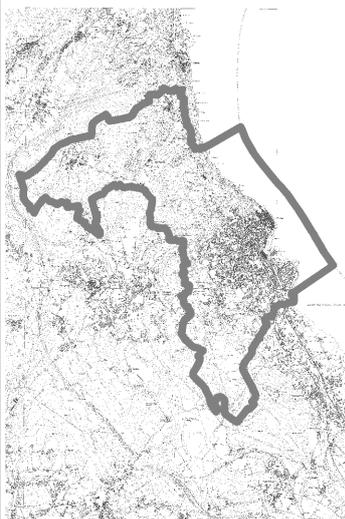




CITTA' DI ARONA

Provincia di Novara

SETTORE SERVIZI PER IL TERRITORIO



VARIANTE GENERALE "PRG 2009"

approvata con D.G.R. n. 32-1481 in data 25/05/2015, pubblicata sul B.U.R. n° 22 del 4/06/2015 subordinatamente all'introduzione di modifiche "ex officio", di cui alla presa d'atto D.C.C. n° 37 del 28/09/2015

*progettazione urbanistica: arch. Gianfranco Pagliettini - arch. Luca Pagliettini
consulenti ambientali: arch. Roberto Gazzola - dott. for. Mattia Busti
consulenti geologi: dott. Fulvio Epifani - dott. Marco Marini*

Variante Parziale n.1

(art. 17, comma 5, L.R. n. 56/77 e s.m.i.)

*progettazione urbanistica: arch. Alberto Clerici
responsabile del procedimento : arch. Alberto Clerici*

Approvazione del Consiglio Comunale con Del. n. 17 del 08.05.2017

Variante Parziale n.2

(art. 17, comma 5, L.R. n. 56/77 e s.m.i.)

*progettazione urbanistica: arch. Alberto Clerici
responsabile del procedimento : arch. Alberto Clerici*

Approvazione del Consiglio Comunale con Del. n. 63 del 13.11.2017

*stesura elaborati:
GENNAIO 2019*

VARIANTE PARZIALE n.3

(art. 17, comma 5, L.R. n. 56/77 e s.m.i.)

*progettazione urbanistica: arch. Gianfranco Pagliettini - arch. Luca Pagliettini
consulenti ambientali: arch. Raffaella Gambino
consulenti geologi: dott. Fulvio Epifani - dott. Marco Marini
responsabile del procedimento : arch. Alberto Clerici*

elaborato:

VAR_N

NORME DI ATTUAZIONE

LEGENDA DEL TESTO AGGIORNATO:

testo originario

modifiche introdotte ex-officio dalla Regione Piemonte con D.G.R. n. 32-1481 in data 25/05/2015, delle quali il Consiglio Comunale in data 28/09/2015 con deliberazione n° 37 ha preso atto, adottando gli elaborati interessati dalle modifiche conseguentemente aggiornati

~~*parti stralciate ex-officio dalla Regione Piemonte con D.G.R. n. 32-1481 in data 25/05/2015, delle quali il Consiglio Comunale in data 28/09/2015 con deliberazione n° 37 ha preso atto, adottando gli elaborati interessati dalle modifiche conseguentemente aggiornati*~~

modifiche apportate con varianti successivamente all'approvazione del PRG (vedere le rispettive note numerate a piè di pagina)

modifiche apportate con variante parziale 2018

TITOLO I	DISPOSIZIONI GENERALI	4
CAPO I	NORME GENERALI.....	4
Art. 1 - Disposizioni generali		4
Art. 2 - Elaborati del P.R.G.		5
Art. 3 - Rapporti con gli strumenti pianificatori di altri enti		7
TITOLO II	ATTUAZIONE DEL P.R.G.	8
CAPO I	MODALITÀ E CRITERI DI ATTUAZIONE.....	8
Art. 4 - Norme generali per l'edificabilità		8
Art. 5 - Strumenti e programmi di attuazione		10
Art. 6 - Strumenti urbanistici esecutivi		11
Art. 7 - Intervento edilizio diretto		12
Art. 8 - Strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica		13
Art. 9 - Perequazione		14
Art. 10 - Cessioni di aree e realizzazioni di standard pubblici o pertinenziali		16
CAPO II	PARAMETRI URBANISTICI E TIPI DI INTERVENTO.....	19
Art. 11 - Definizione e applicazione di parametri urbanistici ad integrazione del Regolamento Edilizio		19
Art. 12 - Definizione e applicazione dei tipi di intervento		25
TITOLO III	DISCIPLINA DI UTILIZZAZIONE DEL SUOLO	30
CAPO I	USI E CLASSIFICAZIONE DEL SUOLO.....	30
Art. 13 - Destinazione d'uso		30
Art. 14 - Suddivisione del territorio in ambiti		33
Art. 15 - Ambiti di valorizzazione del patrimonio culturale e storico (A)		34
Art. 16 - Ambiti del tessuto urbano esistente (Bu)		36
Art. 17 - Ambiti del tessuto produttivo esistente (Bp)		40
Art. 18 - Ambiti del tessuto terziario esistente (Bt)		42
Art. 19 - Ambiti di riqualificazione urbana (BRu)		44
Art. 20 - Ambiti di riqualificazione produttiva (BRp)		44
Art. 21 - Ambiti di riqualificazione complessa (BRc)		61
Art. 22 - Ambiti di nuovo impianto urbano (C)		62
Art. 23 - Ambiti di nuovo impianto produttivo (Cp)		80
Art. 24 - Ambiti tematici (T)		82
Art. 25 - Ambiti rurali (R)		89
Art. 26 - Applicazione delle norme geologiche, siti contaminati e verifica e controllo di contaminazione		93
Art. 26 bis – Disposizioni per specifici ambiti		95
CAPO II	AREE ED ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO 96	
Art. 27 - Viabilità veicolare, ciclabile, pedonale, ferroviaria e relativi rispetti		96
Art. 28 - Parcheggi		98
Art. 29 - Parametri di intervento e utilizzazioni specifiche nelle aree a verde e per attrezzature		99
Art. 30 - Caratteri degli spazi pubblici e degli spazi privati ad essi prospicienti		99
TITOLO IV	DISCIPLINA DI TUTELA E VALORIZZAZIONE AMBIENTALE, PAESISTICA E DEI BENI CULTURALI	101
CAPO I	INDIVIDUAZIONE DEI VINCOLI E DEI BENI SOGGETTI A TUTELA 101	
Art. 31 - Vincoli e beni soggetti a tutela		101
CAPO II	SALVAGUARDIA E VALORIZZAZIONE DEL TERRITORIO E DEI BENI SOGGETTI A TUTELA.....	103
Art. 32 - Disposizioni e procedure per la tutela dell'ambiente, del paesaggio e dei beni culturali		103
Art. 33 - Tutela e valorizzazione delle acque superficiali, delle falde e delle risorse sotterranee		106

Art. 34 - Tutela e valorizzazione del paesaggio urbano	108
TITOLO V – NORMATIVA GEOLOGICO-TECNICA	110
CAPO I PREMESSA	110
Art. 35 - Riferimenti normativi	110
CAPO II CLASSI DI ZONIZZAZIONE GEOLOGICO-TECNICA.....	111
Art. 36 - Classe I	111
Art. 37 - Classe II	112
Art. 38 - Classe IIIA	114
Art. 39 - Classe IIIB	116
CAPO III PRESCRIZIONI GENERALI.....	119
Art. 40 - Riferimenti alla Circolare 7/LAP e al PAI	119

ALLEGATI:

1. Criteri per l'insediamento del commercio al dettaglio su aree private

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I NORME GENERALI

Art. 1 - Disposizioni generali

1.1. Le finalità ed i contenuti del P.R.G. sono definiti in coerenza alle indicazioni degli artt. 11 e 12 della LR 56/77 s.m.i. e nel rispetto della legislazione urbanistica dello Stato, ivi compreso il DPR 380/2001 che, per i tipi di intervento, è precisato e articolato col successivo art. 12.

1.2. La disciplina urbanistico-edilizia del Piano regolatore generale (di seguito 'Piano') si applica a tutto il territorio comunale secondo le prescrizioni degli elaborati di cui all'art. 2.1.

1.3. Gli immobili esistenti che alla data di adozione del Piano siano in contrasto con le sue disposizioni non possono essere trasformati, se non adeguandoli al Piano e alle presenti norme, ferma restando la facoltà di interventi manutentivi.

1.4. Gli interventi in deroga alle presenti norme sono ammissibili solo in casi motivati e riferiti ad edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, nel rispetto altresì delle disposizioni legislative che disciplinano gli atti di assenso edilizi in deroga (Circ. Presid. G.R. Piemonte 30.12.91 n° 21/URE), e comunque facendo salvi i vincoli di cui al successivo Titolo IV.

1.5. Ove si riveli contrasto ~~con~~ tra le previsioni di Piano e quelle contenute in strumenti urbanistici esecutivi (S.U.E.) approvati, queste ultime sono prevalenti ad ogni effetto, fatta salva la possibilità di variante al SUE per l'adeguamento alle nuove previsioni di Piano.

1.6. Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione a carico dei privati si applica quanto disposto dal D.Lgs 163/2006 s.m.i.

Art. 2 - Elaborati del P.R.G.

- 2.1. Sono elementi costitutivi e prescrittivi del Piano i seguenti atti:
- a, le presenti Norme Tecniche di Attuazione, compreso l'Allegato 1 (Criteri per l'insediamento del commercio al dettaglio su aree private) che ne costituisce parte integrante;
- b, le seguenti tavole di Piano:
- P1 - Sintesi delle destinazioni d'uso dei suoli 1:25.000
 P2 - Schema generale della viabilità 1:10.000
 PT - Tavola sinottica elaborati P3 e P4
 P3.a,b - Progetto del territorio comunale 1:5.000
 P4.a,b,c - Progetto del territorio urbano 1:2.000
- c, i seguenti elaborati idro-geomorfologici:
- REL 2 - Normativa tecnica
 REL 3 - Relazione geologico-tecnica
 TAV 7A-7B - Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica (scala 1:5.000)
 TAV 8A-8B-8C-8D-8E - Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica (scala 1:2.000)
 TAV 9A - Cronoprogramma delle opere di riassetto della zona del Moncucco e della Rocca (scala 1:2.000)
 TAV 9B - Cronoprogramma delle opere di riassetto del Torrente Vevera (scala 1:2.000)
 TAV 1A-1B - Carta geologica (scala 1:5.000)
 TAV 2A-2B - Carta geomorfologica (scala 1:5.000)
 TAV 3A-3B - Carta dell'acclività (scala 1:5.000)
 TAV 4A-4B - Carta geoidrologica (scala 1:5.000)
 TAV 5A-5B - Carta litotecnica (scala 1:5.000)
 TAV 6A-6B - Carta SICOD ed eventi alluvionali (scala 1:5.000)
- 2.2. Sono elementi descrittivi e giustificativi delle scelte e dei vincoli del Piano i seguenti ulteriori atti:
- a, la Relazione illustrativa delle situazioni di fatto, degli obiettivi e delle scelte e relativi allegati 1, 2, 3:
Allegato 1: Relazione sulla pianificazione del commercio al dettaglio.
Allegato 2: Relazione di compatibilità ambientale ai sensi della LR 40/98/ Rapporto Ambientale.
- b, gli allegati tecnici comprendenti:
- | | |
|--------------------|--|
| Q1 | Sistemi ed elementi di valore ambientale e paesaggistico |
| Q2a,b | Sistema storico territoriale e riferimenti alle schede di cui all'elaborato Q03 |
| Q3a(1,2,3),
b,c | Elementi di valore architettonico – Schede edifici residenziali, civili, religiosi, rurali, industriali, fortificazioni, monumenti e opere ingegneria civile |
| Q4a,b | Usi del territorio urbano ed extraurbano |
| Q5a,b | Densità edilizie |
| Q6a,b | Sistema delle dotazioni territoriali |

Q7	Sistema della viabilità
Q8	Sintesi della destinazione d'uso dei suoli
Q9	Sistema dei vincoli sovraordinati
Q10a,b	Stato di attuazione del PRG vigente
Q11	Studio delle linee di soglia dei costi differenziali per l'urbanizzazione delle aree di nuovo impianto

c, i seguenti studi e analisi idro e geomorfologici:

- REL 1 - Relazione geologica
- ALL 1 - Schede S.I.C.O.D.
- ALL 2 - Schede processi alluvionali e lacustri
- ALL 3 - Schede frane
- ALL 4 - Stralcio cartografia P.A.I.
- ALL 5 - Quaderno delle opere tipo
- ALL 6 – Studio idraulico del torrente Vevera 1999
- ~~TAV 1A 1B – Carta geologica (scala 1:5.000)~~
- ~~TAV 2A 2B – Carta geomorfologica (scala 1:5.000)~~
- ~~TAV 3A 3B – Carta dell'acclività (scala 1:5.000)~~
- ~~TAV 4A 4B – Carta geoidrologica (scala 1:5.000)~~
- ~~TAV 5A 5B – Carta litotecnica (scala 1:5.000)~~
- ~~TAV 6A 6B – Carta SICOD ed eventi alluvionali (scala 1:5.000)~~

2.3. Le determinazioni espresse dagli atti di cui al comma 1 sono vincolanti e cogenti, mentre le indicazioni contenute negli elaborati di cui al comma 2, salvo il caso in cui coincidono con vincoli sovraordinati, hanno valore di indirizzo per la redazione dei progetti e per il giudizio di merito che sugli stessi esprimono i competenti organi comunali.

2.4. Ove, nell'applicazione delle prescrizioni del Piano, si registrino discordanze:

- tra disposizioni normative e raffigurazioni grafiche, prevale ed è conseguentemente vincolante il contenuto delle prime;
- tra tavole a scale diverse, prevale ed è conseguentemente vincolante il contenuto della tavola a scala di maggior dettaglio;
- tra disposizioni normative generali e prescrizioni contenute nelle disposizioni specifiche d'ambito, prevalgono e sono conseguentemente vincolanti le prescrizioni d'ambito.

Art. 3 - Rapporti con gli strumenti pianificatori di altri enti

3.1. Il Piano è coerente con le prescrizioni degli strumenti pianificatori sovraordinati vigenti ed in particolare con quelle del PTR, e del PTP, e pertanto costituisce il riferimento pianificatorio unificato per gli interventi sul territorio comunale.

3.2. Fino alla data di approvazione del Piano Paesaggistico Regionale continuano ad applicarsi le disposizioni di cui agli artt. 7, 8, 9, 10, 11, 18 bis e 18 ter delle Norme del P.T.R. approvato nel 1997. *Il PRGC in sede di attuazione dovrà comunque verificare i contenuti del PTR garantendo la coerenza con gli indirizzi, le direttive e le prescrizioni contenute nell'art.10 delle NTA del PTR.*

3.3. In coerenza al PPR adottato il 4 agosto 2009 (D.G.R. n° 53 – 11975), sugli immobili e sulle aree tutelate ai sensi dell'art. 134 del DL.gs 22/01/2004 n° 42 s.m.i. non sono consentiti interventi in contrasto con le prescrizioni degli artt. 13, 14, 16, 18, 26, 33 del P.P.R., in quanto sottoposti alle misure di salvaguardia di cui all'art. 143 del citato DL.gs.

TITOLO II ATTUAZIONE DEL P.R.G.

CAPO I MODALITÀ E CRITERI DI ATTUAZIONE

Art. 4 - Norme generali per l'edificabilità

4.1. Il Piano assegna a tutto il territorio comunale, fatta eccezione per le aree pubbliche o di uso pubblico esistenti o destinate all'acquisizione pubblica nel quinquennio successivo alla data di adozione del progetto preliminare, una capacità edificatoria espressa in indici di densità o di utilizzazione edilizia differenziati per ambiti e per localizzazione e condizioni di ciascuna area; tale capacità si realizza direttamente o, per le aree che sono destinate dal Piano ad utilizzi pubblici, attraverso il conferimento in interventi edificatori da realizzare in zone di concentrazione dell'attività edificatoria, identificate nei diversi ambiti. Le aree pubbliche cui il Piano assegna una capacità edificatoria non sono oggetto di perenzione del vincolo pubblico, rimanendo peraltro ferma la potestà di cui all'art. 10.5

4.2. Gli interventi edilizi che comportano un aumento del carico urbanistico (art. 11.2), possono essere consentiti purché l'area oggetto di intervento sia urbanizzata (art.11.3) ovvero esista impegno del richiedente ad assumere l'onere della realizzazione o del completamento di tutte le opere di urbanizzazione necessarie e previste dal Piano sull'area di intervento e alla loro cessione contemporaneamente all'esecuzione dell'opera oggetto di richiesta.

4.3. La capacità edificatoria di un'area risulta dall'applicazione degli indici stabiliti per ciascun ambito; tale edificabilità potenziale è condizionata dalla compiuta applicazione di ogni altro parametro e norma qualitativa, definiti dai successivi articoli o dalle disposizioni d'ambito.

4.4. Gli indici stabiliti dal Piano operano dalla data di adozione delle presenti norme. Le modificazioni alle proprietà o altre di carattere patrimoniale intervenute successivamente a tale data non influiscono sul vincolo di pertinenza delle aree inedificate relative alle costruzioni esistenti o assentite. Pertanto, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, l'utilizzazione integrale degli indici esclude, salvo i casi di recupero e ricostruzione, il successivo rilascio di altri permessi di costruire sulle aree stesse.

4.5. La precisa delimitazione delle aree prevista dalle tavole di Piano può subire perfezionamenti marginali che derivino dallo effettivo stato di fatto dei luoghi o conseguenti alla attuazione di opere pubbliche; in ogni caso la capacità edificatoria delle aree in oggetto è quella derivante dalla applicazione al disegno di Piano di indici e parametri stabiliti per l'effettiva area di intervento.

4.6. *In merito alle fasce cuscinetto previste nell'elaborato PR All. 2.2 "Relazione di Compatibilità Acustica", le stesse devono essere ricomprese all'interno delle aree oggetto di variante che generano l'accostamento critico, senza pertanto gravare sulle aree limitrofe.*

Art. 5 - Strumenti e programmi di attuazione

5.1. Il Piano stabilisce, per ogni parte del territorio comunale, le modalità per l'attuazione degli interventi, che possono essere:

- a, interventi edilizi diretti, che sono di norma consentiti ovunque non siano prescritte le modalità di cui alle seguenti lettere b) e c), fermo restando che tali interventi possono essere realizzati attraverso IEU (Intervento Edilizio Unitario di cui all'art. 7.2) o SUE proposti dagli attuatori degli interventi;
- b, interventi edilizi diretti estesi ad ambiti unitari (o a stralci degli stessi come previsto all'art. 7.3.d), soggetti a convenzione o a impegno unilaterale d'obbligo (IEU);
- c, interventi sottoposti a preventiva approvazione di strumenti urbanistici esecutivi (SUE), come definiti al comma 2 dell'art.32 L.R.56/77 s.m.i., ancorché incidenti su porzioni discontinue di territorio o su aree sottoposte a disciplina di utilizzazione differenziata.

5.2. In coerenza ai programmi della Amministrazione Comunale o con specifica deliberazione consiliare, sulla base di motivate considerazioni dell'evoluzione del processo attuativo del Piano, come stabilito dal comma 12 dell'art. 17 della L.R. 56/77 s.m.i., possono essere introdotte nuove porzioni di territorio da assoggettare a SUE o delimitate diversamente quelle previste, ferme restando le prestazioni urbanistiche attese da ogni ambito territoriale specificate nel Piano in termini funzionali, di qualità urbana e ambientale e di dotazione e distribuzione di servizi.

Art. 6 - Strumenti urbanistici esecutivi

6.1. Ai fini dell'attuazione del Piano sono utilizzabili tutti gli strumenti urbanistici esecutivi (SUE) previsti dalle leggi vigenti, alcuni dei quali, in particolari aree, sono individuati nell'ambito del Piano stesso o precisati con le procedure di cui all'art. 5.2.

6.2. Nel caso di SUE possono essere ammesse soluzioni planivolumetriche (ivi comprese le distanze tra edifici o da spazi pubblici) e localizzative delle aree per standard parzialmente diverse da quelle indicate nelle tavole di Piano, così come modifiche al disegno delle infrastrutture, purchè venga rispettato l'assetto generale di Piano e semprechè siano motivate per una verificata migliore soluzione d'insieme dell'intera area soggetta a SUE dal punto di vista del paesaggio urbano e della qualità ambientale delle parti di interesse pubblico, fatti salvi comunque i parametri e i requisiti espressamente prescritti, con particolare riferimento alle condizioni di continuità degli spazi pubblici e di interesse paesaggistico-ambientale.

6.3. L'intervento urbanistico deve essere esteso all'intera area di intervento delimitata con apposita simbologia nelle tavole di Piano.

6.4. L'area di intervento coincide con la Superficie territoriale St ove si escludono le aree demaniali eventualmente esistenti lungo i confini verso il lago e verso i corsi d'acqua.

6.5. Negli ambiti sottoposti a SUE nelle tavole di Piano, prima della approvazione di tali strumenti, sono ammessi unicamente interventi di manutenzione.

6.6. Negli ambiti soggetti a SUE vigenti si applicano le disposizioni stabilite dalle relative specifiche normative.

6.6. Negli ambiti soggetti a SUE vigenti si applicano le disposizioni stabilite dalle relative specifiche normative fino alla data della loro decadenza.

6.7. Dopo la decadenza di cui al comma precedente si applicano le seguenti disposizioni:

- a – ove i titolari del SUE abbiano realizzato le opere previste dalla convenzione e ceduto le aree di urbanizzazione primaria e secondaria stabilite, rimane fermo a tempo indeterminato (ai sensi dell'art. 17 della L. 1150/1942) l'obbligo di rispettare l'assetto urbanistico e le norme di zona del SUE stesso che, pertanto potrà essere completato.
- b – ove i titolari del SUE non abbiano realizzato e ceduto le opere e le aree previste dalla convenzione, o lo abbiano fatto solo in parte:
 - b.1) si applica quanto alla lettera a) precedente per le parti che risultino completamente urbanizzate e dotate delle aree pubbliche di norma;
 - b.2) decade il SUE per le altre parti che potranno essere oggetto di nuovo SUE redatto nel rispetto di indici e parametri di quello in vigore.
- c – rimane salva la potestà del Comune di consentire deroga alla data di scadenza, riconoscendo che la mancata realizzazione dipende da particolari fatti e condizioni straordinarie o congiunturali.

Art. 7 - Intervento edilizio diretto

7.1. Il Piano individua gli immobili dove è ammesso l'intervento edilizio diretto, evidenziando quelli da sottoporre a permesso di costruire convenzionato (IEU), ai sensi del comma 4 dell'art. 13 e del comma 4 dell'art. 49 L.R.56/77 e s.m.i..

7.2. Oltre alle aree e ai casi specificamente individuati dal Piano, lo IEU può essere richiesto dal Comune ovunque verifichi che sussistano le condizioni e le esigenze di cui al citato art. 49.4 L.R. 56/77.

7.3. I requisiti da osservare in sede di IEU riguardano l'obbligo:

- a, di realizzazione e cessione gratuita dei sedimi delle opere di urbanizzazione primaria previste dal Piano e/o di quelle necessarie all'insediamento, ivi compresi i parcheggi, entro tre anni dalla data di rilascio del primo permesso di costruire riguardante l'immobile e comunque prima della relativa agibilità,
- b, di cessione gratuita delle aree necessarie per l'urbanizzazione secondaria relative all'intero intervento all'atto del primo permesso di costruire,
- c, di adeguate garanzie finanziarie per l'attuazione degli obblighi assunti,
- d, di estensione dell'intervento all'intera area che P.R.G. o SUE sottopongano a IEU, realizzabile anche per parti attraverso il rilascio di permessi di costruire a stralcio.

7.4. Fatte salve le specifiche disposizioni di ambito, negli IEU si applica quanto stabilito ai commi 2, 3, 4, 5 dell'art. 6.

7.5. In ogni caso di IEU, fatte salve specifiche disposizioni di ambito, l'indice di densità edilizia si applica all'intera area delimitata dal Piano come ambito di intervento.

7.6. Ove non sussistano obblighi convenzionari da parte del Comune, lo IEU può essere costituito da semplice permesso di costruire corredato da atto d'obbligo unilaterale, contenente tutti gli impegni assunti, sottoscritto dal richiedente all'atto del rilascio.

Art. 8 - Strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica

8.1. Per ottenere la realizzazione o il completamento degli interventi previsti dal Piano e per l'attuazione di programmi di edilizia residenziale pubblica (sovvenzionata, agevolata e convenzionata), il Comune interviene attraverso gli strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica, e con le relative procedure, come descritti al Titolo V della L.R. 56/77.

8.2. L'intervento pubblico di cui al precedente comma si applica ad aree individuate con specifica Deliberazione Consiliare, assegnando priorità a quelle dove gli interventi previsti dal Piano presentino incompiutezza o difficoltà di avvio del processo attuativo.

Art. 9 - Perequazione

9.1. Fatte salve particolari disposizioni per specifici ambiti, il Piano assegna a tutte le aree di trasformazione urbanistico-edilizia, ivi comprese quelle destinate a standard di progetto, una capacità edificatoria, espressa in indici di densità edilizia, che, negli ambiti soggetti a perequazione, è così definita:

- a – Capacità edificatoria assegnata, che stabilisce la quota di capacità insediativa che il Piano assegna all'area come pertinenza propria;
- b – Capacità edificatoria minima realizzabile, che stabilisce la capacità insediativa di cui deve disporre l'area quale condizione per l'ammissibilità di intervento;
- c – Capacità edificatoria massima realizzabile, che stabilisce il limite massimo della capacità insediativa realizzabile all'interno dell'area.

9.2. La capacità edificatoria minima realizzabile, salvo diverse disposizioni per specifici ambiti, deve essere raggiunta attraverso l'acquisizione ~~della di~~ capacità edificatoria ~~assegnata (come stabilito all'art. 29.3) ad di~~ aree standard esterne all'area di intervento. ~~, e classificate dal Piano con propria capacità edificatoria assegnata (come stabilito all'art. 29.3). Queste aree standard devono essere cedute gratuitamente al Comune per intero, anche nel caso in cui l'intervento progettato non comporti il completo utilizzo della capacità edificatoria raggiunta, fermo restando che in tal caso il Comune riconoscerà, attraverso convenzione, la disponibilità della residua capacità edificatoria per interventi futuri, al netto di ulteriori aree da cedere.~~

Queste aree devono essere cedute al Comune in misura tale da raggiungere e/o superare il valore della capacità edificatoria minima realizzabile, e fino a non superare la capacità edificatoria massima realizzabile, all'interno dell'area di intervento (nei modi stabiliti sempre al citato art.29.3)

Queste aree standard ove risultino di dimensione già superiore a quelle necessarie, o nei limiti qui sopra stabiliti, anche qualora l'intervento progettato non comporti il completo utilizzo della loro capacità edificatoria assegnata, potranno essere cedute per intero al Comune che dovrà riconoscere all'attore della cessione, attraverso convenzione, la disponibilità della residua capacità edificatoria per interventi futuri, al netto di ulteriori aree da cedere.

9.3. La capacità edificatoria massima realizzabile può essere raggiunta in tutto o in parte, come segue:

- a, attraverso l'acquisizione di aree standard esterne all'area di intervento eccedenti quelle di cui al comma precedente, l'utilizzo della relativa capacità edificatoria e la loro cessione gratuita al Comune;
- b, attraverso l'acquisizione di capacità edificatoria proveniente da interventi con risultato volumetrico inferiore a quello preesistente, come disciplinata all'art. 16.8.

9.4. I trasferimenti di capacità edificatoria di cui alla lettera b del comma precedente possono essere consentiti in quanto provenienti da aree la cui densità edilizia sia superiore a quella della capacità edificatoria massima ivi consentita e nei limiti della quota volumetrica che eccede tale capacità.

9.5. In ogni caso le aree acquisite per utilizzarne la capacità edificatoria a raggiungere i minimi prescritti e quelle dove ~~essa~~ *tale* capacità viene utilizzata devono appartenere al sistema insediativo dello ~~stesso~~ *stesso* centro abitato o delle frazioni (Capoluogo con Mercurago, Montrigiasco con Dagnente), fatte salve le aree di perequazione oggetto di atti notarili antecedenti il 25.06.2013.

9.6. L'Amministrazione Comunale, sulla base delle proprie esigenze programmatiche può stabilire con specifici atti le modalità per incentivare la prioritaria acquisizione di aree pubbliche.

Art. 10 - Cessioni di aree e realizzazioni di standard pubblici o pertinenziali

10.1. Ove il Piano e le presenti norme stabiliscano la cessione gratuita di aree a destinazione pubblica, il Comune può consentire, invece della cessione, l'assoggettamento delle stesse ad uso pubblico nel rispetto dei seguenti limiti e condizioni:

- a, le aree siano destinate a servizi di standard di livello comunale (ex art. 21 L.R. 56/77);
- b, la loro dimensione complessiva a livello comunale non superi i 7 mq/abitante teorico insediabile previsto dal Piano;
- c, sia stipulata specifica convenzione per la loro manutenzione e gestione.

10.2. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia che comportino un aumento del carico urbanistico sono subordinati alla cessione gratuita (o alla monetizzazione ove consentito) delle corrispondenti aree standard, calcolate come al comma 4, secondo quanto di seguito stabilito:

- a, per intero, come da comma 4, o superiori in base alle previsioni delle tavole di Piano o a specifiche prescrizioni di ambito, per gli interventi soggetti a SUE o IEU;
- b, per la dimensione che ecceda un aumento di carico urbanistico pari a mq 50, in caso di interventi edilizi diretti.

10.3. Fatte salve particolari disposizioni per specifici ambiti, per la cessione delle aree standard nelle misure minime stabilite ai commi seguenti, si applicano le seguenti prescrizioni:

- a, i parcheggi devono essere sempre realizzati a carico dell'intervento;
- b, le attrezzature e il verde pubblico sono di norma realizzati a carico dell'Amministrazione Comunale;
- c, le aree per parcheggi possono essere oggetto di monetizzazione corrispettiva di cessione e realizzazione qualora ricorra almeno una delle seguenti situazioni:
 - 1 – l'area da cedere risulti inferiore a mq 50;
 - 2 – la configurazione e localizzazione dell'area di intervento impedisca la realizzazione di parcheggi con diretta accessibilità pubblica;
 - 3 – l'area si trovi negli ambiti Aa.
- d, lo standard di parcheggio può essere realizzato anche su più piani, interrati o in elevazione, purchè ne sia assicurata una effettiva e funzionale accessibilità pubblica, fermo restando che tali strutture non costituiscono volume o Sul ai fini del calcolo della capacità insediativa del lotto di pertinenza.
- e, le aree per attrezzature e verde pubblico possono essere oggetto di monetizzazione in luogo della cessione ove e per quanto non siano previste all'interno delle tavole di Piano.
- f, nei casi di mutamento d'uso lo standard è calcolato come differenza positiva tra quello pertinente all'uso esistente e quello pertinente al nuovo uso proposto.

10.4. Lo standard minimo di aree da cedere, fatte salve maggiori previsioni delle tavole di Piano o delle disposizioni di ambito, è così stabilito:

I - per gli usi A (Residenza) dell'art. 13, per ogni abitante insediabile (art. 11.1):
 a, aree per parcheggi = mq 3,5
 b, aree per attrezzature e verde attrezzato = mq 21,5 che sono ridotti a 12,5 negli ambiti di cui agli artt. 16,17 e 18.

II - Per gli usi B (attività ricettive),
 C1 (commercio) e
 C2 (direzionale) dell'art. 13, sulla Sul realizzata = 100%, ridotto all'80% in caso di intervento negli ambiti A, B e BR dell'art. 14, di cui almeno la metà a parcheggi e il resto per attrezzature a verde attrezzato.

III - Per gli usi D (produzione artigianale e industriale) dell'art. 13, sulla superficie di intervento = 20%, ridotto al 10% in caso di intervento negli ambiti B e BR dell'art. 14, di cui almeno la metà a parcheggi e il resto per attrezzature e verde attrezzato.

IV - Per gli usi C3 (servizi) privati di uso pubblico nella stessa misura stabilita per i parcheggi pertinentziali ai punti c) e d) del comma 11 ed in aggiunta a questi.

10.5. Tutte le aree destinate a standard dal Piano, possono essere acquisite dal Comune, nelle forme di legge, per la realizzazione di opere pubbliche, anche precedentemente alla approvazione di SUE o IEU ove tali aree vi siano ricomprese. In questo caso i successivi interventi di SUE o IEU prevederanno la corrispondente monetizzazione in luogo della cessione delle aree.

10.6. I corrispettivi della monetizzazione delle aree a standard sono stabiliti da apposita deliberazione del Consiglio Comunale da aggiornarsi annualmente.

10.7. I corrispettivi di cui al comma 6 sono calcolati e versati all'atto del rilascio del permesso di costruire o di presentazione della DIA, oppure, ove occorra, alla stipula della convenzione.

10.8. L'Amministrazione Comunale, in coerenza ai propri obiettivi e programmi, può decidere di realizzare direttamente determinate opere di urbanizzazione, così come può consentirne la realizzazione a carico dei soggetti proponenti, in quanto dovuta.

10.9. Le opere di cui al comma 8 sono realizzate nel rispetto del D.Lgs 163/2006 s.m.i..

10.10. Gli oneri di urbanizzazione sono determinati da apposita deliberazione Consiliare e commisurati, per le diverse tipologie, destinazioni e localizzazioni degli interventi, agli effettivi costi di urbanizzazione del sistema urbano in relazione alle previsioni e alle disposizioni del Piano.

10.11. La dotazione complessiva di parcheggi pertinentziali, di cui all'art. 41-sexies della L.1150/1942, per gli usi A, C in genere e D, deve essere evidenziata nella richie-

sta di permesso di costruire o nella DIA, in aggiunta ai parcheggi pubblici di standard, con le seguenti precisazioni:

- a, per gli usi commerciali (C1.1, C1.2) la dotazione di cui all'art. 3 dell'allegato 1, calcolata in ottemperanza alla LR 28/99 e alle successive disposizioni in materia, è comprensiva dei parcheggi di pertinenza;
- b, per gli usi produttivi (D) la dotazione di aree di parcheggio pertinenziale deve essere pari ad almeno 1/10 della superficie fondiaria e comunque adeguata alle necessità di sosta del personale addetto.
- c, per i servizi privati di uso pubblico del tipo C3.1, C3.2, C3.4, C3.6, C3.7, C3.8, C3.10, C3.11 dell'art. 13, la dotazione di aree di parcheggio pertinenziale deve essere pari ad almeno 4/10 della Sul. Tale dotazione è obbligatoria in caso di nuova costruzione e per i mutamenti d'uso che interessano una Superficie utile superiore a mq 240 (e qui calcolati come alla lettera f del comma 3).
- d, per i servizi privati di uso pubblico del tipo C3.3 dell'art. 13, la dotazione di aree a parcheggio pertinenziale deve essere pari ad almeno 1/10 dell'area di intervento, sommata a 4/10 della superficie utile realizzata.
- e, per gli usi E1, E2, E3 i parcheggi pertinenziali non sono dovuti.
- f, per gli usi E4, E5, E6, la dotazione di aree a parcheggio pertinenziale deve essere pari ad almeno 2/10 della Sul.

10.12. Ove non disponibili all'interno dell'area di intervento i parcheggi pertinenziali possono essere realizzati anche in aree esterne semprechè si trovino a distanza non superiore a ml 300 e siano asserviti con vincolo trascritto all'area di cui costituiscono pertinenza.

10.13. I parcheggi di cui al precedente 10.11 devono essere previsti in ogni caso di nuova costruzione, di ampliamento e di ristrutturazione edilizia con aumento delle unità immobiliari e/o della Superficie utile netta.

CAPO II PARAMETRI URBANISTICI E TIPI DI INTERVENTO

Art. 11 - Definizione e applicazione di parametri urbanistici ad integrazione del Regolamento Edilizio

11.1. Abitante teorico insediabile

Risultato del rapporto 1/90 riferito alla dimensione in mc. dell'edificabilità residenziale di un'area, in applicazione dell'art. 20.3 della L.R. 56/77 e s.m.i..

11.2. Carico urbanistico e carico antropico

1. Il carico urbanistico corrisponde al fabbisogno di aree ed opere di urbanizzazione, necessarie per soddisfare le esigenze di un insediamento, misurato in quote standard per abitante teorico insediabile per la residenza e, per le altre destinazioni d'uso, in quote standard sulla Superficie utile lorda o sulla Superficie territoriale come stabilito all'art. 10.

2. Il fabbisogno di cui al punto 1 riguarda anche opere urbanizzative indotte, oltre alla necessità di adeguamento e completamento di opere esistenti, ed è definito, in sede attuativa, in riferimento alle specifiche condizioni dell'ambito di intervento.

3. L'incremento di carico urbanistico si verifica altresì ove si modificano gli usi esistenti, comportando in tal caso l'adeguamento, rispetto all'uso preesistente, della dotazione di standard alla dimensione prescritta dall'art. 10 per l'uso proposto.

4. Il carico antropico corrisponde alla presenza e alla utenza umana del tessuto urbano ed è costituito dal numero di alloggi (per gli usi A dell'art. 13) e dalle superfici utili per le attività economiche e per i servizi (usi B, C, D, E dell'art. 13).

5. Si ha incremento del carico antropico qualora aumenti, anche con il mantenimento della Superficie utile lorda esistente, il numero delle unità immobiliari o, per gli usi non residenziali, aumenti la superficie utile lorda esistente, fatti salvi i casi in cui l'aumento sia dovuto ad esigenze di funzionalità, igieniche e di sicurezza dell'attività anche ai sensi delle disposizioni vigenti, e sia contenuto nel 30% delle superfici utili lorde esistenti e non superi comunque i 100 mq.

6. L'incremento di carico antropico si realizza anche nel caso di mutamenti d'uso dagli usi A ed E agli usi B, C, D, e dagli usi E (escluso E1) agli usi A.

7. Non si realizza carico antropico ove si realizzino superfici accessorie o comunque non computabili nel calcolo della Superficie Utile (Sul).

11.3. Area urbanizzata

Area dalla quale sono direttamente accessibili le reti pubbliche o dotata di almeno le seguenti opere, necessarie per consentire l'edificazione:

- a, sistema viario pedonale e veicolare adeguato al volume di traffico indotto, con le caratteristiche prescritte dal Piano per ciascun tipo di spazio pubblico, e diretto al lotto di pertinenza, per il collegamento e l'accesso agli edifici;

- b, parcheggio pubblici;
- c, impianto di distribuzione idrica con caratteristiche idonee a servire i nuovi insediamenti;
- d, impianto di fognatura con caratteristiche idonee a smaltire gli scarichi indotti da nuovi insediamenti ovvero altri sistemi di smaltimento ammessi dalle normative vigenti.
- e, impianto di illuminazione pubblica;
- f, impianto di approvvigionamento di energia elettrica o certificazioni della autosostenibilità

Esclusivamente nel territorio rurale, può considerarsi area urbanizzata quella dotata di almeno le seguenti opere:

- viabilità (comunale o vicinale)
- approvvigionamento idrico
- smaltimento dei reflui
- energia elettrica o certificazioni della autosostenibilità.

11.4. Usi ammessi e usi prescritti

Utilizzi degli immobili consentiti in ciascuna area, con riferimento alla classificazione di cui all'art. 13. Gli usi prescritti sono quelli la cui superficie utile complessiva è stabilita, in valore assoluto o percentuale, in specifici ambiti.

11.5. Ambito di intervento e applicazione degli indici

Area sottoposta a normativa omogenea per le trasformazioni ammesse e prescritte, secondo quanto stabilito al Titolo III. Su tale area, fatte salve diverse specifiche prescrizioni d'ambito, in caso di Sue o di IEU, si applicano gli indici di densità o di utilizzazione territoriale o fondiaria (come definiti dal Regolamento Edilizio).

11.6. Lotto di pertinenza e applicazione degli indici

Area sulla quale si calcolano gli indici di densità o di utilizzazione fondiaria (come definiti dal Regolamento Edilizio).

In caso di SUE o IEU, essa area è considerata al netto di quanto destinato ad aree per opere di urbanizzazione.

In caso di intervento edilizio diretto, l'area coincide con la porzione di territorio classificata per le destinazioni previste dalle tavole di Piano.

Gli indici si applicano al lordo delle eventuali costruzioni esistenti.

La pertinenza dell'area rispetto alle costruzioni esistenti è verificata, indipendentemente dall'assetto proprietario esistente all'atto dell'intervento, sulla base delle licenze, concessioni edilizie e permessi di costruire rilasciati e, in assenza o indeterminazione di tali atti, coincide convenzionalmente con il lotto di proprietà cui afferiscono gli edifici, quale è registrata alla data di adozione del progetto preliminare del Piano.

11.7. Edificio esistente

Costruzione dotata di copertura e con struttura vincolata al suolo tramite fondazioni, che costituisce volume come definito dal Regolamento Edilizio, realizzata e/o legittimata in conformità alle leggi e disposizioni vigenti.

11.8. Basso fabbricato

Edificio di altezza massima pari a ml 2,80 compresa la copertura, e utilizzabile unicamente come pertinenza accessoria di fabbricati principali o come autorimessa, sempre consentito nel rispetto dei parametri e delle prescrizioni d'ambito.

Il basso fabbricato non concorre al calcolo della superficie utile Sul ove e per quanto:

- non superi l'altezza sopra stabilita
- la sua superficie, sommata alla superficie lorda degli altri accessori non superi il 60% della superficie utile esistente e/o consentita dal Piano, con la precisazione che è consentito raggiungere, in ogni caso, i 30 mq.

Il basso fabbricato dovrà rispettare le seguenti distanze:

- Dc: è ammessa la costruzione in aderenza a muri ciechi esistenti, nei limiti della loro estensione planimetrica. E' ammessa, anche in assenza di muri ciechi preesistenti, la costruzione a confine con i seguenti limiti:
 - per nuove costruzioni, con un'estensione fino a mt. 6 o superiore in caso di accordo con i confinanti, semprechè l'altezza non superi i mt. 3 dalla quota media del terreno confinante;
 - per l'ampliamento, la ricostruzione e il riordino di bassi fabbricati già esistenti a confine, con un'estensione fino a mt. 8 o superiore, se preesistente, in caso di accordo con i confinanti e sempre nei limiti dell'altezza sopra fissata; ove non si costruisca in aderenza è prescritta una distanza di m 3,00, o inferiore a seguito di accordo trascritto tra i privati confinanti, e sempre nei limiti dell'altezza sopra stabilita.
- DS: come prescritto per l'edificio principale.
- D : ove non si costruisce in aderenza, sono prescritti m 5,00 delle pareti finestrate antistanti.

Il basso fabbricato è consentito anche negli Ambiti rurali e negli Ambiti di valorizzazione del patrimonio culturale e storico, a condizione che il basso fabbricato:

- negli ambiti rurali, sia localizzato nelle immediate adiacenze dell'edificio o complesso di cui costituisce pertinenza,
- negli ambiti di valorizzazione del patrimonio culturale e storico sia realizzato con i caratteri tipologici, architettonici e di materiali tipici del contesto storico in cui è inserito e con Superficie utile lorda non superiore a mq 18.

11.9. Sottotetto

Volume accessorio dell'edificio, compreso tra il solaio sovrastante l'ultimo piano agibile e le falde di copertura dell'edificio. Il sottotetto dei nuovi edifici non concorre in genere al calcolo della volumetria dell'edificio, in quanto siano compresenti le seguenti condizioni:

- l'altezza media interna netta non superi i m 1,70
- il rapporto tra la superficie aeroilluminante e il pavimento non superi 1/50.
- l'accesso al solaio avvenga attraverso scala condominiale o scala singola retrattile.

I sottotetti degli edifici esistenti possono essere mantenuti, nello stato di consistenza in cui si trovano, agli usi legittimi in atto e, ove ricorrano le condizioni di cui alla L.R.21/98, essere recuperati agli usi abitativi attraverso intervento di ristrutturazione edilizia. Le porzioni di sottotetto non abitabili rimanenti dovranno rispondere alle caratteristiche sopra fissate per i nuovi edifici.

11.10. Unità immobiliare

Parte di un fabbricato in cui si svolge compiutamente e autonomamente una determinata attività (residenziale, produttiva, terziaria, agricola) e separatamente accatastata.

11.11. Applicazione del rapporto di copertura

11.11.a. Il rapporto di copertura (come definito dal Regolamento Edilizio) massimo ammesso salvo diverse specifiche prescrizioni di ambito, è il seguente:

- per le aree classificate come tessuto urbano, pari a venti volte l'indice di densità edilizia fondiaria (IF x 20) con un minimo comunque consentito del 40%
- per le aree classificate come tessuto produttivo e come tessuto terziario, pari al 60% della superficie fondiaria del lotto di pertinenza.

11.11.b. Il rapporto di copertura non si applica nei centri storici e nel caso di edifici assoggettati dal Piano ad interventi dei gruppi 1, 2, 3 dell'art. 12.2.

11.11.c. Per il calcolo del rapporto di copertura si considerano compresi nella superficie coperta (come definita dal Regolamento Edilizio) anche i seminterrati, considerando tali le parti di costruzione che emergono dal terreno in misura pari o superiore a cm 0,40.

11.12. Applicazione delle distanze

11.12.a. Salvo diverse indicazioni cartografiche per allineamenti, o specifiche prescrizioni per ambito, sono stabilite per tutti gli edifici, ad eccezione dei bassi fabbricati, le seguenti distanze minime:

D = pari a quelle previste all'art. 9 del D.M. 2.4.1968 n. 1444, salvo edifici costruiti su confine in aderenza a edifici preesistenti o previo accordo trascritto con il proprietario del lotto confinante per la reciproca costruzione in aderenza;

DC = pari alla metà di D con un minimo di m.5, salvo edifici costruiti su confine, in aderenza a edifici preesistenti o previo accordo trascritto con il proprietario del lotto confinante per la reciproca costruzione in aderenza; per i bassi fabbricati si applica quanto al comma 8;

DS = pari a ml 5 dal ciglio stradale per gli edifici di nuova costruzione

= non inferiore alla distanza preesistente per gli interventi di ristrutturazione edilizia e di ampliamento

= non inferiore alle distanze stabilite agli artt. 16, 17 e 18 del Codice della Strada e agli artt. 26, 27 e 28 del relativo Regolamento di Attuazione.

11.12.b. Al fine di ottenere un migliore inserimento delle nuove costruzioni nel contesto urbano costruito, potrà essere consentito o prescritto un allineamento degli edifici su fronte strada comportanti una distanza DS diversa da quella sopra stabilita.

11.12.c. Ove l'applicazione degli indici di edificabilità lo consentano, è ammessa la sopraelevazione di un piano degli edifici esistenti con non più di due piani abitabili che non rispettano le distanze dai confini DC e dalla strada DS, purchè venga garantito il rispetto della distanza D pari ad almeno mt. 5 e di almeno ml. 10 in caso di confrontanza di pareti finestrate. Non costituisce parete finestrata quella su cui sono presenti aperture qualificabili come luci ai sensi dell'art. 902 del Codice Civile.

11.12.d. Fatta salva ogni ulteriore specifica disposizione della pianificazione del settore per gli impianti di distribuzione carburanti ricadenti in aree del tessuto urbano esistente la distanza DS si applica per i fabbricati e per gli elementi portanti delle pensiline, i cui aggetti rispetteranno comunque una distanza dalla viabilità non inferiore a ml 3,00.

11.12.e. Laddove adeguatamente motivato dalla Carta Ambientale di cui all'art. 33.7, possono essere consentite distanze diverse da quelle soprastabilite dalle strade e dai confini verso spazi pubblici, limitatamente agli interventi realizzati attraverso SUE o IEU.

11.13. Area cortilizia a verde privato

Area di pertinenza, non coperta dalla edificazione, da mantenere a verde o, per una quota non superiore al 30%, a servizio cortilivo (per parcheggio pertinenziale, usi accessori, per accesso carraio) degli edifici esistenti e previsti.

La quota minima per le nuove costruzioni è stabilita nel 40%.

11.14. Rapporto di permeabilità

Rapporto, espresso in percentuale, tra la superficie non pavimentata e non coperta dalle costruzioni fuori ed entro terra e la superficie del lotto. Il minimo rapporto di permeabilità è pari al 30% e si applica in ogni area destinata alla edificazione con eccezione dei lotti con destinazione d'uso produttiva dove è stabilito in misura pari al 10%. Esclusivamente in caso di intervento in lotti già edificati, il raggiungimento di tale rapporto può essere consentito computando anche pavimentazioni semipermeabili.

In caso di raccolta e riciclo delle acque piovane, il rapporto sopra stabilito può essere ridotto del 50%.

Ove prevista dalle tavole di Piano, la superficie permeabile deve essere rispettata per intero anche se la sua dimensione supera quella fissata al precedente paragrafo.

11.15. Parametri urbanistico edilizi definiti dal Regolamento Edilizio

Il Piano assume e applica i seguenti parametri urbanistico-edilizi così come definiti dal Regolamento Edilizio:

- Altezza dei fronti della costruzione (Hf)
- Altezza della costruzione (H)
- Numero dei piani della costruzione (Np)
- Distanza tra le costruzioni (D), della costruzione dal confine (Dc), della costruzione dal ciglio stradale (Ds)
- Superficie coperta della costruzione (Sc)
- Superficie utile lorda della costruzione (Sul)
- Superficie utile netta della costruzione (Sun)
- Volume della costruzione (V)
- Superficie fondiaria (Sf)
- Superficie territoriale (St)
- Rapporto di copertura (Rc)
- Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)

- Indice di utilizzazione territoriale (Ut)
- Indice di densità edilizia fondiaria (If)
- Indice di densità edilizia territoriale (It)

11.16. Il calcolo della capacità insediativa derivante dalla applicazione su un'area degli indici di utilizzazione e di densità tiene conto dei volumi e/o delle Superfici utili esistenti e confermate.

Art. 12 - Definizione e applicazione dei tipi di intervento

12.1. Il Piano si attua secondo i tipi di intervento definiti all'art. 3 del D.P.R. n° 380/2001 che, per i centri storici e per gli edifici di valore storico-architettonico e testimoniale, sono ulteriormente articolati in coerenza alla Circ. Reg. 5/SG/URB/84, con la classificazione di cui al successivo comma 2 che le tavole di Piano attribuiscono ad ogni immobile. In ogni caso l'attribuzione al singolo tipo di intervento è effettuata in rapporto ad altri interventi eventualmente in precedenza assentiti, con un periodo di riferimento di cinque anni.

12.1.bis. Ove, all'esterno dei centri storici, le tavole di Piano non classifichino gli edifici come al seguente comma, sono ammessi tutti i tipi di intervento come definiti al DPR n° 380/2001 rimanendo fermo che in ogni caso in cui l'intervento propone modifiche alla posizione degli orizzontamenti, dei prospetti, alle coperture, alla posizione delle scale o la realizzazione di nuove scale, esso è riconosciuto ad ogni effetto come intervento di ristrutturazione edilizia.

12.2. Le tavole di Piano classificano gli immobili (edifici, o loro parti e le relative aree di pertinenza) che rivestono valore storico-architettonico e testimoniale intrinseco e/o di caratterizzazione dell'ambiente urbano e territoriale circostante, secondo i seguenti gruppi:

- I) Gruppo 1
che comprende immobili che hanno assunto riconosciuta importanza nel contesto urbano e territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici.
- II) Gruppo 2
che comprende immobili le cui caratteristiche consentano di riconoscerne rilevanza tipologica ed architettonica e il cui stato di conservazione rivela una prevalente integrità dell'impianto originario.
- III) Gruppo 3
che comprende immobili che, pur non presentando valore intrinseco di particolare rilevanza rivelano caratteristiche architettoniche e tipologiche coerenti al contesto circostante o costituiscono elemento testimoniale dell'impianto urbano e rurale storico, ovvero immobili rilevanti per tipologia o architettura ma significativamente alterati da ristrutturazioni tali da non poter essere eliminate.
- IV) Gruppo 4
che comprende immobili privi di valore intrinseco ma che, per le loro caratteristiche architettoniche, o morfologiche, o per la loro localizzazione possono concorrere al mantenimento o al rafforzamento o alla ricostituzione della qualità architettonica e dell'impianto tipologico del contesto urbano e rurale.

12.3. Gli interventi prescritti per i gruppi di immobili classificati al precedente comma sono i seguenti:

- I) Gruppo 1: gli immobili sono soggetti ad intervento di Restauro conservativo (R), con le seguenti precisazioni:

1, sono compresi:

- a, il restauro e il ripristino di ogni elemento e corpo di valore architettonico preesistente, delle relative aperture, chiusure, con rifacimento di parti crollate, purchè ne siano mantenuti il posizionamento e il carattere originario,
 - b, il riuso che consenta la valorizzazione dei più importanti spazi interni originari, con particolare riguardo per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio,
 - c, la modificazione delle distribuzioni interne per adeguarsi alle mutate condizioni d'uso e purchè nel complesso conducano ad una valorizzazione delle parti comuni e degli ambienti originali di maggiore rappresentatività (saloni, atri etc.),
 - d, l'inserimento di servizi igienico sanitari e tecnologici con la formazione dei relativi vani tecnici interni, nel rispetto delle condizioni di cui alla lettera precedente,
 - e, l'inserimento di soppalchi in struttura leggera, con forme e materiali finalizzati alla leggibilità dei nuovi elementi e privi di soluzioni di mimesi, e con l'esclusione di strutture in muratura.
2. salvo casi di dimostrato diverso raggiungimento degli obbiettivi indicati al primo comma nell'ambito di interventi complessivi, non sono ammessi:
- a, l'impovertimento dell'apparato decorativo di pregio esterno o interno e l'alterazione o la sostituzione con altre tipologie degli elementi strutturali importanti per tipologia o tecnologia,
 - b, la realizzazione di nuovi orizzontamenti che non siano sostitutivi dei precedenti obsolescenti e non ne mantengano i caratteri strutturali,
 - c, le alterazioni volumetriche e di sagoma salvo quelle relative all'installazione di impianti tecnologici, ove non siano possibili altre soluzioni e in ogni caso ove non risultino alteranti l'assetto delle facciate e dei tetti visibili da spazio pubblico,
 - d, le alterazioni dei prospetti, delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture, la formazione di nuove aperture in muri portanti, per quanto ciascuno di essi costituisca parte integrante della tipologia o della testimonianza artistica o storica,
 - e, le alterazioni dell'assetto complessivo delle pertinenze scoperte nella loro morfologia originaria o consolidata, soprattutto nel caso di corti o giardini.

II) Gruppo 2: gli immobili, per cui sono ammessi anche gli interventi R, sono soggetti ad intervento di Risanamento Conservativo (RC), con le seguenti precisazioni:

- 1. sono compresi, oltre agli interventi previsti per il restauro conservativo:
 - a, la sostituzione di parti strutturali degradate e fatiscenti, salvo per le parti prodotte di una tecnologia di valore (parti voltate, murature in mattone a vista, presenza di decorazioni, soffitti lignei, parti in pietra modellata etc.), per le quali l'eventuale sostituzione, necessaria per degrado dell'elemento, deve essere condotta con tecnologie e materiali analoghi ai precedenti,
 - b, il riuso con l'inserimento di nuovi criteri distributivi ed organizzativi delle unità immobiliari, fatto salvo il mantenimento di ambienti di particolare pregio o significatività tipologica (scale, saloni, atri),

- c, la diversa sistemazione di tetti (compresa la formazione di abbaini o di terrazzi inseriti nella falda, purchè l'insieme risulti coerente con la tipologia tradizionale delle coperture e l'intervento non sia visibile da spazi pubblici), cornicioni, affacci e aperture verso l'esterno, e scale (compreso l'inserimento di nuove), semprechè tali interventi non riguardino l'organismo di impianto originario, ma solo le parti aggiunte e con interventi che aumentino la coerenza complessiva del complesso al suo interno e nel contesto,
 - d, la sostituzione, limitatamente al piano terra, di vani finestrati a davanzale con vani a tutta altezza (e viceversa), mantenendone larghezza e orditura, e purchè il disegno complessivo delle facciate su spazio pubblico mantenga l'assetto compositivo originario,
 - e, l'inserimento di volumi tecnici sempre con la minore alterazione possibile dell'assetto delle facciate e dei tetti, sempre limitatamente alle parti aggiunte, visibili da spazio pubblico,
 - f, l'inserimento di soppalchi in struttura leggera, con forme e materiali finalizzati alla leggibilità dei nuovi elementi e privi di soluzioni di mimetici, e con l'esclusione di strutture in muratura.
2. salvo casi di dimostrato diverso raggiungimento degli obbiettivi indicati al primo comma nell'ambito di interventi complessivi, non sono ammessi:
- a, l'impoverimento dell'apparato decorativo di pregio esterno o interno e l'alterazione o la sostituzione con altre tipologie degli elementi strutturali importanti per tipologia o tecnologia,
 - b, le alterazioni volumetriche e di sagoma salvo quelle relative all'installazione di impianti tecnologici, ammesse con la massima mitigazione di impatto ove non siano possibili altre soluzioni,
 - c, le alterazioni dei prospetti prospicienti spazio pubblico e delle quote di imposta e di colmo delle coperture (salvo quelle di corpi accessori e non rilevanti per tipologia o testimonianza storica), la formazione di nuove aperture nei muri perimetrali per quanto ciascuno di essi costituisca parte integrante della tipologia o della testimonianza artistica o storica,
 - d, le alterazioni dell'assetto complessivo delle pertinenze scoperte nella loro morfologia originaria o consolidata, soprattutto nel caso di corti o giardini.
- III) Gruppo 3: gli immobili, per cui sono ammessi anche gli interventi RS e RC, sono soggetti ad intervento di Ristrutturazione edilizia di tipo A, nel rispetto delle opere ammesse per tale intervento dalla Circ. Reg. 5/SG/URB/84 e con le seguenti precisazioni:
- all'interno degli ambiti rurali e degli ambiti Aa delle frazioni è ammessa la chiusura di spazi coperti delimitati da muri e pilastri alle seguenti condizioni:
 - la loro superficie lorda non superi i 18 mq,
 - siano mantenuti gli elementi architettonici, costruttivi e strutturali,
 - ove siano annessi a tipologie abitative, non vengano realizzati nuovi vani abitabili;
 - la realizzazione di nuovi impianti, come consentiti nelle disposizioni della Circolare 5/SG/URB/84 citata, non deve alterare i prospetti degli edifici rivolti verso spazi pubblici o di uso pubblico né occupare superfici delle parti comuni degli edifici (scale, androni, portici, logge, ecc.), ed essere coerente, in ogni caso, con l'unitarietà compositiva delle parti interessate dall'intervento.

- *ove risulti da perizia giurata che le condizioni strutturali e di faticenza non consentono il recupero ai sensi delle disposizioni vigenti, è consentita la ricostruzione fedele, previo parere della Commissione Locale per il Paesaggio.*
- IV) Gruppo 4: gli immobili, per cui sono ammessi anche gli interventi di tipo RS, RC ed RA, sono soggetti ad intervento edilizio di ristrutturazione di tipo B (RB) nel rispetto delle opere ammesse per tale intervento dalla Circ. Reg. 5/SG/URB/84 e con le seguenti precisazioni:
- all'interno degli ambiti rurali e degli ambiti Aa delle frazioni è consentita la modifica della quota di imposta e di colmo delle coperture alle seguenti condizioni: *l'innalzamento ammesso è quello necessario per la realizzazione di eventuali cordoli di legatura dell'immobile per esigenze statiche.*
 - ~~la modifica consenta la realizzazione di non oltre 2 piani abitabili,~~
 - ~~l'altezza massima raggiungibile non superi i m. 8,00,~~
 - ~~la parte in sopralzo sia realizzata in piena unitarietà con gli elementi architettonici, costruttivi e strutturali dei prospetti esistenti,~~
 - ~~l'innalzamento sia contenuto nel limite massimo di m. 1.00.~~
 - *ove risulti da perizia giurata che le condizioni strutturali e di faticenza non consentano il recupero ai sensi delle disposizioni vigenti, è consentita la ricostruzione fedele, anche con l'ampliamento di cui alla precedente alinea, previo parere della Commissione Locale per il Paesaggio.*

12.3bis Gli immobili ricompresi negli ambiti a e non classificati come ai precedenti punti possono essere oggetto di interventi di recupero come definiti nei punti citati ed anche, attraverso Piano di Recupero *ed esclusivamente per fabbricati che non presentino elementi tipologici o storico-testimoniali*, di interventi di demolizione e ricostruzione, *ove risulti da perizia giurata che le condizioni strutturali e di faticenza non consentono il recupero*, secondo i seguenti requisiti tipologici:

- impianto tipologico in coerenza con gli edifici adiacenti o vicini appartenenti ai precedenti gruppi o con l'antico impianto (precedente a quello dell'edificio esistente) ove esistesse e ne sia reperibile adeguata documentazione,
- altezza non superiore a quella preesistente o a quella degli edifici latitanti per i quali l'intervento consentito è al massimo la ristrutturazione leggera (RA),
- allineamento sul filo strada qualora preesistente nel lotto o in quelli latitanti,
- composizione di facciata che rispetti il rapporto pieni/vuoti degli edifici latitanti per i quali l'intervento consentito è al massimo la ristrutturazione leggera (RA) o che rispetti il rapporto pieni vuoti dei fronti interni tradizionali,
- la sagoma dopo l'intervento deve risultare da redistribuzioni volumetriche, non essendo consentiti aumenti del Volume preesistente.

12.4. Sentita la Commissione Locale per il Paesaggio e rimanendo fermo l'assoggettamento all'art. 24 della LR 56/77 *ed ai contenuti dell'art.17, comma 12, lettera f) della L.R. 56/77 e s.m.i.*, possono essere proposti interventi di maggiore incidenza rispetto a quelli prescritti dal Piano (attraverso il passaggio da un gruppo ad altro con livello di vincolo inferiore; es: da I a II, da II a III, ecc.) per quegli immobili per le sole specifiche parti che risultassero non recuperabili con i tipi di intervento prescritti (per le quali parti sono ammessi anche interventi di demolizione senza ricostruzione ove risulti che in esse siano assenti specifici elementi di qualità architettonico e deco-

rativa), nonché per gli immobili di proprietà pubblica e di interesse pubblico ove siano necessari particolari interventi per esigenze di adeguamento funzionale.

- 12.5. In ogni caso per gli interventi sugli edifici dei gruppi di cui al comma 3:
- i progetti di intervento devono essere corredati anche da esaustiva e chiara documentazione grafica e fotografica dello stato dei luoghi, da relazione storica sull'edificio esistente e sui materiali utilizzati per le operazioni di recupero con valutazione della loro idoneità e compatibilità;
 - le soluzioni progettuali proposte devono consentire di mantenere verso gli spazi pubblici l'aspetto precedente e di raccordarsi senza alterazioni alle parti di immobile adiacenti mantenute.

12.6. Negli immobili di cui ai precedenti gruppi 2, 3, 4, e di cui al comma 12.3bis, è consentita la realizzazione di vani completamente interrati, per usi accessori, a condizione che non alterino aree di pertinenza che presentino sistemazioni storiche consolidate o elementi di valore architettonico costitutivi della coerenza e della unitarietà complessiva dell'immobile.

12.7. Per il recupero sottotetti a fini abitativi, si applicano le disposizioni di cui alla L.R. 6.8.1998 n. 21 su tutto il territorio comunale.

12.8. Per l'immobile denominato 'ex Carceri', ubicato in via San Carlo 26-28-30, l'intervento edilizio ammesso - per destinazioni d'uso residenziali e connesse - è il risanamento conservativo, con particolare attenzione alle richieste espresse dalla Soprintendenza in sede di verifica di interesse con nota del 11.02.2008.

TITOLO III DISCIPLINA DI UTILIZZAZIONE DEL SUOLO

CAPO I USI E CLASSIFICAZIONE DEL SUOLO

Art. 13 - Destinazione d'uso

13.1. Il territorio comunale è suddiviso in ambiti di intervento per i quali sono stabilite le ammesse e prescritte destinazioni d'uso, specifiche o di integrazione funzionale (Mix), e la relativa disciplina di intervento.

13.1 bis. In ogni caso di intervento nei diversi ambiti, e indipendentemente dalle diverse destinazioni stabilite dal Piano, ove siano presenti limitazioni idrogeologiche, devono considerarsi prevalenti gli elaborati geologici sulle previsioni cartografiche e normative di natura urbanistica, così come le prescrizioni contenute nelle schede geologico-tecniche contenute nella Relazione geologico-tecnica.

13.2. Ai fini della definizione delle destinazioni d'uso vale la seguente classificazione:

- A Residenza, comprese anche le residenze collettive (con esclusione di quelle socio-sanitarie e assistenziali) e i relativi accessori e servizi pertinenti.

- B Attività ricettive che si articolano in:
 - B1 Attività ricettive comprese tutte le attività per il soggiorno temporaneo e quelle direttamente connesse quali bar, ristoranti, sale congressi, attrezzature sportive e ricreative, ivi comprese le attività di custodia oraria dell'infanzia.
 - B2 Campeggi che comprendano tutte le attività per il soggiorno temporaneo all'aperto e quelle direttamente connesse quali bar, ristoranti, servizi e attrezzature sportive e ricreative.

- C1 Commercio, che comprende gli uffici al diretto servizio dell'attività e si articola in:
 - C1.1 Commercio al minuto alimentare,
 - C1.2. Commercio al minuto non alimentare,
 - C1.3 Commercio all'ingrosso che comprende anche i magazzini, i depositi e la commercializzazione, anche al minuto, di merci ad alto ingombro (materiali edili, automezzi, e simili)
 - C1.4 Pubblico esercizio, che comprende bar, ristoranti, locali di ritrovo e locali per lo spettacolo
 - C1.5 Artigianato di servizio che comprende le attività di servizio alla persona, alla casa, alle imprese, ai piccoli automezzi (cicli e motocicli), e i laboratori che non superino i mq 100 di Superficie utile lorda (esclusi servizi e magazzino) per attività la cui presenza risulti compatibile con il tessuto urbano, a seguito di parere espresso dalle Autorità sanitarie ed ambientali competenti, e comunque con esclusione delle lavorazioni insalubri di prima classe ai sensi del D.M. 5.9.94
 - C1.6 Artigianato di servizio agli automezzi
 - C1.7 Fiere, esposizioni e spettacoli viaggianti

- C2 Direzionale, che comprende studi professionali, uffici e terziario in genere con esclusione del commercio.
- C3 Servizi, che si articolano in:
- C3.1 Attrezzature scolastiche dell'obbligo, che comprendono anche gli asili nido e le scuole materne
- C3.2 Attrezzature generale di interesse comune di tipo amministrativo, sociale, culturale, assistenziale, sanitario, i pubblici mercati, i servizi religiosi e parrocchiali e ogni attività ad essi complementare, la sicurezza pubblica, gli uffici postali, gli ambulatori, i servizi per gli anziani e i giovani
- C3.3 Verde attrezzato e per lo sport che comprende le strutture sportive e di servizio allo sport, piccoli chioschi e strutture di servizio e di arredo urbano
- C3.4 Attrezzature sociosanitarie e assistenziali che comprendono gli ospedali e i centri sanitari specializzati, le case di cura e di riposo, i laboratori, i centri di riabilitazione e ogni attività complementare e di servizio
- C3.5 Parchi naturali e riserve
- C3.6 Attrezzature scolastiche superiori all'obbligo
- C3.7 Attrezzature amministrative di interesse sovracomunale
- C3.8 Attrezzature diverse di interesse generale che comprendano le sedi sindacali, politiche, economiche, associative e del volontariato
- C3.9 Infrastrutture per la mobilità che comprendono le sedi viarie e ferroviarie.
- C3.10 Attrezzature per la mobilità che comprendano le stazioni ferroviarie, le auto-stazioni, e ogni attività complementare
- C3.11 Attrezzature a parcheggio che comprendono le aree per la sosta e le opere accessorie
- C3.12 Attrezzature per il rimessaggio che comprendono anche i servizi complementari di assistenza e vendita di accessori per auto, cicli e motocicli, oltre alle attività di lavaggio.
- C3.13 Distributori di carburante che comprendono anche i servizi complementari di assistenza e vendita consentiti dalle leggi e disposizioni vigenti
- C3.14 Servizi e infrastrutture tecniche e tecnologiche che comprendono:
- a) attrezzature cimiteriali
 - b) attrezzature delle Telecomunicazioni (ripetitori, antenne radio, ecc...)
 - c) impianti ed attrezzature di gestione delle reti dei servizi tecnologici urbani (centrali, cabine, impianti di captazione, trattamento, depuratori)
- D Produzione, artigianale e industriale che comprende anche le attività direttamente connesse alla produzione di tipo terziario, espositivo e commerciale, e si articola in:
- D.1 che comprende le attività produttive che risultino, ai sensi delle disposizioni vigenti in materia ambientale compatibili con la vicinanza del tessuto urbano.
- D.2 che comprende l'artigianato e l'industria in genere.
- D.3 che comprende le attività di studio, ricerca e sperimentazione finalizzati alla formazione, innovazione e sviluppo di tecnologie produttive avanzate (ivi comprese quelle di cui alle classi ISTAT- edizione 1991- n° 72 e 73 ed analoghe) ed ogni altra attività direttamente connessa di tipo terziario, espositivo e commerciale.
- E Produzione agricola e rurale, che si articola in:
- E1 Residenza agricola, per i soggetti e con le procedure e i limiti previsti all'art.25

- della L.R.56/77 e s.m.i.,
- E2 Attrezzature aziendali che comprendono gli allevamenti aziendali, i depositi, silos, rimesse e ogni altra attrezzatura aziendale ed interaziendale per l'esercizio dell'attività agricola
 - E3 Serre fisse che comprendono gli impianti fissi per le colture florovivaistiche ed ortofrutticole e le attività terziarie e commerciali direttamente connesse
 - E4 Agriturismo e turismo rurale
 - E5 Attrezzature per l'equitazione che comprendono le strutture di maneggio, ricovero animali e quelle terziarie e commerciali direttamente connesse
 - E6 Attività di ricovero e allevamento di animali domestici, con esclusione di quelli per l'alimentazione, e della selvaggina che comprendono le attività terziarie e commerciali direttamente connesse

13.3. E' compatibile con gli usi di cui al precedente comma l'alloggio per la custodia dell'attività nei limiti di una Superficie utile lorda non superiore al 15% di quella totale dell'attività e comunque fino ad un massimo di 150 mq per attività.

13.4. Eventuali altri usi non espressamente classificati possono essere ammessi per analogia, assimilandoli a quelli in elenco in quanto aventi anche simili effetti sul territorio, sull'ambiente, sul traffico e sulla domanda di servizi, o in quanto costituenti attività per il servizio, la manutenzione e la custodia dell'uso principale.

13.5. Ai fini della compatibilità con gli usi ammessi o prescritti, l'uso in atto di un immobile è quello stabilito dalla licenza o concessione edilizia o permesso di costruire o autorizzazione rilasciata ai sensi di legge e, in assenza o indeterminazione di tali atti, dalla classificazione catastale o da altri documenti probanti.

13.6. La realizzazione di nuovi interventi destinati agli usi B del comma 2, anche ai fini del miglioramento qualitativo dell'offerta turistica sarà accompagnata, sia nella fase progettuale e realizzativa che in quella di gestione, dalla adozione di criteri di sostenibilità ambientale rivolti esemplificativamente al risparmio energetico, al contenimento del consumo delle risorse idriche, alla riduzione della produzione dei rifiuti e alla raccolta differenziata, all'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili e di prodotti compatibili, nonché da un quadro di iniziative per il rispetto dell'ambiente rivolte ai turisti.

Art. 14 - Suddivisione del territorio in ambiti

14.1. Il Piano, suddivide il territorio nei seguenti ambiti:

- A - Ambiti di valorizzazione del patrimonio storico-culturale
 - a – centri storici
 - b – immobili di valore storico-architettonico e testimoniale

- B - Ambiti urbani esistenti:
 - u – tessuto urbano
 - p – tessuto produttivo
 - t – tessuto terziario

- BR - Ambiti urbani di riqualificazione
 - u – riqualificazione urbana
 - p – riqualificazione produttiva
 - c – riqualificazione complessa

- C - Ambiti di nuovo impianto urbano

- Cp - Ambiti di nuovo impianto produttivo

- T - Ambiti tematici

- R - Ambiti rurali

14.2. Il Piano stabilisce agli articoli che seguono la disciplina generale e le prescrizioni specifiche di intervento per i diversi ambiti.

Art. 15 - Ambiti di valorizzazione del patrimonio culturale e storico (A)

- 15.1. Sono ammessi i seguenti usi in riferimento alla classificazione dell'art. 13:
- a, negli ambiti Aa, l'insieme funzionale Mix S costituito da:
- A (Residenza),
 - B (attività ricettive),
 - C1.1 (commercio al minuto alimentare) nei limiti stabiliti all'allegato 1,
 - C1.2 (commercio al minuto non alimentare) nei limiti stabiliti all'allegato 1,
 - C1.4 (pubblico esercizio),
 - C1.5 (artigianato di servizio),
 - C2 (direzionale) sono ammesse le attività esistenti che, ove di dimensione inferiore potranno essere ampliate fino a mq 400; sono inoltre ammesse nuove attività per dimensioni fino a 400 mq di Sul,
 - C3.1 (attrezzature scolastiche),
 - C3.2 (attrezzature generali),
 - C3.3 (verde attrezzato e per lo sport),
 - C3.4 (attrezzature sociosanitarie e assistenziali),
 - C3.6 (attrezzature scolastiche superiori all'obbligo),
 - C3.7 (attrezzature amministrative di interesse sovracomunale),
 - C3.8 (attrezzature diverse di interesse generale),
 - C3.9 (infrastrutture per la mobilità),
 - C3.11 (attrezzature a parcheggio)
 - C3.14 (servizi e infrastrutture tecniche), limitatamente al punto c, e di solo servizio al quartiere;
- b, negli immobili Ab, l'insieme funzionale Mix R di cui all'art. 16.1.
- 15.2 Sono ammessi gli interventi prescritti dalle tavole di Piano ~~e, ove non prescritti, sono ammessi tutti i tipi di intervento, ad eccezione della ristrutturazione urbanistica (RU), salvo casi motivati di particolare interesse e rilevanza, e di nuova edificazione (NC).~~
- 15.3. Le modalità di intervento ammesse sono le seguenti:
- a, intervento diretto come prescritto o consentito al comma precedente;
 - b, Piano di recupero di iniziativa privata;
 - c, Piano di recupero di iniziativa pubblica esteso ad almeno un isolato che potrà prevedere, attraverso l'approfondimento analitico dello stato di fatto del tessuto e dei singoli immobili, specifiche destinazioni d'uso anche a salvaguardia di quelle esistenti e una diversa, più specifica e rispondente definizione dei tipi di intervento.
- 15.4 In ogni caso di intervento dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:
- in nessun caso sono ammesse nuove aperture che alterino assetti di facciata compiuti e tipologicamente rappresentativi
 - devono essere mantenuti, e ripristinati per quanto possibile, i fattori di continuità presenti nei fronti: allineamenti, altezza, composizione delle facciate, ritmo delle aperture

- devono essere eliminati o almeno mitigati tutti i fattori compositivi, decorativi o di arredo all'intorno che diminuiscono la leggibilità degli edifici tutelati ai sensi del D.Lgs n° 42/2004
- il risultato complessivo della modificazione deve essere migliorativo dello stato precedente, considerando la migioria in termini di valorizzazione dell'apparato decorativo, o di messa in evidenza con criteri di restauro scientifico delle alterazioni storiche irreversibili, o ricostituzione di assetti compositivi, o eliminazione di aggiunte e sistemazioni alteranti, o aumento della fruibilità pubblica delle parti di pregio (androni, corti)
- la relazione illustrativa dovrà dare atto che l'intervento ha assunto le informazioni e tenuto conto delle indicazioni emergenti dell'elaborato QC 03 (schedatura dei beni storico-architettonici) e, in particolare, degli "Elementi di rilievo architettonico" le cui indicazioni devono essere assunte come elementi prescrittivi.
- l'inserimento di nuovi volumi, anche accessori, ove non costituiscano ripristino di parti storiche crollate, e ove consentiti dalle presenti norme, è ammissibile in quanto proposto attraverso Piano di recupero che sia positivamente valutato dalla Commissione Locale per il Paesaggio.

15.5. Gli ambiti Aa, delimitati nelle tavole di Piano come centri storici, e gli immobili di valore storico-architettonico (gruppi 1 e 2) e di valore intrinseco o di caratterizzazione dell'ambiente (gruppi 3 e 4), dell'articolo 12, esterni ai centri storici, sono da considerare nella loro interezza come beni culturali e storico-architettonici da salvaguardare e, come tali, assoggettati all'art. 24 della LR 56/77.

15.6. Nei centri storici e per gli edifici di valore storico-architettonico e testimoniale ubicati all'esterno di tali perimetrazioni, gli interventi di Ristrutturazione Edilizia, sia di tipo A che di tipo B, dovranno essere di tipo non sostitutivo, ovvero senza contestuale generalizzata demolizione, fatto salvo il caso di dissesto statico incompatibile con la conservazione della preesistenza, asseverato dal progettista incaricato.

Art. 16 - Ambiti del tessuto urbano esistente (Bu)

- 16.1 Sono ammessi i seguenti usi dell'insieme funzionale Mix R costituito da:
- A (Residenza),
 - B (attività ricettive),
 - C1.1 (commercio al minuto alimentare) nei limiti stabiliti all'allegato 1,
 - C1.2 (commercio al minuto non alimentare) nei limiti stabiliti all'allegato 1,
 - C1.3 (commercio all'ingrosso) solo esistenti in attività,
 - C1.4 (pubblico esercizio),
 - C1.5 (artigianato di servizio),
 - C1.6 (artigianato di servizio agli automezzi) con esclusione delle carrozzerie,
 - C2 (direzionale)
 - C3.1 (attrezzature scolastiche),
 - C3.2 (attrezzature generali),
 - C3.3 (verde attrezzato e per lo sport),
 - C3.4 (attrezzature sociosanitarie e assistenziali),
 - C3.6 (attrezzature scolastiche superiori all'obbligo),
 - C3.7 (attrezzature amministrative di interesse sovracomunale),
 - C3.8 (attrezzature diverse di interesse generale),
 - C3.9 (infrastrutture per la mobilità),
 - C3.10 (attrezzature per la mobilità)
 - C3.11 (attrezzature a parcheggio)
 - C3.12 (attrezzature per il rimessaggio)
 - C3.13 (distributori di carburante) nel rispetto della pianificazione comunale del settore e delle disposizioni di cui al comma 11
 - C3.14 (servizi e infrastrutture tecniche) limitatamente al punto c, e di solo servizio al quartiere
 - D1 (attività produttive) solo esistenti in attività,
 - D2 (artigianato e industria) solo esistenti in attività,
 - D3 (attività di studio, ricerca e sperimentazione).
- 16.2 Il Piano si attua per intervento edilizio diretto, dove sono ammessi in genere tutti i tipi di intervento di cui all'art. 12.1, fatta eccezione dei casi in cui lo specifico tipo è prescritto dal Piano.
- 16.3. Gli indici di densità edilizia fondiaria, corrispondenti alla capacità edificatoria definita all'art. 9.1, sono i seguenti:
- a, If assegnato = 0,80 mc/mq
 - b, If minimo realizzabile = 0,94 mc/mq
 - c, If massimo realizzabile = 1,41 mc/mq (non applicabile negli ambiti ricadenti nella sottoclasse geologica IIIB4).
- Il relativo progetto dovrà esplicitare la sua compatibilità con i caratteri ambientali e paesaggistici locali, in particolare per ciò che attiene l'impianto urbanistico, i caratteri tipologici e compositivi degli edifici e il disegno degli spazi a verde.
- 16.4. L'indice If assegnato si applica sulla parte del lotto residua dopo avervi detratto quella risultante dal rapporto tra il volume esistente e l'indice If = 0,80 mc/mq.

16.5. Gli indici If minimo realizzabile e If massimo realizzabile si applicano all'intera area di intervento.

16.5bis Per l'immobile denominato "Cascina Purgatorio" ubicato in via Mottarone 22, l'intervento edilizio ammesso- per destinazioni d'uso residenziali e connesse- consente l'ampliamento del 20% della Sul esistente ovvero, qualora le condizioni statiche non offrissero le necessarie garanzie di sicurezza , la possibilità di procedere alla demolizione e ricostruzione del fabbricato, mantenendone la tipologia della copertura, del rapporto pieni-vuoti delle facciate (che dovranno avere taglio verticale delle aperture) e delle tonalità cromatiche delle facciate."

16.6. L'altezza H massima consentita è pari a m ~~10,30~~ 10,50, per un numero massimo di piani non superiore a 3; il rapporto di copertura, l'indice di permeabilità e le distanze sono regolamentati rispettivamente agli artt. 11.11, 11.14 e 11.12.

16.7. Nel caso di aree già edificate alla data di adozione del progetto preliminare del Piano con volumi in eccedenza rispetto a quelli risultanti dalla applicazione degli indici soprastabiliti, è sempre consentito in ogni caso di intervento il mantenimento della superficie utile lorda preesistente.

16.8. Nei casi di cui al precedente comma, ove siano attuati interventi il cui risultato volumetrico sia inferiore a quello preesistente, è consentito il trasferimento in altre aree del volume non ricostruito, ai sensi dell'art. 9.3, a condizione che:

- il risultato volumetrico nell'area di intervento non sia inferiore all'indice massimo realizzabile; è ammesso un risultato inferiore soltanto negli ambiti ricadenti nella sottoclasse geologica IIIB4;
- la quota trasferita sia utilizzata nelle altre aree del tessuto urbano esistente nei limiti dell'indice massimo realizzabile.

16.9. Gli edifici esistenti alla data di adozione del progetto preliminare del presente Piano, destinati a ristorante e quelli destinati ad abitazione di tipo uni e bifamiliare, possono essere ampliati "una tantum" in misura non superiore al 20% della Superficie utile lorda esistente, in ogni caso con un minimo sempre consentito di mq 50, alle seguenti condizioni:

- non abbiano già usufruito di tale ampliamento in forza delle normative dei piani precedenti successivamente alla data del 18.12.1981;
- l'If risultante nel lotto di intervento non ecceda i 3 mc/mq;
- non venga aumentato il numero delle unità immobiliari esistenti.

16.10. Nelle aree classificate come tessuto a verde privato è ammesso, anche in caso di ricostruzione, l'ampliamento "una tantum" degli edifici esistenti alla data di adozione del progetto preliminare del presente Piano in misura non superiore al 20% della Superficie utile lorda e con un minimo sempre consentito di mq 50, alle seguenti condizioni e con le seguenti precisazioni:

- non abbiano già usufruito di tale ampliamento in forza delle normative dei piani precedenti successivamente alla data del 18.12.1981;
- l'If risultante nel lotto di intervento non ecceda i 3 mc/mq.

- l'intervento sia esteso all'intero lotto di pertinenza e ne preveda una compiuta sistemazione attraverso il potenziamento del verde esistente e la nuova piantumazione ove lo stesso sia carente.
- il mutamento d'uso è consentito soltanto per realizzare destinazioni del MixR;
- la demolizione e ricostruzione è consentita soltanto ove non osti il tipo di intervento eventualmente prescritto, ai sensi dell'art. 12 delle NtA;
- ove l'ampliamento sia realizzato attraverso il recupero di portici e rustici esistenti, che è consentito anche in eccedenza alla percentuale sopra stabilita, non è ammessa la realizzazione di nuovi volumi.

16.10bis. Nelle aree di cui al precedente comma che, siano prive di edifici computabili come Sul, è ammessa la realizzazione di piccoli accessori in misura non superiore a mq. 30 (compreso l'esistente) e comunque con un rapporto di copertura non superiore al 5%.

16.10ter. Nell'area delimitata con apposito perimetro sulle tavole di Piano in riferimento al presente comma, è consentita la realizzazione di un edificio con Sul non superiore a mq. 360 e altezza non superiore a ml 7,50.

16.10quater. Nell'area delimitata con apposito perimetro sulle tavole di Piano in riferimento al presente comma, è consentito un intervento di restauro delle preesistenze di valore storico architettonico, che preveda altresì la realizzazione del parziale recupero dei volumi dismessi (fino ad un massimo di 700mc), da realizzare nella parte dell'area in fregio alla Via Verbano.

16.10quinquies. Nell'area delimitata con apposito perimetro sulle tavole di Piano in riferimento al presente comma, catastalmente identificata con il Mappale 85 del Foglio8, sono assentibili gli interventi in conformità alle disposizioni stabilite dal P.R.G.C. approvato con D.G.R. 2 novembre 1998 n. 22 – 25794 (B.U.R. n. 45 dell'11.11.1998).

16.10sexies. Nelle aree delimitate con apposito perimetro sulle tavole di Piano in riferimento al presente comma, è consentita la realizzazione di un edificio con volumetria non superiore a mc.600 e altezza non superiore a ml 7,50.

Il Permesso di Costruire:

- *sarà corredato da relazione Paesaggistica ai sensi del D.Lgs. 42/2004;*
- *prevederà la monetizzazione degli standard urbanistici dovuti;*
- *sarà assoggettato a contributo straordinario ai sensi dell'art.16, comma 4, lettera d-ter, del DPR 380/2001;*
- *darà atto dell'assunzione delle misure di mitigazione indicate nella Verifica di Assoggettabilità alla VAS, che prevedono, nello specifico:*
 - *la conservazione delle alberature ad alto fusto esistenti ed integrazione dell'apparato vegetazionale dell'area con specie coerenti con le formazioni presenti esternamente e/o compatibili,*
 - *la formazione di fascia arbustiva di recinzione sul fronte sud.*
 - *l'accessibilità veicolare dal lato sud ovest;*
 - *la localizzazione dell'edificazione nella parte meridionale del lotto, ad acclività contenuta,*
 - *il rispetto delle modalità di intervento in sede realizzativa degli interventi di cui alle "Linee guida per la gestione e*

controllo delle specie esotiche vegetali nell'ambito di cantieri con movimenti terra e interventi di recupero e ripristino ambientale", con specifico riferimento agli elenchi delle specie di cui alla disciplina regionale vigente.

16.10septies. Nelle aree delimitate con apposito perimetro sulle tavole di Piano in riferimento al presente comma, è consentita la realizzazione di un edificio con volumetria non superiore a mc.600 e altezza non superiore a ml 7,50.

Il Permesso di Costruire:

- *potrà prevedere la monetizzazione degli standard urbanistici dovuti;*
- *sarà assoggettato a contributo straordinario ai sensi dell'art.16, comma 4, lettera d-ter, del DPR 380/2001;*
- *darà atto dell'assunzione delle misure di mitigazione indicate nella Verifica di Assoggettabilità alla VAS, che prevedono, nello specifico:*
 - *la conservazione a verde privato di una quota non inferiore al 50% dell'area nella porzione sud-ovest, con possibilità di ricavare percorso pedonale ad uso pubblico di progetto sul limite del sedime in proprietà,*
 - *la formazione di una fascia tampone arborea lungo il fronte nord non inferiore ai 5 m. di profondità,*
 - *un rapporto di permeabilità 40% rispetto al netto della parte a verde privato,*
 - *l'esclusione di modifiche della morfologia del terreno,*
 - *la localizzazione dell'edificazione nella parte pianeggiante orientale del lotto, in prossimità della v. Vercelli.*
 - *il rispetto delle modalità di intervento in sede realizzativa degli interventi di cui alle "Linee guida per la gestione e controllo delle specie esotiche vegetali nell'ambito di cantieri con movimenti terra e interventi di recupero e ripristino ambientale", con specifico riferimento agli elenchi delle specie di cui alla disciplina regionale vigente.*

16.10octies. Nelle aree delimitate con apposito perimetro sulle tavole di Piano in riferimento al presente comma, è consentita la realizzazione di una volumetria non superiore a quella ammessa dalla Variante al PEC di cui alla Del.73/2018 (4.183mc).

16.11. Per i distributori di carburante, ferme restando le disposizioni di cui alla D.G.R. n° 57-14407/2004, si applicano i seguenti indici e prescrizioni:

- a) $U_f = 0,1$ mq/mq
- b) H = altezza massima = m 5,00 escluse le pensiline che potranno raggiungere i m 7,00
- c) Rapporto di permeabilità = 10% solo per nuovi impianti
- d) Superficie minima di intervento = mq 2.000 solo per nuovi impianti
- e) Superficie massima di intervento = mq 4.000
- f) Gli impianti dovranno essere dotati di vasca per la raccolta delle acque di prima pioggia (almeno i primi 5 mm.) che, assieme alle acque nere, dovranno essere pretrattate e convogliate al depuratore pubblico.

16.12. Per le attività produttive esistenti di cui agli usi D1 dell'art. 13, sono consentiti interventi nei limiti di un $U_f = 0,6$ mq/mq.

Art. 17 - Ambiti del tessuto produttivo esistente (Bp)

17.1. Sono ammessi i seguenti usi dell'insieme funzionale Mix P costituito da:

A (Residenza) nei limiti di un alloggio per attività nei limiti di cui all'art. 13.3

C1.1 (commercio al minuto alimentare) per esercizi di vicinato (o di dimensione superiore solo se esistenti), oppure per la vendita di prodotti dell'azienda nei limiti di mq. 500 di Superficie di vendita,¹

C1.2 (commercio al minuto non alimentare) per esercizi di vicinato o di dimensione superiore solo se esistenti,

C1.3 (commercio all'ingrosso),

C1.4 (pubblico esercizio),

C1.5 (artigianato di servizio),

C1.6 (artigianato di servizio agli automezzi),

C1.7 (fiere, esposizioni e spettacoli viaggianti),

C2 (direzionale)

C3.2 (attrezzature generali),

C3.3 (verde attrezzato e per lo sport),

C3.7 (attrezzature amministrative di interesse sovracomunale),

C3.8 (attrezzature diverse di interesse generale),

C3.9 (infrastrutture per la mobilità),

C3.10 (attrezzature per la mobilità),

C3.11 (attrezzature a parcheggio),

C3.12 (attrezzature per il rimessaggio),

C3.13 (distributori di carburante) nel rispetto della pianificazione comunale del settore e delle disposizioni di cui al comma 11 dell'art. 16.

C3.14 (servizi e infrastrutture tecniche) limitatamente ai punti b e c, e di solo servizio al quartiere

D1 (attività produttive), limitatamente alle attività che non propongano elementi acustici, olfattivi e di emissioni incompatibili con la vicinanza del tessuto urbano e con l'esclusione di quelle che possono ricadere nelle limitazioni di cui al D.lgs. 334/99

D2 (artigianato e industria) solo esistenti in attività,

D3 (attività di studio, ricerca e sperimentazione).

17.2. Il Piano si attua per intervento edilizio diretto, dove sono ammessi tutti i tipi di intervento di cui all'art. 12.1, fatta eccezione dei casi in cui lo specifico tipo è prescritto dal Piano.

17.3. L'indice di utilizzazione assegnato e minimo realizzabile è pari a 0,8 mq/mq.

17.4. L'altezza massima consentita è pari a m. 11.00, con la possibilità, subordinata alla Commissione locale per il Paesaggio, di raggiungere i m. 15.00 per gli uffici e altre funzioni di servizio e per lavorazioni e impianti tecnologici speciali.

17.5. Nel caso di intervento attraverso strumento urbanistico esecutivo, l'indice Uf del comma 3 si applica come indice territoriale Ut.

¹ Comma modificato con la variante parziale n. 1 approvata con D.C.C. n. 17 dell'8/05/2017

17.6. Negli ambiti individuati con la sigla CN sono ammessi esclusivamente gli usi connessi alla cantieristica navale, con la precisazione che gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento potranno essere realizzati nel limite di un incremento “una tantum” non superiore al 20% e saranno assentibili in quanto, ai sensi dell'art. 33, dimostreranno un miglioramento degli aspetti morfologici e architettonici dell'insediamento in rapporto al contesto circostante.

17.7. \Nell'ambito produttivo posto ad ovest del Centro storico di Mercurago, gli interventi edilizi saranno corredati da una attenta lettura dei caratteri dell'archeologia industriale presente e, consentendo interventi superiori a quelli previsti per gli edifici classificati ai sensi dell'art.12.2 arrivando fino alla demolizione per le parti non recuperabili, le eventuali ricostruzioni dovranno essere condotte con morfologia coerente a quella delle parti più rappresentative in buono stato, che dovranno essere conservate.

Art. 18 - Ambiti del tessuto terziario esistente (Bt)

18.1. Sono ammessi i seguenti usi dell'insieme funzionale MIX T:

A (Residenza) nei limiti di cui all'art. 13.3,

B1 (attività ricettive)

C1.1 (commercio al minuto alimentare) nei limiti stabiliti all'allegato 1,

C1.2 (commercio al minuto non alimentare) nei limiti stabiliti all'allegato 1,

C1.3 (commercio all'ingrosso),

C1.4 (pubblico esercizio),

C1.5 (artigianato di servizio),

C1.6 (artigianato di servizio agli automezzi), con esclusione delle carrozzerie,

C1.7 (fiere, esposizioni e spettacoli viaggianti),

C2 (direzionale)

C3.2 (attrezzature generali),

C3.3 (verde attrezzato e per lo sport),

C3.7 (attrezzature amministrative di interesse sovracomunale),

C3.8 (attrezzature diverse di interesse generale),

C3.9 (infrastrutture per la mobilità),

C3.11 (attrezzature a parcheggio),

C3.12 (attrezzature per il rimessaggio),

C3.14 (servizi e infrastrutture tecniche) limitatamente ai punti b e c, e di solo servizio al quartiere.

18.2. Nelle aree destinate con apposita simbologia nelle tavole di Piano ad attività ricettive sono ammessi esclusivamente gli usi:

A (Residenza) nei limiti di cui all'art. 13.3.,

B1 (attività ricettive).

18.3. Nelle aree destinate con apposita simbologia nelle tavole di Piano a sosta camper sono ammessi esclusivamente gli usi B2 (campeggi).

18.4. Il Piano si attua per intervento edilizio diretto, dove sono ammessi tutti i tipi di intervento di cui all'art. 12.1.

18.5. L'indice di utilizzazione fondiaria assegnato e minimo realizzabile U_f è pari a:
0,6 mq/mq per il MIX T in genere
0,05 mq/mq per le aree di sosta camper.

18.6. L'altezza massima consentita è pari a:
m 10,50 o superiore se preesistente, per il MIXT in genere e di m 13,50 per le attività ricettive
m 5,00 per le aree di sosta camper.

18.7. Si applica quanto all'art. 17.5.

18.8. Gli interventi nell'area per sosta camper dovranno essere accompagnati dalla realizzazione di una barriera arborea ed arbustiva continua lungo l'intero perimetro dell'area.

18.9. L'area delimitata con apposito perimetro sulle tavole di Piano in riferimento al presente comma, catastalmente identificata con il Mappale 241. del Foglio 18, è disciplinata ai sensi dei commi precedenti, con le seguenti precisazioni:

Usi: l'uso A (Residenza) è ammesso per una quota non superiore a 260mq di Superficie Utile lorda;

Attrezzature pubbliche: è ammessa la monetizzazione di quanto previsto in relazione agli eventuali incrementi dovuti per il cambio di destinazione d'uso.

Parcheggi pertinenziali: ai sensi del precedente art.10, in relazione agli eventuali incrementi dovuti per il cambio di destinazione d'uso.

Art. 19 - Ambiti di riqualificazione urbana (BRu)

Denominazione	BRu01
Tipo di intervento	S.U.E.
Usi ammessi	Mix R
It assegnato/capacità edificatoria	1,41 mc/mq
It minimo realizzabile	1,41 mc/mq
It massimo realizzabile	1,88 mc/mq
Rapporto di copertura	Vedi art. 11.11
Rapporto di permeabilità	Vedi art. 11.14
Area cortilizia a verde privato	Vedi art. 11.13
Distanze	Vedi art. 11.12
Altezza	13,50 ml per un massimo di 4 piani abitabili
Parcheggi di pertinenza	Vedi art. 10.11
Standard	Cessione gratuita delle aree individuate nelle tavole di Piano Realizzazione e cessione degli standard a parcheggio di cui all'art. 10.4 Ove le aree a standard individuate nelle tavole di Piano siano inferiori a quelle dovute ai sensi dell'art. 10.4 la parte carente dovrà essere reperita all'esterno dell'area di intervento in aree classificate a standard dal Comune, o monetizzate

Denominazione	BRu02
Tipo di intervento	S.U.E.
Usi ammessi	Mix R con la prescrizione che la quota del volume realizzabile destinata agli usi del Mix T non potrà essere superiore al 20%
It assegnato/capacità edificatoria	1,41 mc/mq
It minimo realizzabile	1,41 mc/mq
It massimo realizzabile	1,88 mc/mq
Rapporto di copertura	Vedi art. 11.11
Rapporto di permeabilità	Vedi art. 11.14
Area cortilizia a verde privato	Vedi art. 11.13
Distanze	Vedi art. 11.12
Altezza	13,50 ml per un massimo di 4 piani abitabili
Parcheggi di pertinenza	Vedi art. 10.11
Standard	Realizzazione e cessione degli standard a parcheggio di cui all'art. 10.4 Monetizzazione o reperimento all'esterno dell'area di intervento in aree classificate a standard dal Comune, delle restanti aree a standard di cui all'art. 10.4.
Indicazioni specifiche / prescrizioni	Consentito un premio di cubatura fino al 5% del Volume realizzabile ove tale incremento sia destinato per almeno 8 anni dalla data dell'agibilità edilizia ad alloggi a canone calmierato definito di concerto con l'Amministrazione Comunale in sede di convenzione per l'attuazione degli interventi

Denominazione	BRu03
Tipo di intervento	S.U.E.
Usi ammessi	Mix R
It assegnato/capacità edificatoria	1,41 mc/mq
It minimo realizzabile	1,41 mc/mq
It massimo realizzabile	1,88 mc/mq
Rapporto di copertura	Vedi art. 11.11
Rapporto di permeabilità	Vedi art. 11.14
Area cortilizia a verde privato	Vedi art. 11.13
Distanze	Vedi art. 11.12
Altezza	13,50 ml per un massimo di 4 piani abitabili
Parcheggi di pertinenza	Vedi art. 10.11
Standard	Cessione gratuita delle aree individuate nelle tavole di Piano Realizzazione e cessione degli standard a parcheggio di cui all'art. 10.4. Ove le aree a standard individuate nelle tavole di Piano siano inferiori a quelle dovute ai sensi dell'art. 10.4 la parte carente dovrà essere reperita all'esterno dell'area di intervento in aree classificate a standard dal Comune, o monetizzate
Indicazioni specifiche / prescrizioni	Consentito un premio di cubatura fino al 5% del Volume realizzabile ove tale incremento sia destinato per almeno 8 anni dalla data dell'agibilità edilizia ad alloggi a canone calmierato definito di concerto con l'Amministrazione Comunale in sede di convenzione per l'attuazione degli interventi

Denominazione	BRu04a
Tipo di intervento	I.E.U.
Usi ammessi	Mix R
It assegnato/capacità edificatoria	0,94 mc/mq, oltre alla quota stabilita alla voce "Indicazioni specifiche / prescrizioni"
It minimo realizzabile	0,94 mc/mq
It massimo realizzabile	0,94 mc/mq, oltre alla quota stabilita alla voce "Indicazioni specifiche / prescrizioni"
Rapporto di copertura	Vedi art. 11.11
Rapporto di permeabilità	Vedi art. 11.14
Area cortilizia a verde privato	Vedi art. 11.13
Distanze	Vedi art. 11.12
Altezza	10,50 ml per un massimo di 3 piani abitabili
Parcheggi di pertinenza	Vedi art. 10.11
Standard	Cessione gratuita delle aree individuate nelle tavole di Piano nella misura indicata dalle stesse, oppure, se inferiori, nella misura stabilita ai sensi dell'art. 10.4
Indicazioni specifiche / prescrizioni	Per quanto eccedenti gli standard dovuti ai sensi dell'art. 10.4, le aree cedute comportano una capacità edificatoria aggiuntiva pari a 0,3 mc/mq di standard aggiuntivo ceduto

Denominazione	BRu05
Tipo di intervento	I.E.U.
Usi ammessi	Mix R
It assegnato/capacità edificatoria	0,94 mc/mq, oltre alla quota stabilita alla voce "Indicazioni specifiche / prescrizioni"
It minimo realizzabile	0,94 mc/mq
It massimo realizzabile	0,94 mc/mq, oltre alla quota stabilita alla voce "Indicazioni specifiche / prescrizioni"
Rapporto di copertura	Vedi art. 11.11
Rapporto di permeabilità	Vedi art. 11.14
Area cortilizia a verde privato	Vedi art. 11.13
Distanze	Vedi art. 11.12
Altezza	10,50 ml per un massimo di 3 piani abitabili
Parcheggi di pertinenza	Vedi art. 10.11
Standard	Cessione gratuita delle aree individuate nelle tavole di Piano nella misura indicata dalle stesse, oppure, se inferiori, nella misura stabilita ai sensi dell'art. 10.4
Indicazioni specifiche / prescrizioni	Per quanto eccedenti gli standard dovuti ai sensi dell'art. 10.4, le aree cedute comportano una capacità edificatoria aggiuntiva pari a 0,3 mc/mq di standard aggiuntivo ceduto

Denominazione	BRu06a
Tipo di intervento	S.U.E.
Usi ammessi	Mix R con la prescrizione che la quota del volume realizzabile destinata agli usi del Mix T non potrà essere superiore al 20%
It assegnato/capacità edificatoria	1,41 mc/mq
It minimo realizzabile	1,41 mc/mq
It massimo realizzabile	1,88 mc/mq
Rapporto di copertura	Vedi art. 11.11
Rapporto di permeabilità	Vedi art. 11.14
Area cortilizia a verde privato	Vedi art. 11.13
Distanze	Vedi art. 11.12
Altezza	13,50 ml per un massimo di 4 piani abitabili
Parcheeggi di pertinenza	Vedi art. 10.11
Standard	Cessione gratuita delle aree individuate nelle tavole di Piano Realizzazione e cessione degli standard a parcheggio di cui all'art. 10.4 Ove le aree a standard individuate nelle tavole di Piano siano inferiori a quelle dovute ai sensi dell'art. 10.4 la parte carente dovrà essere reperita all'esterno dell'area di intervento in aree classificate a standard dal Comune, o monetizzate
Indicazioni specifiche / prescrizioni	Consentito un premio di cubatura fino al 5% del Volume realizzabile ove tale incremento sia destinato per almeno 8 anni dalla data dell'agibilità edilizia ad alloggi a canone calmierato definito di concerto con l'Amministrazione Comunale in sede di convenzione per l'attuazione degli interventi

Denominazione	BRu06b
Tipo di intervento	S.U.E.
Usi ammessi	Mix R con la prescrizione che la quota del volume realizzabile destinata agli usi del Mix T non potrà essere superiore al 20%
It assegnato/capacità edificatoria	1,41 mc/mq
It minimo realizzabile	1,41 mc/mq
It massimo realizzabile	1,88 mc/mq
Rapporto di copertura	Vedi art. 11.11
Rapporto di permeabilità	Vedi art. 11.14
Area cortilizia a verde privato	Vedi art. 11.13
Distanze	Vedi art. 11.12
Altezza	13,50 ml per un massimo di 4 piani abitabili
Parcheeggi di pertinenza	Vedi art. 10.11
Standard	Cessione gratuita delle aree individuate nelle tavole di Piano Realizzazione e cessione degli standard a parcheggio di cui all'art. 10.4 Ove le aree a standard individuate nelle tavole di Piano siano inferiori a quelle dovute ai sensi dell'art. 10.4 la parte carente dovrà essere reperita all'esterno dell'area di intervento in aree classificate a standard dal Comune, o monetizzate
Indicazioni specifiche / prescrizioni	Consentito un premio di cubatura fino al 5% del Volume realizzabile ove tale incremento sia destinato per almeno 8 anni dalla data dell'agibilità edilizia ad alloggi a canone calmierato definito di concerto con l'Amministrazione Comunale in sede di convenzione per l'attuazione degli interventi

Denominazione	BRu06c
Tipo di intervento	S.U.E.
Usi ammessi	Mix R con la prescrizione che la quota del volume realizzabile destinata agli usi del Mix T non potrà essere superiore al 20%
It assegnato/capacità edificatoria	1,41 mc/mq
It minimo realizzabile	1,41 mc/mq
It massimo realizzabile	1,88 mc/mq
Rapporto di copertura	Vedi art. 11.11
Rapporto di permeabilità	Vedi art. 11.14
Area cortilizia a verde privato	Vedi art. 11.13
Distanze	Vedi art. 11.12
Altezza	13,50 ml per un massimo di 4 piani abitabili
Parcheeggi di pertinenza	Vedi art. 10.11
Standard	Cessione gratuita delle aree individuate nelle tavole di Piano Realizzazione e cessione degli standard a parcheggio di cui all'art. 10.4 Ove le aree a standard individuate nelle tavole di Piano siano inferiori a quelle dovute ai sensi dell'art. 10.4 la parte carente dovrà essere reperita all'esterno dell'area di intervento in aree classificate a standard dal Comune, o monetizzate
Indicazioni specifiche / prescrizioni	Consentito un premio di cubatura fino al 5% del Volume realizzabile ove tale incremento sia destinato per almeno 8 anni dalla data dell'agibilità edilizia ad alloggi a canone calmierato definito di concerto con l'Amministrazione Comunale in sede di convenzione per l'attuazione degli interventi

Denominazione	BRu07
Tipo di intervento	I.E.U.
Usi ammessi	Mix R
It assegnato/capacità edificatoria	0,94 mc/mq, oltre alla quota stabilita alla voce "Indicazioni specifiche / prescrizioni"
It minimo realizzabile	0,94 mc/mq
It massimo realizzabile	0,94 mc/mq, oltre alla quota stabilita alla voce "Indicazioni specifiche / prescrizioni"
Rapporto di copertura	Vedi art. 11.11
Rapporto di permeabilità	Vedi art. 11.14
Area cortilizia a verde privato	Vedi art. 11.13
Distanze	Vedi art. 11.12
Altezza	10,50 ml per un massimo di 3 piani abitabili
Parcheggi di pertinenza	Vedi art. 10.11
Standard	Cessione gratuita delle aree individuate nelle tavole di Piano nella misura indicata dalle stesse, oppure, se inferiori, nella misura stabilita ai sensi dell'art. 10.4
Indicazioni specifiche / prescrizioni	Per quanto eccedenti gli standard dovuti ai sensi dell'art. 10.4, le aree cedute comportano una capacità edificatoria aggiuntiva pari a 0,3 mc/mq di standard aggiuntivo ceduto

Denominazione	BRu08
Tipo di intervento	I.E.U.
Usi ammessi	Mix R
It assegnato/capacità edificatoria	0,94 mc/mq, oltre alla quota stabilita alla voce "Indicazioni specifiche / prescrizioni"
It minimo realizzabile	0,94 mc/mq
It massimo realizzabile	0,94 mc/mq, oltre alla quota stabilita alla voce "Indicazioni specifiche / prescrizioni"
Rapporto di copertura	Vedi art. 11.11
Rapporto di permeabilità	Vedi art. 11.14
Area cortilizia a verde privato	Vedi art. 11.13
Distanze	Vedi art. 11.12
Altezza	10,50 ml per un massimo di 3 piani abitabili
Parcheggi di pertinenza	Vedi art. 10.11
Standard	Cessione gratuita delle aree individuate nelle tavole di Piano nella misura indicata dalle stesse, oppure, se inferiori, nella misura stabilita ai sensi dell'art. 10.4
Indicazioni specifiche / prescrizioni	Per quanto eccedenti gli standard dovuti ai sensi dell'art. 10.4, le aree cedute comportano una capacità edificatoria aggiuntiva pari a 0,3 mc/mq di standard aggiuntivo ceduto

Denominazione	BRu09
Tipo di intervento	I.E.U.
Usi ammessi	Mix R
It assegnato/capacità edificatoria	0,94 mc/mq, oltre alla quota stabilita alla voce "Indicazioni specifiche / prescrizioni"
It minimo realizzabile	0,94 mc/mq
It massimo realizzabile	0,94 mc/mq, oltre alla quota stabilita alla voce "Indicazioni specifiche / prescrizioni"
Rapporto di copertura	Vedi art. 11.11
Rapporto di permeabilità	Vedi art. 11.14
Area cortilizia a verde privato	Vedi art. 11.13
Distanze	Vedi art. 11.12
Altezza	10,50 ml per un massimo di 3 piani abitabili
Parcheggi di pertinenza	Vedi art. 10.11
Standard	Cessione gratuita delle aree individuate nelle tavole di Piano nella misura indicata dalle stesse, oppure, se inferiori, nella misura stabilita ai sensi dell'art. 10.4
Indicazioni specifiche / prescrizioni	Per quanto eccedenti gli standard dovuti ai sensi dell'art. 10.4, le aree cedute comportano una capacità edificatoria aggiuntiva pari a 0,3 mc/mq di standard aggiuntivo ceduto.

Denominazione	Bru10
Tipo di intervento	S.U.E.
Usi ammessi	Mix R e Mix T
It assegnato/capacità edificatoria	12.220 mc, di cui 8.742 per MixR e 3.478 per MixT
It minimo realizzabile	Come It assegnato
It massimo realizzabile	Come It assegnato
Rapporto di copertura	Vedi art. 11.11
Rapporto di permeabilità	Vedi art. 11.14
Area cortilizia a verde privato	Vedi art. 11.13
Distanze	Vedi art. 11.12
Altezza	13,50 ml per un massimo di 4 piani abitabili
Parcheggi di pertinenza	Vedi art. 10.11
Standard	Cessione gratuita delle aree individuate nelle tavole di Piano
Indicazioni specifiche / prescrizioni	<p>Il SUE sarà corredato di analisi del clima acustico presente nell'area e delle indicazioni sulle misure da adottare nell'intervento per la necessaria mitigazione del rumore.</p> <p>Inoltre il SUE dovrà provvedere all'individuazione di elementi costruttivi dell'archeologia industriale da assoggettare a recupero</p> <p>E' inoltre consentito un premio di cubatura fino al 5% del Volume realizzabile ove tale incremento sia destinato per almeno 8 anni dalla data dell'agibilità edilizia ad alloggi a canone calmierato definito di concerto con l'Amministrazione Comunale in sede di convenzione per l'attuazione degli interventi</p>

Denominazione	Bru11
Tipo di intervento	I.E.U.
Usi ammessi	C1.4 (pubblico esercizio) C3.3 (verde attrezzato e per lo sport) C3.11 (attrezzature a parcheggio) Consentito uso A (residenza) limitatamente ad un alloggio per la custodia dell'attività nei limiti di una Superficie utile lorda non superiore al 15% di quella totale dell'attività e comunque fino ad un massimo di 150 mq per attività.
It assegnato/capacità edificatoria	Volume esistente + 30% una tantum
It minimo realizzabile	Come It assegnato
It massimo realizzabile	Come It assegnato
Rapporto di copertura	Vedi art. 11.11
Rapporto di permeabilità	Vedi art. 11.14
Area cortilizia a verde privato	Vedi art. 11.13
Distanze	Vedi art. 11.12
Altezza	Esistente
Parcheggi di pertinenza	Vedi art. 10.11
Standard	Come da Indicazioni specifiche
Indicazioni specifiche / prescrizioni	L'intervento è soggetto alla cessione gratuita di un'area non inferiore al 10% di quella totale di intervento da destinare ad accesso pubblico al lago

Denominazione	Bru12
Tipo di intervento	I.E.U.
Usi ammessi	A (residenza) limitatamente all'alloggio per la custodia dell'attività nei limiti di una Superficie utile lorda non superiore al 15% di quella totale dell'attività e comunque fino ad un massimo di 150 mq per attività. C1.4 (pubblico esercizio) C3.3 (verde attrezzato e per lo sport) C3.11 (attrezzature a parcheggio)
It assegnato/capacità edificatoria	Volume esistente + 30% una tantum
It minimo realizzabile	Come It assegnato
It massimo realizzabile	Come It assegnato
Rapporto di copertura	Vedi art. 11.11
Rapporto di permeabilità	Vedi art. 11.14
Area cortilizia a verde privato	Vedi art. 11.13
Distanze	Vedi art. 11.12
Altezza	Esistente
Parcheggi di pertinenza	Vedi art. 10.11
Standard	Come da Indicazioni specifiche
Indicazioni specifiche / prescrizioni	L'intervento è soggetto alla cessione gratuita di un'area non inferiore al 10% di quella totale di intervento da destinare ad accesso pubblico al lago

Denominazione	Bru13
Tipo di intervento	S.U.E.
Usi ammessi	Mix R
It assegnato/capacità edificatoria	1,41 mc/mq
It minimo realizzabile	1,41 mc/mq
It massimo realizzabile	1,88 mc/mq
Rapporto di copertura	Vedi art. 11.11
Rapporto di permeabilità	Vedi art. 11.14
Area cortilizia a verde privato	Vedi art. 11.13
Distanze	Vedi art. 11.12
Altezza	13,50 ml per un massimo di 4 piani abitabili, 7,50 ml per un massimo di 2 piani abitabili lungo la porzione Sud del comparto
Parcheeggi di pertinenza	Vedi art. 10.11
Standard	Cessione gratuita delle aree individuate nelle tavole di Piano Realizzazione e cessione degli standard a parcheggio di cui all'art. 10.4 Ove le aree a standard individuate nelle tavole di Piano siano inferiori a quelle dovute ai sensi dell'art. 10.4 la parte carente dovrà essere reperita all'esterno dell'area di intervento in aree classificate a standard dal Comune, o monetizzate
Indicazioni specifiche / prescrizioni	Consentito un premio di cubatura fino al 5% del Volume realizzabile ove tale incremento sia destinato per almeno 8 anni dalla data dell'agibilità edilizia ad alloggi a canone calmierato definito di concerto con l'Amministrazione Comunale in sede di convenzione per l'attuazione degli interventi

Denominazione	Bru14
Tipo di intervento	S.U.E.
Usi ammessi	Mix R
It assegnato/capacità edificatoria	1,20 mc/mq
It minimo realizzabile	1,41 mc/mq
It massimo realizzabile	1,69 mc/mq
Rapporto di copertura	Vedi art. 11.11
Rapporto di permeabilità	Vedi art. 11.14
Area cortilizia a verde privato	Vedi art. 11.13
Distanze	Vedi art. 11.12
Altezza	13,50 ml per un massimo di 4 piani abitabili
Parcheggi di pertinenza	Vedi art. 10.11
Standard	E' consentita la monetizzazione delle aree a standard, fatta eccezione delle aree destinate a parcheggio
Indicazioni specifiche / prescrizioni	

Denominazione	Bru15
Tipo di intervento	S.U.E.
Usi ammessi	Mix R
It assegnato/capacità edificatoria	6.107 mc
It minimo realizzabile	6.107 mc
It massimo realizzabile	6.107 mc
Rapporto di copertura	Vedi art. 11.11
Rapporto di permeabilità	Vedi art. 11.14
Area cortilizia a verde privato	Vedi art. 11.13
Distanze	Vedi art. 11.12
Altezza	13,50 ml per un massimo di 4 piani abitabili
Parcheggi di pertinenza	Vedi art. 10.11
Standard	Cessione gratuita delle aree individuate nelle tavole di Piano Oltre gli standard individuati nel mapp. 3 del foglio 15, dovranno essere previsti i parcheggi pubblici di norma che dovranno essere non inferiori a mq 253.
Indicazioni specifiche / prescrizioni	E' inoltre consentito un premio di cubatura fino al 5% del Volume realizzabile ove tale incremento sia destinato per almeno 8 anni dalla data dell'agibilità edilizia ad alloggi a canone calmierato definito di concerto con l'Amministrazione Comunale in sede di convenzione per l'attuazione degli interventi

Art. 20 - Ambiti di riqualificazione produttiva

Denominazione	BRp02
Tipo di intervento	S.U.E.
Usi ammessi	Mix Pu (comprende quelli stabiliti per Mix P con l'esclusione di C3.13 - distributori di carburante e di D2 - artigianato e industria)
Ut assegnato	0,6 mq/mq
Ut minimo realizzabile	0,6 mq/mq
Ut massimo realizzabile	0,6 mq/mq
Rapporto di copertura	Vedi art. 11.11
Rapporto di permeabilità	Vedi art. 11.14
Distanze	Vedi art. 11.12
Altezza	11 ml
Parcheggi di pertinenza	Vedi art. 10.11
Standard	Cessione gratuita delle aree individuate nelle tavole di Piano Oltre alle aree di cui sopra, individuate nelle tavole di Piano, dovranno essere realizzati e ceduti gli standard a parcheggio di cui all'art. 10.3
Indicazioni specifiche / prescrizioni	

Art. 21 - Ambiti di riqualificazione complessa

Denominazione	BRc01(a,b,c)
Tipo di intervento	P.P di iniziativa pubblica esteso all'intero ambito
Usi ammessi	<p>Per il sub ambito BRc01a: A (residenza) limitatamente all'alloggio per la custodia dell'attività nei limiti di una Superficie utile lorda non superiore al 15% di quella totale dell'attività e comunque fino ad un massimo di 150 mq per attività. C3.1 (attrezzature scolastiche), C3.2 (attrezzature generali), C3.3 (verde attrezzato e per lo sport), C3.7 (attrezzature amministrative di interesse sovracomunale), C3.8 (attrezzature diverse di interesse generale), C3.9 (infrastrutture per la mobilità), C3.11 (attrezzature a parcheggio), C3.12 (attrezzature per il rimessaggio), C3.14 (servizi e infrastrutture tecniche) limitatamente ai punti b) e c) e di solo servizio al quartiere</p> <p>Per il sub ambito BRc01b: Mix T di cui all'art. 18.1 Mix R di cui all'art. 16.1</p> <p>Per il sub ambito BRc01c: MIX Pu di cui alla scheda BRp02 con la esclusione di D1 e con l'aggiunta di C1.2 (commercio al minuto non alimentare) per strutture di vicinato e per medie strutture fino a 900 mq di Superficie di vendita, e fino ad una superficie di vendita complessiva non superiore a mq 2500 Mix R di cui all'art. 16.1</p>
It assegnato/capacità edificatoria	<p>Per il sub ambito BRc01b: - 20.500 mc per gli usi Mix R, di cui 5.000 per edilizia convenzionata. - Sul derivante dal recupero degli edifici produttivi esistenti sul fronte Veve-ra, di cui il Piano non prevede la demolizione e la destinazione a spazi pubblici, per gli usi Mix T, per mq 4.254 circa</p> <p>Per il sub ambito BRc01c: - 12.400 mc per gli usi Mix R - Sul derivante dal recupero dell'edificio principale centrale e della casa del custode per gli usi MixPu come sopra definiti</p>
It minimo realizzabile	Come capacità edificatoria assegnata
It massimo realizzabile	Come capacità edificatoria assegnata
Rapporto di copertura	Vedi art. 11.11
Rapporto di permeabilità	Vedi art. 11.14
Area cortilizia a verde privato	Vedi art. 11.13
Distanze	Vedi art. 11.12
Altezza	<p>Per il sub ambito BRc01b: - Esistente negli edifici recuperati - 13,50 negli edifici di nuova costruzione, per un massimo di 4 piani abitabili</p> <p>Per il sub ambito BRc01c: - Esistente negli edifici recuperati, dove sono ammesse parziali emergenze (che non interessino più del 20% dell'attuale superficie coperta) da definire in sede di Piano Particolareggiato - 13,50 ml negli edifici di nuova costruzione verso il lato sud, per un massimo di 4 piani abitabili</p>

	- 24,50 ml negli edifici di nuova costruzione verso il lato est, per un massimo di 7 piani abitabili
Parcheggi di pertinenza	Vedi art. 10.11
Standard	<p>Le aree a standard, da cedere gratuitamente al Comune, sono individuate nelle tavole di Piano e sono dimensionate per i fabbisogni derivanti dall'intero territorio soggetto a Piano particolareggiato.</p> <p>Tali aree non potranno comunque essere inferiori a:</p> <p>Per il sub ambito BRc01a: intero sub-ambito corrispondente a circa mq 10.781</p> <p>Per il sub ambito BRc01b: mq 4.740</p> <p>Per il sub ambito BRc01c: mq 10.300</p>
Indicazioni specifiche / prescrizioni	<p>Il progetto urbanistico dell'ambito dovrà prevedere:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la valorizzazione paesaggistico-ambientale del torrente Vevera - l'organizzazione degli spazi pubblici lungo il torrente Vevera come spazi di caratterizzazione della percorribilità e della sosta pedonale e ciclabile; - la ristrutturazione della parte di sponda destra del torrente compresa nell'area BRc01b attraverso la ricostruzione in arretrato dei bassi fabbricati esistenti sulla sponda stessa e la realizzazione del percorso pubblico lungo il torrente, da realizzare anche attraverso permute con proprietà comunali; - la demolizione degli edifici produttivi più recenti in BRc01b che il Piano destina a spazi pubblici e di quelli in BRc01c esistenti nelle aree esterne al corpo centrale e alla palazzina del custode. <p>Gli interventi sono comunque soggetti alle disposizioni specifiche stabilite per le diverse aree di intervento dalla I° Variante strutturale 2008 al PRG e dalle relative schede normative allegate.</p> <p>Consentito un premio di cubatura fino al 5% del Volume realizzabile ove tale incremento sia destinato per almeno 8 anni dalla data dell'agibilità edilizia ad alloggi a canone calmierato definito di concerto con l'Amministrazione Comunale in sede di convenzione per l'attuazione degli interventi-</p>

Denominazione	BRc03
Tipo di intervento	S.U.E.
Usi ammessi	A (Residenza) limitatamente all'esistente B (attività ricettive) C3.2 (attrezzature generali) C3.3 (verde attrezzato e per lo sport) C3.4 (attrezzature sociosanitarie e assistenziali) C3.8 (attrezzature diverse di interesse generale) C3.11 (attrezzature a parcheggio) C3.14 (servizi e infrastrutture tecniche) limitatamente ai punti b e c, e di servizio al solo quartiere D3 (attività di studio, ricerca e sperimentazione).
It assegnato/capacità edificatoria	Volume esistente
It minimo realizzabile	
It massimo realizzabile	
Rapporto di copertura	Vedi art. 11.11
Rapporto di permeabilità	Vedi art. 11.14
Area cortilizia a verde privato	Vedi art. 11.13
Distanze	Vedi art. 11.12
Altezza	Esistente
Parcheggi di pertinenza	Vedi art. 10.11
Standard	
Indicazioni specifiche / prescrizioni	Il progetto urbanistico dell'ambito dovrà prevedere la sistemazione della viabilità di accesso dal capoluogo a partire dall'accesso all'area di intervento fino all'incrocio tra la via della Valle Vevera e la via Maglio. <i>Lo Strumento Urbanistico Esecutivo dovrà valutare un approccio conservativo dei resti di archeologia industriale dello storico acquedotto di adduzione d'acqua dal torrente Vevera, prevedendo, compatibilmente alle nuove destinazioni previste, l'eventuale loro parziale conservazione quale testimonianza storica.</i>

Denominazione	BRc04
Tipo di intervento	S.U.E.
Usi ammessi	A (residenza) limitatamente all'alloggio per la custodia dell'attività nei limiti di una Superficie utile lorda non superiore al 15% di quella totale dell'attività e comunque fino ad un massimo di 150 mq per attività. C1.1 e C1.2 (commercio al minuto alimentare e non alimentare) per strutture di vicinato e per medie strutture C1.3 (commercio all'ingrosso) C1.4 (pubblico esercizio) C1.5 (artigianato di servizio) C1.7 (fiere ed esposizioni)
It assegnato/capacità edificatoria	Superficie utile lorda esistente
It minimo realizzabile	
It massimo realizzabile	
Rapporto di copertura	Vedi art. 11.11
Rapporto di permeabilità	Vedi art. 11.14
Area cortilizia a verde privato	Vedi art. 11.13
Distanze	Vedi art. 11.12
Altezza	14,50 ml
Parcheggi di pertinenza	Vedi art. 10.11
Standard	Non inferiore alle aree previste dalle tavole di Piano.
Indicazioni specifiche / prescrizioni	Il progetto urbanistico dell'ambito dovrà prevedere: <ul style="list-style-type: none"> - la ristrutturazione urbanistica estesa all'intero edificio esistente finalizzata alla sua messa in sicurezza idraulica; - la realizzazione del parcheggio pubblico previsto all'interno dell'ambito attraverso la acquisizione dell'area, la sistemazione e la cessione gratuita come standard; - la messa in rotatoria dell'incrocio di via Milano con via Baracca; - la assunzione a carico dell'attività commerciale, estesa a tutto il tempo in cui permarrà tale destinazione d'uso, della manutenzione: <ul style="list-style-type: none"> • di tutte le aree pubbliche interne all'ambito • del parcheggio pubblico esterno all'ambito posto immediatamente a sud-est dell'edificio commerciale • il rispetto di ogni altra prescrizione contenuta nella Variante Strutturale 2008 redatta ai sensi dell'art. 2 della LR 1/2007

Art. 22 - Ambiti di nuovo impianto urbano

Denominazione	Cu01
Tipo di intervento	S.U.E.
Usi ammessi	Mix R
It assegnato/capacità edificatoria	0,75 mc/mq
It minimo realizzabile	0,75 mc/mq
It massimo realizzabile	0,94 mc/mq.
Rapporto di copertura	Vedi art. 11.11
Rapporto di permeabilità	Vedi art. 11.14
Area cortilizia a verde privato	Vedi art. 11.13
Distanze	Vedi art. 11.12
Altezza	13,50 ml per un massimo di 4 piani abitabili
Parcheeggi di pertinenza	Vedi art. 10.11
Standard	Le aree a standard da cedere gratuitamente al Comune dovranno essere reperite all'interno dell'area di intervento; esse corrispondono a quelle dovute per la realizzazione dell'indice assegnato e minimo realizzabile e non potranno essere inferiori a quelle che siano state individuate nelle tavole di Piano

Denominazione	Cu02
Tipo di intervento	S.U.E.
Usi ammessi	Mix R
It assegnato/capacità edificatoria	0,47 mc/mq
It minimo realizzabile	0,47 mc/mq
It massimo realizzabile	0,47 mc/mq
Rapporto di copertura	Vedi art. 11.11
Rapporto di permeabilità	Vedi art. 11.14
Area cortilizia a verde privato	Vedi art. 11.13
Distanze	Vedi art. 11.12
Altezza	7,50 ml per un massimo di 2 piani abitabili
Parcheggi di pertinenza	Vedi art. 10.11
Standard	Le aree pubbliche da cedere gratuitamente al Comune dovranno essere reperite all'interno dell'area di intervento; esse corrispondono a quelle individuate nelle tavole di Piano per la viabilità e a quelle a pubblico parcheggio stabilite dall'art. 10.4
Indicazioni specifiche / prescrizioni	La viabilità prevista dal Piano sarà coordinata con quella dei limitrofi ambiti Cp01 e Cp02 sulla base delle indicazioni degli Uffici Comunali competenti. <i>E' prescritta la salvaguardia dell'inondabilità, anche per la prevista viabilità, della parte interessata dal dissesto "EmA" derivante dalla mosaicatura con Dormelletto per un'ampiezza almeno decametrica dalla sponda del corso d'acqua.</i>

Denominazione	Cu04
Tipo di intervento	I.E.U.
Usi ammessi	Mix R
If assegnato/capacità edificatoria	0,47 mc/mq
If minimo realizzabile	0,70 mc/mq
If massimo realizzabile	0,85 mc/mq
Rapporto di copertura	Vedi art. 11.11
Rapporto di permeabilità	Vedi art. 11.14
Area cortilizia a verde privato	Vedi art. 11.13
Distanze	Vedi art. 11.12
Altezza	7,50 ml per un massimo di 2 piani abitabili
Parcheggi di pertinenza	Vedi art. 10.11
Standard	Oltre alle aree a standard da reperire (all'esterno dell'area di intervento) dovranno essere reperiti, all'interno dell'area di intervento, i parcheggi prescritti agli artt. 10.3 e 10.4
Indicazioni specifiche / prescrizioni	Gli interventi dovranno realizzare il sistema di smaltimento dei reflui allacciato alla pubblica fognatura.

Denominazione	Cu05b
Tipo di intervento	I.E.U.
Usi ammessi	Mix R
If assegnato/capacità edificatoria	0,47 mc/mq
If minimo realizzabile	0,70 mc/mq
If massimo realizzabile	0,85 mc/mq
Rapporto di copertura	Vedi art. 11.11
Rapporto di permeabilità	Vedi art. 11.14
Area cortilizia a verde privato	Vedi art. 11.13
Distanze	Vedi art. 11.12
Altezza	7,50 ml per un massimo di 2 piani abitabili
Parcheggi di pertinenza	Vedi art. 10.11
Standard	Oltre alle aree a standard da reperire (all'esterno dell'area di intervento) dovranno essere reperiti, all'interno dell'area di intervento, i parcheggi prescritti agli artt. 10.3 e 10.4
Indicazioni specifiche / prescrizioni	Gli interventi dovranno realizzare il sistema di smaltimento dei reflui allacciato alla pubblica fognatura.

Denominazione	Cu06
Tipo di intervento	S.U.E.
Usi ammessi	Mix R
It assegnato/capacità edificatoria	0,47 mc/mq
It minimo realizzabile	0,70 mc/mq
It massimo realizzabile	0,85 mc/mq
Rapporto di copertura	Vedi art. 11.11
Rapporto di permeabilità	Vedi art. 11.14
Area cortilizia a verde privato	Vedi art. 11.13
Distanze	Vedi art. 11.12
Altezza	7,50 ml per un massimo di 2 piani abitabili
Parcheggi di pertinenza	Vedi art. 10.11
Standard	Oltre alle aree a standard da reperire (all'esterno dell'area di intervento) dovranno essere reperiti, all'interno dell'area di intervento, i parcheggi prescritti agli artt. 10.3 e 10.4
Indicazioni specifiche / prescrizioni	<p>L'intervento dovrà essere esteso a ricomprendere il parcheggio pubblico adiacente sul lato nord-est, che dovrà essere riconfigurato in modo da consentire un adeguato accesso veicolare all'ambito.</p> <p>Consentito un premio di cubatura fino al 5% del Volume realizzabile ove tale incremento sia destinato per almeno 8 anni dalla data dell'agibilità edilizia ad alloggi a canone calmierato definito di concerto con l'Amministrazione Comunale in sede di convenzione per l'attuazione degli interventi.</p> <p>Gli interventi dovranno realizzare il sistema di smaltimento dei reflui allacciato alla pubblica fognatura.</p> <p>L'intervento dovrà essere corredato da un rilievo della vegetazione arborea significativa esistente e dalla proposta progettuale della sua salvaguardia e valorizzazione.</p> <p><i>E' prescritto il mantenimento della zona umida al limite settentrionale del lotto.</i></p>

Denominazione	Cu07a
Tipo di intervento	I.E.U.
Usi ammessi	Mix R
If assegnato/capacità edificatoria	0,47 mc/mq
If minimo realizzabile	0,70 mc/mq
If massimo realizzabile	0,85 mc/mq
Rapporto di copertura	Vedi art. 11.11
Rapporto di permeabilità	Vedi art. 11.14
Area cortilizia a verde privato	Vedi art. 11.13
Distanze	Vedi art. 11.12
Altezza	7,50 ml per un massimo di 2 piani abitabili
Parcheggi di pertinenza	Vedi art. 10.11
Standard	Oltre alle aree a standard da reperire (all'esterno dell'area di intervento) dovranno essere reperiti, all'interno dell'area di intervento, i parcheggi prescritti agli artt. 10.3 e 10.4
Indicazioni specifiche / prescrizioni	Gli interventi dovranno realizzare il sistema di smaltimento dei reflui allacciato alla pubblica fognatura.

Denominazione	Cu07b
Tipo di intervento	I.E.U.
Usi ammessi	Mix R
If assegnato/capacità edificatoria	0,47 mc/mq
If minimo realizzabile	0,70 mc/mq
If massimo realizzabile	0,85 mc/mq
Rapporto di copertura	Vedi art. 11.11
Rapporto di permeabilità	Vedi art. 11.14
Area cortilizia a verde privato	Vedi art. 11.13
Distanze	Vedi art. 11.12
Altezza	7,50 ml per un massimo di 2 piani abitabili
Parcheggi di pertinenza	Vedi art. 10.11
Standard	Oltre alle aree a standard da reperire (all'esterno dell'area di intervento) dovranno essere reperiti, all'interno dell'area di intervento, i parcheggi prescritti agli artt. 10.3 e 10.4
Indicazioni specifiche / prescrizioni	Gli interventi dovranno realizzare il sistema di smaltimento dei reflui allacciato alla pubblica fognatura.

Denominazione	Cu07c
Tipo di intervento	I.E.U.
Usi ammessi	Mix R
If assegnato/capacità edificatoria	0,47 mc/mq
If minimo realizzabile	0,70 mc/mq
If massimo realizzabile	0,85 mc/mq
Rapporto di copertura	Vedi art. 11.11
Rapporto di permeabilità	Vedi art. 11.14
Area cortilizia a verde privato	Vedi art. 11.13
Distanze	Vedi art. 11.12
Altezza	7,50 ml per un massimo di 2 piani abitabili
Parcheggi di pertinenza	Vedi art. 10.11
Standard	Oltre alle aree a standard da reperire (all'esterno dell'area di intervento) dovranno essere reperiti, all'interno dell'area di intervento, i parcheggi prescritti agli artt. 10.3 e 10.4
Indicazioni specifiche / prescrizioni	Gli interventi dovranno realizzare il sistema di smaltimento dei reflui allacciato alla pubblica fognatura.

Denominazione	Cu08
Tipo di intervento	S.U.E.
Usi ammessi	Mix R
It assegnato/capacità edificatoria	0,47 mc/mq
It minimo realizzabile	0,70 mc/mq
It massimo realizzabile	0,85 mc/mq
Rapporto di copertura	Vedi art. 11.11
Rapporto di permeabilità	Vedi art. 11.14
Area cortilizia a verde privato	Vedi art. 11.13
Distanze	Vedi art. 11.12
Altezza	7,50 ml per un massimo di 2 piani abitabili
Parcheggi di pertinenza	Vedi art. 10.11
Standard	Oltre alle aree a standard da reperire (all'esterno dell'area di intervento) dovranno essere reperiti, all'interno dell'area di intervento, i parcheggi prescritti agli artt. 10.3 e 10.4
Indicazioni specifiche / prescrizioni	Gli interventi dovranno realizzare il sistema di smaltimento dei reflui allacciato alla pubblica fognatura. <i>Al fine dell'accessibilità all'area, dovrà essere mantenuta l'attuale quota di campagna evitando riporti di terra. Le fasce decametriche di classe 3A sono da mantenere libere e a verde.</i>

Denominazione	Cu09
Tipo di intervento	I.E.U.
Usi ammessi	Mix R
If assegnato/capacità edificatoria	0,47 mc/mq
If minimo realizzabile	0,70 mc/mq
If massimo realizzabile	0,85 mc/mq
Rapporto di copertura	Vedi art. 11.11
Rapporto di permeabilità	Vedi art. 11.14
Area cortilizia a verde privato	Vedi art. 11.13
Distanze	Vedi art. 11.12
Altezza	7,50 ml per un massimo di 2 piani abitabili
Parcheggi di pertinenza	Vedi art. 10.11
Standard	Oltre alle aree a standard da reperire (all'esterno dell'area di intervento) dovranno essere reperiti, all'interno dell'area di intervento, i parcheggi prescritti agli artt. 10.3 e 10.4
Indicazioni specifiche / prescrizioni	Gli interventi dovranno realizzare il sistema di smaltimento dei reflui allacciato alla pubblica fognatura. <i>Le fasce decametriche di classe 3A sono da mantenere libere e a verde.</i>

Denominazione	Cu10
Tipo di intervento	S.U.E.
Usi ammessi	Mix R
It assegnato/capacità edificatoria	0,47 mc/mq
It minimo realizzabile	0,70 mc/mq
It massimo realizzabile	0,85 mc/mq
Rapporto di copertura	Vedi art. 11.11
Rapporto di permeabilità	Vedi art. 11.14
Area cortilizia a verde privato	Vedi art. 11.13
Distanze	Vedi art. 11.12
Altezza	7,50 ml per un massimo di 2 piani abitabili
Parcheggi di pertinenza	Vedi art. 10.11
Standard	Le aree a standard da cedere gratuitamente al Comune dovranno essere reperite all'interno dell'area di intervento e non potranno essere inferiori a quelle previste dalle tavole di Piano
Indicazioni specifiche / prescrizioni	L'intervento dovrà realizzare il sistema di smaltimento dei reflui allacciato alla pubblica fognatura.

Denominazione	Cu11
Tipo di intervento	I.E.U.
Usi ammessi	Mix R
If assegnato/capacità edificatoria	0,47 mc/mq
If minimo realizzabile	0,70 mc/mq
If massimo realizzabile	0,85 mc/mq
Rapporto di copertura	Vedi art. 11.11
Rapporto di permeabilità	Vedi art. 11.14
Area cortilizia a verde privato	Vedi art. 11.13
Distanze	Vedi art. 11.12
Altezza	5,50 ml per un massimo di 1 piano abitabile
Parcheggi di pertinenza	Vedi art. 10.11
Standard	Oltre alle aree a standard da reperire (all'esterno dell'area di intervento) dovranno essere reperiti, all'interno dell'area di intervento, i parcheggi prescritti agli artt. 10.3 e 10.4
Indicazioni specifiche / prescrizioni	Gli interventi dovranno realizzare il sistema di smaltimento dei reflui allacciato alla pubblica fognatura. <i>Le fasce decametriche di classe 3A sono da mantenere libere e a verde.</i>

Denominazione	Cu13
Tipo di intervento	I.E.U.
Usi ammessi	Mix R
It assegnato/capacità edificatoria	0,75 mc/mq
It minimo realizzabile	0,75 mc/mq
It massimo realizzabile	0,94 mc/mq.
Rapporto di copertura	Vedi art. 11.11
Rapporto di permeabilità	Vedi art. 11.14
Area cortilizia a verde privato	Vedi art. 11.13
Distanze	Vedi art. 11.12
Altezza	10,50 ml per un massimo di 3 piani abitabili
Parcheggi di pertinenza	Vedi art. 10.11
Standard	Le aree a standard da cedere gratuitamente al Comune dovranno essere reperite all'interno dell'area di intervento; esse corrispondono a quelle dovute per la realizzazione dell'indice assegnato e minimo realizzabile e non potranno essere inferiori a quelle che siano state individuate nelle tavole di Piano
Indicazioni specifiche / prescrizioni	

Denominazione	Cu14
Tipo di intervento	I.E.U.
Usi ammessi	Mix R
It assegnato/capacità edificatoria	0,47 mc/mq
It minimo realizzabile	0,47 mc/mq
It massimo realizzabile	0,70 mc/mq.
Rapporto di copertura	Vedi art. 11.11
Rapporto di permeabilità	Vedi art. 11.14
Area cortilizia a verde privato	Vedi art. 11.13
Distanze	Vedi art. 11.12
Altezza	10,50 ml per un massimo di 3 piani abitabili
Parcheggi di pertinenza	Vedi art. 10.11
Standard	Le aree a standard da cedere gratuitamente al Comune dovranno essere reperite all'interno dell'area di intervento; esse corrispondono a quelle dovute per la realizzazione dell'indice assegnato e minimo realizzabile e non potranno essere inferiori a quelle che siano state individuate nelle tavole di Piano
Indicazioni specifiche / prescrizioni	Consentito un premio di cubatura fino al 5% del Volume realizzabile ove tale incremento sia destinato per almeno 8 anni dalla data dell'agibilità edilizia ad alloggi a canone calmierato definito di concerto con l'Amministrazione Comunale in sede di convenzione per l'attuazione degli interventi. Il progetto di intervento dovrà prevedere una barriera arborea continua, di profondità non inferiore a m 10,00 lungo il lato sud dell'ambito. <i>Le fasce decametriche di classe 3A sono da mantenere libere e a verde.</i>

Art. 23 - Ambiti di nuovo impianto produttivo (Cp)

Denominazione	Cp01
Tipo di intervento	S.U.E.
Usi ammessi	Mix P di cui all'art. 17.1
Ut assegnato	0,3 mq/mq
Ut minimo realizzabile	0,3 mq/mq
Ut massimo realizzabile	0,3 mq/mq
Rapporto di copertura	Vedi art. 11.11
Rapporto di permeabilità	Vedi art. 11.14
Distanze	Vedi art. 11.12
Altezza	11 ml, con la possibilità di raggiungere i m 15.00 per gli uffici e altre funzioni di servizio e per lavorazioni e impianti tecnologici speciali.
Parcheggi di pertinenza	Vedi art. 10.11
Standard	Le aree pubbliche da cedere gratuitamente al Comune non potranno essere inferiori a quelle previste dalle tavole di Piano, che corrispondono a quelle per la viabilità, oltre a quelle a pubblico parcheggio stabilite dall'art. 10.4.
Indicazioni specifiche prescrizioni	<p>La viabilità prevista dal Piano sarà coordinata con quella dei limitrofi ambiti CuO2 e TO4 sulla base delle indicazioni degli Uffici Comunali competenti.</p> <p>E' prescritta una quota di verde privato non inferiore al 20% della superficie fondiaria.</p> <p><i>E' prescritta la salvaguardia dell'inondabilità, anche per la prevista viabilità, della parte interessata dal dissesto "EmA" derivante dalla mosaicatura con Dormelletto per un'ampiezza almeno decametrica dalla sponda del corso d'acqua.</i></p>

Denominazione	Cp02 (a,b,c,d)
Tipo di intervento	S.U.E. unico o S.U.E. estesi ad ognuno dei sub-ambiti Cp02a, Cp02b, Cp02c, Cp02d delimitati nelle tavole di Piano, che assumeranno indirizzi di coordinamento da parte degli Uffici Comunali competenti.
Usi ammessi	Mix P di cui all'art. 17.1
Ut assegnato	0,6 mq/mq
Ut minimo realizzabile	0,6 mq/mq
Ut massimo realizzabile	0,6 mq/mq
Rapporto di copertura	Vedi art. 11.11
Rapporto di permeabilità	Vedi art. 11.14
Distanze	Vedi art. 11.12
Altezza	11 ml, con la possibilità di raggiungere i m 15.00 per gli uffici e altre funzioni di servizio e per lavorazioni e impianti tecnologici speciali.
Parcheggi di pertinenza	Vedi art. 10.11
Standard	Le aree a standard da cedere gratuitamente al Comune non potranno essere inferiori a quelle previste dalle tavole di Piano, nel rispetto comunque dei minimi stabiliti all'art. 10.3 <i>e non potranno essere monetizzate.</i>
Indicazioni specifiche prescrizioni	<p>Lo strumento urbanistico esecutivo dovrà prevedere:</p> <ul style="list-style-type: none"> - soluzioni tecniche atte a garantire la compatibilità acustica verso il tessuto urbano; - rilievo della vegetazione significativa arborea esistente e proposta progettuale della sua salvaguardia e valorizzazione; - la realizzazione di cortine alberate continue, lungo i confini dell'Ambito con il tessuto urbano, anche del confinante Comune di Dormelletto. <p>L'intervento nell'ambito Cp.02a dovrà posizionare la strada di accesso su via G.Chinotto in modo da dare accesso all'ambito Cp.02d.</p> <p>Il coordinamento da parte degli Uffici comunali sarà rivolto all'assetto generale di massima, con particolare riferimento alla viabilità, con la realizzazione di una rotonda che innesti anche la strada di arrivo dell'ambito T04 e la realizzazione di un incrocio canalizzato per l'accesso al sub ambito Cp02a, e agli interventi di mitigazione.</p> <p>Ambiti Cp02a Cp02d: fatto salvo il mantenimento di una fascia decametrica, vincolata dalla classe 3A, su ambo i lati da mantenere libera e a verde come zona di infiltrazione e ritenzione per non aggravare i deflussi idrici verso valle, potrà essere utilizzata la restante porzione dell'area da assoggettare a strumento urbanistico esecutivo e cronoprogramma. Non ammessi locali interrati.</p>

Art. 24 - Ambiti tematici (T)

Denominazione	T01a – Villa Picco
Tipo di intervento	S.U.E.
Usi ammessi	A (residenza) limitatamente alle abitazioni esistenti, B (attività ricettive), C1.4 (pubblico esercizio), C3.2 (attrezzature generali), C3.3 (verde attrezzato e per lo sport), C3.11 (attrezzature a parcheggio), C3.14 (servizi e infrastrutture tecniche) limitatamente alla lettera c e di solo servizio al quartiere
It assegnato/capacità edificatoria	Nell'area classificata ad attrezzature: ampliamento una tantum della Superficie utile, in misura non superiore al 30% di quella esistente, da destinare ai servizi e alla residenza della comunità religiosa Nell'area classificata ad attività ricettive: Sul complessiva, compreso l'esistente, non superiore a mq 3.000 E' inoltre consentita la realizzazione di piccoli rustici per il ricovero dell'attrezzatura agricola, necessaria alla manutenzione dell'area, in misura complessiva non superiore a 300 mq di Superficie lorda.
It minimo realizzabile	
It massimo realizzabile	
Rapporto di copertura	Vedi art. 11.11
Rapporto di permeabilità	Vedi art. 11.14
Area cortilizia a verde privato	Vedi art. 11.13
Distanze	Vedi art. 11.12
Altezza	Nell'area classificata ad attività ricettive: 7,80 ml per un massimo di 2 piani abitabili
Parcheggi di pertinenza	Vedi art. 10.11
Standard	Dovranno essere reperiti all'interno dell'area di intervento, i parcheggi pubblici di cui all'art. 10.4.
Indicazioni specifiche / prescrizioni	L'ambito di Villa Picco è finalizzato allo sviluppo di un polo di servizi religiosi e di attrezzature per il turismo religioso. Lo strumento urbanistico esecutivo dovrà prevedere: - la valorizzazione dei caratteri paesaggistico-ambientali e del sistema dei beni storico-culturali; - la realizzazione dell'ampliamento del 30% della Sul esistente di cui sopra, nell'ambito cortilizio di Villa Plezza e dovrà provvedere inoltre ad una coerente ricomposizione tipologica ed architettonica degli edifici superfetativi esistenti; - la realizzazione di strutture di ospitalità, ivi compresi ostello e campeggio, nell'area classificata ad attività ricettive - la compiuta sistemazione a parco e a verde attrezzato dell'intera area che deve essere aperta al pubblico per almeno il 50% dell'area complessiva di intervento <i>Oltre alla linea di deflusso segnalata sono inidonee le porzioni dell'area con acclività elevata.</i>

Denominazione	T02a – Villa Cantoni
Tipo di intervento	Edilizio diretto esteso all'intero ambito
Usi ammessi	A (Residenza) B1 Ricettivo C2 Direzionale C3.1, C3.2, C3.4, C3.6, C3.7, C3.8 C3.3 (verde attrezzato e per lo sport), C3.11 (attrezzature a parcheggio),
It assegnato/capacità edificatoria	Volume esistente + 10% "una tantum"
It minimo realizzabile	Come It assegnato
It massimo realizzabile	Come It assegnato
Rapporto di copertura	Vedi art. 11.11
Rapporto di permeabilità	Vedi art. 11.14
Area cortilizia a verde privato	Vedi art. 11.13
Distanze	Vedi art. 11.12
Altezza	esistente
Parcheggi di pertinenza	Vedi art. 10.11
Standard	
Indicazioni specifiche / prescrizioni	Nell'ambito di Villa Cantoni sono previsti interventi finalizzati al recupero e alla valorizzazione del bene storico della villa e del suo parco. Il Piano si attua attraverso interventi di restauro e risanamento conservativo dei beni storico-culturali, interventi di ampliamento (<i>anche con corpo disgiunto, e comunque senza interessare, ad esclusione dell'edificio principale</i>), e interventi di valorizzazione del parco.

Denominazione	T02b – Lungo Lago nord
Tipo di intervento	Edilizio diretto esteso all'intero ambito
Usi ammessi	A (Residenza), nei limiti di cui all'art.13.3 C3.3 (verde attrezzato e per lo sport), C3.11 (attrezzature a parcheggio), C3.14 (servizi e infrastrutture tecniche) limitatamente alle lettere b, e c, e di solo servizio al quartiere.
It assegnato/capacità edificatoria	Mantenimento degli edifici esistenti per gli usi esistenti e per quelli ammessi
It minimo realizzabile	Come It assegnato
It massimo realizzabile	Come It assegnato
Rapporto di copertura	Vedi art. 11.11
Rapporto di permeabilità	Vedi art. 11.14
Area cortilizia a verde privato	Vedi art. 11.13
Distanze	Vedi art. 11.12
Altezza	Esistente
Parcheggi di pertinenza	Vedi art. 10.11
Standard	
Indicazioni specifiche / prescrizioni	Nell'ambito del Lungo Lago nord sono previsti interventi finalizzati alla riorganizzazione della accessibilità e della sosta e al riassetto e valorizzazione dello spazio e delle attrezzature pubbliche della testata nord del centro storico. Il Piano si attua attraverso interventi di recupero degli edifici esistenti per destinazioni pubbliche e di uso pubblico, nel quadro di un progetto di luogo per la ridefinizione della accessibilità, funzionalità dello spazio pubblico e qualità dell'immagine complessiva nel quadro degli studi e della verifica delle condizioni idrauliche del sito.

Denominazione	T03 – Porta del Vevera
Tipo di intervento	S.U.E.
Usi ammessi	A (Residenza) nei limiti di cui all'art. 13.3, B1 (attività ricettive), C1.4 (pubblico esercizio), C3.3 (verde attrezzato e per lo sport), C3.6 (attrezzature scolastiche superiori all'obbligo), C3.11 (attrezzature a parcheggio), C3.14 (servizi e infrastrutture tecniche) limitatamente alle lettere b, e c, e di solo servizio al quartiere D3 (attività di studio e ricerca).
It assegnato/capacità edificatoria	mc 11.500
It minimo realizzabile	come Ut assegnato
It massimo realizzabile	come Ut assegnato
Rapporto di copertura	Vedi art. 11.11
Rapporto di permeabilità	Vedi art. 11.14
Area cortilizia a verde privato	Vedi art. 11.13
Distanze	Vedi art. 11.12
Altezza	ml 14,50
Parcheggi di pertinenza	Vedi art. 10.11
Standard	1 mq /mq di su e, comunque in misura non inferiore a mq 3.500
Indicazioni specifiche / prescrizioni	Lo strumento urbanistico esecutivo dovrà prevedere: 1) La localizzazione e organizzazione degli spazi pubblici rivolta alla realizzazione di un accesso al torrente Vevera. 2) l'assoggettamento ad un progetto architettonico unitario finalizzato a segnare l'intervento come porta di ingresso alla città.

Denominazione	T04 – Aree del sistema ferroviario
Tipo di intervento	S.U.E.
Usi ammessi	A (Residenza) nei limiti di cui all'art. 13.3, B1 (attività ricettive), C1.1 (commercio al minuto alimentare) nei limiti della dimensione degli esercizi di vicinato, C1.2 (commercio al minuto non alimentare) nei limiti della dimensione degli esercizi di vicinato, C1.4 (pubblico esercizio), C1.5 (artigianato di servizio) limitatamente alle attività di servizio alla persona, alla casa, alle imprese. C1.7 (Fiere ed esposizioni) C3.10 (attrezzature per la mobilità), C3.11 (attrezzature a parcheggio), C3.14 (servizi e infrastrutture tecniche) limitatamente alle lettere b, e c, e di solo servizio al quartiere D1 (attività produttive), D3 (attività di studio).
Ut assegnato/capacità edificatoria	Nella sub-area a: 0,6 mq/mq Nella sub-area b: mc 10.000 di nuova edificazione, oltre al recupero, anche con modifica di destinazione d'uso, degli edifici esistenti
Ut minimo realizzabile	Come Ut assegnato
Ut massimo realizzabile	Come Ut assegnato
Rapporto di copertura	Vedi art. 11.11
Rapporto di permeabilità	Vedi art. 11.14
Area cortilizia a verde privato	Vedi art. 11.13
Distanze	Vedi art. 11.12
Altezza	Nella sub-area a: 11 ml, con la possibilità di raggiungere i m 15.00 per gli uffici e altre funzioni di servizio e per lavorazioni e impianti tecnologici speciali. Nella sub-area b: 13,50 ml per un massimo di 4 piani abitabili
Parcheggi di pertinenza	Vedi art. 10.11
Standard	Nella sub-area a: Le aree a standard da cedere gratuitamente al Comune non potranno essere inferiori a quelle previste dalle tavole di Piano, nel rispetto comunque dei minimi stabiliti all'art. 10.3 e 10.4 Nella sub-area b: <i>Nel rispetto dei minimi stabiliti all'art. 10.3 e 10.4 e di quanto stabilito ai successivi punti 3</i>
Indicazioni specifiche / prescrizioni	L'ambito delle aree del sistema ferroviario è finalizzato alla riorganizzazione ed al potenziamento della rete e dei servizi ferroviari, alla valorizzazione della centralità dell'area della stazione, alla riqualificazione dell'area dello scalo ferroviario. Lo strumento urbanistico esecutivo dovrà prevedere: I - le seguenti destinazioni specifiche nelle diverse aree: 1 – nell'intero ambito gli interventi di potenziamento del sistema ferroviario (usi C3.10); 2 – nell'area dello scalo ferroviario (delimitata da via Milano) la realizzazione di un insediamento per l'artigianato e la piccola impresa (usi ammessi nell'ambito, con esclusione di B1 e C1.1 ed attività produttive non compatibili con le limitrofe aree a destinazione residenziale); 3 – nell'area della stazione, la realizzazione dei servizi ferroviari e, negli spazi prospicienti il sistema urbano ad est, la riqualificazione comples-

siva delle strutture e delle aree di pertinenza e la realizzazione di una attività alberghiera (usi ammessi alla lettera b, con esclusione di D1 e D3).

II - le seguenti prestazioni assegnate alle diverse aree:

- 1 – il potenziamento del sistema ferroviario da sviluppare mantenendo la dimensione dell'attuale parcheggio pubblico su via Baracca e realizzando la copertura dei tratti compresi tra via Cantoni e via M. della Libertà, da destinare a giardino e parcheggio pubblici, all'interno di un compiuto progetto di mitigazione dell'impatto ambientale da estendere all'intera tratta interessata dal potenziamento;
- 2 – la realizzazione di un parcheggio pubblico di interscambio per almeno 300 posti macchina nell'area dello scalo ferroviario da cedere quale standard dell'intervento per nuovi insediamenti produttivi previsto;
- 3 – la cessione, o l'asservimento ad uso pubblico, delle aree di cui al punto 1 quali standard per i nuovi interventi e destinazioni d'uso previsti nell'area della stazione.

Fino alla data di approvazione del SUE, oltre agli interventi manutentivi sugli edifici, sono consentiti tutti gli interventi di manutenzione della rete e di sviluppo dei servizi ferroviari con la cautela del mantenimento della dimensione attuale del parcheggio esistente su via Baracca.

La sub-area a è interessata dalla roggia descritta nel paragrafo SICOD tutelata dalla fascia decametrica da mantenere libera e a verde.

Denominazione	T05 – Litorale sud
Tipo di intervento	Intervento diretto, secondo le disposizioni dell'art.7 del D.P.R. 380/01 s.m.i., ovvero dell'art.8 in caso di interventi da parte di privati in accordo con il comune (I.E.U. limitato all'area di intervento) ²
Usi ammessi	C1.4 (pubblico esercizio), C1.7 (limitatamente a spettacoli viaggianti), C3.3 (verde attrezzato e per lo sport). oltre a quelli esistenti
It assegnato/capacità edificatoria	
It minimo realizzabile	
It massimo realizzabile	
Rapporto di copertura	Vedi art. 11.11
Rapporto di permeabilità	Vedi art. 11.14
Area cortilizia a verde privato	Vedi art. 11.13
Distanze	Vedi art. 11.12
Altezza	
Parcheggi di pertinenza	Vedi art. 10.11
Standard	
Indicazioni specifiche / prescrizioni	<p>L'ambito del litorale sud è finalizzato alla valorizzazione naturalistica della foce del torrente Vevera, alla fruizione balneare e allo sviluppo delle attività ludiche e culturali connesse.</p> <p>L'attuazione dovrà prevedere:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 – gli interventi di sistemazione e di valorizzazione dell'intero ambito, con particolare attenzione alla praticabilità e percorribilità pedonale e ciclabile; 2 – le sistemazioni idrauliche per la messa in sicurezza dell'ambito e la riorganizzazione degli attracchi dei natanti; 3 – l'organizzazione delle attività ammesse attraverso l'uso di spazi aperti e comunque senza prevedere nuova edificazione. <p>Nella realizzazione di nuove realtà a carattere ricreativo-turistico (spiaggia balneare, pista ciclo-pedonale, etc.) devono essere ridotte al minimo, se non evitate, riduzioni delle superfici esistenti di tratti di riva naturali caratterizzati da canneto e vegetazione riparia. In compensazione ambientale degli impatti in atto, e di quelli che possano derivare dalle nuove realizzazioni in questi ambiti, vanno previste azioni di valorizzazione ecologico-naturalistica dei canneti e della vegetazione riparia laddove presente o in alternativa vanno ricreati appositamente attraverso una strategia che raccordi ed allinei le caratteristiche di queste aree a quelle del limitrofo SIC/ZPS IT 1150004 "Canneti di Dormelletto.</p> <p>In ogni caso dovrà essere posta particolare attenzione a non creare criticità derivanti da incrementi di fonti di pressione al contorno dell'ambito ed in particolare della parte di territorio individuato come ZPS.</p> <p>Gli interventi di cui ai precedenti punti 1, 2, 3 sono realizzati per iniziativa pubblica su spazi pubblici e, come tali sono regolamentati dall'art.7 del D.P.R. 380/01 s.m.i., ovvero, per il solo punto 2, da privati in accordo con il comune mediante convenzione ai sensi dell'art.7 delle N.T.A. e del comma 4 dell'art.49 della L.R. 56/77 e s.m.i. (I.E.U. limitato all'area di intervento) e, in tal caso, sono regolamentati dall'art.8 del D.P.R. 380/01 s.m.i. ²</p>

2

² modificato con la variante parziale n. 2 approvata con D.C.C. n. 63 del 13/11/2017

Art. 25 - Ambiti rurali (R)

25.1. Gli ambiti rurali sono articolati in:

Ra – ambiti rurali agricoli

Rb – ambiti rurali boschivi della fustaia e del ceduo composto

Rc – ambiti rurali boschivi del ceduo semplice e del bosco in formazione

25.2. Gli usi ammessi sono i seguenti:

- a, negli ambiti Ra
 - E1 (residenza agricola),
 - E2 (attrezzature aziendali),
 - E3 (serre fisse),
 - E4 (agriturismo),
 - E5 (attrezzature per l'equitazione),
 - E6 (attività di ricovero e allevamento di animali domestici con esclusione di quelli per l'alimentazione e della selvaggina)
 - C3.9 (infrastrutture per la mobilità),
 - C3.11 (attrezzature a parcheggio),
 - C3.14 (servizi e infrastrutture tecniche) limitatamente alle lettere b e c
- b, negli ambiti Rb
come negli ambiti Ra limitatamente agli edifici esistenti
- c, negli ambiti Rc
come negli ambiti Ra limitatamente agli edifici esistenti e a quelli necessari allo sviluppo di complessi rurali agricoli esistenti e delle aree di pertinenza delle attività ammesse in Ra
- d, negli ambiti rurali, esclusivamente per gli riuso di edifici rurali dismessi, sono ammessi inoltre:
 - A (Residenza),
 - B (attività ricettive),
 - C1.4 (pubblico esercizio),
 - C1.5 (artigianato di servizio),
 - C2 (direzionale)
 - C3.2 (attrezzature generali),
 - C.3.3 (verde attrezzato e per lo sport),
 - C.3.4 (attrezzature sociosanitarie e assistenziali),
 - C.3.8 (attrezzature diverse di interesse generale).
- e, negli ambiti Ra è ammessa la realizzazione di orti urbani sulla base di progetto unitario di iniziativa pubblica.

25.3. Il riuso per gli utilizzi di cui al punto d del comma 2 di edifici rurali dismessi è consentito alle seguenti condizioni:

- a, venga trascritto vincolo sulla azienda agricola di pertinenza, come accatastata alla data di adozione delle presenti norme, che escluda la realizzazione di ulteriori volumi per abitazioni rurali;
- b, almeno il 30% delle superfici totali (utili + accessorie) recuperate sia destinato ad usi accessori e autorimesse;
- c, gli edifici siano localizzati nel rispetto delle distanze prescritte all'art. 25.4 e a non meno di mt 100 da stalle e concimaie esistenti;

- d, la eventuale realizzazione di spazi attrezzati, per attività private per lo sport e lo svago, sia contenuta in una dimensione non superiore a cinque volte la superficie utile lorda oggetto dell'intervento;
- e, l'intervento non richieda l'apertura di nuove strade di accesso;
- f, la struttura edilizia preesistente sia compiutamente documentata e visibile e abbia le dimensioni minime necessarie a rispondere ai requisiti di cui all'art. 3 del D.M. 05.07.1975..

25.4. Il Piano si attua per intervento edilizio diretto dove sono ammessi gli interventi prescritti dalle Tavole di Piano e, ove non prescritti, tutti i tipi di intervento, con le seguenti prescrizioni:

- a, per gli usi E1 si applicano gli indici di cui all'art. 25.12 della L.R. 56/77
- b, per gli usi E2, E3, E4, E.5, E6, si applica l'indice
 $U_f = 0,03$ mq/mq per gli ambiti Ra; esclusivamente per le attrezzature aziendali destinate alla trasformazione, conservazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, è consentito un $U_f = 0,1$ mq/mq.
 $U_f = 0,001$ mq/mq per gli ambiti Rc
 $U_f = 0,0001$ mq/mq per gli ambiti Rb
- c, le abitazioni e le attività terziarie e commerciali direttamente connesse agli usi E3, E4, E5, E6, possono essere realizzate soltanto in riuso di edifici esistenti;
- d, per gli usi E3 si applica, oltre a quanto alle precedenti lettere, un rapporto di copertura relativo alle serre fisse non superiore al 40%; all'interno delle serre fisse è consentita la esposizione e la vendita al dettaglio ai sensi dell'art. 4 del D.Lgs. 18 maggio 2001 n° 228; sempre all'interno delle serre è ammessa altresì la vendita di prodotti per il giardinaggio che sia contenuta nei limiti dimensionali stabiliti dall'Allegato 1 per gli esercizi di vicinato;
- e, la realizzazione di serre fisse è subordinata alla contestuale realizzazione di aree piantumate di occultamento, estese almeno il 15% dell'area di pertinenza, in ragione di almeno una essenza arborea ogni 30 mq di superficie coperta dalle serre;
- f, l'altezza degli edifici H_{max} non potrà superare m. 8.50;
- g, siano comunque applicate, per quanto omesse o in contrasto, le disposizioni di cui all'art. 25 della L.R. 56/77 s.m.i..

25.5. La edificazione derivante dalla applicazione degli indici di cui al precedente comma dovrà essere realizzata negli ambiti Ra e/o nelle aree di ricostituzione negli ambiti Rc di cui alla lettera c del successivo comma 7.

25.6. Gli edifici e le relative aree di pertinenza esistenti negli ambiti rurali che, alla data di adozione del progetto preliminare del Piano, siano legittimamente destinati, in quanto concessi e/o autorizzati o comunque legittimati, ad usi diversi da quelli di cui al punto a del comma 2, possono essere mantenuti agli usi in essere attraverso gli interventi prescritti dalle tavole di Piano o, ove non prescritti, attraverso interventi di manutenzione e ristrutturazione. Gli ampliamenti sono consentiti "una tantum", nel limite del 20%, esteso al 50% per l'uso a pubblico esercizio con vincolo d'uso ventennale, del volume esistente alla data di adozione del Progetto Preliminare di Piano e nei limiti

di H = m 8.50. L'ampliamento una tantum può essere superato nel caso di interventi dovuti per l'adeguamento a requisiti imposti dalla legge e nella misura strettamente necessaria a tale scopo.

25.6bis Esclusivamente nel caso di edifici esistenti e non classificati nei Gruppi 1,2,3 dell'art. 12, che si trovino a distanze inferiori a mt 5 dalla sede stradale o a mt 10 dai corsi d'acqua pubblici, è consentita la ricostruzione su sedime diverso da quello esistente a condizione che:

- lo spostamento sia quello minimo necessario a garantire i rispetti di legge e/o stabiliti dalle tavole di Piano;
- in caso di distacco dalla viabilità, sia ceduta un'area lungo il fronte stradale di larghezza non inferiore a mt 3.00.

25.6ter Nell'area delimitata con apposito perimetro sulle tavole di Piano in riferimento al presente comma, è consentito il mantenimento dell'attività di movimento terra esistente attraverso il recupero degli edifici esistenti ed il loro ampliamento nella misura massima del 20%. L'intervento di recupero è subordinato ad una compiuta sistemazione dell'area con messa a dimora di una consistente cortina arborea sull'intero perimetro dell'area.

25.7. Negli ambiti di qualificazione rurale, gli interventi dovranno in ogni caso essere rivolti:

- a, alla valorizzazione del paesaggio agrario tradizionale, anche attraverso il ripristino e la valorizzazione delle tracce del paesaggio, agrario o naturalizzato, precedente;
- b, al mantenimento e alla valorizzazione della orditura della viabilità campestre e dei canali e rii;
- c, al mantenimento dei seminativi, dei prati e delle radure esistenti anche attraverso la loro ricostituzione all'interno dei boschi e cespugliamenti di più recente formazione negli ambiti Rc; la proposta di ricostituzione dovrà essere documentata da una particolareggiata lettura delle essenze esistenti e del loro stadio di sviluppo;
- d, al contenimento del rilascio di inquinanti e alla eliminazione di eventuali situazioni di inquinamento esistente.

25.8. Nelle aree ricomprese dalle tavole di Piano nella delimitazione incendi boschivi, non è ammesso alcun tipo di edificazione privata né di sistemazioni pertinenziali private, ai sensi dell'art. 10 della Legge 353/2000.

25.9. Nel caso in cui terreni occupati da bosco, e vincolati ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera g) D.lgs. 42/2004, siano destinati ad altra funzione (trasformazione d'uso), così come previsto dall'art. 19 della L.r.4/2009, la trasformazione boschiva deve essere compensata; le opere di compensazione boschiva sono costituite principalmente da rimboschimenti fatti esclusivamente con specie autoctone (preferibilmente di provenienza locale) su superfici non boscate, aventi una funzione pluri-specifica (sia paesaggistica che ecologica); preferibilmente i nuovi rimboschimenti vanno individuati lungo la rete ecologica. Secondariamente è possibile prevedere (art. 19 comma 6, L.r. 4/2009), che la compensazione sia effettuata anche mediante la realizzazione di miglioramenti boschivi.

~~Il 'rapporto di compensazione' esprime la dimensione di rimboschimento effettuato in riferimento alla dimensione della trasformazione realizzata, entrambe espresse in termini di superficie.~~

~~Fino alla data di emanazione del regolamento regionale applicativo della L.R. 4/2009 le compensazioni boschive sono così contabilizzate:~~

- ~~• Per trasformazioni di tipo agricolo, nei casi diversi da quanto previsto al comma 7 art. 19 L.R. 4/2009 il rapporto di compensazione è pari a 1:1~~
- ~~• Per trasformazioni ad usi del MIX residenziale, nei casi diversi da quanto previsto al comma 7 art. 19 L.R. 4/2009 il rapporto di compensazione è pari a 1,5:1~~
- ~~• Per trasformazioni a MIX industriale o commerciale, nei casi diversi da quanto previsto al comma 7 art. 19 L.R. 4/2009 il rapporto di compensazione è pari a 2:1.~~

~~Se viene prevista la compensazione attraverso la realizzazione di miglioramenti boschivi i suddetti rapporti di compensazione vanno triplicati.~~

~~Per la definizione delle modalità tecniche di attuazione delle opere di compensazione, salvo successive modifiche e integrazioni, costituiscono riferimento i criteri e i parametri specificati dalla L.R. 4/2009 s.m.i., dal Regolamento regionale n. 8/R del 20.09.2011 "Regolamento forestale di attuazione dell'articolo 13 della legge regionale 10 febbraio 2009, n.4 (Gestione e promozione economica delle foreste). Abrogazione dei regolamenti regionali 15 febbraio 2010, n. 4/R, 4 novembre 2010, n. 17/R, 3 agosto 2011, n. 5/R." e dal "Comunicato dell'Assessore all'Ambiente, Urbanistica, Progettazione territoriale e paesaggistica, Sviluppo della Montagna, Foreste, Parchi, Protezione Civile – Autorizzazione paesaggistica alla trasformazione di aree forestali – Chiarimenti" pubblicato sul Supplemento Ordinario n. 1 del B.U. n.32 del 7.08.2014.~~

Art. 26 - Applicazione delle norme geologiche, siti contaminati e verifica e controllo di contaminazione

26.1. Le norme geologico-tecniche di cui al Titolo V costituiscono parte integrante delle presenti norme di attuazione del P.R.G.

26.2. Tutti gli interventi previsti dal Piano negli ambiti di cui al presente Titolo III saranno assentibili in quanto conformi alle disposizioni urbanistiche (Titoli da I a IV) e per quanto compatibili con quelle geologiche del Titolo V.

26.3. In particolare, per quanto attiene alle parti di ambiti ricadenti all'interno della sottoclasse IIIB4, si applicano le seguenti prescrizioni particolari:

- a – fatto salvo quanto stabilito dal Piano per gli ambiti BRu11 e BRu12, non sono ammessi ampliamenti delle superfici utili destinate agli usi C e D dell'art. 13 e nuove unità immobiliari per gli usi A;
- b – sono ammessi ampliamenti una tantum esclusivamente per gli usi A dell'art. 13, nei limiti del 20% della superficie utile esistente e con un minimo sempre consentito di mq 50 a condizione che, sempre fatti salvi gli ambiti di cui in a, non venga aumentato il numero delle unità immobiliari (carico antropico) esistenti alla data di adozione del Progetto Preliminare 2009;
- c – sono ammessi i mutamenti d'uso degli edifici esistenti esclusivamente dagli usi C agli usi A; in tal caso non è consentito alcun ampliamento della Superficie utile esistente e le nuove unità immobiliari residenziali non potranno avere dimensione media della Su inferiore a mq 80;
- d – qualsiasi intervento che preveda ampliamenti o ricostruzioni o mutamenti d'uso può essere assentito soltanto ove sia prevista la compiuta messa in sicurezza idraulica degli edifici interessati;
- e – in ogni caso di realizzazione di nuove superfici utili, anche in ricostruzione di quelle esistenti, esse potranno essere realizzate soltanto a quota superiore a m 198,5 s.l.m.; eventuali parti dell'edificio sottostanti tale quota potranno essere destinate esclusivamente ad usi accessori;
- f – esclusivamente in caso di SUE esteso a più edifici e relative aree di pertinenza, che preveda la messa in sicurezza di tutte le superfici utili esistenti e/o consentite dal Piano, è ammessa la riorganizzazione e redistribuzione di tali superfici nelle diverse aree di pertinenza, sempre rimanendo fermo quanto stabilito alle precedenti lettere del presente comma.
- g – Sono comunque ammessi interventi per la realizzazione di superfici accessorie o comunque non computabili nel calcolo della Superficie Utile (Sul).

26.4. Il P.R.G. individua i siti contaminati accertati ai sensi dell'art. 251 del D.Lgs 152/2006 s.m.i., all'interno dei quali le trasformazioni urbanistico-edilizie previste dal Piano sono subordinate alla conclusione delle procedure di bonifica ai sensi delle disposizioni vigenti.

26.5. Nelle aree interessate dalla preesistenza di attività produttive, dovrà essere valutata la presenza di evidenze di contaminazione delle matrici ambientali e, ove accertata tale presenza, anche attraverso la necessaria descrizione storica dell'attività pro-

duttiva, si dovrà provvedere attraverso le procedure operative e amministrative stabilite all'art. 242 del D.Lgs citato.

26.6. In ogni caso di trasformazione urbanistico-edilizia, dovranno essere rispettate le seguenti disposizioni:

- nelle fasi di cantiere dovrà essere limitato il sollevamento di polveri mediante periodiche bagnature delle aree di lavoro;
- al fine di tutelare suolo e sottosuolo da sversamenti accidentali di sostanze pericolose per l'ambiente, è opportuno dotare il cantiere di idonei sistemi tecnologici e di adeguate procedure operative di intervento al verificarsi di emergenze;
- lo stoccaggio di sostanze pericolose per l'ambiente e le operazioni di manutenzioni ordinaria e straordinaria dei mezzi di cantiere dovranno essere effettuati garantendo tutte le condizioni di sicurezza per i lavoratori e per l'ambiente;
- dovrà essere garantita una idonea procedura per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti prodotti nel rispetto delle disposizioni vigenti.

26.7. Le opere pubbliche e di interesse pubblico previste nelle zone soggette a vincolo idrogeologico e sulle sponde dei laghi, dei fiumi, dei torrenti e dei canali di cui al comma 1 dell'art. 29 della LR 56/77, potranno essere realizzate solo a seguito della verifica di quanto previsto dalla C.P.G.R. 7/LAP/1996 e dall'art. 31 della LR 56/77

Art. 26 bis – Disposizioni per specifici ambiti

Gli interventi previsti negli ambiti Bru10, BRC01a, BRC01b, BRC01c sono soggetti, oltreché alle disposizioni di cui agli artt. 19 e 21, ad ogni altra prescrizione introdotta in ottemperanza agli esiti della Conferenza di Pianificazione sulla Variante strutturale I 2008 nelle schede normative BR19, BR18a, BR18b, BR18c allegate alle Norme di Attuazione del PRG vigente.

CAPO II AREE ED ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO

Art. 27 - Viabilità veicolare, ciclabile, pedonale, ferroviaria e relativi rispetti

27.1. La viabilità veicolare di Piano, in coerenza al Piano Generale del Traffico Urbano, si articola in:

- a, strade extraurbane secondarie di 1° livello (tipo C del Codice Stradale)
- b, strade extraurbane secondarie esistenti di 2° livello (tipo F del Codice Stradale)
- c, strade extraurbane secondarie di progetto di 2° livello) Tipo F del Codice Stradale)
- d, strade extraurbane minori comunali (tipo F del Codice Stradale)
- e, strade extraurbane minori di progetto comunali (tipo F del Codice Stradale)
- f, strade extraurbane minori vicinali (tipo F del Codice Stradale)
- g, strade urbane di scorrimento (tipo E del Codice Stradale)
- h, strade di quartiere principali (tipo F del Codice Stradale)
- i, strade di quartiere secondarie (tipo F del Codice Stradale)
- l, strade interne (tipo F del Codice Stradale)
- m, collegamenti ciclopedonali.

27.2. Le caratteristiche minime della viabilità da applicare a tutti i nuovi tratti stradali interni o tangenti agli ambiti di trasformazione, salvo maggiori prescrizioni delle tavole di Piano, e quanto disposto dal D.M. Infrastrutture e Trasporti del 05.11.2001 s.m.i., sono stabiliti per i diversi tipi come segue:

tipo	sezione minima (m.)		
	veicolare	pedonale	ciclabile (1)
scorrimento	7.50	1.50x2	2.50
quartiere principale	7.00	1.50x2	2.50
quartiere secondaria	6.50	1.50x2	2.50
interna	6.00	1.50x2	2.50
interna (senso unico)	5.00	1.50	

(1) ove prescritto dalle tavole di Piano e/o da SUE o IEU

27.3. Gli interventi sulla viabilità esistente devono tendere a realizzare le caratteristiche del comma 2, anche in riferimento a progetti di ristrutturazione viaria predisposti dall'Amministrazione Comunale.

27.4. Le tavole di Piano prevedono la viabilità veicolare e i percorsi ciclo-pedonali di progetto il cui tracciato, da considerarsi di massima, è precisato in sede di progetto esecutivo dell'opera.

27.5. La realizzazione di nuove strade a servizio di più edifici dovrà prevederne la destinazione pubblica o di uso pubblico.

27.6. Non sono ammessi interventi sulla viabilità indicata dalle tavole di Piano che ne impediscano o limitino in alcun modo la percorribilità.

27.7. La posizione di nuovi accessi carrai a lotti edificabili dovrà essere determinata attraverso la soluzione che realizzi la massima sicurezza e di concerto con gli Uffici Comunali Competenti.

27.8. Le caratteristiche stradali negli ambiti rurali sono stabilite dal nuovo Codice della Strada.

27.9. Fermo restando ogni altra disposizione del Codice Stradale per le caratteristiche delle strade, degli accessi e delle distanze tra gli stessi, le tavole di Piano individuano i rispetti stradali negli ambiti rurali, con le seguenti precisazioni:

- deve essere applicato un rispetto non inferiore a ml 10.00, ancorchè non rappresentano nelle tavole di Piano, per tutte le strade vicinali esistenti nel territorio comunale;
- per gli edifici esistenti all'interno dei rispetti stradali si applica quanto stabilito al comma 12 dell'art. 27 della l. 56/77;
- l'utilizzazione di aree interne ai rispetti stradali per impianti di distribuzione carburanti è regolamentata dalla pianificazione comunale del settore, con la precisazione che in tali aree potranno essere realizzate esclusivamente le pompe di erogazione, le relative pensiline e la sistemazione di accesso, mentre ogni altra edificazione connessa all'impianto dovrà essere realizzata oltre il limite del rispetto stradale.

27.10. Le aree di rispetto delle ferrovie sono soggette alle disposizioni di cui all'art. 49 del D.P.R. n° 753 dell'11.07.1980.

27.11. Con riferimento alla previsione di sottopasso posto nei pressi del piazzale San Carlo, identificato nella cartografia di piano, qualora la sua collocazione topografica dovesse interferire con il deflusso della falda freatica si dovranno porre in essere i seguenti accorgimenti progettuali al fine di evitare effetti barriera sul naturale deflusso delle acque sotterranee:

- 1) analisi dell'andamento del deflusso della falda;*
- 2) verifica attraverso modellizzazione numerica dell'effetto indotto dal previsto sottopasso sul deflusso della falda;*
- 3) progettazione di sistemi che favoriscano il deflusso della falda al fine di consentire il transito sotto la galleria della stessa.*

Art. 28 - Parcheggi

28.1. I parcheggi sono di norma realizzati in sede propria, fatta eccezione per le strade interne ove sono consentiti anche in adiacenza alla rete stradale.

28.2. Le aree a parcheggio devono essere sistemate a verde con almeno una essenza arborea autoctona ogni tre posti macchina e con siepi arbustive di bordo o di separazione di settori. Tutte le superfici a parcheggio di cui al presente comma dovranno essere realizzate riducendo al minimo le parti completamente impermeabili (asfaltate) e prediligendo invece l'uso di materiali permeabili (autobloccanti inerbiti) e carrabili atti ad aumentare il drenaggio superficiale e predisponendo un adeguato progetto di smaltimento delle acque meteoriche. L'organizzazione dei parcheggi dovrà prevedere un adeguato ombreggiamento dei posti macchina, integrabile anche con sistemi artificiali.

28.2bis. Il progetto per la realizzazione di aree a parcheggio con superficie complessiva superiore a mq 400 dovrà essere corredato dal progetto di arredo urbano dell'area che definisca, gli elementi di arredo, con particolare attenzione alle sistemazioni della vegetazione in rapporto alla disposizione dei posti auto e al raccordo visivo con il paesaggio limitrofo.

28.3. Ove l'Amministrazione Comunale lo ritenga ammissibile in relazione alla accessibilità e alla sicurezza, è consentita la realizzazione nelle aree sottostanti spazi pubblici:

- a. di parcheggi pubblici
- b. di parcheggi privati nel caso in cui l'area sovrastante sia sistemata e assoggettata ad uso pubblico con specifica convenzione per la manutenzione dell'opera.

28.4. Si considera l'ingombro di un posto auto, comprensivo dello spazio di sosta e di manovra pari a mq 26 per i parcheggi a raso e pari a mq 28 in strutture pluripiano o interrate.

28.5. Il singolo spazio di sosta non può essere inferiore a m 2.50 x 5.00.

28.6. In ogni caso i parcheggi possono essere realizzati in strutture pluripiano.

Art. 29 - Parametri di intervento e utilizzazioni specifiche nelle aree a verde e per attrezzature

29.1. La definizione dei parametri di intervento, che devono comunque tendere a coerenza morfologica con l'intorno, è effettuata in sede di progetto di opere pubbliche nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia.

29.2. Le attrezzature ammesse all'interno dei Mix funzionali stabiliti per i diversi ambiti, attuate per iniziativa privata, saranno realizzate applicando parametri e prescrizioni stabiliti per l'ambito in cui vengono localizzate, fatta salva la potestà di deroga di cui all'art. 1.4.

29.3. La capacità edificatoria assegnata ad aree standard di progetto ai fini di cui all'art. 9, è stabilita in base alle caratteristiche di localizzazione delle diverse aree e alla presenza di vincoli sovraordinati ed è individuata con specifica simbologia nelle tavole di Piano come segue:

$x = I_f$ pari a 0,14 mc/mq

$y = I_f$ pari a 0,47 mc/mq

$z = I_f$ pari a 0,80 mc/mq

29.4. La utilizzazione delle aree di cui al presente articolo deve essere, di norma, coerente alle diverse specifiche destinazioni previste nelle tavole di Piano; esclusivamente per le aree a verde pubblico è ammessa la destinazione a standard pubblici diversi sulla base di programmi o progetti della Amministrazione Comunale, ivi compresi gli orti sociali urbani, i quali abbiano comunque verificato che rimanga garantita, sia a livello urbano che frazionale, una dotazione complessiva di verde pubblico non inferiore a 15 mq/abitante teorico previsto dal Piano.

29.5. Le aree individuate dal Piano come attrezzature private di uso pubblico sono destinate ai seguenti usi:

A (Residenza) nei limiti di cui all'art. 13.3,

C1.4 (pubblico esercizio) in quanto a servizio degli utenti delle attrezzature e nei limiti del 20% della SUL esistente e/o consentita dal Piano,

C3.1 (attrezzature scolastiche),

C3.2 (attrezzature generali),

C3.3 (verde attrezzato e per lo sport),

C3.11 (attrezzature a parcheggio),

C3.14 (servizi e infrastrutture tecniche) limitatamente alla lettera c e di solo servizio al quartiere

29.6. Nelle aree di cui al comma precedente si applicano i seguenti indici:

$U_f = 0,6$ mq/mq

$R_c = 50\%$

$H =$ altezza massima = m 11.00.

Art. 30 - Caratteri degli spazi pubblici e degli spazi privati ad essi prospicienti

30.1. I nuovi spazi pubblici e la sistemazione di quelli esistenti devono essere realizzati con caratteristiche tecniche e di materiali finalizzati a diversificare ed evidenziare le diverse funzioni assegnate (mobilità e sosta veicolare, pedonale, ciclabile, ecc.) con particolare attenzione alla segnalazione dei luoghi centrali, degli elementi culturali e storici e dei relativi percorsi ed accessi.

30.2. Gli spazi privati che affacciano su spazi pubblici devono essere compiutamente sistemati e attrezzati con alberature e con siepi arbustive.

TITOLO IV DISCIPLINA DI TUTELA E VALORIZZAZIONE AMBIENTALE, PAESISTICA E DEI BENI CULTURALI

CAPO I INDIVIDUAZIONE DEI VINCOLI E DEI BENI SOGGETTI A TUTELA

Art. 31 - Vincoli e beni soggetti a tutela

31.1. Il Piano individua i seguenti vincoli e beni da assoggettare alla disciplina e alle procedure di cui agli articoli che seguono:

- a, i beni paesistici individuati ai sensi dell'art. 136 del DLgs n° 42/2004;
- b, i beni paesistici individuati ai sensi dell'art. 142 del DLgs n° 42/2004;
- c, i parchi e le riserve istituite (*Riserva Naturale Lagoni di Mercurago* Sito di Importanza Comunitaria istituito ai sensi della Direttiva 92/43/CEE e disciplinato da DPR 357/97 e dalla L.R. 19/09).
- d, le aree coperte da bosco (che sono individuate nelle tavole di Piano con apposita simbologia a ricomprendere gli ambiti Rb e Rc dell'art. 25.1 e parti di altri ambiti di cui al Titolo III destinati alla trasformazione urbanistica)) ai sensi dell'art. 142 del DLgs n° 42/2004);
- e, le aree a rischio archeologico;
- f, i beni culturali e storico-architettonici individuati ai sensi dell'art. 10 e segg. del DLgs n° 42/2004;
- g, i centri storici e i beni culturali e storico architettonici individuati dal PRG;
- h, le aree soggette a vincolo idrogeologico ai sensi del Regio Decreto 3267/1923 s.m.i.;
- i, la delimitazione delle aree oggetto di incendi boschivi ai sensi dell'art. 10 della L. n° 353/2000;
- l, i rispetti cimiteriali ai sensi dell'art. 27 della L.R 56/77s.m.i.;
- m, i rispetti dei depuratori ai sensi del D.C.M. n° 48/1977 s.m.i.;
- n, le aree di rispetto dei pozzi ai sensi del DL gs n° 152/2006 s.m.i.;
- o, i rispetti degli elettrodotti A.T. ai sensi del D.P.C.M. 8.07.2003 s.m.i. e le DPA (Distanze di Prima Approssimazione) riportate sulle tavole di Piano;
- p, i rispetti della viabilità stradale ai sensi del Codice della strada;
- q, i rispetti della viabilità ferroviaria ai sensi del D.P.R. n° 753/1980;
- r, le zone d'acqua;
- s, i siti da bonificare ai sensi dell'art.251 del D.Lgs 152/06;

~~31.2 I rispetti dai depuratori esistenti possono essere ristretti a m. 80,00 esclusivamente:~~

- ~~- per l'ampliamento di edifici esistenti contenuto nel 20% del volume esistente e che non comporti aumento del numero delle unità immobiliari~~
- ~~- ove tale ampliamento rispetti la distanza minima attuale (semprechè superiore a m. 80.00) tra l'edificio esistente e l'area del depuratore.~~

- ~~ove sia prevista la realizzazione di idonea piantumazione arborea, ad orditura fitta e di profondità non inferiore a m. 10,00, frapposta tra l'ampliamento previsto ed il depuratore.~~

CAPO II SALVAGUARDIA E VALORIZZAZIONE DEL TERRITORIO E DEI BENI SOGGETTI A TUTELA

Art. 32 - Disposizioni e procedure per la tutela dell'ambiente, del paesaggio e dei beni culturali

32.1. Al fine di valorizzare i sistemi di beni ambientali e storico-culturali e per la salvaguardia dai rischi per la sicurezza e dall'inquinamento, il Piano definisce le seguenti disposizioni e procedure generali (i cui requisiti sono precisati negli articoli che seguono) in riferimento all'elenco di cui all'art. 31:

1. Sono soggetti alla autorizzazione di cui agli artt. 21 e segg. del DLgs n° 42/2004 gli interventi di trasformazione dei beni culturali di cui alla lettera f.
- 1.bis. Sono soggetti alla acquisizione del parere della Soprintendenza Archeologica gli interventi di modificazione dello stato dei luoghi (quali la trasformazione, nuova realizzazione, ampliamento e rifacimento di infrastrutture viarie e di canali e le attività che interessano il sottosuolo per una profondità superiore a cm 50, ivi comprese le modifiche derivanti da bonifiche agricole) da realizzare all'interno, e nell'immediato intorno delle "aree a rischio archeologico" di cui alla lettera e, individuate nelle tavole di Piano.
2. Sono soggetti alla autorizzazione di cui all'art. 146 del DLgs n° 42/2004 gli interventi di trasformazione dei beni di cui alle lettere a, b, d, i, fatte salve le aree esplicitamente escluse dall'art. 142 dello stesso DLgs.
3. Gli interventi delle aree di cui alla lettera c, sono soggetti alle disposizioni contenute nel vigente Piano d'Area approvato con D.C.R. n° 656/12175 del 27.07.1993.
4. Gli interventi nelle aree di cui alla lettera h, sono soggetti alla autorizzazione previste dal Regio Decreto 3267/1923 s.m.i..
5. I centri storici e i beni di cui alla lettera g, in quanto appartenenti ai Gruppi 1 e 2 dell'art. 12, sono altresì individuati ai sensi dell'art. 24 della LR 56/77.
- 5bis. Le aree comprese nei rispetti di cui alla lettera l) possono essere oggetto di interventi nei limiti di cui ai commi da 6 a 6quines dell'art.27 della LR.56/77, modificata dalla LR.3/2013.
6. Le aree comprese nei rispetti di cui alle lettere m ed o sono inedificabili.
- 6bis. Gli impianti radioelettrici ad alta frequenza saranno localizzati secondo le disposizioni fornite dal redigendo regolamento comunale, che ne stabilirà le relative direttive tecniche.
7. Le aree comprese nei rispetti di cui alle lettere p e q sono inedificabili, salvo specifiche eccezioni stabilite dalle disposizioni in materia.
8. Gli interventi nelle aree di cui alla lettera n, sono regolamentati in base ai diversi livelli di tutela secondo le disposizioni di cui al Titolo V delle presenti norme. In tali aree si applicano inoltre le disposizioni di cui al Regolamento Regionale 11 dicembre 2006 n° 15/R, con particolare attenzione ai vincoli e alle limitazioni di cui all'art. 6 dello stesso Regolamento.
9. E' richiesto parere all'autorità sanitaria competente per la verifica di compatibilità, preventiva agli interventi edilizi che conseguono o comportino modifiche dell'assetto produttivo, per:
 - le attività insalubri di prima e seconda classe ex DMSanità 4/10/1994 s.m.i. limitatamente alle attività di cui alle tabelle C e alle fasi 'produzione' e 'deposito' per le tabelle B e C;

- le attività esistenti non comprese negli usi ammessi nell'ambito in cui sono localizzate,
 - attività idroesigenti, che danno luogo ad un consumo idrico annuo superiore a mc.100.000 per diretto impiego o per scambio termico o per pulizia.
10. Le attività a rischio di incidente rilevante, sono soggette agli adempimenti e alle procedure di cui al D.Leg.vo 334/99 e alla verifica di compatibilità urbanistica di cui al D.M. 09.05.01. Ove si verifichi la presenza di una industria a rischio di incidente rilevante all'interno del territorio comunale, o anche all'esterno se comporta aree di danno /esclusione nel territorio comunale, dovranno essere assolti gli obblighi introdotti con il DLgs n° 334/1999 e predisposto l'elaborato tecnico del R.I.R. in ottemperanza alla DGR n° 20-13359/2010, tenendo anche in considerazione le linee guida regionale approvate con DGR 17-337/2010.
- 10bis. Per ogni intervento edilizio previsto in aree a qualsiasi destinazione d'uso del suolo ed entro una distanza pari a metri 200 dalle aree destinate ad usi produttivi, oltre alla documentazione prevista dalle norme vigenti in materia e fatte salve le speciali prescrizioni, concessioni, convenzioni e autorizzazioni previste nelle leggi e regolamenti, dovrà altresì essere presentata un'impegnativa che attesti la compatibilità ambientale e territoriale del nuovo insediamento con le destinazioni d'uso previste secondo i criteri definiti nelle Linee guida regionali approvate con DGR 17-377 del 26/07/2010.*
11. Per le attività estrattive o per le attività che interessano il sottosuolo non connesse con un'attività trasformatrice edilizia o infrastrutturale regolarmente autorizzata, asportando materiali o comunque avvicinandosi a meno di un metro alla quota dell'escursione media della prima falda freatica, è richiesta la congruenza con l'apposito Piano di settore provinciale, nonché la relazione e le indagini previste al Titolo V per la parte idro-geomorfologica.
12. Le zone d'acqua sono soggette a vincolo di tutela assoluta: non sono pertanto ammessi interventi di trasformazione, fatta eccezione per quelli di sistemazione spondale e di messa in sicurezza idraulica ed idrogeologica, e per quelli necessari alla balneazione e alla navigazione.
13. Le zone di rispetto dei corsi d'acqua sono soggette a inedificabilità come stabilito all'art.29 della L.R. 56/77 all'esterno degli abitati, come individuato sulle tavole di piano.

32.2. Tutte le trasformazioni urbanistico-edilizie consentite dal Piano e regolamentate dalle presenti norme devono rispettare le direttive di cui al presente titolo; a tal fine la relazione illustrativa dei progetti e/o piani di intervento deve documentare la congruenza con tali direttive, e le disposizioni di cui al D.P.G.R. 11.12.2006 n° 15/R.

32.3. Le tutele e le attenzioni di cui al presente titolo sono riportate in ogni certificato urbanistico riguardante gli immobili interessati e prevalgono sui parametri edificatori di ciascun ambito.

32.4. I progetti, i piani ed i programmi che possono provocare incidenze significative sulle specie e sugli habitat tutelati dai SIC IT 115000 2 "Laguni di Mercurago" e SIC/ZPS IT 115000 4 "Canneti di Dormelletto" sono soggetti a procedimento di Valutazione di Incidenza ai sensi delle disposizioni nazionali e regionali vigenti in materia. Tale procedimento si applica ai progetti, piani e programmi che interessano i territori dei SIC e ZPS e a quelli contigui, comprendendovi il territorio dell'ambito T05 litorale

sud, ove possano comportare ripercussioni dello stato di conservazione delle specie e degli habitat tutelati.

32.5 Negli interventi finalizzati alla realizzazione di spazi di naturalità, ivi compresi quelli interni agli ambiti tematici nei quali siano previsti spazi destinati a verde pubblico, occorrerà fare riferimento ai seguenti indirizzi:

Rimboschimenti compensativi:

Per quanto riguarda le operazioni di rimboschimento devono essere previste tutte le operazioni di preparazioni del terreno (aratura del terreno, concimazione, erpicatura incrociata) Viene prevista la messa a dimora di 1.100 piante a ettaro, di cui 800 arboree e 300 arbustive. Tutte le piantine devono essere corredate da un biodisco pacciamante, e la fornitura e posa di protezioni individuali in materiale plastico stabilizzato (shelter).

Per quanto riguarda la composizione specifica dei rimboschimenti, si deve fare ricorso a specie autoctone arboree quali: farnia, rovere, ciliegio selvatico, frassino, ecc. per le specie arbustive: nocciolo, fusaggin. sanguinella, corniolo, spincervino, biancospino, sambuco, rosa canina, perastro, pallon di maggio ecc.

Vegetazione igrofila

Per il recupero delle aree naturalistiche lungo i corsi d'acqua o sul lungo lago, si deve fare riferimento a quanto riportato a proposito dei rimboschimento per la preparazione dei terreni. Devono essere utilizzate specie autoctone; per lo strato arboreo: ontano nero, salix alba, populus alba, populus nigra, e fraxinus excelsior; per lo strato arbustivo: rubus caesius, humulus lupulus, viburnum opalus, brachipodium sylvaticum, solanum dulcamara, prunus padus, cornus sanguinea, filipendula ulmaria, lythrum salicaria, athyrium filix-femina

Canneti

La zona umida, più a diretto contatto con l'acqua, è caratterizzata da associazioni elofitiche del Phragmitetum communis e del Typhetum angustifoliae, e saranno composte da:

Phragmites communis canna di palude

Phragmites australis cannuccia di palude

Typha latifolia mazzasorda maggiore

Typha angustifolia tifa a foglie strette

Carex riparia carice riparia

Carex elata carice sottile

Epilobium hirsutum viola di palude

Iris pseudoacorus giglio acquatico

Sagittaria sagittifolia sagittaria

Schoenoplectus palustris giunco

Glyceria maxima gramigna di palude

Alisma spp. Pl mestolaccia

Butomus umbellatus giunco fiorito

Typhoides arundinacea scagliola

Sparganium erectum coltellaccio maggiore

L'impianto verrà realizzato con piante raccolte in zone umide limitrofe, o riprodotte agamicamente in vivaio.

Fasce tampone

Il sesto di impianto avrà una densità di una pianta ogni 2 mq, disposte su file distanziate 2 m, a quinconce; per quanto riguarda la composizione specifica vengono utilizzate le specie indicate per i rimboschimenti.

Art. 33 - Tutela e valorizzazione delle acque superficiali, delle falde e delle risorse sotterranee

33.1. Per la tutela della qualità delle acque superficiali tutti gli scarichi industriali e civili, nonché quelli derivanti da allevamenti o attività di trasformazione di prodotti agricoli devono risultare adeguati ai requisiti richiesti dalle leggi vigenti in materia per l'immissione nelle fognature e acque pubbliche.

33.1. bis Al fine di ottimizzare la gestione dei sistemi di depurazione e ridurre la circolazione artificiale delle acque di pioggia, la rete fognaria deve essere di norma separata dalla rete delle acque meteoriche, a meno che motivazioni tecniche o economiche rendano impraticabile la realizzazione di reti separate. La realizzazione di reti miste dovrà essere preventivamente approvata dall'Autorità competente in materia di Ambiente. La rete delle acque meteoriche deve essere la più breve possibile, in modo da restituire le acque alla circolazione naturale; in corrispondenza del punto di restituzione deve essere realizzato, ove richiesto, un bacino di detenzione o stagno di ritenzione delle acque, progettato in modo da consentire il trattamento delle acque di prima pioggia. Deve essere prevista la dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade ed il recupero delle acque grigie e meteoriche per usi irrigui.

33.2. Per i pozzi di captazione delle acque potabili, individuati nelle tavole di Piano, devono essere osservate le prescrizioni previste dall'art. 21 del Decreto Legislativo 11 aprile 2006, n. 152 e s.m.i., dalla D.P.G.R. 11 dicembre 2006 n. 15R nonché dalle D.G.R. di approvazione delle aree di salvaguardia delle singole opere di captazione .

33.3. Negli ambiti rurali, e nelle porzioni di territorio classificate con classe IIIa all'art.38 non sono ammesse nuove costruzioni a distanza dal limite demaniale inferiore a:

- ml 25 per i torrenti,
- ml 10 dall'asse dell'alveo dei rii,
- ml 200 dal lago,

come delimitate nelle tavole di P.R.G.

33.4. Nelle aree circostanti il percorso del torrente Vevera, dove il Piano prevede la realizzazione di un sistema di spazi pubblici che ricostruisca la percorribilità pedonale e/o ciclabile dell'intero corso d'acqua, gli interventi si attuano, oltretutto nel rispetto delle prescrizioni del Piano, tenendo anche conto degli indirizzi emergenti dal primo rapporto (e degli eventuali successivi approfondimenti) di "Studi e ricerche per la formazione di un Piano di insieme relativo alla fascia di territorio lungo il corso del Torrente Vevera, quali linee guida per l'ordinata attuazione delle sistemazioni ambientali degli ambiti progettuali" redatto dal Dipartimento BEST del Politecnico di Milano.

33.5. L'assunzione degli indirizzi di cui al comma precedente sarà precisata e puntualizzata in via definitiva dall'Amministrazione Comunale sulla base degli specifici approfondimenti sullo stato di fatto naturale, insediativo e geomorfologico delle diverse aree di intervento, e dovrà evidenziare la propria coerenza con il quadro dei dissesti e la carta di sintesi.

33.6. Ovunque sia necessaria la realizzazione di nuove difese spondali lungo il torrente Vevera, o il rifacimento di quelle preesistenti, dovranno essere adottate le tipologie individuate nella Relazione geologica, secondo le specifiche che saranno definite dagli studi e approfondimenti geologici e idraulici preliminari ai singoli interventi.

33.7. In ogni caso di intervento dovrà essere prevista una adeguata sistemazione delle aree libere prospicienti il torrente Vevera con vegetazione autoctona tenendo anche conto delle eventuali indicazioni emergenti dai citati approfondimenti geologici ed idraulici; il progetto di intervento sarà corredato della Carta Ambientale definita negli Studi e ricerche di cui al comma 4 ed esplicherà l'assunzione delle indicazioni da essa derivanti.

33.8. I parcheggi pubblici e privati nei lotti degli ambiti di cui agli artt. 16, 17 e 18 e negli ambiti di cui agli artt. 19, 20, 21, 22, 23,24 che siano adiacenti al torrente Vevera, dovranno essere realizzati con pavimentazioni permeabili e sistemati con vegetazione arborea ed arbustiva autoctona.

33.9. Gli Strumenti Urbanistici Esecutivi relativi agli ambiti tematici TO1a, TO1b, TO2, TO3, saranno corredati dallo studio delle soluzioni adottate per l'irrigazione necessaria al loro interno che siano finalizzate al risparmio idrico e al recupero delle acque meteoriche.

Art. 34 - Tutela e valorizzazione del paesaggio urbano

34.1. In tutto il territorio comunale, gli interventi edilizi (con esclusione di quelli di restauro e di risanamento conservativo), che siano adiacenti o comunque in rapporto visivo con immobili di cui all'art. 12.2 punti I, II e III, dovranno essere progettati definendo i riferimenti a tali elementi di caratterizzazione del contesto, specificando e descrivendo le indicazioni da essi assunte e la loro traduzione nell'architettura preposta.

34.2. In tutto il territorio comunale, gli interventi edilizi dovranno in ogni caso dare descrizione delle indicazioni assunte dal contesto circostante e della loro traduzione nell'architettura proposta.

TITOLO V – NORMATIVA GEOLOGICO-TECNICA

CAPO I PREMESSA

Art. 35 - Riferimenti normativi

Nelle pagine che seguono vengono proposte tutte le norme inerenti il territorio comunale, raccolte da un punto di vista geologico e geomorfologico.

Il presente elaborato deve essere recepito pienamente nelle Norme di Attuazione di P.R.G.C. così come il Meccanismo attuativo delle opere di riassetto - Cronoprogramma, specificato in seguito.

La normativa geologica, redatta in base dallo status geologico geomorfologico, geotecnico e idrogeologico del territorio comunale, è stata sviluppata ai sensi delle seguenti leggi, che rappresentano anche il quadro normativo di riferimento:

- L. R. 5 dicembre 1977, n° 56 e s.m.i.
- Circolare del Presidente della Giunta Regionale 8 maggio 1996 n° 7/LAP
- Nota Tecnica Esplicativa alla Circolare P.R.G. 8 maggio 1996 n° 7/LAP
- Circolare del Presidente della Giunta Regionale 18 luglio 1989 n° 16/URE
- D.G.R. n° 31-3746 del 6 agosto 2001
- D.G.R. n° 1-8753 del 18 marzo 2003
- D.G.R. n° 2-11830 del 28 luglio 2009
- D.G.R. n° 31-1844 del 7 aprile 2011

CAPO II CLASSI DI ZONIZZAZIONE GEOLOGICO-TECNICA**Art. 36 - Classe I**

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

Ogni nuova opera da realizzare è comunque soggetta alle prescrizioni contenute nel D.M. 14.01.2008 "NORME TECNICHE PER LE COSTRUZIONI " e nella Circolare C.S.LL.PP. 2 febbraio 2009, n. 617 "ISTRUZIONI PER L'APPLICAZIONE DELLE «NUOVE NORME TECNICHE PER LE COSTRUZIONI» DI CUI AL DECRETO MINISTERIALE 14 GENNAIO 2008".

Art. 37 - Classe II

Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici, realizzabili a livello di progetto esecutivo, esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante.

Si sottolinea che tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità.

In questa classe sono stati raggruppati settori di territorio caratterizzati da differenti condizioni di pericolosità, ancorché moderata; alcune aree possono essere condizionate da più di un fattore concomitante.

Per tutte queste aree, oltre a quanto previsto dal D.M. 14.01.2008, dovrà essere redatta una specifica relazione geologico-geotecnica, corredata da indagini geognostiche, secondo le specifiche indicazioni di seguito riportate.

37.1. Zone moderatamente acclivi

Si tratta delle aree che presentano pendenze comprese tra 10° e 30° (rif. Carta dell'acclività – Tavole 3A e 3B).

L'edificazione in queste aree è condizionata alla stesura di una relazione geologico-geotecnica, corredata dall'esecuzione di indagini geognostiche e geotecniche di dettaglio e da verifiche di stabilità, atte a stabilire la compatibilità delle opere in progetto con la stabilità dei versanti. Particolare attenzione dovrà essere posta anche alla regimazione delle acque meteoriche, al fine di evitare l'insorgere di erosioni accelerate su pendio. Nelle aree suscettibili di riporti, per ricondurle a condizioni pianeggianti, devono essere eseguite prove di classificazione (granulometrie, aerometrie, ecc.) relative sia ai terreni di riporto che a quelli di appoggio, affiancate dalle indagini geognostiche precedentemente richiamate. In particolare, a questa tipologia di indagini devono essere sottoposte gran parte delle aree a nord della parete rocciosa della Dolomia di Arona ed il settore di Mercurago.

37.2. Zone prossime a bordi di scarpate

Sono strette fasce disposte al ciglio o al piede delle scarpate, indicate come orlo di terrazzo o scarpata e pendio sulla Carta geomorfologica (Tavole 2° e 2B). Sebbene queste zone siano talora pressoché pianeggianti o poco acclivi, la presenza di versanti limitrofi ad elevata acclività impone di subordinare la costruzione di nuove opere all'esecuzione di una relazione geologico-geotecnica corredata da indagini geognostiche e verifiche di stabilità delle scarpate, al fine di accertare il grado di sicurezza dei terreni in relazione al progetto e le eventuali soluzioni tecniche da adottare per garantirne la sicurezza, sia in fase di cantiere, sia ad intervento realizzato. Anche in questo caso, specialmente se l'intervento risulta ubicato in prossimità del ciglio della scarpata, particolare attenzione dovrà essere posta alla regimazione delle acque meteoriche. Le aree con queste caratteristiche sono prevalentemente ubicate a nord della parete rocciosa della Dolomia di Arona ed nel settore di Mercurago.

37.3. Zone con problematiche idrauliche e/o idrogeologiche

Corrispondono alle parti più distali del settore ascritto al dissesto EmA lungo il Torrente Vevera (rif. Carta Geomorfologica e dei dissesti Tavole 2A e 2B), alle aree prossime alle zone potenzialmente esondabili (rif. Carta SICOD ed eventi alluvionali – Tavole 6A e 6B) e alle zone con scarso drenaggio superficiale (zone palustri – rif. Carta geoi-

drologica – Tavole 4A e 4B) , soggette a modesti allagamenti (centimetrici) a bassa energia, o a risalita della superficie freatica. Per queste zone si prescrive la stesura di una relazione geologico-geotecnica, idrologica ed idrogeologica che verifichi la non interferenza tra le opere da realizzare e la dinamica fluviale e/o che le opere stesse non apportino una significativa variazione dell'andamento della falda. In queste aree inoltre si sconsiglia l'edificazione di locali interrati. A queste condizioni possono essere ascritte le aree prossime ai corsi d'acqua ed il settore pianeggiante dell'abitato di Arona, in special modo per la parte posta ad ovest dell'asse Via Turati-Via Mazzini-Via Torino ed a sud di Via Monte Grappa.

37.4. Aree costituite da terreni con mediocri caratteristiche geotecniche

Si tratta di aree (quali l'abitato di Arona, quelle prossime alla sponda del lago, ecc.) costituite da materiali a granulometria da fine a medio-fine (limi, limi sabbiosi e sabbie fini – Limi, limi argillosi e limi sabbiosi -Torbe), spesso saturi, con mediocri caratteristiche geotecniche (rif. Carta litotecnica – Tavole 5A e 5B). L'edificazione in queste aree è condizionata all'esecuzione di indagini geognostiche e geotecniche di dettaglio ed alla stesura di una relazione geologico-geotecnica che individui le soluzioni tecniche da adottare sia per quanto riguarda la tipologia di fondazioni che per la stabilità degli scavi.

Art. 38 - Classe IIIA

Porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti (aree dissestate, in frana, potenzialmente dissestabili o soggette a pericolo di valanghe, aree alluvionali da acque di esondazione ad elevata energia) Per le opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili vale quanto indicato all'art. 31 della L.R. 56/77.

Comprende le fasce di rispetto degli alvei attivi delle acque pubbliche e demaniali, di larghezza pari a 10 m da ciascuna sponda, in accordo a quanto previsto dall'art. 96 del R.D. 523/1904., zone di rispetto dei corsi d'acqua privati e alcune linee di drenaggio

Alla classe IIIA sono inoltre ascritte le scarpate caratterizzate da acclività relativamente elevata e le aree soggette ad esondazione lacustre e quelle interessate da possibile caduta di massi

Per queste aree si precisa quanto segue:

- a) Le aree inedificate incluse in classe IIIA sono da considerarsi inidonee a nuovi insediamenti. L'edificato eventualmente ricadente nelle aree in classe IIIA e non distinto in cartografia di sintesi deve essere assoggettato alle norme previste al punto 6.2 della N.T.E./99.
- b) In queste aree, fatte salve eventuali norme più restrittive con particolare riferimento alle norme del R.D. 523/1904, sono ammessi solo i seguenti interventi, i cui progetti siano stati redatti sulla base di rigorosi accertamenti geologici, geotecnici, idrogeologici e idraulici che stabiliscano gli accorgimenti tecnici atti a garantire la fattibilità degli interventi stessi nell'ambito di requisiti di sicurezza propria e tali da non aggravare la situazione di pericolosità esistente:
 1. le opere previste dal Piano Territoriale e quelle che abbiano conseguito la dichiarazione di pubblica utilità;
 2. le opere pubbliche non altrimenti localizzabili attinenti alla viabilità, a condizione che le stesse non riducano la capacità di laminazione e la naturalità, alla produzione e al trasporto dell'energia, alle reti e agli impianti di depurazione, alle telecomunicazioni o ad altre attrezzature per l'erogazione di pubblici servizi;
 3. le opere attinenti alla regimazione e all'utilizzo delle acque, compresi i pozzi, le derivazioni e gli attingimenti di acqua purché adeguatamente eseguiti e concessi dagli Enti competenti;
 4. le opere attinenti alle sistemazioni idrogeologiche, nonché tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di difesa esistenti;
 5. l'eliminazione dei tratti coperti dei corsi d'acqua, portando gli stessi a cielo aperto, e l'aumento della sezione idraulica delle tombinature, qualora non sia possibile la loro eliminazione;
 6. gli attraversamenti dei rii minori e la viabilità per il necessario collegamento, non altrimenti localizzabile, delle zone agricole e di quelle residenziali e produttive esistenti o previste dal P.R.G. e dai P.P.;
 7. i percorsi pedonali o ciclabili, quando non altrimenti localizzabili;
 8. le piantumazioni e le sistemazioni a verde, la manutenzione e lo sfruttamento forestale, secondo le disposizioni legislative vigenti con particolare riferimento alle disposizioni del PAI; 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;
 9. la recinzione dei terreni purché le opere non modifichino il regolare deflusso delle acque, anche in occasione di piene eccezionali.

- c) La realizzazione di opere infrastrutturali, di impianti tecnologici e di strutture accessorie, nelle aree in classe IIIA di idoneità urbanistica, deve essere condizionata a specifici studi di dettaglio di un intorno significativo del territorio interessato, allo scopo di valutarne l'effettivo grado di pericolosità e di rischio, fatte salve altre disposizioni di legge più restrittive.
- d) Nelle aree interessate da esondazioni e dissesti morfologici di carattere torrentizio lungo le aste dei corsi d'acqua, con pericolosità molto elevata (Ee) ed ascritte alla classe IIIA, è ammessa comunque la realizzazione di opere riguardanti la regimazione e l'utilizzo delle acque superficiali e sotterranee (sorgenti, pozzi, derivazioni, attingimenti), e di altre opere infrastrutturali (acquedotti, metanodotti, elettrodotti, impianti di trattamento acque reflue, ecc.) previa obbligatoria indagine geologica, geomorfologica, geotecnica, idrogeologica ed idraulica che ne attesti chiaramente la fattibilità e stabilisca gli accorgimenti tecnico-realizzativi atti a non aggravare la situazione di pericolosità esistente.
- e) Eventuali edifici isolati, non rappresentati sulle basi cartografiche e ricadenti in classe IIIA devono essere ritenuti soggetti alle norme della successiva classe IIIB. Per gli edifici agricoli si applica quanto disposto al punto 6.2 della Circolare 7/LAP.

Art. 39 - Classe IIIB

Si tratta di aree caratterizzate dal medesimo grado di pericolosità della classe IIIA ma, a differenza di tale classe, edificate.

Si tiene a precisare che, in fase di elaborazione e stesura delle Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, è stata effettuata una suddivisione della Classe IIIB, che meglio risponde ai diversi tipi e livelli di rischio presenti sul territorio, come previsto nella N.T.E. alla Circolare 7/LAP.

Ne scaturisce quindi una normativa differenziata in funzione del grado di pericolo, conservando comunque, in modo rigoroso, i principi individuati dalla Circolare 7/LAP per questa classe (presenza di pericolo in territori edificati e necessità di effettuare opere di riassetto non risolvibili a livello di singolo lotto, in carenza delle quali non sono consentiti aumenti del carico antropico). Secondo quanto elaborato, è stata operata la seguente schematizzazione:

CLASSE IIIB (Enunciato generale, comune a tutte le sottoclassi) - Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente. In assenza di tali interventi di riassetto saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico. Per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili vale quanto indicato all'art. 31 della L.R. 56/77.

- **SOTTOCLASSE IIIB1** – non presente nell'ambito del territorio comunale;
- **SOTTOCLASSE IIIB2** – a seguito della realizzazione delle opere di riassetto, sarà possibile la realizzazione di nuove edificazioni, ampliamenti o completamenti;
- **SOTTOCLASSE IIIB3** – anche a seguito della realizzazione delle opere di riassetto, sarà possibile solo un modesto incremento del carico antropico; non sono ammesse nuove unità abitative e completamenti.

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

Per tutte le sottoclassi si precisa quanto segue:

- a) nelle aree in classe IIIB è comunque ammessa la realizzazione di:
 - opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili, secondo quanto previsto dall'art. 31 della L.R. 56/77 (opere previste dal Piano Territoriale, opere dichiarate di pubblica utilità, opere attinenti il regime idraulico, le derivazioni d'acqua, gli impianti di depurazione, gli impianti di produzione di energia idroelettrica, gli elettrodotti, gli impianti di telecomunicazione ed altre attrezzature per l'erogazione di servizi pubblici);
 - opere di sistemazione idrogeologica e di regimazione delle acque;
 - accessi carrai per raggiungere aree ascritte alle altre Classi di idoneità urbanistica.
- b) secondo quanto previsto al punto 7.3 della N.T.E. alla Circ. 7/LAP, fatte salve le situazioni di grave pericolo, in assenza di interventi di riassetto sono ammessi solo gli adeguamenti che consentano una più razionale fruizione degli edifici esistenti oltre che gli adeguamenti igienico-funzionali (la realizzazione di nuovi locali, il recupero di preesistenti locali inutilizzati, pertinenze quali box, ricovero attrezzi, ecc.), recinzioni, posa di manufatti di arredo urbano, ecc.;
- c) i cambi di destinazioni d'uso saranno ammessi solo a seguito dell'avvenuto riassetto; secondo quanto previsto al punto 6.3 e al punto 7.3 della N.T.E./99, in caso di

modesti interventi da eseguirsi su edifici singoli o porzioni di essi, può essere eventualmente consentito il cambio di destinazione d'uso solo a seguito di indagini puntuali che dettino il grado di pericolosità, individuino adeguate opere di riassetto, accorgimenti tecnici o interventi manutentivi da attivare, in relazione anche a quanto indicato alla lettera b) precedente, e verifichino, dopo la loro realizzazione, l'avvenuta riduzione del rischio;

- d) la procedura per la realizzazione di nuove opere di riassetto atte a minimizzare la pericolosità dei territori in classe IIIB, ove necessarie, potrà essere gestita dall'Amministrazione comunale o, in alternativa, da altri soggetti pubblici o da privati che hanno specifico interesse nell'attuazione delle previsioni urbanistiche;
- e) a seguito del completamento dell'iter per la realizzazione delle opere di riassetto da parte dell'Amministrazione Comunale o da altri enti competenti, sarà compito dell'Amministrazione Comunale condurre la verifica della loro funzionalità, in relazione alla minimizzazione del rischio per le aree ad esse sottese;
- f) Secondo quanto previsto dalla Nota Tecnica Esplicativa alla Circolare 7/LAP al punto 7.6, la verifica della minimizzazione o eliminazione del rischio deve essere condotta a livello dell'intera area inserita in classe IIIB: non è possibile dunque condurre tale verifica a livello di singolo lotto edificatorio o delegarla al professionista incaricato del progetto di edificazione;
- g) l'Amministrazione Comunale potrà avviare le procedure di realizzazione delle opere di riassetto e difesa del territorio delle aree in classe IIIB, avvalendosi anche dei "Piani tecnici esecutivi di opere pubbliche" di cui all'art. 47 della L.R. 56/77;
- h) le aree ascritte alla classe IIIB dovranno essere inserite in un cronoprogramma delle opere di riassetto, nel quale sia esplicita la destinazione urbanistica delle opere suddette e siano individuate, per ciascuna opera, le porzioni di territorio da essa protette e/o a pericolosità e rischio minimizzato: il cronoprogramma dovrà essere elaborato in dettaglio nella fase attuativa del piano regolatore.

39.1. Aree ascritte alla classe IIIB2

In classe IIIB2 sono inclusi alcuni edifici ubicati al piede della parete rocciosa dolomitica (Via Cantoni-Via Vignetta-Via Moncucco) ed alcune aree, potenzialmente soggette a episodi di esondazione, ubicate sia lungo il Torrente Vevera (EbA e la parte più prossima al corso d'acqua delle EmA – Carta geomorfologica e dei dissesti – Tavola 2A e 2B) sia lungo altri corsi d'acqua minori.

Sino all'esecuzione dei Progetti Pubblici di Riassetto idrogeologico, in queste aree sono ammessi, per gli insediamenti preesistenti, gli interventi del tipo MO, MS, RC, REA, REB (intesa come ristrutturazione globale dell'edificio ma senza modifiche planimetriche di sagoma), D (senza ricostruzione), autorimesse, recinzioni, posa di manufatti di arredo urbano.

A seguito della realizzazione e del collaudo delle opere di riassetto sarà possibile eseguire anche gli interventi del tipo NI, MDU, C, RU

39.2. Aree ascritte alla classe IIIB3

La sottoclasse IIIB3 comprende invece piccole porzioni di territorio edificate, limitrofe al Torrente Vevera e ai corsi d'acqua del reticolo idrografico minore ed al settore soggetto a possibile esondazione lacustre con quote comprese tra 196,5 e 198,5 m s.l.m. con condizioni di rischio per le quali non si devono prevedere espansioni urbanistiche. Sono inoltre ascritte a questa classe alcune piccole aree caratterizzate da elevata acclività e soggette a potenziali fenomeni di instabilità.

Nel tratto settentrionale del territorio comunale, lungo la S.S. 33 del Sempione, la fascia si estende sino al lato di valle della strada, a causa dell'assenza di punti quotati sulla cartografia a disposizione che consentano una corretta stesura del limite. Pertanto, in fase esecutiva, è opportuno effettuare una verifica della quota geodetica.

Sino all'esecuzione dei Progetti Pubblici di Riassetto idrogeologico, in queste aree sono ammessi, per gli insediamenti preesistenti, gli interventi del tipo MO, MS, RC, REA, REB, D, autorimesse, recinzioni, posa di manufatti di arredo urbano.

A seguito della realizzazione e del collaudo delle opere di riassetto sarà possibile solo un modesto incremento del carico antropico, rappresentato dagli interventi del tipo MDU, C, RU.

Per le aree soggette ad esondazione lacustre sono consentiti adeguamenti che non aumentino il carico antropico, quali quelli che consentono l'utilizzo più razionale degli edifici esistenti ed il loro adeguamento igienico-funzionale, a condizione che i nuovi locali siano realizzati a quote superiori a 198,50 m s.l.m.

In caso di ristrutturazioni, è consentita la trasposizione di volumi posti al di sotto di quota 198,50 m s.l.m., a quote superiori a tale valore.

A causa dell'impossibilità di determinare in modo esatto il limite della quota 198,5 m s.l.m. sulla cartografia di Piano, eventuali aree ascritte a questa classe per le quali, a seguito di rilievo topografico di dettaglio riferito a caposaldo IGM ed eseguito da tecnico abilitato, venisse dimostrata una quota superiore a 198,50 m s.l.m., le stesse, se non soggette ad altri elementi di rischio, devono considerarsi ascritte alla classe II.

39.3. Aree ascritte alla classe IIIB4

La sottoclasse IIIB4 comprende i territori edificati con quota inferiore a 196,5.

Anche dopo la realizzazione degli interventi di riassetto sono consentiti solo gli interventi del tipo MO, MS, RC, REA, REB, D, autorimesse, recinzioni, posa di manufatti di arredo urbano.

Sono inoltre consentiti adeguamenti che non aumentino il carico antropico, quali quelli che consentono l'utilizzo più razionale degli edifici esistenti ed il loro adeguamento igienico-funzionale, a condizione che i nuovi locali siano realizzati a quote superiori a 198,50 m s.l.m.

In caso di ristrutturazioni, è consentita la trasposizione di volumi posti al di sotto di quota 198,50 m s.l.m., a quote superiori a tale valore.

Per la realizzazione di qualsiasi intervento all'interno di aree ascritte a queste sottoclassi, oltre al rispetto del D.M. 14.01.2008, dovrà essere predisposta specifica relazione geologico-geotecnica ed idrogeologica che verifichi l'eliminazione o la minimizzazione delle condizioni di pericolosità ed indichi le opere e le metodologie da seguire per il raggiungimento di tale obiettivo.

CAPO III PRESCRIZIONI GENERALI

Art. 40 - Riferimenti alla Circolare 7/LAP e al PAI

Devono essere considerati parte integrante delle Norme di Attuazione del Piano Regolatore i seguenti vincoli:

1. dovranno essere integralmente rispettate le indicazioni contenute nello studio geologico, facente parte integrante del P.R.G.C. nonché i disposti della Circolare 7/LAP e delle Norme di Attuazione del P.A.I.;
2. ai sensi dell'art. 18 comma 7 delle N.d.A. del PAI, il Comune è tenuto ad informare i soggetti attuatori delle previsioni urbanistiche, sulle limitazioni alle quali sono soggette le zone in dissesto e sugli interventi prescritti per la minimizzazione del rischio;
3. nel certificato di destinazione urbanistica, il Comune dovrà inserire i dati relativi alla classificazione del territorio, in relazione al dissesto localmente presente. Altresì dovrà richiedere al soggetto attuatore la sottoscrizione di un atto liberatorio che escluda ogni responsabilità dell'Amministrazione Pubblica in ordine a eventuali futuri danni a cose e persone, derivanti dal dissesto segnalato;
4. in caso di eventuale difformità tra le presenti norme e quelle previste dalle N.d.A. del PAI, di cui agli artt. 13, 18bis, 21, 23 si considerano valide le prescrizioni normative del PAI;
5. per le aree in dissesto perimetrate come Eba nella cartografia allegata, prevalgono le norme dell'art. 9 comma 6 delle N.d.A. del PAI;
6. per le aree in dissesto perimetrate come Ema nella cartografia allegata, si applicano le norme relative alla classe di appartenenza, in coerenza con i disposti dell'art. 9 comma 6bis delle N.d.A. del PAI;
7. Per le aree in dissesto perimetrate come Eba e Ema si applicano inoltre le seguenti norme specifiche:
 - non possono essere ammesse opere di scavo e riporto tendenti a modificare le altimetrie locali in assenza di verifica di compatibilità idraulica (Allegato 1 alla Direttiva Infrastrutture PAI) che escluda interferenze con i settori limitrofi e con l'assetto del corso d'acqua;
 - all'interno di queste aree non potranno essere realizzati locali interrati;
8. per qualsiasi intervento sul territorio, anche nelle zone in classe I di idoneità urbanistica, sia per opere pubbliche che per opere private, devono essere rispettate le norme del D.M. 14.01.2008 "NORME TECNICHE PER LE COSTRUZIONI " e della successiva Circolare esplicativa C.S.LL.PP. 2 febbraio 2009, n. 617 "ISTRUZIONI PER L'APPLICAZIONE DELLE «NUOVE NORME TECNICHE PER LE COSTRUZIONI» DI CUI AL DECRETO MINISTERIALE 14 GENNAIO 2008";
9. nelle aree in classe II di idoneità urbanistica devono essere attuati, in fase esecutiva nell'ambito del singolo lotto e di un suo intorno significativo, gli approfondimenti geologici, idrogeologici e/o geotecnici finalizzati alla progettazione degli accorgimenti tecnici, necessari al superamento della (moderata) pericolosità geomorfologica;
10. all'eventuale edificato esistente, compreso nelle aree in classe IIIA e non distinto in cartografia di sintesi, devono essere applicate le norme previste al punto 6.2 della N.T.E./99. Ad esclusione degli edifici esistenti in aree di dissesto attivo o incipiente ad elevata pericolosità, è consentita la manutenzione dell'edificato esistente e, se fattibile dal punto di vista tecnico, la realizzazione di ampliamenti funzionali

e di ristrutturazione (si intende possibile la realizzazione di ulteriori locali, il recupero di preesistenti locali inutilizzati, pertinenze, gli adeguamenti igienico-funzionali). Non è consentito l'aumento di carico antropico e la realizzazione di nuove unità abitative. Eventuali opere sono condizionate all'esecuzione di studi di compatibilità geomorfologica, comprensivi di indagini geologiche e geotecniche atte a stabilire le condizioni di pericolosità e di rischio e ad individuare e realizzare gli accorgimenti tecnici necessari per la loro mitigazione;

11. per il reticolo idrografico devono essere applicate le seguenti norme:

- a) il reticolo idrografico di riferimento è individuato nelle tavole 4A e 4B Carta geoidrologica e nelle tavole 7A e 7B Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica;
- b) salvo che per opere di attraversamento viabilistico, non è consentita la copertura dei corsi d'acqua anche con tubi o scatolari di ampia sezione (D.Lgs. 152/06 art. 115); le opere di attraversamento di strade principali, minori o vicinali dovranno essere realizzate per mezzo di ponti o ponticelli, previa verifica della sezione minima di deflusso, ottenuta con adeguato studio geoidrologico e idraulico e previa autorizzazione degli Enti competenti; ove possibile si provveda a riportare a cielo libero i tratti tombinati dei corsi d'acqua, e in ogni caso è vietata l'edificazione al di sopra dei tratti coperti, anche nel caso di pertinenze ed accessori ed anche se i corsi d'acqua risultano appartenenti al reticolo idrografico privato;
- c) in ogni caso per le opere di attraversamento dei corsi d'acqua è sempre prescritta la tipologia "a rive piene" ossia senza restringimenti mediante tombature o similari;
- d) non sono ammessi manufatti in materiali sciolti;
- e) 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;
- f) gli interventi di sistemazione idraulica sono consentiti solo previo studio idraulico, geologico e geomorfologico di dettaglio ed acquisizione dei pareri favorevoli degli Enti competenti in materia;
- g) 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. Nel caso di corsi d'acqua demaniali dovranno essere assicurate, alle stesse condizioni, anche la piena percorribilità, possibilmente veicolare, parallelamente agli alvei e l'accesso alle opere di difesa idraulica per le necessarie opere di manutenzione, controllo e pulizia;
- h) sulle fasce spondali dei corsi d'acqua non sono ammessi accumuli di scarti vegetali provenienti dalle pratiche agrarie e dalla manutenzione di parchi e giardini;
- i) con riferimento agli obblighi previsti dagli art. 915, 916, 917 del CC, relativi al mantenimento delle condizioni degli alvei e del regolare deflusso delle acque, tali obblighi sono estesi a tutte le zone di pertinenza dei corsi d'acqua;
- j) 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.; Tali distanze devono essere verificate in fase esecutiva degli interventi, in relazione all'effettiva ubicazione planimetrica del corso d'acqua e delle sponde. Eventuali interventi su edifici esistenti, compresi nelle fasce di rispetto di cui R.D. 523/1904, anche se ammessi in relazione alla classe di idoneità urbanistica di appartenenza, non potranno comunque comportare alcun aumento di superficie;
- k) qualora risultassero differenze tra l'andamento dei corsi d'acqua demaniali, così come riportati sulle mappe catastali, rispetto all'attuale percorso planimetrico, resta inteso che le fasce di rispetto ai sensi del R.D. 523/1904 si applicano alla linea di drenaggio attiva, rimanendo di proprietà demaniale l'area abbandonata ai sensi e per gli effetti della L. 37/94 nonché in ragione dell'art. 32, comma 3, Titolo II delle N.d.A. del PAI;
- l) è fatto divieto di eseguire opere lungo i corsi d'acqua che possano comportare occlusioni d'alveo, anche parziali, incluse le zone di testata;
- m) tutte le opere di regimazione idraulica (rilevati spondali, ecc.) dovranno essere progettate considerando un franco non inferiore a 100 cm rispetto al livello di massima altezza dell'acqua in condizioni di massima energia della piena di riferimento con $T_r=200$ anni;
- n) deve essere garantita la costante sorveglianza e manutenzione delle opere di difesa e di riassetto esistenti e la pulizia sistematica e manutenzione degli alvei dei corsi d'acqua, naturali e artificiali, che interessano aree antropiche esistenti e previste: in particolare deve essere effettuato, quando necessario, il disalveo dei tronchi di corsi d'acqua, al fine di garantire la conservazione di un corretto profilo di equilibrio ed evitare pericolose divagazioni per sovralluvionamento, facendo riferimento alla recente normativa promulgata in materia; dovranno inoltre essere verificate le sezioni di deflusso nelle aree limitrofe agli insediamenti esistenti e previsti, adeguando quelle insufficienti;
- o) *per le opere ammesse nella classe 3A si dovrà evitare per quanto possibile sensibili parallelismi con le fasce dei corsi d'acqua;*
12. per tutti i corsi d'acqua pubblici o con alveo demaniale, così come riportati nelle Tavole 4A e 4B, è prescritta una fascia di rispetto minima, inedificabile, non inferiore a 10 metri, intesa come arretramento del filo di costruzione, nella quale non potranno essere realizzati nuovi interventi edilizi, compresi box, pertinenze e simili. E' consentita la realizzazione di recinzioni fino ad una distanza minima di 4 m a condizione che siano costituite da siepi o reti sostenute da paletti, con espresso divieto di formazione di muretti o cordoli fuori terra. Per tutti questi corsi d'acqua valgono le disposizioni del R.D. 523 del 25.07.1904 con particolare riferimento all'art. 96 ("Sono lavori ed atti vietati in modo assoluto sulle acque pubbliche, loro alvei, sponde e difese i seguenti.....")
13. nelle aree caratterizzate da terreni con drenaggio difficoltoso, da risorgenze idriche, da ristagni delle acque meteoriche, anche se non censite nell'ambito della cartografia di Piano, potranno essere realizzati esclusivamente locali tecnici (autorimessa, cantina, lavanderia, ecc) a condizione che venga realizzato uno specifico studio che identifichi le soluzioni tecniche da porre in atto per garantire l'idoneità degli interventi. La medesima prescrizione si applica anche alle aree potenzialmente inondabili con bassa energia e/o interessate da soggiacenza delle acque sotterranee in grado di interferire con i medesimi;

14. nelle zone acclivi, con pendenze superiori a 10°, o poste alla base di scarpate con pendenza superiore a 20° dovrà essere posta particolare attenzione alla regimazione delle acque superficiali;
15. qualora sia necessario effettuare sbancamenti di scarpate e/o riporti di materiale, gli stessi dovranno essere sostenuti e drenati al fine di garantire, a breve e a lungo termine, la stabilità dei pendii;
16. dovrà essere predisposto un Piano di Protezione Civile, esteso all'intero territorio comunale, nel quale dovranno essere inserite tutte le aree individuate come a rischio medio-elevato;
17. tutte le relazioni geologico-tecniche, ideologiche, idrauliche ed idrogeologiche, redatte per gli interventi ascritti alle classi II, IIIA e IIIB, dovranno essere controfirmate, quale conferma ed accettazione dei contenuti delle stesse, dal tecnico progettista;
18. qualora le citate relazioni contengano delle prescrizioni tecniche da adottarsi per la realizzazione delle opere in progetto (ad esempio obbligo di realizzare impermeabilizzazioni, specifiche caratteristiche delle opere di sostegno, ecc.), al termine dei lavori dovrà essere redatta, da parte del D.L. o di altro tecnico abilitato, specifica dichiarazione circa l'avvenuta realizzazione delle opere prescritte.

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

- I. nelle zone in classe IIIB2, l'attuazione delle previsioni urbanistiche è inibita sino alla progettazione definitiva ed esecutiva delle opere di riassetto indispensabili alla minimizzazione del rischio, alla loro realizzazione ed al collaudo con verifica della loro valenza tecnico-urbanistica. Le limitazioni d'uso del territorio in classe IIIB2 allo stato attuale ed il loro variare a seguito della realizzazione delle sistemazioni idrogeologiche, sono specificate al punto 2.4.1. I titolari del Permesso di Costruire devono obbligatoriamente essere consapevoli dell'entità del rischio presente;
- II. nelle zone in classe IIIB3, caratterizzate da pericolosità medio-elevata, è da escludere la realizzazione di nuove unità abitative o completamenti ma sono ammessi solo interventi che comportino un modesto incremento di carico antropico. Gli interventi suddetti potranno essere realizzati solamente al termine dell'iter procedurale per la messa in opera delle sistemazioni per la difesa del territorio. Le limitazioni d'uso del territorio in classe IIIB3 allo stato attuale ed il loro variare a seguito della realizzazione delle sistemazioni idrogeologiche, sono specificate al punto 2.4.2. I titolari del Permesso di Costruire devono obbligatoriamente essere consapevoli dell'entità del rischio presente;
- III. nelle zone in classe IIIB4, caratterizzate da pericolosità elevata, è da escludere la realizzazione di interventi che comportino anche un modesto incremento di carico antropico. Sono solo consentiti quegli interventi che consentono l'utilizzo più razionale degli edifici esistenti ed il loro adeguamento igienico-funzionale.
In funzione delle specifiche caratteristiche del settore ascritto alla classe IIIB4 (aree connesse con l'esondazione lacustre) si ritiene opportuno evidenziare quanto segue:
 - potranno essere assentiti tutti quegli interventi che consentono lo spostamento di volumi da quote potenzialmente soggette ad interferenza con l'esondazione lacustre a quote superiori a 198,50 m s.l.m. (ad esempio soprizzo di edifici esistenti con dismissione dei locali a Piano terra);
 - sempre allo scopo di raggiungere il medesimo obiettivo, potrà essere assentita una ridistribuzione dei volumi all'interno di aree tutte ascritte alla classe IIIB4.

La messa in opera delle sistemazioni per la difesa del territorio (progettazione, realizzazione, collaudo e verifica ai fini urbanistici delle opere di riassetto) sono comunque necessari per la difesa dell'edificato. Le limitazioni d'uso del territorio in classe IIIB4, sono specificate nella legenda della cartografia di sintesi. I titolari di Permesso di Costruire devono obbligatoriamente essere consapevoli dell'entità del rischio presente.

- IV. la procedura per la realizzazione degli interventi di minimizzazione potrà essere gestita dall'Amministrazione Comunale o, in alternativa, da altri soggetti pubblici o da privati che hanno specifico interesse nell'attuazione delle previsioni urbanistiche;
- V. a seguito del completamento dell'iter per la realizzazione delle opere di minimizzazione e riassetto da parte dell'Amministrazione Comunale o da altri soggetti competenti, sarà compito dell'Amministrazione Comunale condurre la verifica della loro funzionalità, in relazione alla minimizzazione del rischio per le aree ad esse sottese;
- VI. secondo quanto previsto dalla Nota Tecnica Esplicativa alla Circolare 7/LAP al punto 7.6, la verifica della minimizzazione o eliminazione del rischio deve essere condotta a livello dell'intera area inserita in classe IIIB: non è possibile dunque condurre tale verifica a livello di singolo lotto edificatorio o delegarla al professionista incaricato del progetto di edificazione;
- VII. l'Amministrazione Comunale potrà avviare le procedure di realizzazione delle opere di riassetto e difesa del territorio delle aree in classe IIIB, avvalendosi anche dei "Piani tecnici esecutivi di opere pubbliche" di cui all'art. 47 della L.R. 56/77;
- VIII. in assenza delle necessarie opere di riassetto, nelle aree ascritte alla IIIB saranno ammesse solo trasformazioni che non comportino un aumento del carico antropico;
- IX. nelle aree ascritte alla classe IIIA e IIIB, a seguito di specifiche indagini, qualora le condizioni di pericolo lo consentano, saranno consentite nuove costruzioni di edifici per attività agricole e residenze rurali, connesse alla conduzione aziendale, se non altrimenti localizzabili nell'ambito dell'azienda agricola;
- X. le aree ascritte alla classe IIIB dovranno essere inserite in un cronoprogramma delle opere di riassetto, nel quale sia esplicita la destinazione urbanistica delle opere suddette e siano individuate, per ciascuna opera, le porzioni di territorio da essa protette e/o a pericolosità e rischio minimizzato: il cronoprogramma dovrà essere elaborato in dettaglio nella fase attuativa del Piano Regolatore.

Il Meccanismo attuativo delle opere di riassetto – Cronoprogramma deve prevedere le seguenti fasi:

- adeguamento degli attraversamenti con sezione insufficiente;
- elaborazione di un programma esecutivo di pulizia e manutenzione degli alvei del reticolo minore e dei relativi attraversamenti;
- completamento, collaudo e manutenzione delle difese arginali esistenti e in progetto;
- completamento, collaudo e manutenzione delle opere di difesa da caduta massi;
- verifica annuale dello stato di consistenza delle arginature presenti a difesa del territorio: tale verifica dovrà comunque essere obbligatoriamente effettuata ogni qual volta si verifichi un evento di piena;
- l'elaborazione di un Piano di Protezione Civile che tenga particolare conto delle aree incluse in classe III.