

<p>Regione Piemonte Provincia Novara</p> <p>A.S.L. Novara</p>	<p>Comune di SOZZAGO</p>		
<p>Legge Regionale n. ° 56 del 5-12-1977 successive modificazioni e integrazioni</p>	<p>P.R.G.C. Piano Regolatore Generale Comunale</p>		
	<p>Variante 5 (variante parziale: art. 17, comma 7°, legge regionale 56/77 s.m.i.)</p>		
<p>Progettista:</p> <p>Architetto Francesco Brugnano Trecate (NO)</p>	<p>delibera C.C. n. del divenuta esecutiva il</p>		
<p>Elaborati del:</p> <p>PROGETTO DEFINITIVO</p>	<p>Il Sindaco</p>	<p>Il Segretario comunale</p>	<p>Il Progettista</p>
<p>base cartografica aggiornata al: APRILE 1999 al APRILE 2012 parti in variante</p>	<p>Il Responsabile del procedimento</p>		
<p>Elab.</p>	<p>Titolo dell'elaborato:</p>		
<p>6</p>	<p>norme coordinate fino alla Variante 5</p> <p>Norme Tecniche di Attuazione</p>		

Indice generale:

TITOLO I **NORME E PRESCRIZIONI URBANISTICHE GENERALI**

Art. 1	Finalità e obiettivi	pag. 1
Art. 2	Estensione, efficacia e campo di applicazione	pag. 1
Art. 3	Elaborati costituenti la variante di P.R.G.C.	pag. 1
Art. 4	Attuazione della variante di P.R.G.C.	pag. 2
Art. 5	Programma Pluriennale di Attuazione	pag. 2
Art. 6	Concessione ed autorizzazione	pag. 2
Art. 6.1	Interventi soggetti a concessione e autorizzazione	pag. 2
Art. 6.2	Interventi non soggetti a concessione e autorizzazione	pag. 3
Art. 6.3	Caratteristiche delle richieste di concessione o autorizzazione	pag. 3
Art. 7	Strumenti Urbanistici Esecutivi (S.U.E.)	pag. 3
Art. 8	Classificazione dei tipi di intervento	pag. 3
Art. 8.1	Manutenzione ordinaria	pag. 3
Art. 8.2	Manutenzione straordinaria	pag. 3
Art. 8.3	Risanamento e restauro conservativo	pag. 4
Art. 8.4	Ristrutturazione edilizia	pag. 5
Art. 8.5	Ristrutturazione urbanistica	pag. 5
Art. 8.6	Ampliamento	pag. 5
Art. 8.7	Sopraelevazione	pag. 5
Art. 8.8	Completamento	pag. 6
Art. 8.9	Nuovo impianto	pag. 6
Art. 8.10	Demolizione con ricostruzione	pag. 6
Art. 8.11	Demolizione senza ricostruzione	pag. 6
Art. 8.12	Mutamento di destinazione d'uso	pag. 6
Art. 9	Condizioni per il rilascio delle concessioni - Urbanizzazioni:	pag. 7
Art. 10	Definizioni	pag. 7
Art. 10.1	Parametri urbanistici	pag. 7
Art. 10.2	Parametri edilizi	pag. 8
Art. 10.3	Definizioni edilizie	pag. 9

TITOLO II **PRESCRIZIONI URBANISTICHE PARTICOLARI**

Art. 11	Aree di P.R.G.C.	pag. 11
Art. 12	Aree per destinazioni d'uso pubblico	pag. 11
Art. 13	Aree per destinazioni d'uso privato	pag. 11
Art. 13.1	Aree a destinazione d'uso residenziale	pag. 11
Art. 13.1.1	Nuclei di antica formazione: NS	pag. 11
Art. 13.1.2	Edifici vincolati - Elementi caratteristici di facciata	pag. 14
Art. 13.1.3	Edifici abbandonati.....	pag. 14
Art. 13.1.4	Aree sature: AS	pag. 14
Art. 13.1.5	stralciato in sede di istruttoria C.T.U.	pag. 15
Art. 13.1.6	Area a recupero edilizio ed urbanistico: AR	pag. 15
Art. 13.1.7	Aree libere di completamento residenziale: CS	pag. 16
Art. 13.1.8	Aree di completamento residenziale: Rni	pag. 16
Art. 13.1.9	Area del Piano Particolareggiato: P.P.	pag. 17
Art. 13.1.10	Azienda agricola da rilocalizzare: ARi	pag. 18
Art. 13.1.11	Aziende agricole nell'ambito urbano: AU	pag. 18
Art. 13.1.12	Azienda agricola speciale: Asp	pag. 19
Art. 13.1.13	Bassi fabbricati	pag. 19
Art. 13.1.14	Area a verde privato vincolato Vpv - Area a verde privato di uso pubblico	pag. 19
Art. 13.1.15	Norme progettuali per le aree residenziali	pag. 19

Art. 13.2	Aree a destinazione produttiva	pag. 21
Art. 13.2.1	Aree per attività produttive esistenti e di completamento: Dc	pag. 21
Art. 13.2.2	Area produttiva di nuovo impianto: Dni	pag. 22
Art. 13.3	Aree a destinazione agricola: E	pag. 23
Art. 13.3.1	Area a parco arboreo sperimentale: Apas	pag. 25
Art. 13.3.2	Aree agricole di salvaguardia: Aas	pag. 26
Art. 14	Interventi in aree a vincolo o in zone di rispetto	pag. 26
Art. 14.1	Fasce di arretramento stradale	pag. 26
Art. 14.2	Fasce di rispetto cimiteriale	pag. 27
Art. 14.3	Fasce di rispetto delle acque principali	pag. 28
Art. 14.4	Fasce di rispetto dei depuratori	pag. 28
Art. 14.5	Fasce di rispetto delle linee elettriche	pag. 28
Art. 14.6	Fasce di rispetto delle opere dell'acquedotto	pag. 28
Art. 14.7	Fasce di rispetto dagli impianti del gas metano	pag. 30
Art. 14.8	Ambito dell'area agricola di valorizzazione e salvaguardia	pag. 30
Art. 14.9	Fasce paesaggistiche e di pertinenza paesistico-amb.dei corsi d'acqua pubblici .	pag. 34
Art. 14.10	Area boscata	pag. 34
Art. 14.11	Percorsi con valenza storico - culturale - paesistica	pag. 34
Art. 14.12	Adeguamento al Piano Territoriale Regionale - PTR	pag. 35
Art. 14.13	Adeguamento al Piano Territoriale Provinciale - PTP	pag. 35
Art. 14.14	Classi di pericolosità geomorfologica e di idoneità all'utilizzazione urbanistica..	pag. 35
Art. 14.15	Classi di idoneità geomorfologica all'utilizzazione urbanistica	pag. 36
Art. 14.16	Norme generali di carattere idrogeologico	pag. 38
Art. 14.17	Indagini geologiche e geotecniche a corredo dei progetti di opere	pag. 38
Art. 15	Standards e livello dei servizi	pag. 39
Art. 15.1	Servizi ed attrezzature sociali a livello comunale	pag. 39
Art. 15.2	Impianti per l'erogazione di pubblici servizi - Impianti tecnologici	pag. 39
Art. 16	stralciato in sede di istruttoria C.T.U.	pag. 39
Art. 17	Riferimenti legislativi	pag. 40
Art. 18	Tabelle di zona	pag. 40

TITOLO III

NORME TRANSITORIE E FINALI

Art. 19	Decadenza dei vincoli	pag. 41
Art. 20	Adeguamento della disciplina urbanistico - edilizia	pag. 41
Art. 21	Deroghe	pag. 41
Art. 22	Costruzioni temporanee	pag. 41
Art. 23	stralciato in sede di istruttoria C.T.U.	pag. 41

TITOLO IV

TABELLE DI ZONA

- Vedi tabelle allegate

Piano regolatore, Variante 1, 2 e 3 sono state redatte dall'Architetto Antonello Appiano; la riorganizzazione degli elaborati, dopo l'approvazione della Variante 3, e le varianti successive sono a cura dell'Architetto Francesco Brugno.

L'articolato contenuto nel presente fascicolo è coordinato con tutte le modifiche intervenute in sede di approvazione del piano regolatore e sue varianti, in particolare:

- testo con modifiche introdotte ex officio allegate alla DGR n° 10-12659 del 30.11.2009 (Variante 3);
- **testo con modifiche introdotte dalla Variante 4.**
- **testo con modifiche introdotte dalla DCC n. 13 del 16.04.2012 (ai sensi dell'art. 17 comma 8°).**
- **testo con modifiche introdotte dalla Variante 5.**

ELABORATI COSTITUENTI IL P.R.G.C.

In relazione alle modificazioni intervenute, dall'originario PRGC (1981) alle varianti successive, si elencano, di seguito, i soli elaborati costituenti le recenti varianti.

La Variante 4, che raccoglie e completa anche gli elaborati della Variante 3, è punto di riferimento.

VARIANTE 4							
Fase: 1	DOCUMENTO PROGRAMMATICO:	v =	elab. vigente e confermato				
Fase: 2	PROGETTO PRELIMINARE:	m =	elab. modificato/integrato				
Fase: 3	PROGETTO DEFINITIVO/APPROVATO (ai sensi LR 1/07):	n =	elab. nuova redazione				
Fase: 4		p =	elab. prescrittivo				
ELABORATI ILLUSTRATIVI:				1	2	3	4
P a	Documento programmatico	fascicolo	n				
P a.1	Previsioni di uso del suolo	1: 5000	n				
P a.2	Carta della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica	1: 10000	n				
P a.3	Documento programmatico: relazione integrativa	fascicolo	n		n		
P a.2/bis	Carta della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica	1: 10000	n				
P a.4	Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica	1: 5000	n				
P a.5	Norme Tecniche di Attuazione	fascicolo	n				
ALLEGATI TECNICI DI CARATTERE IDROGEOLOGICO:							
ATG a	Relazione geologico - tecnica	fascicolo		mp	mp		
ATG a/a	Cartografia P.A.I.	1: 25000		n	n		
ATG a/b	Schede di rilevamento manufatti (SICOD)	fascicolo		n	n		
ATG b	Norme di carattere geologico	fascicolo		np	np		
ATG 1	Carta geologica, geomorfologica e del dissesto	1: 10000		n	n		
ATG 2	Carta del reticolato idrografico	1: 10000		n	n		
ATG 3	Carta delle opere di difesa idraulica	1: 10000		n	n		
ATG 4	Carta degli eventi alluvionali storici	1: 10000		n	n		
ATG 5	Carta geoidrologica	1: 10000		n	n		
ATG 6	Carta della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica	1: 10000		np	np		
ATG 7	Carta della caratterizzazione litotecnica dei terreni	1: 10000		n	n		
ELABORATI TECNICI:							
Tav. 1	Previsioni di uso del suolo	1: 5000		mp	mp		
Tav. 2	Previsioni di uso del suolo	1: 1500		mp	mp		
Tav. 3	Rilievi e tipi di intervento in progetto	1: 750		vp	vp		
Tav. 4	Inquadramento territoriale	1: 25000		vp	vp		
Tav. 5	Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica	1: 5000		np	np		
Elab. 6	Norme Tecniche di Attuazione	fascicolo		mp	mp		
Elab. 7	Relazione illustrativa	fascicolo		np	np		
ALTRI ELABORATI :							
PO a	Controdeduzioni alle osservazioni, proposte, pareri	fascicolo		n			

VARIANTE 5							
Fase: 1	PROGETTO PRELIMINARE	v =	elab. vigente e confermato				
Fase: 2	PROGETTO DEFINITIVO/APPROVATO (parziale, ai sensi comma 7°)	m =	elab. modificato/integrato				
Fase: 3		n =	elab. nuova redazione				
Fase: 4		p =	elab. prescrittivo				
				1	2	3	4
A a	Relazione tecnica: Verifica di assoggettabilità alla valutazione ambientale strategica (VAS)	fascicolo	n	n			
A a.1	Relazione tecnica integrativa: Verifica di assoggettabilità alla valutazione ambientale strategica	fascicolo	n	n			
V a	Relazione illustrativa	fascicolo	n	n			
Elab. 6	Norme Tecniche di Attuazione	fascicolo	mp	mp			
Tav. 1	Previsioni di uso del suolo	1: 5000	mp	mp			
Tav. 2	Previsioni di uso del suolo	1: 1500	mp	mp			
Tav. 5	Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica	1: 5000	mp	mp			

TITOLO I

NORME E PRESCRIZIONI URBANISTICHE GENERALI

ART. 1 – FINALITÀ E OBIETTIVI

1. La finalità e gli obiettivi della variante al Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC) di Sozzago sono esposti, illustrati e specificati nel fascicolo ‘Relazione illustrativa’ che fa parte degli elaborati della variante medesima.

ART. 2 - ESTENSIONE, EFFICACIA E CAMPO DI APPLICAZIONE

1. Le previsioni e le prescrizioni della variante al PRG, si estendono all’intero territorio comunale disciplinandone l’uso, la tutela e la gestione attraverso il combinato disposto delle presenti Norme, delle tabelle di zona e delle prescrizioni topografiche contenute nelle tavole della variante stessa.

ART. 3 – ELABORATI COSTITUENTI LA VARIANTE DI P.R.G.C.

1. Il Comune di Sozzago è dotato di PRG e successive varianti:
 - PRG approvato con DPGR n° 69-04069 del 09.02.1981
 - Variante al PRG approvata con DGR n° 90-07659 del 15.07.1991
 - Piano Particolareggiato e Variante contestuale approvata con DGR n° 41-26818 del 26.07.1993
 - Variante 1 approvata con DGR n° 59-44891 del 18.04.1995 (strutturale)
 - Variante 2 approvata con DGR n° 14-23834 del 11.02.1998 (strutturale)
 - Variante 3 approvata con DGR n° 10-12659 del 30.11.2009 (strutturale), BUR 49 del 10.12.2009
 - Variante 4 approvata con DCC n. 2 del 28.03.2011 (strutturale, LR 1/07), BUR 21 del 26.05.2011
2. La Variante 5, parziale, si compone degli elaborati riportati nello specifico elenco di cui alla pagina che precede.



ART. 4 – ATTUAZIONE DELLA VARIANTE AL P.R.G.C.

2. La variante al P.R.G.C. viene attuata:
 - a) con interventi edilizi diretti, assentiti mediante concessione o autorizzazione edilizia;
 - b) con strumenti urbanistici esecutivi, la cui approvazione costituisce presupposto per il rilascio delle singole concessioni.
3. Le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi sono individuate dalla presente variante al PRG che le delimita.
4. In sede di attuazione della variante al Piano Regolatore e dei relativi strumenti urbanistici esecutivi, il Comune può procedere con deliberazione consiliare alla delimitazione di comparti costituenti unità d'intervento e di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, comprendenti immobili da trasformare ed eventuali aree libere da utilizzare secondo le prescrizioni dei piani vigenti anche al fine di un equo riparto di oneri e benefici tra i proprietari interessati; la procedura di formazione di tali comparti è definita dalla legge regionale.

ART. 5 – PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE

1. Qualora il Comune di Sozzago venisse obbligato alla formazione di P.P.A. o, ai sensi del 3° comma dell'art. 36 della LR 56/77 s.m.i., decidesse di dotarsene, seguirà le procedure di cui all'art. 37 e produrrà gli elaborati di cui agli artt. 34 e 35 della LR 5677 s.m.i.

ART. 6 – CONCESSIONE ED AUTORIZZAZIONE

1. Gli interventi di trasformazione edilizia o urbanistica di aree ed edifici sono soggetti a concessione o ad autorizzazione del sindaco.
2. Chiunque intenda eseguire attività di trasformazione urbanistica ed edilizia, mutamenti di destinazione d'uso degli immobili assoggettati ad assenso del sindaco dalle vigenti leggi – eccezion fatta per l'utilizzazione di risorse naturali, le modificazioni delle colture agricole in atto, la manutenzione di immobili e comunque gli interventi di cui al successivo comma – deve munirsi di concessione o autorizzazione del Sindaco; l'atto di assenso deve essere richiesto ed è rilasciato al proprietario dell'immobile, al suo possessore, nonché a chi sia titolare di un diritto reale ed obbligatorio riguardante l'immobile oggetto della trasformazione che legittimi la realizzazione della stessa.

6.1 – INTERVENTI SOGGETTI A CONCESSIONE E AD AUTORIZZAZIONE

1. Sono soggetti a concessione gli interventi di:
 - a) Nuova costruzione, ampliamento e sopraelevazione di edifici, siano essi ad uso residenziale, accessorio, produttivo o altri;
 - b) Ristrutturazione di edifici, restauro o risanamento conservativo comportante mutamento della destinazione d'uso degli immobili o interessante edifici non residenziali;
 - c) Mutamento totale o parziale di destinazione d'uso degli immobili, salvo le esclusioni di legge;
 - d) Costruzione, modifica, collocamento e rimozione di fontane, monumenti, tombe, chioschi, edicole, stazioni di servizio, recinzioni ed altri manufatti;
 - e) Sistemazione di aree per la realizzazione di impianti sportivi ed altre attrezzature;
 - f) Costruzione di strade e manufatti stradali, ponti, accessi pedonali e carrabili ed esecuzione di opere di urbanizzazione in genere sia di sopra che di sottosuolo, sia di punto che di rete;
 - g) Costruzione di vani nel sottosuolo;
 - h) Realizzazione di costruzioni prefabbricate;
 - i) Realizzazione di campeggi;
 - l) Ogni altro intervento di trasformazione edilizia/urbanistica non richiamato nei precedenti commi.
2. Sono soggetti ad autorizzazione del Sindaco gli interventi di cui al 1° comma dell'art. 56 della L.R. n. 56/77 e s.m.i.

6.2 - INTERVENTI NON SOGGETTI A CONCESSIONE E AD AUTORIZZAZIONE

1. Non sono soggette a concessione, né ad autorizzazione le opere contemplate alle lettere a), b), c), d) dell'Art. 48 della L.R. n. 56/77 e s.m.i.

6.3 - CARATTERISTICHE DELLE RICHIESTE DI CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE

1. Il progetto edilizio per gli interventi di manutenzione straordinaria dovrà essere corredato dagli elaborati necessari alla valutazione di conformità alla normativa e dall'impegno alla conservazione della destinazione d'uso in atto.
2. Il progetto dovrà pertanto essere corredato dagli elaborati previsti dal R.I.E. vigente.
3. L'autorità comunale potrà richiedere, ove occorra, ulteriori specifici documenti, e - sentita la C.I.E. - suggerire le modifiche delle caratteristiche costruttive e dei materiali più opportune al fine di ottenere la massima congruenza con il contesto ambientale nonché il coordinamento degli interventi.
4. Tutti i nuovi interventi, oltre a quelli che incidono in modo rilevante sul terreno di fondazione, siano essi relativi ad opere pubbliche o private da realizzarsi nell'ambito del territorio comunale, dovranno essere corredate da relazione geologica e geotecnica ai sensi del D.M. 11.3.88 - G.U. n. 127 dell'11.6.88.

ART. 7 - STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI (S.U.E.)

1. La redazione degli Strumenti Urbanistici Esecutivi dovrà garantire la dotazione di tutte le aree per servizi individuate dal P.R.G.C. all'interno del comparto. Qualora tale dotazione non sia individuata, ovvero sia individuata soltanto parzialmente, il Piano Esecutivo deve comunque garantire la monetizzazione, rispettivamente totale o parziale, delle aree di cui all'art. 21 della L.R. n. 56/77 e s.m.i.
2. In sede di redazione di tutti gli Strumenti Urbanistici Esecutivi, è ammesso modificare la viabilità interna -se indicata- del P.R.G.C. facendo salve le connessioni con la viabilità urbana esterna, sempre se documentatamente motivata, senza che ciò costituisca ulteriore variante.

ART. 8 - CLASSIFICAZIONI DEI TIPI DI INTERVENTO

1. La presente variante al P.R.G.C. classifica e definisce i tipi di intervento ammessi all'interno delle aree in cui è suddiviso il territorio comunale.
2. Le categorie di intervento si riferiscono all'edificio nel suo complesso o alle parti planivolumetriche indicate in cartografia.
3. Fatte salve le disposizioni e le competenze previste dalla Legge 1/06/1939 n. 1089 e s.m.i. per i fabbricati aventi valore storico-artistico o ambientale, dalla Legge 29.6.1939, n. 1497 e dall'Art. 13 - L.R. n. 56/77 e s.m.i., oltreché dalla circolare regionale 5/SG/URB, per il recupero del patrimonio edilizio esistente a qualsiasi uso destinato, ovvero per il suo completamento e per l'edificazione di nuovo impianto, i diversi tipi di intervento sono i seguenti:

8.1 - MANUTENZIONE ORDINARIA

1. Consiste nelle opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnici esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuovi locali né modifiche alle strutture o all'organismo edilizio.

8.2 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA

2. Consiste nelle opere e nelle modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare o integrare i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

3. La manutenzione straordinaria è volta a mantenere in efficienza gli edifici, realizzando interventi che non comportino modificazioni della tipologia dei caratteri costruttivi e dell'assetto distributivo originali del fabbricato e delle unità immobiliari, né mutamento delle destinazioni d'uso.
4. Sono ammessi interventi sistematici relativi alle finiture esterne, con possibilità di sostituzione delle stesse con elementi congruenti con i caratteri originari intesi quali quelli propri dell'edificio all'epoca di costruzione, ovvero i più significativi fra quelli storicamente consolidati.
5. Gli interventi di manutenzione ordinaria realizzati modificando i caratteri originari degli edifici sono considerati di manutenzione straordinaria.
6. Sono altresì ammessi rinnovi e sostituzioni di parti limitate delle strutture, anche portanti, e l'installazione ed integrazione degli impianti igienico-sanitari e tecnici, senza alterazione di volumi e superfici.
7. Per la realizzazione dei servizi igienico-sanitari e dei relativi disimpegni, sono consentite limitate modificazioni distributive, purché strettamente connesse all'installazione dei servizi» qualora mancanti o insufficienti.
8. Inoltre, sono comprese nella manutenzione straordinaria le opere che comportano modeste modificazioni interne alla singola unità immobiliare, quali la realizzazione e l'eliminazione di aperture e di parti limitate delle tramezzature, purché non ne venga modificato l'assetto distributivo, né che essa sia frazionata o aggregata ad altre unità immobiliari,
9. Per quanto riguarda gli edifici a destinazione produttiva - industriale, artigianale - e/o commerciale, la manutenzione straordinaria comprende l'installazione di impianti tecnologici e la realizzazione di impianti e opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela degli inquinamenti e sulla igienicità degli edifici e la sicurezza delle lavorazioni, sempre che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio, né mutamento delle destinazioni d'uso. I relativi volumi tecnici potranno essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio, purché non configurino incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.
10. Per quanto riguarda i manufatti, la manutenzione straordinaria comprende sia il rinnovamento e la sostituzione parziale degli elementi strutturali sia la nuova formazione delle finiture esterne.

8.3 - RISANAMENTO E RESTAURO CONSERVATIVO

1. Riguarda gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.
2. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono volti principalmente alla conservazione e alla valorizzazione degli elementi tipologici, architettonici ed artistici, ovvero all'adeguamento funzionale, compatibile con i caratteri degli organismi edilizi.
3. Questi interventi riguardano tutti gli edifici per i quali si intendono prevedere possibilità di modificazioni dell'organismo edilizio o delle destinazioni d'uso, nel rispetto dei caratteri tipologici, formali e strutturali.
4. Si distinguono due tipi di intervento:
 - il risanamento conservativo, finalizzato principalmente al recupero igienico e funzionale di edifici per i quali si rendono necessari il consolidamento e l'integrazione degli elementi strutturali e la modificazione dell'assetto planimetrico, con l'impiego di materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purché congruenti con i caratteri degli edifici. Questo tipo di intervento può essere previsto anche per edifici o parti di edifici di interesse storico-artistico, individuati dagli strumenti urbanistici ai sensi dell'art. 24 della L.R. n. 56/77 e s.m.i., qualora il loro stato di conservazione, i caratteri tipologici ovvero l'esigenza d'uso rendano necessarie modificazioni e integrazioni dell'organismo edilizio;
 - il restauro conservativo, finalizzato principalmente alla conservazione, al recupero e alla valorizzazione dei caratteri degli edifici di interesse storico-artistico, architettonico o ambientale. Il restauro conservativo è rivolto essenzialmente alla conservazione dei caratteri tipologici,

strutturali, formali e ornamentali dell'opera e all'eliminazione delle aggiunte e superfetazioni che ne snaturano il significato artistico e di testimonianza storica. Di norma tali interventi devono essere eseguiti con l'impiego di materiali originari e di tecniche specifiche di conservazione e di ricostruzione, secondo i principi della scienza e dell'arte del restauro.

5. Sono assoggettati ad interventi di restauro anche i manufatti individuati dal P.R.G. come beni culturali e ambientali esclusivamente da salvaguardare per il loro valore storico-artistico, ambientale o documentario. In questi casi l'intervento è finalizzato al recupero dei caratteri tipologici, architettonici e ornamentali dei manufatti, mediante il ripristino e la sostituzione delle finiture e di parti degli elementi strutturali, con l'impiego di tecniche e materiali originari.

8.4 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

1. Consiste negli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente purché non attraverso la demolizione totale del fabbricato. Qualora ciò dovesse essere necessario, esclusivamente per dimostrabili cause di forza maggiore, l'intervento successivo dovrà essere tale da garantire la ricostruzione di un edificio avente le stesse caratteristiche planimetriche e volumetriche del precedente.
2. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.
3. La ristrutturazione è volta al riutilizzo di edifici esistenti attraverso interventi di trasformazione edilizia e d'uso. La ristrutturazione è quindi il tipo di intervento che permette le maggiori e più sistematiche trasformazioni dei fabbricati, mantenendone tuttavia le dimensioni e salvaguardandone caratteri, tipologie ed elementi di pregio.
4. Con la ristrutturazione edilizia è ammessa anche la variazione della superficie utile e il recupero di volumi da utilizzare ai fini abitativi e non, che attualmente risultano diversamente utilizzati (stalle, fienili, portici, magazzini, ecc.).

8.5 - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

1. Riguarda quegli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbano con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi con la modificazione del disegno dei lotti degli isolati e della rete stradale.
2. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono ammessi soltanto previa formazione di S.U.E.
3. Tali interventi sono comunque finalizzati alla valorizzazione ambientale, al miglioramento funzionale dei Nuclei Storici ed alla integrazione degli interventi con le caratteristiche del tessuto preesistente. A tal fine è ammessa la demolizione totale dei fabbricati privi di interesse storico, artistico e ambientale, che per pari volumetria - o per parte di essa - possono essere ricostruiti anche in altra posizione, purché all'interno delle aree oggetto dello Strumento Urbanistico Esecutivo.

8.6 – AMPLIAMENTO

1. Costituisce intervento di ampliamento quello di nuova costruzione volto ad aumentare la volumetria esistente mediante l'estensione planimetrica della superficie utile già edificata, ovvero la chiusura di spazi aperti non costituenti volume, esistenti all'interno della sagoma già configurata, oppure alla costruzione di volumi interrati collegati funzionalmente con l'edificio già esistente.
2. L'ampliamento è consentito con l'osservanza delle limitazioni e delle prescrizioni costruttive ed attinenti alla destinazione d'uso, fissate per ogni singola area del presente P.R.G.C.

8.7 – SOPRAELEVAZIONE

1. Costituisce intervento di sopraelevazione quello di nuova costruzione volto ad aumentare la volumetria esistente attraverso l'estensione in senso verticale del fabbricato esistente.
2. La sopraelevazione è consentita con l'osservanza delle limitazioni e delle prescrizioni costruttive attinenti alla destinazione d'uso fissate per ogni singola area del presente P.R.G.C.

8.8 – COMPLETAMENTO

1. È l'intervento rivolto alla realizzazione di nuove costruzioni ed opere, su porzioni di territorio già parzialmente edificate, disciplinato da specifiche prescrizioni relative agli allineamenti, alle altezze, alle confrontanze, alle densità territoriali e fondiariae, ai rapporti di copertura ed attuabile con le modalità e secondo i criteri stabiliti dalla presente normativa.

8.9 - NUOVO IMPIANTO

1. È l'intervento rivolto all'utilizzazione di aree inedificate, disciplinato da specifiche prescrizioni relative agli allineamenti più importanti, alle altezze, alle confrontanze, alle densità territoriale e fondiaria, al rapporto di copertura.

8.10 - DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE

1. È l'intervento finalizzato alla sostituzione di volumi edilizi in altro modo difficilmente recuperabili ed al rinnovamento ed alla riqualificazione di porzioni di tessuto urbano secondo le indicazioni del presente Piano.
2. Si attua attraverso la parziale o totale demolizione dell'immobile per ricostruirlo secondo i criteri del Piano stesso.
3. La ricostruzione potrà avvenire mediante il complessivo recupero della volumetria demolita nel rispetto comunque dei limiti di cui ai seguenti articoli di norma, anche con una diversa disposizione planimetrica, purché nel rispetto di tutti gli altri parametri di zona.

8.11 - DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE

1. È l'intervento rivolto al riordino del tessuto urbano attraverso alla liberazione di superficie fondiaria occupata, per determinare migliori condizioni di igienicità e salubrità ambientale e garantire un più corretto ed organico uso dello spazio urbano.

8.12 - MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO

1. Si definisce mutamento di destinazione d'uso l'intervento che ha come scopo l'utilizzo di un immobile, di un'area, o di una porzione di essi, in modo diverso da quello suo originario.
2. Non sono consentite nuove destinazioni che siano in contrasto con quelle stabilite dal presente P.R.G.C. e non ammissibili dalla legislazione vigente.
3. Nel caso in cui la modificazione d'uso si attui con l'esclusione di opere edilizie e conformemente con le destinazioni ed entro i limiti consentiti nelle singole aree di P.R.G.C., questa è ammissibile senza concessione o autorizzazione fino al limite di 700 mc. previa comunicazione all'Amministrazione Comunale.
4. Qualora invece il mutamento di destinazione d'uso si attui con l'esecuzione di opere edilizie, la richiesta di concessione per il mutamento di destinazione d'uso deve essere presentata congiuntamente alla domanda relativa al tipo di intervento edilizio da attuare.
5. Nel caso in cui il cambio di destinazione d'uso interessi una volumetria superiore ai 700 mc. sopra citati e non siano previste opere edilizie da eseguirsi per consentire la nuova destinazione, questa dovrà essere comunque assentita per mezzo di regolare concessione edilizia ed attenersi alle prescrizioni normative di ogni singola zona ed al pagamento degli oneri di urbanizzazione.
6. Il cambio di destinazione d'uso per attività diverse dalla residenza e dai suoi accessori, è ammesso -ove consentito dal P.R.G. - in funzione della possibilità di reperire, all'interno delle aree di pertinenza, adeguati spazi di sosta e parcheggio da asservire alla nuova destinazione, al di fuori delle aree di proprietà pubblica, nella misura indicata dalla Legge 24.03.89, n° 122.

ART. 9 - CONDIZIONI PER IL RILASCIO DELLE CONCESSIONI - URBANIZZAZIONI: CONTRIBUTI, ESECUZIONE DIRETTA

1. Fatti salvi i casi di gratuità previsti dall'art. 9 della Legge n. 10/77 la concessione è subordinata alla corresponsione di un contributo commisurato alla incidenza indotta delle spese di urbanizzazione primaria, secondaria, nonché al costo di costruzione.
2. L'entità dei contributi di cui al precedente comma e le modalità della loro applicazione sono stabiliti con deliberazione del Consiglio Comunale a norma di atti amministrativi del Consiglio Regionale assunti in attuazione ai disposti degli artt. 5, 6, 10 della L. 28.1.1977 n. 10.
3. Le opere di urbanizzazione eseguite dai concessionari sono gratuitamente cedute al Comune a semplice richiesta e non danno titolo ad indennizzo, riconoscimento e prelazione di alcun tipo: gli oneri per la loro esecuzione sono conteggiati a norma del precedente 3° comma, ai fini della riduzione del solo corrispettivo dell'incidenza delle opere di urbanizzazione primaria.
4. La corresponsione del contributo di cui al 1° comma non costituisce titolo sostitutivo dell'esistenza delle urbanizzazioni. Ai fini dell'applicazione del precedente comma, si definiscono aree urbanizzate quelle dotate almeno delle seguenti opere:
 - a) sistema viario pedonale e/o veicolare, per il collegamento e l'accesso agli edifici; spazi di sosta e di parcheggio;
 - b) impianto municipale di distribuzione idrica;
 - c) impianto di fognatura con caratteristiche idonee a smaltire i carichi indotti dall'insediamento;
 - d) impianto di illuminazione per il sistema viario;
 - e) impianti per la distribuzione dell'energia elettrica.
5. Nelle aree urbanizzate o di prevista urbanizzazione, gli immobili oggetto di concessione per nuovo impianto, dovranno avere in ogni caso accesso diretto al sistema viario, disporre di spazi di sosta e parcheggio nella misura stabilita, essere allacciabili agli impianti di cui alle lettere b) e c) esistenti o in progetto.

ART. 10 - DEFINIZIONI

10.1 - PARAMETRI URBANISTICI

1. I parametri urbanistici attraverso ai quali opera la disciplina degli interventi nelle varie aree individuate, sono i seguenti:
 - 1 - Superficie Territoriale (S.T.)**

È l'area risultante dalla somma della superficie fondiaria e delle superfici destinate dal PRG alla viabilità veicolare e pedonale, ai servizi ed impianti pubblici di interesse comunale e sovracomunale.
 - 2 - Superficie Fondiaria (S.F.)**

È la superficie di pertinenza della costruzione, per la quale viene richiesta la concessione o l'autorizzazione, al netto delle aree asservite ad uso pubblico dal PRG o dalla concessione edilizia.
 - 3 - Densità edilizia**

È il volume espresso in mc. di cui è ammessa la realizzazione su ogni mq. di area edificabile:
La densità edilizia territoriale (I.T.), o indice di edificabilità territoriale, è il rapporto espresso in mc/mq tra il volume edilizio ammesso e la superficie territoriale;
La densità edilizia fondiaria (I.F.), o indice di edificabilità fondiaria, è il rapporto espresso in mc/mq tra il volume edilizio ammesso e la superficie fondiaria ad esso pertinente.
 - 4 - Standard o dotazione urbanistica.**

È il rapporto tra le attrezzature puntuali di interesse pubblico e sociale e l'insediamento residenziale, produttivo o terziario. L'entità dello standard è espresso in mq/ab e mq/mq, e le dotazioni minime sono quelle dalle vigenti disposizioni di Legge.
 - 5 - Rapporto di copertura (R.C.).**

È il rapporto che esiste tra la superficie coperta dell'edificio e l'area fondiaria ad esso asservita.

10.2 - PARAMETRI EDILIZI

1. I parametri edilizi, che disciplinano gli interventi edilizi nelle singole aree, sono:

a) Superficie coperta (S.C.).

È la misura dell'area della proiezione sul piano del terreno del massimo perimetro esterno delle costruzioni fuori terra. Dal computo sono escluse le parti aggettanti aperte (balconi, terrazzi, cornicioni, ecc.) non superiori a mt. 1,50.

b) Superficie lorda di pavimento (S.L.P.).

È la somma di tutte le superfici di pavimento dei singoli piani della unità immobiliare entro il profilo esterno delle pareti, delle superfici degli eventuali piani interrati e soppalchi, nonché delle altre superfici coperte. Sono escluse dal computo le superfici adibite al ricovero delle autovetture con i relativi spazi di manovra ed accesso, nelle quantità minime previste dalle presenti norme e dalle altre disposizioni vigenti. Non sono inoltre computati i sottotetti non abitabili, le cantine ed i volumi tecnici, quali scale, ascensori, ecc.

c) Superficie utile (S.U.).

È la somma di tutte le superfici di pavimento dei singoli piani della unità immobiliare esclusi i balconi, le logge, i porticati, le tettoie, le pensiline, le strutture aperte per impianti tecnici, nonché le scale aperte o chiuse.

d) Altezza del fabbricato (H).

È la misura massima fra quelle delle varie fronti del fabbricato dal piano di utilizzo all'intradosso ultimo solaio nel caso di sottotetto non abitabile ed alla linea esterna di gronda più alta, o all'estradosso dell'ultimo solaio abitabile se più elevato, nel caso di sottotetto con caratteristiche di abitabilità. Si intende come piano di utilizzo:

- 1) in presenza di marciapiede (esistente o di progetto): la quota del marciapiede;
- 2) in assenza di marciapiede: la quota del piano dell'andamento naturale del terreno prima della eventuale sistemazione al piede delle varie fronti;

nel caso in cui l'edificio sia costruito ad una distanza dal marciapiede uguale o superiore a 10 mt., si considera come piano di utilizzo l'andamento naturale del terreno come al precedente punto 2).

e) Piani fuori terra (P.F.T.).

Sono i piani dell'edificio che emergono totalmente dal terreno sistemato nella fronte del fabbricato che ha maggiore sviluppo in altezza, ai sensi della precedente lettera d).

f) Volume (V).

Si considera volume dell'edificio il volume con caratteristiche di abitabilità determinato dal prodotto della superficie lorda di pavimento per l'altezza netta di ogni singolo piano abitabile e/o che si presenti funzionalmente collegato con le unità abitative comunque emergenti dal terreno sistemato, tenendo conto di eventuali sbancamenti e riporti per un massimo di mt. 1,50 (es.: tavernette, per la parte emergente dal terreno, sottotetti e mansarde: in quest'ultimo caso con altezza media = 2,70 mt. ed altezza minima non inferiore a mt. 1,50).

g) Confrontanza.

È la distanza minima intercorrente fra il massimo sporto delle pareti esterne di fabbricati diversi e in ogni caso non può essere inferiore all'altezza del fabbricato confrontante più alto, anche se esistente. Non costituiscono sporto le parti aperte aggettanti in misura inferiore a mt. 1,50.

h) Distanze dai confini di proprietà.

Sono le distanze minime intercorrenti fra il massimo sporto esterno dei fabbricati ed il confine della proprietà: non costituiscono sporto le parti aperte aggettanti in misura inferiore a mt. 1,50.

i) Distanza dai cigli stradali.

È la distanza intercorrente tra il ciglio stradale e il manufatto da edificare.

10.3 - DEFINIZIONI EDILIZIE

a - Edificio residenziale o di civile abitazione.

È il fabbricato esistente o previsto per il quale la destinazione d'uso in atto o prevista è quella di abitazione. Si intende tale anche l'edificio che in parte, sia destinato ad un uso compatibile con l'abitazione, quale il commercio al minuto, l'attività professionale, l'attività artigianale di servizio non nociva né molesta.

b - Superficie utile abitabile.

È la superficie di pavimento degli alloggi, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e balconi.

c - Vano utile e vano accessorio.

Per vano o stanza utile si intende lo spazio coperto, compreso e delimitato da ogni lato da pareti, di qualsiasi materiale, che riceve aria e luce dall'esterno e presenta le dimensioni stabilite dal D.M. 5.7.1975 e dal R.I.E. vigente.

Per vano accessorio si intende quello che, pur non essendo funzionalmente destinato ad abitazione (cantina, soffitta, ripostiglio, disimpegno, bagno, ecc.) fa parte integrante dell'unità abitativa residenziale.

La loro altezza utile non potrà essere inferiore a mt. 2,40.

d - Piano seminterrato.

È la frazione di fabbricato interrata che emerge dal suolo o dal piano di quota del marciapiede per la quota di massima di mt. 1,50 all'intradosso del solaio di copertura.

La parte di fabbricato emergente dal suolo concorrerà alla formazione della cubatura e della superficie coperta (v. definizione di Volume).

e - Piano interrato.

È la frazione di fabbricato totalmente interrata.

Essa è computata nel calcolo del volume e della superficie lorda di pavimento nella parte adibita a laboratori, uffici, magazzini, sale di riunione, palestre, esercizi pubblici o comunque agibili con permanenza anche discontinua di persone; è invece esclusa quella adibita a cantine al servizio delle singole unità immobiliari, ai servizi tecnici dei fabbricati ed al ricovero per autovetture con relativi spazi di manovra ed accesso nelle quantità minime previste dalle presenti Norme e dalle Leggi vigenti in materia.

f - Piano sottotetto o piano mansardato.

È la parte di edificio compresa tra il solaio del tetto e quello di copertura del piano sottostante.

È consentito destinare a residenza anche il piano sottotetto alle seguenti condizioni:

- che il relativo volume sia incluso nel computo della cubatura al fine del rispetto dell'indice di fabbricabilità;
- che l'altezza media interna dei locali abitabili sia pari a mt. 2,70 e la minima non sia inferiore a mt. 1,50;
- che il sottotetto sia collegato funzionalmente con la sottostante parte residenziale dell'edificio.

I sottotetti non abitabili di nuova edificazione non potranno avere altezza media superiore a mt. 1,50.

g - Superficie da destinare a parcheggio dei veicoli.

È lo spazio riservato alla sosta temporanea e saltuaria dei veicoli. Tale area può essere di tipo pubblico, e quindi individuata, nelle tavole allegate, oppure di tipo privato, a norma delle vigenti disposizioni.

h - Superficie da destinare ad autorimessa dei veicoli.

È lo spazio destinato ad accogliere veicoli per un tempo prolungato. È di competenza esclusivamente privata o dell'edificio al quale è strettamente collegato o ad esso asservito. Può essere di due tipi:

- a cielo libero
- interrato o in edificio a se stante.

È obbligatorio per le nuove edificazioni residenziali, commerciali, direzionali e per le ristrutturazioni che coinvolgono l'intero edificio, nella misura fissata dalle norme di legge.

i - Edificio ad uso industriale e/o artigianale.

È un fabbricato esistente o previsto per il quale la destinazione d'uso in atto o prevista è costituita da attività classificabili come produttive secondarie; esso è comprensivo delle porzioni da destinare ad uffici, silos, magazzini e depositi, locali di esposizione e rappresentanza.

l - Edificio ad uso agricolo.

È un fabbricato esistente o previsto per il quale la destinazione d'uso in atto o prevista è quella propria delle attività agricole in genere; esso è comprensivo delle porzioni da destinare all'allevamento del bestiame, a fienile, tettoia, magazzino, alla conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli purché facenti parte del medesimo complesso agricolo, al deposito delle attrezzature e dei macchinari necessari al normale svolgimento dell'attività agricola.

Complesso agricolo è l'insieme dei fabbricati che formano l'azienda agricola; esso comprende la residenza del conduttore dell'attività agricola e della sua famiglia.

m - Volume tecnico.

È la parte o porzione di fabbricato non destinata alla funzione specifica di esso o agli usi ad esso collegabili, e preordinata invece ad accogliere impianti tecnologici, o loro parti; o parti strutturali dell'edificio, il cui uso è parte funzionalmente integrativa e/o migliorativa degli impianti o strutture già esistenti o previste nel fabbricato stesso (es. ascensore, montacarichi, canne di ventilazione, ecc.).

n - Pertinenze.

Le aree individuate dalla presente variante al P.R.G.C. come superfici edificabili, costituiscono le aree di pertinenza territoriale e fondiaria degli edifici realizzati.

Un'area di pertinenza si definisce saturata quando gli edifici costruiti hanno utilizzato il massimo del volume edificabile consentito dai singoli indici.

Ai fini dei calcoli degli indici prescritti dalla variante, deve considerarsi come area di pertinenza di un edificio già esistente l'area di proprietà alla data di adozione del progetto preliminare della presente variante di P.R.G.C.

Ai fini dell'applicazione dell'art. 8 della legge 29.3.1982, n° 94, ed ai fini del regolare sviluppo urbano del Comune, si definiscono edifici pertinenziali, i manufatti che, conformemente alle norme urbanistiche stabilite per ciascuna area (superficie coperta, volumetria, altezza, distanze e confrontanze) con riferimento all'unità immobiliare principale, costituiscono elemento di completamento della funzione primaria dell'edificio.

o - Abitabilità e agibilità.

Tutti gli edifici residenziali e tutti gli edifici o parti di essi destinati ad attività che comportino la permanenza continuativa di persone, devono avere le caratteristiche di abitabilità stabilite dal D.M. 5.7.1975 (G.U. n. 190 del 18/7/1975).

I vani accessori alle attività principali ed in genere i vani che non comportino la permanenza continuativa di persone, sono soggetti al rilascio dell'agibilità.

p - Barriere architettoniche.

I progetti relativi alla costruzione di nuovi edifici, alla sistemazione delle aree viarie e pedonali, ovvero alla ristrutturazione di interi edifici esistenti, devono essere redatti in osservanza alle disposizioni delle leggi vigenti in materia.

TITOLO II

PRESCRIZIONI URBANISTICHE PARTICOLARI

ART. 11 - AREE DI P.R.G.C.

1. Le aree in cui la presente variante di P.R.G. articola il territorio comunale sono le seguenti:
 - 1) Aree le cui destinazioni d'uso, presenti e previste, sono pubbliche, destinate a servizi sociali e ad attrezzature di interesse locale o di interesse generale;
 - 2) Aree nelle quali la variante di Piano conferma e/o prevede insediamenti a carattere prevalentemente residenziale;
 - 3) Aree in cui conferma e/o prevede insediamenti a carattere artigianale e produttivo in genere;
 - 4) Aree agricole;
 - 5) Aree che in osservanza di disposizioni di legge vigenti, risultano sottoposte a regime di inedificabilità ovvero a particolari vincoli.

ART. 12 - AREE PER DESTINAZIONI D'USO PUBBLICO

1. Sono le aree vincolate, ai sensi della legislazione vigente (art. 41 quinquies L. 1150/42 - art. 17 L. 765/67 - D.M. 2/4/68 n. 1464 - artt. 21 e 22 L.R. n. 56/77 e s.m.i.), a destinazioni d'uso preordinate ad assicurare la dotazione di servizi sociali, e di attrezzature pubbliche e di uso pubblico richiesta dalle vigenti norme e dalle esigenze del Comune di Sozzago.
2. Le destinazioni d'uso sono:
 - aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria di cui al p.to 1 art. 51 della L.R. n. 56/77 e s.m.i.;
 - aree destinate alle opere di urbanizzazione secondaria a carattere locale e generale di cui al p.to 2 art. 51 della L.R. n. 56/77 e s.m.i.;
 - aree destinate alle opere di urbanizzazione indotta di cui al p.to 3 art. 51 della L.R. n. 56/77 e s.m.i..

ART. 13 - AREE PER DESTINAZIONI D'USO PRIVATO

13.1 - AREE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

1. Sono le parti di territorio individuate cartograficamente nella variante al P.R.G., nelle quali è confermata o prevista la destinazione prevalente alla residenza.
2. La compatibilità con le altre destinazioni d'uso è comunque disciplinata dalle norme specificamente dettate per ogni zona.
3. Sono in ogni caso escluse dalle aree residenziali le attività nocive, rumorose, fastidiose o comunque ritenute dal Sindaco incompatibili con la residenza, sentita la C.I.E. e, per gli aspetti igienico - sanitari, l'USSL competente.
4. La variante al P.R.G.C. suddivide e classifica le aree a destinazione residenziale in conformità agli articoli seguenti.

13.1.1 - AREE DEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE: NS

1. La presente variante di P.R.G.C. individua, ai sensi dell'art. 24 della L.R. n. 56/77 e s.m.i., due porzioni di territorio urbano all'interno delle quali vi sono edifici e complessi, o semplicemente parti di essi, aventi carattere storico - artistico ed ambientale.

2. In queste aree sono compresi inoltre edifici che, pur privi di queste caratteristiche, contribuiscono a formare il tessuto storico del Comune. Questi immobili possono essere oggetto, con rilascio di concessione singola, esclusivamente di interventi di:
 - manutenzione ordinaria;
 - manutenzione straordinaria solo se finalizzata alla realizzazione o integrazione di servizi igienici e sanitari o di impianti tecnici, ed al mantenimento delle condizioni di usabilità;
 - restauro e risanamento conservativo; ristrutturazione edilizia di tipo "A", secondo la circolare regionale 5/SG/URB del 27.4.84, senza alterazione dell'impronta e dell'altezza dei fabbricati.
3. Previa predisposizione di Strumenti Urbanistici Esecutivi (P.d.R.) di iniziativa privata o pubblica estesi ad una o più unità edilizie, gli interventi consentiti sono quelli di:
 - manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - restauro e risanamento conservativo;
 - ristrutturazione edilizia.
4. I perimetri degli Strumenti Esecutivi predetti, anche se non indicati dalla variante di P.R.G.C., dovranno comunque essere riferiti ad ambiti significativi del tessuto edificato.
5. Per ragioni di decoro urbano, il Sindaco può stabilire che gli interventi richiesti siano estesi alle parti visivamente, strutturalmente e funzionalmente legate all'intervento stesso (fronti, cornicioni, androni, scale, ecc.).
6. Per gli interventi di restauro conservativo, le disposizioni in materia igienico sanitaria riguardanti l'altezza minima e la superficie di ventilazione dei locali abitabili, potranno essere derogate a giudizio dei competenti Uffici dell'USSL.

Particolari prescrizioni per gli interventi nelle aree "NS"

7. Tutti gli interventi realizzabili ai sensi del presente articolo debbono essere attuati nel rispetto delle condizioni e della qualità ambientale proprie degli spazi pubblici, nonché delle partiture architettoniche delle cortine e dei volumi esistenti, evitando impatti visivi arbitrari o contrastanti con le connotazioni storicamente consolidate del tessuto urbano; tali criteri debbono essere osservati anche per quanto riguarda i materiali di copertura, di facciata e di finitura, i coronamenti, le zoccolature, le aperture, specialmente quelle dei negozi e delle vetrine, le pavimentazioni degli androni e dei cortili. In particolare, tutti gli interventi che comportino il rinnovo degli elementi di finitura, dovranno prevedere il mantenimento dei materiali preesistenti ed attenersi ai seguenti criteri:
 - a) finiture delle facciate: intonaco civile per esterni, a grana fine, colorato nei colori tradizionalmente in uso, con zoccolatura limitata al piano terreno degli edifici per l'altezza massima di mt. 0,80; soglie e davanzali di pietra con esclusione di marmi lucidati, oppure in muratura intonacata;
 - b) cornicioni, ove aggettanti, con passafuori in legno a vista, eventuale tavolato sottotegole in legno a vista; sono inoltre consentiti cornicioni in muratura sagomata, anche intonacati secondo i profili tradizionali;
 - c) balconi: orizzontamenti in pietra o in legno con eventuali modiglioni di sostegno in analogo materiale; ringhiere a giorno in profilati di ferro pieno con ripresa dei motivi decorativi originari, ove ricostruibili o preesistenti, oppure a disegno semplice a bacchette verticali;
 - d) coperture: manto di copertura in coppi (sono consentiti sistemi di sostegno del manto di tipo ondulato a lastre a condizione che non siano visibili dall'esterno) con pendenza preesistente o comunque congruente con il tipo di tegola prescritto;
 - e) serramenti esterni: per i locali di abitazione, di legno biaccato o naturale; per i locali commerciali, ai piani terreni, sono consentiti serramenti in acciaio o alluminio colorato, solamente laddove già esistenti, con esclusione dell'alluminio naturale anodizzato in colori chiari; persiane in legno biaccato o naturale, con esclusione delle avvolgibili, se non preesistenti.

Le aperture carraie, preferibilmente risolte ad arco, e gli ingressi pedonali, saranno chiusi da portoni e portoncini dello stesso materia le preesistente, eseguiti secondo i modelli tradizionalmente presenti

- f) gronde e pluviali: in rame naturale (con esclusione di rame verniciato con vernici conservanti trasparenti) o in lamiera zincata colorata Sono consentiti i gambaletti in ghisa colorata nel tratto finale dei pluviali. Sono esclusi i canali di gronda ricavati nel cornicione. È prescritto l'uso di idonei paraneve.
 - g) camini, teste di camino: è prevista la conservazione delle tipologie originarie e l'eventuale ripristino di elementi anomali; nel caso di nuova costruzione o di sostituzione di elementi non originari sono prescritte canne in muratura a vista con mattoni pieni comuni o intonacate, coperture in cotto o lastre di pietra naturale. Sono invece esclusi i prefabbricati in cemento;
 - h) eventuali recinzioni: dovranno essere del tipo a giorno in profilati di ferro a disegno semplice su zoccolo in muratura intonacata o rivestita in pietra naturale a taglio regolare, copertina superiore in analogo materiale, zoccolo altezza massima cm. 80, altezza totale mt, 2,20; potranno essere del tipo a muro pieno solo nel caso di pre-esistenza, nel qual caso saranno eseguite in muro intonacato con copertina in pietra naturale o in coppo con altezza massima di mt. 2,20. Eventuali altezze massime diverse da quelle prescritte saranno ammesse in ragione di necessità di allineamenti a elementi contigui.
 - i) pavimentazione di aree esterne private: potranno essere a ciottoli, in pietra naturale a lastre regolari (con esclusione dell'"opus incertum"), in blocchetti di porfido, quadroni di cemento con finitura superficiale di ghiaietto lavato, blocchetti autobloccanti tipo porfido.
 - 1) tetti piani: consentiti unicamente se preesistenti nei bassi fabbricati interni dei quali non si preveda la demolizione; dovranno essere trattati con manti impermeabilizzanti e con finitura pavimentata con lastroni di cemento granigliato, o ricoperti da manto vegetale.
8. Tutti i materiali dovranno essere specificati nei disegni di progetto, corredati da relazione descrittiva e giustificativa delle scelte effettuate; la loro scelta è comunque sottoposta al parere della Commissione Edilizia che potrà richiedere la campionatura ed eventuali modifiche motivate a meglio orientare gli interventi rivolti al recupero ambientale.
9. L'attuazione degli interventi è altresì subordinata al rispetto delle seguenti ulteriori norme:
- 1) la valutazione di abitabilità di eventuali sottotetti sarà verificata caso per caso dal Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, in sede di esame del progetto edilizio, in relazione alla altezza media (non inferiore a 2,70 mt.) e alla superficie finestrata (non inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento), ed alla specifica conformazione dei locali; nel caso di non idoneità all'uso abitativo, potranno essere assentite esclusivamente destinazioni accessorie da indicarsi in modo specifico negli atti amministrativi;
 - 2) i sottotetti non abitabili di nuova edificazione non potranno avere altezza media superiore a mt. 1,80;
 - 3) è vietata la realizzazione di bassi fabbricati all'interno dei cortili.

Destinazioni d'uso ammesse nelle aree di tipo "NS"

- 10. Nelle aree NS è destinazione d'uso propria e preminente la destinazione residenziale.
- 11. È consentito il recupero alla residenza dei volumi esistenti non residenziali, nel limite massimo dell'80% degli stessi, purché dotati o dotabili delle caratteristiche igienico-sanitarie di abitabilità e purché pertinenziali ai fabbricati residenziali già esistenti.
- 12. L'uso di parti di edifici a fini non residenziali è disciplinato dai successivi commi del presente articolo.
- 13. Le attività ricettive, i ristoranti, nonché per il tempo libero, associazioni e clubs, potranno occupare il 40% della superficie utile catastale interessata.
- 14. Le attività di commercio al minuto (purché aventi superficie utile inferiore a 150 mq. comprensiva della superficie di vendita e degli accessori), terziarie, direzionali, uffici, credito, potranno

- occupare, oltre ai piani terreni anche ai piani superiori, mentre le attività artigianali di servizio purché compatibili con la residenza- potranno occupare esclusivamente i piani terreni.
15. Sono altresì ammesse, se già esistenti, altre destinazioni d'uso purché compatibili con la residenza o ad essa di supporto.
 16. Negli interrati dei fabbricati esistenti e nel sottosuolo di aree di loro pertinenza, sono ammesse utilizzazioni complementari alle destinazioni previste nei piani fuori terra dell'edificio, come cantine, depositi e autorimesse.
 17. Le dotazioni di parcheggi di cui all'art. 21 della L.R. n.56/77 e s.m.i., si intendono soddisfatte dalle aree destinate a parcheggio pubblico esistenti, tranne che per gli interventi di nuovo insediamento o di ampliamento di attività commerciali o terziarie, nonché per gli interventi realizzati mediante Strumento Urbanistico Esecutivo, nel qual caso dovranno essere reperiti spazi per parcheggio ad uso privato nella misura minima richiesta dalla Legge 24.03.89, n. 122, utilizzando anche volumi rustici esistenti.

13.1.2 - EDIFICI VINCOLATI - ELEMENTI CARATTERISTICI DI FACCIATA

1. La presente variante al Piano Regolatore individua, con apposita simbologia, edifici o parti di essi -esistenti sia all'interno che all'esterno della aree "NS"- qualificabili beni culturali - ambientali di valore storico - artistico e più precisamente:
 - La Chiesa Parrocchiale di San Silvano Martire;
 - La Chiesa di Santa Maria;
 - Opera Pia Rognoni (Centro anziani).
2. Questi immobili possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.
3. Impone inoltre vincoli, espressamente evidenziati cartograficamente, di *mantenimento dei caratteri di facciata*" relativamente ad edifici in via Matteotti e piazza Bonola. Per queste porzioni di edifici quindi, è imposto l'obbligo di mantenimento integrale degli elementi caratterizzanti i prospetti, sia attualmente a vista che eventualmente nascosti, appartenenti all'antico tessuto edificato.

13.1.3 - EDIFICI ABBANDONATI

1. Negli edifici esistenti abbandonati, espressamente individuati con apposita simbologia sulle tavole 1 e 2, rurali o civili, sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria (art. 8.1), manutenzione straordinaria (art. 8.2), risanamento conservativo (art. 8.3.1), ristrutturazione edilizia (art. 8.4) e mutamento di destinazione d'uso (art. 8.12) in residenziale; sono altresì consentiti ampliamenti nel rispetto delle caratteristiche tipologiche dei fabbricati esistenti pari al 20% della volumetria esistente qualora questi fabbricati non siano dotati di volumi rustici da recuperare. In quest'ultimo caso è in ogni modo consentito un ampliamento di 35 mq. di S.U. anche al di fuori della volumetria esistente.

13.1.4 - AREE SATURE: AS

1. Sono parti di territorio urbanizzato, caratterizzato dalla presenza prevalente di edificazioni residenziali mono e bifamiliari. Gli interventi ammessi hanno quindi quasi esclusivamente lo scopo di garantire un buono stato di conservazione agli edifici esistenti.
2. I tipi di interventi ammessi sono:

la manutenzione ordinaria (Art.8.1), la manutenzione straordinaria (Art.8.2), il restauro e risanamento conservativo (Art.8.3), la ristrutturazione edilizia (Art.8.4) con possibilità di ampliamento "una tantum" del 20% del volume residenziale esistente (sempre che non sia già stato oggetto di precedente mutamento di destinazione d'uso in residenziale) per interventi di miglioramento igienico - funzionale, demolizione con ricostruzione della volumetria residenziale demolita (Art. 8.10), nel rispetto dei seguenti parametri:

- H: 2 p.f.t. (mt. 7,50),
- distanza dai confini: mt. 5,00,
- confrontanza: mt. 10,00,
- mutamento di destinazione d'uso: (Art. 8.12).

3. Al fine di consentire lo sdoppiamento dei nuclei familiari già presenti in queste aree, è ammesso recuperare a residenza ed alle destinazioni con essa compatibili, il 50% -con un massimo di 450 mc. - dei volumi attualmente non residenziali di pertinenza al fabbricato principale. Confrontanze e distanze dai confini e/o fabbricati esistenti ai sensi del Codice Civile e con assenso dei confinanti, nel caso di mutamento dell'impronta dei fabbricati.
4. Solo per i fabbricati contigui a quello principale, sono inoltre consentiti anche modesti interventi di sopraelevazione fino al raggiungimento delle altezze interne minime indispensabili al fine dell'abitabilità dei locali residenziali ottenuti a seguito dell'intervento. Qualora non siano possibili questi interventi, sono concessi ampliamenti ad usi residenziali, pari a mq. 40 di s.u. all'interno della corte del fabbricato oggetto di intervento.
5. Per gli edifici non residenziali ed ospitanti attività artigianali non nocive o moleste ed attività commerciali, sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia con possibilità di ampliamento - preferibilmente attraverso il recupero di volumi e/o superfici esistenti - "una tantum" pari al 20% della superficie utile esistente, con un minimo comunque consentito di 60 mq. di s.u. e nel rispetto dei seguenti parametri:
 - rapporto di copertura: 50% dell'area pertinenziale;
 - altezza massima: pari all'esistente;
 - distanza dai confini: a norma di Codice Civile.
6. Altre attività ammesse, sono quelle ricettive e di ristorazione, nonché per il tempo libero, associazioni e clubs, di commercio al minuto, terziarie, direzionali, uffici, credito, che potranno occupare, oltre i piani terreni, anche i primi piani.
7. Le attività artigianali di servizio alla residenza ed alla persona, purché compatibili con la destinazione residenziale prevalente, potranno occupare soltanto i piani terreni.
8. Le attività di nuovo impianto con destinazione ricettiva e di ristorazione, di commercio, direzionale e artigianale, dovranno garantire gli standards per parcheggi nelle quantità di cui all'Art. 21 della L.R. n. 56/77 e s.m.i.
9. Per gli edifici ospitanti invece attività in contrasto con la destinazione residenziale, sono previsti e consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
10. Le distanze dai cigli stradali da rispettare sono quelle relative alla specifica perimetrazione adottata in ossequio al Nuovo Codice della strada e del suo Regolamento di attuazione e, per alcuni ambiti, individuate cartograficamente.
11. È ammessa la realizzazione di autorimesse private ai sensi della Legge 24.3.1989, n. 122.
12. Per gli edifici in fregio a via Novara, è fatto obbligo del mantenimento del fronte edificato che costituisce cortina edilizia; sono vietati gli interventi di cui all'Art 8.10.

**13.1.5 - AREE PARZIALMENTE SATURE O DI COMPLETAMENTO: PS 1 -> PS 5
(Stralciate in sede di istruttoria C.T.U. Regionale)**

13.1.6 - AREA A RECUPERO EDILIZIO ED URBANISTICO: AR

1. È una porzione di territorio interessata da un tessuto edificato (ex agricolo) degradato che richiede interventi radicali di ristrutturazione edilizia.
2. Tale parte di territorio è individuata in un ambito ben specifico, interessante il quartiere tra le vie Terdobbiate e Matteotti. In essa è ammesso, oltre al recupero delle volumetrie esistenti ad uso residenziale, il recupero alla residenza dell'80% dei volumi non residenziali attualmente esistenti mediante la redistribuzione di tutti i volumi recuperati all'interno dell'ambito individuato in cartografia.
3. L'intervento è attuabile esclusivamente tramite S.U.E. (P.d.R. di libera iniziativa o P.P.) esteso all'intera area "AR" secondo i tipi d'intervento, specifici su ogni fabbricato, indicati in cartografia (Tav. 2).

4. I parametri edificatori sono:
 - R.C.: 20%;
 - n° piani f.t.: massimo 3;
 - H. massima: mt. 10,50 all'intradosso ultimo solaio di copertura;
 - Distanze: dai confini: stabilite in sede di formazione di S.U.E.;
 - Distanze: dalle strade: a norma del Nuovo Codice della strada alla luce della perimetrazione dei centri abitati.
5. In assenza di Strumento Urbanistico Esecutivo, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e ristrutturazione edilizia.
6. È inoltre consentita la realizzazione di autorimesse private dimensionate ai sensi della Legge n. 122/89.
7. Per l'edificio classificato con le sigle "R" ed "M", è consentita solamente la ristrutturazione edilizia di "tipo A" con l'obbligo di conservare le tamponature in mattoni a vista posti a nido d'ape.

13.1.7 - AREE LIBERE DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE: CS

1. Sono costituite da lotti di terreno interstiziali o marginali ad aree già edificate ed urbanizzate, che concorrono a definire e saturare l'edificazione di detti ambiti.
2. Vi sono ammessi gli interventi di cui all'art. 8.9 delle presenti norme, nel rispetto dei parametri riportati nelle allegate tabelle, e alle distanze dai cigli stradali previste alla luce della perimetrazione dei centri abitati secondo i disposti del Nuovo Codice della strada. Oltre a quella residenziale, le altre destinazioni ammesse sono:
 - uffici privati per arti e professioni, per attività finanziarie e di assicurazione, nonché le attività del tempo libero, ed attività associative.
3. La dotazione di parcheggi privati dovrà rispettare i disposti della Legge 24.03.89, n° 122.

13.1.8 - AREE DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE: Rni

AREA Rni 1:

1. L'area già individuata nella precedente 2° Variante, viene, dalla presente, confermata con le medesime modalità e parametri di attuazione riportati nelle convenzioni edilizie stipulate e vigenti.
(sono di seguito riportate le norme previgenti)
1. È una porzione di territorio parzialmente urbanizzata o comunque di facile urbanizzazione, nella quale è prevista una nuova insediabilità residenziale, sia per lo sviluppo socio-economico del Comune e per la crescita naturale di nuovi residenti, sia per colmare i fabbisogni insediativi pregressi della popolazione già residente.
2. Essa è destinata all'edificazione residenziale ivi compresi gli accessori alla residenza.
3. Altre destinazioni ammesse sono:
 - uffici privati per arti e professioni, per attività finanziarie e di assicurazione, nonché le attività per il tempo libero e le attività associative, con un massimo di 100 mq.
4. L'attuazione di quest'area è subordinata alla formazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi convenzionati (P.E.C.) ai sensi dell'art. 44 della Legge Regionale 5/12/1977 n° 56 e successive modifiche e integrazioni, estesi all'intera superficie individuata cartograficamente.
5. Questi piani esecutivi potranno essere attuati anche per parti, purché queste rispettino l'assetto generale di utilizzo dell'intero comparto di intervento e non siano dimensionalmente inferiori al 30% della superficie territoriale dell'intero P.E.C., con tolleranza del 10%.

- Gli Strumenti Urbanistici predetti, per quanto attiene gli ambiti fronteggianti la viabilità pubblica, dovranno essere completati da progetti di arredo urbano nei quali vengano previste anche piantumazioni e percorsi pedonali attrezzati.
7. Gli interventi dovranno rispettare i parametri edificatori di cui alle tabelle allegate ed alle distanze dai cigli stradali previste alla luce della perimetrazione dei centri abitati secondo i disposti del Nuovo Codice della strada e dell'art. 27 della L.R. n. 56/77 e s.m.i.
 8. All'interno di tali S.U.E. dovranno essere individuate e reperite esclusivamente aree a parcheggio pubblico, in misura doppia (5mq./abit.) rispetto a quella indicata dall'Art. 21 della Legge Urbanistica Regionale n. 56/77 e s.m.i.
 9. Le rimanenti quote per standards a servizi di cui all'art. 21 della L.U.R., saranno invece monetizzate sulla base di computi metrici analitici.
 10. I parcheggi ad uso privato saranno dimensionati a norma della Legge 24.03.89, n° 122.

AREE Rni 2 e Rni 3:

1. Sono parti di territorio già urbanizzate nelle quali è prevista una nuova insediabilità residenziale per lo sviluppo socio-economico del Comune.
2. Esse sono destinate all'edificazione residenziale ivi compresi gli accessori alla residenza.
3. Altre destinazioni ammesse sono:
 - uffici privati per arti e professioni per attività finanziarie e di assicurazione, nonché le attività per il tempo libero e le attività associative, con un massimo di mq 100.
4. L'attuazione di queste aree è subordinata alla formazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi Convenzionati (P.E.C.) ai sensi dell'art. 44 della LR 56/77 s.m.i., estesi alle intere superfici individuate cartograficamente.
5. Gli Strumenti Urbanistici Esecutivi predetti, che dovranno essere estesi all'intero ambito, per quanto attiene agli ambiti fronteggianti la viabilità pubblica, dovranno essere completati da progetti di arredo urbano nei quali vengano previsti percorsi pedonali e ciclabili e piantumazioni di alberi disposti a 'filare' con funzione igienico - ambientale e visiva; la piantumazione degli alberi va effettuata in funzione delle distanze dalle carreggiate e dimensione della specie a maturità, come riportato negli 'SCHEMI TIPOLOGICI' di cui alle NORME GENERALI del P.T.R. OVEST TICINO.
6. Gli interventi dovranno rispettare i parametri edificatori di cui alle tabelle allegate ed alle distanze dai cigli stradali previsti alla luce della perimetrazione dei centri abitati secondo i disposti del Nuovo Codice della Strada e dall'art. 27 della LR 56/77 s.m.i.
7. All'interno di tali S.U.E. dovranno essere reperite aree a servizi ai sensi dell'art. 21 della LR 56/77 s.m.i., da destinarsi esclusivamente a parcheggi pubblici in quantità doppia (5 mq/ab) rispetto a quanto richiesto dall'art. 21 della LR 56/77 s.m.i.; i percorsi pedonali, ciclabili, nonché le piantumazioni con funzione igienico - ambientale e di mitigazione ambientale concorrono alla quota di standard di cui all'art. 21 (10 mq/abit.). Il parametro virtuale da utilizzarsi per il calcolo è stabilito in 120 mc/ab. La loro localizzazione, indicata dalla presente variante, è obbligatoria.
8. I parcheggi ad uso privato saranno dimensionati a norma della legge 24.03.89 n. 122.

13.1.9 - AREA DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO: P.P.

1. È un'area urbana centrale assoggettata dal precedente Strumento Urbanistico Generale a Piano Particolareggiato previa specifica variante al P.R.G. che, alla data della formazione della presente variante generale al P.R.G., è approvata dai competenti Organi Regionali ed è già in fase di attuazione.
2. La presente variante al P.R.G. quindi, nel prendere atto della destinazione urbanistica assegnata a quest'area, ne ripropone tanto l'individuazione cartografica quanto la normativa:

La destinazione d'uso ammessa nei fabbricati di nuovo impianto, sarà principalmente quella residenziale con i suoi accessori. Oltre alla residenza sono ammesse altre attività quali:

- uffici pubblici;
- uffici privati per arti e professioni, per attività finanziarie e di assicurazione, nonché le attività del tempo libero ed associative;
- attrezzature commerciali al minuto;
- ristoranti, bar ed esercizi pubblici.

Queste attività sono ammesse esclusivamente ai piani terreni nel limite massimo totale di superficie lorda per queste destinazioni pari al 25% della superficie coperta prevista dall'intero Piano Particolareggiato e la loro localizzazione sarà demandata al S.U.E. nell'ambito della dislocazione planovolumetrica degli edifici in progetto.

PARAMETRI: (ante = ante demolizione - post = previsione)

Superficie territoriale:		mq 11.317			
Volume esistente (demolito)		mc 24.864	Superficie coperta esistente (ante)		mq 3.508
It (ante)		mc/mq 2,20	Rc territoriale (ante)		31%
n. alloggi (ante)		9	n. vani (ante)		38
n. famiglie (ante)		3	n. abitanti (ante)		10
Volume residenziale (ante)		mc 6.3.78	Superficie coperta residenziale (ante)		mq 1.063 100%

It (previsto)		mc/mq 1,00	Rc territoriale (previsto)		25%
If (previsto)		mc/mq 1,50	Superficie coperta (previsto)		mq 2.289
Volume (previsto)		mc 11.300	di cui mc 8.830 ad uso residenziale		
Abitanti (previsto)		74	Superficie standard	secondo quanto richiesto all'art. 21 LR 56/77 s.m.i., alla luce delle destinazioni d'uso	

Area a verde (giardini privati o cond.)		30% Sf totale
Riporti di terreno		max m 1,50
Altezza intradosso ultimo solaio		max m 10,50
Computo volume		prodotto dalla superficie lorda di pavimento dall'estradosso del primo solaio calpestabile all'intradosso ultimo solaio
n. piani fuori terra		3
Distanza dai confini del lotto		m 5,00
Distanza delle strade:		interne al P.P: m 5,00 - fronte via XXV Aprile da P.P.

13.1.10 – AREA A PEC CONFERMATA: PEC c

1. In quest'area, già individuata con la sigla 'Rni 2' dalla precedente 2° variante al PRGC quale area di nuovo impianto residenziale assoggettata a P.E.C. e confermata dalla presente 3° variante, si applicano i parametri attuatori previsti dal precedente Strumento Urbanistico, riportati nelle allegate tabelle e nella Convenzione vigente.

13.1.11 - AZIENDE AGRICOLE NELL'AMBITO URBANO: AU

1. Sono aziende di vecchio impianto che, non essendosi mai trasferite, si sono venute a trovare inserite nel contesto edificato residenziale.
2. Non essendo esse nocive o moleste, possono ritenersi ancora compatibili con la prevalente destinazione residenziale delle aree nelle quali sono inserite.
3. Mediante concessione singola sono ammessi interventi di:
 - manutenzione ordinaria (Art. 8.1), manutenzione straordinaria (Art. 8.2) e ristrutturazione edilizia (Art. 8.4), nuovo impianto (Art. 8.9.) esclusivamente relativo alla residenza agricola ed ai suoi accessori secondo i parametri di cui al successivo Art. 13.3, oltre ad ampliamenti pari al 20% della volumetria residenziale esistente con un minimo consentito di 40 mq di S.U. per ogni unità abitativa per adeguamento igienico funzionale. Non sono comunque consentiti impianti o strutture per attività zootecniche.
4. È inoltre ammessa la realizzazione di box-auto ai sensi della Legge n. 122/89.

13.1.12 - AZIENDA AGRICOLA SPECIALE: Asp

1. È un'azienda, agroalimentare, specializzata nella conservazione di prodotti agricoli ortofrutticoli.'
2. Sugli immobili ad uso produttivo esistenti sono ammessi ampliamenti fino al raggiungimento di 1/6 della superficie fondiaria dell'area espressamente individuata in cartografia nel rispetto delle altezze preesistenti ed a distanze dai confini pari alle altezze dei fabbricati medesimi e dalle strade secondo le indicazioni cartografiche.
3. Con gli interventi di ampliamento, dovranno essere garantiti gli standard a parcheggi di cui all'Art. 21 della L.R. n. 56/77 e s.m.i. nell'ambito dell'area stessa secondo le indicazioni di cui alla Tav. n. 2.
4. È ammessa, con concessione singola, la realizzazione dell'abitazione del proprietario e/o custode nel limite massimo di 800 mc, oltre alla realizzazione di autorimesse ai sensi della Legge n. 122/89.

13.1.13 - BASSI FABBRICATI

1. Sono considerati bassi fabbricati le costruzioni aperte o chiuse, che si elevano per un'altezza non superiore a mt. 2,50, misurata dal piano di campagna sistemato alla gronda più alta e con il colmo parallelo al lato maggiore.
2. Ne è ammessa l'edificazione esclusivamente sui lotti di pertinenza degli edifici esistenti alla data di adozione del presente P.R.G.C. e nel rispetto delle prescrizioni contenute nelle presenti N.T.A. relativamente alle aree in cui vengono realizzati.
3. La superficie massima consentita è comunque pari a mq. 25 utili.
4. I bassi fabbricati sono computati nella superficie coperta ma non nel volume emergente qualora costituiscano accessori alle abitazioni o autorimesse private; le destinazioni relative a quest'ultimo caso, i nuovi interventi saranno dimensionati secondo la legge 24.03.1989 n. 122 e la loro realizzazione potrà avvenire anche su lotti non contigui al fabbricato principale per il quale ne viene richiesta concessione.
5. La loro realizzazione avverrà nel rispetto delle distanze dai confini come prescritto per gli altri fabbricati, salvo la possibilità di edificazione a confine o in aderenza, nel rispetto delle prescrizioni di Codice Civile e comunque previa convenzione con il confinante.
6. Dovranno inoltre comunque integrarsi in modo organico ed armonico nel contesto in cui vengono ad inserirsi.

13.1.14 - AREA A VERDE PRIVATO VINCOLATO: Vp, Vpv

1. **Vp:** è un'ampia area a Nord del vicolo Fontanile Vecchio, di pertinenza di fabbricati ad uso residenziale per la quale la presente 3° variante al PRGC ne conferma la destinazione ad uso orto, frutteto e giardino.
Su di essa non è consentita la realizzazione di bassi fabbricati.
2. **VICOLATO: Vpv:** è un'area con destinazione a parco di pertinenza di fabbricati residenziali in vicolo Fontanile Vecchio.
In tale area è fatto divieto di apportare modifiche allo stato della flora e all'uso del suolo in atto e di abbattere alberi se non con l'assenso dei competenti Uffici Comunali; è fatto divieto di realizzare qualsiasi tipo di manufatto.
Sono consentiti interventi volti alla manutenzione, conservazione ed al potenziamento delle essenze arboree esistenti; il taglio delle essenze arboree esistenti dovrà essere assoggettato ad autorizzazione sovracomunale.

13.1.15 - NORME PROGETTUALI PER LE AREE RESIDENZIALI

NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE: NS

1. Tutti gli interventi edilizi dovranno attenersi alle "particolari prescrizioni" elencate all'Art. 13.1.1 delle presenti Norme.

AREE SATURE: AS
AREA A RECUPERO EDILIZIO E URBANISTICO: AR
AZIENDA AGRICOLA DA RILOCALIZZARE: ARI

2. Gli interventi previsti in queste aree, relativamente a quanto concerne i materiali impiegati, dovranno essere assoggettati a queste ulteriori prescrizioni:
- 1) Balconi, realizzati con soletta piena in legno, pietra o c.l.s. (spessore massimo pari alle preesistenze e comunque inferiore a 25 cm;
 - 2) Ringhiere e parapetti, con disegno di tipo tradizionale presente in zona in legno o ferro;
 - 3) Le coperture ed i volumi da esse sporgenti, devono essere considerati elemento architettonico di conclusione dell'intero edificio e pertanto la loro realizzazione deve rispondere a precise previsioni di progetto mediante il coordinamento dei diversi elementi e materiali delle facciate e delle coperture stesse. Queste dovranno essere munite di adeguati canali di gronda e di pluviali, con divieto al ricorso di elementi in plastica se posti in vista all'esterno delle facciate. Come materiali di copertura, dovranno usarsi coppi alla piemontese su sottostante orditura con passafuori in legno, tegole portoghesi o simili, purché tonde o, in alternativa, in cemento con colore congruo alle tipologie edilizie di zona;
 - 4) Sugli edifici prospicienti il suolo pubblico o di uso pubblico, è consentito il rivestimento con zoccolo di pietra naturale avente altezza media dal piano stradale non superiore a mt. 1,00, con divieto di impiego di mattonelle di pietra squadrata o ad opus incertum;
 - 5) Serramenti: sono unicamente consentiti serramenti in legno laccato o al naturale; gli oscuramenti sono consentiti unicamente mediante gelosie, persiane e/o antoni in legno. Per interventi di recupero, è consentito l'impiego dei materiali preesistenti;
 - 6) Per le tinteggiature degli esterni, dovranno usarsi i colori già presenti in zona con esclusione, salvo preventiva autorizzazione da parte del Sindaco, di pitture, decorazioni figurative ed ornamentazioni in genere; le pitture, decorazioni figurative e le ornamentazioni già esistenti devono invece essere mantenute.
È consentita inoltre la realizzazione di facciate in mattoni lavorati "a vista" con esclusione di quelli sabbiati;
 - 7) In tutte le aree libere, con esclusione di quelle ad uso agricolo, è consentita la pavimentazione con materiali duri resistenti delle parti adibite al transito e parcheggio di veicoli; i materiali consentiti sono il ciottolato, il porfido rosso o elementi del tipo autobloccante (solo con disegno del tipo porfido o ciottolo);
 - 8) Le recinzioni delle aree fronteggianti suoli pubblici o di uso pubblico, devono avere aspetto decoroso ed intonato all'ambiente a giudizio della Civica Amministrazione alla quale è riservata la facoltà di uniformare il tipo delle recinzioni e di prescrivere particolari altezze e materiali. Sono previste recinzioni a siepe viva, a cancellata di altezza totale massima non superiore a mt. 1,80 comprensiva di cm. 60 di zoccolo, a parete piena solo se in allineamento ad altre così esistenti. Sono vietate le recinzioni di tipo prefabbricato.
 - 9) È consentito il collocamento di insegne o cartelli di qualsiasi tipo, materiale e tecnica esecutiva previa autorizzazione del Sindaco e sentita la C.I.E.

AREE LIBERE DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE: CS
AREE DI NUOVO IMPIANTO RESIDENZIALE: Rni

3. Gli interventi previsti in queste aree, relativamente a quanto concerne i materiali, dovranno essere assoggettati alle medesime prescrizioni di cui alle "AREE SATURE" ad esclusione:
- 1) Spessore delle solette dei balconi: senza limite;
 - 2) Ringhiere e parapetti: di qualsiasi forma, disegno e materiale, anche di muratura piena, intonacata o rivestita;
 - 3) Materiali di copertura: è consentito anche l'uso di tegole di cemento nei colori in uso, e, se con pieghi ad interassi superiori a 30 cm., della lamiera di rame o acciaio e di fibra di cemento. Non è comunque consentito l'uso di guaine a caldo;
 - 4) Sono consentite zoccolature anche di altro materiale e dimensione;

- 5) È consentito anche l'uso di serramenti metallici in ferro o alluminio colorati, purché non metallizzati. È inoltre consentito l'impiego di serramenti in p.v.c., soprattutto per quanto attiene gli elementi per oscuramento che possono essere del tipo avvolgibile;
- 6) Per le pavimentazioni è consentito l'uso di asfalto oltreché di elementi autobloccanti nel disegno, forme e dimensioni tradizionali offerti dalla produzione;
- 7) Per le recinzioni è fatto divieto di impiego di recinzioni a parete piena se non all'interno dei lotti, mentre è consentito il tipo a rete metallica; non sono in ogni modo ammesse recinzioni in c.l.s. prefabbricato lavorato a disegni vari.

13.2 - AREE A DESTINAZIONE PRODUTTIVA

1. Sono le parti del territorio destinate ad accogliere le attività produttive ed i relativi servizi.
2. In queste aree, oltre ai manufatti destinati ad accogliere gli impianti produttivi, sono consentite le attrezzature destinate alle attività di servizio per la gestione aziendale ed i servizi sociali per i dipendenti, le attrezzature pubbliche o di pubblico interesse per attività collettive.
3. Sono comunque confermate le situazioni di fatto esistenti.

13.2.1 - AREE PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE ESISTENTI: Dc

1. La permanenza delle attività produttive esistenti è ammessa, sia nel contesto urbano che in quelli al di fuori di questo, alla precisa condizione che l'impianto non rechi molestia e che si trovi in prossimità delle urbanizzazioni primarie.
2. In queste aree non sono consentiti mutamenti di destinazione d'uso dell'esistente a favore di nuovi insediamenti operanti nel settore dei trattamenti di rifiuti industriali o comunque considerate insalubri. Lo smaltimento dei rifiuti solidi e delle acque di risulta delle lavorazioni dovrà essere conforme alle disposizioni di Legge vigenti.
3. Il Sindaco può imporre, in applicazione delle Leggi vigenti e assegnando congruo termine, la realizzazione di opere tecnologiche per la totale depurazione delle acque e dei fumi di scarico, idonee a garantire, a giudizio della U.S.S.L. competente, l'eliminazione dei fumi e delle esalazioni nocive e lo scarico delle acque reflue in modo tale da evitare inquinamenti.
4. Nelle aree di cui al presente articolo, sono ammessi gli interventi volti al mantenimento, al potenziamento ed al riordino delle attività produttive esistenti.
5. A tal fine, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria (art. 8.1), manutenzione straordinaria (art. 8.2), restauro e risanamento conservativo (art. 8.3), ristrutturazione edilizia (art. 8.4) nonché quelli di ampliamento (art. 8.6) fino a raggiungere - superficie coperta esistente - il 50% della superficie fondiaria al netto delle superfici da destinare a servizi.
6. È comunque sempre consentita la realizzazione - una tantum - di mq. 100 di superficie utile per miglioramenti tecnologici e produttivi, anche in eccedenza al rapporto di copertura previsto, qualora - alla data di adozione del presente P.R.G.C. - risultino già utilizzate le possibilità di completamento stabilite dalle presenti norme.
7. L'intervento di ampliamento è soggetto a concessione singola, nel rispetto dei seguenti parametri:

- Altezza massima:	pari al fabbricato esistente;
- Distanze dai confini:	mt. 5,00;
- Distanza dalle strade:	mt. 10,00;
- Distanza tra fabbricati:	mt. 10,00;
- Aree a servizi:	20% della S.T. per attività artigianali
- nel caso di punti di vendita (legati all'attività produttiva principale e comunque ammessi fino a max. di 100 mq):	100% della superficie lorda di pavimento, di cui il 50% a parcheggi pubblici;
- Aree a parcheggi privati:	ai sensi Legge 24.3.1989, n. 122.
- abitazione custode e proprietario:	per un totale massimo di mq. 160 di S.u. per ogni insediamento produttivo.
8. Nel computo della superficie coperta saranno compresi i bassi fabbricati e le tettoie aperte, mentre non saranno computate le pensiline a sbalzo e le strutture per impianti tecnologici.
9. Per l'area di Via Marconi, meglio identificata con la sigla < Dc >, è consentita la sopraelevazione dell'edificio esistente in deroga all'altezza massima stabilita, fino a 2 piani fuori terra.

13.2.2 - AREA PRODUTTIVA DI NUOVO IMPIANTO : Dni 2 – Dni 1

AREA PRODUTTIVA: Dni 2

1. È un'area appositamente individuata dal PRGC per il completamento del pastificio esistente, destinata, in modo esclusivo, all'ampliamento - fino a saturazione - delle attività insediate.
2. L'attuazione è subordinata alla formazione di permesso di costruire convenzionato (P.C.) esteso all'intera area individuata.
3. L'attuazione prevede la realizzazione congiunta delle aree a standard secondo la localizzazione grafica e il dimensionamento minimo di seguito stabilito; sono ammessi limitati scostamenti alla localizzazione conferita ma sempre con verifica del dimensionamento riportato; l'uso delle aree dovrà essere motivatamente precisata assumendo, di norma, quello a parcheggio verso strada e a verde verso l'interno.
4. Oltre all'attività produttiva, è consentita l'attività di spaccio aziendale esclusivamente correlata all'attività insediata per un massimo di mq 50 di superficie di vendita.
5. L'attuazione dell'area avverrà nel rispetto dei seguenti parametri:
 - Superficie coperta massima: 24.000 mq
 - Altezza max: mt. 10,00 (o superiori per esigenze di produzione)
 - Distanze dai confini: mt. 5,00 o 1/2 altezza;
 - Distanza dalle strade: viabilità provinciale: mt. 30,00 o fasce di rispetto; viabilità interna: mt. 10,00;
 - Distanza tra fabbricati: mt. 10,00;
 - Aree a standard: da individuare e realizzare all'interno dell'area, ai sensi art. 21 LR 56/77 s.m.i., non inferiori a:
20% della St. per attività produttive
100% della Sul. per attività commerciali, di cui il 50% a parcheggi pubblici (punti di vendita, spacci, connessi all'attività produttiva principale).
 - Aree a parcheggi privati: ai sensi Legge 122/89, garantendo per ogni addetto previsto 1 posto auto/26 mq equivalenti.
 - Abitazione custode e proprietario: per un totale massimo di mq. 160 di Sul.
6. Il progetto attuativo degli interventi, tenuto conto delle preliminari indagini/verifiche idrogeologiche di cui all'art. 14.17, dei risultati emersi dalla verifica di assoggettabilità alla VAS, di quanto ivi contenuto negli elaborati: Allegato A: *Studi per la mitigazione ambientale e Buone Pratiche per la progettazione edilizia*, Allegato B: *Relazione geologica-tecnica*, Allegato C: *Verifica di compatibilità acustica con il PCA*, e richiamate le *Linee Guida* regionali per le Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate (APEA) dovrà puntualmente contenere:
 - a) l'organizzazione planimetrica dell'area, con particolare riferimento alla viabilità di accesso e di distribuzione, alle aree a standard (verde e parcheggio), alle aree fabbricabili, alle aree permeabili e a verde interno, alla dotazione di parcheggi privati;
 - b) i progetti delle opere di urbanizzazione previste e delle opere relative alle reti di raccolta degli scarichi; per queste ultime deve essere prevista la separazione tra acque nere e meteoriche che dovranno essere a, loro volta, separate tra quelle di prima e seconda pioggia;
 - c) il progetto degli edifici con particolare motivazione delle destinazioni d'uso assunte, della tipologia e del rispetto delle norme tecniche vigenti in materia (caratteristiche dimensionali e prestazionali di cui devono essere dotati gli spazi interni ed esterni e in particolare: idoneità sismica, strutture, sicurezza degli impianti, valutazione di impatto acustico, condizioni termoisometriche, illuminazione artificiale e naturale, sicurezza e prevenzione incendi, eliminazione delle barriere architettoniche, materiali di finitura e colorazioni); in particolare dovranno essere favoriti interventi con energie rinnovabili o a basso impatto, efficienza energetica, sistemi di cogenerazione o trigenerazione.
 - d) il progetto delle aree a verde al fine di consentire un adeguato ambientamento prospettico delle costruzioni, nel rispetto dell'aspetto tipico del paesaggio agricolo circostante e ricercando la

complessiva valorizzazione del contesto finale, compresa la scelta motivata delle essenze ed il rispetto delle norme in materia per la messa a dimora delle stesse; in particolare:

- la formazione di fascia alberata con essenze autoctone avente funzione di filtro visuale ed elemento di mitigazione alla percezione visiva dell'insediamento oltre che igienico - ambientale; particolare cura dovrà essere prestata al sesto d'impianto, alla varietà delle essenze e alle distanze regolamentari;
- la sistemazione delle aree esterne libere, di risulta detraendo dalla Sf le aree coperte e quelle a parcheggi esterni e strade, da rendere permeabili per una porzione non inferiore al 10%, da destinare prevalentemente a verde piantumato da collocare in fregio alle strade pedonali e veicolari interne, alla SP 6 per Cerano, ai margini dell'insediamento per favorire la formazione di coni visuali.

7. La convenzione dovrà, in particolare, prevedere:

- a) impegno a dare attuazione agli interventi previsti nel rispetto delle ammissibilità planivolumetriche, delle destinazioni d'uso proprie ed ammesse, secondo un programma d'intervento da attuare anche per lotti funzionali;
- b) cessione gratuita, entro i termini stabiliti, delle aree necessarie per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e di allaccio ai pubblici servizi;
- c) esecuzione, entro i termini stabiliti e comunque congiuntamente alla progressione degli interventi edificatori, delle opere di urbanizzazione primaria e di allaccio ai pubblici servizi;
- d) esecuzione, entro i termini stabiliti e comunque congiuntamente alla progressione degli interventi edificatori, delle aree destinate a standard che potranno restare di proprietà privata sottoposte ad uso pubblico; dovranno essere definite le rispettive modalità di manutenzione;
- e) versamento diretto, secondo le tabelle parametriche vigenti all'atto del rilascio di ogni singolo permesso di costruire, degli oneri primari e secondari relativi agli specifici interventi edilizi ammessi, con la possibilità di eventuali scomputi ai sensi di legge;
- f) versamento diretto del contributo relativo al costo di costruzione (se dovuto) per ogni autonomo intervento edilizio, in base alle disposizioni vigenti all'atto della domanda del permesso di costruire, con gli eventuali aggiornamenti che il Comune adotterà;
- g) prestazione di idonee garanzie finanziarie, da costituire ai fini dell'adempimento degli obblighi urbanizzativi assunti dal soggetto attuatore;
- h) sanzioni convenzionali, a carico del soggetto attuatore, per l'inosservanza delle destinazioni d'uso fissate nel piano e/o per la violazione degli impegni assunti;
- i) convenzionamento di particolari servizi e servitù a compensazione degli interventi.

AREA PRODUTTIVA: Dni 1

1. Trattasi di area in corso di realizzazione a seguito di PEC approvati con DCC n. 36 del 20.11.1995 e DCC n. 22 del 14.05.1998.
2. Sono prescritti opportuni interventi di mitigazione ambientale che assolvano la funzione di quinta arborea nel paesaggio agrario ed elemento riqualificante del contesto residenziale circostante, con particolare attenzione alla struttura pubblica di interesse comune adiacente alle aree produttive.

13.3 - AREE A DESTINAZIONE AGRICOLA: E

1. Sono le parti del territorio destinate all'esercizio dell'attività agricola e di trasformazione dei prodotti agricoli.
2. In tali aree sono ammesse:
 - Attrezzature connesse con l'esercizio dell'attività agricola (silos, serre, stalle, scuderie e simili, magazzini, locali per la conservazione dei prodotti agricoli, tettoie, bassi fabbricati);
 - Impianti di modeste dimensioni, correlati all'entità della produzione dell'azienda agricola atti a permettere la conservazione, la lavorazione, la trasformazione e la commercializzazione del prodotto sempre che gli stessi non risultino molesti e siano ubicati nell'ambito dei centri aziendali esistenti o di nuova formazione;
 - La residenza rurale, e pertanto l'abitazione della famiglia dell'imprenditore agricolo, del coltivatore diretto, dirigente, custode, a seconda del tipo di conduzione praticata nell'azienda agricola;

- Tutte le attività che non contrastano con gli interessi della agricoltura, quali le coltivazioni intensive di essenze legnose da destinare all'industria, i vivai di fiori e di essenze ornamentali e simili ecc.
3. Nelle aree destinate ad uso agricolo non sono ammesse attività estrattive di cava e trasformazione incompatibili con la destinazione agricola.
 4. Nell'area produttiva agricola sono ammessi i seguenti interventi :
 - A) Nelle costruzioni esistenti già destinate alla residenza agricola sono ammesse la manutenzione ordinaria (art. 8.1), la manutenzione straordinaria (art. 8.2), il risanamento ed il restauro conservativo (art. 8.3), la ristrutturazione edilizia (art. 8.4) nonché l'ampliamento sia attraverso l'uso dei corpi di fabbrica esistenti, sia realizzando volumetrie aggiunte al di fuori della sagoma esistente; è ammessa altresì la demolizione con ricostruzione dei volumi esistenti (art. 8.10), anche accorpando le cubature di più edifici demoliti, originariamente costituenti un complesso unitario.
Il volume complessivo destinato alla residenza agricola non potrà tuttavia superare il limite di 1500 mc. per azienda.
Negli edifici esistenti destinati alle funzioni agricole, quali stalle, magazzini, tettoie, silos e similari vengono ammessi interventi di manutenzione ordinaria (Art. 8.1), manutenzione straordinaria (Art. 8.2), risanamento e restauro conservativo (Art. 8.3), ristrutturazione edilizia (Art. 8.4), completamento (Art. 8.8) con possibilità di raggiungere complessivamente nell'area di intervento la superficie massima di copertura di 1/3 della superficie fondiaria direttamente asservita, ed inoltre demolizione (Art. 8.11) e demolizione con ricostruzione (Art. 8.10) in misura pari a quella esistente con possibilità di accorpamento e di traslazione delle nuove costruzioni nel rispetto delle distanze dai confini e dagli altri fabbricati.
 - B) È ammessa l'esecuzione di nuove costruzioni in conformità alle destinazioni d'uso di zona nel rispetto delle norme che seguono. La concessione per l'edificazione di nuove costruzioni destinate ad abitazioni o ad attrezzature agricole può essere ottenuta dagli imprenditori agricoli ai sensi delle leggi 9 maggio 1975, n. 153 e 10 maggio 1976, n. 352 e delle leggi regionali 12 maggio 1975, n. 27 e 23 agosto 1982, n. 18.
Il rilascio della concessione è comunque subordinato al rispetto delle disposizioni contenute nell'art. 25 della L.R. 5/12/1977 n. 56 e s.m.i. comma 7° e seguenti ed inoltre alla dimostrazione, con apposita relazione, sullo stato di fatto e sui programmi di sviluppo, della consistenza dei fondi dell'azienda agricola, della reale necessità di nuove costruzioni in funzione della conduzione dei fondi e delle esigenze abitative del nucleo familiare conduttore.
 5. Gli indici di edificabilità fondiaria per le abitazioni rurali non possono superare i seguenti limiti:

a) terreni a colture protette in serre fisse:	mc. 0,06/mq.
b) terreni a colture ortofruttifere o floricole specializzate:	mc. 0,05/mq.
c) terreni a colture legnose specializzate:	mc. 0,03/mq.
d) terreni a seminativo ed a prato:	mc. 0,02/mq.
 6. In ogni caso, la residenza al servizio dell'azienda non deve nel complesso superare il volume di 1.500 mc.
 7. Il volume edificabile per le abitazioni rurali di cui al comma precedente è computato, per ogni azienda agricola, al netto dei terreni incolti ed abbandonati ed al lordo degli edifici esistenti. L'attestazione comprovante il tipo di coltura in atto, dovrà essere fornita dal proprietario o dal richiedente avente titolo.
 8. La costruzione dei nuovi edifici diversi dalla residenza e necessari al regolare svolgimento dell'attività agricola quali stalle, magazzini, silos, depositi, ecc., è subordinata al rispetto del: Rapporto massimo di copertura della superficie direttamente asservita all'intervento pari a 1/3.
 9. È ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti che compongono l'azienda, anche non contigui.
 10. Nelle aziende che insistono su terreni di Comuni limitrofi è ammesso, nell'ambito di aree a destinazione agricola, l'accorpamento dei volumi su area ricadente nel territorio comunale, a condizione che l'edificio per la residenza rurale non superi i 1500 mc.

11. La possibilità di usufruire a fini edificatori anche degli appezzamenti agricoli non contigui è subordinata alla predisposizione dell'atto di vincolo di tali aree, all'edificazione in questione, atto da registrare e trascrivere nei registri immobiliari.
12. Tutte le aree, la cui capacità edificatoria è stata utilizzata sono individuate su apposite mappe catastali tenute in pubblica visione dal Comune.
13. Il Sindaco in sede di rilascio della concessione edilizia, verifica gli indici di edificabilità relativi ai vari appezzamenti asserviti che concorrono alla formazione della volumetria, riferiti alle colture in atto.
14. Nelle strutture esistenti alla data di adozione del presente P.R.G.C. è ammesso - "una tantum" - un incremento della superficie coperta pari al 20% dell'esistente, nel rispetto dei parametri dell'area agricola e del Codice Civile per quanto attiene alle distanze.
15. È consentita la realizzazione delle stalle anche di tipo industriale alle seguenti distanze:
 - Dal confine dell' area agricola alle aree residenziali: mt. 400;
 - Dalle case sparse di abitazione e dagli edifici aventi destinazione d'uso impropria rispetto a quella agricola: mt. 100;
 - Dalla residenza del proprietario o del conduttore: mt. 20,00.
16. In ogni caso, può essere richiesta dal Sindaco in fase di rilascio della concessione edilizia, la creazione di cortine verdi composte da alberi di medio e alto fusto, tra le aree residenziali e le stalle di nuovo impianto.
17. Negli edifici esistenti nelle aree agricole, non destinati all'agricoltura né alla residenza rurale, e negli edifici rurali abbandonati, cartograficamente individuati, sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria (art.8.1), manutenzione straordinaria (art. 8.2), risanamento conservativo (art. 8.3) e ristrutturazione edilizia (art. 8.4); sono altresì consentiti interventi di mutamento di destinazione d'uso (art. 8.12) in residenziale, mediante il recupero del 50% delle volumetrie in disuso. Per questi edifici è inoltre consentita la realizzazione di boxes - auto dimensionati ai sensi della Legge n. 122/89.
18. Nelle aree agricole è fatto divieto - in assenza di autorizzazione - a procedere a spianamenti o altri movimenti di terra al fine di conseguire maggiori superfici coltivabili e a realizzare recinzioni se non relativamente alle aree di stretta pertinenza dei fabbricati esistenti o in progetto e sui lotti destinati a colture specializzate ove potranno essere eseguite esclusivamente con rete metallica supportata da sostegni in legno o ferro direttamente infissi nel terreno.
19. È inoltre concessa, per il ricovero dei mezzi agricoli e solo sui fondi a colture specializzate, la realizzazione di piccoli manufatti in muratura con copertura a falde e rivestimento in coppi nella misura massima di mt. 2,50 x 3,00 con un'altezza massima alla gronda più alta pari a mt. 2,50.
20. Inoltre, sulle tavole grafiche della presente variante al P.R.G., sono evidenziate le distanze minime inderogabili dagli annucleamenti abitati per la coltivazione del riso; esse vengono stabilite nella misura di cui all'art. 2 del D.P.R. n.1410 del 3.3.1970 - G.U. 24.3.71, n. 73.

13.3.1 - AREA A PARCO ARBOREO SPERIMENTALE: Apas

1. È un'area localizzata dalla 3° variante al PRGC, situata ad Ovest del nucleo abitato sulla quale la civica Amministrazione intende focalizzare l'interesse collettivo, oltre che della sola popolazione scolare, circa la coltura delle essenze arboree caratteristiche di questa zona geografica ed in fase di estinzione.
2. Su quest'area quindi, oltre alla coltivazione delle varie essenze arboree, sono ammessi gli interventi relativi alla realizzazione dei manufatti necessari per lo svolgimento dell'attività secondo i seguenti indici e parametri:
 - Rapporto di copertura: 0,05 mc/mq
 - Altezza max alla gronda: mt. 4,50;
 - Distanze dai confini: mt. 5,00;
 - Distanza dalle strade: mt. 10/30.
3. È inoltre consentita la realizzazione di un alloggio per custode/conduttore/amministrazione per un massimo di mq 150 di superficie utile, purché in edificio autonomo.

13.3.2 - AREE AGRICOLE DI SALVAGUARDIA: Aas

1. Le aree agricole 'Aas' si presentano come aree, anche se di notevoli dimensioni, con caratteristiche di interstizio o marginali al tessuto edificato residenziale del Capoluogo.
2. Alla luce di queste considerazioni, per queste aree, il Piano Regolatore si sente in dovere di proporre un'azione di salvaguardia edificatoria anche ad usi agricoli.
3. Vi sono ammesse esclusivamente le residenze rurali ed i relativi accessori.

ART. 14 - INTERVENTI IN AREE A VINCOLO O IN ZONE DI RISPETTO

1. Il territorio comunale presenta condizioni di pericolosità idraulica ed è inserito in fascia C a tergo della fascia B di progetto definita dal PAI sul Torrente Terdoppio -.Roggia Cerana Le porzioni di territorio assoggettabili a fascia B (in quanto a tergo di fascia B di progetto) sono state individuate cartograficamente come "aree storicamente soggette a fenomeni di allagamento in diretto rapporto con le piene di Terdoppio - Roggia Cerana - Roggia Mora".
2. Per tali aree e per quelle ricadenti in fascia B, classificate in Classe IIIa secondo i disposti della circ. 7/LAP/96 e s.m.i., si applicano le limitazioni previste dall'art. 30 delle Norme di Attuazione del P.A.I. approvato con DPCM del 24/05/2001, e di quanto prescritto agli articoli 14.14, 14.15, 14.16, 14.17.
3. Oltre alle aree destinate a soddisfare gli standards di cui agli Artt. 21 e 51 della legge Regionale 5/12/1977 n° 56 e s.m.i., sono individuati dal presente P.R.G.C. i seguenti ulteriori vincoli, con prescrizioni per ognuno di essi in appresso riportate.

14.1 - FASCE DI ARRETRAMENTO STRADALE

1. A protezione della viabilità esistente e prevista e degli incroci stradali, al di fuori dei centri e dei nuclei abitati, sono stabilite fasce di arretramento, l'ampiezza delle quali risulta direttamente correlata alla sezione stradale corrispondente ed è evidenziata sulle cartografie della presente variante di Piano.
2. In mancanza di specifica indicazione cartografica del P.R.G.C., le fasce di rispetto non potranno avere ampiezza inferiore a quanto disposto dal Nuovo Codice della strada e dal suo Regolamento di Attuazione. In esse è fatto divieto di procedere a nuova edificazione sia essa di tipo residenziale che produttivo, industriale, commerciale o agricolo.
3. Nelle aree di P.R.G. non agricole, fatto salvo quanto prescritto dal Piano per ogni singola area, le distanze minime tra i fabbricati - tra i quali siano interposte strade destinate al traffico di veicoli, con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio dei singoli edifici o di insediamenti - devono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:
 - mt. 5,0 per lato per strade di larghezza inferiore a mt. 7;
 - mt. 7,5 per lato per strade di larghezza compresa tra mt. 7 e mt. 15;
 - mt. 10,0 per lato per strade di larghezza superiore a mt. 15.
4. Sono ammessi all'interno delle fasce di rispetto stradale, impianti per la distribuzione del carburante, compresi eventuali locali per l'assistenza meccanica e di ristoro per gli utenti della strada, a condizione che non comportino intralcio alla circolazione e che distino mt. 100 da ogni tipo di incrocio o immissione veicolare.
5. Nel caso in cui la fascia di rispetto sia già interessata da edifici esistenti, nel confermare la loro destinazione d'uso il P.R.G.C. consente i seguenti interventi:
 - a) Negli edifici residenziali in zona agricola: la manutenzione ordinaria (art. 8.1), la manutenzione straordinaria (art. 8.2), il restauro ed il risanamento conservativo (art. 8.3), la ristrutturazione edilizia (art. 8.4); gli eventuali ampliamenti dovranno avvenire sul lato opposto a quello prospettante il nastro stradale.
Negli edifici residenziali in zona agricola destinati a residenza non rurale sono ammessi gli interventi di cui ai punti 8.1, 8.2, 8.3, 8.4, 8.6, 8.7 dell'Art. 8 delle presenti Norme nel rispetto, in caso di sopraelevazione od ampliamento, delle prescrizioni sopra enunciate.

- b) Per gli edifici o complessi agricoli non più funzionanti e/o abbandonati è ammesso il recupero a residenza della parte già residenziale agricola attraverso interventi di manutenzione ordinaria (art. 8.1), manutenzione straordinaria (art. 8.2), restauro e risanamento conservativo (art. 8.3), e ristrutturazione edilizia (art. 8.4).
Nelle operazioni di ristrutturazione dovranno essere eliminate le tettoie e le parti di superfetazione che prospettano verso il nastro stradale.
- c) Negli edifici o complessi agricoli funzionanti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria (art. 8.1), manutenzione straordinaria (art. 8.2), restauro e risanamento conservativo (art. 8.3), ristrutturazione (art. 8.4) ed ampliamento della residenza in relazione alle esigenze di funzionalità igienica e di affollamento; tale ampliamento dovrà essere attuato con le modalità e i limiti di cui al punto a) del presente articolo. Non è consentito l'ampliamento di strutture ed attrezzature destinate all'attività agricola.
- d) Negli edifici a destinazione artigianale esistenti, sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria (art. 8.1), manutenzione straordinaria (art. 8.2), il restauro e risanamento conservativo (art. 8.3), la ristrutturazione edilizia (art. 8.4). Nelle fasce di rispetto stradale non sono ammessi ampliamenti degli edifici esistenti.
6. È inoltre possibile, nelle fasce di rispetto stradale, costruire nuove recinzioni a giorno, ad una distanza non inferiore a mt. 2,00-3,00-5,00. dal ciglio stradale a seconda della classificazione delle strade ai sensi del Nuovo Codice della strada qualora non sia già stato precostituito un allineamento sul fronte strada; in tale caso, è ammesso raccordare tale allineamento anche a distanza inferiore.
7. Le suddette recinzioni dovranno avere una base di contenimento di altezza non superiore a mt 0,90 e la parte aperta sovrastante non dovrà essere superiore a mt. 1,60.
8. Qualora debbano prevedersi accessi carrai, l'apertura di questi dovrà essere arretrata ad almeno mt. 5,00 dal ciglio stradale e l'accesso dovrà essere opportunamente raccordato.
9. La fascia di terreno compresa tra il ciglio stradale e la recinzione dovrà essere mantenuta in buon ordine e facilmente accessibile; resta in ogni caso vietato piantumare con alberi ad alto fusto ad una distanza inferiore a quanto consentito dal Nuovo Codice della strada.
10. In prossimità di incroci, il Comune ha facoltà di richiedere uno smusso o un arrotondamento in misura adeguata dei due lati formanti l'angolo secondo gli schemi progettuali indicati dal Regolamento di Attuazione del Nuovo Codice della strada.
11. Le recinzioni permanenti e già esistenti, alla data di adozione del presente P.R.G.C., poste a distanza inferiore a mt 3,00 dal ciglio stradale e non costituenti allineamento, possono essere oggetto del solo intervento di manutenzione ordinaria.
12. Le recinzioni a carattere non permanente devono essere arretrate a mt. 3,00 dal ciglio stradale.
13. Nelle fasce di rispetto stradale è consentito ricavare aree da destinare a parcheggio e sosta degli autoveicoli purché queste siano raccordate in modo organico e sicuro alla viabilità su cui gravitano secondo le prescrizioni dettate dal Comune.
14. Per quanto non evidenziato o in contrasto, valgono i disposti di cui al D.L. 30 aprile 1992 n. 285 integrato con D.L. 10 settembre 1993 n. 360 e D.P.R. del 16 dicembre 1992 n. 495 integrato con D.P.R. del 26 aprile 1993 n. 147.

14.2 - FASCE DI RISPETTO CIMITERIALE

1. Nelle aree di rispetto cimiteriale è fatto divieto di procedere a nuova edificazione di qualsiasi tipo; sono consentiti gli interventi necessari alla realizzazione di parcheggi, aree di sosta, aree a verde pubblico attrezzato, ed aree a parco nonché la conduzione delle colture dei fondi agricoli.
2. Nei manufatti esistenti (impianti tecnologici) sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria (art. 8.1), manutenzione straordinaria (art. 8.2), risanamento e restauro conservativo (art. 8.3) nonché di ristrutturazione edilizia (art. 8.4).

Art. 14.3 – FASCE DI RISPETTO DELLE ACQUE PRINCIPALI

1. Nella fascia di rispetto dei corsi d'acqua, individuata nella cartografia di piano, è vietata ogni nuova edificazione, oltretutto le relative opere di urbanizzazione. Sono vietate coperture e tombature sia del reticolato idrografico primario sia di quello secondario.
2. Per il Torrente Terdoppio – Roggia Cerana, acqua pubblica, le fasce di rispetto sono regolate dalle fasce fluviali del P.A.I. agli artt. 29, 30, 31 e 39 delle Norme del P.A.I.
3. Per gli altri corsi d'acqua, iscritti nell'elenco delle acque pubbliche (Cavo Senella, Torrente Reffredo) e per quelli demaniali, si applicano le fasce di rispetto ai sensi del R.D. 25 luglio 1904, n.523 – art. 96 lett.f), anche in assenza di rappresentazione cartografica o difformità di rappresentazione.
4. Per i corsi d'acqua precisati nelle Tav. ATG 5 e Tav. 5, sono individuate, lungo il tracciato dei rami principali, fasce di inedificabilità aventi ampiezza pari a 10 metri per ogni lato.
5. La profondità delle fasce di rispetto, fatte salve fasce maggiori riportate nella cartografia di piano a protezione del bene oggetto di tutela, è misurata a partire dal limite demaniale o, nel caso di canali privati, dal piede esterno dell'argine; dette fasce sono ascritte alla Classe IIIa.
6. Le sorgive e i fontanili attivi sono tutelati nel rispetto delle seguenti norme:
 - a) divieto di apertura di pozzi nel raggio di m 200 dalla testa del fontanile;
 - b) con misurazione dal ciglio superiore, la testa è protetta da una fascia di rispetto di m 20, l'asta è protetta da una fascia di rispetto di m 10 per lato per una lunghezza minima di m 100; la flora spontanea che cresce sulle sponde e nel primo tratto è protetta.
 - c) entro tali fasce è vietato qualunque intervento di modifica dello stato attuale dei luoghi, fatti salvi quelli di recupero ambientale e rimboschimento.
7. Le aree ricomprese nella fascia di rispetto delle acque costituiscono ambiti prioritari per l'applicazione di eventuali benefici disposti dai Regolamenti Comunitari e dai Piani di Sviluppo Rurali finalizzati alla riqualificazione del paesaggio rurale e per la riforestazione e l'impianto di filari alberati e di percorsi di fruizione; inoltre individuano i possibili tracciati di recepimento e di contestualizzazione della rete ecologica.

14.4 - FASCE DI RISPETTO DEI DEPURATORI

1. In tali aree cartograficamente individuate, è fatto divieto di realizzare nuove costruzioni al di fuori di quelle eventualmente destinate agli impianti medesimi.
2. A protezione di tali opere è fissata la fascia di rispetto di mt. 100. Per i manufatti ivi esistenti, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria (art. 8.1), manutenzione straordinaria (art. 8.2), risanamento e restauro conservativo (art. 8.3) nonché di ristrutturazione edilizia (art. 8.4).

14.5 - FASCE DI RISPETTO DELLE LINEE ELETTRICHE

1. A protezione degli esistenti elettrodotti sono cartograficamente individuate fasce di rispetto proporzionate alla portata degli stessi.
2. In tali ambiti ed in quelli determinati da linee minori non cartograficamente individuati, devono essere rispettate le norme di settore vigenti.

14.6 - FASCE DI RISPETTO DAGLI IMPIANTI DELL'ACQUEDOTTO

1. Per il pozzo di approvvigionamento idrico potabile sono state individuate le aree di salvaguardia sulla base del criterio idrogeologico, definendo Zona di Tutela Assoluta, Zona di Rispetto Ristretta, Zona di Rispetto Allargata, così come recepite e normate dalla Det. N. 427 del 17 ottobre 2002 (Direzione Pianificazione delle Risorse Idriche).
2. Sono state perimetrate:
 - a - Zona di Tutela Assoluta: è la porzione di territorio più interna, immediatamente circostante l'opera di captazione, ed è adibita esclusivamente all'opera stessa ed alle collegate infrastrutture di servizio.
 - b - Zona di Rispetto Ristretta: è stata definita sulla base dell'isocrona a 60 giorni.

c - Zona di Rispetto Allargata: è la porzione di territorio compresa tra la Zona di Rispetto Ristretta e l'isocrona 180 giorni.

3. Ai sensi degli art. 4, 5, 6 del DPGR 11 dicembre 2006, n.15/R - Regolamento Regionale recante: "Disciplina delle aree di salvaguardia delle acque destinate al consumo umano (Legge regionale 29 dicembre 2000, n.61)" per le aree di salvaguardia delle captazioni idropotabili valgono le seguenti norme:

Zona di Tutela Assoluta: è la porzione di territorio più interna, immediatamente circostante l'opera di captazione, ed è adibita esclusivamente all'opera stessa ed alle collegate infrastrutture di servizio. La zona di tutela assoluta è adeguatamente protetta da possibili infiltrazioni d'acqua dalla superficie e, salvo motivata deroga, recintata al fine di garantire l'integrità e l'efficienza delle relative opere.

Nella Zona di Rispetto sono vietati:

- dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurati;
- accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o prodotti fitosanitari;
- spandimento di concimi chimici, pesticidi o prodotti fitosanitari, salvo che l'impiego di tali sostanze non sia effettuato sulla base delle indicazioni contenute nei Piani di utilizzazione dei fertilizzanti e fitosanitari (di cui all'allegato B della stessa DPGR 15/R)
- impiego per scopi non agricoli l'impiego di mezzi di tipo chimico finalizzati al contenimento della vegetazione;
- scarichi di acque reflue anche se depurate, nonché la dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
- aree cimiteriali;
- aperture di cave;
- apertura di pozzi o la realizzazione di altre perforazioni del suolo, ad eccezione di quelli finalizzati alla variazione di tale estrazione, nonché di piezometri ovvero di pozzi o altri strumenti di monitoraggio necessari per il controllo e la tutela delle risorse idriche;
- gestione dei rifiuti;
- stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;
- centri di raccolta e demolizione, rottamazione autoveicoli;
- pozzi perdenti e fosse Imhoff o equivalenti sistemi di trattamento di acque reflue;
- pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 kg per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite;
- l'insediamento di attività industriali ed artigianali;
- il cambiamento di destinazione d'uso degli insediamenti di cui al punto precedente esistenti, salvo che il medesimo sia volto alla riduzione del livello di rischio.

Nella Zona di rispetto Ristretta sono comunque vietati:

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

4. All'interno della Zona di Rispetto Allargata è consentita la realizzazione di nuove fognature, di nuovi insediamenti di edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione, impianti e strutture di depurazione di acque reflue, realizzazione di nuove opere viarie e ferroviarie, nei modi previsti dall'art. 6 della D.P.G.R. 15/R a cui si rimanda.

14.7 - FASCE DI RISPETTO IMPIANTI GAS METANO

1. Esistono vincoli di mt. 50 per lato relativamente alla cabina di riduzione presente in via Terdobbiate.
2. Per gli edifici esistenti in tale ambito, sono esclusivamente ammessi interventi di cui agli articoli 8.1, 8.2, 8.3 e 8.4 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

14.8 - AMBITO DELL'AREA AGRICOLA DI VALORIZZAZIONE E SALVAGUARDIA

1. Il piano classifica come 'Aree agricole di valorizzazione e salvaguardia', di cui alla SA 26 del PTR Ovest Ticino, l'ambito costituito dalla porzione di territorio a destinazione agricola ricadente nel quadrante Ovest.
2. Su tali aree si applicano le disposizioni cartografiche e normative previste nell'Accordo di Programma, sottoscritto in data 10.06.2004 tra i Comuni di Novara, Trecate, Romentino e Sozzago, pubblicato sul BUR n. 27 in data 8.7.2004.
3. Tale Accordo di Programma costituisce 'piano di zona coordinato' a scala sovracomunale con il fine di superare le prescrizioni dell'art. 11 delle Norme generali del PTR Ovest Ticino e della SA 26.

NORME GENERALI (Valide per l'intera SA 26)

Art. 1 Norme generali

1. E' individuata in cartografia la perimetrazione delle 'Aree agricole di valorizzazione e salvaguardia', di cui alla SA 26 del PTR Ovest Ticino, ricomprendente la porzione di territorio a prevalente destinazione agricola al quale si riconoscono caratteristiche ed usi in funzione della salvaguardia e della difesa del paesaggio agrario e dei valori ecologici ed ambientali della pianura irrigua.
2. L'ambito è individuato quale aree di priorità e privilegio per l'applicazione del Regolamento CEE 2078/92, che istituisce un regime di aiuti relativo a metodi di produzione agricola compatibile con l'ambiente.
3. Ricomprese nell'ambito, sono individuate alcune aree prioritarie per l'applicazione dei benefici e degli incentivi di cui al Regolamento CEE 2080/92, per quanto concerne l'imboschimento delle superfici agricole da destinare a bosco, richiamati anche i programmi e le norme regionali vigenti in materia.

Art. 2 Procedure per la tutela dell'ambiente, del paesaggio

1. Al fine di valorizzare i sistemi di beni (costituiti dai beni stessi, dalle relative aree di pertinenza e di influenza visiva e dalle loro connessioni funzionali, storiche ed ecologiche) e salvaguardare dai rischi per la sicurezza e dall'inquinamento, sono definite le seguenti procedure generali:
 - a) le aree segnalate in cartografia come da salvaguardare per il loro pregio paesistico o naturalistico o di interesse storico o ambientale o archeologico, o forestale, nonché quelle a rischio per caratteristiche dei terreni o presenza di pericoli, non possono essere edificate ai sensi del comma 7° dell'art. 13 della LR 56/77 s.m.i, salvo le verifiche analitiche che possono dimostrare la cessazione dei motivi di salvaguardia, da valutarsi, caso per caso, in sede di conferenza di servizi con la partecipazione di tutti i soggetti responsabili per la tutela;
 - b) gli interventi di trasformazione permanente dello stato dei luoghi, nell'intorno di m 150 dalle sponde dei Torrenti Terdoppio, Agogna, Arbogna, e dei canali Cavour e Quintino Sella, sono soggetti ad autorizzazione ex art. 151 del D.lgs 490/99, fatte salve le aree esplicitamente escluse dallo stesso articolo o quelle sottoposte a riduzione dell'intorno contenute nei piani sovracomunali e recepite nel PRGC;
 - c) per gli interventi trasformativi interessanti gli edifici vincolati ex D.lgs 490/99 o il sottosuolo delle aree individuate come di interesse archeologico, è necessaria l'autorizzazione, ex art. 23 del D.lgs. citato, preventiva all'esame del progetto da parte dell'Amministrazione comunale.
2. Nell'ambito della SA 26 le procedure di valutazione della compatibilità ambientale, di cui alla LR 40/98, si applicano a tutti i nuovi progetti riguardanti opere di cui agli allegati della LR citata, con soglia dimensionale ridotta del 50%.

Art. 3 Norme generali di carattere idrogeologico

1. Su tutto il territorio intercomunale della SA 26:
 - non sono ammesse opere di cui al DM 11 marzo 1988, senza le relative verifiche previste dallo stesso DM;
 - non sono ammessi prelievi non autorizzati di acque superficiali o sotterranee;
 - non sono ammesse dispersioni non autorizzate di acque o reflui sul suolo o nel sottosuolo;
 - non sono ammessi stoccaggi non autorizzati di rifiuti, ivi compresi i materiali inerti provenienti da demolizioni e scavi;
 - non è ammessa la demolizione di edifici e strutture senza verifiche degli effetti della demolizione sugli edifici e sulle aree circostanti;
 - gli innalzamenti artificiali del piano campagna dovranno essere realizzati previa asportazione della vegetazione e recupero dello strato di terreno agrario in modo tale da consentire il regolare deflusso e drenaggio delle acque anche nelle aree circostanti e con valutazione degli eventuali cedimenti provocati.
2. Lungo gli alvei dei corsi d'acqua e sulle fasce spondali:
 - salvo che per le opere di attraversamento viabilistico, non è consentita la copertura dei corsi d'acqua; ove possibile si provvede a riportare a cielo libero i tratti tombinati dei corsi d'acqua e, in ogni caso, è vietata l'edificazione al di sopra dei tratti coperti anche nel caso di pertinenze ed accessori;

- in ogni caso per le opere di attraversamento dei corsi d'acqua è sempre prescritta la tipologia 'a rive piene' ossia senza restringimenti mediante tombature o similari;
- non sono ammessi manufatti costituiti essenzialmente da materiali sciolti;
- non sono ammesse recinzioni o muri di cinta attraverso e lungo gli alvei e le fasce spondali dei corsi d'acqua che peggiorino la stabilità delle sponde stesse, che restringano le sezioni di deflusso e non consentano il regolare deflusso delle acque nelle aree di laminazione esterne all'alveo con portate di massima piena; nel caso di corsi d'acqua demaniali dovranno essere assicurate alle stesse condizioni anche la percorribilità pedonale parallelamente agli alvei e l'accesso alle opere di difesa idraulica per le necessarie opere di manutenzioni, controllo e pulizia;
- sulle fasce spondali dei corsi d'acqua non sono ammessi accumuli di scarti vegetali provenienti dalle pratiche agrarie e dalla manutenzione di parchi e giardini;
- con riferimento agli obblighi previsti dagli artt. 915, 916, 917 del CC, relativi al mantenimento delle condizioni degli alvei e del regolare deflusso delle acque, tali obblighi sono estesi a tutte le zone di pertinenza dei corsi d'acqua;
- con riferimento alla determinazione delle distanze di fabbricati e manufatti dai corsi d'acqua iscritti negli elenchi delle acque pubbliche, nonché da quelli appartenenti al pubblico demanio ancorché non iscritti negli elenchi, ai sensi dell'art. 96 lettera f) del TU approvato con RD 25.07.04 n. 523, le prescrizioni di PRGC relative alle fasce di rispetto dei corsi d'acqua assumono l'efficacia di 'disciplina locale' ai sensi e alle condizioni previste dalla Circolare PGR n. 14/LAP/PET del 08.10.98 e s.m.i.
- non sono ammesse opere di raccolta e canalizzazione delle acque ruscellanti che producano concentrazioni delle stesse su terreni erodibili;
- non sono ammesse opere per la viabilità che intercettino le acque del versante controripa e le convogliino nei tratti sottoscarpa in modo concentrato e tale da produrre erosione e dissesti;
- non sono ammesse opere di dispersione nel sottosuolo di acque piovane o reflui (subirrigazioni) senza uno studio che dimostri la compatibilità delle opere con la stabilità del versante;
- non sono ammessi scavi e riporti che peggiorino la stabilità naturale del pendio;
- non sono ammessi nuovi impianti vegetazionali di alto fusto di essenze con apparato radicale non idoneo a garantire sufficiente stabilità; per quelle esistenti si provvederà ove possibile alla loro sostituzione;
- non sono ammessi tagli vegetazionali generalizzati non autorizzati.

Art. 4 Norme di tutela sulla base della tipologia di pericolosità idrogeologica

1. Gli elaborati riportano i vincoli gravanti sul territorio con unale compresi quelli ricadenti sulla SA 26 in materia di zone con diverso grado d'idoneità all'utilizzazione urbanistica, di cui alla Circolare PGR 7/LAP del 08.05.1996.
2. Si richiamano le 'norme puntuali' redatte in modo distinto per ogni Comune.

Art. 5 Tutela dai rischi e dai disagi derivanti da calamità naturali o da attività produttive, agricole o infrastrutturali

1. Per la tutela dai rischi di esondazione dei corsi d'acqua ricompresi nella SA 26, gli elaborati riportano le fasce fluviali e i regimi di rispetto in conformità alle disposizioni del Piano per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.).
2. Ogni attività insediata o da insediare nella SA 26 deve rispettare le normative vigenti in materia di emissione di rumore, odori, polveri, igiene, inquinamento elettromagnetico, sicurezza.
3. Si richiamano le 'norme puntuali' redatte in modo distinto per ogni Comune che disciplinano puntualmente le tutele e le prescrizioni in materia relative ai precedenti commi.

Art. 6 Tutela delle acque superficiali, delle falde e delle risorse sotterranee

1. La disciplina di tutela delle acque e delle risorse sotterranee è funzionale al mantenimento dell'equilibrio tra le condizioni delle risorse primarie e il livello del loro utilizzo; sono pertanto previste fasce di rispetto per i corsi d'acqua superficiali e norme che disciplinano la difesa delle falde e delle risorse sotterranee.
2. Si richiamano le 'norme puntuali' redatte in modo distinto per ogni Comune.

Art. 7 Complessi, nuclei ed edifici rurali

1. La riqualificazione ed il riuso delle cascine esistenti avviene secondo i tipi d'intervento prescritti per i diversi corpi edilizi con le seguenti attenzioni:
 - a) per gli edifici dell'impianto originario, sia civili che rustici, gli interventi devono mantenere o ripristinare le caratteristiche compositive delle facciate, i rapporti volumetrici tra i diversi corpi, i materiali e i segni distintivi della tipologia originaria;
 - b) per gli edifici aggiunti ma comunque ricomponibili entro l'assetto tipologico complessivo, gli interventi, fatte salve disposizioni prevalenti dei rispettivi PRGC, possono comprendere la ristrutturazione edilizia e la demolizione con ricostruzione (documentando lo stato di conservazione e mantenendo la tipologia esistente);
 - c) per gli edifici recenti, estranei alla tipologia di impianto, l'intervento deve prevedere l'adeguamento di materiali per quelli con utilizzi residenziali in atto e la demolizione o il mantenimento agli usi rurali dei restanti edifici, escludendo comunque l'utilizzo per allevamento o ricovero animali qualora tali edifici facciano parte di un complesso oggetto di intervento di riuso;
 - d) per gli spazi esterni, l'intervento deve:
 - mantenere l'integrità della corte, senza recinzioni o alterazioni che ne impediscano la fruizione complessiva,
 - valorizzare il percorso d'ingresso originale con la formazione di viali alberati e sistemazione delle parti a parcheggio in posizioni nascoste alla vista,
 - formare una parte a giardino con piantumazioni d'alto fusto, di dimensione almeno pari alla SL residenziale ottenuta attraverso il riuso,
 - garantire la percorribilità ciclabile e pedonale alla rete principale delle strade poderali.

Art. 8 Valorizzazione e recupero del paesaggio periurbano e dei siti di interesse storico-culturale

1. A tutela e a valorizzazione del ruolo di struttura della rete ecologica della pianura agricola, il corredo vegetale delle fasce fluviali, dei canali e dei fontanili è da mantenere e da implementare anche attraverso piani d'insieme e con le seguenti precisazioni:

- a) la vegetazione esistente lungo le fasce fluviali va completata con essenze autoctone prevalentemente d'alto fusto, per ampiezze che facciano riferimento al meno a quanto indicato nelle tavole della SA 26, con formazione di zone umide e distanziati accessi pedonali al greto fluviale e a ttrezzature minime per la fruizione naturalistica (capanni per osservazione, punti di sosta);
 - b) la vegetazione esistente presso i fontanili, va int egrata (o impiantata nuovamente) con essenze autoctone d'alto fusto con formazione di zone umide;
 - c) l'arredo arboreo lungo i canali, in particolare quelli identificati nella SA 26, va completato (o impiantato nuovamente) con essenze tradizionali in alberate e siepi per le strade che li costeggiano e in fasce naturalizzate per i tratti non arginati;
 - d) le connessioni di vegetazione d'alto fusto o di siepi perenni di altezza almeno di m 1,50 tra gli elementi di cui a i punti precedenti, le zone forestate e quelle a parco urbano o privato, vanno ripristinate lungo i percorsi storici e i principali fossi e tratturi che attraversano il paesaggio agrario.
2. Per aumentare la biomassa complessiva dell'area e diminuire il carico inquinante sul suolo, il piano di zona promuove:
 - a) la formazione e il mantenimento di impianti a bosco d'alto fusto, per fasce di spessore di almeno m 100 e di dimensione minima di ettari 2,00, da localizzare prioritariamente nelle aree indicate dal Piano, con essenze diversificate e seriali, tecniche e sest d'impianto indicati dall'Amministrazione comunale con impegno da parte del proponente di manutenzione e sostituzione ventennale e d'eventuale successiva ceduzione frazionata e reimpianto;
 - b) la modifica delle coltivazioni intensive in altre coltivazioni adatte alla formazione del paesaggio agrario tradizionale, di cui al comma precedente.
 3. Sino all'approvazione di piani di sviluppo agricoli o rientati agli obiettivi indicati ai primi due commi, negli ambiti agricoli, non sono ammessi movimenti di terra o nuove infrastrutture idrauliche o viarie che consentano impianti di risaia ulteriori a quelli esistenti o conversioni da risaia a impianti di soia o maidicoli.
 4. Per la fruizione e la valorizzazione del ruolo di testimonianza storico-culturale e antropologica del paesaggio agrario tradizionale della pianura novarese, oltre agli elementi di cui al comma 2° precedente, sono da mantenere e qualificare:
 - a) le visuali residue del paesaggio agrario tradizionale, con particolare riferimento a quelle che si possono godere e nell'intorno dei centri e delle cascine più importanti e dalle strade principali di ingresso alla città, anche con interventi di nuova formazione di quinte di verde a schermo di trasformazioni recenti e di ripristino del sistema di segni del paesaggio tradizionale;
 - b) le visuali e la fruizione del paesaggio insediato nelle immediate vicinanze della città, con formazione di quinte, salvaguardia delle relazioni visive tra gli elementi di valori urbani (ingressi, bordi, visuali sull'area del centro storico) e rurali (fasce alberate, canali, cascine).
 - c) le visuali e la fruizione del paesaggio insediato nell'intorno dei centri rurali e delle cascine di maggiore importanza, con formazione di quinte alberate e di viali di ingresso lungo i percorsi storici o i canali.
 5. Per la tutela e la valorizzazione dei percorsi storici, lungo i canali e di accessibilità ciclopedonale (o veicolare a bassa velocità) delle aree a parco urbano e comprensoriale segnalati nelle tavole di Piano:
 - a) non sono ammessi interventi edilizi, infrastrutturali o di limitazione del transito che alterino o che interrompano la continuità dei tracciati individuati;
 - b) nell'ambito dei piani di iniziativa pubblica o degli interventi privati di riuso, sono obbligatoriamente da eliminare eventuali interruzioni dei percorsi dovuti ad infrastrutture, canalizzazioni, recinzioni o edifici individuando caso per caso per modalità di riconnessione più adatte alla fruizione prevista, da risolvere comunque con interventi di ingegneria naturalistica.
 6. Per il ripristino di aree degradate (ex cave, discariche, rottamazioni, ex aree splateate di cantiere e di demolizione) o per la rilocalizzazione di aree con utilizzi impropri, l'Amministrazione comunale promuove interventi coordinati di collaborazione pubblico-privato, volti alla bonifica dei luoghi ed alla realizzazione di sistemazioni definitive per usi compatibili con quanto previsto negli ambiti di appartenenza, attraverso SUE specifici o piani di qualificazione ambientale.
 7. Per la tutela e la valorizzazione dei complessi di opere in infrastrutturali idrauliche, storiche o di nuova realizzazione sono previsti SUE di iniziativa pubblica finalizzati alla costituzione di aree fruibili di interesse storico culturale e per il tempo libero e alla sistemazione delle attività ed edificazioni private insistenti sull'area, ove opportuno con ricorso alle procedure di cui all'art. 53 della LR 56/77 s.m.i.
 8. Per gli interventi di valorizzazione del verde e di forestazione, delle infrastrutture ciclopedonali e di sistemazione spondale dei canali, l'Amministrazione comunale indica i criteri che devono essere osservati, con riferimento agli schemi tipologici allegati al PTR Ovest Ticino e alle indicazioni di cui alla DCR n. 250-11937 del 1991.
 9. Per gli interventi di cui ai precedenti commi, in particolare di carattere paesistico – ambientale, si richiamano, nei limiti della loro applicazione, i 'Criteri ed indirizzi per la tutela del paesaggio', di cui alla DGR n. 21-9251 del 05.05.2003.

Art. 9 Percorsi di connessione territoriale

1. Nell'ambito costituente SA 26, sono individuati percorsi di connessione territoriale per i quali sono prescritti i seguenti criteri generali da integrarsi con gli Schemi Tipologici allegati alle Norme Generali del PTR Ovest Ticino:
 - a) per i percorsi classificati come assi stradali di primaria importanza (SR 11):
 - realizzazione di piste ciclabili protette, in particolare nei tratti comuni a percorsi a valenza storico, culturale e paesaggistica, nei tratti ove sia previsto alto afflusso di utenti e nei tratti con elevate criticità (alto numero di sinistri);
 - dotazione di verde (alberate, siepi, fasce boscate) con funzioni principali di igiene ambientale, schermo visivo, antirumore, frangivento;
 - al fine di contenere gli insediamenti lineari lungo la SR 11 viene individuata una fascia di inedificabilità, la capacità edificatoria per le residenze rurali riferita a tali aree potrà essere trasferita su aree contigue con riferimento alle specifiche indicazioni contenute nelle NTA del PRG;
 - b) per i percorsi di particolare interesse paesistico:
 - realizzazione di piste ciclabili connesse agli accessi ciclabili del Parco del Terdoppio: dotazione di verde secondo tipologie da definire in sede di PRGC (alberate, siepi, fasce boscate) con funzioni estetiche, di igiene ambientale, schermo visivo, antirumore, frangivento.

Art. 10 Norme generali per le aree e le attività agricole

1. Le coltivazioni agricole, all'interno delle pertinenze paesistiche dei corsi d'acqua che si affacciano direttamente sui corsi d'acqua debbono essere chiuse su tale lato da un'opportuna quinta arborea o arbustiva, da realizzarsi con essenze appartenenti alla vegetazione spontanea e potenziale o previste dagli usi agricoli tradizionali.

2. Le strade agricole ed i canali irrigui, con particolare riferimento a quelli individuati di interesse storico-culturale e paesistico, dovranno essere accompagnati da filari alberati, siepi o fasce boscate di rispetto e connessione ambientale.
3. I livellamenti e gli spianamenti del suolo possono essere autorizzati esclusivamente ove sia a piamente motivata l'esigenza di miglioramento fondiario in funzione della razionalizzazione ed efficienza della distribuzione complessiva dei luoghi ad una quota massima tendenzialmente non inferiore a cm 50 dal piano campagna;
4. Nelle aree a prevalente coltura risicola, le operazioni di miglioramento fondiario volte a razionalizzare le camere di risaia in funzione delle tecniche e dalla meccanizzazione delle attività, dovranno tendere a preservare la morfologia e la strutturazione dei luoghi, in particolare per quanto concerne filari alberati limitrofi a strade poderali o ripe; è in ogni caso vietato l'interramento delle teste di fontanile per i quali valgono le norme di cui sopra.

Art. 11 Le attività estrattive

1. Sino all'approvazione di uno specifico 'Piano Cave' con articolazione territoriale adeguata, il rilascio di una nuova autorizzazione di attività estrattiva non è consentita, in virtù dell'interesse paesistico ambientale dell'ambito SA 26.

Art. 12 Attività extra agricole

1. Sono fatte salve le destinazioni extra agricole già assunte dal PRGC con le attenzioni nelle modalità di inserimento nel contesto di cui agli articoli precedenti.
2. Le trasformazioni d'uso del suolo non edificate, non previste dal PRGC, sono ammesse esclusivamente in funzione di fasce di rispetto pari ad almeno m 20 di profondità con essenze autoctone.

Art. 13 Norma transitoria

1. Gli elaborati tecnici costituenti l'Accordo di Programma, in particolare la cartografia e le norme attuative per l'ambito SA 26, sia quelle generali che precedono che quelle puntuali predisposte con riferimento alle NTA vigenti nei rispettivi Comuni, dovranno, con le procedure di rito prescritte, essere assunti dai rispettivi PRGC.

NORME PUNTUALI (Valide per la parte di SA 26 ricadente nel Comune di Sozzago)

Art. 1 Norma di richiamo

1. Ad integrazione della normativa predisposta per la SA 26, definita come 'NORME GENERALI' ed efficace per tutti i Comuni interessati dal 'piano di zona intercomunale', sono di seguito riportate le 'NORME PUNTUALI' valide per la porzione d'ambito ricadente nel Comune di Sozzago.

Art. 2 Destinazioni d'uso

1. Le destinazioni d'uso del suolo e degli edifici sono quelle proprie ed ammesse di cui alle rispettive aree normative del PRGC; in particolare:
 - Art. 13.3 Aree a destinazione agricola: E
 - Art. 13.3.1 Area a parco arboreo sperimentale: Apas
 - Art. 13.3.2 Aree agricole di salvaguardia: Aas.
2. Nel caso di aree normative non richiamate al precedente comma o di indeterminazione interpretativa, i riferimenti sono al PRGC e alle NTA vigenti.

Art. 3 Nuclei rurali

1. La riqualificazione ed il riuso dei nuclei rurali e delle cascine esistenti avviene secondo le 'norme generali', che disciplinano principalmente gli interventi relativi alle aree esterne, e le 'norme puntuali' di cui all'Art. 13.3 Aree a destinazione agricola: E.

Art. 4 Fasce di rispetto

1. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono subordinati al rispetto delle prescrizioni contenute nelle 'norme puntuali' di cui agli articoli:
 - Art. 14 Interventi in aree a vincolo o in zone di rispetto
 - Art. 14.1 Fasce di arretramento stradale
 - Art. 14.3 Fasce di rispetto delle acque principali
 - Art. 14.5 Fasce di rispetto delle linee elettriche

- Art. 14.6 Fasce di rispetto dagli impianti dell'acquedotto
- Art. 14.7 Fasce di rispetto impianti gas metano.

Art. 5 Tutela e salvaguardia ambientale

1. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono subordinati al rispetto delle prescrizioni contenute nelle 'norme puntuali' di cui agli articoli:
 - Art. 14.9 Fasce paesaggistiche e di pertinenza paesistico-ambientali dei corsi d'acqua pubblici
 - Art. 14.10 Area boscata
 - Art. 14.11 Percorsi a valenza storico – culturale – paesistica.

Art. 6 Caratteri idrogeologici e d'idoneità dei suoli

1. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono subordinati al rispetto delle prescrizioni contenute nelle 'norme puntuali' di cui agli articoli:
 - Art. 14.14 Classi di pericolosità geomorfologica e di idoneità all'utilizzazione urbanistica
 - Art. 14.15 Classi di idoneità geomorfologica all'utilizzazione urbanistica
 - Art. 14.16 Norme generali di carattere geomorfologico
 - Art. 14.17 Indagini geologiche a corredo dei progetti di opere.

14.9 - FASCE PAESAGGISTICHE E DI PERTINENZA PAESISTICO – AMBIENTALI DEI CORSI D'ACQUA PUBBLICI

1. Per i corsi d'acqua compresi negli elenchi delle acque pubbliche, di cui al RD 1775/33 (Torrente Terdoppio – Roggia Cerana, Cavo Senella, Torrente Refreddo), è istituita una fascia di interesse paesaggistico della profondità di m 150, dalle relative sponde o piede degli argini, ove vige il vincolo procedurale di cui al D.lgs. 42/04 art. 142 (ex Galasso); tale fascia è sottoposta al regime autorizzativo, di cui alla LR 32/08, e alle disposizioni procedurali ivi contenute e nel rispetto delle classi di idoneità geologica di cui agli artt. 14.14, 14.15, 14.16 e 14.17 delle presenti norme.
2. Richiamate le prescrizioni contenute nel PTR Ovest Ticino, in particolare alla SA 28 e all'articolo 18 delle Norme generali, sono inoltre individuate le fasce di pertinenza paesistico - ambientali impresse dal PTR Ovest Ticino.
3. All'interno delle fasce di pertinenza paesistico - ambientali possono essere svolte esclusivamente attività agroforestali, del tempo libero e naturalistiche che non comportino modificazioni dello stato dei luoghi e gli interventi di cui al 6 comma dell'art. 18 delle Norme generali del P.T.R. Ovest Ticino e nel rispetto delle norme di carattere geologico e di attuazione del PAI, di cui agli articoli 14.14, 14.15, 14.16, 14,17.

14.10 – AREA BOSCATATA

1. È un'area localizzata a Nord-Ovest del territorio comunale espressamente individuata dal P.T.R. Ovest Ticino la quale, alla data di formazione della presente 3° variante al PRGC del Comune di Sozzago, è priva della preesistente copertura arborea.
2. Gli interventi ammessi su di essa sono quelli elencati all'art. 20 delle Norme generali del PTR Ovest Ticino e alle norme di carattere geologico e di attuazione del PAI, di cui agli articoli 14.14, 14.15, 14.16, 14.17.

14.11 – PERCORSI CON VALENZA STORICO - CULTURALE - PAESISTICA

1. La presente 3° variante al PRGC del Comune di Sozzago, individua la strada per Villanova ed il tratto di via Novara in uscita dal comune di Sozzago, quali 'percorsi con valenza storico - culturale - paesistica' alla luce delle indicazioni fornite dal P.T.R. Ovest Ticino.
2. All'interno delle fasce di rispetto individuate cartograficamente sugli elaborati Tav. 1 e Tav. 2 della Variante 3 al PRGC, sono ammessi gli interventi di cui all'art. 22 delle Norme generali del PTR Ovest Ticino nel rispetto delle norme di carattere geologico e di attuazione del PAI, di cui agli articoli 14.14, 14.15, 14.16, 14.17.

14.12 – ADEGUAMENTO AL PIANO TERRITORIALE REGIONALE - PTR

1. I terreni di proprietà della Fondazione Ordine Mauriziano, non individuati dal Piano regolatore con destinazione residenziale e/o produttiva, sono vincolati all'uso agricolo. Tale vincolo ha la validità stabilita dall'art. 18 ter delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Regionale.

14.13 – ADEGUAMENTO AL PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE - PTP

1. Ai sensi della LR 56/77 s.m.i., art. 8, 4 comma, le prescrizioni di cui al punto 2 dell'Allegato 'A' alla DCR n. 383-28587 del 5 ottobre 2004, così come definite dalle Norme di attuazione del Piano Territoriale Provinciale, all'art. 1.3, comma 1, lettera d) 'prescrizioni' (integrate o modificate ex officio dalla delibera Consiliare di approvazione) sono da considerarsi immediatamente prevalenti sulla disciplina di livello comunale vigente e vincolanti anche nei confronti degli interventi settoriali e dei privati.

Art. 14.14 – CLASSI DI PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA E DI IDONEITÀ ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA

1. Lo studio, condotto conformemente alla Circ. 7/LAP ed alla Nota Tecnica esplicativa, ha individuato quelle porzioni di territorio che per caratteristiche geologiche e geomorfologiche presentano condizioni omogenee di pericolosità, indipendentemente dall'utilizzo antropico.
2. L'intero territorio comunale è suddiviso in zone, a ciascuna delle quali è stata fatta corrispondere una classe di pericolosità geomorfologica e di idoneità all'utilizzazione urbanistica.
3. Le zone relative a ciascuna classe sono rappresentate sui seguenti elaborati grafici, parte integrante delle presenti norme:
 - TAV. ATG 6 - Carta della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, alla scala 1:10000 ed estesa all'intero territorio comunale (elaborato di seconda fase secondo Circ. 7/LAP)
 - TAV. 5 - Carta di Sintesi della Pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, alla scala 1:5000 ed estesa all'intero territorio comunale (elaborato di terza fase secondo Circ. 7/LAP a firma congiunta con l'urbanista incaricato).
4. L'inserimento di una zona in una determinata classe di idoneità urbanistica non esime i soggetti attuatori degli interventi ad adeguare gli interventi stessi alle condizioni del suolo, anche attraverso provvedimenti non normati.
5. In tutte le classi permane l'efficacia di tutte le norme vigenti, nazionali e regionali, di carattere geologico, geotecnico, idrogeologico ed idraulico; in particolare devono essere osservate:
 - le disposizioni di cui al D.M. 14 gennaio 2008 "Norme tecniche per le costruzioni" e della Circ. C.S.LL.PP. 2 febbraio 2009, n.617
 - tutte le norme di carattere geologico, geotecnico ed idrogeologico presenti nella L.R. 56/77 e s.m.i. e nella Circ. P.G.R. del 18/7/1989 n. 16/URE
 - la normativa relativa alla regolamentazione dell'attività estrattiva, ed in particolare la L.R. 22/11/78 n. 69 ed il R.D. 29/7/27 n.1443
 - le disposizioni previste dal D.L. 3 aprile 2006 n. 152 "Norme in materia ambientale" e s.m.i.
 - le norme per la tutela ambientale delle aree demaniali dei fiumi, dei laghi e delle acque pubbliche, disposte dalla L.5/1/94 n. 36
 - i disposti di cui agli art. 915, 916, 917 del C.C. ed in genere tutte le norme relative al mantenimento del territorio in condizioni di sicurezza nei riguardi della pubblica e privata incolumità
 - le disposizioni riguardanti le aree di salvaguardia delle opere di captazione ad uso idropotabile, ai sensi del D.L. 3 aprile 2006, n.152 – Norme in materia ambientale e s.m.i. e della DPGR 11 dicembre 2006, n.15/R - Regolamento Regionale recante:"Disciplina delle aree di salvaguardia delle acque destinate al consumo umano (Legge regionale 29 dicembre 2000, n.61)"

Art. 14.15 – CLASSI DI IDONEITÀ GEOMORFOLOGICA ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA

1. Il territorio comunale è classificato secondo le seguenti classi di idoneità geomorfologica all'utilizzazione urbanistica, secondo la Circ. P.G.R. 7/LAP e s.m.i.:
 - Classe II d
 - Classe III a
 - Classe III b2

CLASSE II

2. Ai sensi della Circ. 7/LAP la Classe II si riferisce genericamente a : “Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti, realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto. Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionare la propensione all'edificabilità”.

CLASSE II - sottoclasse d

3. In particolare, per il territorio in oggetto la Classe II d individua quelle aree ricadenti nella fascia C prevista per il Torrente Terdoppio - Roggia Cerana dal P.A.I. Corrispondono alle aree potenzialmente esondabili da acque aventi bassa energia e modesti tiranti idrici.
 - Le aree ricadenti nel seguente ambito risultano fruibili dal punto di vista urbanistico con prescrizioni. Si prevede inoltre l'obbligo di presa d'atto, da parte dei titolari dei titoli abitativi edilizi, dell'entità del rischio.
 - Ogni intervento dovrà essere eseguito prevedendo in fase di progettazione la caratterizzazione di tipo geomorfologico, geotecnico, idrologico ed idraulico, esaminando quegli aspetti connessi alla regimazione ed al riassetto del reticolato idrografico minore a scala locale.
 - Le relazioni geologico-tecniche dovranno esaminare, oltre alle problematiche connesse alla stabilità opera-terreno, gli aspetti volti ad individuare la possibilità di superamento dei problemi potenziali con interventi di riassetto locale. Dovrà essere verificata la compatibilità delle nuove opere ed edificazioni con la piena di riferimento, ed identificati gli opportuni accorgimenti costruttivi, quali la costruzione su pilotis o il modesto innalzamento del piano campagna, purché ciò non peggiori le condizioni sulle aree adiacenti.
 - Saranno inoltre vietate coperture e tombinature del reticolato idrografico secondario.
 - La costruzione di locali interrati non è ammessa.

CLASSE III

4. Ai sensi della Circ. 7/LAP rientrano in Classe III quelle “Porzioni di territorio nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica e di rischio, questi ultimi derivanti dalle urbanizzazioni dell'area, sono tali da impedirne l'utilizzo qualora inedificate, richiedendo viceversa la previsione di interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio esistente”.

CLASSE III a

5. Aree inedificate che presentano caratteristiche geomorfologiche che le rendono inidonee a nuovi insediamenti; fascia B con limite di progetto definita dal P.A.I. per il Torrente Terdoppio - Roggia Cerana; porzioni di territorio corrispondenti ad aree storicamente soggette a fenomeni di allagamento in diretto rapporto con le piene di Terdoppio - Roggia Cerana - Roggia Mora; aree di possibile esondazione del Torrente Terdoppio, individuate a tergo della B di progetto.
 - Ancora in Classe III a sono ascritte le fasce identificate lungo il tracciato dei rami principali del reticolato idrografico minore.
 - Per i fabbricati ricadenti in Classe III a non sono ammessi interventi che comportano aumento di carico antropico, ammettendo unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordi-

naria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A ai sensi della circolare regionale 5/SG/UR; è esclusa la ristrutturazione di cui al T.U. dell'edilizia relativa ad interventi di demolizione con ricostruzione.

- Nelle aree comprese in Classe IIIa sono ammessi solo quegli interventi di cui all'art. 31 della L.R. 56/77 "Opere di interesse pubblico nelle zone soggette a vincolo", i cui progetti siano redatti sulla base di rigorosi accertamenti geologici, geotecnici, idrogeologici ed idraulici che stabiliscano gli accorgimenti tecnici atti a garantire la fattibilità degli interventi stessi nell'ambito di requisiti di sicurezza propria e tali da non aggravare la situazione di pericolosità esistente:
 - le opere previste dal piano territoriale e quelle che abbiano conseguito la dichiarazione di pubblica utilità;
 - le opere pubbliche non altrimenti localizzabili attinenti la viabilità, la produzione ed il trasporto di energia, le reti e gli impianti di depurazione, le telecomunicazioni ed altre attrezzature per l'erogazione di pubblici servizi;
 - le opere attinenti la regimazione e l'utilizzo delle acque, compresi i pozzi, le captazioni sorgive, le derivazioni e gli attingimenti di acqua, purché adeguatamente eseguiti e concessi dagli Enti competenti;
 - le opere attinenti le sistemazioni idrogeologiche e tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di difesa esistenti;
 - l'eliminazione di eventuali tratti coperti dei corsi d'acqua o, in alternativa, l'ampliamento della sezione bagnata dei tratti tombinati;
 - le attività estrattive autorizzate ai sensi della L.R. 22/11/78, n. 69;
 - le piantumazioni secondo le disposizioni legislative vigenti, con particolare riferimento al Piano Stralcio delle Fasce Fluviali; il mantenimento delle attività agricole in atto; le attività colturali che non costituiscono ostacolo al regolare deflusso delle acque;
 - la recinzione dei terreni purché le opere non modificano il regolare deflusso delle acque, anche in occasione di piene eccezionali.
- All'interno della fascia A del PAI si applicano le limitazioni previste dall'art. 29 delle Norme del PAI.
- All'interno della fascia B, prevista sul tracciato Torrente Terdoppio - Roggia Cerana e per le aree poste a tergo della fascia B di progetto valgono le limitazioni previste dall'art. 30 delle Norme del PAI.
- All'interno della fascia C valgono i disposti dell'art. 31 delle Norme del PAI.
- All'interno delle fasce A e B si applicano inoltre i disposti dell'art. 39 delle Norme del PAI.

CLASSE IIIb2

6. Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica e di rischio sono tali da imporre interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente. In assenza di tali interventi di riassetto saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico secondo le indicazioni dell'Art. 7.3 delle N.T.E. Circ. 7/LAP. A seguito della realizzazione di opere di difesa sarà possibile la realizzazione di nuove edificazioni, ampliamenti e completamenti.
 - Per tutte queste aree, in assenza degli interventi di riassetto di cui al capoverso precedente, si intende esclusa la realizzazione di nuovi edifici mentre si intendono ammessi tutti quegli interventi ed adeguamenti che consentano una più razionale fruizione del patrimonio esistente (adeguamenti igienico-funzionali, realizzazione di ulteriori locali, recupero di locali preesistenti, pertinenze quali box e ricovero attrezzi). Si prevede inoltre l'obbligo di presa d'atto, da parte dei titolari dei titoli abitativi edilizi, dell'entità del rischio.
 - Nelle aree comprese in Classe IIIb2, anche in assenza di interventi di riassetto, sono comunque ammessi quegli interventi di cui all'art. 31 della LR 56/77: "Opere di interesse pubblico nelle zone soggette a vincolo", i cui progetti siano redatti sulla base di rigorosi accertamenti geologici, geotecnici, idrogeologici ed idraulici che stabiliscano gli accorgimenti tecnici atti a garantire la fattibilità degli interventi stessi nell'ambito di requisiti di sicurezza propria e tali da non aggravare la situazione di pericolosità esistente.

- Ogni intervento ammesso a seguito della realizzazione delle opere di riassetto dovrà sottostare alle prescrizioni ed alle limitazioni di cui al precedente comma 3°, Classe II - sottoclasse d.

Art. 14.16 – NORME GENERALI DI CARATTERE IDROGEOLOGICO

1. Lungo tutti i corsi d'acqua iscritti nell'elenco delle acque pubbliche e quelli demaniali si applicano le fasce di rispetto ai sensi del R.D. 25 luglio 1904, n.523 – art. 96 lett.f), anche in assenza di rappresentazione cartografica o difformità di rappresentazione.
2. Su tutto il territorio comunale non sono ammessi:
 - prelievi non autorizzati di acque superficiali;
 - prelievi non autorizzati di acque sotterranee;
 - scarichi non autorizzati di acque o reflui nei corpi idrici superficiali;
 - dispersioni non autorizzate di acque o reflui sul suolo e nel sottosuolo;
 - stoccaggi non autorizzati di rifiuti;
 - stoccaggi non autorizzati di materiali inerti provenienti da scavi e demolizioni.
3. Gli innalzamenti artificiali del piano campagna dovranno essere realizzati previa asportazione della vegetazione e recupero dello strato di terreno agrario, (in modo tale da consentire il regolare drenaggio e deflusso delle acque anche nelle aree circostanti) e con la valutazione degli eventuali cedimenti provocati. I suddetti interventi potranno essere effettuati solo con materiali idonei ai sensi della vigente normativa sui rifiuti e solo nel rispetto delle fasce imposte dal R.D. 523/1904 e delle fasce classificate IIIa senza alterare il naturale scolo delle acque e nel principio di conservazione della capacità di laminazione della superficie originaria e di minima alterazione del ciclo idrologico. Tali innalzamenti dovranno essere valutati con specifica relazione geologico-tecnica che dovrà essere redatta secondo le specifiche contenute all'art. 14.17, comma 2°.
4. Lungo gli alvei dei corsi d'acqua e sulle fasce spondali:
 - non sono ammesse coperture dei corsi d'acqua, salvo che per opere di attraversamento viabilistico;
 - per le opere di attraversamento è sempre prescritta la tipologia “a rive piene” cioè senza restringimenti mediante tombinature o similari;
 - non sono ammessi manufatti in materiali sciolti;
 - non sono ammesse recinzioni o muri di cinta attraverso e lungo gli alvei e le fasce spondali dei corsi d'acqua che peggiorino la stabilità delle sponde stesse, che restringano le sezioni di deflusso e non consentano il regolare deflusso delle acque;
 - non sono ammessi accumuli di scarti vegetali provenienti dalle pratiche agrarie e dalla manutenzione di parchi e giardini;
 - con riferimento agli obblighi previsti dagli art. 915, 916, 917 del C.C., relativi al mantenimento delle condizioni degli alvei e del regolare deflusso delle acque, tali obblighi sono estesi a tutte le zone di pertinenza dei corsi d'acqua.

Art. 14.17 – INDAGINI GEOLOGICHE E GEOTECNICHE A CORREDO DEI PROGETTI DI OPERE

1. Gli interventi edificatori previsti in Classe IId dovranno essere eseguiti prevedendo in fase di progettazione la caratterizzazione di tipo geomorfologico, geotecnico, idrologico ed idraulico, esaminando quegli aspetti connessi alla regimazione ed al riassetto del reticolato idrografico minore a scala locale.
2. Le relazioni geologico-tecniche dovranno esaminare, oltre alle problematiche connesse alla stabilità opera-terreno, gli aspetti volti ad individuare la possibilità di superamento dei problemi di potenziale allagamento con interventi di riassetto locale. Dovrà essere verificata la compatibilità delle nuove opere ed edificazioni con la piena di riferimento, ed identificati gli opportuni accorgimenti costruttivi senza peggiorare le condizioni sulle aree adiacenti.
3. Saranno inoltre vietate coperture e tombinature del reticolato idrografico secondario.
4. I progetti di opere pubbliche e private, da realizzarsi sul territorio comunale, dovranno essere corredati già in fase istruttoria dai risultati di indagini geotecniche e geologiche a firma di professionisti abilitati e costituenti parte integrante del progetto, in osservanza del D.M. 14 gennaio

2008 “Norme tecniche per le costruzioni” e della Circ. C.S.LL.PP. 2 febbraio 2009, n.617 e dovranno esaminare le problematiche connesse alla stabilità opera-terreno.

5. Le indagini sui corsi d'acqua dovranno sempre prevedere una “Relazione idrologica ed idraulica” che, partendo dai dati meteorologici, geologici, geomorfologici del bacino, possa valutare la massima piena. Le relazioni tecniche dei progetti di regimazione devono essere corredate da “Relazioni idrauliche” che dimostrino la compatibilità delle opere previste con gli episodi di massima piena ipotizzati.
6. I progetti sottoposti alle procedure di Valutazione di Impatto Ambientale o di Verifica dovranno essere conformi alle indicazioni previste dalla L.R. 12 dicembre 1998, n. 40 e successive modifiche ed integrazioni.

ART. 15 - STANDARDS E LIVELLO DEI SERVIZI

1. La presente variante al Piano Regolatore Generale Comunale, definisce la quantità delle aree destinate ai pubblici servizi di interesse locale secondo i disposti dell'art. 21 della L.R. n. 56/77 e s.m.i.
2. Le dotazioni di aree a standard verranno verificate in sede di formazione degli strumenti urbanistici esecutivi e, qualora il Comune ne venisse obbligato alla formazione, dei P.P.A.

15.1 - SERVIZI E ATTREZZATURE SOCIALI A LIVELLO COMUNALE

1. Le aree che con il presente Strumento Urbanistico Generale vengono destinate o confermate a servizi sociali e ad attrezzature a livello comunale vengono adibite agli usi atti a garantire il pieno soddisfacimento dei fabbisogni della popolazione relativamente alle necessità della vita nella collettività.
2. La presente variante di P.R.G.C., nel richiamare a questi fini i disposti dell'art. 21 della L.R. 5/12/1977 n. 56 e successive modifiche ed integrazioni dimensiona progettualmente le aree a tale scopo destinate distinguendole in:
 - aree espressamente vincolate e puntualmente localizzate;
 - aree non espressamente vincolate né puntualmente localizzate dal P.R.G.C., da dismettere in occasione dell'attuazione degli Strumenti Urbanistici Esecutivi nelle quantità stabilite dall'art. 21 della Legge Regionale; la loro delimitazione planimetrica ed il loro definitivo assetto sono definiti dallo S.U.E.
3. L'edificazione nelle aree per servizi ed attrezzature sociali è soggetta al rispetto delle disposizioni di settore proprie di ogni tipo di attrezzatura, nel rispetto comunque degli arretramenti e degli allineamenti stabiliti dal Piano.

15.2 - IMPIANTI PER L'EROGAZIONE DI PUBBLICI SERVIZI - IMPIANTI TECNOLOGICI

1. Nell'ambito del territorio comunale è sempre ammessa -in conformità alla disposizioni di Legge vigenti per ogni tipo di servizio- l'edificazione di cabine e manufatti ad esse assimilabili per l'erogazione di pubblici servizi (SIP, ENEL, ACQUEDOTTO, GAS, ecc.) anche in deroga a quanto previsto dal presente P.R.G.C.
2. Per gli edifici esistenti destinati al settore dei servizi di urbanizzazione primaria o ad altri assimilabili, gli interventi ammessi sono volti al mantenimento e conservazione del patrimonio edilizio in atto, attraverso agli interventi di cui ai punti 8.1, 8.2, 8.3, 8.4, 8.10, 8.11, dell'art. 8 delle presenti Norme.
3. Gli interventi di cui ai punti 8.6, 8.7, 8.8, 8.9, dell'art. 8 delle presenti Norme, potranno essere realizzati nel rispetto delle distanze dai confini e con i vincoli di altezza relativi alle zone in cui tali impianti insistono.

ART. 16 - REGOLAMENTO EDILIZIO ED ALTRE NORME URBANISTICHE O EDILIZIE (stralciato in sede di istruttoria C.T.U. Regionale)

ART. 17 - RIFERIMENTI LEGISLATIVI

1. Per quanto non previsto dalle presenti norme, si applicano, poiché compatibili, le disposizioni della legge Urbanistica Nazionale di cui alla Legge 17/8/1942 n.1150 e successive modifiche ed integrazioni nonché le disposizioni di cui alla Legge Regionale 5/12/1977 n. 56 e successive modifiche ed integrazioni.

ART. 18 - TABELLE DI ZONA

1. Le tabelle recanti i parametri edificatori e le prescrizioni di ogni singola zona, allegate alle presenti Norme Tecniche di Attuazione, costituiscono parte integrante e sostanziale delle norme medesime.

TITOLO III

NORME TRANSITORIE E FINALI

ART. 19 - DECADENZA DEI VINCOLI

1. I vincoli derivanti da elettrodotti, acquedotti ed altri impianti per la somministrazione di servizi, ancorché non risultanti dalle tavole grafiche, decadono con la rimozione delle cause che avevano determinato i vincoli stessi.

ART 20 - ADEGUAMENTO DELLA DISCIPLINA URBANISTICO - EDILIZIA

1. Ogni disposizione e norma della disciplina urbanistico - edilizia vigenti che risulti in contrasto sia con le presenti Norme Tecniche di Attuazione che con quanto graficamente previsto sulle cartografie di variante è da queste superata.
2. Nel periodo di salvaguardia ai sensi dell'Art. 58 della L.R. 5/12/1977 n. 56 e s.m.i., disposizioni e norme in contrasto con la presente variante di P.R.G.C. adottata, sono sospese salvo quanto previsto dal 5 comma dell'Art. 85 della L.U.R.

ART. 21 – DEROGHE

1. Sono ammesse deroghe alle prescrizioni delle presenti norme unicamente per impianti pubblici, di uso pubblico o di interesse pubblico, e comunque nel rispetto della Circolare Regionale in merito.

ART. 22 - COSTRUZIONI TEMPORANEE

1. Non è ammessa la realizzazione di costruzioni temporanee o precarie ad uso abitazione.
2. Non è consentito l'uso di aree come deposito a cielo aperto di mezzi di qualsiasi genere, fuori dalle zone artigianali, fatta eccezione per depositi connessi all'attività agricola.

ART. 23 - ENTRATA IN VIGORE DELLA VARIANTE DI P.R.G.C. (stralciato in sede di istruttoria di C.T.U. Regionale).

AREE DEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE													PROGETTO			NS							
ESISTENTE													PROGETTO			NS							
AREA	S.T.	S.F.	Vol.	V.r.	V.n.r.	S.C.r.	S.C.n.r.	t. mc./mq.	f. mc./mq.	S.T.	t. mc./mq.	f. mc./mq.	Volume	S.C.	Vani	Abit.	Strade	Conf.	mt.	p.f.t.	Confr.	Attuaz.	
NS	8.160	7.980	19.760	15.010	4.750	1.320	730	2,42	2,47				3.800		32	21	N.T.A.	N.T.A.	N.T.A.	N.T.A.	N.T.A.	N.T.A.	CS/PDR
													3.800		32	21							

C.I.R. : 1,5 vano/abitante ed 1 vano=120mc

AREE SATURE **AS**

AREA	ESISTENTE										PROGETTO										
	S.T.	S.F.	Vol.	V.r.	V.n.r.	S.C.r.	S.C.n.r.	t. mc./mq.	f. mc./mq.	S.T.	t. mc./mq.	f. mc./mq.	Volume	S.C.	Vani	Abit.	Strade Conf.	DISTANZE	ALTEZZE	Attuaz.	
AS 1	12.130	12.130	7.120	7.120		2.320		0,59	0,59												
AS 2	18.240	16.740	20.840	19.350	1.490	3.940	330	1,14	1,24				750		6	4	N.T.A.	N.T.A.	ES	N.T.A.	C.S.
AS 3	1.930	1.850	1.650	1.650		310		0,86	0,89												
AS 4	4.440	4.060	3.970	3.940	30	850	10	0,89	0,98												
AS 5	8.360	7.310	9.600	8.150	1.450	1.390	480	1,14	1,31				720		6	4	N.T.A.	N.T.A.	ES	N.T.A.	C.S.
AS 6	2.630	2.560	1.360	1.180	180	240	30	0,52	0,87												
AS 7	5.940	4.000	3.600	1.510	2.090	300	360	0,60	0,90				1.040		9	6	N.T.A.	N.T.A.	ES	N.T.A.	C.S.
AS 8	16.550	11.840	16.950	10.170	6.780	1.700	1.190	1,02	1,43				3.390		28	19	N.T.A.	N.T.A.	ES	N.T.A.	C.S.
AS 9	13.430	10.110	15.070	6.950	8.070	1.200	1.390	1,12	1,49				3.960		33	22	N.T.A.	N.T.A.	ES	N.T.A.	C.S.
AS 10	11.070	10.020	17.400	11.900	5.490	1.800	1.000	1,57	1,73				2.750		23	15	N.T.A.	N.T.A.	ES	N.T.A.	C.S.
AS 11	2.870	2.700	4.100	4.100		720		1,43	1,52												
AS 12	3.860	2.240	2.710	2.710		550		0,70	1,21												
AS 13	4.280	1.760	6.680	3.530	3.150	370	290	1,56	3,80				1.580		13	9	N.T.A.	N.T.A.	ES	N.T.A.	C.S.
AS 14	860	840	1.920	1.660	260	165	90	2,23	2,28				130		1	1	N.T.A.	N.T.A.	ES	N.T.A.	C.S.
AS 15	1.980	1.900	2.260	1.540	720	350	120	1,14	1,19				360		3	2	N.T.A.	N.T.A.	ES	N.T.A.	C.S.
AS 16	12.200	9.550	12.410	8.060	4.350	1.650	780	1,02	1,30				2.180		18	12	N.T.A.	N.T.A.	ES	N.T.A.	C.S.
AS 17	3.390	2.950	5.940	4.890	1.050	820	230	1,75	2,01				520		4	3	N.T.A.	N.T.A.	ES	N.T.A.	C.S.
AS 18	4.990	4.350	4.140	4.130		1.034		0,83	0,95												
AS 19	5.600	6.580	6.660	4.300	2.360	920	580	1,18	1,01				800		6	4	N.T.A.	N.T.A.	ES	N.T.A.	C.S.
AS 20	5.530	5.030	4.170	3.690	480	670	80	0,75	0,83				240		2	1	N.T.A.	N.T.A.	ES	N.T.A.	C.S.
AS 21	9.530	9.000	15.270	8.900	7.360	1.400	1.260	1,60	1,69				3.610		30	20	N.T.A.	N.T.A.	ES	N.T.A.	C.S.
AS 22	24.960	22.700	11.800	8.170	3.620	130	600	0,47	0,52				1.810		15	10	N.T.A.	N.T.A.	ES	N.T.A.	C.S.
AS 23	13.040	11.860	10.940	8.870	2.160	1.400	630	0,84	0,92				1.080		9	6	N.T.A.	N.T.A.	ES	N.T.A.	C.S.
AS 24	1.730	1.730	1.250	1.250		300		0,72	0,72												
AS 25	1.490	1.490	670	670		160		0,44	0,44												
AS 26	5.060	4.800	3.300	3.300		580		0,65	0,68												
AS 27	6.690	5.990	8.200	6.660	1.540	980	580	1,22	1,36												
AS 28	2.520	2.520	6.780	5.460	1.320	750	560	2,69	2,69												
AS 29	1.250	1.250	690	690		270		0,55	0,55												
AS 30	2.030	2.030	1.090	1.090		350		0,53	0,53												
AS 31	1.930	1.930	1.440	1.440		400		0,74	0,74												
C.I.R. : 1,5 vano/abitante ed 1 vano=120mc										aree nuove e/o modificate in Variante											
										206 138											
										24.920											

AREA A RECUPERO EDILIZIO ED URBANISTICO

AR

ESISTENTE										PROGETTO										
AREA	S.T.	S.F.	Vol.	V.r.	V.n.r.	S.C.r.	S.C.n.r.	t. mc./mq.	f. mc./mq.	S.T.	t. mc./mq.	f. mc./mq.	Volume	S.C. S.U.E.	Vani	Abit. Strade	Conf. S.U.E.	mt. S.U.E.	p.f.t. Conf.	Attuaz. S.U.E.
AR		5.970	1.980		1.980		110		0,33				1.590	13	9	10,50	3,00	10,00		
													1.590	13	9					

C.I.R. : 1,5 vano/abitante ed 1 vano=120mc

aree nuove e/o modificate in Variante

AREE LIBERE DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE														PROGETTO														CS	
ESISTENTE																													
AREA	S.T.	S.F.	Vol.	V.r.	V.n.r.	S.C.r.	S.C.n.r.	t. mc./ mq.	f. mc./ mq.	S.F.	t. mc./ mq.	f. mc./ mq.	Volume	S.C.	Vani	DISTANZE			ALTEZZE			Affuaz.							
															Abit.	Strade	Conf.	mt.	p.f.t.	Conf.	mt.								
CS 1										970			780	40%	7	4	6	10	5,00	7,50	2,00	10,00	C.S.						
CS 2										1.170			940	40%	8	5	6	10	5,00	7,50	2,00	10,00	C.S.						
CS 3										870			890		7	4	vedi convenzione ex PEC c												
CS 4										1.820			1.450	40%	12	8	6	10	5,00	7,50	2,00	10,00	C.S.						
CS 5										980			790	40%	7	4	6	10	5,00	7,50	2,00	10,00	C.S.						
CS 6			870		870		290		0,45	1.860			620	40%	5	3	6	10	5,00	7,50	2,00	10,00	C.S.						
CS 7										710			1.620		13	9	vedi convenzione ex PP												
CS 8										670			430		4	2	vedi convenzione ex PP												
CS 9										830			660	40%	5	4	6	10	5,00	7,50	2,00	10,00	C.S.						
CS 10										450			360	40%	3	2	6	10	5,00	7,50	2,00	10,00	C.S.						
CS 11										760			610	40%	5	3	6	10	5,00	7,50	2,00	10,00	C.S.						
CS 12										540			430	40%	4	2	6	10	5,00	7,50	2,00	10,00	C.S.						
C.I.R.: 1,5 vano/abitante ed 1 vano=120mc														80	50														
														9.580															

aree nuove e/o modificate in Variante

AREE DI NUOVO IMPIANTO RESIDENZIALE														Rni										
ESISTENTE														PROGETTO										
AREA	S.T.	S.F.	Vol.	V.r.	V.n.r.	S.C.r.	S.C.n.r.	t. mc./mq.	f. mc./mq.	S.F.	S.T.	t. mc./mq.	f. mc./mq.	Volume	S.C.	Vani	Abit.	Strade	Conf. mt.	p.f.t.	Confr.	Attuaz.		
Rni 1								14.540	0,6					8.720	40%	73	48	6	10	5,00	7,50	2,00	10,00	S.U.E.
Rni 2								9.580	0,6					5.750	40%	48	32	6	10	5,00	7,50	2,00	10,00	S.U.E.
Rni 3								5.380	0,6					3.228	40%	27	18	6	10	5,00	7,50	2,00	10,00	S.U.E.
														17.698		148	98							

C.I.R. : 1,5 vano/abitante ed 1 vano=120mc

aree nuove e/o modificate in Variante

AREA A PEC CONFERMATO												PROGETTO		PECC					
ESISTENTE																			
AREA	S.T.	S.F.	Vol.	V.r.	V.n.r.	S.C.r.	S.C.n.r.	t. mc./mq.	f. mc./mq.	S.T.	t. mc./mq.	f. mc./mq.	Volume	S.C.	Vani	DISTANZE	ALTEZZE	Attuaz.	
PECC	13.320		860	860		180					0,6		7400(*)	40%	69	48			
													7.400		69	46			

C.I.R. : 1,5 vano/abitante ed 1 vano=120mc (*) volume residuo

aree nuove e/o modificate in Variante

AZIENDE AGRICOLE NELL'AMBITO URBANO														AU									
ESISTENTE											PROGETTO												
AREA	S.T.	S.F.	Vol.	V.r.	V.n.r.	S.C.r.	S.C.n.r.	t. mc./mq.	f. mc./mq.	S.T.	t. mc./mq.	f. mc./mq.	Volume	S.C.	Vani	Abit.	Strade	Conf.	mt.	p.f.t.	Confr.	Attuaz.	
AU 1	1.130	1.130	2.390		2.390		410	2,11	2,11					N.T.A.			6 10	5,00	ES.	ES.	10	10	C.S.
AU 2	3.900	3.700	6.370	1.070	5.310	210	890	1,52	1,72					N.T.A.			6 10	5,00	ES.	ES.	10	10	C.S.
AU 3	6.120	2.760	4.330	730	3.600	130	600	0,71	1,57					N.T.A.			6 10	5,00	ES.	ES.	10	10	C.S.

aree nuove e/o modificate in variante
 (*) volume residuo

AZIENDA AGRICOLA SPECIALE

AZIENDA AGRICOLA SPECIALE															Asp								
ESISTENTE										PROGETTO													
AREA	S.T.	S.F.	Vol.	V.r.	V.n.r.	S.C.r.	S.C.n.r.	t. mc./mq.	f. mc./mq.	S.T.	S.T. q.	t. mc./mq.	f. mc./mq.	Volume	S.C.	Vani	Abit.	Strade	Conf.	mt.	p.f.t.	Confr.	Attuaz.
Asp	17.950		16.860	700	16.160	140	2.100	0,93							40%			10	5,00	ES.	ES.	come h	C.S.

aree nuove e/o modificate in variante
 (*) volume residuo

AREE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO															DC							
ESISTENTE										PROGETTO												
AREA	S.T.	S.F.	Vol.	V.r.	V.n.r.	S.C.r.	S.C.n.r.	t. mc./mq.	f. mc./mq.	S.T. q.	t. mc./mq.	f. mc./mq.	Volume	S.C.	Vani	Abit.	Strade	Conf. mt.	p.f.t.	Confr.	Attuaz.	
DC	45.430		24.670	720	23.950	120	3.916							50%			10	5,00	ES.	10	ES.	C.S.

AREE PER ATTIVITA' PRODUTTIVA DI NUOVO IMPIANTO														DNI																								
ESISTENTE																																						
AREA	S.T.	S.F.	Vol.	V.r.	V.n.r.	S.C.r.	S.C.n.r.	t. mc./mq.	f. mc./mq.	S.T.	q.	t. mc./mq.	f. mc./mq.	Volume	S.C.	Vani	Abit.	Strade	Conf.	mt.	p.f.t.	Confr.	Attuaz.															
DNI 1	48.750						15.000								50%(*)			10	5,00	10		10	S.U.E.															
DNI 2										24.245					50%*			20	5,00	10		10	S.U.E.															
aree nuove e/o modificate in variante																																						
(*) Residua da P.E.C. vigente																																						

Non aggiornato alla Variante 5 – vedi Relazione illustrativa Variante 5 per dati aggiornati

