo e pulizia;
 - quanto previsto dal 3° comma art. 27 della L.R. 56/77 e succ. modifiche ed integrazioni.
 - le opere previste dal Piano Territoriale e quelle abbiano conseguito dichiarazione di pubblica utilità.
 - **PER GLI EDIFICI ISOLATI IN CLASSE III, NON EVIDENZIATI IN CARTOGRAFIA, VALGONO LE SEGUENTI NORME, con riferimento a quanto definito al punto 6.2 della N.T.E./99: ad esclusione degli edifici ricadenti in aree di dissesto attivo o incipiente, potranno essere realizzate la manutenzione dell'esistente e, qualora fattibile dal punto di vista tecnico, la realizzazione di eventuali ampliamenti funzionali e di ristrutturazione. Le ristrutturazioni e gli ampliamenti sono condizionati, in fase attuativa di PRGC all'esecuzione di studi di compatibilità geomorfologica comprensivi di indagini geologiche e geotecniche mirate a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio ed a prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione.**
 - **In conformità a quanto indicato nelle N.T.A. del P.A.I., per quanto attiene alle attività agricole ubicate in classe IIIA, in assenza di alternative praticabili, è possibile, qualora le condizioni di pericolosità dell'area lo consentano, la realizzazione di nuove costruzioni che riguardino in senso stretto edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale. Tali edifici dovranno risultare non altrimenti localizzabili nell'ambito dell'azienda agricola, e la loro fattibilità verificata ed accertata da opportune indagini geologiche, idrogeologiche e geognostiche dirette di dettaglio, in ottemperanza a quanto previsto dalla circolare 16/URE e dal D.M. 11/03/88 e dal D.M. 14/012008.**
 - **La possibilità, comunque, di nuove costruzioni agricole, nuove opere pubbliche altrimenti non localizzabili e di utilizzi per attività dedicate al tempo libero, come indicato al punto 6.2 della Circ 7/Lap, alla quale si rimanda per il dettaglio, è sempre subordinata al vincolo di inedificabilità in zone di dissesto in atto o incipiente.**
 - **Per l'utilizzo del tempo libero si precisa che detti utilizzi non dovranno prevedere strutture fisse comportanti la presenza continuativa di persone.**
4. Per quanto riguarda i versanti, si dovrà attenersi alle seguenti norme generali:
- 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 convogliino nei tratti di sottoscarpa in modo concentrato e tale da produrre erosione 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.
 - Non sono ammessi nuovi impianti vegetazionali di alto fusto di essenze con apparato radicale non idoneo a garantire sufficiente stabilità.
 - Non sono ammessi tagli vegetazionali generalizzati non autorizzati.

- **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.**
- **Nelle zone alla base dei versanti dovrà essere mantenuta un'adeguata fascia di rispetto al piede dagli stessi, subordinando, inoltre, gli interventi edilizi alla realizzazione di verifiche di stabilità corredate di sezioni di dettaglio. In tali zone una particolare attenzione dovrà essere posta nella regimazione delle acque superficiali che andranno captate, regimate ed opportunamente convogliate.**

5. Per quanto riguarda i corsi d'acqua sia principali che minori, per i quali dovranno essere rispettate le seguenti norme:

- La copertura dei corsi d'acqua, principali o del reticolato minore, mediante tubi o scatolari anche d'ampia sezione non è ammessa in nessun caso.
- E' divieto assoluto l'interramento dei corsi d'acqua ai sensi dell'art.41 del D.Lgs 152/99 e dell'art.21 del PAI.
- Le opere d'attraversamento stradale dei corsi d'acqua dovranno essere realizzate mediante ponti in modo tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in alcun modo a ridurre la lunghezza dell'alveo "a rive piene" misurata a monte dell'opera; questo indipendentemente dalle risultanze delle verifiche delle portate, esse inoltre dovranno garantire un franco di deflusso tale da favorire il transito del materiale in sospensione.
- Per gli attraversamenti aventi luce maggiore e/o superiore di m 6.00 devono essere applicati i criteri e le prescrizioni tecniche contenute nell'apposita direttiva emanata dall'Autorità di Bacino.
- Non sono ammesse occlusioni, anche parziali, dei corsi d'acqua incluse le zone di testata tramite riporti vari.
- Sulle sponde dei corsi d'acqua e sui cigli dei versanti sono rigorosamente vietati scarichi di rifiuti, ivi compresi i materiali inerti provenienti da demolizioni e scavi e scarti vegetali provenienti dalle pratiche agrarie e dalla manutenzione di parchi e giardini.
- 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.
- Non sono ammessi manufatti in materiali sciolti.
- Non sono ammesse recinzioni o muri di cinta attraverso e lungo gli alvei e le fasce spondali dei corsi d'acqua che peggiorino la stabilità delle sponde stesse, che restringano le sezioni di deflusso e non consentano il regolare deflusso delle acque nelle aree di laminazione esterne all'alveo con portate di massima piena.
- In caso di corsi arginati e di opere idrauliche deve essere garantita la percorribilità, possibilmente veicolare, delle sponde a fini ispettivi e manutentivi.
- In caso di sistemazione delle sponde e degli alvei dei corsi d'acqua sia principali che minori dovrà essere data preferenza a quei progetti che si rifanno alle tecniche di ingegneria naturalistica, laddove queste siano applicabili in toto o anche solo parzialmente.
- Dovrà essere garantita costantemente la pulizia e la manutenzione degli alvei dei corsi d'acqua, naturali o artificiali, pubblici o privati, limitrofi agli insediamenti previsti, verificando le sezioni di deflusso, soprattutto per i tratti d'alveo intubati, adeguando quelle insufficienti.

- L'alveo dei corsi d'acqua sia principali che minori, sia a cielo libero che intubati, rimane sempre in classe IIIa, anche se non specificato in cartografia e quindi per esso valgono tutte le prescrizioni per tale classe urbanistica.
- Tutti gli interventi da realizzarsi sui corsi d'acqua demaniali e pubblici dovranno avere la preventiva autorizzazione del Servizio OO.PP.
- Sui corsi d'acqua si applica una :
 - fascia di rispetto dei corsi d'acqua ~~demaniali e pubblici~~ a norma dell'art.29 comma 5 della r. 56/77 e s.mi e dell'art. 3.7 comma 2.2 della P.T.P. della Provincia di Novara.96 lettera f) del T.U. acque R.D. n.523/1904 (10 metri)
 - fascia di rispetto dei corsi d'acqua demaniali ai sensi art. 3.7 comma 2.1 del P.T.P. e dell'art.96 lettera f) del T.U. acque R.D. n.523/1904 (10 metri)
 - fascia di rispetto in classe IIIA pari a 10 m per sponda sui corsi d'acqua naturali minori, non demaniali e sui corsi d'acqua artificiali funzionanti ai sensi art. 3.7 comma 2.3 P.T.P.:
- Le suddette fasce si applicano anche se non indicato graficamente nelle tavole;
- ~~Si ricorda che per i corsi d'acqua demaniali l'art. 96, lett.f) del T.U. approvato con R.D. 25/7/04 n.523 recita: "Sono atti vietati in modo assoluto sulle acque pubbliche, loro alvei, sponde e difese i seguenti:f) le piantagioni di alberi e siepi, le fabbriche, gli scavi e lo smovimento del terreno a distanza dal piede degli argini e loro accessori come sopra, minore di quella stabilita dalle discipline vigenti nelle diverse località, ed in mancanza di tali discipline a distanza minore di metri quattro (4,00 m) per le piantagioni e smovimento del terreno e di metri dieci (10,00 m) per le fabbriche e gli scavi".~~
- su tutti i corsi d'acqua minori e non demaniali si applica una fascia di rispetto in classe IIIA pari a 10 m per sponda per i corsi d'acqua naturali e per i canali artificiali funzionanti, per le quali si applicano le medesime norme citate nel precedente comma.
- All'interno dei settori perimetrati in dissesto (E_{eA} , E_{bA} , E_{mA}) e nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua con dissesti lineari (E_{eL} , E_{bL} , E_{mL}) le quote esistenti devono essere mantenute; non saranno quindi ammesse opere di scavo e riporto tendenti a modificare le altimetrie locali in assenza di relazione idraulica che escluda interferenze con i settori limitrofi. Inoltre non è ammessa la creazione di volumi interrati e non è ammessa la creazione, nei muri perimetrali, di aperture che facilitino la penetrazione di miscele liquide+solide all'interno dei locali; gli ingressi degli edifici (porte e garages) non dovranno essere rivolti verso la direzione di possibile provenienza di masse esondate; dovranno essere rinforzati i muri esterni rivolti verso la direzione di possibile provenienza di masse esondate.
- Il dimensionamento delle opere da realizzare sui corsi d'acqua dovrà essere fatto considerando portate di piena con tempo di ritorno di 500 anni per T. Vevera, 200 anni per il T. Rese e per 100 anni per i rii minori;

6. Classe IIIA1

~~Appartengono a questa classe le aree non edificate che devono essere considerate inedificabili perché inserite in fascia di rispetto assoluta e primaria dei pozzi e delle sorgenti utilizzate per fini idropotabili.~~

In queste zone dunque non possono essere eseguite nuove edificazioni di alcun genere. Per maggiori dettagli si rimanda all' art. 4.1.2.

Art. 4.1.6 Classe di Idoneità Urbanistica IIIB - Pericolosità geomorfologia da elevata a molto elevata - Edificabilità condizionata.

1. Norma valida per entrambe le sottoclassi

La presenza in queste aree di edificazioni esistenti e l'eventuale previsione urbanistica comportano necessariamente, stante la situazione di rischio, la realizzazione di interventi di riassetto idrogeologico mirati principalmente a salvaguardare l'esistente e le edificazioni future. La presenza di opere di difesa già esistenti non consente l'utilizzo delle aree sino a quando tali opere non saranno state verificate, ristrutturare o collaudate per garantirne l'efficacia.

In mancanza delle opere di riassetto o del collaudo di quelle esistenti, rimangono in vigore i vincoli previsti per la classe III, mentre ad interventi realizzati e collaudati possono essere eseguite nuove edificazioni.

Tali interventi dovranno essere inclusi nei Piani di Riassetto Idrogeologico approvati dal Consiglio Comunali e dagli Enti Pubblici Competenti.

Considerata l'estensione di talune aree, l'Amministrazione Comunale potrà individuare all'interno dei Piani di Riassetto, un cronoprogramma degli interventi necessari.

Tali interventi dovranno essere realizzati prima del rilascio del P.d.C.. Qualora vi siano interventi di importanza strategica che necessitano di tempi brevi, al fine di ottimizzare i tempi necessari per la disponibilità delle aree previste nel cronoprogramma, sarà possibile avviare contemporaneamente la realizzazione degli interventi di riassetto e la realizzazione delle opere di urbanizzazione o di edificazione (come indicato al punto 7.10 della N.T.E. alla C.P.G.R. n.7/LAP/9. Il rilascio della certificazione di abitabilità degli edifici sarà vincolato alla conclusione delle procedure degli interventi di riassetto (individuazione, realizzazione e collaudo degli stessi).

~~Al fine di ottimizzare i tempi necessari per la disponibilità delle aree previste nel cronoprogramma, sarà possibile avviare contemporaneamente la realizzazione degli interventi di riassetto e la realizzazione delle opere di urbanizzazione o di edificazione. Il rilascio della certificazione di abitabilità degli edifici sarà vincolato alla conclusione delle procedure degli interventi di riassetto (individuazione, realizzazione e collaudo degli stessi).~~

Per i tratti tombinati di incerta definizione i Piani di Riassetto Idrogeologico dovranno indagare e delimitare precisamente i percorsi tombinati e le relative dimensioni.

I Piani di Riassetto Idrogeologico potranno essere previsti in due modi differenti :

- 1) Interventi tecnici comunali
- 2) Piani Tecnici Esecutivi ai sensi dell'art. 47 della l.r. 56/77 e s.m.i.

1) In questo caso il Comune coordinerà i singoli interventi privati che, nel loro insieme comportino una sistemazione globale tale da consentire una progettazione unitaria. Gli interventi dei Privati dovranno uniformarsi al Piano di Riassetto di massima predisposto dal Comune ed approvato dal Consiglio Comunale, in cui saranno evidenziati gli interventi prioritari e le tipologie di intervento preferenziali.

2) Nel caso in cui gli interventi necessari siano di varia natura e funzione e tali per cui la loro progettazione unitaria, elaborata anche da più enti interessati, comporti dei vantaggi economici, conviene la seconda ipotesi lavorativa. In questo caso il Comune, d'intesa con gli Enti Pubblici, cui compete istituzionalmente la progettazione e l'esecuzione delle opere, può formare un piano d'insieme, contenente i progetti di massima delle varie opere e redigere il programma esecutivo

al fine di un'ordinata attuazione. Il Piano Tecnico Esecutivo, comprensivo delle opere e delle aree di pertinenza è approvato con deliberazione del Consiglio Comunale.

La sua approvazione non produce contraddizione con la prassi normale di richiesta di interventi alla Regione, anzi permette di avanzare tale richiesta in modo già strutturato e quindi con una più rapida e semplice valutazione delle necessità.

2. ~~CLASSE III B1~~

~~Appartengono a questa classe porzioni di territorio edificate ma inserite in fascia di rispetto primaria dei pozzi e delle sorgenti utilizzate per fini idropotabili. Fermi restando i divieti e le utilizzazioni riportate all'art. 4.1.2, nelle aree inserite in questa classe sono ammessi i seguenti interventi:~~

- ~~• Gli interventi previsti nelle aree soggette a Classe IIIa;~~
- ~~• Manutenzione ordinaria~~
- ~~• Manutenzione straordinaria~~
- ~~• Restauro e risanamento conservativo~~
- ~~• Interventi igienico-funzionali volti a ridurre il carico inquinante~~
- ~~• Recinzioni, posa di manufatti di arredo urbano.~~

3. CLASSE III B2

Per questa classe, sino alla realizzazione delle opere di riassetto o sino alla verifica ed il collaudo delle opere eventualmente esistenti, saranno ammessi solo **interventi che non aumentino il carico antropico**, i seguenti interventi, previa verifica della compatibilità geologica secondo i dettami del D.M. 11/03/88:

- Tutti gli interventi previsti nella successiva classe IIIA
- Manutenzione ordinaria (MO)
- Manutenzione straordinaria (MS)
- Restauro e risanamento conservativo (RC)
- Ristrutturazione edilizia di tipo A (REA)
- Demolizione senza ricostruzione (DS)
- Modifica di destinazione d'uso senza aumento del carico antropico (MDA)
- Ristrutturazione edilizia di tipo B (REB)
- Demolizione con ricostruzione (DR)
- Ampliamento per sopraelevazione (AS)
- Nuova costruzione per servizi tecnologici di interesse pubblico (Ncu)
- Nuova costruzione accessoria senza carico urbanistico (Nca)
- Recinzioni, posa di manufatti di arredo urbano

Nelle restanti porzioni di area difesa da adeguate opere di protezione o a seguito dell'eventuale realizzazione di Progetti Pubblici di Riassetto Idrogeologico vengono mantenute le classi di edificabilità IIIb2, in quanto le opere realizzate dovranno essere soggette a manutenzione periodica che ne garantisca l'efficienza, ma potranno essere realizzati anche i seguenti:

Ad interventi di riassetto eseguiti:

- nuove costruzioni di ogni tipo NC ad esclusione delle nuove costruzioni per servizi pubblici NCs
- Ampliamenti nella misura del 20% di edifici uni-bifamigliari (A)

- Modifica di destinazione d'uso con aumento del carico urbanistico (MDB)
- Interventi pubblici

Gli interventi previsti sia in assenza di opere di riassetto che in presenza delle stesse potranno essere realizzati rispettando le seguenti specifiche valide per tutta la sottoclasse IIB₂:-

~~A. Dovrà essere sottoscritto dall'attuatore dell'intervento un atto liberatorio che escluda ogni responsabilità dell'Amministrazione Pubblica in ordine a futuri eventuali danni a persone o cose comunque derivanti dal dissesto segnalato ai sensi dell'art. 18, comma 7 delle N.T.A. del P.A.I. adottato con deliberazione n°1/99 dell'11/05/1999 del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del Fiume Po e successivamente modificato ed adottato con deliberazione del Comitato Istituzionale n°18 del 26/04/2001.~~

Tutti i fabbricati ricadenti nella fascia di classe IIIA dei corsi d'acqua, anche in difformità di rappresentazione cartografica, risultano scritti alla classe IIB3.

4. CLASSE IIB3

Per questa classe, sino alla realizzazione delle opere di riassetto o sino alla verifica ed il collaudo delle opere eventualmente esistenti saranno ammessi solo i seguenti interventi che **non aumentino il carico antropico**, previa verifica della compatibilità geologica secondo i dettami del D.M. 11/03/88 e D.M. 14.01.08:

- Tutti gli interventi previsti nella successiva classe IIIA
- Manutenzione ordinaria (MO)
- Manutenzione straordinaria (MS)
- Restauro e risanamento conservativo (RC)
- Demolizione senza ricostruzione (DS)

Ad **interventi di riassetto eseguiti** vengono mantenute le classi di edificabilità IIB₃ in quanto le opere realizzate dovranno essere soggette a manutenzione periodica che ne garantisca l'efficienza, **ma potranno essere realizzati i seguenti interventi:**

- Ristrutturazione edilizia
- Nuova costruzione per servizi tecnologici di interesse pubblico (Ncu)

Specifiche valide per entrambe le classi IIB:

Gli interventi previsti sia in assenza di opere di riassetto che in presenza delle stesse potranno essere realizzati rispettando le seguenti specifiche valide per entrambe le sottoclassi IIB₂ e IIB₃:

~~B. Dovrà essere sottoscritto dall'attuatore dell'intervento un atto liberatorio che escluda ogni responsabilità dell'Amministrazione Pubblica in ordine a futuri eventuali danni a persone o cose comunque derivanti dal dissesto segnalato ai sensi dell'art. 18, comma 7 delle N.T.A. del P.A.I. adottato con deliberazione n°1/99 dell'11/05/1999 del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del Fiume Po e successivamente modificato ed adottato con deliberazione del Comitato Istituzionale n°18 del 26/04/2001.~~

€ Deve intendersi come aumento del carico antropico quando l'intervento realizzato comporta la formazione di una nuova unità abitativa con possibile insediamento di un nuovo nucleo familiare, viceversa se l'intervento realizzato serve per una migliore fruizione dell'unità abitativa esistente non può essere considerato come aumento del carico antropico. Infatti secondo quanto riportato nella circolare 7/LAP, al punto 7.3, comma 2, "Fatte salve le situazioni di grave pericolo, individuate in ambito di P.R.G.C.omissis....., si ritiene corretto, a seguito di opportune indagini di dettaglio, considerare accettabili gli **adeguamenti che consentano una più razionale fruizione degli edifici esistenti**, oltretutto gli adeguamenti igienico-funzionali (es.: si intende quindi possibile: la realizzazione di ulteriori locali, il

recupero di preesistenti locali inutilizzati (es. casseri), pertinenze quali box, ricovero attrezzi, etc... escludendo viceversa la realizzazione di nuove unità abitative.

In ogni caso sono comunque sempre ammesse le seguenti tipologie di intervento:

- 1) Manutenzione ordinaria dei corsi d'acqua con pulizia degli alvei, delle tombinature e delle griglie ;
- 2) Manutenzione straordinaria e nuove opere per la protezione delle sponde, quali argini, o per il regolare deflusso delle acque, quali briglie, al fine di garantire il libero deflusso nei tratti regimati e/o coperti già esistenti.
- 3) Realizzazione di opere di stabilizzazione dei versanti sia con le normali tecniche che con le tipologie dell'Ingegneria naturalistica.

In particolare si dovranno perseguire i seguenti scopi:

- realizzare sezioni di deflusso regolari tali da consentire portate di piena con tempo di ritorno di 500 anni per T. Vevera, 200 anni per il T. Rese e per 100 anni per i rii minori;
- sostenere e difendere le scarpate in materiali sciolti soggette ad erosione;
- eliminare o ampliare i tratti coperti a sezione insufficiente,
- consentire l'accesso pedonale, ed eventualmente carrabile, all'alveo dei corsi d'acqua al fine di permettere l'ispezione e la manutenzione delle opere di difesa.
- stabilizzare le aree particolarmente acclivi con problemi di drenaggio acque.

In tutti i casi dovranno essere rispettate le seguenti norme:

- La copertura dei corsi d'acqua, principali o del reticolato minore, mediante tubi o scatolari anche d'ampia sezione non è ammessa in nessun caso.
- E' divieto assoluto l'interramento dei corsi d'acqua ai sensi dell'art.41 del D.Lgs 152/99 e dell'art.21 del PAI.
- Le opere d'attraversamento stradale dei corsi d'acqua dovranno essere realizzate mediante ponti in modo tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in alcun modo a ridurre la lunghezza dell'alveo "a rive piene" misurata a monte dell'opera ; questo indipendentemente dalle risultanze delle verifiche delle portate, esse inoltre dovranno garantire un franco di deflusso tale da favorire il transito del materiale in sospensione.
- per gli attraversamenti aventi luce maggiore e/o superiore di m 6.00 devono essere applicati i criteri e le prescrizioni tecniche contenute nell'apposita direttiva emanata dall'Autorità di Bacino.
- Non sono ammesse occlusioni, anche parziali, dei corsi d'acqua incluse le zone di testata tramite riporti vari.
- Sulle sponde dei corsi d'acqua e sui cigli dei versanti sono rigorosamente vietati scarichi di rifiuti, ivi compresi i materiali inerti provenienti da demolizioni e scavi e scarti vegetali provenienti dalle pratiche agrarie e dalla manutenzione di parchi e giardini.
- In caso di corsi arginati e di opere idrauliche deve essere garantita la percorribilità, possibilmente veicolare, delle sponde a fini ispettivi e manutentivi.
- In caso di sistemazione delle sponde e degli alvei dei corsi d'acqua sia principali che minori dovrà essere data preferenza a quei progetti che si rifanno alle tecniche di ingegneria naturalistica, laddove queste siano applicabili in toto o anche solo parzialmente.
- Dovrà essere garantita costantemente la pulizia e la manutenzione degli alvei dei corsi d'acqua, naturali o artificiali, pubblici o privati, limitrofi agli insediamenti previsti, verificando le sezioni di deflusso, soprattutto per i tratti d'alveo intubati, adeguando quelle insufficienti.
- L'alveo dei corsi d'acqua sia principali che minori, sia a cielo libero che intubati, rimane sempre in classe IIIa, anche se non specificato in cartografia e quindi per esso valgono tutte le prescrizioni per tale classe urbanistica.
- Tutti gli interventi da realizzarsi sui corsi d'acqua demaniali e pubblici dovranno avere la preventiva autorizzazione del Servizio OO.PP.

- ~~Su tutti gli altri corsi d'acqua demaniali, si applica una fascia di rispetto di 10 m per sponda, anche se non indicato graficamente nelle tavole, ai sensi dell'art. 96, lettera f) del T.U. Acqua R.D. n° 523/1904. Richiamata dalla Circolare del Presidente della Giunta Regionale del 08/10/1998 n° 14LAP/PET e che recita: “Sono atti vietati in modo assoluto sulle acque pubbliche, loro alvei, sponde e difese i seguenti:f) le piantagioni di alberi e siepi, le fabbriche, gli scavi e lo smovimento del terreno a distanza dal piede degli argini e loro accessori come sopra, minore di quella stabilita dalle discipline vigenti nelle diverse località, ed in mancanza di tali discipline a distanza minore di metri quattro (4,00 m) per le piantagioni e smovimento del terreno e di metri dieci (10,00 m) per le fabbriche e gli scavi”.~~
- su tutti i corsi d'acqua minori e non demaniali si applica una fascia di rispetto in classe IIIA pari a 10 m per sponda per i corsi d'acqua naturali e per i canali artificiali, aventi le medesime norme citate nel precedente comma.
- All'interno dei settori perimetrati in dissesto (Ee_A , Eb_A , Em_A) e nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua con dissesti lineari (Ee_L , Eb_L , Em_L) le quote esistenti devono essere mantenute; non saranno quindi ammesse opere di scavo e riporto tendenti a modificare le altimetrie locali in assenza di relazione idraulica che escluda interferenze con i settori limitrofi. Inoltre non è ammessa la creazione di volumi interrati e non è ammessa la creazione, nei muri perimetrali, di aperture che facilitino la penetrazione di miscele liquide+solide all'interno dei locali; gli ingressi degli edifici (porte e garages) non dovranno essere rivolti verso la direzione di possibile provenienza di masse esondate; dovranno essere rinforzati i muri esterni rivolti verso la direzione di possibile provenienza di masse esondate.
- Il dimensionamento delle opere da realizzare sui corsi d'acqua dovrà essere fatto considerando portate di piena con tempo di ritorno di 500 anni per T. Vevera, 200 anni per il T. Rese e per 100 anni per i rii minori.

CAPO 2° VINCOLI

Art. 4.2.1 Vincolo idrogeologico

1. Nella parte del territorio Comunale occorre mantenere vincolate le aree sottoposte al vincolo idrogeologico, come indicato nelle perimetrazioni delle carte originali e depositate a suo tempo nelle rispettive sedi Comunali dal Corpo delle Foreste, ai sensi del R.D. 30/12/1923 N. 3267.
2. Codeste aree sono inoltre soggette alla normativa inerente alle modificazioni del suolo in terreni sottoposti al vincolo idrogeologico, come da Lex Reg. n. 45 del 9/8/1989: *“Nuove norme per gli interventi da eseguire in terreni sottoposti al vincolo per scopi idrogeologici - Abrogazione Legge Regionale 12/8/1981 n. 27”* **così come modificata dalla L.R. n. 4 del 10 febbraio 2009.**
3. Il Comune in oggetto dovrà richiedere, su interventi previsti in terreni sottoposti al vincolo idrogeologico, la documentazione prevista dall’art. 7 della stessa Lex n. 45 del 9/8/1989, come precisato nella deliberazione della Giunta Regionale del 03/10/89 n. 122 - 31886.
4. Il Comune infine, anche in rispetto della circolare esplicativa alla Lex R. n. 45 del 9/8/1989 n. 2/ARG del 31/1/90 della Giunta Reg., entro la perimetrazione del vincolo idrogeologico, per ogni iniziativa pubblica e privata (tagli boschivi, apertura strade, aree residenziali di espansione ecc.) è tenuto a svolgere la relativa pratica geologico-tecnica di svincolo, specifica, interessante le aree coinvolte, richiedendo nei casi previsti, i relativi parere e approvazione del Servizio Geologico Regionale e la conseguente autorizzazione del Presidente della Giunta Regionale.
5. Nella corretta applicazione dell’art. 1, punto 3 della stessa Lex Reg. n. 45 del 9/8/89 **così come modificata dalla L.R. n. 4 del 10 febbraio 2009**, ambiti di applicazione, nelle zone sottoposte al vincolo idrogeologico, nel caso di interventi di modesta rilevanza, comportanti trasformazioni o modificazioni di uso del suolo su superfici non superiori a duecentocinquanta metri quadrati e richiedenti un volume complessivo di scavi non superiore a cento metri cubi, il richiedente la concessione può allegare alla domanda una perizia asseverata, rilasciata da un professionista esperto nei problemi di assetto idrogeologico e stabilità dei versanti.
6. Essa può essere sostituita, secondo una valutazione discrezionale dell’Ente autorizzante, della relazione tecnica di cui al comma 1 della citata Lex R. n. 45 del 9/8/1989 **così come modificata dalla L.R. n. 4 del 10 febbraio 2009.**

Art. 4.2.2 Vincolo del Parco Naturale dei Lagoni di Mercurago

1. Nelle aree interne al perimetro del Parco Naturale di cui al presente articolo sono vigenti le Norme del Piano del Parco approvato con D.C.R. n. 656 - 12175 del 27/7/93.

Art. 4.2.3 Vincolo di tutela assoluta

1. Le aree individuate nelle planimetrie del piano come sottoposte a vincolo di tutela assoluta, rappresentano parti di territorio in cui, al fine di tutelare e conservare i valori ambientali o naturalistici esistenti, sono vietati interventi di modificazione dell'uso del suolo.
2. In dette aree sono consentiti solo interventi di manutenzione di eventuali edifici esistenti e prosecuzione delle colture agrarie esistenti alla data di adozione del P.R.G.C. e tutti gli interventi di ripristino ambientale e di riassetto idrogeologico.
3. Sono vietati gli interventi di nuova costruzione di edifici ed impianti di qualsiasi tipo, compresi quelli di pubblica utilità, ad eccezione di quegli impianti necessari al mantenimento dello stato di natura o ad attrezzare le aree per attività di studio scientifico o di educazione ambientale, e purchè tali impianti non costituiscano nuova volumetria edificabile.

Art. 4.2.4 Vincolo di tutela del suolo e sottosuolo da scarichi liquidi da autorizzarsi nel Comune di Oleggio Castello.

1. In tutto il territorio la disciplina degli scarichi liquidi è regolata da:
 - leggi Nazionali e Regionali vigenti;
 - L.R. n. 13 del 26/3/1990, relativa alla disciplina degli scarichi civili, con il rispetto della circolare 2/ECO del 22/1/1990 contenente i criteri interpretativi e di prima applicazione della stessa L.R.;
 - dal vigente regolamento comunale edilizio e di igiene.
2. Ai fini della protezione del territorio degli scarichi di acque di rifiuto, tutti i titolari di scarichi di qualsiasi tipo, provenienti da insediamenti residenziali, civili, pubblici e privati o complessi produttivi che hanno recapito in acque superficiali, in fognatura pubblica o sul suolo, sono tenuti alla richiesta preventiva di autorizzazione dello scarico alla Provincia di Novara, previo specifico progetto idraulico del manufatto e relazione geoidrologica di salvaguardia e tutela degli acquiferi zonali; saranno comunque vietati gli scarichi in pozzi perdenti nel sottosuolo, dove esiste fognatura.
Sono tenuti quindi alla richiesta di preventiva autorizzazione allo scarico anche tutti gli impianti produttivi che nel territorio agricolo svolgono attività di servizio e complementari che diano luogo a scarichi di processo.

Art. 4.2.5 Vincolo di tutela del suolo e sottosuolo da discariche RSU - (Aree e impianti per lo smaltimento di rifiuti solidi urbani e assimilabili) da autorizzarsi nel Comune di Oleggio Castello.

1. Su tutto il territorio comunale lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani e industriali, deve essere programmato entro la perimetrazione Comunale, ai sensi del DPR 915 del 10/9/1982, con l'applicazione della circolare esplicativa del Presidente della Giunta Regionale del 15/2/1983 prot. n. 05/ Ecologia.
2. Le eventuali discariche presenti nel territorio Comunale devono essere sottoposte al relativo piano di risanamento ambientale approvato dalla Regione Piemonte, mentre su tutto il territorio Comunale vige il divieto di abbandono dei rifiuti.
3. Nel territorio Comunale di Oleggio Castello non sono previsti siti per lo smaltimento di rifiuti tossico-nocivi, nè siti per lo smaltimento di rifiuti solidi urbani in discarica controllata.
4. Entro il territorio comunale di Oleggio Castello è prevista l'individuazione di un sito idoneo allo scarico di macerie edilizie discarica di 20^a categoria, tipo A, come normato dalla legislazione Regionale, (art.29 della Lex R. N059 del 13/4/95), in merito all'applicazione del DPR 915 del 10/9/1982.
5. Il Comune si riserva di individuare, con specifica indagine geologico-tecnica, nel territorio il sito succitato di potenzialità inferiore a 30.000 mc. e di procedere all'attuazione della delega prevista dall'art. 29 Lex R. N. 59 per la diretta autorizzazione del progetto della discarica rifiuti inerti a basso impatto ambientale, da intendersi come reinterri di cui alla lettera h, dell'art. 56 Lex R. 56/77 e successive modifiche.
Eventuali richieste di autorizzazione, da parte di privati o Enti pubblici, di stoccaggio provvisorio di rifiuti industriali in siti entro il territorio Comunale, dovranno essere sottoposti al parere del Comitato Regionale per lo smaltimento rifiuti, come da L.R. N. 18 del 2/5/1986 e al controllo di competenza dell'Assessorato all'Ecologia della Provincia di Novara.
6. Il Comune, anche tramite il Consorzio RSU di appartenenza, ai sensi del D.M. Amb. 29.5.1991 (G.U. 12/6/1991) "*Indirizzi generali per la regolamentazione della raccolta differenziata dei rifiuti solidi*", in particolare dell'art. 6, dovrà adeguare ed integrare il regolamento comunale di cui all'art. 8 del D.P.R. 915/1982, in merito alla raccolta differenziata dei rifiuti ingombranti, alla raccolta convenzionata dei rifiuti diversi dai rifiuti solidi urbani, alla organizzazione delle modalità di servizio ed informazione delle utenze sullo stesso smaltimento differenziato R.S.U.

Art. 4.2.6 Vincolo panoramico

1. Nelle aree identificate in cartografia di Piano, non sono ammesse costruzioni. Per gli edifici esistenti situati all'interno delle aree perimetrata a Vincolo Panoramico sono ammessi gli interventi delle singole aree normative ad esclusione della sopraelevazione.

CAPO 3° FASCE DI RISPETTO

Art. 4.3.1 Fascia di rispetto cimiteriale

1. Le zone di rispetto dei cimiteri sono indicate nelle planimetrie di progetto del Piano e sono normate dall'art. 27 della L.R. n. 56/77 e dai relativi riferimenti legislativi. Le aree ricadenti nella zona sottoposta a vincolo sono computabili al fine dell'applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi in esecuzione del quart'ultimo comma dell'art. 25 della L.R. n. 56/77.
2. Sono consentite realizzazioni di parcheggi, di parchi pubblici, anche attrezzati o di colture arboree industriali.
3. **All'interno della zona di rispetto, così come contenuto nell'art. 28 della L. 166/2002, per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso tra cui l'ampliamento nella percualte massima del 10% e i cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti delle lettere a), b), c), e d) del 1° comma art.31 L457 del 05.8.1978.**

Art. 4.3.2 Fasce di rispetto a protezione di nastri e incroci stradali

1. Per una profondità desumibile dalle indicazioni delle cartografie di P.R.G., gli interventi rientranti nelle fasce di rispetto potranno essere del seguente tipo: manutenzione ordinaria (MO); manutenzione straordinaria (MS); restauro conservativo (RCI); risanamento conservativo (RC2); ristrutturazione edilizia di tipo A (REI); ristrutturazione edilizia di tipo B (RE2) purché, in tale ultimo caso, i modesti ampliamenti ammessi, non superiori al 20% del volume preesistente e finalizzati all'adeguamento igienico funzionale, avvengano sul lato del fabbricato opposto rispetto a quello della strada e riguardino gli edifici rurali ad uso residenziale;
2. Laddove le cartografie di Piano non presentino l'indicazione grafica della profondità della fascia di rispetto dovranno essere rispettati i seguenti arretramenti minimi dai cigli stradali in aree agricole fatti salvi i disposti del Nuovo Codice della strada:
 - per le strade pedonali e veicolari, anche private, di sezione inferiore a mt. 5,00, arretramenti di mt. 5,00, per le strade vicinali arretramenti di mt. 10,00;
 - per le strade di qualunque tipo di sezione superiore a mt. 5,00, arretramenti di mt. 20,00.
3. Nelle suddette fasce di rispetto sono ammessi i distributori di carburante con le relative attrezzature (cabina, pensilina) ~~a distanza fra i medesimi non inferiore a mt. 250, e a distanza da ogni area residenziale almeno di mt. 150;~~ l'area di servizio del distributore

dovrà essere separata dal nastro stradale con apposita aiuola spartitraffico. **Secondo le disposizioni della D.G.R N.57-14407 DEL 20.dicembre 2004.**

4. Per quanto riguarda le recinzioni e gli accessi lungo le strade si richiamano i precedenti artt. 2.3.5. e 3.2.3., con la precisazione che, lungo le strade statali, provinciali o in manutenzione all'A.N.A.S. o alla Provincia, occorre premunirsi dei nulla-osta di tali Enti.

Art. 4.3.3 Fascia di rispetto di elettrodotti di Alta Tensione

1. In applicazione del D.P.R. n. 1062 del 21/6/1968 e dell'art. 5 del D.P.C.M. del 23-04-1992 **D.P.C.M. 08/07/2003 e la D.G.R. N. 19-5515 DEL 19/03/2007** le costruzioni di qualsiasi tipo in prossimità dei conduttori di energia elettrica di Alta Tensione dovranno rispettare dagli stessi le distanze prescritte che saranno indicate dall'ENEL in base a nulla-osta che l'interessato dovrà richiedere.

Art. 4.3.4 Fascia di rispetto dai gasdotti

1. Le costruzioni di qualsiasi tipo da realizzare in prossimità delle tubazioni principali dei gasdotti dovranno rispettare dalle stesse le distanze che saranno prescritte dall'Ente gestore della rete, in base al nulla-osta che l'interessato dovrà richiedere, secondo i disposti del D.M. 24-11-1984.

Art. 4.3.5 Fascia di rispetto dei corsi d'acqua

1. Il PRGC, in prossimità dei corsi d'acqua, individua nelle Tavole di Piano, ai sensi della LR 56/77 smi, art. 29, lettere b) e c), una fascia di rispetto inedificabile di profondità variabile, determinata in relazione agli approfondimenti di cui agli elaborati tecnico-geologici.
2. Le suddette fasce di rispetto possono aumentare in profondità, o estese anche all'interno dei centri abitati, su indicazione grafica contenuta nelle planimetrie di progetto del P.R.G. (Tav. P2, P3, P5).
3. Nelle fasce di rispetto di cui al comma 1, è vietata ogni nuova edificazione, oltretutto le relative opere di urbanizzazione; per gli edifici esistenti localizzati all'esterno dell'abitato, sono ammessi unicamente interventi di Manutenzione Ordinaria (MO), Manutenzione Straordinaria (MS), Restauro (R), Risanamento Conservativo (RC).
4. Sono consentiti la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazione a verde, conservazione dello stato di natura o delle coltivazioni agricole, la realizzazione di parcheggi pubblici e di attrezzature sportive collegate con i corsi e gli specchi d'acqua.

5. Inoltre il PRGC, anche ai sensi della LR 56/77 smi, art. 24, comma 1, punto 3), individua e definisce i fontanili come aree di interesse paesistico, e ne perimetra puntualmente una fascia di rispetto inedificabile:
 - a) di profondità di ml 20 intorno alla testa del fontanile, misurata dal ciglio superiore;
 - b) di profondità di ml 10 lungo l'asta del fontanile, misurata dal ciglio superiore, per una lunghezza variabile indicata nelle Tavole del PRGC stesso.
6. Nelle fasce di cui al comma precedente, è fatto divieto di effettuare opere volte alla modifica delle caratteristiche morfologiche e della destinazione d'uso del suolo, con esclusione delle opere di manutenzione, recupero ambientale e/o rimboschimento; è inoltre fatto divieto assoluto di interrimento della testa del fontanile in relazione ai livellamenti dei terreni connessi ad interventi di bonifica agraria.
7. Tutte le fasce di rispetto di cui al presente articolo, costituiscono ambiti prioritari per l'applicazione di benefici disposti dai Regolamenti Comunitari e dai Piani di Sviluppo Rurali finalizzati alla riqualificazione del paesaggio rurale; inoltre tali fasce di rispetto individuano i possibili tracciati di recepimento e di contestualizzazione della "rete ecologica" prevista dal Piano Territoriale Provinciale

Art. 4.3.6 Fasce di rispetto per prese di acquedotti e per impianti di depurazione -Tutela delle captazioni idriche (pozzi, sorgenti e acque sotterranee)

1. Per le nuove autorizzazioni per la captazione di pozzi o sorgenti d'uso potabile, si dovranno applicare le norme contenute nel D.P.R. 24.5.1988 n. 236, "Attuazione della direttiva CEE n. 80/778, concernente la qualità delle acque destinate al consumo umano, ai sensi dell'art. 15 della L. 16/4/1987 n. 183, in merito alle aree di salvaguardia delle risorse idropotabili".
2. Le fasce di rispetto, in via transitoria, salvo eventuale ridefinizione, con il criterio delle isocrone a 60 e 180 gg., di tali aree di salvaguardia, in osservanza al DGR n. 19-39629 del 2/11/94, sono:
 - zona di tutela assoluta; tale zona è adibita esclusivamente ad opere di presa ed a costruzioni di servizio; deve essere recintata e provvista di canalizzazioni per le acque meteoriche e deve avere un'estensione di raggio non inferiore a 10 mt. ove possibile;
 - zona di rispetto ristretta, indicata nell'Elaborato III parte, "*Carta di propensione al dissesto e programmazione geourbanistica*", di cui alla premessa e nelle tavole di P.R.G.C. nella fascia circolare di 200 mt. di salvaguardia ai pozzi idropotabili in Oleggio Castello, nella quale sono vietate tutte le attività e destinazioni, di cui all'art. 6 del D.P.R. 236/88. La fascia di salvaguardia attorno alla Sorgente Gioiosa è definita nelle cartografie del Piano, le cui indicazioni sono comunque da intendersi modificate in conformità alla Determinazione assunta, in data 25.05.98 n. 191, dal competente Settore Regionale.In particolare:
 - a) dispersione, ovvero immissione in fossi e in canali irrigui, non impermeabilizzati, di reflui, fanghi e liquidi anche se depurati;
 - b) accumulo di concimi organici;
 - c) dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade;
 - d) aree cimiteriali;
 - e) spandimento di pesticidi e fertilizzanti;
 - f) apertura di cave e pozzi;
 - g) scariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;
 - h) stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;

- i) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
 - l) impianti di trattamento di rifiuti;
 - m) pascolo e stazzo di bestiame.
3. Nelle zone di rispetto è vietato l'insediamento di fognature e pozzi perdenti; per quelle esistenti si adottano, ove possibile, le misure per il loro allontanamento.
 4. Nell'impossibilità di allontanare le fognature e i pozzi perdenti esistenti all'interno della zona di rispetto ristretta, si dovrà inoltre:
 - adottare gli accorgimenti tecnici di cui sopra, in occasione di interventi di manutenzione straordinaria della rete fognaria preesistente;
 - procedere all'allacciamento di tutti i fabbricati non ancora collegati alla rete fognaria.
 5. Le soluzioni tecniche adottate, dovranno ogni volta, essere soggette all'approvazione del servizio di igiene e sanità pubblica della U.S.S.L. competente del territorio.
Entro la perimetrazione comunale, valgono inoltre i criteri sanciti dalla Lex 5/1/1994 n. 36 "Disposizioni in materia di risorse idriche", che considera pubbliche tutte le acque superficiali e sotterranee.
 6. In tal senso, gli usi delle acque sono indirizzati al risparmio e al rinnovo delle risorse, per non pregiudicare il patrimonio idrico, la vivibilità dell'ambiente, l'agricoltura, la fauna e la flora acquatiche, i processi geomorfologici e gli equilibri idrologici.
 7. Per quanto riguarda l'uso delle risorse idriche, è sancito che il consumo umano è prioritario rispetto agli altri usi del medesimo corpo idrico superficiale o sotterraneo.
 8. Le nuove richieste di emungimento da falde idriche, vanno regolamentate secondo la L.R. n. 22 del 30-04-96, che definisce le modalità di ricerca, estrazione e di utilizzo delle acque sotterranee che vengono differenziate in usi potabili, in uso domestico ed in usi diversi da quelli domestici ovvero produttivi.
 9. Le acque delle falde in pressione sono riservate all'uso potabile.
 10. Si considerano falde in pressione nel territorio Comunale, quelle riscontrabili generalmente al di sotto dei 40 mt. circa di profondità dal piano di campagna.
 11. La ricerca, l'estrazione e l'utilizzo delle acque per uso potabile di tipo acquedottistico, sono soggetti ad autorizzazione della Regione.
 12. L'utilizzazione delle acque sotterranee per uso domestico può avvenire a seguito di autorizzazione rilasciata dal Comune ai sensi dell'art. 56 della L.R. 56/77 e s.m.i..
 13. Si possono utilizzare le acque di falda freatica presenti al di sotto del piano di campagna e comprese entro i 40 mt. circa di profondità.
 14. La ricerca, l'estrazione e l'utilizzazione delle risorse idriche sotterranee per usi diversi da quelli domestici, è subordinata ad autorizzazione rilasciata dalla Regione, previo studio geoidrologico zonale, imposto dal Comune, ai sensi dell'art. 56 L.R. 56/77 e s.m.i.
 15. Nei serbatoi interrati, presenti sul territorio, sono previste fasce di rispetto di mt. 10 all'interno delle quali valgono i divieti di cui al rispetto dei mt. 10 di tutela assoluta, previsti per i pozzi dell'acquedotto.

16. Intorno alle prese degli acquedotti e delle relative opere murarie, anche se non individuate nelle planimetrie di P.R.G. e per un raggio di profondità di mt. 200 ai sensi dell'art. 6 D.P.R. 236/88, non sono ammessi interventi di nuova costruzione. Le stesse limitazioni valgono per gli impianti di depurazione per un raggio di 100 mt.

17. Fatte salve diverse sistemazioni previste dal P.R.G. le fasce di rispetto di cui ai precedenti commi, dovranno essere sistemate a verde con piantumazioni o conservate allo stato di natura. Nella fascia di salvaguardia della Sorgente Gioiosa possono essere ammessi gli interventi edilizi previsti dal Piano soltanto dopo la realizzazione del collettore fognario di collegamento alla rete comunale. Le Concessioni Edilizie, relative a interventi privati che comportino incremento di capacità insediativa, potranno essere rilasciate a condizione, che il progetto edilizio preveda l'allacciamento alla rete fognaria comunale.

CAPO 4° TUTELE

Art. 4.4.1 Aree di rischio archeologico

1. Per Siti di **rischio** archeologico si intendono le parti del territorio di potenziale interesse archeologico derivante da rinvenimenti sparsi o casuali di reperti e che, pertanto, necessitano di particolari tutele e sono individuate in cartografia di Piano con apposito simbolo.
2. “Tutti gli interventi pubblici, compreso quelli nelle aree per servizi sociali ed attrezzature comunali esistenti, che interessano suolo e sottosuolo devono rigorosamente attenersi alla Circolare della Presidenza del Consiglio dei Ministri n. 3763/6 del 20/04/82 che prevede l’acquisizione del parere preliminare degli organi di tutela già in fase di primo posizionamento degli interventi stessi”.
3. “Per gli interventi di iniziativa privata la normativa deve prevedere la valutazione preliminare dei progetti da parte della Soprintendenza per la predisposizione di un parere da inserire nelle prescrizioni della commissione edilizia”.

Art. 4.4.2 Area di pregio ambientale

1. Oggetto dell’area:
parte di territorio, individuato ai sensi dell’art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i., denominato “Villa Dal Pozzo”, è caratterizzato da ampi spazi alberati, in parte allestiti con particolari consociazioni botaniche naturali o piantumate, tipiche dei grandi parchi delle Ville del Lago Maggiore. L’estesa coltre boschiva esistente, inglobante radure, prati ed edifici, rende l’intero complesso classificabile all’interno del vincolo di cui alla Legge n. 431/85.
2. Destinazioni d’uso proprie e ammesse:
 - attività turistiche e di fruizione del tempo libero in funzione del mantenimento dello stato di natura e dell’uso pubblico del parco botanico;
 - attività residenziali, alberghiere, turistico-ricettive, culturali, congressuali, collegate alla fruizione e manutenzione delle aree di pertinenza. Dette attività potranno essere private, se convenzionate con il Comune al fine di garantire il recupero del patrimonio ambientale, naturalistico e storico-edilizio esistente.
3. Interventi ammessi:
 - manutenzione ordinaria (MO), manutenzione straordinaria (MS), restauro conservativo (RC1), risanamento conservativo (RC2) , ristrutturazione edilizia di tipo A (RE1) per gli edifici esistenti;
 - tutti gli interventi, a regime privato o pubblico, di mantenimento dello stato di natura e di protezione ambientale che il Sindaco riterrà necessari alla salvaguardia del patrimonio botanico e allo svolgimento della attività di fruizione pubblica delle aree ad essa destinate;
 - interventi, a regime pubblico o privato, di ristrutturazione edilizia di tipo B (RE2), ampliamento con o senza sopraelevazione (AS) nel rispetto delle altezze massime esistenti per le attività di cui al punto 2) precedente finalizzati al recupero di parte o dell’intero complesso ambientale;

4. Modalità di intervento:
 - concessione singola per gli interventi di restauro conservativo (RC1), risanamento conservativo (RC2) e ristrutturazione edilizia di tipo A (RE1) sui manufatti esistenti;
 - P.P.E. esteso all'intera area di riqualificazione per gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B (RE2) , ampliamento con o senza sopraelevazione (AS);

5. Parametri del P.P.E.:
 - IT = pari all'esistente, sono ammessi ampliamenti una tantum degli edifici non vincolati dalla L. n. 1089/39, in misura del 20% del volume esistente per destinazioni esclusivamente alberghiere;
 - le aree a regime pubblico non dovranno avere dimensione inferiore a mq. 174.100;
 - i parametri dc, df, RC saranno definiti in sede di P.P.E. in funzione del migliore inserimento ambientale degli interventi previsti ed in relazione alle distanze esistenti;
 - aree a standards urbanistici = per ogni vano o posto letto insediabile in strutture ricettive private, dovrà essere assicurata una dotazione minima di 22,5 mq/ab, in aggiunta ai mq 174.100 da reperire per la formazione del parco botanico di uso pubblico;

6. Prescrizioni particolari:
 - l'area di cui al presente articolo è sottoposta al vincolo di cui alla Legge n. 431/85; l'edificio principale, denominato "Castello", è vincolato con relativa area di pertinenza, ai sensi della Legge n. 1089/39, con Decreto del 01-08-94;
 - il P.P.E. potrà contenere lievi modifiche alle norme del presente articolo, se adeguatamente motivate nel pubblico interesse e se autorizzate con il Provvedimento Regionale di cui alla L.R. n. 20/89, art. 10. Dette modifiche non costituiscono Variante alle Norme del Piano;
 - eventuali modifiche più sostanziali che riguardino incrementi di capacità insediativa o variazioni di destinazioni d'uso, potranno essere consentite con le procedure di cui al 4° comma dell'art. 17 e 6° e 7° comma dall'art. 40 della L.R. n. 56/77.

Art. 4.4.3 Sistema delle aree di rilevante valore naturalistico di livello Regionale e Provinciale (stralcio art. 2.4 del PTP)

Per quanto non riportato e/o in eventuale contrasto, valgono le disposizioni del citato PTP vigente.

Obiettivi

1. Completare il quadro delle aree facenti parte del sistema delle aree protette regionali (parchi regionali e riserve istituite), e di riconosciuta valenza naturalistica e paesistica (biotopi già segnalati), con la tutela/gestione di aree di prevalente interesse naturalistico al livello provinciale, al fine di integrare i capisaldi della rete ecologica.

All'interno del territorio comunale viene individuato dal PTP Parco Naturale dei Lagoni di Mercurago come facente parte delle aree protette regionali.

~~Il sistema delle aree protette regionali è costituito da:~~

~~Parco Naturale della valle del Ticino~~

~~Parco Naturale delle Lame del Sesia e Riserva dell'Isolone di Oldenico~~

~~Parco Naturale del Monte Fenera~~

~~**Parco Naturale dei Lagoni di Mercurago**~~

~~Riserva naturale speciale dei canneti di Dormelletto~~

~~Riserva naturale speciale del Sacro Monte di Orta~~

~~Riserva naturale speciale del colle della Torre di Buccione~~

~~Riserva naturale speciale del Monte Mesma~~

~~Riserva naturale orientata delle Baragge~~

~~Riserva naturale della palude di Casalbeltrame, (con la proposta di ampliamento già deliberata dai Comuni interessati).~~

Indirizzi

2. ~~Il P.T.P. individua ulteriori ambiti di elevato valore naturalistico e paesistico al fine di integrare e completare il sistema delle aree protette di rilevanza regionale e/o provinciale.~~

~~Tra questi ambiti vengono annoverati i biotopi esterni ai parchi regionali, già segnalati dalla Regione Piemonte (ed individuati nella Tavola A):~~

~~Biotopo dell'Agogna Morta~~

~~Biotopo della Garzaia di San Bernardino~~

~~Biotopo della Baraggia di Bellinzago~~

~~Biotopo del bosco Preti e bosco Lupi~~

~~Biotopo della Garzaia di Casaleggio~~

- 2.1 ~~La Provincia promuove inoltre l'istituzione di specifiche "zone di salvaguardia" di aree protette esistenti (ai sensi dell'art. 5 L.R. n°12/90), nei seguenti ambiti territoriali riportati nella Tavola A) di progetto:~~

~~• la valle del Sizzone;~~

~~• le aree di salvaguardia del Parco della valle del Ticino.~~

~~Direttive~~

3. ~~Gli strumenti di livello inferiore recepiscono i perimetri delle aree protette e le indicazioni dei rispettivi strumenti di tutela, di cui al comma 1. I Piani regolatori comunali devono inoltre porre particolare attenzione alla definizione delle vie di accesso alle aree protette ed alla predisposizione di "corridoi ecologici" continui di collegamento tra le strutture naturali delle aree protette e le aree esterne.~~

~~3.1 — Per la valle del Sizzone, il PTP propone il riconoscimento di una fascia di “zona di salvaguardia” in continuità con il parco Naturale del Fenera, per la quale, oltre alla fondamentale tutela delle aree boscate, della flora, della fauna e dei caratteri geomorfologici della valle e dei versanti, gli interventi di fruizione sono orientati alla precisa definizione dei percorsi naturalistici, anche ad integrazione di quelli individuati dal PTP, alla localizzazione di aree di sosta attrezzate, all’eventuale recupero di edifici rustici per usi agrituristici e ricreativi.~~

~~3.2 — Per le “zone di salvaguardia” del Parco della Valle del Ticino si fa riferimento a quanto già previsto dal PTR Ovest Ticino approvato.~~

Prescrizioni

4. All’interno dei ~~Parchi regionali, e delle Riserve, Parco Naturale dei Lagoni di Mercurago~~ i rispettivi strumenti normativi, come previsti dalla legge regionale di riferimento, prevalgono su tutti gli strumenti urbanistici di livello inferiore.

~~All’interno degli ambiti territoriali di cui al precedente comma 2.1 del presente articolo, i cui perimetri possono essere maggiormente dettagliati mediante uno specifico “accordo di pianificazione” tra la Provincia ed i Comuni interessati, le specifiche tutele e salvaguardie debbono essere disposte dalla strumentazione urbanistica locale nel rispetto delle direttive di cui ai precedenti commi 3., 3.1, 3.2.~~

~~Sino all’adeguamento degli strumenti urbanistici di cui al comma precedente, o all’inserimento dei Biotopi di cui al comma 2. nel Piano Regionale delle aree protette ai sensi dell’art. 3 della L.R. 47/95, nelle “aree di rilevante valore naturalistico” di cui al presente articolo, fatte salve le previsioni della strumentazione urbanistica vigente alla data di approvazione del P.T.P., valgono le seguenti norme transitorie:~~

~~i progetti di cui agli allegati B1, B2 e B3 della L.R. 40/98 sono comunque sottoposti alla fase di valutazione di impatto ambientale;~~

~~oltre al rispetto delle norme generali circa la tutela dei fattori di caratterizzazione di cui all’art. 2.3 (aree boscate, acque, crinali, versanti ecc.), è consentito il solo recupero degli insediamenti esistenti per funzioni connesse all’attività agricola, agrituristica e del tempo libero, con eventuali ampliamenti volumetrici limitati al massimo al 20% una tantum e finalizzati esclusivamente alla introduzione di adeguamenti igienico/tecnologici od al rispetto delle normative di sicurezza;~~

- ~~• le strade rurali esistenti, devono essere conservate e sottoposte a manutenzione nel rispetto dei materiali e delle componenti costruttive tradizionali, salva la possibilità di modifica per comprovate esigenze di carattere funzionale;~~
- ~~• è fatto divieto di autorizzare nuove localizzazioni di attività estrattive al di fuori di ambiti già destinati a tale attività i cui ampliamenti sono comunque sottoposti al rispetto della normativa vigente in materia di impatto ambientale;~~
- ~~• si devono ritenere vincolanti i percorsi individuati dal PTP e i corridoi ecologici definiti.~~

Art. 4.4.4 Aree di particolare rilevanza paesistica (stralcio art. 2.7 del PTP)

Per quanto non riportato e/o in eventuale contrasto, valgono le disposizioni del citato PTP vigente.

Obiettivi

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

Indirizzi

2. La pianificazione comunale recepisce le indicazioni cartografiche del PTP e integra la normativa in relazione alle specificità dei luoghi e degli obiettivi sopra espressi, tenuto conto delle indicazioni di eventuali strumenti di pianificazione regionale presenti o contigui.

Direttive

3. In particolare per:

~~3.1 L'area montana del Vergante/Mottarone perimetrata nella Tavola A) del P.T.P. e non compresa nel PTO Regionale già avviato, la tutela è finalizzata alla valorizzazione delle qualità paesistiche e naturalistiche attraverso interventi di manutenzione e miglioramento qualitativo delle superfici boscate e di quelle a prato pascolo, di recupero degli insediamenti storici anche ai fini dello sviluppo di un turismo diffuso e rispettoso delle condizioni ambientali. I Comuni e le Comunità montane possono proporre alla Amministrazione Provinciale la formazione di progetti mirati alla definizione di particolari itinerari e percorsi turistici da attrezzare per la conoscenza e la valorizzazione dei luoghi. La Amministrazione provinciale, può individuare normative specifiche o ambiti particolari entro i quali estendere le normative formulate dal PTO del Mottarone.~~

3.2. La valle dei Molini, anche in relazione alla contiguità del Parco Naturale dei Lagoni di Mercurago, la tutela è rivolta alla conservazione delle peculiari qualità paesistiche della valle e dei versanti che la definiscono, al mantenimento dell'attività agricola tradizionale, in relazione al recupero dei fontanili e dei manufatti storici presenti. Gli interventi sugli edifici esistenti, anche ai fini di eventuali mutamenti della destinazione d'uso, devono essere condotti nel rispetto delle strutture e delle forme storiche e preceduti da una valutazione degli effetti sull'ambiente e sulle infrastrutture di accessibilità esistenti.

~~3.3 Aree di rilevanza paesistica del capoluogo: il PTP individua nelle due aree situate a nord ovest e a sud est dell'abitato di Novara, valori paesistici di livello provinciale, legati principalmente alla percezione del centro storico del capoluogo e dei suoi più significativi monumenti, ma anche alla presenza di rogge di antica data e di fontanili e di manufatti minori di interesse storico-paesistico.~~

~~L'area posta a sud est del capoluogo comprende i territori sottoposti a specifiche normative di tutela del paesaggio agrario storico già vigenti e disposte dal P.T.R. Ovest Ticino, integralmente richiamate.~~

~~3.4 Ambito paesistico di Pombia, Varallo Pombia e Castelletto Ticino, come definito dal Decreto Ministeriale 1 agosto 1985, Galassino, a tutela degli aspetti panoramici e storici della porzione di territorio non compresa nel Parco della Valle del Ticino; l'ambito è inserito all'interno del perimetro del territorio sottoposto a specifico PTO provinciale "Ovest Ticino settentrionale" di cui al successivo Titolo IV: per la valenza paesistico ambientale che deve assumere, tale strumento di pianificazione attuativa, in questo ambito deve essere in particolare orientato:~~

- ~~• alla conservazione degli elementi di carattere geomorfologico relativi ai terrazzi che costituiscono affaccio sulla valle del Ticino;~~
- ~~• al contenimento degli sviluppi insediativi in funzione della conservazione delle principali~~

visuali;

- ~~alla più approfondita conoscenza e alla conseguente tutela degli aspetti di carattere storico-archeologico segnalati dalle schede di analisi;~~
- ~~alla eventuale ridefinizione del perimetro della valle del Ticino e/o alla predisposizione di aree di protezione esterne al Parco.~~

~~3.5 Ambito paesistico del Monte Solivo, come proposto dal comune di Borgoticino, a tutela degli aspetti paesistici legati alla morfologia dei luoghi e alla importante copertura boschiva presente; l'ambito è inserito all'interno del perimetro del territorio sottoposto a specifico PTO provinciale "Ovest Ticino settentrionale" di cui al successivo Titolo IV che in merito ai contenuti paesistici dell'area definisce:~~

- ~~i criteri per la definitiva delimitazione dell'area di valore paesistico, anche in estensione di quanto proposto nei comuni di Borgoticino e Agrate Conturbia, senza che ciò costituisca variante al presente PTP;~~
- ~~i criteri per la conservazione degli elementi di carattere geomorfologico e per la tutela e gestione del patrimonio boschivo;~~
- ~~la rete dei percorsi e degli itinerari di fruizione dell'area, e le relative aree di sosta e servizio.~~

~~3.6 Per gli ambiti di cui ai precedenti commi 3.4 e 3.5, sino alla formazione del previsto P.T.O., i Comuni interessati sono comunque tenuti alla verifica, sotto il profilo paesistico, dei piani attuativi e dei progetti in modo che vengano valorizzate le qualità paesistiche.~~

Prescrizioni

4. La destinazione prevalente dei suoli non perimetrati e normati per funzioni insediative dallo strumento urbanistico vigente **comunale** ~~alla data di approvazione del P.T.P.~~ è quella agricola e/o agrituristica; è ammessa, a completamento degli insediamenti abitati e nell'ambito dei nuclei rurali esistenti o abbandonati, la destinazione a standard per il verde e per attrezzature per il tempo libero di iniziativa pubblica e privata, ivi comprendendo ampliamenti e nuove costruzioni strettamente necessarie allo svolgimento delle nuove attività compatibili con i caratteri ambientali dell'area, purchè non vengano alterati gli elementi geografici di caratterizzazione, sia migliorata la copertura boschiva e siano privilegiate le visuali sui manufatti storici presenti; nelle aree di "frangia" degli insediamenti abitati, gli interventi di completamento di cui sopra possono anche interessare la destinazione residenziale, purchè vengano contenuti all'interno di lotti interclusi e di completamento del tessuto insediativo esistente, in aree contigue dotate delle necessarie opere di urbanizzazione.

~~4.2 Le tutele di cui al precedente comma hanno efficacia sino al recepimento, con specifico approfondimento e contestualizzazione, nella strumentazione urbanistica locale dei previsti regimi di salvaguardia paesistica.~~

Art. 4.4.5 La rete ecologica (stralcio art. 2.8 del PTP)

Per quanto non riportato e/o in eventuale contrasto, valgono le disposizioni del citato PTP

vigente.

Obiettivi

1. Il PTP individua nella costruzione della rete ecologica provinciale una delle strutture-guida per la tutela/riqualificazione del paesaggio e dell'ambiente e per la garanzia di uno sviluppo compatibile del territorio. **Tale individuazione viene riportata all'interno dello strumento urbanistico generale comunale sia a livello cartografico che normativo.**

Indirizzi

2. Lo strumento per la realizzazione e la gestione del progetto di rete ecologica, esteso all'intero territorio, è individuato in un Progetto (strategico) di rilievo provinciale ai sensi dell'art.8 bis della LR 56/77 e successive integrazioni, capace di definire, anche attraverso l'apporto di discipline diverse, le azioni territoriali e contemporaneamente di mettere a punto le necessarie analisi ed azioni sul piano economico e di fattibilità.

Direttive

3. Alla formazione del Progetto partecipano tutte le componenti territoriali interessate (Comuni, Enti Gestori dei Parchi, Associazioni di categoria, Associazione est Sesia, Associazioni ambientaliste, ecc).

~~Il PTP delinea la struttura primaria della rete, attribuendo alle aree di elevata naturalità, già definite (Parchi e Riserve regionali, biotopi) e proposte all'art. 2.4, il ruolo di capisaldi (matrici naturali) del sistema, ai principali corsi d'acqua naturali (Sesia, Agogna, Terdoppio, Strona, Sizzone, ecc.) e artificiali (canale Cavour e canali storici) il ruolo di corridoi primari, assieme ad alcune direttrici trasversali irrinunciabili.~~

- 3.1 Il Progetto definisce, anche attraverso successive fasi per singoli ambiti territoriali, in connessione con gli altri strumenti di attuazione previsti dal PTP (Piani Paesistici, Piani Territoriali Operativi, ecc.):

- la natura e le potenzialità dei diversi ecosistemi che la rete intende connettere attraverso analisi mirate alla conoscenza delle componenti specifiche e alla ricerca degli elementi di compatibilità con le attività antropiche esistenti, al superamento delle eventuali discontinuità e frammentazioni;
- gli elementi funzionali della rete, diversificati per situazioni e condizioni del territorio, che dovranno essere predisposti al fine di garantire la connessione tra sistemi naturali e sistemi antropici;
- i principali nodi della rete in particolari situazioni territoriali (addensamenti di fontanili, nodi del sistema delle acque, aree boscate) ove è possibile una sostanziale ricarica degli elementi di naturalità;
- le condizioni di superamento delle barriere infrastrutturali e di integrazione con i sistemi del verde urbano;
- le possibilità di stabilire una connessione sinergica tra rete ecologica e rete ecomuseale (percorsi delle tradizioni rurali, della conoscenza della storia e dei manufatti di rilevanza storico-artistica, ecc.)
- le risorse economiche, gli incentivi, gli accordi di programma, le convenzioni da attivare di volta in volta per garantire la costruzione e la gestione della rete;
- il complesso degli operatori da coinvolgere di volta in volta nella attuazione delle diverse fasi del progetto, i reciproci ruoli e competenze;
- la programmazione temporale delle attuazioni e i gli interventi prioritari.

- ~~3.2 Fino alla approvazione del Progetto, il PTP individua i principali elementi della rete:~~

- ~~• per le aste dei principali corsi d'acqua naturali (Sesia Agogna e Terdoppio), esterni a parchi e riserve regionali, si assumono le fasce A e B individuate dal P.S.F.F. (approvato con D.P.C.M. 24/07/98) e dal P.A.I. (approvato con D.P.C.M. del~~

~~24/05/01) dell’Autorità di Bacino del fiume Po, come elementi territoriali entro i quali andranno definiti gli spazi necessari alla formazione dei corridoi ecologici ai sensi delle norme contenute negli stessi P.S.F.F. e P.A.I., nonché delle norme di cui al Titolo III delle presenti NTA.~~

- ~~• per le aste dei corsi d’acqua pubblici, compreso il canale Cavour, individuati nella tavola A, ove non espressamente indicato dal Piano, si assumono le fasce di rispetto previste dalla Legge 431/85 (ora art. 146 e seguenti del DL. 490/99).~~
- ~~• per i canali, non compresi negli elenchi di cui al paragrafo precedente, ma individuati cartograficamente dal PTP, la fascia minima prioritaria di rispetto comprende le strade alzaie o i percorsi di servizio per la manutenzione; in loro assenza la fascia minima del bordo del canale deve essere espressamente individuata dalla pianificazione comunale, in sede di formazione dei repertori di cui all’art. 2.3 delle presenti norme. Sarà compito della Provincia garantire la omogeneità delle indicazioni per i comuni interessati;~~
- ~~• i corridoi ecologici trasversali, da rispettare nella formazione degli strumenti urbanistici comunali.~~

~~3.3 I Comuni in sede di adeguamento degli strumenti urbanistici generali, ma anche in sede di valutazione di programmi o piani attuativi:~~

- ~~• sono tenuti a prescrivere la inedificabilità degli spazi individuati come prioritari per la formazione della rete ecologica dal PTP;~~
- ~~• nel caso di dimostrata impossibilità di riservare le aree individuate, il Comune può proporre una diversa collocazione della fascia indicata dal PTP, purchè ne sia garantita la continuità. I programmi e i piani in attuazione di PRG vigenti, interessanti aree comprese negli elementi della rete ecologica individuati da PTP, qualora non siano soggetti a VIA, devono comunque essere accompagnati da una esauriente documentazione grafica e fotografica dei possibili impatti sul paesaggio e sull’ambiente e delle condizioni di ripristino della continuità della rete;~~
- ~~• gli strumenti urbanistici comunali individuano inoltre gli elementi o spazi di connessione tra i sistemi di verde urbano e la rete generale.~~

Art. 4.4.6 Il paesaggio delle colline moreniche del Verbano (stralcio art. 2.9 del PTP)

Per quanto non riportato e/o in eventuale contrasto, valgono le disposizioni del citato PTP vigente.

Obiettivi

1. Conservare le qualità paesistiche del territorio morenico, dei dossi, delle aree boscate e delle vallette fluviali, limitando la diffusione di insediamenti residenziali e regolando l'attività di florovivaismo.

Indirizzi

- ~~2. In accordo con quanto previsto al capitolo IV, in relazione alla formazione del PTO di iniziativa Provinciale per l'area Ovest Ticino settentrionale, la Provincia intende valorizzare le qualità paesistico ambientali dell'ambito rilanciando e riqualificando attività turistico-ricreative, riordinando le aree per gli insediamenti produttivi e per il florovivaismo, definendo le connessioni della rete ecologica, che in quest'ambito è fortemente caratterizzata da ampie zone boscate.~~

Direttive

3. ~~I Comuni devono provvedere a:~~ **Lo strumento urbanistico generale comunale ha provveduto a:**
 - censire e definire le qualità e i modi di conservazione delle aree boscate, tenendo conto della loro connessione con i principali corridoi ecologici individuati e da prevedere;
 - individuare le caratteristiche e qualità delle aziende agricole presenti, ai fini di una loro collaborazione alla conservazione delle aree di pregio ecologico e paesistico;
 - ~~• censire e predisporre le aree destinate all'attività florovivaistica;~~~~definire le modalità di inserimento di eventuali nuovi interventi per la residenza, in presenza di elevati valori ambientali, da sottoporre, se ritenuto opportuno da parte del Comune proponente, al parere di compatibilità territoriale.~~

TITOLO V - ATTUAZIONE E GESTIONE DEL PIANO

CAPO 1° STRUMENTI URBANISTICI ED AMMINISTRATIVI PER L'ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.

Art. 5.1.1 Modalità di attuazione del P.R.G.

1. Il P.R.G. si attua mediante:
 - a) Strumento Urbanistico Esecutivo
 - c) Intervento Edilizio Diretto
2. **Per quanto non riportato e/o in eventuale contrasto, valgono le disposizioni del Testo Unico dell'Edilizia di cui al D.P.R. del 06/06/2001 e s.m.i.**

Art. 5.1.2 Strumenti urbanistici esecutivi

1. Gli strumenti urbanistici esecutivi sono quelli definiti dall'art. 32 della L.R. n. 56/77.
Quelli di iniziativa comunale sono:
 - a) i piani particolareggiati di cui agli art. 13 e seguenti della Legge 17/8/1842 n. 1150 e successive modificazioni ed agli artt. 38, 39, e 40 della L.R. n. 56/77.
 - b) i piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi di cui all'art. 27 della Legge 22/10/71, n. 865.
 - c) i piani delle aree da destinare ad edilizia economica e popolare di cui alla Legge 18/4/1962, n. 167 e successive modificazioni.
 - d) i piani di recupero di cui alla Legge 5/8/1978 n. 457.
 - e) i piani tecnici di opere ed attrezzature di cui all'art. 47 della L.R. n. 56/77.Gli strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa privata sono:
 - a) i piani esecutivi convenzionati di libera iniziativa o obbligatori di cui agli artt. 43, 44, 45 della L.R. n.56/77.
 - b) i piani di recupero di cui all'art. 28 e 30 della Legge 5/8/1978 n. 457.

Art. 5.1.3 Intervento edilizio diretto

1. Ogni intervento diretto è subordinato al rilascio di specifico permesso di costruire o DIA.

In tutte le zone del territorio dove il rilascio del permesso di costruire non è subordinata all'approvazione di strumenti urbanistici esecutivi si applica l'intervento diretto. Nelle zone dove il rilascio del permesso di costruire è subordinato all'approvazione degli strumenti urbanistici esecutivi l'intervento diretto si applica successivamente all'approvazione di questi.

2. E' subordinata a permesso di costruire ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale (art. 10,11 DPR 328/2001)
3. Sono soggetti a permesso di costruire i seguenti interventi:
 - gli interventi di nuova costruzione;
 - gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
 - gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso.
4. L'intervento diretto può essere attuato da operatori pubblici, Comune incluso, e da privati alle condizioni previste dalle seguenti norme.
5. Costituiscono intervento diretto anche le ex autorizzazioni di cui all'art. 56 della L.R. n. 56/77 e precisamente:
 - a) l'occupazione, anche temporanea, di suolo pubblico o privato con depositi, serre accumuli di rifiuti, relitti e rottami, attrezzature mobili, esposizioni a cielo libero di veicoli e merci in genere, e quelli per baracche e tettoie temporanee destinate ad usi diversi dall'abitazione;
 - b) la manutenzione straordinaria degli edifici e delle singole unità immobiliari;
 - c) il taglio dei boschi, l'abbattimento e l'indebolimento di alberi che abbiano particolare valore naturalistico e ambientale;
 - d) la trivellazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere, escluse quelle minerali e termali;
 - e) la sosta prolungata di veicoli o rimorchi attrezzati per il pernottamento e di attendamenti;
 - f) le opere e gli impianti necessari al rispetto della normativa in merito allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi ed aeriformi, nonché all'igienicità ed idoneità del posto di lavoro, purchè tali da non comportare incrementi nelle superfici utili di calpestio;
 - g) le coperture pressostatiche per attrezzature sportive.

Art. 5.1.4 Modalità degli interventi urbanistici esecutivi

a) Piano Particolareggiato

Il contenuto del P.P. è definito dall'art. 38 della L.R. n. 56/77; gli elaborati costituenti il P.P. sono quelli previsti dall'art. 39 della L.R. n. 56/77; le modalità di formazione, approvazione ed efficacia del P.P. sono indicate all'art. 40 della L.R. n. 56/77;

b) Piano per l'edilizia economica popolare (P.E.E.P.)

I piani delle aree da destinare ad edilizia economica e popolare sono formati ai sensi della Legge 18/4/62 n. 167 e 12/10/71 n. 865 e possono essere soggetti tutti gli immobili, aree ed edifici compresi nel territorio comunale nel rispetto del dimensionamento fissato dall'art. 38, 40 e 41 della L.R. n. 56/77;

c) Piano delle aree da destinare ad insediamenti produttivi.

Il piano è formato ai sensi dell'art. 27 della Legge 22 ottobre 1971 n. 865 subordinata alla autorizzazione della Regione aventi per oggetto aree destinate ad insediamenti produttivi.

Tali aree possono essere:

a. aree attrezzate di nuovo impianto, per insediamenti artigianali e industriali la cui estensione ubicativa ed organizzativa deve garantire:

- 1- la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di eventuali impianti tecnici di uso comune, atti al conseguimento di idonee condizioni di lavoro, dell'efficienza dei processi produttivi, alla salvaguardia ambientale e alle misure antinquinamento;
- 2 - idonei collegamenti, trasporti ed adeguata disponibilità idrica e di energia elettrica;

b. aree di riordino da attrezzare comprendenti insediamenti industriali esistenti da mantenere, ristrutturare in loco o ampliare, previa adeguata Organizzazione dell'intera area di pertinenza e di quella circostante, della viabilità interna ed esterna delle infrastrutture ed attrezzature, e nelle quali possono essere eventualmente ricavati lotti per insediamenti industriali o artigianali aggiuntivi.

Gli elaborati e il procedimento di formazione, approvazione ed efficacia sono indicati rispettivamente agli artt. 39, 40, e 42 della L.R. n. 56/77.

d) Piani tecnici esecutivi di opere pubbliche (P.T.E.)

I Piani Tecnici esecutivi di opere pubbliche sono formati ai sensi dell'art. 47 della L.R. n. 56/77 e consistono nella progettazione coordinata, integrata e unitaria ed anche al fine di una ordinata attuazione di opere di varia natura e funzione per consentire vantaggi economici e funzionali.

e) Piano di recupero di iniziativa pubblica

I Piani di recupero sono regolati dall'art. 27 e 28 della Legge 5/8/78 n. 457 e dall'art. 41 bis della L.R. n. 56/77, e sono delimitati all'interno delle zone di degrado individuate dal P.R.G. alla cui formazione e approvazione sono subordinati gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di restauro e di ristrutturazione edilizia che riguardino esclusivamente opere interne e singole unità immobiliari, con il mantenimento delle destinazioni d'uso residenziali.

I Piani di recupero prevedono la disciplina per il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione ed alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso.

Gli interventi di restauro e di ristrutturazione edilizia, qualora riguardino globalmente edifici costituiti da più alloggi, sono consentiti, con il mantenimento delle destinazioni d'uso residenziali, purchè siano disciplinati da convenzioni o da atto di obbligo unilaterale, trascritto a cura del Comune e a spese dell'interessato, mediante il quale il concessionario si impegni a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati con il Comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione.

Il Piano di recupero è di iniziativa del Comune nei seguenti casi:

- a) per gli interventi che essi intendono eseguire direttamente per il recupero del patrimonio edilizio esistente per la formazione di edilizia sovvenzionata anche avvalendosi degli I.A.C.P. limitatamente agli interventi di rilevante e preminente interesse pubblico, con interventi diretti o mediante il convenzionamento con i privati;
- b) per l'adeguamento delle urbanizzazioni;
- c) per gli interventi da attuare, mediante esproprio od occupazione temporanea, nei confronti dei proprietari delle unità minime di intervento, in caso di inerzia dei medesimi.

L'esproprio può aver luogo dopo che il Comune abbia diffidato i proprietari delle unità minime di intervento a dare corso alle opere previste dal Piano di recupero, con inizio delle stesse in un termine non inferiore a un anno.

La diffida può effettuarsi soltanto una volta decorso il termine di scadenza nel quale ciascun P. di R. approvato viene incluso, il Comune può provvedere alla esecuzione delle opere previste anche mediante occupazione temporanea, con diritto di rivalsa, nei confronti dei proprietari, delle spese sostenute.

Il contenuto e gli elaborati relativi al Piano di Recupero sono definiti dall'art. 41 bis della L.R. n. 56/77.

- f) Piani Esecutivi Convenzionati obbligatori e di libera iniziativa (P.E.C. – P.E.C.O.)

La formazione e il contenuto ed i meccanismi di presentazione ed approvazione dei Piani Esecutivi convenzionati obbligatori e di libera iniziativa sono normati rispettivamente dall'art. 43, 44 e 45 della L.R. n. 56/77.

Il progetto di Piano Esecutivo comprende gli elaborati di cui all'art. 39 relativi ai P.P.

- g) Piani di recupero di iniziativa privata

Il contenuto e la formazione dei Piani di Recupero sono normati dagli artt. 27 e 28 della Legge 5/8/78 n. 457 e dall'art. 43 della L.R. n. 56/77.

I Piani di Recupero sono formati ed approvati a norma dell'art. 41 bis L.R. n. 56/77.

Art. 5.1.5 Convenzioni dei Piani Esecutivi

1. Il contenuto della convenzione da stipulare nella formazione dei Piani Esecutivi è stabilito dall'art. 45 della L.R. n. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 5.1.6 Modalità dell'intervento diretto

1. Nelle zone dove l'intervento diretto è subordinato all'approvazione di strumenti urbanistici esecutivi, il rilascio del permesso di costruire è subordinato alle condizioni previste dalle convenzioni di cui all'art. 35 della Legge 22/10/71 n. 865 per i Piani di edilizia economica e popolare e delle convenzioni di cui all'art. 45 della L.R. n. 56/77.
2. Presupposti per il rilascio del permesso di costruire sono:
 - 1) la congruenza dell'intervento con le norme del P.R.G.
 - 2) l'esecuzione dello strumento urbanistico esecutivo nelle zone in cui il rilascio del permesso di costruire è subordinato dal P.R.G. alla preventiva approvazione di esso;
 - 3) la titolarità del diritto di proprietà di superficie o d'uso sull'immobile oggetto dell'intervento da parte di chi richiede il permesso di costruire;
 - 4) stipula della convenzione di cui all'art. 7, 8 della Legge 28/1/77 n. 10, fra Comune e proprietà, limitatamente agli interventi diretti subordinati all'approvazione di strumenti urbanistici, se ciò è prescritto dal P.R.G..
3. Il permesso di costruire è subordinato, mediante convenzione o atto d'obbligo unilaterale, dall'impegno da parte del concessionario:
 - a) a corrispondere un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione e al costo di costruzione secondo le norme di Legge;
 - b) a rispettare le previsioni del progetto oggetto del permesso di costruire in conformità alle Norme, ai parametri, agli indici edilizi e urbanistici prescritti dal P.R.G. e dall'eventuale Piano Urbanistico Esecutivo;
 - c) a rispettare le destinazioni d'uso assegnate alle singole unità immobiliari dal progetto approvato.
4. Il permesso di costruire è attribuito dal Responsabile dei servizi tecnici al proprietario, superficiario, usuario dell'immobile o avente titolo con le modalità, le procedure e degli effetti di cui agli artt. 31 e 32 della Legge 17/8/42 n. 1150.
Per gli immobili appartenenti allo Stato il permesso di costruire è attribuito a coloro che siano muniti di titolo al godimento del bene rilasciato dagli Organi competenti dell'amministrazione. Nell'atto di permesso di costruire sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.
5. La convenzione o atto d'obbligo è trascritta nei registri immobiliari a cura e spese del concessionario prima del rilascio del permesso di costruire, salvo l'intervento sostitutivo del Comune.
6. Per quanto riguarda la vigilanza sulle costruzioni e i relativi atti e le varie sanzioni amministrative relative alle inosservanze di legge e delle presenti Norme si attuano i disposti presenti nell'intero Titolo VII della L.R. n. 56/77.
7. Per quanto non espressamente indicato al presente articolo valgono le norme contenute nell'art. 4 della Legge 28/1/77, n. 10 e all'art. 49 e 50 della L.2. n. 56/77.

Art. 5.1.7 Convenzione di cui agli interventi diretti

1. Le convenzioni da stipulare ai fini dell'applicazione dell'art. 7 della Legge 28/1/77 n. 10 in sede di rilascio del permesso di costruire devono adeguarsi alla convenzione tipo predisposta dalla regione a norma dell'art. 49 della L.R. n. 56/77.

2. Il Piano delimita, nella cartografia di progetto, le aree in cui l'intervento di edificazione è subordinato alla stipula della convenzione, o di un atto di impegno unilaterale da parte del richiedente, ai sensi del quinto comma dell'art. 49 della L.R. n. 56/77.

CAPO 2° CRITERI DI GESTIONE DEL PIANO**Art. 5.2.1 Condizioni per il rilascio del permesso di costruire**

1. Fatti salvi i casi di gratuità previsti dall'art. 9 della legge n. 10/77, il permesso di costruire è subordinato alla corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione.
2. L'entità dei contributi di cui al precedente comma e le modalità della loro applicazione sono stabiliti con deliberazione di un contributo commisurato alla incidenza delle spese di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché al costo di costruzione.
L'entità dei contributi di cui al precedente comma e le modalità della loro applicazione sono stabiliti con deliberazione del Consiglio Comunale a norma di atti amministrativi del Consiglio Regionale assunti in attuazione ai disposti all'art. 16 del DPR n. 380 del 2001. In ogni caso il contributo da versare in corrispettivo monetario per le opere di urbanizzazione primaria non può comunque essere inferiore al costo reale delle opere necessarie per allacciare il nuovo intervento ai pubblici servizi o per le opere di cui all'art. 16 del DPR n. 380 del 2001, e può essere ridotto in proporzione alle opere che il concessionario si impegna ad eseguire direttamente.
3. Le opere di urbanizzazione eseguite sono gratuitamente cedute al Comune a semplice richiesta e non danno titolo ad indennizzi, riconoscimenti o prelazioni di alcun tipo; gli oneri per la loro esecuzione sono conteggiati a norma del precedente 2° comma, ai fini della riduzione del solo corrispettivo della incidenza delle opere di urbanizzazione primaria.
4. Nelle aree destinate ad usi extra agricoli il permesso di costruire per interventi di nuova costruzione per cui è richiesta l'autorizzazione all'abitabilità e alla usabilità, può essere rilasciata solo su aree urbanizzate o subordinate all'impegno di provvedere alle urbanizzazioni contestualmente alle opere oggetto del permesso di costruire.
5. La corresponsione del contributo di cui al 1° comma non ha titolo sostitutivo della esistenza delle urbanizzazioni.

Art. 5.2.2 Opere di urbanizzazione

1. Le opere di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta sono quelle indicate all'art. 51 della L.R. n. 56/77.
2. Sono considerate opere di urbanizzazione anche le opere necessarie ad allacciare una zona ai pubblici servizi e cioè (per gli effetti del 5° comma, punto 2° dell'art. 28 della Legge 17/8/42 n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni): i collettori di fognatura, i condotti di adduzione idrica e del gas, le linee elettriche e le sedi viarie che devono essere costruite per collegare gli insediamenti residenziali o produttivi con le corrispondenti reti pubbliche esistenti. Sono in particolare comprese tra tali opere le centrali di smaltimento dei rifiuti solidi e liquidi, le cabine elettriche di trasformazione ed ogni impianto necessario a corredo delle reti di cui sopra per consentire il più efficiente funzionamento e per realizzare la piena tutela ecologica degli ambienti naturali ed urbanizzati.

CAPO 3° DISPOSIZIONI SPECIALI

Art. 5.3.1 Autorizzazioni speciali di intervento

1. Le opere in aree attigue a quelle di proprietà ANAS e della Amministrazione Provinciale, ed in particolare alle relative strade statali, provinciali od in manutenzione all'ANAS o alla Provincia, sono subordinate al preventivo nulla-osta di detti Enti per la definizione della posizione e delle caratteristiche degli accessi.
Ai sensi dell'art. 28 della L.R. n. 56/77 non possono essere autorizzate, di norma, opere relative ad accessi veicolari diretti sulle strade statali e provinciali, per tratti lungo i quali queste attraversano parti di territorio destinato ad uso agricolo o di tutela ambientale; tali accessi possono avvenire solo a mezzo di derivazioni, adeguatamente attrezzate e distanziate, dagli assi stradali statali e provinciali.
2. Tutti i progetti relativi a stabili vincolati ai sensi della ex L. n. 1089/39, circa le cose di interesse artistico e di pregio storico, ovvero relativi ad opere in terreni attigui a stabili vincolati, sono sottoposti al preventivo nulla-osta della Sovrintendenza ai Monumenti del Piemonte.
3. Il Comune trasmetterà pertanto a detta Sovrintendenza due copie del progetto, una di esse sarà restituita al Comune con il parere della Sovrintendenza stessa.

Art. 5.3.2 Limitazioni agli interventi in aree soggette a dissesto

1. L'intero territorio comunale è stato suddiviso in classi di idoneità urbanistica in ottemperanza ai contenuti della Circolare del Presidente della Giunta Regionale 8.05.1996 n. 7/LAP, secondo quanto indicato nelle Tavv. Di Piano

TITOLO VI - NORME FINALI E TRANSITORIE

Art. 6.1.1 Deroghe

1. Sono ammesse deroghe alle presenti norme unicamente per impianti pubblici e di uso pubblico. I poteri di deroga di cui ai precedenti commi sono esercitati con l'osservanza dell'art. 3 della L. 21/12/1955 n. 1357; l'autorizzazione è accordata dal Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale e nulla-osta del Presidente della Giunta Regionale.

Art. 6.1.2 Norme in contrasto

1. Ogni norma disposta dagli strumenti urbanistici vigenti e dal Regolamento Edilizio che risulti in contrasto con gli elaborati di contenuto prescritto di cui all'art. 1.1.3. della presente N.T.A. o che dia adito a controverse interpretazioni, è sostituita da quanto stabilito dal P.R.G. fatti salvi i disposti delle leggi regionali e statali in materia di salvaguardia.

Art. 6.1.3 Misure di salvaguardia

1. **In riferimento all'adozione da parte della giunta regionale del Piano Paesaggistico Regionale con DGR n. 53-11975 del 04.08.2009, a far data dall'adozione del citato P.P.R. non sono consentiti sugli immobili e sulle aree tutelate ai sensi dell'art. 134 del D.L n. 42 del 22.01.2004 s.m.i., “ Codice dei beni culturali e del paesaggio” interventi in contrasto con le prescrizioni degli art. 13,14,16,18,26,33 in esso contenute, in quanto sottoposte alle misure di salvaguardia di cui all'art. 143, comma 9 del Codice stesso.**

Art. 6.1.4 Terreni in capo alla Fondazione Ordine Mauriziano

1. **I terreni trasferiti alla Fondazione Ordine Mauriziano ai sensi dell'art. 2 comma 2 del D. lgs 19.11.2004 n. 277 e convertito con L. 21.01.2005 n. 4, non individuati dal P.R.G. con destinazione residenziale e/o produttiva restano vincolati all'uso agricolo, con riferimento ai contenuti della D.G.R. 42-72 del 16.05.2005 di adozione della variante integrativa alle norme di attuazione del P.T.R..**

Art. 6.1.5 Compatibilità acustica

1. Per tutti gli accostamenti delle aree in cui sono previsti nuovi insediamenti a destinazione residenziale, o assimilabile ad essa con la viabilità a seconda dei casi previsti dagli artt. 10 e 11 della L.R.n. 52/2000 è obbligatoria la valutazione di impatto acustico e la valutazione di clima acustico come stabilito dalla DGR 46-14762 del 14.02.2005, pubblicata sul BUR n. 8 del 24.02.2005.

Art. 6.1.6 Valutazione di incidenza

Il Nuovo Prgc 2006, non produce incidenza sull' area SIC dei lagoni di Mercurago, poiché il Piano stesso recepisce le norme sovraordinate di salvaguardia ambientale volte a migliorare la compatibilità ambientale del Piano stesso.

L' analisi specifica delle previsioni di Piano e dei possibili impatti generati dalla sua applicazione permette di trarre alcune conclusioni relativamente alle interazioni con le componenti biotiche dell'ecosistema sia in termini di singoli elementi biologici, sia a livelli gerarchici maggiori:

- **non sono generalmente identificabili impatti diretti, quali perdita di Habitat, frammentazione, perturbazione o cambiamenti negli elementi principali del sito. Di conseguenza si può ragionevolmente supporre che non si verificheranno perdite in termini di vegetazione, flora e fauna, a causa dell'applicazione del Piano; in particolare l'applicazione del Piano non interessa direttamente nessuna delle specie vegetali e animali chiave da cui si desume il valore conservazionistico del sito;**
- **analogamente, dal punto di vista strutturale ed ecologico, non si avranno effetti di rilievo sul sito poiché i contenuti della pianificazione non comportano impatti negativi diretti;**
- **sono invece state individuate previsioni di piano la cui attuazione potrà causare impatti indiretti, sia temporanei che permanenti, legati alle modalità di realizzazione degli interventi;**
- **si ritiene che i progetti che possono interferire negativamente con il Sic siano assoggettati a specifica Valutazione di Incidenza.**

Ciò premesso, le indicazioni contenute nell'elaborato "Valutazione d'incidenza" costituiscono parte integrante e sostanziale del PRGC.