
**REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA DEL VERBANO CUSIO OSSOLA
COMUNE DI GRAVELLONA TOCE**

**committente :
COMUNE DI GRAVELLONA TOCE**

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE VIGENTE

fase :

**VARIANTE PARZIALE N. 3
PROGETTO DEFINITIVO**

**titolo documento:
NORME DI ATTUAZIONE**

scala: 1 : 2000

data: LUGLIO 2018

ultimo aggiornamento: MAGGIO 2023

registrazione:	n. PB

Piano Regolatore Generale Comunale approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 28-2948 del 22.02.2016 modificato con successive Varianti:
- Variante Parziale n. 1 ai sensi art. 17 c. 5 L.R.56/77 approvata con D.C.C. N. 20 del 19.07.2018.
- Variante Parziale n. 2 ai sensi art. 17 c. 5 L.R.56/77 approvata con D.C.C. N. 20 del 27.06.2022.
- Modifiche non costituente Variante ai sensi art. 17 comma 12 L.R. 56/77 smi, approvate con:
D.C.C. N. 17 DEL 29.04.2019
D.C.C. N. 37 DEL 20.06.2019
D.C.C. N. 29 DEL 28.09.2020
D.C.C. N. 4 DEL 30.03.2021
D.C.C. N. 26 DEL 27.07.2022

**Responsabile Unico del Procedimento:
Dott. Arch.Domingo Tommasato**

SOMMARIO:

Art. 1 - APPLICAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE (P.R.G.)	1
Art. 2 - TERMINOLOGIE EDILIZIE ED URBANISTICHE	5
Art. 3 - PARAMETRI EDILIZI E URBANISTICI.....	8
Art. 4 - APPLICAZIONE DEI PARAMETRI EDILIZI E URBANISTICI.....	9
Art. 5 - GENERALITA' RELATIVE AGLI INTERVENTI	10
Art. 6 - MANUTENZIONE ORDINARIA (MO).....	11
Art. 7 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA (MS)	12
Art. 8 - RESTAURO (RC1) E RISANAMENTO CONSERVATIVO (RC2).....	13
Art. 9 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (RE1 . RE2. RE3)	15
Art. 10 - AMPLIAMENTO (A) E SOPRAELEVAZIONE (S).....	17
Art. 11 - NUOVA COSTRUZIONE (NC)	18
Art. 12 - DEMOLIZIONI (D)	19
Art. 13 - MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO (MD)	20
Art. 14 - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (RU).....	21
Art. 15 - SISTEMAZIONE DEL SUOLO E DEL CONTESTO DI INTERVENTO	22
Art. 16 - STRADE ED INFRASTRUTTURE PER LA CIRCOLAZIONE	23
Art. 17 - PRESCRIZIONI SUGLI ELEMENTI COSTRUTTIVI E TIPOLOGICI	27
Art. 18 - DESTINAZIONI D'USO DEL SUOLO.....	30
Art. 18bis – NORME SPECIFICHE PER IL COMMERCIO	33
Art. 19 - AREE PER SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO	39
Art. 20 - AREE PER IMPIANTI URBANI E SERVIZI TECNOLOGICI.....	44
Art. 21 - AREE EDIFICATE AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE (A.E.R.).....	46
Art. 22 - AREE DI COMPLETAMENTO AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE (A.C.R.).....	49
Art. 23 - AREE DI NUOVA EDIFICAZIONE AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE SOTTOPOSTE A S.U.E. (A.N.R.)	51
Art. 24 - AREE PER L'INSEDIAMENTO DI IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI BENI E/O SERVIZI (I.P.)	54

Art. 25 - AREE PER INSEDIAMENTI AD USO DI ATTIVITA' TERZIARIE COMMERCIALI E DI SERVIZIO (I.T.)	58
Art. 26 - AREE CON INSEDIAMENTI PREESISTENTI DI ORIGINE PRODUTTIVA E/O TERZIARIA ASSOGGETTABILI A INTERVENTI DI RIUSO E RIQUALIFICAZIONE FUNZIONALE (A.R.R.)	60
Art. 27 - AREE DESTINATE AD ATTIVITA' AGRICOLE (A.A.)	64
Art. 27 BIS - AREE AGRICOLE INTERSTIZIALI ENTRO IL TERRITORIO URBANO (A.A.I.)	68
Art. 28 - NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE (N.A.F.)	70
Art. 29 - AREA URBANA CENTRALE DELLA CROCIERA	74
Art. 30 - AREE DI CAVA (A.C.)	76
Art. 31 - FASCE E ZONE DI RISPETTO E VINCOLI DI NATURA LEGALE	78
Art. 32 - NORME GENERALI DI TUTELA DELL'AMBIENTE	84
Art. 33 - ATTUAZIONE DEL P.R.G.	86
Art. 34 - PEREQUAZIONE DEI DIRITTI EDIFICATORI	87
Art. 35 - NORME PARTICOLARI E TRANSITORIE	89
Art. 36 - NORME GENERALI DI CARATTERE IDROGEOLOGICO	90
Art. 37 - NATURA DEI VINCOLI	95
Art. 38 - VINCOLI RELATIVI ALLE AREE DI CLASSE IA	96
Art. 39 - VINCOLI RELATIVI ALLE AREE DI CLASSE IIA	97
Art. 40 - VINCOLI RELATIVI ALLE AREE DI CLASSE IIB	98
Art. 41 - VINCOLI RELATIVI ALLE AREE DI CLASSE IIC	99
Art. 42 - VINCOLI RELATIVI ALLE AREE DI CLASSE IID	100
Art. 43 - VINCOLI RELATIVI ALLE AREE DI CLASSE IIE	101
Art. 44 - VINCOLI RELATIVI ALLE AREE DI CLASSE IIIA1	102
Art. 45 - VINCOLI RELATIVI ALLE AREE DI CLASSE IIIA1-1	103
Art. 46 - VINCOLI RELATIVI ALLE AREE DI CLASSE IIIA1-2	104
Art. 47 - VINCOLI RELATIVI ALLE AREE DI CLASSE IIIA2	105
Art. 48 - CLASSI IIIB	106
Art. 49 - VINCOLI RELATIVI ALLE AREE DI CLASSE IIIB2-1	108
Art. 50 - VINCOLI RELATIVI ALLE AREE DI CLASSE IIIB2-2	110
Art. 51 - VINCOLI RELATIVI ALLE AREE DI CLASSE IIIB2-3	113
Art. 52 - VINCOLI RELATIVI ALLE AREE DI CLASSE IIIB3-1	115

Art. 53 - VINCOLI RELATIVI ALLE AREE DI CLASSE IIIB3-2	116
Art. 54 - VINCOLI RELATIVI ALLE AREE DI CLASSE IIIB4.....	119
Art. 55 - RISCHIO ARCHEOLOGICO.....	120

Le parti in **grassetto sottolineato** nel testo rappresentano le modifiche e integrazioni introdotte a seguito dell'accoglimento delle osservazioni presentate nella fase di pubblicazione del progetto preliminare di P.R.G.

Le parti in **grassetto corsivo sottolineato** nel testo rappresentano le integrazioni richieste dalla Regione Piemonte con comunicazione in data 19/06/2012.

Le parti evidenziate in **giallo** e ~~barrate~~ nel testo rappresentano le modifiche e integrazioni introdotte a seguito dell'adozione della variante in itinere di adeguamento dei criteri in materia di programmazione commerciale.

Le parti in corsivo semplice nel testo sono introdotte a seguito del parere espresso dalla Regione Piemonte e alle conseguenti proposte di controdeduzione.

Le parti in **rosso** nel testo sono introdotte con "ex officio" ai sensi della D.G.R. n. 28-2948 del 22.02.2016.

Le parti in **blu** nel testo sono introdotte con variante parziale n. 1.

Art. 1 - APPLICAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE (P.R.G.)

1. L'attività urbanistica ed edilizia in tutto il territorio comunale viene regolata per mezzo dei contenuti del P.R.G. indicati sugli elaborati grafici prescrittivi e nel testo delle norme di attuazione.
2. Le disposizioni contenute negli elaborati grafici prescrittivi e nelle norme di attuazione del P.R.G. prevalgono, in caso di indicazioni contrastanti, su qualsiasi norma di natura urbanistica ed edilizia contenuta in altri regolamenti comunali di settore, che conservano la loro efficacia per tutte le parti non in contrasto con il P.R.G.
3. Nel caso di discordanza tra le indicazioni riportate negli elaborati grafici prescrittivi di P.R.G. rappresentati a scala diversa, prevale l'indicazione contenuta nella tavola alla scala di maggior dettaglio.
4. Per quanto riguarda le disposizioni relative alle tematiche "idrogeologiche", il riferimento normativo prescrittivo dei documenti di P.R.G. è alla "carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica del territorio".

Art. 2 - TERMINOLOGIE EDILIZIE ED URBANISTICHE

1. Ai fini dell'applicazione dei contenuti del P.R.G. per l'attuazione degli interventi sul territorio comunale, si fa riferimento alle definizioni riportate nel presente articolo.

a) area edificabile:

- è la porzione di territorio (lotto) che, a norma delle previsioni dello strumento urbanistico è suscettibile di utilizzazione per realizzare costruzioni e manufatti;
- essa è rappresentata dall'area totale del lotto con esclusione di:
 - porzioni che, per vincolo di legge o del P.R.G. sono sottratte all'uso edilizio privato in quanto destinate ad uso pubblico (strade, attrezzature, servizi standard di uso pubblico, ecc.);
 - porzioni di area la cui edificabilità è stata utilizzata per precedenti interventi edificatori, verificata in base ai parametri previsti dal presente P.R.G.;
 - porzioni di territorio che sono sottoposte a vincolo di inedificabilità, pur riportando una classificazione che ne consente l'utilizzazione ai fini dell'applicazione dei parametri normativi di area edificabile;
- in caso di aree assoggettate a titolo abilitativo convenzionato, la parte di area di cui si prevede il vincolo e/o la cessione per il trasferimento al Comune e/o per l'uso pubblico può essere utilizzata al fine dell'applicazione dei parametri normativi per il calcolo dei valori edificabili;
- nel caso specifico di aree che risultino in parte soggette a limitazioni di natura geomorfologica, l'applicazione dei parametri normativi di edificabilità riguarda l'intera superficie riportante una classificazione urbanistica omogenea, mentre l'attuazione materiale degli interventi resta vincolata ai limiti e alle regole determinate dalle classi di idoneità.

b) edificio o fabbricato residenziale:

- si intende per tale il fabbricato che, indipendentemente dalla classificazione d'uso del suolo su cui insiste, è destinato per la maggior parte (e cioè per più della metà della sua cubatura) ad uso d'abitazione, purché autorizzato da titoli abilitativi o riconosciuto da documenti catastali.

c) fascia di rispetto stradale:

- è la porzione di suolo, esterna al confine stradale, sulla quale non è consentita l'edificazione;
- in tale fascia sono ammesse le opere di servizio della strada, le infrastrutture di urbanizzazione, i canali, le aree di sosta, le opere di sostegno di terreni o manufatti stradali nonché:
 - le aree dei distributori di carburanti con i relativi spazi per il soccorso e la riparazione dei veicoli e il servizio agli utenti della strada;
 - le installazioni e le costruzioni necessarie per reti e infrastrutture tecnologiche pubbliche o di servizio pubblico.

d) numero di piani fuori terra:

- è il numero totale degli orizzontamenti praticabili di una costruzione (con esclusione delle coperture a terrazzo) conteggiati in corrispondenza del prospetto più alto dell'edificio.

e) stanza o vano utile:

- per stanza o vano utile si intendono gli ambienti così definiti e disciplinati ai sensi del D.M. 5 luglio 1975.

f) vani accessori:

- per vani accessori si intendono quelli elencati dal D.M. 5 luglio 1975 all'articolo 5, primo comma.

g) fabbricato accessorio:

- sono considerati accessori i fabbricati in cui si svolgono funzioni diverse da quelle a cui è destinato l'edificio (o gli edifici) principali.

h) parete finestrata:

- si intende il prospetto dell'edificio provvisto di aperture finestrate.

i) destinazione d'uso in essere degli edifici:

- è unicamente quella catastale o regolarmente autorizzata con provvedimenti che determinano titolo per il riconoscimento, indipendentemente da usi diversi non autorizzati;
- per gli edifici non accatastrati, la destinazione d'uso è quella risultante da atti e documenti pubblici ufficiali.

l) confine stradale:

- si intende, secondo quanto definito dal Codice della strada, il limite esterno della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili sia veicolari che pedonali e ciclabili, ivi incluse le banchine o altre strutture laterali alle predette sedi nonché la struttura di delimitazione non transitabile (parapetti, ringhiere e simili).

m) opere interne:

- sono tali le opere che non comportino modifica alla sagoma della costruzione e ai prospetti; ai fini delle opere interne non è considerato aumento della superficie l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne o di parti di esse.

n) riconoscimento di costruzione esistente:

- costituiscono costruzione esistente i manufatti che presentino requisiti di stabilità e di durata, con struttura vincolata al suolo tramite fondazioni, strutture di tetto e manto di copertura; una costruzione per essere riconosciuta come esistente deve essere iscritta a catasto nella qualità di fabbricato; la mancanza della copertura o di parte della muratura non costituiscono di per sé motivo di disconoscimento dell'esistenza; occorre tuttavia che esistano porzioni di muro perimetrali da cui si leggano i piani di imposta della copertura medesima e l'ingombro planimetrico originario dell'edificio; ai fini della lettura di tali riferimenti valgono documentazioni fotografiche attestanti lo stato originario della costruzione; l'inesistenza di copertura o imposta della copertura, in mancanza di documentazione, determina il riconoscimento di un solo piano fuori terra;
- le parti di edifici preesistenti alla data di adozione del presente P.R.G., configurate nei loro contorni e nei loro limiti geometrici tridimensionali, anche se parzialmente o totalmente prive di tamponamenti (androni, porticati, piani terreni aperti e situazioni assimilabili poste a piano terra), potranno essere completamente utilizzate a fini di residenza o accessori della residenza per il migliore e completo utilizzo dell'esistente, anche in deroga ai limiti stabiliti dai parametri normativi dell'area dove sono localizzati, a condizione di risultare coerenti e adeguati all'aspetto architettonico e compositivo dell'intero edificio.

Art. 3 - PARAMETRI EDILIZI E URBANISTICI

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

- Altezza dei fronti della costruzione (H_f);
- Altezza della costruzione (H);
- Numero dei piani della costruzione (N_p);
- Distanza tra le costruzioni (D), della costruzione dal confine (D_c), della costruzione dal ciglio stradale (D_s);
- Superficie coperta della costruzione (S_c);
- Superficie utile lorda della costruzione (S_{ul}) [indicata come SL all'art. 13 del Regolamento Edilizio approvato con D.C.C n. 14 del 27/06/2018](#). Ai fini di quanto disciplinato dal regolamento edilizio, si precisa che i vani scala e ascensori non costituiscono S_{ul} ; si precisa inoltre che le autorimesse fuori terra non costituiscono S_{ul} fino a mq. 25 di superficie netta (le superfici eccedenti 25 mq. costituiscono S_{ul}), mentre se interrato non costituiscono S_{ul} in ogni caso, indipendentemente dalla loro dimensione;
- Superficie utile netta della costruzione (S_{un});
- Volume della costruzione (V);
- Rapporto di copertura (R_c).

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

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

Art. 4 - APPLICAZIONE DEI PARAMETRI EDILIZI E URBANISTICI

1. I parametri edilizi e urbanistici si applicano nel caso di intervento tramite strumenti urbanistici esecutivi.
2. I parametri edilizi, integrati dal parametro urbanistico If, si applicano nel caso di intervento edilizio diretto, anche se oggetto di titolo abilitativo convenzionato.
3. L'utilizzazione a scopo edificatorio di una superficie attraverso l'applicazione di parametri urbanistici ed edilizi e l'utilizzazione di un volume su cui si determina un intervento di incremento volumetrico o superficiale "una tantum", escludono ogni richiesta successiva di riutilizzazione delle medesime superfici o volumi; restano, invece, utilizzabili, ai fini dei calcoli parametrici e/o "una tantum", le eventuali quantità residue non consumate, ciò indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.
4. La determinazione della superficie delle aree a cui applicare i parametri previsti per le diverse zone avverrà d'ufficio da parte dell'U.T.C. o potrà essere accertata in base a presentazione, da parte dei soggetti aventi titolo, di apposita documentazione catastale probante.

Art. 5 - GENERALITA' RELATIVE AGLI INTERVENTI

1. Le categorie di intervento sugli immobili sono elencate negli articoli seguenti secondo una progressione crescente, specificando che l'ammissibilità di una categoria di intervento consente contestualmente anche la possibilità di applicare quelle di grado inferiore, inserite nel testo ai punti precedenti.
2. La norma precedente non si applica nel caso degli elaborati di P.R.G. in cui sono elencate dettagliatamente le categorie di intervento ammesse.
3. L'applicazione delle categorie di intervento ammissibili comporta comunque la tutela dei caratteri originari degli edifici esistenti ritenuti significativi dagli organi comunali deputati alla valutazione degli interventi consentiti dal P.R.G. sui beni immobili.; specificatamente sono da salvaguardare i valori architettonici, morfologici e tipologici degli edifici di antica formazione e sono da eliminare o mitigare gli aspetti di contrasto con il contesto urbano o extraurbano.
4. Gli interventi su edifici o manufatti di costruzione risalenti a periodi antecedenti il 1945 devono essere corredati di documentazione fotografica che consenta di valutarne aspetti di pregio o di valore documentario di cui, in sede di rilascio di titolo abilitativo, potrà essere prescritta la conservazione, riqualificazione e/o valorizzazione.
5. E' in ogni caso facoltà dell'Amministrazione Comunale e dei suoi organi consultivi e operativi richiedere la presentazione di documentazione fotografica anche per edifici o manufatti di epoca successiva al 1945.
6. Ogni titolo abilitativo e provvedimento relativi all'esecuzione degli interventi esposti negli articoli seguenti, può comportare, da parte dell'Amministrazione Comunale, la richiesta contestuale di sistemazione dell'area e del contesto relativi all'edificio o manufatto interessato, compresa la rimozione di edifici (o parti di essi), manufatti, accumuli di materiali, vegetazione, ecc. e/o con sistemazioni di tutto quanto sia considerato in contrasto con l'interesse pubblico espresso anche attraverso il decoro dell'ambiente e del paesaggio.
7. Per quanto non specificato nel testo degli articoli seguenti, si fa riferimento alla circolare P.G.R. n. 5/SG/URB del 27.5.1984 e al D.P.R. 380/2001.
8. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale avvalersi, qualora ritenuto necessario, del parere della Commissione Locale per il Paesaggio.

Art. 6 - MANUTENZIONE ORDINARIA (MO)

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

Art. 7 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA (MS)

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

Art. 8 - RESTAURO (RC1) E RISANAMENTO CONSERVATIVO (RC2)

1. Sono di restauro gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio ed a ripristinare le parti degradate o compromesse nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo originario, consentendone destinazioni d'uso anche parzialmente o totalmente nuove con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento ed il ripristino degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.
2. Sono considerati di RC1:
 - il ripristino delle finiture originarie; qualora ciò non risulti possibile, è ammesso il rifacimento o la sostituzione con l'impiego di materiali e tecniche originarie; non è comunque consentito l'impoverimento dell'apparato decorativo dell'edificio;
 - il ripristino ed il consolidamento di elementi strutturali, comprese parti di muri perimetrali, con la sostituzione delle porzioni irrimediabilmente degradate, purché ne sia mantenuto il posizionamento, con impiego di materiali e tecniche uguali o affini a quelli originari;
 - il ripristino e la valorizzazione dei collegamenti verticali ed orizzontali originari;
 - il ripristino di interni caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio;
 - il rifacimento o la demolizione di tramezzi e di aperture interne, per il ripristino dell'impianto distributivo originario;
 - l'installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti nel rispetto dei caratteri distributivi, compositivi ed architettonici degli edifici.
3. Sono di risanamento conservativo le opere aggiuntive al restauro che si rendono necessarie per assicurare la funzionalità di un edificio, ivi compreso il rinnovo degli elementi costitutivi delle costruzioni originarie.
4. Sono considerati di RC2:
 - il ripristino, la sostituzione e l'integrazione delle finiture esterne con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con quelli originari e la salvaguardia di ogni elemento di pregio;

- il ripristino e il consolidamento statico degli elementi dei pilastri e dei muri interni e perimetrali portanti con la loro sostituzione o la loro ricostruzione limitatamente alle parti degradate purché ne sia mantenuto il posizionamento originario;
- limitate alterazioni volumetriche, planimetriche e di sagoma relative alla installazione di impianti tecnologici, senza modifiche alla quota degli orizzontamenti, di imposta e di colmo delle coperture;
- il ripristino e la valorizzazione dei prospetti con eventuale adeguamento, formazione o chiusura di aperture aventi lo scopo di sottolineare l'unitarietà compositiva delle facciate;
- la salvaguardia di elementi architettonici e decorativi di pregio degli ambienti interni e degli esterni;
- le modifiche dell'assetto planimetrico che non interessino elementi strutturali, salvo che per la formazione o la eliminazione di aperture;
- il ripristino delle finiture esterne, con il rinnovamento o la sostituzione di quelle irrecuperabili, con impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri originari dell'edificio;
- la realizzazione e l'integrazione di impianti e servizi igienico-sanitari;
- l'installazione degli impianti tecnologici assenti o carenti.

Art. 9 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (RE1 . RE2. RE3)

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

- limitati adeguamenti delle quote di imposta e colmo delle coperture contenuti entro un incremento del 20% dell'altezza preesistente dell'edificio e con un valore limite assoluto di innalzamento di m. 1.00.

5. Sono classificati quali interventi di tipo RE3:

- la demolizione con ricostruzione di edifici e manufatti con la stessa volumetria e sagoma preesistente (ai sensi del D.P.R. 380/2001); la ristrutturazione edilizia di tipo RE3 è consentita in tutti i casi in cui le N.T.A. consentono la ristrutturazione edilizia di tipo RE2, con l'eccezione degli immobili inclusi nel perimetro dei nuclei di antica formazione.

Art. 10 - AMPLIAMENTO (A) E SOPRAELEVAZIONE (S)

1. Sono di ampliamento e sopraelevazione gli interventi rivolti ad aumentare un volume preesistente mediante la sua estensione in senso orizzontale o verticale, ovvero per mezzo della chiusura di spazi aperti (su due o più lati) .
2. Nelle presenti N.T.A. sono specificati, nei singoli articoli, i parametri secondo cui valutare l'ammissibilità di ampliamenti e sopraelevazioni.
3. Gli interventi di ampliamento e sopraelevazione si devono adeguare e/o confrontare con i caratteri compositivi e formali delle preesistenze e risultare ad essi coerenti, o migliorativi nel caso di preesistenti aspetti negativi.

Art. 11 - NUOVA COSTRUZIONE (NC)

1. Sono di nuova costruzione gli interventi relativi alla realizzazione di nuovi edifici e manufatti, privi di carattere di continuità con volumi preesistenti.
2. La nuova costruzione di volumi tecnici e di fabbricati accessori è consentita, dove specificato dalle presenti N.T.A., "in franchigia" (cioè senza che ciò costituisca volume -V-, superficie utile lorda -Sul- e superficie coperta -Sc-), se contenuta nei limiti dimensionali prescritti. Le parti eccedenti i limiti dimensionali prescritti sono escluse dalla "franchigia".

Art. 12 - DEMOLIZIONI (D)

1. Sono di demolizione gli interventi volti a rimuovere completamente o parzialmente edifici e manufatti esistenti, indipendentemente dall'utilizzazione successiva dell'area risultante.
2. Qualora gli interventi di demolizione siano preordinati alla costruzione di nuove opere o fabbricati si configura un intervento complesso composto di due parti: demolizione e nuova costruzione, che deve essere considerato unitariamente e subordinato ad un'unica richiesta di titolo abilitativo.

Art. 13 - MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO (MD)

1. Costituisce mutamento di destinazione la modificazione funzionale di un edificio, o di una parte di edificio, nel passaggio da una ad un'altra delle destinazioni riassunte nell'elenco seguente:
 - residenza stabile;
 - accessori della residenza;
 - residenza temporanea;
 - funzioni agricole e residenza rurale;
 - funzioni produttive artigianali e industriali;
 - funzioni terziarie commerciali;
 - funzioni terziarie direzionali e di servizio;
 - funzioni turistico-ricettive;
 - servizi sociali e attrezzature pubbliche.

2. La destinazione d'uso di edifici, manufatti, aree ed ogni altro immobile deve essere precisata all'atto della richiesta di titolo abilitativo o di presentazione di dichiarazioni e certificazioni per l'effettuazione di qualsiasi tipo di intervento (sia per quanto riguarda lo stato di fatto sia per quello risultante a seguito dell'intervento stesso).

Art. 14 - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (RU)

1. Sono di ristrutturazione urbanistica gli interventi rivolti a sostituire il tessuto urbanistico-edilizio esistente mediante un insieme sistematico di opere, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.
2. La realizzazione degli interventi di ristrutturazione urbanistica è subordinata alla formazione di uno strumento urbanistico esecutivo nei casi indicati specificamente nelle NTA e comunque nei casi in cui siano previsti interventi edilizi relativi ad un volume superiore a 1.000 mc.

Art. 15 - SISTEMAZIONE DEL SUOLO E DEL CONTESTO DI INTERVENTO

1. Ogni intervento di modificazione del suolo e del contesto, comporta l'obbligo di sistemazione dell'intera area asservita all'intervento stesso, con eventuale rimozione di edifici e parti di essi, di manufatti e di materiali considerati dagli organi comunali competenti in contrasto con interessi pubblici, in riferimento ad aspetti funzionali e di decoro dell'ambiente e del paesaggio.
2. I progetti relativi agli interventi di natura urbanistica ed edilizia, sia pubblici che privati, dovranno contenere specifiche previsioni in merito alla sistemazione del contesto di riferimento, all'arredo urbano e al superamento delle barriere architettoniche.
3. Negli interventi di carattere urbanistico ed edilizio è vietato eseguire consistenti modificazioni dell'andamento superficiale del suolo con scavi e riporti, salvo esigenze di miglioramento e/o messa in sicurezza del territorio.
4. E' vietato compromettere i caratteri sostanziali della viabilità non comunale esistente, salvo i casi in cui ciò risulti indispensabile, per consentire l'esercizio della destinazione d'uso del suolo.
5. In particolare è vietato realizzare artificiosi riporti di terreno per l'interramento di volumi o la riduzione di altezze quando ciò non risulta conforme e coerente con la morfologia originaria riconoscibile nell'area d'intervento e nelle aree circostanti.

Art. 16 - STRADE ED INFRASTRUTTURE PER LA CIRCOLAZIONE

1. Gli elaborati grafici di P.R.G. classificano le strade, esistenti e di progetto, secondo la seguenti categorie gerarchiche:

A – autostrada A26

S1 – strade statali e regionali SS33, SS34, SR 229

S2 – strada primaria di distribuzione del traffico urbano

S3 – strade secondarie di servizio e di distribuzione agli insediamenti

– strade interpoderali e vicinali e sentieri.

2. Alle categorie del P.R.G. corrispondono le seguenti classificazioni ai sensi del D.L. 285/92 e s.m.i. concernente il nuovo codice della strada:

CATEGORIA DI P.R.G.	ALL'INTERNO DEL CENTRO ABITATO	ALL'ESTERNO DEL CENTRO ABITATO
A	A	A
S1	E	C
S2	F	F
S3	F	F
strade interpoderali vicinali sentieri	–	–

3. Per ciascuna categoria di strada il P.R.G. prescrive la larghezza teorica del nastro stradale composta dalla parte destinata al traffico veicolare, da marciapiedi e/o pista ciclabile e dalle fasce di rispetto di arretramento nella costruzione, ricostruzione o ampliamento di edifici, manufatti o recinzioni.
4. Nel prospetto seguente sono indicate le categorie di strade pubbliche con i rispettivi valori dimensionali.

CATEGORIA STRADALE DI P.R.G.	CLASSIFICAZIONE CODICE STRADA int. centri ab. est. centri ab.	LARGHEZZA MINIMA CARREGGIATA	N. CORSIE	LARGHEZZA MINIMA MARCIAPIEDE O BANCHINA ESTERNI ALLA CARREGGIATA	ARRETRAMENTO DAL CONFINE (4)				
					ALL'INT. CENTRI AB.		ALL'EST. CENTRI AB.		
					PER RECINZ. E MURI DI CINTA	PER EDIFICAZ.	PER RECINZ. E MURI DI CINTA	PER EDIFICAZ. casi (1)	PER EDIFICAZ. casi (2)
		m.		m.	m.	m.	m.	m.	m.
Autostrada	A ----- A	/	4	/	3	30	5	30	60
S1	E ----- C	9,00	2	1,50	3	5	3	10	30
S2	F ----- F	7,50	2	1,50	1,50 (3)	3	3	10	20
S3	F ----- F	6,00	2	1,50	1,50 (3)	3	3	10	20
strade interpoderali e vicinali sentieri	/ ----- /	2,50	1	/	al ciglio	3	3	5	10

- (1) riguardano le aree considerate edificabili dal P.R.G. mediante titolo abilitativo semplice e le aree comprese in strumenti urbanistici esecutivi in vigore alla data del D.L. 285/92
- (2) riguardano gli altri casi
- (3) 2,50 m. nel caso delle strade ove piani di settore o progetti indicano la previsione di pista ciclabile (riducibili a 2,00 m. all'interno del territorio urbano)
- (4) per confine stradale si intende la linea più esterna tra quella relativa al confine della proprietà stradale e quella determinata dalla applicazione delle larghezze stradali indicate nella presente tabella; per la determinazione del confine stradale in base alle misure sopra prescritte, si fa riferimento alla mezzzeria stradale esistente o di progetto.

5. Nel corso della progettazione esecutiva di costruzione o adeguamento delle strade, sarà definita la realizzazione dei marciapiedi e/o delle piste ciclabili; in caso di mancanza della realizzazione di essi, le aree corrispondenti, facenti parte del nastro stradale, potranno essere utilizzate esclusivamente per la formazione di aree a parcheggio o di aree verdi piantumate.
6. La realizzazione delle piste ciclabili dovrà avvenire nel rispetto delle norme tecniche contenute nella L.R. 33/1990.
7. Tutte le parti del nastro stradale e delle fasce di arretramento non utilizzate dovranno essere oggetto di manutenzione da parte dei soggetti aventi titolo.
8. Nel caso di edifici preesistenti, totalmente o parzialmente ricadenti entro le fasce di arretramento delle costruzioni, prescritte dalla tabella sopra riportata, gli interventi di ampliamento e di sopraelevazione di

edifici e manufatti, consentiti dalle presenti norme, potranno avvenire esclusivamente nella parte esterna alla delimitazione del vincolo ovvero in estensione della costruzione esistente sul lato opposto a quello della sede stradale.

9. E' ammesso comunque realizzare ampliamenti della superficie di costruzioni esistenti (nei limiti dei parametri di P.R.G.), anche in deroga alle fasce di arretramento, se ricadenti all'interno della sagoma definita da spazi porticati, androni, logge e balconi preesistenti.
10. E' ammesso comunque realizzare sopraelevazioni di edifici esistenti (nei limiti dei parametri di P.R.G.), anche in deroga alle fasce di arretramento, se rientranti nel perimetro della proiezione a terra della sagoma dell'edificio preesistente.
11. Entro le fasce di arretramento prescritte dal presente articolo sono ammesse :
 - le opere di servizio della strada;
 - le infrastrutture di urbanizzazione;
 - i canali;
 - le aree di sosta;
 - le opere di sostegno di terreni e manufatti stradali;
 - le aree di distribuzione dei carburanti con i relativi spazi per il soccorso e la riparazione dei veicoli e il servizio agli utenti della strada;
 - le strutture connesse con il trasporto pubblico su gomma.
12. Non costituiscono variante allo strumento urbanistico le modifiche ai tracciati stradali individuati sulle tavole di P.R.G. se ricadenti entro i limiti del nastro stradale e delle relative fasce di arretramento, anche per quanto concerne la realizzazione di percorsi pedonali e piste ciclabili.
13. E' possibile autorizzare deroghe motivate per consentire sul confine stradale effettivo (e non calcolato come nella tabella sopra riportata) la realizzazione di:
 - recinzioni;
 - strutture e murature di sostegno e di contenimento;
 - accessi carrai e pedonali e relative opere connesse.
14. Le deroghe di cui sopra potranno essere rilasciate con esplicita menzione nel titolo abilitativo (o altro atto autorizzativo anche di autocertificazione) dell'impegno che il privato assumerà per sé e per i suoi aventi causa a rimuovere le citate opere concesse in deroga, senza alcun indennizzo, onere e/o spesa per la P.A. qualora abbia luogo l'ampliamento della sede stradale.

15. E' ammessa la deroga alle caratteristiche dimensionali indicate nella tabella del presente articolo per le strade indicate come "abitabili" sulla tavola della "gerarchia funzionale delle strade", purché a seguito dell'approvazione di un progetto dettagliato di arredo urbano e stradale riferito all'intera strada.
16. La tavola "gerarchia funzionale delle strade" contiene l'indicazione dei percorsi stradali dove gli interventi sulla rete e i provvedimenti amministrativi devono privilegiare la moderazione e/o limitazione del traffico e la sicurezza delle utenze ciclo-pedonali.
17. Per quanto non espressamente richiamato e/o in contrasto si fa riferimento al "Nuovo Codice della strada" di cui al D.Lgs. 285/92 e s.m. i.

Art. 17 - PRESCRIZIONI SUGLI ELEMENTI COSTRUTTIVI E TIPOLOGICI

SOPPRESSO

1. Nell'esecuzione di tipi di intervento elencati ai precedenti articoli sono da osservare le seguenti prescrizioni relative ad elementi costruttivi e tipologici particolari:

- recinzioni:

- sono effettuabili, su tutto il territorio comunale, con eccezione delle aree ove sono presenti vincoli di intervento specifici;
- nel territorio agricolo le recinzioni potranno essere realizzate in legno del tipo tradizionale a staccionata o con pali di legno, in paletti di legno e filo teso per un'altezza massima di m. 1,80 con pali in ferro e rete metallica di altezza non superiore a m. 1.80 (queste ultime potranno essere utilizzate solo in aree di diretta pertinenza di edifici esistenti alla data di approvazione del P.R.G. o di nuovi edifici per gli addetti all'agricoltura, o per terreni da utilizzarsi per specifici fini agricoli produttivi quali aree per impianti zootecnici o per allevamenti, e simili);
- nel territorio destinato alla residenza le recinzioni non potranno superare l'altezza totale di m. 1,80; potranno essere costituite da rete metallica, da cancellate di metallo di semplice fattura e da muratura piena, quest'ultima per una percentuale non superiore a 1/2 della superficie corrispondente ad ogni lato del perimetro cintato;
- le recinzioni, in aree prevalentemente residenziali, potranno essere dotate di siepi sempreverdi, tali da raggiungere o superare l'altezza della recinzione medesima ed incorporarla. Nei casi derivanti da necessità di visibilità della circolazione stradale l'Amministrazione Comunale potrà dare di volta in volta specifiche prescrizioni più restrittive;
- nel territorio destinato ad usi produttivi e terziari le recinzioni potranno avere un'altezza massima di m. 2,00; potranno essere costituite da cancellata di metallo di semplice fattura, da rete metallica o da muratura piena nei casi di esigenze di sicurezza o di occultamento alla vista dall'esterno di superfici ingombre di materiali;

- il Comune, per esigenze di carattere ambientale, può imporre schemi standard di recinzione;
- gli interventi sulle recinzioni esistenti potranno essere esclusivamente di manutenzione ordinaria e straordinaria o di parziale completamento in caso di sostituzione potranno essere utilizzati solo i tipi previsti al presente articolo;
- nel caso di completamento di recinzioni esistenti o di formazione di nuove recinzioni in contiguità e prosecuzione di altre preesistenti, il Comune potrà concedere la deroga a quanto previsto al presente articolo, sia per quanto riguarda il tipo, sia per quanto riguarda l'altezza massima, allo scopo di ottenere l'allineamento e l'omogeneità con le recinzioni già posate;
- gli arretramenti delle recinzioni dalle strade sono indicati nel prospetto contenuto nell'articolo delle presenti norme relativo alle strade; nel caso di nuova costruzione i cancelli di accesso veicolare alle aree private dovranno essere arretrati di m. 3.00, salvo dimostrazione della impossibilità oggettiva di tale realizzazione soggetta a giudizio tecnico del Comune e sempreché ciò non comporti intralcio o pericolo alla circolazione; il Comune potrà richiedere soluzioni adeguate a evitare o limitare le condizioni di rischio e insicurezza;
- negli incroci stradali il Comune potrà motivatamente richiedere arretramenti maggiori rispetto ai minimi indicati;
- nell'ambito degli insediamenti di antica formazione e di tipo rurale non sono ammesse recinzioni di nuova costruzione nelle aree che risultino avere funzioni cortilizie e comunque di spazio unitario o di passaggio; le recinzioni in muratura piena originarie dovranno essere conservate e/o ripristinate;
- nei casi di strade fiancheggiate da muri di contenimento del terreno, la recinzione può essere collocata sulla testata del muro;
- in attesa della realizzazione delle strade e delle opere pubbliche previste dal P.R.G. nelle aree con destinazione d'uso pubblica, è consentita la costruzione o la ricostruzione di recinzioni provvisorie del tipo previsto per le aree agricole;
- muri di contenimento:
 - i muri di contenimento in pietra esistenti nel territorio comunale, sono assoggettabili unicamente ad interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione; è vietata la sostituzione dei medesimi o di parte di essi con muri in calcestruzzo; è ammessa invece la

loro ricostruzione in c.a. nella parte controterra purché la parte esterna visibile abbia l'aspetto del muro originario;

- negli altri casi è ammesso l'impiego del calcestruzzo semplice od armato con l'altezza massima di m. 3,00; qualora sia dimostrata l'assoluta necessità, il manufatto dovrà essere realizzato a gradoni di altezza massima pari a m. 2,00, con un arretramento di ciascuna ripresa del muro pari almeno all'altezza del muro sottostante, oppure con arretramento minore imposto dalla pendenza naturale del terreno quando superi il 100%; le terrazze dovranno essere obbligatoriamente sistemate a verde e piantumate;
 - il Comune, in sede di rilascio di titolo abilitativo, potrà richiedere obbligatoriamente la formazione di schermature vegetali con rampicanti perenni delle murature in calcestruzzo o il loro rivestimento per ragioni di decoro o di attenuazione dell'impatto visivo.
2. Deroghe alle norme sopraddette potranno essere autorizzate solo se motivate da particolari questioni di carattere geologico e tecnico, in particolare con riferimento alle pendenze naturali dei terreni ed in conformità alle prescrizioni di cui all'art. 41/quarter della Legge n° 1150/42 e s.m.i.

Art. 18 - DESTINAZIONI D'USO DEL SUOLO

1. Le NTA del P.R.G. indicano, per ciascuna parte del territorio, le destinazioni d'uso proprie e compatibili (e specifica eventualmente le destinazioni non ammesse).
2. Le categorie di destinazione d'uso del suolo previste dal P.R.G. sono:

a) usi pubblici:

destinazioni proprie:

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

destinazioni compatibili:

- attrezzature pubbliche (o private convenzionate) per la fornitura di servizi agli utenti di aree e strutture classificate tra le destinazioni proprie

b) usi residenziali:

destinazioni proprie:

- residenza stabile
- residenza temporanea
- accessori della residenza

destinazioni compatibili:

- commercio al dettaglio
- attrezzature terziarie
- attrezzature di servizio
- autorimesse collettive pubbliche e private
- uffici pubblici e privati
- esercizi pubblici e di somministrazione
- attrezzature pubbliche e private ricreative, sportive, culturali, sanitarie, politiche, sindacali, per l'istruzione e per il tempo libero
- servizi pubblici e servizi privati di interesse pubblico
- uffici e sedi di attività creditizie e assicurative

- attrezzature ricettive
- attività e studi professionali
- **artigianato di servizio compatibile con l'uso residenziale**

c) usi produttivi:

destinazioni proprie:

- impianti industriali
- laboratori artigianali

destinazioni compatibili:

- uffici connessi alle attività produttive
- depositi e magazzini
- spazi espositivi e per il commercio diretto di prodotti dell'attività insediata e di prodotti affini
- laboratori di analisi, ricerca e sperimentazione connessi alle attività produttive
- officine di riparazione e assistenza di autovetture e macchinari
- servizi connessi all'esercizio di attività produttive (spogliatoi, mense, infermerie, locali di ristoro e ricreazione)
- centri di vendita, stoccaggio e di distribuzione all'ingrosso
- residenze di titolari, custodi o personale che deve obbligatoriamente risiedere, per ragioni di sicurezza o di efficienza degli impianti, presso la sede delle attività produttive
- attività ricreative e locali di spettacolo con superficie superiore a mq. 300
- **commercio al dettaglio**

d) usi terziari:

destinazioni proprie:

- terziario direzionale
- terziario commerciale
- servizi di interesse collettivo
- attrezzature turistico-ricettive

destinazioni compatibili:

- uffici pubblici e privati
- funzioni amministrative, creditizie, assicurative, tecniche, terziarie, ricreative, culturali, sociali, professionali, associative e per attività del tempo libero

- commercio specializzato e non specializzato, al dettaglio e all'ingrosso
- servizi di somministrazione e ristorazione
- servizi pubblici
- servizi ricettivi e di ospitalità
- attrezzature di supporto e di servizio per il trasporto di merci e persone
- depositi
- spazi e attrezzature di servizio connesse alla funzione ricettiva

e) usi agricoli:

destinazioni proprie:

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

destinazioni compatibili:

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

Art. 18bis – NORME SPECIFICHE PER IL COMMERCIO

1. Con riferimento alle disposizioni contenute nel D. Lgs. 31/03/1998 n° 114 e nel rispetto dei criteri e degli indirizzi di cui alla L.R. n° 28 del 12/11/1999 e alla D.C.R. 563-13414 del 29/10/1999 come adeguata con D.C.R. n. 191-43016 del 20/11/2012, il P.R.G. individua le aree e gli edifici da riservare alle funzioni di tipo commerciale, per favorire l'equilibrato sviluppo delle diverse tipologie di strutture distributive.

Obiettivi generali

2. In base ai criteri indicati dalla Regione, il P.R.G. individua gli **ADDENSAMENTI** e le **LOCALIZZAZIONI** commerciali, in funzione del livello di aggregazione spaziale degli esercizi e del rapporto con il sistema della residenza e precisamente:
 - **ADDENSAMENTI COMMERCIALI**: porzioni di territorio urbano o extraurbano, percepite come omogenee o unitarie, che raggruppano un'insieme di attività commerciali, paracommerciali ed assimilabili, ubicate l'una in prossimità dell'altra, in un ambito a scala pedonale, nella quale il consumatore trova un insieme organizzato ed integrato di offerta commerciale e di servizi;
 - **LOCALIZZAZIONI COMMERCIALI**: singole zone di insediamento commerciale, urbane e urbano-periferiche, esistenti o potenziali, non costituenti addensamento commerciale.

Classificazione del Comune

3. Il Comune di Gravellona Toce, in relazione alle caratteristiche della rete distributiva, della dotazione dei servizi, delle condizioni socio-economiche e della consistenza demografica è classificato quale Comune sub polo della rete primaria (nell'ambito delle Aree di Programmazione Commerciale che fanno capo al Comune di Omegna e al Comune di Verbania).

Tipologie di classificazioni commerciali del territorio

4. Sulla base dei criteri e dei parametri previsti dalla disciplina regionale sul commercio, in relazione ai caratteri territoriali esistenti, sono riconosciuti, all'interno del territorio comunale di Gravellona Toce, gli addensamenti e le localizzazioni commerciali seguenti:
 - **A1 = Addensamenti Storici Rilevanti**
 - **A3 = Addensamenti Commerciali Urbani Forti**

- **A4 = Addensamenti Commerciali Urbani Minori**
 - **L2 = Localizzazioni Commerciali Urbano-Periferiche non addensate.**
5. **I perimetri di tali Addensamenti e Localizzazioni sono riportati sulla tavola P3a foglio 1 e 2.**
 6. **Ai sensi dell'art. 14, 3° comma della D.C.R. n. 191-43016 del 20/12/2012 le localizzazioni L1 sono riconosciute in sede di procedimento per il rilascio delle autorizzazioni.**
 7. **Nell'ambito delle aree classificate secondo i differenti tipi di Addensamenti e Localizzazioni Commerciali, è consentito l'insediamento delle diverse tipologie delle strutture distributive, come classificate dalla tabella di cui all'art. 17 della D.C.R. n° 563-13414 del 29/10/1999 adeguata con D.C.R. n. 191-43016 del 20/11/2012.**

Tipologie delle strutture distributive

8. **Sono previste le seguenti tipologie:**
 - a) **esercizi di vicinato;**
 - b) **medie strutture di vendita con offerta alimentare e/o mista ed extralimentare (M-SAM e M-SE);**
 - c) **grandi strutture di vendita con offerta commerciale mista ed extralimentare (G-SM G-SE);**
 - d) **centri commerciali comprendenti medie o grandi strutture di vendita (M-CCe G-CC).**

TIPOLOGIE DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE	SUPERFICIE VENDITA (mq)	ADDENSAMENTI			LOCALIZZAZIONI	
		A1	A3	A4	L1	L2
VICINATO	fino a 150	SI	SI	SI	SI	SI (1)
M-SAM1	151-250	SI	SI	SI	SI	NO
M-SAM2	251-900	SI	SI	SI	SI	NO
M-SAM3	901-1500	NO	SI	NO	SI	SI
M-SE1	151-400	SI	SI	SI	SI	SI
M-SE2	401-900	SI	SI	SI	SI	SI

TIPOLOGIE DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE	SUPERFICIE VENDITA (mq)	ADDENSAMENTI			LOCALIZZAZIONI	
		A1	A3	A4	L1	L2
M-SE3	901-1500	NO	SI	NO	SI	SI
M-CC	151-1500	SI	SI	NO	SI	SI
G-SM1	1501-4500	NO	NO	NO	SI (3)	NO
G-SE1	1501-3500	NO	SI (2)	NO	NO	SI
G-CC1	fino a 6000	NO	SI (2)	NO	SI (2)	SI

(1) solo nei centri commerciali compatibili ai sensi della presente tabella

(2) solo fino a 3.000 mq.

(3) solo fino a 1.800 mq.

Si richiamano la tabella di compatibilità contenuta nella D.C.C. 52 del 15/11/2012 relativa ai criteri commerciali e sue future modifiche e integrazioni.

9. L'attuazione degli interventi edilizi funzionali all'insediamento delle strutture commerciali come sopra citate è subordinata all'osservanza delle prescrizioni contenute negli articoli facenti parte delle presenti norme, corrispondenti alle destinazioni d'uso delle aree e degli immobili riportati nella tavola P3a (foglio 1 e 2) del P.R.G., con le integrazioni che seguono relativi alle singole aree di Addensamento e Localizzazione Commerciale. Valgono in ogni caso le disposizioni contenute nell'art. 26, comma 6° e seguenti della L.R. n° 56/1977 e s.m.i., a seconda della singola fattispecie.

ADDENSAMENTI STORICI RILEVANTI (A1)

10. Oggetto dell'area:
sono gli ambiti commerciali di antica formazione ricadenti all'interno della perimetrazione degli insediamenti urbani così come definiti dall'art. 24 della L.R. 56/1977.
11. Destinazioni d'uso, tipi di intervento, modalità di intervento, parametri:
valgono le destinazioni d'uso proprie ed ammesse, i tipi di intervento, le modalità di intervento e i parametri contenuti nelle presenti norme,

corrispondenti alle classificazioni assegnate dal P.R.G. alle aree e agli immobili ricadenti all'interno dell'ambito definito come A1.

12. **Specificazioni per destinazioni d'uso:**
in forza della nuova disciplina sul commercio contenute nel D. Lgs. n° 114/1998, nella D.C.R. 563-13414 del 29/10/1999, modificata con D.C.R. n. 191-43016 del 20/11/2012, e della L.R. n°28/1999, in tutte le aree ed immobili ricadenti negli Addensamenti Commerciali (A1), anche non destinate all'uso specifico, sono comunque ammesse le funzioni di tipo commerciale per l'esercizio di vendita al dettaglio in sede fissa, nel rispetto dei parametri, dei tipi e modalità di intervento dettati dalla classificazione di destinazioni d'uso del P.R.G. vigente (tav. PR3bis e Norme di Attuazione) attraverso l'insediamento di tipologie di strutture distributive riportate nella tabella contenuta nel presente articolo al comma 8.

ADDENSAMENTI COMMERCIALI URBANI FORTI (A3)

13. **Oggetto dell'area:**
sono gli ambiti commerciali di non antica formazione, ubicati nel centro abitato, caratterizzati da una apprezzabile presenza di esercizi commerciali e di servizio e da una buona densità residenziale di contorno.
14. **Destinazioni d'uso, tipi di intervento, modalità di intervento, parametri:**
valgono le destinazioni d'uso proprie ed ammesse, i tipi di intervento, le modalità di intervento e i parametri contenuti nei singoli articoli delle presenti norme, corrispondenti alle classificazioni assegnate dal P.R.G. alle aree e agli immobili ricadenti all'interno dell'ambito definito come A3.
15. **Specificazioni per destinazioni d'uso:**
in forza della nuova disciplina sul commercio contenute nel D.Lgs. n° 114/1998, nella D.C.R. 563-13414 del 29/10/1999, modificata con D.C.R. n. 191-43016 del 20/11/2012, e della L.R. n°28/1999, in tutte le aree ed immobili ricadenti nell'Addensamento Commerciale (A3), anche non destinate all'uso specifico, sono comunque ammesse le funzioni di tipo commerciale per l'esercizio di vendita al dettaglio in sede fissa, nel rispetto dei parametri, dei tipi e modalità di intervento dettati dalla classificazione di destinazioni d'uso del P.R.G. vigente (tav. PR3bis e Norme di Attuazione) attraverso l'insediamento di tipologie di strutture distributive riportate nella tabella contenuta nel presente articolo al comma 8.

ADDENSAMENTI COMMERCIALI URBANI MINORI (A4)

16. **Oggetto dell'area:**
sono gli ambiti semicentrali di non antica formazione, ubicati nel centro abitato e nel tessuto residenziale, lambiti o percorsi da assi viari a livello urbano-locale, caratterizzati da una presenza di offerta commerciale limitata a funzioni meno rare.
17. **Destinazioni d'uso, tipi di intervento, modalità di intervento, parametri:**
valgono le destinazioni d'uso proprie ed ammesse, i tipi di intervento, le modalità di intervento e i parametri contenuti nei singoli articoli delle presenti norme, corrispondenti alle classificazioni assegnate dal P.R.G. alle aree e agli immobili ricadenti all'interno dell'ambito definito come A4.
18. **Specificazioni per le destinazioni d'uso:**
in forza della nuova disciplina sul commercio contenute nel D. Lgs. n° 114/1998, nella D.C.R. 563-13414 del 28/10/1999, modificata con D.C.R. n. 191-43016 del 20/11/2012, e della L.R. n°28/1999, in tutte le aree ed immobili ricadenti nell'Addensamento Commerciale (A4), anche non destinate all'uso specifico, sono comunque ammesse le funzioni di tipo commerciale per l'esercizio di vendita al dettaglio in sede fissa, nel rispetto dei parametri, dei tipi e modalità di intervento dettati dalla classificazione di destinazioni d'uso del P.R.G. vigente (tav. PR3bis e Norme di Attuazione) attraverso l'insediamento di tipologie di strutture distributive riportate nella tabella contenuta nel presente articolo al comma 8.

LOCALIZZAZIONI COMMERCIALI URBANO - PERIFERICHE NON ADDENSATE (L2)

19. **Oggetto dell'area:**
sono le aree ubicate non intercluse tra A1, A2, A3, A4, A5 e L1, ubicate in prossimità del centro abitato o immediatamente all'esterno. Esse sono preferibilmente lambite o percorse da assi viari di primo livello e sono candidate ad ospitare attività rivolte al servizio dei consumatori, nel quadro del processo di riqualificazione urbana. Possono includere anche attività commerciali e/o di servizio preesistenti.
20. **Destinazioni d'uso, tipi di intervento, modalità di intervento, parametri:**
valgono le destinazioni d'uso proprie ed ammesse, i tipi di intervento, le modalità di intervento e i parametri contenuti nei singoli articoli delle presenti norme, corrispondenti alle classificazioni assegnate dal P.R.G. alle aree e agli immobili ricadenti all'interno dell'ambito definito come L2.

21. **Specificazioni per destinazioni d'uso:**
in forza della nuova disciplina sul commercio contenute nel D.Lgs. n° 114/1998, nella D.C.R. 563-13414 del 28/10/1999, modificata con D.C.R. n. 191-43016 del 20/11/2012, e della L.R. n°29/1999, in tutte le aree ed immobili ricadenti nella Localizzazione Commerciale (L2), anche non destinate all'uso specifico, sono comunque ammesse le funzioni di tipo commerciale per l'esercizio di vendita al dettaglio in sede fissa, nel rispetto dei parametri, dei tipi e modalità di intervento dettati dalla classificazione di destinazioni d'uso del P.R.G. vigente (tav. PR3bis e Norme di Attuazione) attraverso l'insediamento di tipologie di strutture distributive riportate nella tabella contenuta nel presente articolo al comma 8.
22. **Procedure:**
le procedure per la valutazione "ex ante" e per la formazione del Progetto Unitario di Coordinamento (P.U.C.) sono disciplinate dalla specifica normativa di settore.

Art. 19 - AREE PER SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO

1. Si tratta delle aree destinate alle strutture, alle attrezzature e agli spazi attrezzati che concorrono a realizzare gli standard di qualità urbana definiti dalla pianificazione.

Obiettivi generali

2. Il piano è orientato al completamento e al miglioramento dei servizi, non solo in termini di standard quantitativi, ma particolarmente per le caratteristiche prestazionali di tali aree. Gli obiettivi generali si articolano nella costruzione di una "centralità urbana" attraverso il consolidamento delle funzioni di servizio nell'area della "Crociera", nel completamento del polo dei servizi di scala provinciale (a nord del centro abitato) e nella estensione del parco urbano fluviale.

Destinazioni d'uso

3. Le destinazioni d'uso proprie e compatibili per le aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico sono quelle di cui al punto a) del precedente art. 18.
4. Le destinazioni specifiche delle aree per servizi sociali ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico, nel rispetto degli standards di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i., sono graficamente indicate negli elaborati di piano, salvo quelle per le quali il reperimento risulti prescritto attraverso le prescrizioni delle N.T.A.
5. Nelle aree classificate secondo il presente articolo gli interventi sono realizzati, di norma, dagli enti pubblici competenti; tali interventi, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i., possono anche essere realizzati da privati, enti ed associazioni di interesse pubblico, tramite la stipula di una convenzione, approvata dal Consiglio Comunale, che contempli le modalità di utilizzazione pubblica delle attrezzature e della loro cessione al Comune alla scadenza del periodo convenzionato.

Tipi di interventi consentiti e parametri di intervento

6. Le destinazioni specifiche previste sono:
 - a) per gli insediamenti residenziali:
 - aree con attrezzature per l'istruzione, per le quali l'edificabilità e le prescrizioni parametriche, funzionali e/o tipologiche sono disciplinate da leggi e normative di settore;

- aree per attrezzature di interesse comune per le quali l'edificabilità e le prescrizioni parametriche, funzionali e/o tipologiche sono disciplinate da leggi e normative di settore; in mancanza, sono da applicare i seguenti parametri:
 - RC = 0,50 mq./mq. (o pari a maggiore preesistente)
 - H = 10,00 m. o pari a maggiori altezze preesistenti (con deroga per strutture che utilizzano tecnologie particolari e volumi e impianti tecnici)

- aree a parco per il gioco e lo sport; per la realizzazione di attrezzature sportive, di arredo urbano e per interventi edilizi, quali chioschi, sedi di società sportive, modesti locali di servizio o di somministrazione di alimenti e simili, sono da rispettare i seguenti parametri:
 - RC = 0,10 mq./mq.
0,30 mq./mq. per le attrezzature sportive
 - H = **15,00** m. per le attrezzature sportive
6,00 m. per gli interventi edilizi per i servizi

- aree per parcheggi destinati a spazi per la sosta di veicoli in superficie e all'installazione di autorimesse collettive pluripiano o interrate; è consentita la realizzazione di autorimesse private sottostanti superfici destinate a parcheggio pubblico.
In questo caso la realizzazione delle autorimesse private interrate è assoggettata a convenzionamento per la realizzazione e la cessione in forma gratuita al Comune dei parcheggi pubblici di superficie.

b) per gli insediamenti produttivi:

- la dotazione di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di uso pubblico, non dovrà scendere al di sotto del 10% della superficie territoriale destinata agli interventi per nuovi impianti produttivi;
- per gli impianti esistenti, nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia generale o/e di ampliamenti, la misura della dotazione di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di uso pubblico non sarà inferiore al 10% della effettiva superficie fondiaria teoricamente asservita alla superficie coperta oggetto di intervento, calcolata in base al parametro di rapporto di copertura stabilito dal P.R.G.;
- la destinazione specifica delle aree è decisa dal Comune, tra quelle indicate all'art. 21 primo comma punto 2) L.R. 56/77 e s.m.i.

c) per gli insediamenti direzionali e commerciali e ricettivi:

- il soddisfacimento degli standards è regolato attraverso le presenti N.T.A. e specifiche leggi di settore prevalenti; il reperimento delle aree è posto direttamente a carico degli operatori;
- la dotazione di aree per attrezzature al servizio degli insediamenti direzionali e commerciali è stabilita nella misura minima del 100% della superficie lorda del pavimento dei nuovi edifici previsti; ciò in ogni tipo di area ove tali destinazioni d'uso sono proprie o compatibili;
- nei casi di intervento all'interno dei centri storici, di ristrutturazione urbanistica e di completamento mediante interventi rivolti alla realizzazione di nuove opere su porzioni di territorio già parzialmente edificate, la dotazione minima è stabilita nella misura dell'80% della superficie lorda di pavimento oggetto dell'intervento;
- la destinazione specifica dell'area è decisa dal Comune, con un minimo destinato a parcheggio pubblico o di uso pubblico pari alla metà della superficie, fatto salvo il rispetto della legge 122/89;
- **per le strutture ricettive e per edifici o parti di edifici con locali privati aperti al pubblico (sedi di attività culturali, sociali, ricreative, religiose, sportive, sanitarie e per l'istruzione), comportanti la permanenza continuativa o saltuaria di persone sono da reperire aree da destinare a parcheggio pubblico e/o di uso pubblico in misura del 100% della superficie lorda di pavimento; è facoltà dell'Amministrazione Comunale decidere per la monetizzazione parziale o totale dello standard richiesto, come indicato alle successive prescrizioni particolari;**
- per le attività commerciali al dettaglio di cui all'articolo 4 del D.Lgs. 114/1998, con superficie di vendita superiore a mq. 400 devono anche essere osservati gli standard relativi al fabbisogno di parcheggi pubblici stabiliti dagli indirizzi e dai criteri di cui all'articolo 3 della L.R. 28/1999 e dai relativi provvedimenti attuativi sulla disciplina del commercio in Piemonte in attuazione del D.Lgs 114/1998; nel caso di interventi nei centri storici, la dotazione di parcheggi pubblici è stabilita nella misura dell'80 per

cento degli standard previsti dai citati indirizzi e criteri, fatte salve ulteriori prescrizioni aggiuntive stabilite dai criteri stessi.

Indirizzi

7. Nelle aree destinate al parco urbano fluviale potranno essere mantenute colture e attività agricole esistenti, sempre che ciò risulti compatibile con il progetto di utilizzazione dell'area ed a condizione che ciò non ne impedisca l'accessibilità e la percorribilità pedonale, ciclabile e di servizio.

Prescrizioni particolari

8. Per quanto riguarda la disciplina delle aree a soddisfacimento degli standards di legge non individuate in cartografia e poste direttamente a carico dei soggetti attuatori, valgono le seguenti precisazioni:
 - di norma le aree devono essere reperite nel sito dell'intervento;
 - nei casi in cui tali aree vengano giudicate non idonee, per localizzazione e/o per dimensioni, il reperimento entro l'area di proprietà verrà sostituito con il reperimento di pari superficie in aree giudicate dalla Giunta Comunale adeguate alle funzioni richieste, oppure verrà sostituito con l'equivalente monetizzazione (a condizione che in questo caso non si tratti di interventi di nuovo impianto). Il relativo importo è determinato, regolamentato e aggiornato dalla Giunta Comunale con apposita deliberazione, sulla base dell'effettivo costo delle opere sostitutive.
9. Per quanto riguarda la previsione di Parco Fluviale del fiume Toce, valgono le seguenti previsioni:
 - a) le destinazioni d'uso e gli interventi previsti all'interno delle aree che ricadono nella ZPS IT 1140017 "Fiume Toce" devono essere conformi a quanto previsto dalla DGR 54-7409 del 7/04/2014 "L.r. 19/2009 "Testo unico sulla tutela delle aree naturali e della biodiversità" art. 40. Misure di Conservazione per la tutela dei siti della Rete Natura 2000 del Piemonte. Approvazione" ;
 - b) le destinazioni d'uso e gli interventi previsti all'interno delle aree che ricadono nel SIC/ZPS IT 114001 "Fondo Toce" devono essere conformi a quanto previsto dalla DGR 54-7409 del 7/04/2014 "L.r. 19/2009 "Testo unico sulla tutela delle aree naturali e della biodiversità" art. 40. Misure di Conservazione per la tutela dei siti della

Rete Natura 2000 del Piemonte. Approvazione” e al Piano Naturalistico della Riserva Naturale “Fondo Toce” con funzione di Piano di Gestione approvato con D.C.R. n. 239-8808 del 24/02/2009;

- c) all’ interno dell’ area definita Parco Fluviale del fiume Toce gli interventi di rinaturalizzazione e/o di ricostruzione di habitat potranno dare luogo ad aree verdi con controllo della presenza antropica;
- d) le aree all’ interno dei siti della Rete Natura 2000 dovranno essere mantenute prive di destinazione urbanistica o con destinazione agricola se al loro interno sono stati individuati, a seguito di analisi naturalistiche specifiche, habitat d’ interesse comunitario ai sensi della Direttiva 92/43/CEE “Habitat” ;
- e) fatto salvo quanto previsto dalle Misure di Conservazione per la tutela della Rete Natura 2000 del Piemonte (approvate con D.G.R. 54-7409 del 07/04/2014), è fatto l’ obbligo di sottoporre a procedura di Valutazione d’ Incidenza, ai sensi dell’ art. 5 del DPR 357/97 e s.m.i. e dell’ art. 43 della L.R. 19/09, i progetti di interventi o le attività suscettibili di determinare, direttamente o indirettamente, incidenze significative sulle specie e sugli habitat tutelati dal SIC/ZPS IT 114001 “Fondo Toce” e dalla ZPS IT 1140017 “Fiume Toce” .

Art. 20 - AREE PER IMPIANTI URBANI E SERVIZI TECNOLOGICI

1. Si tratta delle aree destinate a:
 - cimiteri
 - edifici e strutture funzionali a impianti di trasporto e depurazione dei rifiuti liquidi
 - edifici e strutture funzionali a pozzi, captazioni ed impianti della rete idrica
 - impianti per la produzione, trasformazione, erogazione e distribuzione di energia
 - impianti tecnologici per le comunicazioni
 - impianti per la raccolta differenziata e il trattamento di materiali solidi.

Obiettivi generali

2. Il P.R.G. prevede la conferma degli impianti urbani e dei servizi tecnologici esistenti.
3. Per le future esigenze di sviluppo di reti e impianti tecnologici, il P.R.G. individua la modalità della loro localizzazione secondo criteri di compatibilità con altre funzioni e destinazioni d'uso del territorio.

Destinazioni d'uso

4. Il P.R.G. individua le aree specificamente destinate a tali funzioni, fermo restando che, per le ulteriori esigenze di intervento, le attrezzature potranno essere realizzate anche su aree ad esse non specificamente destinate, nel rispetto tuttavia dei vincoli e delle norme per esse istituiti; i parametri edilizi da applicare saranno quelli dell'area entro cui sarà localizzato l'impianto.

Parametri:

5. I parametri di intervento sono quelli disciplinati da leggi e norme di settore.

Indirizzi

6. Le infrastrutture sotterranee a rete, le installazioni per il trasporto di energia e gli impianti di telecomunicazione e teletrasmissione possono essere realizzati in tutto il territorio comunale, fermi restando eventuali vincoli di inedificabilità e fatta salva la facoltà per la P.A. di condizionare i propri atti amministrativi per ragioni connesse con la tutela della salute pubblica e della qualità ambientale e paesaggistica.

Prescrizioni particolari

7. Nell'apposito articolo delle N.T.A. relativo ai vincoli di natura legale, sono indicate le fasce di rispetto per i diversi impianti urbani.

Art. 21 - AREE EDIFICATE AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE (A.E.R.)

1. Il P.R.G. classifica quali AER le aree connesse alla presenza di costruzioni destinate completamente, o prevalentemente, ad uso di residenza.

Nel presente articolo ricadono anche le aree in corso di edificazione in base a titoli abilitativi rilasciati. Su tali aree si applicano i parametri utilizzati per il rilascio dei titoli abilitativi in corso e, successivamente all'agibilità, quelli previsti nel presente articolo.

Obiettivi generali

2. Il PRG prevede la possibilità di riqualificazione delle aree residenziali e contiene previsioni normative di adeguamento del patrimonio edilizio esistente.

Tale adeguamento riguarda sia la possibilità di ampliamento funzionale del patrimonio edilizio esistente, sia lo sviluppo di funzioni accessorie.

Destinazioni d'uso

- proprie e compatibili:
 - quelle di cui al punto b) del precedente Art. 18 o ad esse assimilabili.
- non ammesse:
 - industrie
 - laboratori artigianali di produzione di beni (ad eccezione di attività preesistenti alla data di adozione del P.R.G. e compatibili, a giudizio delle Autorità competenti, con la funzione residenziale prevalente nel contesto)
 - centri commerciali e/o direzionali
 - impianti per allevamenti zootecnici
 - impianti tecnologici fonte di emissioni non compatibili con le norme vigenti.

Tipi di interventi consentiti

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

Parametri di intervento

- Rc = 50% o pari a maggiore preesistente
- H = 12,00 m. o pari a maggiore preesistente

- UF = 0,20 mq./mq.; per le aree in cui l'edificazione esistente risulta superiore all'UF indicato, è ammessa in deroga la Sul pari all'esistente con un incremento massimo di:
 - + 30% per edifici aventi Sul fino a 120 mq., (è consentito comunque un incremento di Sul fino a 25 mq. per edifici esistenti, anche in deroga al calcolo del rapporto percentuale consentito)
 - + 20% per edifici superiori a 120 mq. e fino a 300 mq. di Sul
 - +10% per edifici superiori a 300 mq. di Sul e fino a tre piani fuori terra
 - + 5% per edifici superiori a 300 mq. di Sul e oltre tre piani fuori terra (da utilizzare per funzioni tecnologiche ed accessorie alla residenza)
 - in tutti i casi il valore massimo assoluto di incremento della Sul esistente è stabilito in 60 mq. per ogni edificio
- Dpf = secondo D.M. 2/4/68 n° 1444
- Dc = 5.00 o pari a minore distanza preesistente (è ammessa l'assunzione di distanze inferiori tramite convenzionamento tra aventi titolo su aree confinanti)

Indirizzi

3. Le aree libere inedificate all'interno dei lotti devono essere utilizzate per la formazione di superfici pavimentate, di superfici a verde e di attrezzature integrative e accessorie della funzione residenziale.

Prescrizioni particolari

4. Nelle aree di cui al presente articolo gli interventi di tipo RE1, RE2, RE3, A e S dovranno essere orientati all'eliminazione di parti ed elementi impropri presenti nelle costruzioni e alla configurazione, a interventi attuati, di un edificio avente caratteri architettonici e compositivi complessivamente coerenti ed omogenei e adeguati alla valorizzazione del contesto.
5. Nelle aree di cui al presente articolo è ammessa la nuova costruzione "in franchigia" di volumi tecnici ed edifici accessori secondo le seguenti funzioni e valori:
 - autorimesse, nella misura di una per ogni unità immobiliare, realizzate in continuità ad edifici preesistenti o, se staccate, con caratteri costruttivi con essi compatibili, fino ad una superficie netta massima di mq. 25 ciascuna e con altezza massima di m. 2,50 se con copertura piana e m. 2,50 (media) e m. 3,00 (massima) se con copertura a falde inclinate;
 - depositi di attrezzi o di materiali, tettoie, laboratori per esigenze

familiari, nella misura di uno per ogni unità immobiliare, realizzati come detto sopra per le autorimesse fino ad una superficie netta massima di mq. 15 ed altezza massima di m. 2.50 se con copertura piana e di m. 2,50 (media) e m. 3,00 (massima) se con copertura a falde inclinate;

- volumi tecnici e manufatti connessi con il funzionamento di reti ed impianti tecnologici, con la produzione ed il trasporto di energia, con la realizzazione di collegamenti verticali ed orizzontali, fino ad un limite di incremento del 5% della Sul preesistente e senza limitazioni nel caso di interventi resi obbligatori da specifiche leggi relative alle condizioni di sicurezza, all'abbattimento delle barriere architettoniche e alla eliminazione di condizioni di nocività ambientale;
 - **gli edifici accessori sopra descritti possono essere realizzati su aree AER anche non contigue o di diretta pertinenza delle unità immobiliari principali, purchè a servizio di unità immobiliari esistenti e con caratteristiche morfologiche e architettoniche compatibili con il contesto.**
6. Le costruzioni in franchigia dovranno rispettare le distanze dai confini come previsto dalle presenti norme, ovvero le distanze previste dal Codice Civile, con la precisazione che la costruzione a norma di Codice Civile potrà avvenire solo in presenza di convenzionamento tra i confinanti.
 7. Le richieste di intervento sugli edifici esistenti che comportino un incremento della Sul dovranno autocertificare che, nel corso della vigenza del precedente P.R.G., non si sia già utilizzato un incremento ulteriore “una tantum”. Sarà comunque permesso un ulteriore incremento di Sul pari alla differenza tra quello previsto a norma del presente P.R.G. e quello già utilizzato in precedenza.

Art. 22 - AREE DI COMPLETAMENTO AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE (A.C.R.)

1. Il P.R.G. classifica quali ACR le aree non edificate, di limitate dimensioni, situate all'interno o lungo le sfrangiature perimetrali del territorio edificato, dotate o collegabili alle opere di urbanizzazione.

Obiettivi generali

2. Il Piano individua le aree da destinare a insediamenti con funzione prevalentemente residenziale, privilegiando il completamento del tessuto urbano (all'interno o in corrispondenza del perimetro del centro abitato esistente) e limitando l'estensione del consumo di suolo nel territorio extraurbano.

Destinazioni d'uso

- proprie e compatibili:
 - quelle di cui al punto b) del precedente Art. 18 o ad esse assimilabili.
- non ammesse:
 - industrie
 - laboratori artigianali di produzione
 - centri di vendita, immagazzinamento e distribuzione di prodotti
 - centri commerciali e/o direzionali
 - costruzioni per allevamenti zootecnici

Tipi di interventi consentiti

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

Parametri di intervento

- UF = 0,20 mq./mq.
- Rc = 40%
- H = 9,00 m.
- Df = 7,50 m.
- Dpf = secondo D.M. 2/4/68 n° 1444
- Dc = 5,00 m. **(inferiore e/o nulla a seguito di convenzionamento tra confinanti)**

Indirizzi

3. In caso di destinazioni d'uso di carattere direzionale e commerciale dovrà essere soddisfatto lo standard di cui all'art. 21 della L.R. 56/1977 punto 3) secondo quanto disposto al precedente art. 19 punto c).

Prescrizioni particolari

4. Le destinazioni d'uso, classificate come compatibili al precedente articolo 18, potranno essere insediate in misura non superiore al 50% della Sul edificabile di ciascuna area indicata unitariamente dal P.R.G.
5. **Gli interventi edilizi progettati non potranno prevedere edifici aventi sviluppo dei fronti superiore a 30 metri lineari.**
6. In caso di A.C.R. ricadenti entro il perimetro di aree **specificamente individuate sulle tavole di P.R.G.**, che comprendono anche previsioni di destinazioni d'uso pubbliche, si farà ricorso a permesso di costruire **convenzionato / condizionato** contenente le prescrizioni per determinare le modalità di attuazione e cessione delle parti vincolate **da garantire contestualmente all'intervento di edificazione.**

Art. 23 - AREE DI NUOVA EDIFICAZIONE AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE SOTTOPOSTE A S.U.E. (A.N.R.)

1. Il P.R.G. classifica quali ANR le aree non edificate costituenti estensione del tessuto urbano, la cui edificabilità è sottoposta alla preventiva approvazione di S.U.E. ai fini del coordinamento degli interventi edilizi ed infrastrutturali.

Obiettivi generali

2. Le aree A.N.R. sono individuate privilegiando le parti di territorio interne o prossime al perimetro del centro abitato. Trattandosi di aree di superficie significativa occorre prevederne l'infrastrutturazione e i caratteri insediativi rispetto al contesto.

Destinazioni d'uso

- proprie e compatibili:
 - quelle di cui al punto b) del precedente Art. 18 o ad esse assimilabili.
- non ammesse:
 - industrie
 - laboratori artigianali non compatibili con la funzione residenziale
 - centri di vendita, immagazzinaggio e distribuzione di prodotti all'ingrosso
 - centri ~~commerci~~ ~~ali~~ e/o direzionali
 - costruzioni per allevamenti zootecnici.

Tipi di interventi consentiti

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

Parametri di intervento

- UT = 0,25 mq./mq.
- RC = 40%
- H = 9,50 m. (salvo diverse specifiche indicazioni riportate sulle schede di area in appendice alle presenti norme determinato in piani f.t.)
- Df = 10,00 m. o pari all'altezza dell'edificio maggiore se superiore a 10,00 m.
- Dpf = secondo D.M. 2.4.68 n° 1444
- Dc = 5,00 m.

Indirizzi

3. Nel caso di aree per le quali le presenti norme contengano specifiche schede di area, i valori e le prescrizioni ivi indicate prevalgono su quanto generalmente previsto dal presente articolo.
4. Nelle aree classificate al presente articolo è ammessa l'utilizzazione degli incrementi di Sul derivanti dall'applicazione della perequazione dei diritti edificatori e di bonus previsti dalle presenti norme.
5. In caso di previsioni di parti con destinazione d'uso di carattere direzionale e commerciale dovrà essere soddisfatto lo standard di cui all'art. 21 della L.R. 56/1977 punto 3) secondo quanto disposto al precedente art. 19 punto c).

Prescrizioni particolari

6. Le destinazioni d'uso, classificate come compatibili al precedente art. 18, potranno essere insediate in misura non superiore al 25% della Sul edificabile prevista per ciascuna area indicata unitariamente dal P.R.G.
7. L'edificazione è condizionata alla preventiva approvazione di S.U.E.
8. Le aree destinate alla viabilità ed ai parcheggi, comprese nelle A.N.R. ed indicate nelle tavole di P.R.G., potranno essere variate per localizzazione e distribuzione sull'ambito in progetto in base alle previsioni dello strumento urbanistico esecutivo, ferme restando le quantità individuate.
9. Potrà essere prevista la suddivisione di SUE in comparti attuativi, purché dotati di continuità territoriale ed estensione adeguata a risolvere le esigenze infrastrutturali e di organizzazione funzionale dell'area.
10. Qualora i soggetti aventi titolo alla realizzazione delle previsioni di P.R.G., assumano le indicazioni di organizzazione e strutturazione dell'area riportate sulla scheda di area, la formazione dello S.U.E. potrà essere sostituita, su decisione del Comune, da titolo abilitativo convenzionato.
11. In ogni caso, sia attraverso lo S.U.E., sia attraverso il titolo abilitativo convenzionato, sulle aree A.N.R. è previsto il convenzionamento, nella misura minima del 30%, della Sul residenziale realizzabile.
12. Nei casi in cui sulle aree A.N.R. in virtù di quanto previsto dalle N.T.A. e dalle schede di indirizzo, si prevede la realizzazione di una Sul a destinazione residenziale superiore a 1.500 mq., è facoltà dei soggetti attuatori proporre al Comune (che ha facoltà di adesione o rigetto) la

procedura di formazione di un Programma Integrato di riqualificazione urbanistica, edilizia e ambientale di cui alla L.R. 18/1996. In tal caso non è dovuto il convenzionamento del 30% della Sul residenziale. Attraverso la procedura del Programma Integrato sarà ceduta (e corrisposta dai soggetti attuatori) al Comune la quota di plusvalenza relativa all'intervento da calcolare, per le diverse destinazioni d'uso, sulla base di apposite tabelle e di specifico regolamento approvati e aggiornati con deliberazione del Consiglio Comunale.

Art. 24 - AREE PER L'INSEDIAMENTO DI IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI BENI E/O SERVIZI (I.P.)

1. Il P.R.G. classifica quali IP le parti del territorio comunale, prevalentemente utilizzate per l'insediamento di attività economiche produttive.

Obiettivi generali

2. Il PRG è orientato a localizzare nelle aree IP le funzioni connesse con le attività economiche, sia di tipo produttivo che di servizio, consentendo l'insediamento e la trasformazione di tutte le tipologie funzionali, purché compatibili con la tutela della salute e dell'ambiente.
3. L'insediamento, l'ampliamento e la trasformazione delle attività sono connessi a un processo di valorizzazione e riqualificazione di aree, infrastrutture, costruzioni e manufatti.

Destinazioni d'uso

- proprie e compatibili:
 - insediamenti che riguardano l'attività industriale ed artigianale, lo stoccaggio, la distribuzione e il commercio all'ingrosso, le attività direzionali di servizio ed espositive connesse a quelle produttive, la produzione di servizi terziari; strutture ricettive; commercio al dettaglio che implica l'utilizzazione di ampie superfici di magazzino ed esposizione e gli insediamenti commerciali compatibili con la classificazione di addensamento e localizzazioni vigenti a seguito dell'approvazione dei criteri di cui all'art. 8, comma 3° del D.Lgs. 114/1998;
 - quelle di cui al punto c) del precedente Art. 18 o ad esse assimilabili
 - edifici destinati a produzione di servizi terziari, alberghi e attrezzature ricettive;
 - commercio al dettaglio che implica l'utilizzazione di ampie superfici, riferito alla commercializzazione di materiali e prodotti per l'edilizia, di veicoli, mezzi di trasporto e movimento terra, di attrezzature agricole, di imbarcazioni, di arredi e insediamenti commerciali compatibili con la classificazione di addensamenti e localizzazioni vigenti a seguito dell'approvazione dei criteri di cui all'art. 8, comma 3°, del D.Lgs. 114/1998.
- non ammesse:
 - residenza (ad eccezione della residenza dei titolari, custodi o personale di manutenzione nella misura di 1 alloggio per ogni unità immobiliare produttiva o commerciale, di Sul pari o inferiore a mq.

150, e comunque non superiore ad 1/5 della superficie coperta destinata all'attività produttiva); la Sul dell'alloggio va computata con l'osservanza dei parametri di cui al presente articolo

- **per gli immobili preesistenti alla data di adozione del progetto preliminare di P.R.G. con destinazione d'uso residenziale è consentita la conferma di tale destinazione d'uso (ad essi si applicano i tipi e i parametri di intervento previsti dal precedente articolo 21 per le A.E.R.)**
- insediamenti rurali ed impianti destinati ad attività agricole e zootecniche (ad eccezione di impianti per la preparazione, il confezionamento e l'immagazzinaggio di prodotti di origine agricola e zootecnica)

Tipi di interventi consentiti

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

Parametri di intervento

- Rc = 66% di SF; per insediamenti preesistenti al P.R.G. aventi Rc pari o superiore al 66% è consentito un incremento “una tantum” del 10% della superficie coperta esistente per il completamento o l'ampliamento di impianti e spazi destinati alle attività
- H = 12,00 m., salvo altezze maggiori preesistenti o adiacenti, o per parti tecnologicamente indispensabili (comignoli, magazzini automatizzati, carri ponte, tralicci, e simili)
- Df = 10,00 m.
- Dpf = secondo D.M. 2.4.68 n° 1444
- Dc = 6,00 m.; in caso di accordo scritto tra confinanti è ammessa la costruzione in aderenza, o l'assunzione di servitù per distanze inferiori, registrate e trascritte

Indirizzi

4. Nel caso di interventi di tipo RE2, RE3, A, S e NC su aree utilizzate con depositi a cielo libero, è richiesta la messa a dimora, al perimetro del lotto, di arbusti e di alberi d'alto fusto sempre verdi, allo scopo di occultare la vista dall'esterno di quanto giacente sulle superfici scoperte.
5. La realizzazione di interventi edilizi di RE2, RE3, A, S e NC dovrà dare luogo ad insediamenti morfologicamente omogenei, con l'eliminazione di parti degradate o in cattivo stato di manutenzione.

Prescrizioni particolari

6. Nel caso di interventi di tipo A,S ed NC dovrà essere soddisfatto lo standard nei modi previsti al precedente art. 19, punto b).
7. Per le aree classificate quali I.P. poste a confine di aree con destinazioni residenziali dovranno essere messi in atto i seguenti provvedimenti:
 - insonorizzazione degli edifici fino a verificare un limite di emissioni acustiche idoneo con le funzioni presenti o previste dal P.R.G. sulle aree confinanti;
 - abbattimento delle emissioni nell'atmosfera potenzialmente interferenti con le funzioni presenti o previste sulle aree confinanti;
 - formazione di schermature vegetali idonee alla riduzione dell'impatto visivo degli insediamenti produttivi dalle aree confinanti;
 - messa in atto di provvedimenti idonei alla sicurezza e alla moderazione del traffico indotto dalle attività produttive;
 - regimazione, decantazione e drenaggio in sito delle acque meteoriche secondo quanto richiesto dalle norme vigenti al fine di ridurre il rischio di contaminazione dell'acquifero superficiale.
8. Nel caso di nuovo insediamento di attività economiche, realizzato attraverso il riuso di edifici esistenti e/o attraverso la costruzione di nuovi edifici, è attribuito un parametro $R_c = 70\%$ per gli interventi che prevedano il ricorso a criteri di "progettazione sostenibile" secondo il seguente elenco:
 - realizzazione di reti idriche separate per usi civili e produttivi e/o di riutilizzo di acque di scarico e meteoriche;
 - predisposizione di "isola ecologica" per la selezione e il trattamento dei rifiuti;
 - verifica di efficienza dei processi energetici e/ ricorso a fonti rinnovabili;
 - utilizzo di materiali da costruzione prevalentemente ecologici, riciclabili, a basso impatto ambientale;
 - utilizzazione di provvedimenti per la riduzione dell'impatto acustico di veicoli e macchinari;
 - realizzazione di aree verdi e limitazione di superfici

impermeabilizzate;

– previsione di interventi per la mitigazione dell’impatto visivo degli insediamenti.

9. L’Amministrazione Comunale potrà prevedere la predisposizione di un apposito regolamento per la classificazione degli interventi di “progettazione sostenibile”.

Art. 25 - AREE PER INSEDIAMENTI AD USO DI ATTIVITA' TERZIARIE COMMERCIALI E DI SERVIZIO (I.T.)

1. Il P.R.G. classifica quale I.T. le parti di territorio destinate all'insediamento di attività commerciali e di servizio.

Obiettivi generali

2. Il P.R.G. definisce le aree destinate specificamente all'insediamento di attività commerciali e di servizio con l'obiettivo della loro integrazione e compatibilità con il contesto urbano e con le infrastrutture per la mobilità. Gli insediamenti localizzati nelle aree I.T. devono costituire elemento di valorizzazione qualitativa del disegno urbano.

Destinazioni d'uso

- proprie e compatibili:
 - quelle di cui al punto d) del precedente art. 18 o ad esse assimilabili
- non ammesse:
 - residenza (ad eccezione della residenza dei titolari, custodi o personale addetto alle attività nella misura di 1 alloggio per ogni unità immobiliare se superiore a mq. 500 di Sc); gli alloggi non potranno superare i 150 mq. di Sul; la Sul dell'alloggio va computata con l'osservazione dei parametri di cui al presente articolo
 - insediamenti rurali ed impianti destinati ad attività agricole e zootecniche (ad eccezione di impianti per la preparazione, la confezione e l'immagazzinaggio di prodotti di origine agricola e zootecnica).

Tipi di interventi consentiti

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

Parametri di intervento

- Rc = 50% di SF (per gli insediamenti preesistenti alla data di adozione del presente P.R.G. è comunque ammesso, per necessità di adeguamento funzionale, l'incremento "una tantum" del 10% della Sc esistente)
- H = 12,00 m. salvo altezze maggiori preesistenti o adiacenti o per parti tecnologicamente indispensabili (comignoli, carri ponte, tralicci, e simili.)
- Df = 10,00 m.
- Dpf = secondo D.M. 02. 04. 68 n. 1444

- Dc = 6,00 m.; in caso di accordo scritto tra confinanti è ammessa la costruzione in aderenza, o l'assunzione di servitù per distanze inferiori, registrate e trascritte

Indirizzi

3. La realizzazione di interventi edilizi di RE2, RE3, A, S e NC dovrà dare luogo ad insediamenti morfologicamente omogenei, con l'eliminazione di parti degradate o in cattivo stato di manutenzione.

Prescrizioni particolari

4. Nel caso di interventi di tipo A, S ed NC dovrà essere soddisfatto lo standard nei modi previsti al precedente art. 19, punti b) e c) a seconda della specifica destinazione d'uso.

Art. 26 - AREE CON INSEDIAMENTI PREESISTENTI DI ORIGINE PRODUTTIVA E/O TERZIARIA ASSOGGETTABILI A INTERVENTI DI RIUSO E RIQUALIFICAZIONE FUNZIONALE (A.R.R.)

1. Il P.R.G. classifica quali A.R.R. le parti del territorio comunale, occupate da insediamenti dismessi, sottoutilizzati, o situati all'interno di aree a diversa prevalente destinazione o individuate con l'obiettivo di promuovere interventi di riqualificazione e riuso; per tali aree il P.R.G. prevede il riuso delle aree con nuove funzioni.

Obiettivi generali

2. Gli interventi previsti dal P.R.G. sulle aree A.R.R. hanno la finalità di riqualificare gli spazi urbani attraverso la sostituzione delle preesistenze e il riuso degli spazi.
3. Trattandosi di interventi di riqualificazione, i progetti di trasformazione dovranno garantire il miglioramento degli aspetti funzionali e la valorizzazione degli spazi urbani.
4. In attesa dell'attuazione degli interventi di trasformazione è consentita la continuazione delle attività esistenti, **con l'applicazione completa delle** N.T.A. relative alla classificazione dello stato di fatto **riportata sulle tavole della serie AT del P.R.G.**

Destinazione d'uso

- proprie e compatibili:
 - quelle di cui al punto c) e al punto d) del precedente articolo 18 (e ad esse assimilabili) nel caso di conferma delle destinazioni d'uso preesistenti
 - quelle di cui al punto b) del precedente articolo 18 (e ad esse assimilabili) se conseguenti ad intervento di riuso e di riqualificazione
- non ammesse:
 - insediamenti rurali ed impianti destinati ad attività agricole e zootecniche
 - insediamento di nuove attività produttive su aree dismesse ad eccezione di attività produttive compatibili con la vicinanza di usi residenziali e che possano svolgersi in ambienti chiusi, senza emissioni non compatibili con le funzioni presenti nel contesto circostante.

Tipi di intervento ammessi:

MO, MS, RC1, RC2, RE1, RE2, RE3, A, S, NC, D, RU (con le precisazioni di cui al precedente comma 2)

Parametri:

- per destinazioni d'uso di cui al punto c) e d) del precedente art. 18, valgono i parametri stabili rispettivamente all'art. "aree di insediamento di impianti per la produzione di beni e servizi" (**per destinazioni di cui al punto c)**) e "aree di insediamento di impianti ad uso di attività terziarie commerciali e di servizio" (**per destinazioni di cui al punto d)**)
- per destinazioni d'uso di cui al punto b) del precedente art. 18, conseguenti ad interventi di riuso e di riqualificazione valgono i parametri seguenti:
 - Rc = 40%
 - H = • 12,00 m. nel caso di demolizione e successiva nuova costruzione (salvo diverse specifiche indicazioni riportate sulle schede di area in appendice alle presenti norme determinate in piani f.t.);
 - pari alla massima preesistente all'interno dell'area omogenea nel caso di ristrutturazione edilizia
 - UT = 0,35 mq./mq. **In caso di intervento con recupero di volumi preesistenti è comunque consentito un UT superiore, fino a un valore limite pari al 60% della Sul rilevabile sull'area prima dell'adozione del progetto preliminare di P.R.G-)**
 - D = 10,00 m. o pari a maggiori altezze di fabbricati frontistanti **(nel caso di interventi di tipo D+NC è consentita la nuova edificazione sull'allineamento degli edifici preesistenti oggetto di demolizione)**
 - Dpf = secondo D.M. 02.04.68 n° 1444
 - Dc = 5,00 m. **o secondo le prescrizioni del codice civile a seguito di convenzionamento tra confinanti**

Prescrizioni particolari:

5. Le norme contenute nelle schede di indirizzo attuativo prevalgono su quanto generalmente previsto dal presente articolo.

6. Nelle aree classificate al presente articolo è ammessa l'utilizzazione degli incrementi di Sul derivanti dall'applicazione della perequazione dei diritti edificatori e di bonus previsti dalle presenti norme.
7. Gli interventi di riuso e riqualificazione per le destinazioni d'uso di cui al punto b) del precedente articolo 18, sono subordinati alla formazione di strumento urbanistico esecutivo (ove indicato sulle tavole di P.R.G.) con vincolo di convenzionamento, nella misura minima del 30%, della Sul residenziale realizzabile; sulle aree A.R.R. individuate dal P.R.G. senza prescrizione di S.U.E., gli interventi sono soggetti a titolo abilitativo convenzionato.
8. Per le aree dove è indicata la previsione di strumento urbanistico esecutivo, nei casi in cui, in virtù di quanto previsto dalle N.T.A. e dalle schede di indirizzo, si prevede la realizzazione di una Sul a destinazione residenziale superiore a 1.500 mq., è facoltà dei soggetti attuatori proporre al Comune (che ha facoltà di adesione o rigetto) la procedura di formazione di un Programma Integrato di riqualificazione urbanistica, edilizia e ambientale di cui alla L.R. 18/1996. In tal caso non è dovuto il convenzionamento del 30% della Sul residenziale. Attraverso la procedura del Programma Integrato sarà ceduta (e corrisposta dai soggetti attuatori) al Comune la quota di plusvalenza relativa all'intervento, da calcolare, per le diverse destinazioni d'uso, sulla base di apposite tabelle e di specifico regolamento approvati e aggiornati con deliberazione del Consiglio Comunale.
9. Provvedimenti di rilascio di titolo abilitativo per la nuova costruzione di edifici con destinazioni d'uso di cui al punto c) e d) del precedente articolo 18, devono essere rilasciati tenendo conto del contenuto delle disposizioni particolari riportate nelle schede di indirizzo in modo da non impedire la futura attuazione di interventi di riuso e riqualificazione, e comunque sono da assoggettarsi a convenzione o ad atto d'obbligo unilaterale trascritti nei registri immobiliari.
10. Nel caso di interventi di riuso e riqualificazione per le nuove destinazioni d'uso commerciali e direzionali dovranno essere soddisfatti gli standards di cui all'art. 19 punto c) precedente; per le nuove destinazioni d'uso residenziali dovranno essere reperiti standard secondo quanto indicato dalle schede d'area o, ove non indicati, in misura di 15 mq./abit. (1 abitante: equivalente a 40 mq. di Sul) da destinare a servizi prescelti dall'A.C. Tali aree dovranno essere prioritariamente reperite all'interno dell'area oggetto di riuso e riqualificazione. Nei casi in cui tali aree risultino inadeguate, per localizzazione e/o per dimensioni, il reperimento entro l'area di intervento potrà essere sostituito con il reperimento di pari superficie in aree giudicate adeguate dall'Amministrazione Comunale o verrà sostituito con l'equivalente monetizzazione. I proventi della monetizzazione dovranno essere finalizzati all'acquisizione e/o

realizzazione di aree a standard pubblici. Il relativo importo è determinato e aggiornato dalla Giunta Comunale con apposita deliberazione.

11. A seguito di interventi di riuso e riqualificazione, la destinazione residenziale non potrà essere inferiore al 50% della sul ottenuta, la destinazione terziaria non potrà essere superiore al 50% della Sul ottenuta.
12. Per i lotti che ricadono nell'area di esclusione dello stabilimento Galvanoplast, l'indice fondiario non deve superare il valore di 1,5 mc/mq, al fine di rispettare le prescrizioni previste dall'art. 31, lettera H, comma 18.

Art. 27 - AREE DESTINATE AD ATTIVITA' AGRICOLE (A.A.)

1. Il P.R.G. considera come aree destinate ad attività agricole (A.A.), le parti del territorio comunale interessate da un uso agricolo – zootecnico e forestale, con finalità produttive e/o di conservazione dell'ambiente e del paesaggio.
2. La classificazione degli usi del suolo in atto a fini agricoli e forestali costituisce il primo riferimento per la definizione tipologica di tali suoli, fermo restando che, per quanto concerne l'autorizzazione di interventi, vale l'uso effettivamente in atto anche a seguito di cambiamenti colturali in progetto.

Obiettivi generali

3. Il PRG individua come elemento di tutela del sistema ambientale generale del territorio extraurbano il mantenimento delle attività agro-zootecniche nel territorio agricolo.

Destinazioni d'uso

4. La classificazione degli usi del suolo in atto a fini agricoli e forestali costituisce il primo riferimento per la definizione tipologica di tali suoli, fermo restando che, per quanto concerne l'autorizzazione di interventi, vale l'uso effettivamente in atto o previsto a seguito di cambiamenti colturali in progetto.

Tipi di interventi consentiti

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

Parametri di intervento

5. Per quanto riguarda l'attribuzione degli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali, si considerano le seguenti categorie:
 - a) terreni a colture protette in serre fisse IF = 0,05 m³/m²
 - b) terreni a colture orticole o floricole specializzate IF = 0,05 m³/m²
 - c) terreni a colture legnose specializzate IF = 0,03 m³/m²
 - d) terreni a seminativo ed a prato IF = 0,02 m³/m²
 - e) terreni a bosco, con bosco d'invasione ed a coltivazione industriale del legno annessi ad aziende agricole IF = 0,01 m³/m²
 - f) terreni a pascolo e prato – pascolo di aziende silvopastorali IF = 0,001 m³/m²

g) aree boscate

**Edificabilità e
procedure
autorizzative
secondo le
disposizioni
specifiche
vigenti** con
particolare
riferimento
alla LR 4/2009

6. Per il calcolo dell'edificabilità delle abitazioni rurali è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui. Il volume adibito a residenza al servizio dell'azienda non deve in ogni caso superare 1.500 m³.

- Rc = 25% (50% nel caso di presenza di serre fisse)¹
- H = 6,00 m. (ad eccezione di manufatti particolari che possono richiedere altezze maggiori per specifiche esigenze produttive)
- Df = 10,00 m.
- Dpf = secondo D.M. 02.04.68 n° 1444
- Dc = 5,00 m.

Indirizzi

7. Nelle A.A. sono consentiti tutti gli interventi a carattere colturale con finalità produttive, di conservazione e miglioramento dell'ambiente e del paesaggio, purché compatibili con le norme vigenti in materia.

Prescrizioni particolari

8. Nelle A.A. sono consentiti gli allevamenti zootecnici nel rispetto delle norme vigenti in materia.
9. L'Amministrazione Comunale potrà predisporre apposito regolamento comunale che stabilisca una tipologia comune per le strutture, infrastrutture ed attrezzature nelle A.A. (ad eccezione di quelle specialistiche); che preveda norme comuni a tutte le aziende per la gestione dei reflui e dei rifiuti prodotti in azienda; che stabilisca i parametri massimi dimensionali e temporali per i depositi temporanei di materiali (che saranno comunque consentiti nelle A.A. per i soli

¹ Per serre fisse si intendono tutte quelle strutture per la protezione di colture specializzate, dotate di opere di fondazione o di manufatti per l'ancoraggio o l'appoggio al terreno (muri, cordoli, plinti, ecc.)

materiali aventi attinenza con lo svolgimento delle attività agricole – zootecniche e forestali).

10. E' ammesso il recupero degli edifici rurali abbandonati esistenti all'interno di A.A. sia per lo svolgimento di attività agro – zootecniche, agrituristiche e forestali, sia per la residenza fissa o temporanea. In ogni caso il recupero degli edifici deve avvenire con riferimento a forme, tipologie e materiali costruttivi tradizionali e tipici della zona e a condizione che sia dimostrata la possibilità di dotarsi autonomamente di acqua potabile, smaltimento dei rifiuti liquidi e approvvigionamento di energia elettrica.
11. In particolare la morfologia generale dell'edificio dovrà essere adeguata soprattutto per quanto concerne la pendenza della falda di copertura ed il rapporto tra lunghezza ed altezza del corpo di fabbricazione che dovrà essere simile a quelli riscontrabili nelle tipologie di carattere rurale tradizionale.
12. Il recupero degli edifici rurali, secondo il precedente comma, è ammesso per i manufatti:
 - che abbiano una superficie minima tale da rispondere ai requisiti dell'art. 3 del D.M. 5.7.1975;
 - dove sia individuabile con certezza il volume preesistente.
13. Per gli edifici rurali esistenti individuati sulle tavole di P.R.G. in zona agricola, oggetto di recupero a fini agrituristiche o residenziali i parametri da applicare sono quelli previsti per le A.E.R.
14. Nelle aree agricole sono consentite ovunque opere di miglioramento delle attitudini produttive dei terreni; purché in osservanza delle normative di legge che disciplinano i movimenti di terra e le trasformazioni d'uso del suolo.
15. In particolare sono consentite:
 - sistemazioni idraulico-agrarie (su tutte le aree A.A.);
 - spianamenti e livellamenti (nelle aziende florovivaistiche, nei seminativi, prati, orti e giardini, e per le colture arboricole da legno)
 - modificazioni della giacitura e dell'esposizione dei terreni, gradonature e terrazzamenti (nelle aziende florovivaistiche).
16. Nelle aree agricole, ove compatibile con le prescrizioni geologico – tecniche, è consentita la realizzazione di strade agro-silvo-pastorali e/o di accesso ad insediamenti preesistenti (con limite di sviluppo longitudinale di 300 metri), la cui progettazione dovrà essere effettuata limitando quanto più possibile la modificazione della morfologia del suolo. Le strade private di servizio agli insediamenti o ai fondi potranno essere realizzate esclusivamente in terra battuta o con inerti stabilizzati, salvo parti lastricate in pietra per esigenze determinate da pendenze o dal convogliamento di acque meteoriche.

17. E' consentita in ogni caso la realizzazione di piste tagliafuoco e di strade di servizio pubblico.
18. Lungo il percorso delle piste tagliafuoco è consentito il taglio della vegetazione fino ad un massimo di m. 5,00 dal ciglio di ogni lato della pista.
19. Nell'autorizzare la realizzazione di tali piste, l'Amministrazione Comunale potrà richiedere la realizzazione di serbatoi e vasche per la provvista idrica destinata ai soccorsi antincendio.
20. Per quanto non riportato e/o in contrasto si richiamano integralmente le disposizioni dell'art. 25 della LR 56/1977 e s. m. i.

Art. 27 BIS - AREE AGRICOLE INTERSTIZIALI ENTRO IL TERRITORIO URBANO (A.A.I.)

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

- Dc = 5,00 ml.
- Ds = secondo quanto previsto all'articolo "strade e infrastrutture per la circolazione"

6. Disposizioni particolari:

- 1) Le aree libere destinate alle colture devono essere utilizzate in modo ordinato senza alterare o compromettere sensibilmente i caratteri ambientali e paesaggistici del luogo.
- 2) La costruzione di edifici accessori deve essere improntata a grande semplicità, con coperture a falde semplici e con l'impiego di materiali tradizionali (muratura piena intonacata o con mattoni o pietra a vista, serramenti e strutture del tetto in legno, coperture in coppi o tegole di laterizio).
- 3) Ove compatibile con le prescrizioni geologico-tecniche, è consentita la realizzazione di strade, la cui progettazione dovrà essere effettuata limitando quanto più possibile la modificazione della morfologia del suolo. Le strade private di servizio agli insediamenti o ai fondi potranno essere realizzate esclusivamente in terra battuta o con inerti stabilizzati, salvo parti lastricate in pietra e/o in prefabbricati in cls o materiale sintetico, riempiti di substrato e inerbiti, posati su apposita stratificazione di supporto, per esigenze determinate da pendenze o dal convogliamento di acque meteoriche.
- 4) Sono ammesse recinzioni realizzate secondo le prescrizioni del Regolamento Edilizio in analogia a quanto prescritto per le aree agricole.

Art. 28 - NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE (N.A.F.)

1. Il P.R.G. classifica come nuclei di antica formazione (N.A.F.) le aree dove sono presenti edifici e manufatti di antica datazione (indipendentemente dallo stato di conservazione), con riferimento all'art. 24 1° comma punto 2) della L.R. 56/77.

Obiettivi generali

2. Il P.R.G. promuove il recupero funzionale e la valorizzazione del patrimonio edilizio presente nei N.A.F. con lo scopo di agevolare gli interventi e secondo prescrizioni e indirizzi volti agli aspetti qualitativi e caratterizzanti il contesto.

Destinazione d'uso

- proprie e compatibili:
 - quelle di cui ai punti a), b) e d) del precedente art. 18 o ad esse assimilabili.

Tipi di interventi consentiti

3. Il P.R.G. contiene una specifica planimetria sulla quale, per le aree comprese nei N.A.F., viene data l'indicazione, per ciascun edificio, dei tipi di intervento ammessi.

Parametri di intervento:

- V/H/Sc = di norma coincidenti con i valori preesistenti, **ovvero modificabili nei limiti e** secondo le prescrizioni relative alle categorie di intervento consentite, **e/o** salvo specifiche indicazioni planovolumetriche riportate nella planimetria dei tipi di intervento, **con un incremento massimo dei valori dei parametri preesistenti V/H/Sc del 10%.**
4. Nel caso di interventi tramite Piano Particolareggiato o Piano di Recupero, assoggettato alle procedure per l'espressione del parere per la tutela e la valorizzazione dei beni culturali e ambientali, potranno prevedersi incrementi del volume esistente nell'area soggetta a P. di R. fino al 20%, nonché modificazioni alle previsioni contenute nelle planimetrie di P.R.G. in merito alle altezze, alla superficie coperta ed ai tipi di intervento. Tramite P.P. o P. di R. è possibile prevedere la demolizione totale di volumi esistenti e la

trasposizione planovolumetrica degli edifici per mezzo di interventi di ristrutturazione urbanistica.

5. Per gli altri parametri si fa riferimento al Codice civile ed al D.M. 2/4/68 n° 1444 (zone A).
6. All'interno dell'area del N.A.F. del capoluogo, il P.R.G. individua **un'area** di completamento del tessuto urbano, assoggettata a specifiche previsioni normative mediante apposita **scheda** di indirizzo per l'attuazione degli interventi.

Indirizzi e prescrizioni particolari:

7. Gli interventi sugli edifici devono in generale perseguire lo scopo di migliorare le condizioni funzionali, salvaguardando i valori architettonici o, comunque, documentari della tradizione insediativa e costruttiva locale, da riconoscere mediante una specifica relazione di analisi, facente parte dei documenti di progetto.
8. Gli interventi devono in generale rispettare i seguenti indirizzi e prescrizioni:
 - a) è escluso l'uso di materiali impropri rispetto al contesto per la finitura superficiale dei prospetti;
 - b) i manti di copertura potranno essere in pietra o in laterizio (anche a seguito di specifica prescrizione contenuta negli atti autorizzativi e abilitativi);
 - c) gli sporti di gronda o i cornicioni potranno essere realizzati:
 - con puntoni in travetti di legno in vista, con eventuale collocazione di tavole e doghe di legno al di sopra di travi e puntoni costituenti la struttura del tetto;
 - con sagomature o con modiglioni porta-gronda in laterizio o in pietra;
 - con lastre piane di pietra;
 - d) le coperture dovranno avere forma a falde inclinate (con inclinazione del tipo prevalente); potrà essere ammesso l'inserimento di finestre installate a raso nella falda, per la illuminazione del sottotetto; la formazione di abbaini (secondo criteri compositivi) coerenti con i prospetti, l'installazione di elementi per l'utilizzazione di fonti rinnovabili secondo le norme vigenti;
 - e) le aperture sui prospetti di finestre e di porte dovranno essere in generale del tipo rettangolare verticale o quadrato, con mazzette risvoltate in malta, spalle e cornici e con davanzali e soglie in pietra non lucidata; eventuali aperture arcuate dovranno essere motivate

da ragioni di recupero di situazioni preesistenti o di adeguamento a situazioni dell'intorno; i serramenti dovranno essere in legno verniciato o in altro materiale che garantisca effetti di analogo aspetto; per le vetrine è consentito l'impiego di profilati in ferro di colore scuro; è consentita la posa di serramenti o lastre di vetro all'interno di muri e colonne dei loggiati in modo da occultare la vista dall'esterno del telaio;

- f) le scale esterne a vista in facciata dovranno essere del tipo tradizionale ripetitivo dei preesistenti, sostenute da muratura piena fino a terra; per gli edifici soggetti a RE2 e RE3 con A, è consentita la formazione di scale chiuse ove si dimostri l'impossibilità a realizzarle all'interno del volume esistente fino ad un incremento di esso del 10%; i volumi corrispondenti dovranno avere morfologie, criteri compositivi ed impiegare materiali compatibili con l'edificio originario e il contesto;
 - g) gli androni di accesso ai cortili dovranno adeguarsi alle forme e ai materiali del contesto ed essere organicamente inseriti nel disegno dei prospetti;
 - h) i balconi potranno essere in lastre di pietra a vista oppure in lastre di cemento armato a vista di spessore sottile senza frontalini al perimetro; in entrambi i casi essi saranno dotati di mensole in pietra; le ringhiere metalliche dovranno essere di semplice fattura, a bacchette verticali; sono ammesse deroghe per rifacimenti e completamenti di ringhiere lavorate appartenenti al disegno originario dell'edificio o balconate originarie in legno;
 - i) non sono ammesse nuove recinzioni **ad eccezione di quelle di aree libere in corrispondenza del confine con strade pubbliche (sono ammesse esclusivamente recinzioni con siepi o con muratura piena di altezza massima di 180 cm da sottoporre al parere degli organi preposti alla tutela dei beni storici e paesaggistici secondo le norme vigenti)**; sono consentiti la manutenzione, il rifacimento e il completamento di murature piene presenti originariamente (e dei relativi portali) da realizzare con gli stessi materiali e gli stessi sistemi costruttivi.
9. Per gli interventi consentiti in ampliamento di edifici esistenti, la costruzione deve avvenire secondo forme estremamente semplificate derivanti da una impostazione architettonica di disegno ripetitivo della tradizione, escludendo nel contempo forme e materiali che ostentino chiaramente tecnologie, morfologie, criteri compositivi di diversa origine; l'obiettivo è quello di effettuare i nuovi interventi edilizi con

forme e materiali scelti in modo che sappiano integrarsi con l'ambiente storico.

10. Per le aree ricadenti nel N.A.F. del capoluogo dove è prevista la realizzazione di nuovi interventi di completamento del tessuto urbano, gli interventi devono adeguarsi a quanto indicato e prescritto al precedente comma.
11. Per la finitura e tinteggiatura degli edifici, il comune potrà individuare un apposito abaco da utilizzare per l'ottenimento dei titoli abilitativi.
12. Gli interventi di sostituzione e riqualificazione della superficie pavimentata di piazze, strade, vicoli, androni, ecc. dovrà essere realizzata in pietra (a lastre e masselli) e in acciottolato.
13. Le reti di distribuzione dei servizi tecnologici per i vari usi e la rete della illuminazione pubblica dovranno essere progressivamente interrata in occasione del rifacimento delle pavimentazioni stradali o di ogni altro intervento interessante le aree pubbliche; analogamente dovranno essere portate in tubazione passacavo sotto traccia le linee interessanti le facciate degli edifici in occasione del primo intervento edilizio superiore alla manutenzione; il permanere delle reti in vista soltanto per i casi ove ciò sia determinato per obbligo di legge.
14. In considerazione delle condizioni effettive degli spazi liberi e della configurazione planovolumetrica, è ammesso il reperimento di aree per gli standards eventualmente richiesti all'esterno del perimetro dei N.A.F. o l'equivalente monetizzazione.
15. Tutte le aree ricadenti all'interno dei perimetri dei Nuclei di Antica Formazione, sono da considerarsi soggette a rischio archeologico, secondo i contenuti della Circolare della Direzione Regionale per i Beni Culturali n. 34.34.01/1581 Prot. 10980 del 04/12.2014.

Art. 29 - AREA URBANA CENTRALE DELLA CROCIERA

1. Il P.R.G. individua l'area urbana centrale della Crociera come luogo di concentrazione di funzioni di interesse collettivo.

Obiettivi generali

2. Il P.R.G. persegue l'obiettivo di realizzare e consolidare una forma di centralità urbana nel contesto dell'area della Crociera.
3. Per tale obiettivo il piano agisce mediante:
 - la realizzazione di un sistema di spazi pubblici prevalentemente pedonali;
 - l'organizzazione di un sistema della mobilità che riduca gli impatti sull'ambiente del traffico veicolare e dia garanzie di sicurezza alle utenze "deboli";
 - il completamento del tessuto urbano per mezzo di interventi di adeguamento sugli edifici esistenti e di incremento della capacità insediativa attraverso il riuso e la riconfigurazione di aree e isolati;
 - la connessione dell'area urbana centrale con il territorio comunale mediante un sistema di "percorsi protetti".

Destinazione d'uso

- proprie e compatibili:
 - quelle di cui ai punti a), b) e d) del precedente art. 18 o ad esse assimilabili;
 - le attività di produzione di servizi preesistenti alla data di adozione del progetto preliminare di P.R.G. (se compatibili con le norme ambientali e sanitarie vigenti)
- non ammesse:
 - laboratori artigianali di produzione (con la deroga per forme di artigianato compatibili con le funzioni residenziali in base a norme ambientali e sanitarie vigenti);
 - ~~medie e grandi strutture commerciali~~;
 - strutture per allevamenti di animali.

Tipi di interventi consentiti

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

Parametri di intervento

- U_t = 3,50 m²/m²
- U_f = esistente con incremento di 1/3 (sulle aree individuate dal piano particolareggiato come lotti di adeguamento) e secondo i valori assegnati agli isolati (sulle aree individuate dal piano particolareggiato come settori di riuso e trasformazione)
- R_c = 50% di S_f (salvo specifiche indicazioni di piano particolareggiato)
- H = n° di piani fuori terra e interrati, secondo le indicazioni di piano particolareggiato sui settori di intervento
- D_f = 7,50 m. (salvo specifiche indicazioni di piano particolareggiato)
- D_{pf} = secondo D.M. 2/4/68 n° 1444
- D_c = 5,00 m. (salvo specifiche indicazioni di piano particolareggiato)

Indirizzi

4. L'attuazione degli interventi nell'area urbana centrale della Crociera è soggetta a preventiva approvazione di piano particolareggiato di iniziativa pubblica.
5. All'interno dei settori di riuso e trasformazione il piano particolareggiato può prevedere il vincolo di convenzionamento di quota della S_{ul} residenziale realizzabile, ovvero la cessione di quota di plusvalenza relativa all'intervento di trasformazione del suolo.
6. Gli interventi da realizzare all'interno dei settori di riuso e trasformazione sono assoggettati al convenzionamento del titolo abilitativo.

Art. 30 - AREE DI CAVA (A.C.)

1. Il P.R.G. classifica quale A.C. la parte di territorio attualmente destinata all'attività di escavazione e di trattamento di materiali lapidei e inerti.

Destinazioni d'uso

- proprie e compatibili:
 - accumulo di materiali derivanti da attività di cava e trattamento di materiali lapidei e inerti;
 - impianti e manufatti di lavorazione di materiali di cava e materiali inerti;
 - magazzini e depositi connessi alle attività di cava e lavorazione dei materiali;
 - edifici di custodia e di servizio all'attività e agli addetti (esclusivamente a seguito della realizzazione delle opere necessarie per la minimizzazione della pericolosità)

Tipi di interventi consentiti

MO, MS, RE1, RE2, RE3, A, S, NC, D (con le limitazioni derivanti da norme specifiche per la minimizzazione della pericolosità)

Parametri di intervento:

- Rc = 10% di Sf
- H = 12,00 m. (salvo altezze maggiori preesistenti e per impianti e parti tecnologicamente indispensabili per lo svolgimento delle attività)
- Df = 10,00 m.
- Dpf = secondo D.M. 2.4.68 n° 1444
- Dc = 10,00 m.

Prescrizioni particolari:

2. Sulla base delle determinazioni assunte dalla Regione Piemonte nella definizione della classificazione del rischio, derivante dalla zonizzazione geologico-tecnica relativa al P.R.G., si applicano le seguenti disposizioni: "per quanto riguarda i settori ineditati posti in sponda sinistra del Rio Frassino, a monte della S.S. del Sempione e classificati IIIb3-2, potrà essere consentito il solo deposito del materiale di scavo e la realizzazione dei necessari impianti di cantiere e di trattamento della costruenda galleria, o eventuali successivi utilizzi degli impianti stessi per altre finalità simili, purché venga attestata

tata l'assenza di pericolosità residua tramite apposita certificazione redatta da un professionista abilitato. Dovrà, inoltre, essere garantita nel tempo la costante manutenzione delle opere di mitigazione già realizzate”.

3. Nel caso di interventi di tipo A, S ed NC dovrà essere soddisfatto lo standard nei modi previsti al precedente art. 19 punto b).
4. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale richiedere in qualsiasi momento la messa in opera di impianti e/o la messa a dimora di vegetazione per ragioni di decoro ambientale e paesaggistico e/o per ridurre gli effetti negativi di emissioni acustiche e atmosferiche.

Art. 31 - FASCE E ZONE DI RISPETTO E VINCOLI DI NATURA LEGALE

1. In generale, se non esplicitamente escluso da norme o leggi, le aree parzialmente ricadenti all'interno di perimetrazioni di vincoli non perdono la possibilità di generare diritti edificatori; l'edificazione dovrà essere trasferita nelle parti di area, con classificazione urbanistica omogenea e continua, esterne ai perimetri di vincolo.
2. Sulle tavole del P.R.G. sono indicate le seguenti fasce e le zone di rispetto riferite alla vigente legislazione nazionale e regionale:

A - Nastri e incroci stradali:

3. Per una profondità desumibile dalle sezioni stradali-tipo indicate nelle presenti Norme di Attuazione e dalle planimetrie all'esterno della perimetrazione del centro abitato, gli edifici ed i manufatti rientranti nella fascia di rispetto sono disciplinati dall'art. 16 precedente.
4. La realizzazione di distributori di carburante (con le relative attrezzature) è consentita purché la distanza fra i medesimi non sia inferiore a m. 250; l'area di servizio del distributore dovrà essere separata dal nastro stradale con apposita aiuola spartitraffico della larghezza di almeno m. 2,00.
5. Per quanto riguarda gli accessi lungo le strade statali, regionali o provinciali occorre presentare al Comune, prima del rilascio del titolo abilitativo per gli eventuali interventi ammessi, la copia del nulla osta per la loro formazione rilasciata dall'Ente proprietario della strada.

B - Aree cimiteriali:

6. Si richiamano i disposti dell'art. 338 – comma 7 – del T.U. LL.SS. di cui al R.D. 24.07.1934 n. 1265 come modificato dall'art. 28 della Legge 01.08.2002 n. 166. All'interno della zona di rispetto per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale del 10 per cento e il mutamento di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti dalle lettere a) b) c) e d) del primo comma articolo 31 della Legge 5.08.1978, n. 457.
7. Sulle tavole di P.R.G. è riportata la fascia di rispetto definita dalla legislazione vigente e la proposta di riduzione della stessa individuata mediante la procedura di approvazione del Piano Regolatore dei cimiteri.

7bis Si richiamano integralmente le prescrizioni di cui all'art. 27 della L.R. 56/77 così come modificata / integrata dalle LL.RR. 3/2013 e 17/2013 – commi 5, 6, 6 ter, 6 quater e 6 quinquies.

C - Fasce di rispetto dei corsi d'acqua:

8. Per i corsi d'acqua la fascia di cui all'art. 29 della L.R. 56/1977 è stata graficamente rappresentata sulle planimetrie del P.R.G. Poiché essa può essere soggetta a mutare, in conseguenza delle possibili modificazioni dell'alveo, nel corso del tempo, in sede di richieste di titolo abilitativo potrà essere presentata la documentazione tecnica relativa all'applicazione dell'art. 29 della L.R. 56/1977, con indicazione della reale posizione del corso d'acqua.

9. I corsi d'acqua, individuati dal P.R.G., da assoggettare all'art. 29 della L.R. 56/1977 sono:

Torrente Strona o Stronetta (n. 368-373), Rivo Frassino o del Frasso (n. 370), Rivo della Colma (n. 371), Fiume Toce (n. 372), Rivo di Granerolo (n. 374), Rivo Sasso Nero e dell'Inferno (n. 447).

D - Zone di rispetto di sorgenti, pozzi e punti di presa dell'acquedotto:

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

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

E - Zone boscate

12. Le aree di boschi di alto fusto o di rimboschimento e di boschi che assolvono a funzione di salubrità ambientale o di difesa dei terreni sono indicate sulle planimetrie di P.R.G. ai fini dell'applicazione della L.R. 4/2009.

G - Fasce di rispetto della ferrovia

13. Il P.R.G. individua graficamente le aree destinate alle infrastrutture ed attrezzature ferroviarie.
14. Ad esse si applicano le disposizioni di cui al D.P.R. 11 luglio 1980 n° 753 con riferimento alla determinazione delle distanze mediante specifica documentazione tecnica da produrre in sede di richiesta di titolo abilitativo.
Si richiamano integralmente le prescrizioni di cui alla Legge Quadro n. 36 del 22.02.2001 – art. 4 comma 1 – lett. H.

H – Norme specifiche derivanti dall'esito dell'elaborato tecnico RIR

15. L'applicazione di quanto contenuto nell'elaborato tecnico RIR comporta l'adozione in generale dei seguenti criteri:

- **Il rilascio dei permessi di costruire dovrà avvenire solo previa verifica da parte del Comune della compatibilità dell'attività in progetto con la situazione territoriale e ambientale nella quale si inserisce;**
- **la distribuzione delle aree/attività produttive in relazione agli elementi vulnerabili presenti sul territorio andrà considerata al fine di stabilire eventuali rilocalizzazioni di attività e nell'ottica di separare per i nuovi insediamenti, le aree produttive dalle aree residenziali e commerciali in progetto o presenti sul territorio;**
- **l'insediamento di nuovi elementi vulnerabili territoriali (scuole, ospedali) quando prevista, dovrà avvenire solamente in zone lontane dalle aree a destinazione d'uso industriale ed in ogni caso esternamente alle aree di osservazione delle Attività Seveso;**
- **lo sviluppo di aree produttive e delle infrastrutture di trasporto (strade, ferrovie) ad esse asservite dovrà essere studiato al fine di sollevare le aree più urbanizzate dal traffico pesante e per garantire vie di accesso alternative e caratterizzate da elevato scorrimento, per i mezzi di soccorso e di emergenza;**
- **non potranno essere ammessi nuovi insediamenti tali da determinare situazioni di compatibilità ambientale o territoriale definite Molto Critiche o critiche (capitolo 3, Linee guida D.G.R. 20-13359);**
- **Nel caso in cui siano individuate situazioni esistenti di**

incompatibilità rispetto agli elementi ambientali e vulnerabili presenti, si dovrà procedere secondo le seguenti possibilità:

- richiesta di rilocalizzazione dell'attività produttiva;
- richiesta di modifiche all'attività produttiva volte a ridurre il rischio di danno ambientale, la probabilità di accadimento degli scenari incidentali (sistemi di prevenzione) o a limitare gli effetti all'esterno dell'attività (sistemi di mitigazione), modifica della viabilità interna all'attività produttiva;
- rilocalizzazione dell'elemento territoriale vulnerabile che ha comportato la non compatibilità;

- Nel caso di potenziali impatti sugli elementi ambientali vulnerabili con danno classificabile come “significativo”, dovranno essere introdotte negli strumenti urbanistici prescrizioni edilizie e urbanistiche quali misure di prevenzione e di mitigazione, interventi di tipo territoriale, infrastrutturale e gestionale, per la protezione dell'ambiente circostante, definite in funzione delle fattibilità e delle caratteristiche dei siti e delle attività e finalizzate alla riduzione della categoria di danno.

16. Per quanto riguarda l'area di osservazione così come indicata sulle tavole di P.R.G., al suo interno si applicano vincoli gestionali quali:

- la predisposizione piano di emergenza interno alle attività;
- la predisposizione di un piano di viabilità al fine di destinare al traffico di mezzi pesanti necessari per le attività, arterie dedicate, possibilmente esterne ai nuclei più urbanizzati.

17. Per nuovi insediamenti in tale area, inoltre devono essere rispettati durante la fase progettuale i seguenti vincoli:

- deve essere garantita una duplice viabilità per l'accesso dei mezzi di emergenza e vie di fuga adeguate a gestire eventuali evacuazioni;
- se l'area di osservazione è relativa ad attività produttive che detengono sostanze tossiche, in quantitativi tali da rientrare nella categoria delle Attività Seveso, dotare tutti gli edifici presenti nell'area di un sistema di ventilazione e condizionamento con sistema automatico di blocco in emergenza che permetta, in caso di rilascio e conseguente formazione di nube tossica, di arrestare detti sistemi e isolare gli ambienti interni per evitare l'immissione di aria contaminata.

18. L'appartenenza all'area di Esclusione indicata graficamente sulle tavole di P.R.G., essendo quest'ultima la più vicina all'attività

produttiva, comporta, in aggiunta alle disposizioni da rispettare per l'area di osservazione, l'adozione dei seguenti vincoli connessi con la destinazione d'uso delle aree:

- **vanno evitate modifiche di destinazione d'uso che determinano un aumento di carico antropico,**
- **va ridotto il carico antropico nelle destinazioni d'uso,**
- **non sono ammesse in tale zona le categorie territoriali A e B (~~zone residenziali~~) di cui alla tabella estratta dal DM 9 maggio 2001 e riportata nel capitolo precedente.**

18bis L'area di danno di inizio letalità dello stabilimento Galvanoplast, individuata nella tav. P2a, fg. 1, è soggetta agli stessi vincoli vigenti nell'area di osservazione, nonché ai vincoli vigenti nell'area di esclusione connessi con la destinazione d'uso e a quelli progettuali dell'art. 19, comma 1, relativi alle aree con elevata frequentazione di pubblico all'aperto.

18ter L'area di danno di elevata letalità dello stabilimento Galvanoplast, individuata nella tav. P2a, fg. 1, è soggetta agli stessi vincoli vigenti nell'area di osservazione, nonché ai vincoli vigenti nell'area di esclusione connessi con la destinazione d'uso, con estensione dell'incompatibilità anche alla categoria territoriale C di cui alla tabella del D.M. 9 maggio 2001 ed a quelli progettuali dell'art. 19, comma 1, relativi alle aree con elevata frequentazione di pubblico all'aperto.

19. Si aggiungono inoltre ulteriori vincoli progettuali:

- **le aree con elevata frequentazione di pubblico all'aperto (parcheggi, aree di svago, ecc.) devono essere localizzate in posizione protetta rispetto all'attività produttiva, in modo tale che questa sia separata da una barriera fisica di tipo strutturale (muri, edifici, ecc.);**
- **in presenza di attività con eventi tossici devono essere predisposti sistemi di ventilazione automatica e rilevazione gas (dotati di allarme) per i locali interrati e devono essere minimizzate le aperture (porte, finestre) poste sui lati degli edifici rivolti verso l'attività.**

20. Nel caso di edifici confinanti con le Attività Seveso e attività Sottosoglia Seveso inoltre:

- **si deve prevedere un muro di separazione sul lato confinante con l'attività di altezza non inferiore a 2.50 m;**
- **devono essere minimizzate le aperture degli edifici (porte, finestre) sul lato affacciato all'attività;**

- si deve prevedere un accesso carraio sull'area confinante l'attività per l'eventuale accesso di mezzi di soccorso, nonché l'installazione lungo l'area di confine di idranti UNI70 con distanza reciproca non superiore ai 60 m e deve essere predisposta un'area di intervento per i mezzi dei Vigili del Fuoco con possibilità di attacco di motopompa.
21. Se si prevede in tale area l'insediamento di nuove aree produttive o di completamento durante la fase progettuale si deve:
- garantire la doppia viabilità di accesso per un'adeguata gestione delle emergenze in ogni punto dell'area produttiva;
 - garantire un'adeguata viabilità interna;
 - dotare l'area produttiva di servizi comuni per la gestione delle emergenze (ad esempio la rete antincendio, i sistemi di allertamento, ecc.).

Art. 32 - NORME GENERALI DI TUTELA DELL'AMBIENTE

1. In aggiunta a quanto stabilito dalle leggi statali e regionali in materia di tutela dell'ambiente, della flora e della fauna, dei consumi energetici, della difesa dall'inquinamento e dalle emissioni, nonché delle leggi sulla caccia e sulla pesca, su tutto il territorio comunale non è consentito:
 - abbattere o danneggiare alberi che abbiano un particolare valore ambientale o paesaggistico, se non per esigenze di incolumità delle persone e delle cose, nel qual caso dovrà essere effettuata la messa a dimora di alberi sostitutivi di analoga qualità;
 - costruire nuove strade veicolari al di fuori di quelle previste dal P.R.G. e di quelle relative all'attuazione di interventi soggetti a SUE; i lavori necessari per la difesa idraulica e idrogeologica sono eseguiti direttamente o autorizzati espressamente dai soggetti competenti;
 - provocare afflussi di acque in superficie non regolati in occasione di scavi e sbancamenti o mediante l'apertura e l'esercizio di pozzi trivellati;
 - creare invasi artificiali per irrigazioni o per uso produttivo senza titolo abilitativo;
 - costruire muri di sostegno privi di drenaggi efficienti;
 - restringere o modificare la quota degli alvei di corsi d'acqua;
 - eseguire movimenti di terra significativi (sbancamenti, terrazzamenti, spianamenti, rilevati) senza titolo abilitativo suffragato da adeguati studi di carattere geotecnico;
 - formare discariche di inerti o di terreni di sterro e di qualsiasi altra natura senza le preventive autorizzazioni di legge;
 - impermeabilizzare superfici senza la previsione delle opere necessarie alla regolamentazione e allo smaltimento delle acque.
2. Per rispetto delle attuali caratteristiche paesaggistiche, non è consentita l'introduzione intensiva di specie di vegetali estranee al contesto.
3. Tutti gli interventi di rimboschimento dovranno essere eseguiti con l'impiego di associazioni forestali definite da apposito piano di intervento.

4. Nelle aree libere è fatto divieto, ove non previsto tra le funzioni consentite dal P.R.G., di accumulare e depositare materiali (se non a seguito di titolo abilitativo temporaneo); la manutenzione delle aree libere è affidata ai proprietari e non può dar luogo a situazioni in contrasto con esigenze di decoro dell'ambiente e del paesaggio.
5. L'Autorità competente può richiedere in ogni momento l'eliminazione o il rifacimento di strutture, manufatti ed opere considerate di danno al decoro ambientale e del paesaggio.

Art. 33 - ATTUAZIONE DEL P.R.G.

1. Gli interventi previsti dal P.R.G. potranno essere attuati conformemente alle procedure previste dalle disposizioni vigenti alla data del relativo provvedimento autorizzativo.
2. Il rilascio di provvedimenti autorizzativi relativi ad aree appartenenti ad una porzione di territorio avente un'unica classificazione catastale (mappale unico) di cui una parte risulti vincolata ad uso pubblico potrà essere assoggettata, su iniziativa del Comune, a titolo abilitativo convenzionato.
3. Ove indicato dalle tavole del P.R.G. l'attuazione degli interventi è subordinata alla preventiva approvazione di strumento urbanistico esecutivo (S.U.E.).
4. Le indicazioni di P.R.G. relative alle aree assoggettate a S.U.E., sono prescrittive per quanto riguarda i valori dimensionali di parametri e di standards, mentre, in sede di progettazione dello S.U.E., potrà essere prevista una diversa localizzazione di interventi, reti e aree standard. Lo S.U.E. potrà essere previsto, per la sua attuazione, secondo comparti edificatori ai sensi dell'art. 39, 1° comma, p.to 3) della L.R. 56/1977.
5. Le prescrizioni contenute negli S.U.E. prevalgono, in caso di maggiore specificazione e dettaglio e se non in contrasto con il P.R.G., sulle previsioni cartografiche e normative dello strumento urbanistico generale.
6. Con le procedure della legge 457/1978 è possibile l'individuazione di aree da assoggettare a Piano di Recupero su tutto il territorio comunale.
7. Ai sensi dell'art. 9 ultimo comma del D.M. 02.04.68 n° 1444, in sede di S.U.E. contenente previsioni planovolumetriche sono ammesse distanze tra i fabbricati inferiori rispetto a quelle indicate da D.M. stesso.
8. Ai sensi dell'art. 2 della L.R. 18/1996, l'attuazione delle previsioni di P.R.G. potrà avvenire in ambiti complessi mediante proposta di Programmi Integrati di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale in attuazione dell'art. 16 della legge 179/1992. La proposta di Programma Integrato potrà essere di iniziativa pubblica o privata.

Art. 34 - PEREQUAZIONE DEI DIRITTI EDIFICATORI

1. Nelle aree individuate dal P.R.G. quali "aree con insediamenti preesistenti di origine produttiva e/o terziaria assoggettabili a interventi di riuso e riqualificazione funzionale (A.R.R.)" e "aree di nuova edificazione ad uso prevalentemente residenziale sottoposte a S.U.E. (A.N.R.)" sono consentiti incrementi della Sul risultante dall'applicazione degli specifici parametri di area nei casi e alle condizioni sotto elencate.
2. La Sul realizzabile può essere incrementata, mediante l'applicazione di un "bonus" pari a
 - ~~+ 10 % di Sul in ragione dell'impiego di tecnologie costruttive e di impianti in condizione di ridurre il fabbisogno di energia primaria del 50%, secondo quanto definito dall'allegato energetico ambientale al regolamento edilizio~~;
 - + 10% di Sul per il ricorso a procedura di concorso di idee per la progettazione di interventi.
3. Le modalità di applicazione del "bonus" sono definite mediante apposito regolamento, approvato dal Consiglio Comunale.
4. Ai fini dell'applicazione della perequazione dei diritti edificatori, si intende che la Sul ammessa dai parametri di zona può essere incrementata del 10% a seguito della cessione di aree destinate dal P.R.G. ad usi pubblici (non ricadenti nell'area di intervento) alle seguenti condizioni:
 - alle aree di uso pubblico in cessione è attribuito un indice teorico di edificabilità di 0,10 mq./mq., utilizzabile in aggiunta e ad incremento degli indici previsti per le aree di riuso e all'interno di esse;
 - l'utilizzazione del suddetto indice teorico è subordinata al trasferimento delle corrispondenti aree di uso pubblico al Comune;
 - in alternativa al trasferimento diretto delle aree è facoltà dell'Amministrazione Comunale accettare la loro monetizzazione da determinare in base ai valori stabiliti dalla normativa e dalla legislazione vigente, finalizzata all'acquisizione diretta da parte dell'A.C. stessa delle aree, nel rispetto dei principi generali della perequazione dei diritti edificatori dei soggetti proprietari delle aree pubbliche esterne vincolate a tali usi dal P.R.G. e sulla base di un apposito regolamento approvato dal Consiglio Comunale;

- sia nel caso di trasferimento delle aree, sia nel caso della equivalente monetizzazione, l'Amministrazione Comunale ha facoltà di accettazione o di rifiuto, con conseguente inapplicabilità dell'incremento perequativo della Sul.
5. In tutti i casi di applicazione del metodo della perequazione è obbligatoria la sottoscrizione di un'apposita convenzione da approvarsi da parte del Consiglio Comunale; tale convenzione fa parte degli elaborati dello strumento urbanistico esecutivo, dove esso è previsto dal P.R.G., ovvero è parte del titolo abilitativo convenzionato dove gli interventi non sono assoggettati dal P.R.G. a strumento urbanistico esecutivo.

Art. 35 - NORME PARTICOLARI E TRANSITORIE

1. Dal momento dell'adozione del progetto preliminare del P.R.G. da parte del Consiglio Comunale, fino alla sua approvazione da parte della Regione, si applicano le misure di salvaguardia ai sensi della Legge 1902/1952 e 517/1966 con le precisazioni di cui all'art. 58 della L.R. 56/77 e s.m.i.
2. Gli interventi per i quali, alla data di adozione delle presenti Norme, è stato rilasciato titolo abilitativo o che siano soggetti a S.U.E. vigente o in itinere a seguito dell'adozione da parte del Consiglio Comunale, osservano sino al loro completamento, nel rispetto dei termini e delle scadenze stabilite dalla legislazione vigente, le prescrizioni dello strumento urbanistico in forza del quale sono stati previsti o assentiti.
3. A seguito dell'attuazione di quanto previsto, le aree relative rispettano la normativa della classificazione ad esse attribuita dal P.R.G.
4. I titoli abilitativi in deroga possono essere rilasciati limitatamente ai casi di edifici o di impianti pubblici o di interesse pubblico così come previsto dall'art. 16 della Legge 6 agosto 1967 n° 765 e nei limiti di cui alla Circolare Ministero LL. PP. n° 3210 del 20.10.1967.
5. Le schede di indirizzo per l'attuazione degli interventi fanno parte integrante delle presenti norme.
6. Il contenuto delle schede di indirizzo ha carattere prescrittivo e prevalente rispetto all'articolo generale delle N.T.A., a cui si riferisce la classificazione dell'area, in caso di contenuto diverso o di maggiore dettaglio.
7. Per quanto riguarda la quota di St di cui le schede di indirizzo prevedono la cessione gratuita al Comune, si specifica che essa potrà essere oggetto di monetizzazione per una percentuale non superiore al 25%; la restante parte dovrà essere obbligatoriamente oggetto di cessione.

Art. 36 - NORME GENERALI DI CARATTERE IDROGEOLOGICO

1. I vincoli di carattere geologico e idrogeologico sono stati redatti in conseguenza di un'analisi delle caratteristiche geomorfologiche, geotecniche e dell'assetto idrogeologico del territorio.
2. Valgono per tutto il territorio comunale le seguenti prescrizioni:
 - dovranno essere integralmente rispettate le indicazioni contenute negli studi geologici redatti dal professionista estensore degli studi geologici;
 - i corsi d'acqua non dovranno essere confinati in manufatti tubolari o scatolari di varia forma e sezione, subire restringimenti d'alveo e rettifiche di percorso; è fatto inoltre divieto di edificare al di sopra dei corsi d'acqua intubati. Per i corsi d'acqua demaniali, sui quali le disposizioni succitate restano valide in linea di principio, tutti gli interventi in alveo sono subordinati al parere vincolante dell'Autorità idraulica competente ai sensi del R D n. 523/1904;
 - non sono ammesse occlusioni, nemmeno parziali, dei corsi d'acqua, incluse le zone di testata, tramite riporti vari;
 - dovrà essere costantemente garantita la pulizia e la manutenzione degli alvei dei corsi d'acqua, naturali o artificiali, pubblici o privati, limitrofi agli insediamenti previsti, verificando le loro sezioni di deflusso, soprattutto per i tratti d'alveo incubati, ed adeguando quelle insufficienti; Quando i lavori di cui sopra interessano il demanio idrico, prima della loro esecuzione il Soggetto interessato deve acquisire l'autorizzazione e/o il parere favorevole dell'Autorità idraulica competente ai sensi del RD n. 523/1904, sottostando alle vigenti leggi in materia;
 - nelle zone acclivi o poste alla base di ripidi versanti una particolare attenzione dovrà essere posta nella regimazione delle acque superficiali che andranno captate, regimate e convogliate in impluvi naturali;
 - dovrà essere costantemente garantita la manutenzione di eventuali muretti a secco limitrofi agli insediamenti previsti, verificando il loro stato di conservazione;
 - nelle zone alla base di ripidi versanti dovrà essere mantenuta un'adeguata fascia di rispetto dal piede degli stessi, subordinando, inoltre, gli interventi edilizi ad una specifica verifica delle possibili problematiche legate alla caduta massi;

- qualora siano necessari sbancamenti artificiali delle scarpate e riporti di materiale, gli stessi dovranno essere sostenuti e drenati al fine di garantire, a breve ed a lungo termine, la stabilità dei pendii;
 - nel caso in cui siano presenti scarpate limitrofe a nuovi insediamenti in progetto, dovranno essere garantite adeguate fasce di rispetto (non inferiori all'altezza delle scarpate) dall'orlo delle stesse;
 - le eventuali nuove opere di attraversamento stradale dei corsi d'acqua dovranno essere realizzate mediante ponti in maniera tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in modo alcuno a ridurre la larghezza dell'alveo a "rive piene" misurata a monte dell'opera: questo indipendentemente dalle verifiche di portata; Le opere di attraversamento dei corsi d'acqua demaniali, sulle quali le disposizioni succitate restano valide in linea di principio, sono subordinate all'autorizzazione e/o al parere favorevole dell'Autorità idraulica competente ai sensi del RD n. 523/1904;
 - in riferimento al P.A.I. si richiamano, per un loro rigoroso rispetto, i disposti di cui all'art. 18, comma 7 delle N.T.A., evidenziano, inoltre, che le N.T.A., del P.R.G.C. non dovranno essere in contrasto con i principi di cui all'art. 9 delle N.T.A. del P.A.I. stesso;
 - si ricordano le prescrizioni del D.M. 11.03.88 "Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione ed il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione", evidenziando l'obbligatorietà di tali norme che "si applicano a tutte le opere pubbliche e private da realizzare del territorio della Repubblica".
3. I vincoli individuati condizionano gli interventi, ponendo particolari limitazioni alle trasformazioni urbanistiche ed edilizie. A ciascuna di tali zone corrisponde, ai sensi della circolare P.G.R. n.7/LAP del 6/05/1996 una diversa classe di idoneità all'utilizzazione urbanistica.
 4. Tutte le aree inserite nelle varie sottoclassi IIIb dovranno essere considerate inedificabili sino alla realizzazione degli interventi di riassetto necessari all'eliminazione dei pericoli di natura geologica presenti.
 5. Nel caso di interventi di sistemazione già realizzati, l'edificabilità in tali aree dovrà essere subordinata alla verifica della efficienza/efficacia degli interventi di sistemazione stessi. Negli ambiti territoriali in classe IIIb non dovranno, di conseguenza, essere consentiti aumenti del

carico antropico in assenza degli interventi di sistemazione o di una verifica degli stessi, se presenti.

6. Fatte salve le procedure di approvazione da parte delle autorità competenti, spetterà responsabilmente all'Amministrazione comunale verificare che gli interventi di carattere territoriale abbiano raggiunto l'obiettivo di minimizzazione del rischio ai fini della fruibilità urbanistica delle aree interessate.
7. Dovrà essere evitata la realizzazione di interventi edificatori interrati nelle aree inondabili o nelle aree caratterizzate da una falda freatica prossima al piano campagna. Tali situazioni dovranno essere preventivamente indagate a livello di singolo lotto prima del rilascio del Permesso di Costruire. Sempre in tali aree, nel caso di interventi strategici non altrimenti localizzabili, non dovrà comunque essere consentita la realizzazione di locali seminterrati o interrati comportanti la presenza continuativa di persone. Per tali ambiti dovrà essere predisposto un piano comunale di protezione civile.
8. Il ricorso all'innalzamento artificiale del p.c., al fine di evitare possibili coinvolgimenti dei nuovi manufatti di inondazione, è permesso qualora sia accertato che tale intervento non provochi innalzamenti anomali del livello idrico, nel corso di fenomeni di piena, tali da provocare maggiori danni nelle aree adiacenti.

Fasce di rispetto dei corsi d'acqua demaniali

9. Tutti i corsi d'acqua demaniali compresi i canali irrigui appartenenti al demanio (Elab. 11, Carta dei corsi d'acqua, mappe catastali), ancorché non iscritti al Registro delle Acque Pubbliche, sono normati dal RD 523/1904 all'art. 96 in congruenza come segue (distanze minime dagli alvei attivi):
 - 4 metri per piantagioni di alberi e siepi;
 - 4 metri per la realizzazione di recinzioni che non siano amovibili e l'esecuzione di interventi di rimodellamento della superficie topografica; ovvero senza l'esecuzione di scavi e/o riporti che comportino variazioni dei volumi originari;
 - 10 metri per l'esecuzione di nuovi fabbricati o comunque interventi sull'esistente che non siano riconducibili a meri adeguamenti igienico-funzionali;
 - 10 metri per l'esecuzione di scavi e/o riporti che comportino variazioni dei volumi originari.
10. Tutti i corsi d'acqua di cui sopra, nonché tutti i corsi d'acqua con alveo privato sono assoggettati alle norme dell'art. 29 della LR 56/77 e smi.

11. Oltre a quanto previsto dal citato art. 29 sono possibili riduzioni delle fasce di rispetto che interessano il demanio idrico, con particolare riguardo ai disposti di cui al RD 523/1904, in applicazione della CPGR 14/LAP/PET/98 attraverso specifica variante di PRG che deve comprendere l'autorizzazione degli Enti competenti in materia.
12. Nella Carta dei corsi d'acqua (Elaborato 11) vengono distinti i rami idrici privati da quelli pubblici assoggettati al RD n. 523/1904, questi ultimi iscritti nell'Elenco delle acque pubbliche e/o rappresentati con doppia linea continua sulle mappe catastali.
13. Nonostante il PRG possa essere ricompreso nel novero delle discipline vigenti nelle diverse località anche ai sensi della CPGR n. 14/LAP/PET/1998, resta fermo che la norma relativa alle fasce di rispetto dei corsi d'acqua individuata ai sensi dell'art. 29 della LR n. 56/1977 (le fasce possono risultare eventualmente rappresentate sulla carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica predisposta alla scala di piano e redatta secondo la metodologia promossa dalla CPGR n. 7/LAP/1996 e successiva NTE/1999) non prevale sul RD n. 523/1904. Ne consegue che la riduzione della fascia di rispetto di 10 metri dell'art. 96 del citato RD potrà avvenire solo in applicazione della CPGR n. 14/LAP/PET/1998 a condizione che venga prodotta quale allegato tecnico di PRG ai sensi dell'art. 14 della LR n. 56/1977 e s.m.i. una approfondita relazione idraulica sul corso d'acqua che supporti e giustifichi le previsioni normative contenute nel Piano Regolatore, da sottoporre al parere vincolante dell'Autorità idraulica competente.
14. In ogni caso non sono ammesse riduzioni della sezione di deflusso e gli intubamenti dei corsi d'acqua naturali sono assoggettati all'art. 115 del DLgs 3 aprile 2006 n. 152 e s.m.i.
15. Sui corsi d'acqua demaniali, fatte salve le disposizioni specifiche dell'Autorità idraulica competente ai sensi del RD n. 523/1904, resta inteso che la realizzazione di nuove opere che interessano l'area di pertinenza fluviale attiva deve essere subordinata a una progettazione che determini la dimensione e le caratteristiche delle realizzando opere sulla scorta di una piena di progetto con Tr - 200 anni.
16. La Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell' idoneità all' utilizzazione urbanistica (Elaborato 10) riporta le aree ascritte alla classe IIIb che talora interessano porzioni di territorio non edificate e/o non urbanizzate. In tal senso, in fase di attuazione del PRGC, l' Amministrazione comunale è tenuta responsabilmente a valutare lo status di "edificato e/o urbanizzato" delle aree ascritte a una delle classi IIIb, in attuazione del punto 7.9 della nota tecnica esplicativa alla CPGR n.7/LAP/1996 emanata nel 1999. La norma di riferimento per

gli ambiti non “edificabili e/o urbanizzati” è quella prevista per la classe IIIa1.

Art. 37 - NATURA DEI VINCOLI

1. La nuova variante ai vincoli viene rappresentata in cartografia in scala 1:5.000 e 1:2.000.
2. Per ogni area del territorio viene individuata una classe di appartenenza e ogni articolo che segue ne definisce le norme tecniche di attuazione del P.R.G.
3. Laddove le fasce "A" e "B" individuate dal PAI si sovrappongono alle classi di appartenenza, prevalgono le norme del PAI.
4. Sono da intendersi quali porzioni di territorio interessabili da esondazioni per piene associate ad un tempo di ritorno di 200 anni su cui applicare, anche parzialmente, le norme relative alla fascia B, fino alla realizzazione o adeguamento delle opere programmate, gli ambiti così definiti:
 - per i territori posti in fascia C, a tergo del limite B di progetto e ubicati a monte dello svincolo autostradale, gli areali contenuti entro la retinatura "aree inondabili" indicata negli elaborati cartografici della Variante Toce;
 - per i territori posti in fascia C, a tergo del limite B di progetto e ubicati a valle dello svincolo autostradale, alla luce degli approfondimenti condotti utilizzando i livelli definiti dallo Studio di fattibilità, la penetrazione più cautelativa tra quella individuata sull' Elab.8b "Sezioni idrauliche Fascia "C" del PAI – Zona industriale" e denominata "aree sondabili (T=200) con franco <40 cm e con franco >40 cm" e quella individuata sull' Elab.4 " Carta geomorfologica, dei dissesti, della dinamica fluviale e del reticolo idrico minore" e denominata "area esondata lungo il fiume Toce nell' evento del 2000 e area sondabile lungo il torrente Strona" (limitazione alla dinamica del fiume Toce).

Art. 38 - VINCOLI RELATIVI ALLE AREE DI CLASSE IA

1. Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche, gli interventi sia privati che pubblici sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni ai sensi del D. M. 14-01-2008.

Art. 39 - VINCOLI RELATIVI ALLE AREE DI CLASSE IIA

1. Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere superate attraverso l'adozione e il rispetto di moderati accorgimenti tecnici e realizzabili all'interno del singolo lotto oggetto dell'intervento.
2. Per qualsiasi nuovo intervento o ampliamento di volumetria, sia in elevazione che in allargamento, occorre produrre una relazione, firmata da tecnico abilitato, ai sensi del D. M. 14-01-2008, che evidenzi le condizioni dell'ammasso roccioso sovrastante e ne illustri le potenziali problematiche di caduta massi e/o distacchi di frammenti rocciosi.
3. Il nuovo intervento dovrà pertanto comprendere, in caso di pericolosità, opportune opere di difesa locali, mirate alla messa in sicurezza della nuova edificazione o dell'intera struttura soggetta all'ampliamento. Gli eventuali scavi dovranno essere corredati di una relazione di stabilità del pendio. Si raccomanda di eseguire le entrate dei box e del piano terra sui lati non di monte del nuovo edificio.

Art. 40 - VINCOLI RELATIVI ALLE AREE DI CLASSE IIB

1. Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere superate attraverso l'adozione e il rispetto di moderati accorgimenti tecnici e realizzabili all'interno del singolo lotto oggetto dell'intervento.
2. Per qualsiasi nuovo intervento o ampliamento di volumetria, sia in elevazione che in allargamento, occorre produrre una relazione, firmata da tecnico abilitato, ai sensi del D. M. 14-01-2008, che evidenzi le condizioni geotecniche dei terreni di fondazione, eventualmente con indagini geognostiche mirate al tipo di opera in progetto.
3. Opere in sottoterraneo potranno essere eseguite con particolari cautele di impermeabilizzazioni, in quanto le aree sono soggette a fluttuazioni della falda freatica, soprattutto in concomitanza di episodi meteorologici significativi e eventi di piena dei corsi d'acqua. Il richiedente il Permesso di Costruire, di per se e i suoi aventi causa è tenuto a sottoscrivere un atto liberatorio che esenti ogni responsabilità dell'Amministrazione Pubblica in ordine ad eventuali futuri danni a cose e a persone, comunque derivanti dal dissesto segnalato.

Art. 41 - VINCOLI RELATIVI ALLE AREE DI CLASSE IIC

1. Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere superate attraverso l'adozione e il rispetto di moderati accorgimenti tecnici e realizzabili all'interno del singolo lotto oggetto dell'intervento.
2. Per qualsiasi nuovo intervento o ampliamento di volumetria, sia in elevazione che in allargamento, occorre produrre una relazione, firmata da tecnico abilitato, ai sensi del D. M. 14-01-2008, che evidenzi le condizioni geotecniche dei terreni di fondazione, obbligatoriamente con indagini geognostiche mirate al tipo di opera in progetto.
3. A causa della presenza di una falda sub-superficiale e a volte subaffiorante sono vietate opere in sotterraneo.
4. Qualsiasi nuova edificazione dovrà essere impostata su un piano di appoggio innalzato rispetto al piano campagna attuale, ponderata comunque alla situazione idrogeologica locale. Tale quota di imposta va determinata attraverso una relazione di un tecnico abilitato a valutare le condizioni di rischio e i livelli massimi di piena.
5. L'Amministrazione Comunale è tenuta a vincolare l'uso delle aree in classe IIC ad uno studio locale teso a valutare nel dettaglio i fenomeni di ruscellamento diffuso, concentrato e di ristagno che si possono verificare nei predetti ambiti e che proponga contestualmente gli opportuni accorgimenti tecnici necessari al superamento delle problematiche rilevate, ad adottarsi a garanzia del bene pubblico e privato, nel rispetto degli equilibri idrogeologici dell'area vasta e di sicurezza delle aree limitrofe alla porzione di territorio interessata dall'intervento.

Art. 42 - VINCOLI RELATIVI ALLE AREE DI CLASSE IID

1. Porzioni di territorio rialzate artificialmente rispetto al p.c., nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere superate attraverso l'adozione e il rispetto di moderati accorgimenti tecnici e realizzabili all'interno del singolo lotto oggetto dell'intervento.
2. Sono possibili nuove edificazioni ed ampliamenti di volumetrie solo previa verifica delle caratteristiche geotecniche dei terreni con eventuali indagini geognostiche, con presentazione di relativa relazione firmata da tecnico abilitato ai sensi del D. M. 14-01-2008.

Art. 43 - VINCOLI RELATIVI ALLE AREE DI CLASSE IIE

1. Aree di passaggio dalle zone di Classe III a quelle di Classe I dove la pericolosità geologica è legata alla possibilità di eventi alluvionali con laminazioni bassa energia.
2. Sono possibili nuove edificazioni ed ampliamenti di volumetrie solo previa verifica delle reali condizioni di rischio da valutare in base alle pericolosità presenti nelle aree di classe III limitrofe.
3. Si richiede inoltre l'analisi delle caratteristiche geotecniche dei terreni con eventuali indagini geognostiche, con presentazione di relativa relazione firmata da tecnico abilitato ai sensi del D. M. 14-01-2008.

Art. 44 - VINCOLI RELATIVI ALLE AREE DI CLASSE IIIA1

1. Porzioni di territorio appartenenti all'alveo e alle fasce spondali oggetto di dinamica attiva attuale. Zone soggette a importanti e violente laminazioni ad alta energia.
2. Nessun intervento edilizio e modifica della morfologia del terreno è ammissibile, salvo le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili ai sensi della L.R. 56/77 art.31.
3. **Per le abitazioni isolate esistenti, saranno possibili opere di manutenzione ed eventuali ampliamenti funzionali e di ristrutturazione, gli interventi sono condizionati allo studio geologico delle condizioni di pericolosità e rischio ed alle eventuali prescrizioni e accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione.**
4. Per le aree in adiacenza al fiume Toce valgono le seguenti normative: Aree corrispondenti alla fascia A del PAI (N.d.A. Art. 1, 29, 32, 38, 38bis, 39, 41).
5. Nelle Aree di fascia A sono vietate:
 - a) le attività di trasformazione dello stato dei luoghi, che modifichino l'assetto morfologico, idraulico, infrastrutturale, edilizio.
 - b) la realizzazione di complessi ricettivi all'aperto;
 - c) il deposito a cielo aperto, ancorché provvisorio, di materiali di qualsiasi genere.
6. Sono per contro consentiti:
 - a) i cambi colturali, che potranno interessare esclusivamente aree attualmente coltivate;
 - b) gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
 - c) le occupazioni temporanee se non riducono la capacità di portata dell'alveo, realizzate in modo da non arrecare danno o da risultare di pregiudizio per la pubblica incolumità in caso di piena;
 - d) i prelievi manuali di ciottoli, senza taglio di vegetazione, per quantitativi non superiori a 150 m³ annui.

Art. 45 - VINCOLI RELATIVI ALLE AREE DI CLASSE IIIA1-1

1. **Porzioni di territorio appartenenti alle fasce spondali oggetto di dinamica attiva attuale. Area in fascia A. Zone soggette a importanti laminazioni.**
2. **Nessun intervento edilizio e modifica della morfologia del terreno è ammissibile, salvo le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili ai sensi della L.R. 56/77 art.31.**
3. **Area esterna alle fasce fluviali PAI.**
4. **In particolare nell'area potranno essere posizionate infrastrutture di piccole dimensioni funzionali alla conduzione agricola dei singoli lotti.**
Le strutture, in legno, dovranno essere posizionate ad un'altezza compatibile alla piena di riferimento.
Sarà necessario pertanto realizzare delle "palafitte" ad un'altezza di almeno 120 cm dal p.c. per essere compatibili con i tiranti delle piene eccezionali del fiume Toce.
Le capanne dovranno avere una piccola scala di accesso mentre tutto lo spazio sottostante dovrà essere tenuto libero per consentire l'eventuale deflusso della piena.
Le recinzioni potranno essere eseguite solo in legno con assi orizzontali e con luce di interasse per permettere il passaggio delle acque di piena. L'interasse è prevista di almeno 50 cm per il primo spazio dal p.c. e di 30 cm per i seguenti. L'altezza delle travi orizzontali in legno non deve superare i 10 cm.

Art. 46 - VINCOLI RELATIVI ALLE AREE DI CLASSE IIIA1-2

1. **Porzioni di territorio appartenenti all'alveo e alle fasce spondali oggetto di dinamica attiva attuale. Zone soggette a importanti laminazioni ad alta energia.**

2. **Nessun intervento edilizio e modifica della morfologia del terreno è ammissibile, salvo le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili ai sensi della L.R. 56/77 art.31.**

3. **Nell'area potranno essere realizzate opere provvisorie di fruizione per l'area a parco comunale.**
Chioschi, panchine e giochi per bambini dovranno essere posizionati nelle parti più elevate dell'area.
L'area dovrà essere monitorata in caso di preallarme della Prefettura, prevedendo la chiusura degli accessi in caso di presunto rischio.
L'area inoltre dovrà essere inserita come area di particolare attenzione nel locale Piano di Protezione Civile.

Art. 47 - VINCOLI RELATIVI ALLE AREE DI CLASSE IIIA2

1. Porzioni di territorio montano, aree tutelate dal vincolo idrogeologico: nuovi interventi non sono possibili, mentre è possibile eseguire opere di ristrutturazione sull'esistente nel rispetto del punto 6.2 della nota tecnica esplicativa alla CPGR n. 7/LAP/1996 emanata nel 1999. Permesse le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili ai sensi della L.R. 56/77 art.31.
2. Per gli edifici esistenti sono permessi gli interventi di ristrutturazione di tipo A e di tipo B, purché in linea con la citata nota tecnica esplicativa del 1999.
3. E' ammesso il deposito di materiali di scavo e il loro trattamento solo in aree in cui venga attestata l'assenza di rischio.

Art. 48 - CLASSI IIIB

1. A recepimento modifiche “ex-Officio” introdotte con approvazione PRGC con D.G.R. 22.02.2016 n.28-2948, gli articoli sono integrati con le indicazioni contenute nella tabella 7 della parte II dell’allegato “A” alla D.G.R. 64-7417 del 7.04.2014, di seguito riportata.

INCREMENTO DEL CARICO ANTROPICO IN RELAZIONE ALLE POSSIBILITÀ DI RIUSO ED EVENTUALE INCREMENTO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE PER USO RESIDENZIALE						
CLASSE DI PERICOLOSITA'	IIIB2		IIIB3		IIIB4	
TIPO DI INTERVENTO	A	P	A	P	A	P
Manutenzione ordinaria	*	*	*	*	*	*
Manutenzione straordinaria	*	*	*	*	*	*
Restauro e risanamento conservativo	senza cambio di destinazioni d'uso	*	senza cambio di destinazioni d'uso	*		senza cambio di destinazioni d'uso
Adeguamento igienico funzionale	* max 25 mq	*	* max 25 mq	* max 25 mq		* max 25 mq
Ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione	Senza frazionamento			*		
	Con frazionamento		*	solo a seguito degli approfondimenti di cui al paragrafo 6 della parte I al presente Allegato		
Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione	Senza frazionamento		*	*		
	Con frazionamento		*	solo a seguito degli approfondimenti di cui al paragrafo 6 della parte I al presente Allegato		
Recupero dei sottotetti esistenti ai sensi della l.r. 21/98	* no nuove unità abitative	*	* no nuove unità abitative	*		* no nuove unità abitative
Ampliamento in pianta		*		* max 20% e 200 mc, no nuove unità abitative		
Ampliamento in sopraelevazione	* solo per problematiche idrauliche e con dismissione P.T.	*	* solo per problematiche idrauliche e con dismissione P.T.	*		* no nuove unità abitative
Demolizione	*	*	*	*	*	*
Sostituzione edilizia		*		* con eventuali ampliamenti non superiori al 20% per un massimo di 200 mc		
Nuova costruzione		*				
Ristrutturazione urbanistica		*				
Cambio di destinazione d'uso		*		* solo a seguito degli approfondimenti di cui al paragrafo 6 della parte I al presente Allegato		
Cambi d'uso funzionali che non aumentano il carico antropico (ad es. box, magazzini, parcheggi, etc...)		*		*		*

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

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

* = Intervento ammesso

2. La tabella ha lo scopo di riassumere ed esemplificare gli interventi edilizi ammessi nelle classi IIIB, sia prima che dopo gli interventi di riassetto di carattere territoriale, in conformità alle norme esistenti per

ogni singola classe, a cui si rimanda per le precisazioni necessarie. Si precisa che al momento valgono le colonne siglate dalla lettera "A", ovvero "ante-operam" con cui si identificano porzioni di aree dove non sono state ancora realizzate opere di mitigazione del rischio. Qualora, in seguito ad interventi di sistemazione idrogeologica globale, potranno essere rivalutate le condizioni di rischio esistente. Spetterà all'Amministrazione Comunale verificare che gli interventi di carattere territoriale abbiano raggiunto l'obiettivo di minimizzazione del rischio ai fini della fruibilità urbanistica delle aree interessate, con propria presa d'atto a recepimento delle risultanze del sopralluogo periodico effettuato dal geologo incaricato dalla stessa Amministrazione Comunale.

3. L'utilizzo ai fini edificatori di tali settori è subordinato alla realizzazione delle opere di mitigazione della pericolosità. Gli interventi ammessi nelle singole aree per i quali sono state redatte le schede geologico-tecniche, dovranno essere coerenti con le classi di sintesi in cui ricadono e con la relativa normativa associata. A tale proposito dovranno essere prese a riferimento le perimetrazioni delle classi di idoneità geologica all'utilizzo urbanistico riportate nelle carte di sintesi alla scala 1:2000.

Art. 49 - VINCOLI RELATIVI ALLE AREE DI CLASSE IIIB2-1

1. Porzioni di territorio difese da opere già realizzate la cui funzionalità deve essere soggetta a periodici controlli che ne garantiscano l'efficacia. Nuovi interventi possibili solo in caso di perfetta funzionalità delle opere di difesa idrogeologica.
2. Opere in sotterraneo potranno essere eseguite con particolari cautele di impermeabilizzazioni, in quanto le aree sono soggette a fluttuazioni della falda freatica, soprattutto in concomitanza di episodi meteorologici significativi e eventi di piena dei corsi d'acqua. Il richiedente il Permesso di Costruire, di per se e i suoi aventi causa è tenuto a sottoscrivere un atto liberatorio che esenti ogni responsabilità dell'Amministrazione Pubblica e i suoi Funzionari in ordine ad eventuali futuri danni a cose e a persone, comunque derivanti dal dissesto segnalato.
3. Nelle aree identificate, lungo il Toce, come aree di deflusso della Piena (Fascia B) dall'Autorità di Bacino (N.d.A. del PAI Art.: 1, 30, 32, 38, 38bis, 39, 41) valgono invece:
 - Nella fascia B sono vietati:
 - a) gli interventi che comportino una riduzione apprezzabile o una parzializzazione della capacità di invaso, salvo che questi interventi prevedano un pari aumento della capacità di invaso in area idraulicamente equivalente;
 - b) argini, interventi e strutture che tendano a orientare la corrente verso il rilevato e scavi o abbassamenti del piano campagna che possano compromettere la stabilità delle fondazioni dell'argine.
 - Nei territori della Fascia B, sono consentite:
 - a) opere di nuova edificazione, di ampliamento e di ristrutturazione edilizia, comportanti anche aumento di superficie o volume, interessanti edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, purché le superfici abitabili siano realizzate a quote compatibili con la piena di riferimento, previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno o in presenza di copertura assicurativa;
 - b) interventi di ristrutturazione edilizia, comportanti anche sopraelevazione degli edifici con aumento di superficie o volume, non superiori a quelli potenzialmente allagabili, con contestuale dismissione d'uso di queste ultime e a condizione che gli stessi non aumentino il livello di rischio e non comportino significativo

ostacolo o riduzione apprezzabile della capacità di invaso delle aree stesse, previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno o in presenza di copertura assicurativa;

- c) interventi di adeguamento igienico - funzionale degli edifici esistenti, ove necessario, per il rispetto della legislazione in vigore anche in materia di sicurezza del lavoro connessi ad esigenze delle attività e degli usi in atto;
- d) opere attinenti l'esercizio della navigazione e della portualità, commerciale e da diporto, qualora previsti nell'ambito del piano di settore;
- e) gli interventi di sistemazione idraulica quali argini o casse di espansione ed ogni altra misura idraulica atta ad incidere sulle dinamiche fluviali, solo se compatibili con l'assetto di progetto dell'alveo derivante dalla demolizione della fascia;
- f) gli impianti di trattamento d'acque reflue, qualora sia dimostrata l'impossibilità della loro localizzazione al di fuori delle fasce, nonché gli ampliamenti e messa in sicurezza di quelli esistenti; i relativi interventi sono soggetti a parere di compatibilità dell'Autorità di bacino;
- g) la realizzazione di complessi ricettivi all'aperto, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente.

4. Valgono le indicazioni contenute nella Tabella riportata al Punto 7 della parte II dell'Allegato A alla DGR 64-7417 del 07/04/2014 per gli interventi ammessi nelle classi IIIb, sia prima che dopo gli interventi di riassetto di carattere territoriale.

Art. 50 - VINCOLI RELATIVI ALLE AREE DI CLASSE IIIB2-2

1. Porzioni di territorio soggette a laminazioni a bassa energia e tiranti minimi, in caso di esondazioni a carattere torrentizio. Porzioni di aree limitate e presenti marginalmente ai corsi d'acqua. Aree interessate da eventi con $T > 50$ anni.
2. Nuovi interventi possibili solo in seguito a sistemazioni di difesa idrogeologica e/o eventuali ricalibrature dell'alveo, ponderate alla piena di riferimento (Per il torrente Strona definita dallo Studio Idraulico del torrente Strona – Ing.Chiesa, dott.ssa Gay, adottato il 12 marzo 2003). Possibili le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili ai sensi della L.R. 56/77 art.31.
3. Per gli edifici esistenti sono permessi gli interventi di ristrutturazione di tipo A e B, purché non comportino un aumento del carico antropico. Per gli edifici isolati nelle aree agricole, pertanto nei limiti e in sintonia con il punto 6.2 della nota tecnica esplicativa alla CPGR n. 7/LAP/1996 emanata nel 1999, sarà possibile eseguire ristrutturazioni di tipo B compresi gli ampliamenti con obbligo di innalzamento del piano di imposta della pavimentazione ad una quota di sicurezza rispetto la piena di riferimento, determinata a cura del richiedente il permesso di costruire sulla base di idoneo studio idrogeologico, compatibilmente con la situazione idrogeologica locale. Per tutta l'area circostante dovrà essere mantenuta inoltre alla quota di p.c. attuale. Dovranno essere eseguite idonee opere di sistemazione idraulica (sezioni di deflusso, argini) sui corsi d'acqua che interessano le aree sopraccitate. Qualora ad essere interessato dai lavori di cui sopra sia un corso d'acqua demaniale è necessario che il Soggetto attuatore ottenga preventivamente l'assenso dell'Autorità idraulica competente ai sensi del RD n. 523/1904, secondo le forme stabilite dalla legge.
4. Opere in sottoterraneo potranno essere eseguite con particolari cautele di impermeabilizzazioni, in quanto le aree sono soggette a fluttuazioni della falda freatica, soprattutto in concomitanza di episodi meteorologici significativi e eventi di piena dei corsi d'acqua. Per ogni nuovo intervento il richiedente il Permesso di Costruire, di per se e i suoi aventi causa è tenuto a sottoscrivere un atto liberatorio che esenti ogni responsabilità dell'Amministrazione Pubblica e i suoi Funzionari in ordine ad eventuali futuri danni a cose e a persone, comunque derivanti dal dissesto segnalato.
5. Nelle aree identificate, lungo il Toce, come aree di deflusso della Piena (Fascia B) dall'Autorità di Bacino (N.d.A. del PAI Art.: 1, 30, 32, 38, 38bis, 39, 41) valgono inoltre:

- Nella fascia B sono vietati:
 - a) gli interventi che comportino una riduzione apprezzabile o una parzializzazione della capacità di invaso, salvo che questi interventi prevedano un pari aumento della capacità di invaso in area idraulicamente equivalente;
 - b) argini, interventi e strutture che tendano a orientare la corrente verso il rilevato e scavi o abbassamenti del piano campagna che possano compromettere la stabilità delle fondazioni dell'argine.
- Nei territori della Fascia B, sono consentite:
 - a) opere di nuova edificazione, di ampliamento e di ristrutturazione edilizia, comportanti anche aumento di superficie o volume, interessanti edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, purché le superfici abitabili siano realizzate a quote compatibili con la piena di riferimento, previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno o in presenza di copertura assicurativa;
 - b) interventi di ristrutturazione edilizia, comportanti anche sopraelevazione degli edifici con aumento di superficie o volume, non superiori a quelli potenzialmente allagabili, con contestuale dismissione d'uso di queste ultime e a condizione che gli stessi non aumentino il livello di rischio e non comportino significativo ostacolo o riduzione apprezzabile della capacità di invaso delle aree stesse, previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno o in presenza di copertura assicurativa
 - c) interventi di adeguamento igienico - funzionale degli edifici esistenti, ove necessario, per il rispetto della legislazione in vigore anche in materia di sicurezza del lavoro connessi ad esigenze delle attività e degli usi in atto
 - d) opere attinenti l'esercizio della navigazione e della portualità, commerciale e da diporto, qualora previsti nell'ambito del piano di settore.
 - e) gli interventi di sistemazione idraulica quali argini o casse di espansione ed ogni altra misura idraulica atta ad incidere sulle dinamiche fluviali, solo se compatibili con l'assetto di progetto dell'alveo derivante dalla demolizione della fascia.
 - f) gli impianti di trattamento d'acque reflue, qualora sia dimostrata l'impossibilità della loro localizzazione al di fuori delle fasce, nonché gli ampliamenti e messa in sicurezza di quelli esistenti; i

relativi interventi sono soggetti a parere di compatibilità dell'Autorità di bacino.

g) la realizzazione di complessi ricettivi all'aperto, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente.

6. Per le aree IIIb2-2, non rivierasche, e pertanto non soggette a rischio idrogeologico ma aree potenzialmente soggette a caduta massi (come le aree sulle Pendici del Monte Cerano) valgono le stesse norme di cui sopra ma dovranno essere realizzate locali opere di protezione per la mitigazione della pericolosità.
7. Valgono le indicazioni contenute nella Tabella riportata al Punto 7 della parte II dell'Allegato A alla DGR 64-7417 del 07/04/2014 per gli interventi ammessi nelle classi IIIb, sia prima che dopo gli interventi di riassetto di carattere territoriale.

Art. 51 - VINCOLI RELATIVI ALLE AREE DI CLASSE IIIB2-3

1. Porzioni di territorio soggette a possibili laminazioni a bassa energia e tiranti minimi, in caso di esondazioni a carattere torrentizio. Porzioni di aree limitate e presenti marginalmente al fiume Toce nell'area industriale. Aree interessate da eventi con $T > 50$ anni.
2. Nuovi interventi possibili solo in seguito a sistemazioni di difesa idrogeologica puntuali e localizzati attraverso un rialzo artificiale del piano di imposta delle fondazioni e del pavimento ponderate alla piena di riferimento.
3. Possibili le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili ai sensi della L.R. 56/77 art.31.
4. Per gli edifici esistenti sono permessi gli interventi di ristrutturazione di tipo A e B.
5. Il richiedente il Permesso di Costruire, di per se e i suoi aventi causa è tenuto a sottoscrivere un atto liberatorio che esenti ogni responsabilità dell'Amministrazione Pubblica e i suoi Funzionari in ordine ad eventuali futuri danni a cose e a persone, comunque derivanti dal dissesto segnalato.
6. Il rialzo artificiale non deve recare danno alle proprietà limitrofe convogliando acque di pioggia su proprietà confinanti.
7. La quota di imposta del pavimento deve riferirsi sulla base dei dati PAI dello studio delle piene con tempo di ritorno di 200 anni.
8. Nelle aree identificate, lungo il Toce, come aree di deflusso della Piena (Fascia B) dall'Autorità di Bacino (N.d.A. del PAI Art.: 1, 30, 32, 38, 38bis, 39, 41) valgono inoltre:
 - Nella fascia B sono vietati:
 - a) gli interventi che comportino una riduzione apprezzabile o una parzializzazione della capacità di invaso, salvo che questi interventi prevedano un pari aumento della capacità di invaso in area idraulicamente equivalente.
 - b) argini, interventi e strutture che tendano a orientare la corrente verso il rilevato e scavi o abbassamenti del piano campagna che possano compromettere la stabilità delle fondazioni dell'argine.
 - Nei territori della Fascia B, sono consentite:

- a) opere di nuova edificazione, di ampliamento e di ristrutturazione edilizia, comportanti anche aumento di superficie o volume, interessanti edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, purché le superfici abitabili siano realizzate a quote compatibili con la piena di riferimento, previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno o in presenza di copertura assicurativa;
 - b) interventi di ristrutturazione edilizia, comportanti anche sopraelevazione degli edifici con aumento di superficie o volume, non superiori a quelli potenzialmente allagabili, con contestuale dismissione d'uso di queste ultime e a condizione che gli stessi non aumentino il livello di rischio e non comportino significativo ostacolo o riduzione apprezzabile della capacità di invaso delle aree stesse, previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno o in presenza di copertura assicurativa
 - c) interventi di adeguamento igienico - funzionale degli edifici esistenti, ove necessario, per il rispetto della legislazione in vigore anche in materia di sicurezza del lavoro connessi ad esigenze delle attività e degli usi in atto
 - d) opere attinenti l'esercizio della navigazione e della portualità, commerciale e da diporto, qualora previsti nell'ambito del piano di settore.
 - e) gli interventi di sistemazione idraulica quali argini o casse di espansione ed ogni altra misura idraulica atta ad incidere sulle dinamiche fluviali, solo se compatibili con l'assetto di progetto dell'alveo derivante dalla demolizione della fascia.
 - f) gli impianti di trattamento d'acque reflue, qualora sia dimostrata l'impossibilità della loro localizzazione al di fuori delle fasce, nonché gli ampliamenti e messa in sicurezza di quelli esistenti; i relativi interventi sono soggetti a parere di compatibilità dell'Autorità di bacino.
 - g) la realizzazione di complessi ricettivi all'aperto, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente.
9. Valgono le indicazioni contenute nella Tabella riportata al Punto 7 della parte II dell'Allegato A alla DGR 64-7417 del 07/04/2014 per gli interventi ammessi nelle classi IIIb, sia prima che dopo gli interventi di riassetto di carattere territoriale

Art. 52 - VINCOLI RELATIVI ALLE AREE DI CLASSE IIIB3-1

1. Aree dove a seguito della verifica della funzionalità delle opere di riassetto idrogeologico sarà possibile solo un modesto incremento del carico antropico. Da escludersi nuove unità abitative.
2. Opere in sottoterraneo potranno essere eseguite con particolari cautele di impermeabilizzazioni, in quanto le aree sono soggette a fluttuazioni della falda freatica, soprattutto in concomitanza di episodi meteorologici significativi e eventi di piena dei corsi d'acqua. Il richiedente il Permesso di Costruire, di per se e i suoi aventi causa è tenuto a sottoscrivere un atto liberatorio che esenti ogni responsabilità dell'Amministrazione Pubblica e i suoi Funzionari in ordine ad eventuali futuri danni a cose e a persone, comunque derivanti dal dissesto segnalato.
3. Sono consentite le recinzioni.
4. Qualsiasi nuova edificazione dovrà essere impostata su un piano di appoggio innalzato rispetto al piano campagna attuale, compatibile con la piena di riferimento. La riquotatura non deve comportare variazioni di assetto idrogeologico dell'area vasta, tali da determinare un peggioramento dello stato di fatto precedente l'intervento. Le valutazioni in ordine agli effetti indotti dalla nuova edificazione sul contesto territoriale devono essere adeguatamente supportate da un approfondimento specifico di carattere geologico, geomorfologico e idraulico, predisposto dal Soggetto attuatore, a cura e firma di tecnici esperti nelle diverse discipline iscritti ai rispettivi Albi professionali.
5. Occorre produrre relativa relazione geotecnica firmata da tecnico abilitato ai sensi del D. M. 14-01-2008.
6. Sono permesse le opere di interesse pubblico ai sensi della L.R. 56/77 art.31.
7. Valgono le indicazioni contenute nella Tabella riportata al Punto 7 della parte II dell'Allegato A alla DGR 64-7417 del 07/04/2014 per gli interventi ammessi nelle classi IIIb, sia prima che dopo gli interventi di riassetto di carattere territoriale

Art. 53 - VINCOLI RELATIVI ALLE AREE DI CLASSE IIIB3-2

1. Aree dove a seguito delle realizzazioni di opere di riassetto idrogeologico globale sarà possibile solo un modesto incremento del carico antropico abitativo mentre sarà possibile la realizzazione di nuove unità industriali. Da escludersi nuove unità abitative.
2. Opere in sotterraneo potranno essere eseguite con particolari cautele di impermeabilizzazioni, in quanto le aree sono soggette a fluttuazioni della falda freatica, soprattutto in concomitanza di episodi meteorologici significativi e eventi di piena dei corsi d'acqua. Il richiedente il Permesso di Costruire, di per se e i suoi aventi causa è tenuto a sottoscrivere un atto liberatorio che esenti ogni responsabilità dell'Amministrazione Pubblica e i suoi Funzionari in ordine ad eventuali futuri danni a cose e a persone, comunque derivanti dal dissesto segnalato.
3. Sono consentite le recinzioni.
4. Qualsiasi nuova edificazione dovrà essere impostata su un piano di appoggio innalzato rispetto al piano campagna attuale, compatibile con la piena di riferimento.
5. Occorre produrre relativa relazione geotecnica firmata da tecnico abilitato ai sensi del D. M. 14-01-2008.
6. Sono permesse le opere di interesse pubblico ai sensi della L.R. 56/77 art.31.
7. Aree identificate, lungo il Toce, come aree di deflusso della Piena (Fascia B) dall'Autorità di Bacino (N.d.A. del PAI Art.: 1, 30, 32, 38, 38bis, 39, 41).
8. Nella fascia B sono vietati:
 - a) gli interventi che comportino una riduzione apprezzabile o una parzializzazione della capacità di invaso, salvo che questi interventi prevedano un pari aumento della capacità di invaso in area idraulicamente equivalente;
 - b) argini, interventi e strutture che tendano a orientare la corrente verso il rilevato e scavi o abbassamenti del piano campagna che possano compromettere la stabilità delle fondazioni dell'argine.

9. Nei territori della Fascia B, sono consentite:

- a) opere di nuova edificazione, di ampliamento e di ristrutturazione edilizia, comportanti anche aumento di superficie o volume, interessanti edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, purché le superfici abitabili siano realizzate a quote compatibili con la piena di riferimento, previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno o in presenza di copertura assicurativa;
- b) interventi di ristrutturazione edilizia, comportanti anche sopraelevazione degli edifici con aumento di superficie o volume, non superiori a quelli potenzialmente allagabili, con contestuale dismissione d'uso di queste ultime e a condizione che gli stessi non aumentino il livello di rischio e non comportino significativo ostacolo o riduzione apprezzabile della capacità di invaso delle aree stesse, previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno o in presenza di copertura assicurativa
- c) interventi di adeguamento igienico - funzionale degli edifici esistenti, ove necessario, per il rispetto della legislazione in vigore anche in materia di sicurezza del lavoro connessi ad esigenze delle attività e degli usi in atto
- d) opere attinenti l'esercizio della navigazione e della portualità, commerciale e da diporto, qualora previsti nell'ambito del piano di settore.
- e) gli interventi di sistemazione idraulica quali argini o casse di espansione ed ogni altra misura idraulica atta ad incidere sulle dinamiche fluviali, solo se compatibili con l'assetto di progetto dell'alveo derivante dalla demolizione della fascia.
- f) gli impianti di trattamento d'acque reflue, qualora sia dimostrata l'impossibilità della loro localizzazione al di fuori delle fasce, nonché gli ampliamenti e messa in sicurezza di quelli esistenti; i relativi interventi sono soggetti a parere di compatibilità dell'Autorità di bacino.
- g) la realizzazione di complessi ricettivi all'aperto, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente;

10. Per quanto riguarda la frazione Pedemonte, interessata dalla riattivazione del conoide del Rio Lovich, gli ambiti territoriali attualmente ineditati inseriti nella classe IIIb3-2 dovranno rimanere tali anche dopo la realizzazione delle opere di sistemazione. Un modesto incremento di carico antropico relativamente ai soli edifici esistenti potrà essere ammesso solo a seguito della realizzazione delle opere di minimizzazione della pericolosità.

11. In modo analogo gli ambiti territoriali attualmente identificati posti sul conoide del Rio Inferno inseriti nella classe IIIb3-2 dovranno rimanere tali anche dopo la realizzazione delle opere di sistemazione. Un modesto incremento di carico antropico relativamente ai soli edifici esistenti potrà essere ammesso solo a seguito della minimizzazione della pericolosità.
12. La realizzazione di nuove unità industriali a seguito delle opere di mitigazione della pericolosità deve essere limitata ai soli ambiti pianeggianti di fondovalle del F.Toce e non può essere ammessa per altri ambiti territoriali analogamente classificati posti, ad esempio, sul conoide del Rio Lovich, sul conoide del Rio Inferno, sul conoide del Rio Granerolo e lungo il Rio Val Guerra.
13. Per quanto riguarda i settori ineditati posti in sponda sinistra del Rio Fassino, a monte della S.S. del Sempione, e classificati IIIb3-2 (Figura 4), potrà essere consentito il solo deposito del materiale di scavo e la realizzazione dei necessari impianti di cantiere e di trattamento della costruenda galleria, o eventuali successivi utilizzi degli impianti stessi per altre finalità simili, purché venga attestata l'assenza di pericolosità residua tramite apposita certificazione redatta da un professionista abilitato. Dovrà, inoltre, essere garantita nel tempo la costante manutenzione delle opere di mitigazione già realizzate.
14. Per le aree IIIb3-2, non rivierasche, e pertanto non soggette a rischio idrogeologico ma aree potenzialmente soggette a caduta massi (come le aree sulle Pendici del Monte Cerano) valgono le stesse norme di cui sopra.
15. E' ammesso il deposito di materiali di scavo e il loro trattamento solo in aree in cui venga attestata l'assenza di rischio.
16. Valgono le indicazioni contenute nella Tabella riportata al Punto 7 della parte II dell'Allegato A alla DGR 64-7417 del 07/04/2014 per gli interventi ammessi nelle classi IIIb, sia prima che dopo gli interventi di riassetto di carattere territoriale.

Art. 54 - VINCOLI RELATIVI ALLE AREE DI CLASSE IIIB4

1. Vietata qualsiasi nuova edificazione e ampliamenti dell'esistente, sia in elevazione che in allargamento, salvo le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili ai sensi della L.R. 56/77 art.31.
2. La ristrutturazione è consentita se non modifica le volumetrie esistenti.
3. Sono consentite le recinzioni.
4. Anche a seguito di realizzazione di opere di difesa non sarà possibile nessun incremento del carico antropico.
5. Dove le aree IIIB4 ricadono nelle aree corrispondenti alla fascia A del PAI valgono le seguenti norme: N.d.A. Art. 1, 29, 32, 38, 38bis, 39, 41.
6. Nelle Aree di fascia A sono vietate:
 - a) le attività di trasformazione dello stato dei luoghi, che modifichino l'assetto morfologico, idraulico, infrastrutturale, edilizio.
 - b) la realizzazione di complessi ricettivi all'aperto;
 - c) il deposito a cielo aperto, ancorché provvisorio, di materiali di qualsiasi genere.
7. Sono per contro consentiti:
 - a) i cambi colturali, che potranno interessare esclusivamente aree attualmente coltivate;
 - b) gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
 - c) le occupazioni temporanee se non riducono la capacità di portata dell'alveo, realizzate in modo da non arrecare danno o da risultare di pregiudizio per la pubblica incolumità in caso di piena;
 - d) i prelievi manuali di ciottoli, senza taglio di vegetazione, per quantitativi non superiori a 150 mc annui;
8. In riferimento agli ambiti territoriali posti lungo il Rio Val Guerra, ascritti alla classe IIIa, negli stessi non potranno essere realizzati nuovi interventi edilizi, compresi box, pertinenze e simili.

Art. 55 - RISCHIO ARCHEOLOGICO

1. Tutti gli interventi che prevedono attività di scavo e di manomissione del suolo, devono essere sottoposti, con trasmissione dei relativi elaborati progettuali, al parere preventivo della Soprintendenza per i Beni Archeologici del Piemonte e del Museo Antichità Egizie; tale parere è da inserire tra le prescrizioni in fase autorizzativa.

SCHEDE DI INDIRIZZO PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

Le schede n. 1, 2, 4, 5, 7, 8 sono state stralciate a seguito del parere espresso dalla Regione Piemonte e alle conseguenti proposte di controdeduzione.

La scheda n. 11 è stata stralciata a seguito delle modifiche introdotte "ex officio" ai sensi della D.G.R. n. 28-2948 del 22.02.2016.

La scheda n. 18 è stata stralciata a seguito accoglimento osservazione presentata in sede di pubblicazione della variante parziale n. 1 al PRGC approvata ai sensi art. 17 c. 5 L.R. 56/77 con D.C.C. n. 20 del 19.07.2018.

La scheda n. 19 è stata modificata ai sensi art. 17 comma 12 lett. C) della L.R. 56/77 e s.m.i. con D.C.C. n. 37 del 20.06.2019 e *successivamente con Variante Parziale n. 3 al PRGC ai sensi art. 17 c. 5 L.R. 56/77.*

La scheda n. 20 è stata introdotta con Variante Parziale n. 2 al PRGC approvata ai sensi art. 17 c. 5 L.R. 56/77 con D.C.C. n. 20 del 27.06.2022.

LEGENDA DELLE SCHEDE DI INDIRIZZO PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI



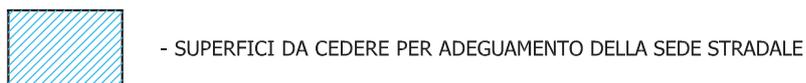
TRATTAMENTO DEL SUOLO



IMPIANTO VEGETAZIONALE



MOBILITA' ED ACCESSIBILITA'



PRESCRIZIONI PER LE COSTRUZIONI



COMUNE DI GRAVELLONA TOCE

PIANO REGOLATORE GENERALE
SCHEDA DI INDIRIZZO PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI: N° 3

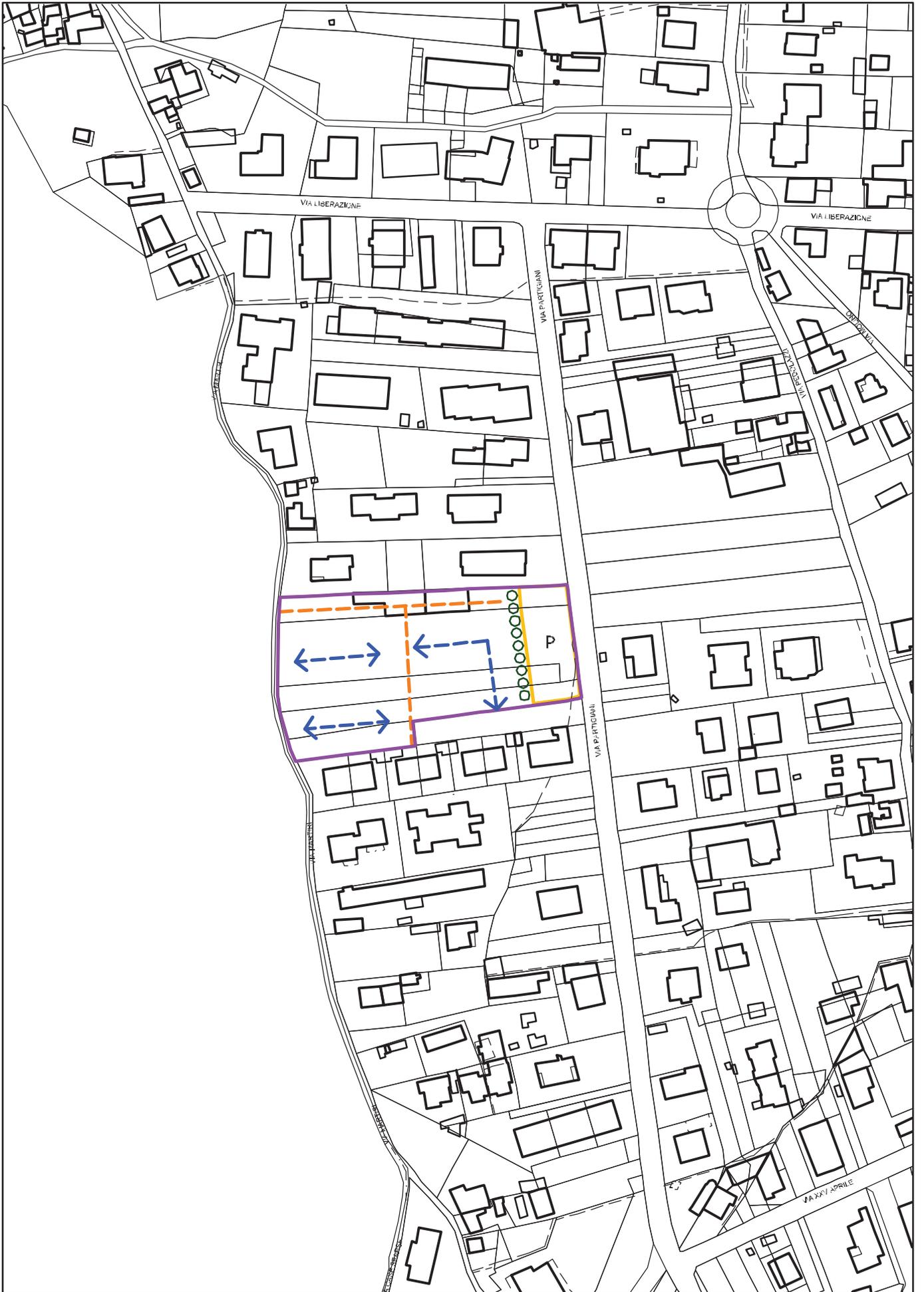
- categoria di classificazione dell'area: A.N.R.
- parametri di intervento:
 - come da art. 23 delle N.T.A. per UT, Rc, Dpf, Dc
 - quota di St in cessione gratuita ad uso pubblico 50%
 - quota di Sul a destinazione residenziale libera 60%
 - quota di Sul a destinazione residenziale convenzionata 40%
 - quota di Sf permeabile 60%
 - n° massimo di piani fuori terra 3
- indirizzi specifici di intervento:
 - cessione di area per la formazione di spazi ricreativi e sportivi di quartiere.



COMUNE DI GRAVELLONA TOCE

PIANO REGOLATORE GENERALE
SCHEDA DI INDIRIZZO PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI: N° 6

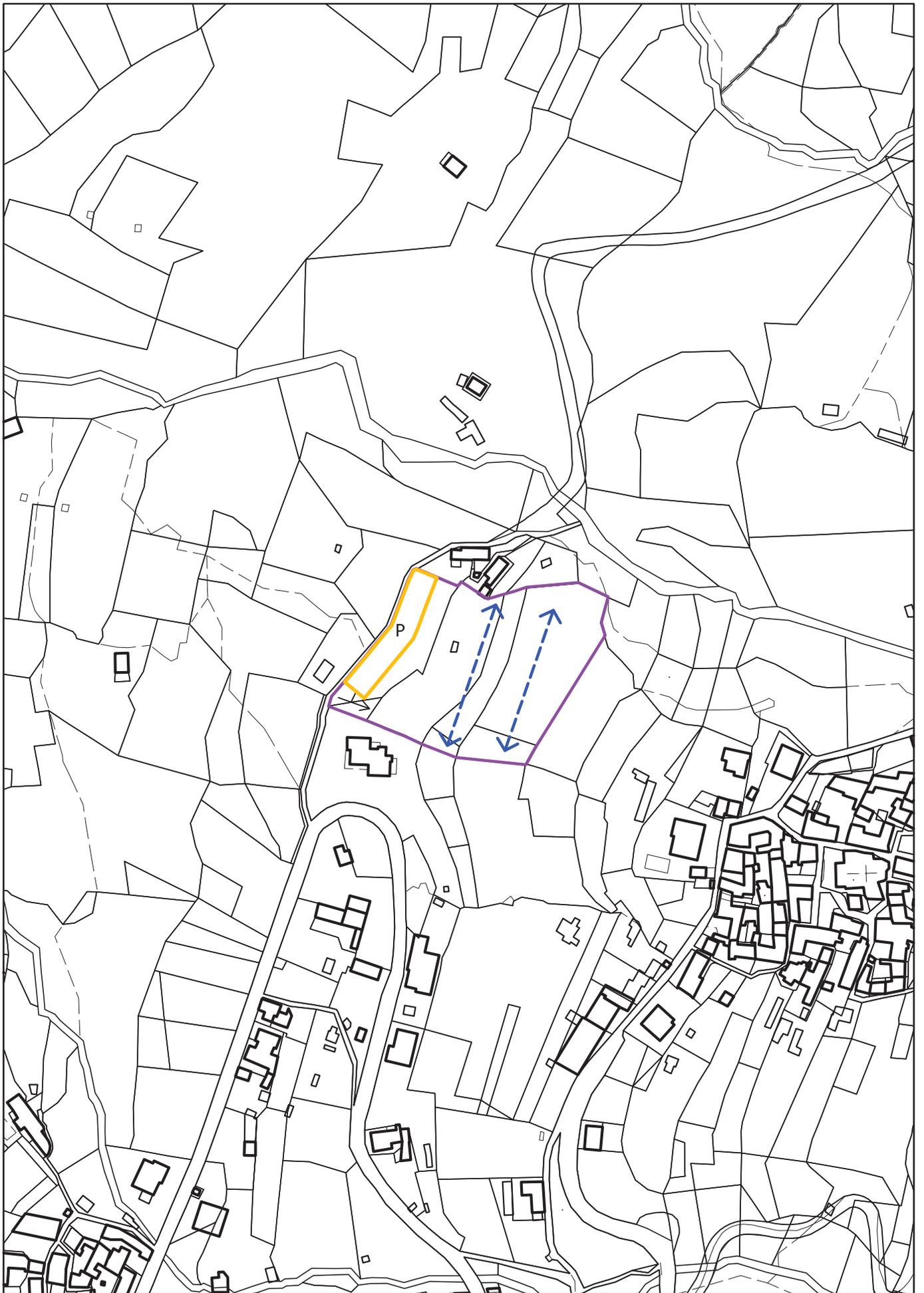
- categoria di classificazione dell'area: A.N.R.
- parametri di intervento:
 - come da art. 23 delle N.T.A. per UT, Rc, Dpf, Dc
 - quota di St in cessione gratuita ad uso pubblico 20%
 - quota di Sul a destinazione residenziale libera 60%
 - quota di Sul a destinazione residenziale convenzionata 40%
 - quota di Sf permeabile 30%
 - n° massimo di piani fuori terra 2
- indirizzi specifici di intervento:



COMUNE DI GRAVELLONA TOCE

PIANO REGOLATORE GENERALE
SCHEDA DI INDIRIZZO PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI: N° 9

- categoria di classificazione dell'area: A.N.R.
- parametri di intervento:
 - come da art. 23 delle N.T.A. per UT, Rc, Dpf, Dc
 - quota di St in cessione gratuita ad uso pubblico 15%
 - quota di Sul a destinazione residenziale libera 60%
 - quota di Sul a destinazione residenziale convenzionata 40%
 - quota di Sf permeabile 40%
 - n° massimo di piani fuori terra 2
- indirizzi specifici di intervento:



COMUNE DI GRAVELLONA TOCE

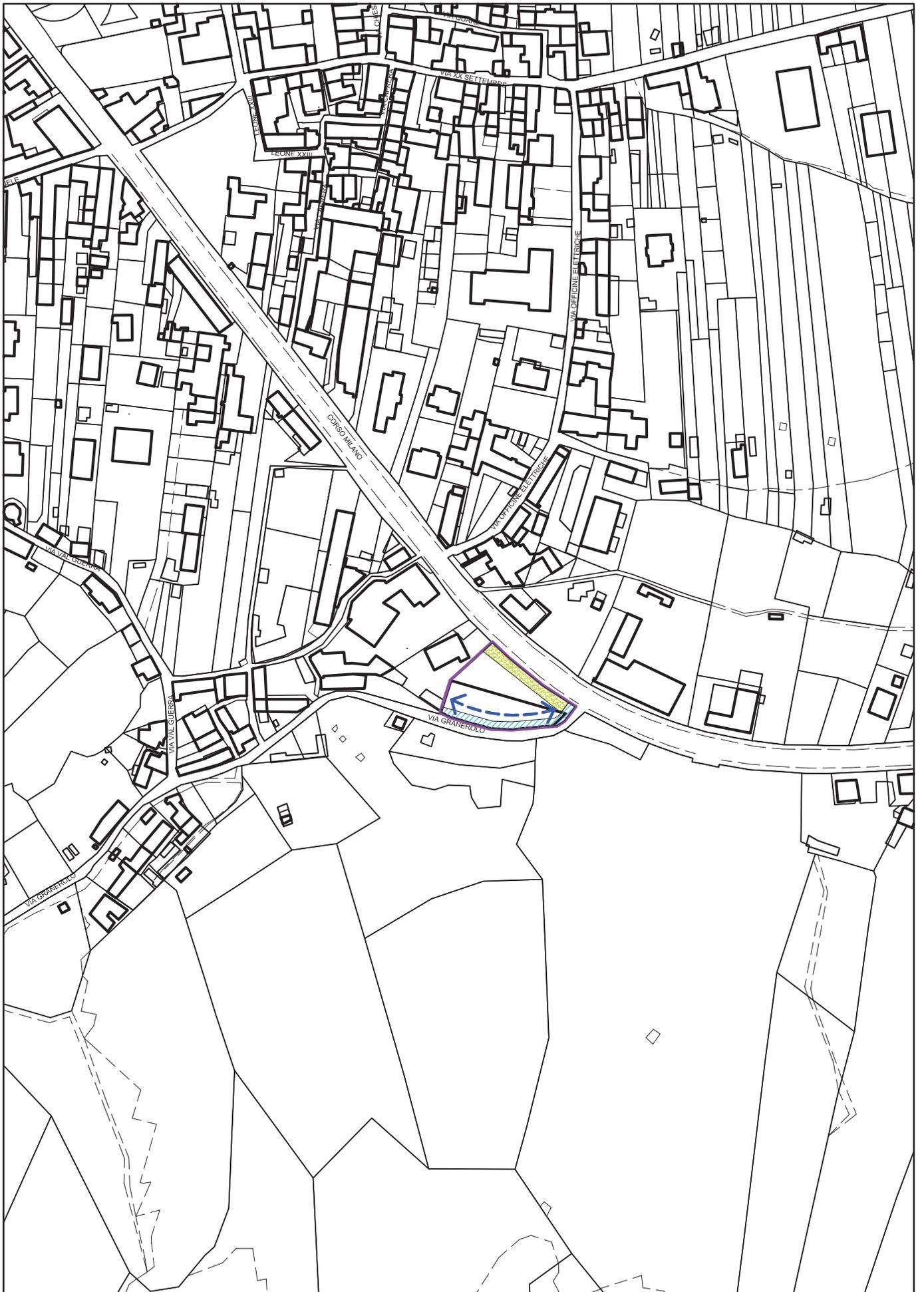
PIANO REGOLATORE GENERALE
SCHEDA DI INDIRIZZO PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI: N° 10

- categoria di classificazione dell'area: N.A.F.
- parametri di intervento:
 - come da art. 28 delle N.T.A.
 - quota di St in cessione gratuita ad uso pubblico 20%
 - Sul edificabile massima 1.200 m²
 - quota di Sf permeabile 30%
 - n° massimo di piani fuori terra 3
- indirizzi specifici di intervento:
 - l'accessibilità veicolare all'insediamento potrà essere prevista sul lato verso fiume per il parcheggio pubblico e da via Vittorio Emanuele per le autorimesse private;
 - l'edificio di nuova costruzione sarà impostato con una pianta lineare ortogonale a via Vittorio Emanuele;
 - la larghezza dell'edificio di nuova costruzione non dovrà essere maggiore a m. 10,00;
 - le caratteristiche morfologiche e architettoniche dell'edificio dovranno essere compatibili con le caratteristiche del contesto del N.A.F.

COMUNE DI GRAVELLONA TOCE

PIANO REGOLATORE GENERALE
SCHEDA DI INDIRIZZO PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI: N° 12

- categoria di classificazione dell'area: N.A.F.
- parametri di intervento:
 - come da art. 28 delle N.T.A.
 - quota di St in cessione gratuita ad uso pubblico 10%
 - Sul edificabile massima 750 m²
 - quota di Sf permeabile 30%
 - n° massimo di piani fuori terra 3
- indirizzi specifici di intervento:
 - l'accessibilità veicolare all'insediamento dovrà avvenire da via Granerolo;
 - la caratterizzazione morfologica e architettonica dell'edificio dovrà essere compatibile con le caratteristiche del contesto del N.A.F. e costituire la testata della "cortina" edilizia lungo via Granerolo e via Val Guerra.



COMUNE DI GRAVELLONA TOCE

PIANO REGOLATORE GENERALE
SCHEDA DI INDIRIZZO PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI: N° 13

- categoria di classificazione dell'area: A.R.R.
- parametri di intervento:
 - come da art. 26 delle N.T.A. per UT, Rc, Dpf, Dc
 - quota di St in cessione gratuita ad uso pubblico 25%
 - quota di Sul a destinazione residenziale libera 60%
 - quota di Sul a destinazione residenziale convenzionata 40%
 - quota di Sf permeabile 40%
 - n° massimo di piani fuori terra 3
- indirizzi specifici di intervento:
 - formazione di percorsi "protetti" lungo i fronti stradali;
 - realizzazione di alberatura sulle aree a parcheggio;
 - formazione di percorso pedonale alberato di uso pubblico tra via Camona e via Realini.



COMUNE DI GRAVELLONA TOCE

PIANO REGOLATORE GENERALE
SCHEDA DI INDIRIZZO PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI: N° 14

- categoria di classificazione dell'area: A.R.R.
- parametri di intervento:
 - come da art. 26 delle N.T.A. per UT, Rc, Dpf, Dc
 - quota di St in cessione gratuita ad uso pubblico 30%
 - quota di Sul a destinazione residenziale libera 60%
 - quota di Sul a destinazione residenziale convenzionata 40%
 - quota di Sf permeabile 40%
 - n° massimo di piani fuori terra 3
- indirizzi specifici di intervento:
 - funzione di percorso "protetto" lungo strada lato est linea ferroviaria.



COMUNE DI GRAVELLONA TOCE

PIANO REGOLATORE GENERALE
SCHEDA DI INDIRIZZO PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI: N° 15

- categoria di classificazione dell'area: A.R.R.
- parametri di intervento:
 - come da art. 26 delle N.T.A. per UT, Rc, Dpf, Dc
 - quota di St in cessione gratuita ad uso pubblico 20%
 - quota di Sul a destinazione residenziale libera 60%
 - quota di Sul a destinazione residenziale convenzionata 40%
 - quota di Sf permeabile 20%
 - n° massimo di piani fuori terra 3
- indirizzi specifici di intervento:
 - formazione di parcheggio di uso pubblico a servizio dell'area scolastica e dell'area urbana centrale della Crociera (area pubblica in piazza Vittorio Veneto).



COMUNE DI GRAVELLONA TOCE

PIANO REGOLATORE GENERALE
SCHEDA DI INDIRIZZO PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI: N° 16

- categoria di classificazione dell'area: A.R.R.

- parametri di intervento:
 - come da art. 26 delle N.T.A. per UT, Rc, Dpf, Dc
 - quota di St in cessione gratuita ad uso pubblico 25%
 - quota di Sul a destinazione residenziale libera 60%
 - quota di Sul a destinazione residenziale convenzionata 40%
 - quota di Sf permeabile 35%
 - n° massimo di piani fuori terra 5

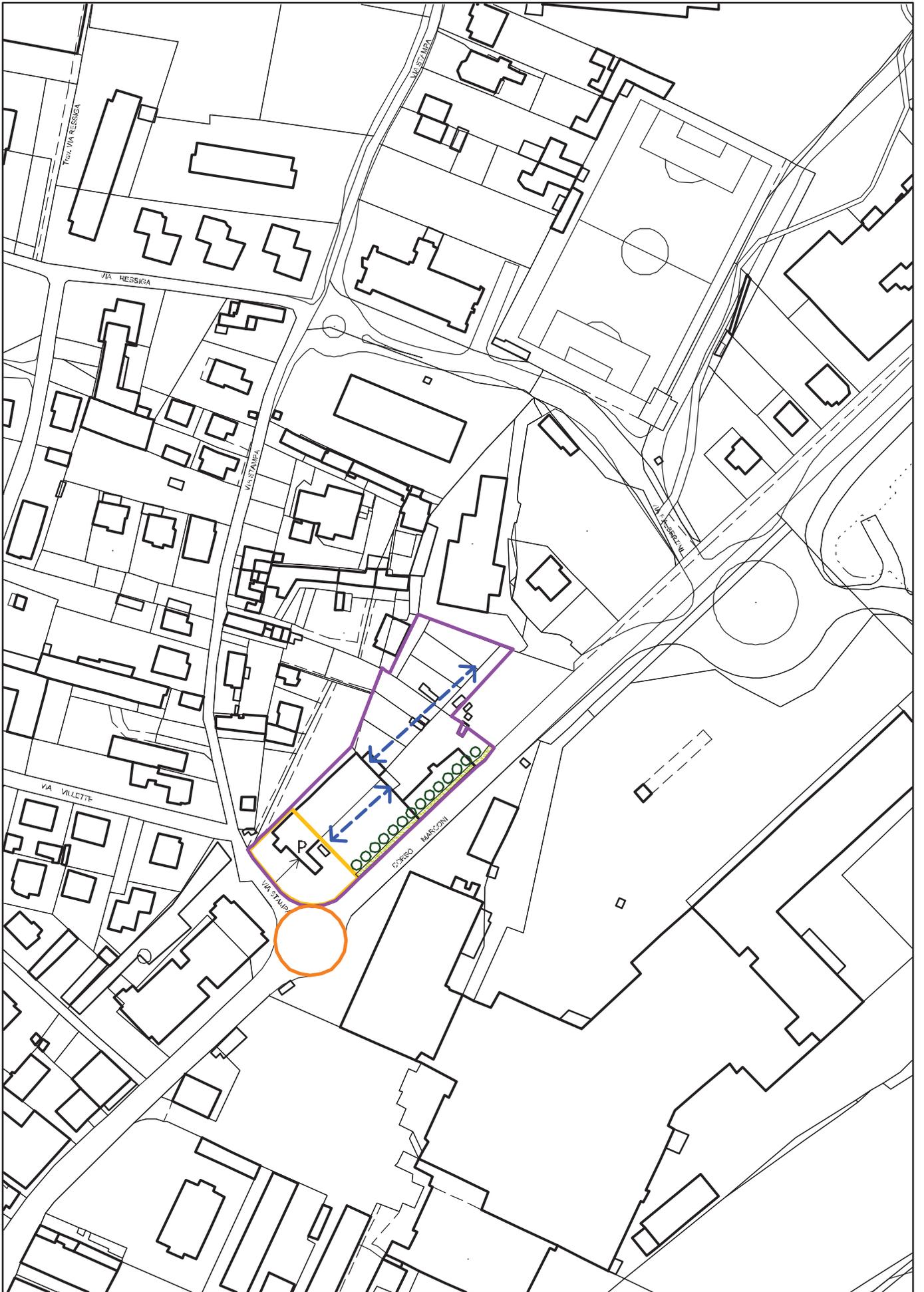
- indirizzi specifici di intervento:
 - formazione di area a parco pubblico su lato nord di via S. Maria (completamento area del parco della chiesa);
 - formazione di intersezione a rotatoria su corso Roma per accesso a parcheggio e alle aree di sosta interne all'insediamento;
 - lo strumento urbanistico esecutivo deve contenere il progetto definitivo delle aree verdi pubbliche e private;
 - lo strumento urbanistico esecutivo deve prevedere lo sviluppo del progetto architettonico preliminare degli insediamenti;
 - formazione di percorso "protetto" lungo corso Roma;
 - formazione di percorso pubblico ciclo-pedonale lungo via del carbone;
 - all'interno del perimetro dell'area "di esclusione" indicata dall'elaborato R.I.R. (predisposto ai sensi del D.M. LL.PP. n. 151/2001 e della D.G.R. Piemonte 20-13359) l'edificazione realizzata attraverso l'intervento di trasformazione non dovrà superare l'indice di densità edilizia fondiaria If di $1,5 \text{ m}^3/\text{m}^2$.



COMUNE DI GRAVELLONA TOCE

PIANO REGOLATORE GENERALE
SCHEDA DI INDIRIZZO PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI: N° 17

- categoria di classificazione dell'area: A.R.R.
- parametri di intervento:
 - come da art. 26 delle N.T.A. per UT, Rc, Dpf, Dc
 - quota di St in cessione gratuita ad uso pubblico 20%
 - quota di Sul a destinazione residenziale libera 60%
 - quota di Sul a destinazione residenziale convenzionata 40%
 - quota di Sf permeabile 30%
 - n° massimo di piani fuori terra 5
- indirizzi specifici di intervento:
 - formazione di percorso ciclo-pedonale "protetto" in direzione nord-sud;
 - formazione di intersezione a rotatoria su corso Marconi.



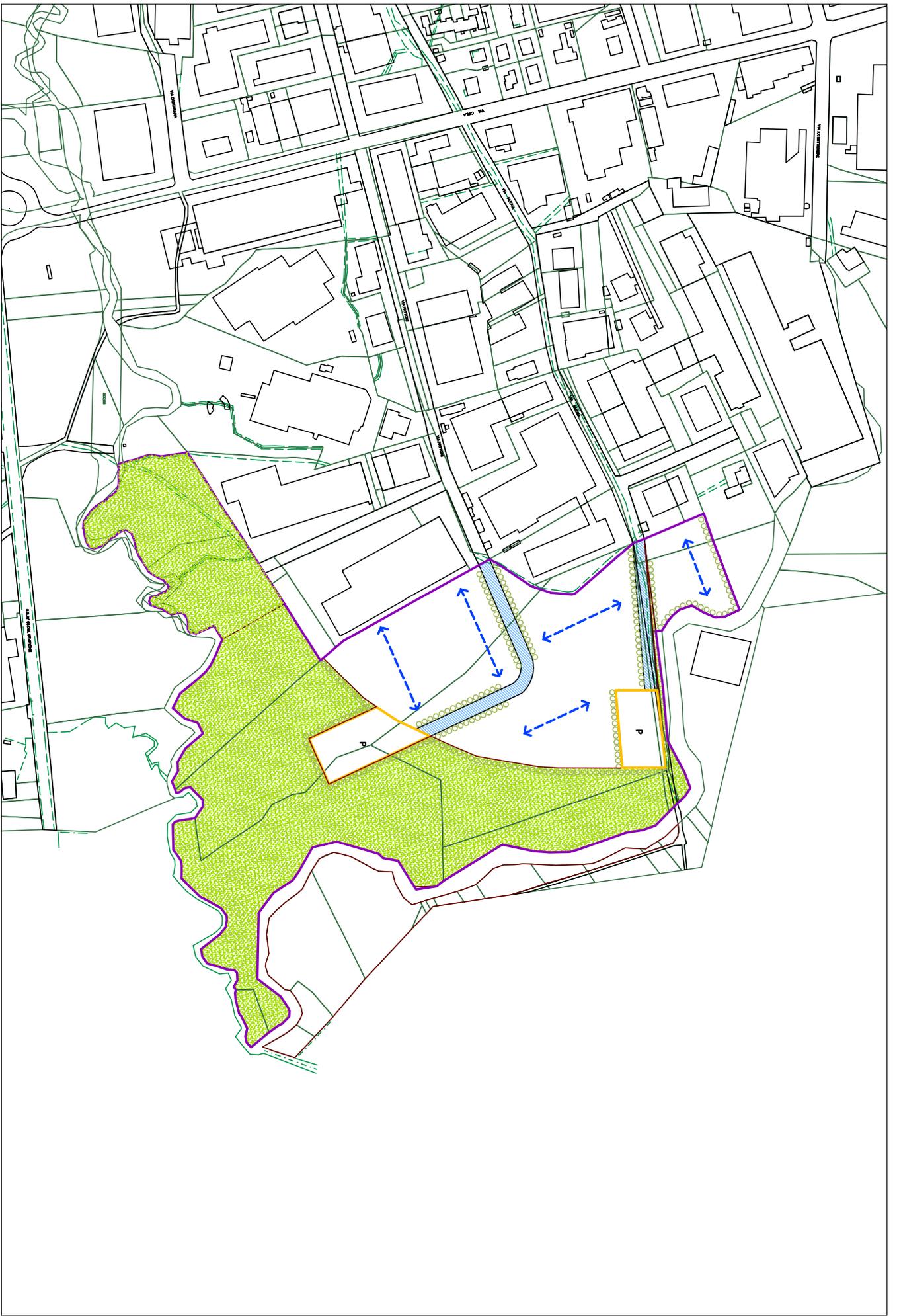
COMUNE DI GRAVELLONA TOCE

PIANO REGOLATORE GENERALE
SCHEDA DI INDIRIZZO PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI: N° 19

- categoria di classificazione dell'area: I.P.

- parametri di intervento:
 - come da art. 24 delle N.T.A. per H, Df, Dpf, Dc
 - Rc 70%
 - quota di St in cessione gratuita ad uso pubblico 60%
 - quota di St permeabile 50%

- indirizzi specifici di intervento:
 - obbligo di S.U.E. unitario preliminare all'attuazione degli interventi;
 - formazione di area verde con caratteristiche di tipo "naturaliforme" per la mitigazione / compensazione degli insediamenti;
 - realizzazione di viabilità e aree a parcheggio di uso pubblico secondo le indicazioni della scheda grafica allegata (con eventuale cessione al Comune in caso di convenzionamento);
 - obbligo di attuazione dei criteri di "progettazione sostenibile" per la classificazione di Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata (A.P.E.A.), secondo le linee guida emanate dalla Regione Piemonte.



Area per servizi di interesse collettivo in Via Stampa

In carattere rosso le integrazioni apportate a seguito della nota della
Provincia del Verbano-Cusio-Ossola n.8409 del 19.5.2022 e del verbale dell'OTC

Area di riferimento

Via Stampa C.T. foglio n.5 mappali n.473, 560 e 561

Destinazione d'uso dell'area

Area per insediamenti ad uso di attività terziarie commerciali e di servizio (IT) art.25 Norme di Attuazione, con specifico ed esclusivo indirizzo alle attività di servizio socio-sanitario e assistenziale secondo le modalità e i parametri di cui alla presente scheda.

Tipi di intervento ammessi

NC

Modalità di intervento

Permesso di costruire convenzionato (art. 49 c. 4 L.R. 56/1977 s.m.i.)

Parametri

- Rc = 50% di Sf
- H = 17,00 m
- Df = 10,00 m
- Dpf = secondo D.M. 2.4.1968 n.1444
- Dc = 5,00 m, è ammessa, a norma del Codice Civile, la costruzione in aderenza o l'assunzione di servitù per distanze inferiori mediante stipula di atto pubblico da trascrivere nei registri immobiliari.

Standard per servizi sociali

Da individuare nell'ambito dell'intervento, determinati ai sensi dell'art. 21 L.R. 56/1977 e s.m.i. in analogia alle destinazioni residenziali in ragione del carattere specifico dell'attività attribuito all'area con la presente scheda (v. relazione illustrativa variante parziale n.2 approvata con DCC n. 20 del 27/06/2022)

n. ospiti insediati secondo i parametri delle RSA n.120
aree di cui alla lettera c) dell'art.21 = n.120 x mq.12,50 = mq.1.500
aree di cui alla lettera d) dell'art.21 = n.120 x mq. 2,50 = mq. 300
totale aree a standard = mq. 1.800

L'ubicazione di tali aree verrà individuata in sede attuativa nell'ambito del progetto edilizio da presentare da parte del proponente per l'ottenimento del titolo abilitativo edilizio. La loro ubicazione, la cessione o l'assoggettamento ad uso pubblico e la realizzazione delle opere necessarie alla loro fruizione, saranno stabilite nell'ambito della convenzione urbanistica da stipulare all'atto del rilascio del titolo abilitativo edilizio.

Le aree stradali e ad uso pubblico comprese nel lotto di proprietà e già individuate nel PRGC, necessarie al soddisfacimento degli standard residenziali rispetto alla capacità insediativa complessiva prevista dal Piano medesimo, saranno anch'esse oggetto di cessione o di assoggettamento ad uso pubblico a titolo gratuito nei modi e nei termini stabiliti nell'ambito della medesima convenzione urbanistica.

Tipologie

Fabbricato in uno o più blocchi pluripiano.

Prescrizioni attuative

Gli interventi di nuova edificazione previsti dovranno essere impostati ad un livello altimetrico pari al almeno 1 metro rispetto all'attuale piano di campagna. E' vietata la realizzazione di locali interrati anche se con destinazione accessoria.

La porzione di area attualmente identificata in classe di pericolosità geomorfologica ed idoneità all'utilizzazione urbanistica IIIB2-3, ricompresa all'interno dell'area normativa IT, potrà essere computata quale superficie fondiaria ai fini dell'applicazione dei parametri di cui sopra. Su tale porzione, gli interventi di trasformazione d'uso del suolo saranno ammessi nel rispetto dei limiti propri della classe di rischio individuata, così come disciplinati dall'art.50 delle Norme di Attuazione del PRGC.

Le aree a parcheggio in progetto dovranno prevedere l'utilizzo di materiali di pavimentazione idonei a garantire il mantenimento di adeguate condizioni di permeabilità del suolo. Le stesse aree andranno progettate con una particolare attenzione alla integrazione con le aree verdi, prevedendo la messa a dimora di essenze a medio e alto fusto, atte a mitigarne l'impatto visivo e le condizioni di eccessiva esposizione al soleggiamento.

Il progetto delle aree esterne dovrà essere caratterizzato da percorsi di accesso e di attraversamento con funzioni di connettivo, atto a favorire la mobilità e la permeabilità pedonale, anche in relazione agli insediamenti presenti e previsti nel contesto territoriale nel quale l'intervento si trova inserito.

Il nuovo insediamento RSA dovrà inoltre essere soggetto a:

- Valutazione di impatto acustico per la fase di cantierizzazione;
- Valutazione previsionale di clima acustico delle aree interessate alla realizzazione di case di cura e di riposo;

- Rigoroso rispetto dei requisiti passivi degli edifici per edifici adibiti ad ospedali, cliniche, case di cura e assimilabili.

Infine, in fase di cantiere dovranno essere rispettate le seguenti indicazioni operative: il cantiere dovrà essere organizzato in modo da localizzare i macchinari e gli impianti più rumorosi alla massima distanza dai recettori esterni e maggiormente sensibili, orientandoli in modo da avere il minimo livello possibile di pressione sonora. Si ricorda che l'apertura del cantiere dovrà essere preceduta da apposita valutazione di impatto acustico ai sensi della L. n. 447/1985 e L.R. n. 52/2000 e sue D.G.R. di attuazione.

Mitigazioni e compensazioni ambientali

In sede di progettazione definitiva – esecutiva dei fabbricati, le opere e gli interventi di arredo a verde, in un contesto ambientale fortemente urbanizzato, risultano fattori di mitigazione di importante rilevanza, non da considerare a sé stanti ma in una visione complessiva dell'intera progettazione.

A tal fine, la realizzazione di aiuole realizzate mediante la semina di cotichi erbosi con essenze di pregio, l'installazione di idonei impianti di irrigazione, la messa a dimora di essenze arboree "pronto effetto" di III° grandezza, la posa di fioriere, nelle quali inserire essenze sempreverdi (acidofile) e/o fioriture annuali o poliannuali, con un'idea di armonizzazione tra loro permetteranno un miglior inserimento anche delle opere edilizie; oltre a ciò costituisce opera di mitigazione la posa di quinte vegetali di sempreverdi lungo tutto il perimetro del nuovo complesso edilizio.

Costituiscono altresì opere di mitigazione lo smaltimento delle acque meteoriche, intercettate dalle superfici impermeabilizzate degli edifici e dalle aree esterne di pertinenza, che dovranno essere raccolte e convogliate per utilizzare l'acqua recuperata per uso irriguo delle aree a verde e la colonna antincendio.

Dovranno altresì essere poste in atto opere di compensazione ecologica, in ragione della previsione di consumo di suolo, consistenti in:

- opere di miglioramento e riqualificazione di aree verdi di proprietà pubblica significative e identificative per la città di Gravellona Toce, quali l'Isolone e Le Cupole per una superficie ragguagliata di 1:1 (1 mq di superficie consumata per 1 mq di superficie migliorata/riqualificata) da operarsi sulla base di un progetto predisposto dall'Amministrazione comunale e condiviso con l'operatore anche suddivisibile in lotti di intervento.

Il progetto di intervento dovrà perseguire la finalità di ottenere delle aree verdi urbane piacevolmente fruibili, sia in termini ambientali, che naturalistici e paesaggistici, favorendo altresì una maggior biodiversità.

Eventuali e/o diversi oneri a carico dello sviluppatore del progetto, potranno essere oggetto di convenzione bilaterale da perfezionarsi tra lo sviluppatore stesso e l'amministrazione comunale.