

REGIONE PIEMONTE  
PROVINCIA DI NOVARA

## COMUNE DI SOZZAGO

### VARIANTE 6

(Variante Parziale ai sensi del comma 5, art. 17. L.R. 56/77 e s.m.i.)

### Norme di attuazione

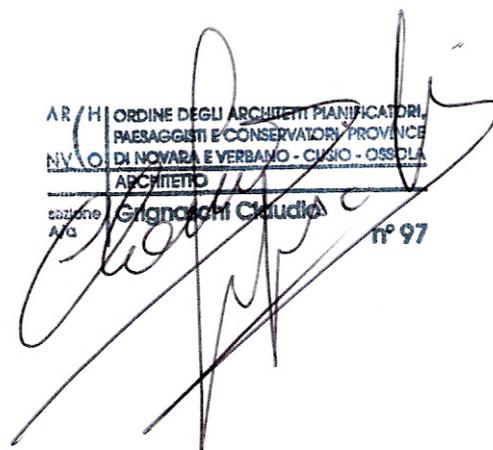
(Progetto Definitivo)

IL SINDACO

IL RESPONSABILE  
DEL PROCEDIMENTO

IL TECNICO  
INCARICATO

AR / H ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI,  
PAESAGGISTI E CONSERVATORI PROVINCE  
NOV O DI NOVARA E VERBANO - CUSIO - OSSOLA  
ARCHITETTO  
Cognome Grignani Claudia  
A/a n° 97



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 il P.E.G.C. ....	pag. 1
Art. 4	Attuazione del P.R.G.C. ....	pag. 2
Art. 5	Programma Pluriennale di Attuazione .....	pag. 2
Art. 6	Concessione e 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
Art. 10.4	Trasferimenti di cubatura .....	pag. 10

## **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 private .....	pag. 11
Art. 13.1	Aree a destinazione d'uso residenziale .....	pag. 11
Art. 13.1.1	Nucleri 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 CTU) .....	pag. 15
Art. 13.1.6	Aree 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	Aree 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	Aree a verde privato vincolato: Vpv – Aree 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. 22
Art. 13.3.1	Area a parco arboreo sperimentale: Apas .....	pag. 24
Art. 13.3.2	Aree agricole di salvaguardia: Aas .....	pag. 25
Art. 14	Interventi in aree a vincolo o in zone di rispetto .....	pag. 25
Art. 14.1	Fasce di arretramento stradale .....	pag. 25
Art. 14.2	Fasce di rispetto cimiteriale .....	pag. 27
Art. 14.3	Fasce di rispetto delle acque principali .....	pag. 27
Art. 14.4	Fasce di rispetto dei depuratori .....	pag. 27
Art. 14.5	Fasce di rispetto delle linee elettriche .....	pag. 27
Art. 14.6	Fasce di rispetto delle opere dell'acquedotto .....	pag. 28
Art. 14.7	Fasce di rispetto degli impianti del gas metano .....	pag. 29
Art. 14.8	Ambito dell'area agricola di valorizzazione e salvaguardia .....	pag. 29
Art. 14.9	Fasce paesaggistiche e di pertinenza paesistico-ambientale dei corsi d'acqua Pubblici .....	pag. 29
Art. 14.10	Area boscata .....	pag. 29
Art. 14.11	Percorsi con valenza storico-culturale-paesistica .....	pag. 30
Art. 14.12	Adeguamento al Piano Territoriale Regionale – PTR .....	pag. 30
Art. 14.13	Adeguamento al Piano Territoriale Provinciale – PTP .....	pag. 30
Art. 14.14	Classi di pericolosità geomorfologica e di idoneità all'utilizzazione urbanistica .....	pag. 30
Art. 14.15	Classi di pericolosità geomorfologica all'utilizzazione urbanistica .....	pag. 31
Art. 14.16	Norme generali di carattere idrogeologico .....	pag. 33
Art. 14.17	Indagini geologiche e geotecniche a corredo dei progetti di opere .....	pag. 33
Art. 15	Standard e livello dei servizi .....	pag. 34
Art. 15.1	Servizi ed attrezzature sociali a livello comunale .....	pag. 34
Art. 15.2	Impianti per l'erogazione di pubblici servizi – Impianti tecnologici .....	pag. 34
Art. 16	(stralciato in sede di istruttoria CTU) .....	pag. 35
Art. 17	Riferimenti legislativi .....	pag. 35
Art. 18	Tabelle di zona .....	pag. 35
Art. 19	Decadenza dei vincoli .....	pag. 36

### **TITOLO III**

### **NORME TRANSITORIE E FINALI**

Art. 20	Adeguamento della disciplina urbanistico-edilizia .....	pag. 36
Art. 21	Deroghe .....	pag. 36
Art. 22	Costruzioni temporanee .....	pag. 36
Art. 23	(stralciato in sede di istruttoria CTU) .....	pag. 36

### **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 delle Varianti 3, e le Varianti 4 e 5 sono a cura dell'Architetto Francesco Brugnano, la Variante 6 è stata redatta dall'Arch. Claudio Grignaschi  
-----

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 Variante 6

# 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 D.C. n° 02 del 28.03.2011
  - Correzione di errori materiali adottata con D.C. n° 13 del 16.04.2012
  - Variante 5 approvata con D.C. n° 19 del 28.09.2012
  - Variante 6 approvata con D.C. n° ..... del .....
2. Il vigente PRG si compone dei seguenti elaborati:

Fase:	DESCRIZIONE		1	2	3	4
Fase: 1	DOCUMENTO PROGRAMMATICO:	v =				
Fase: 2	PROGETTO PRELIMINARE:	m =				
Fase: 3	PROGETTO DEFINITIVO/APPROVATO	n =				
Fase: 4	SUCCESSIVE VARIANTI	p =				
	<b>ELABORATI ILLUSTRATIVI:</b>					
P a	Documento programmatico	fascicolo	v			
P a.1	Previsioni di uso del suolo	1: 5000	v			
P a.2	Carta della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica	1: 10000	v			
P a.3	Documento programmatico: relazione integrativa	fascicolo	v			
P a.2/bis	Carta della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica	1: 10000	v			
P a.4	Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica	1: 5000	v			
P a.5	Norme Tecniche di Attuazione	fascicolo	v			
	<b>ALLEGATI TECNICI DI CARATTERE IDROGEOLOGICO:</b>					
ATG a	Relazione geologico - tecnica	fascicolo		vp	vp	
ATG a/a	Cartografia P.A.I.	1: 25000		v	v	
ATG a/b	Schede di rilevamento manufatti (SICOD)	fascicolo		v	v	
ATG b	Norme di carattere geologico	fascicolo		v	v	
ATG 1	Carta geologica, geomorfologica e del dissesto	1: 10000		v	v	
ATG 2	Carta del reticolato idrografico	1: 10000		v	v	
ATG 3	Carta delle opere di difesa idraulica	1: 10000		v	v	
ATG 4	Carta degli eventi alluvionali storici	1: 10000		v	v\	
ATG 5	Carta geoidrologica	1: 10000		vp	vp	
ATG 6	Carta della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica	1: 10000		vp	vp	
ATG 7	Carta della caratterizzazione litotecnica dei terreni	1: 10000		v	v	
	<b>ELABORATI TECNICI:</b>					

Tav. 1	Previsioni di uso del suolo	1: 5000		vp	vp	
Tav. 2	Previsioni di uso del suolo	1: 1500				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		vp	vp	
Elab. 6	Norme Tecniche di Attuazione	fascicolo				mp
Elab. 7	Relazione illustrativa	fascicolo				mp
	<b>ALTRI ELABORATI :</b>					
PO a	Controdeduzioni alle osservazioni, proposte, pareri	fascicolo				

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

1. 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.
2. Le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi sono individuate dalla presente variante al PRG che le delimita.
3. 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;
    - 1) 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**

1. 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.
2. 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.
3. 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.
4. Gli interventi di manutenzione ordinaria realizzati modificando i caratteri originari degli edifici sono considerati di manutenzione straordinaria.
5. 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.
6. 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.
7. 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.
8. 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.
9. 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.
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 volumetriche e salvaguardandone eventuali 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.).

5. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia, sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione dell'edificio e nella ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purchè sia possibile accertarne la preesistente consistenza.
6. Gli interventi di ricostruzione in seguito a demolizione e di ripristino in seguito a crollo riguardanti immobili sottoposti a vincoli ai sensi del d.lgs. n. 42/04 e s.m.i., non rientrano tra quelli di cui al precedente comma se nella loro attuazione non sia rispettata la sagoma dell'edificio preesistente.

### **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 fondiari, 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 in- divduate, sono i seguenti:
  - 1 - Superficie Territoriale (S.T.)**

È l'area risultante dalla somma della superficie fondiaria e delle superfici destinate dal P.R.G.C. 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.

**l) Indice di permeabilità.**

Esprime la percentuale minima di superficie fondiaria permeabile alle acque meteoriche che deve essere garantita negli interventi edilizi che comportino la realizzazione di nuova volumetria, di volumetria in ampliamento, di modificazione delle superfici calpestabili. Per la sua verifica è ammesso il conteggio delle aree pavimentate con materiali di tipo semi impermeabile quali gli autobloccanti forati che permettano l'inerbimento. Per gli insediamenti produttivi l'effetto drenante dell'Ip<sub>m</sub> assegnato potrà essere raggiunto mediante la creazione di pozzi perdenti di equivalente capacità idraulica.

### **10.3 - DEFINIZIONI EDILIZIE**

1. **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 interrato 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 interrato.

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.

E' 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.**

E' 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.**

E' lo spazio destinato ad accogliere veicoli per un tempo prolungato. E' 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.

E' obbligatorio per le nuove edificazioni residenziali, commerciali, direzionali e per le ristrutturazioni che coinvolgano 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.**

E' 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.**

E' 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.

#### **ART. 10.4 – TRASFERIMENTI DI CUBATURA**

1. E' il trasferimento completo o parziale dei diritti reali di edificare tra fondi diversi, anche di diversa proprietà.
2. La cessione dei diritti di edificare può avvenire solo tra fondi che risultino:
  - compresi nel medesimo ambito urbano ed aventi la stessa classificazione urbanistica o anche tra fondi di diversa classificazione urbanistica, purchè questa faccia riferimento alla medesima destinazione d'uso e purchè i fondi interessati risultino direttamente confinanti;
  - contigui, nel senso che, anche qualora non si riscontri la continuità fisica tra i fondi coinvolti, tra gli stessi sussista pur sempre, comunque, una "effettiva e significativa" vicinanza.
3. Il trasferimento di volumetria è ammesso per un massimo di 300 mc., per una sola volta riferita a trasferimento in entrata e per un incremento massimo dell'indice fondiario dell'area ricevente  $\leq$  al 20% di quello limite prescritto dal PRG per la specifica classificazione urbanistica interessata. Per ogni altro parametro edilizio saranno vincolanti le prescrizioni vigenti per la classificazione urbanistica interessata.
4. Entro il tetto del cumulo delle possibilità edificatorie massime ammesse per il fondo interessato dal trasferimento in entrata, la cessione parziale dei diritti di edificare è ripetibile nel tempo, fino a raggiungere la concorrenza massima stabilita al precedente comma.
5. La cessione dei diritti di edificare tra proprietà diverse deve avvenire tramite atto pubblico trascritto.
6. La cessione dei diritti di edificare tra lotti, fisicamente separati, appartenenti alla medesima proprietà, deve essere iscritta su apposito registro istituito a tale scopo dall'A.C. presso l'U.T.C..

# TITOLO II

## PRESCRIZIONI URBANISTICHE PARTICOLARI

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

1. Le aree in cui il 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 nel 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'ASL competente.
4. Il P.R.G. suddivide e classifica le aree a destinazione residenziale in conformità agli articoli seguenti.

#### 13.1.1 - AREE DEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE: NS

1. Il 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 dal 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'ASL.

#### **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 materiale 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. E' 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 preesistenza, nel qual caso saranno eseguite in muro intonacato con copertina in pietra naturale o in cotto 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;
  - l) 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. E' 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, utilizzano 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 e dalle relative pertinenze. Gli interventi ammessi hanno quindi quasi esclusivamente lo scopo di garantire un buono stato di conservazione e funzionalità 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 e sostituzione edilizia (Art. 8.4), ampliamento o sopraelevazione "una tantum" del 20% del volume residenziale esistente con un minimo comunque garantito di 40 mq. di SU per ogni edificio oggetto di intervento (sempre che il medesimo non sia già stato oggetto di mutamento da altre destinazioni d'uso a quella residenziale in data successiva all'adozione preliminare della Variante n. 3) per interventi di miglioramento igienico-funzionale (artt. 8.6 o 8.7), demolizione della volumetria esistente e ricostruzione (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. E' ammesso recuperare a residenza ed alle destinazioni con essa compatibili il 50% dei volumi attualmente non residenziali. Confrontanze e distanze dai confini e/o fabbricati esistenti sono regolamentate ai sensi del Codice Civile e della vigente normativa igienico-sanitaria.
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 fossero possibili gli interventi ipotizzati, sono concessi ampliamenti ad usi residenziali, pari a mq. 40 di SU per ciascuna unità residenziale catastalmente definita 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 e dai fabbricati esistenti:	a norma di Codice Civile e della vigente normativa igienico-sanitaria.
6. Altre attività ammesse, sono quelle ricettive e di ristorazione, nonché per il tempo libero, associazioni e club, 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 nuove attività ricettive e di ristorazione, di commercio, direzionali e artigianali, dovranno garantire gli standard 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. Nel rispetto delle vigenti disposizioni di carattere giuridico ed amministrativo, al fine di favorire il soddisfacimento di esigenze di sdoppiamento dei nuclei familiari residenti e comunque il recupero del patrimonio edilizio esistente, è ammesso il trasferimento di tutta o di parte della volumetria non residenziale esistente, previa demolizione e sua ricostruzione nei limiti volumetrici preesistenti, regolamentata ai sensi del Codice Civile e della vigente normativa igienico-sanitaria, tra proprietà localizzate anche in "Aree AS" diverse, purché nella proprietà ricevente l'indice fondiario complessivo determinato dal progetto non superi il valore di 1,5 mc/mq. con un incremento di 300 mc comunque garantito.
13. Sono escluse dalle possibilità di accumulo volumetrico di cui al precedente comma 12 le aree: "AS10, AS13, AS14, AS17, AS21, AS27, AS28, AS32, AS33, AS34, AS35, AS36, AS37, AS38 e AS39".

**13.1.5 - AREE PARZIALMENTE SATURE O DI COMPLETAMENTO: PS1-> PS5  
(Stralciate in sede di istruttoria C.T.U. Regionale)**

**13.1.6 - AREE A RECUPERO EDILIZIO ED URBANISTICO: AR**

1. Sono porzioni di territorio interessate da un tessuto edificato degradato che richiede interventi radicali di ristrutturazione edilizia.
2. Tali aree sono individuate in ambiti ben specifici, interessanti zone adiacenti al Centro Storico. In esse è ammesso, oltre al recupero delle volumetrie esistenti ad uso residenziale, il recupero alla residenza dell'80% (100% per l'AR2) dei volumi non residenziali attualmente esistenti, anche 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" catastalmente definita, secondo i tipi d'intervento, specifici su ogni fabbricato, indicati in cartografia (Tav. 2).
4. I parametri edificatori sono:
  - R.C.: 20% (30% per l'AR2);
  - 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. È inoltre consentita la realizzazione di autorimesse private dimensionate ai sensi della Legge n. 122/89.
6. Per gli edifici classificati con la sigla "R", è consentita solamente la ristrutturazione edilizia non sostitutiva con l'obbligo di conservare le tamponature in mattoni a vista posti a nido d'ape.
7. In assenza di Strumento Urbanistico Esecutivo, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e ristrutturazione con esclusione di quelli costituenti sostituzione edilizia.

### **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)
2. *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.*
3. *Essa è destinata all'edificazione residenziale ivi compresi gli accessori alla residenza.*
4. *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.*
5. *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.*
6. *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%.*
7. *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.*

8. *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.*
9. *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.*
10. *Le rimanenti quote per standard servizi di cui all'art. 21 della L.U.R., saranno invece monetizzate sulla base di computi metrici analitici.*
11. *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 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 de- mandata 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 6.378	Sup. 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, L.R. 56/77 s.m.i. alla luce delle destinazioni d'uso

Area a verde (giardini privati o cond.) 30% Sf totale

Riparti 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 dei 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. 3,00, 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.
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 biaccato 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) E' 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 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: De**

1. La permanenza delle attività produttive esistenti è ammessa, sia nel contesto urbano che in quello 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 ad un 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.

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

#### **AREA PRODUTTIVA: Dni 2**

1. È un'area appositamente individuata dal PRGC ad Est del nucleo abitato, in adiacenza alle esistenti aree a destinazione produttiva e destinata a nuovi insediamenti artigianali non nocivi, molesti o insalubri, la cui attuazione è subordinata alla formazione del P.E.C. esteso all'intera area individuata.
2. Con l'attuazione del P.E.C. dovranno essere realizzate le aree a servizi secondo la localizzazione grafica ed il dimensionamento indicati dalla presente 3° variante al PRGC.
3. Oltre all'attività artigianale, sono consentite attività di spaccio aziendale esclusivamente correlate all'attività produttiva artigianale per un massimo di mq 50 di superficie di vendita.
4. L'attuazione dell'area avverrà nel rispetto dei seguenti parametri:
  - Rapporto di copertura (IT): 50%
  - Altezza max gronda o imposta del tetto: mt. 10,00

- Distanze dai confini: (o superiori per accertate esigenze di produzione) mt. 5,00;
  - Distanza dalle strade: viabilità provinciale: mt. 30,00;  
interne: mt. 10,00;
  - Distanza tra fabbricati: mt. 10,00;
  - Aree a servizi: da recuperarsi all'interno dell'area, ai sensi art. 21 L.U.R. n. 56/77 e s.m.i.:  
20% della S.T. per attività artigianali  
100% della superficie lorda di pavimento per attività commerciali, di cui il 50% a parcheggi pubblici (punti di vendita, spacci, ecc. legati all'attività produttiva principale).
  - 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.
5. In fregio alle strade pedonali e veicolari interne, ed alla S.P. per Cerano, in sede di formazione di S.U.E., dovrà essere prevista la piantumazione di alberi disposti a 'filare' con funzione igienico-ambientale e visiva; la piantumazione degli alberi va effettuata in funzione delle distanze dalle carreggiate e della dimensione della specie a maturità, come riportato negli 'SCHEMI TI- POLOGICI' di cui alle NORME GENERALI del P.T.R. OVEST TICINO.

### **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 ortofrutticole e floricole specializzate mc. 0,05/mq.
  - c) terreni a colture legnose specializzate mc. 0,03/mq.
  - d) terreni a seminativo e 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 por- zioni 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 standard 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 Re-freddo) 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

- pia- no 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 infra- strutture 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 contenuti 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;
  - a 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. Sono aree espressamente individuate dal P.T.R. Ovest Ticino con la SA 26. Nelle more di adeguamento del PRG ai piani sovraordinati (PTR Ovest Ticino, PTP) sono valide le prescrizioni del PTR Ovest Ticino, in particolare della SA 26.
2. Queste aree sono assoggettate ai disposti delle norme di carattere geologico e di attuazione del PAI, di cui agli articoli 14.14, 14.15, 14.16, 14.17.

## **14.9 - FASCE PAESAGGISTICHE E DI PERTINENZA PAESISTICO-AMBIENTGALE 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 IId 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 IIIa**

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 IIIa sono ascritte le fasce identificate lungo il tracciato dei rami principali del reticolato idrografico minore.
  - Per i fabbricati ricadenti in Classe IIIa non sono ammessi interventi che comportano aumento di carico antropico, ammettendo unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, 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 modifichino 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 tombature 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 tombature 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.
  - 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 aveva- no 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																				NS		
ESISTENTE										PROGETTO										Attuaz.		
Area	St	Sf	Vol.	V.r.	V.n.r.	S.c.	S.c. n.r.	It mc mq	If mc mq	St	It mc mq	If mc mq	Vol.	S.c.	Vani	Ab.	Distanze		Altezze			
																	Str.	Conf.	mt		pft	Confr
NS	8.160	7.980	19.760	15.010	4.750	1.320	730	2,42	2,47				3.800		32	21	NA	NA	NA	NA	NA	CS/PdR
Tot.													3.800		32	21						

C.I.R = 1,5 Vano/Ab. e 1 Vano = 120 mc.

AREE A SATURE																				AS
ESISTENTE										PROGETTO										Attuaz.
Area	St	Sf	Vol.	V.r.	V.n.r.	S.c.	S.c. n.r.	It mc mq	If mc mq	R.c.	Imp	Vol.	Vani	Ab.	Distanze		Altezze			
															Str.	Conf.	mt	pft	Confr	
AS 1	12.130	12.130	7.120	7.120		2.320		0,59	0,59	30%	50%				NA	NA	ES	ES	NA	c.s.
AS 2	18.240	16.740	20.840	19.350	1.490	3.940	330	1,14	1,24	30%	50%	750	6	4	NA	NA	ES	ES	NA	c.s.
AS 3	1.930	1.850	1.650	1.650		310		0,86	0,89	30%	50%				NA	NA	ES	ES	NA	c.s.
AS 4	4.440	4.060	3.970	3.940	30	850	10	0,89	0,98	30%	50%				NA	NA	ES	ES	NA	c.s.
AS 5	8.360	7.310	9.600	8.150	1.450	1.390	480	1,14	1,31	30%	50%	720	6	4	NA	NA	ES	ES	NA	c.s.
AS 6	2.010	1.940	1.360	1.180	180	240	30	0,68	0,70	30%	50%				NA	NA	ES	ES	NA	c.s.
AS 7	4.160	4.000	1.510	1.510		300		0,36	0,38	30%	50%				NA	NA	ES	ES	NA	c.s.
AS 8	11.540	9.710	16.950	10.170	6.780	1.700	1.190	1,47	1,74	35%	50%	3.390	28	19	NA	NA	ES	ES	NA	c.s.
AS 9	9.150	9.150	15.070	6.950	8.070	1.200	1.390	1,65	1,65	35%	50%	3.960	33	22	NA	NA	ES	ES	NA	c.s.
AS10	11.070	10.020	17.400	11.900	5.490	1.800	1.000	1,57	1,73	35%	50%	2.750	23	15	NA	NA	ES	ES	NA	c.s.
AS11	2.870	2.700	4.100	4.100		720		1,43	1,52	35%	50%				NA	NA	ES	ES	NA	c.s.
AS12	3.860	2.240	2.710	2.710		550		0,70	1,21	30%	50%				NA	NA	ES	ES	NA	c.s.
AS13	4.280	1.760	6.680	3.530	3.150	370	290	1,56	3,80	30%	50%	1.580	13	9	NA	NA	ES	ES	NA	c.s.
AS14	860	840	1.920	1.660	260	165	90	2,23	2,28	35%	50%	130	1	1	NA	NA	ES	ES	NA	c.s.

AS15	1.980	1.900	2.260	1.540	720	350	120	1,14	1,19		30%	50%	360		3	2	NA	NA	ES	ES	NA	c.s.
AS16	11.360	8.710	12.410	8.060	4.350	1.650	780	1,09	1,42		30%	50%	2.180		18	12	NA	NA	ES	ES	NA	c.s.
AS17	3.390	2.950	5.940	4.890	1.050	820	230	1,75	2,01		40%	50%	520		4	3	NA	NA	ES	ES	NA	c.s.
AS18	4.450	3.810	4.140	4.130		1.034		0,93	1,00		35%	50%					NA	NA	ES	ES	NA	c.s.
AS19	5.600	6.580	6.660	4.300	2.360	920	580	1,18	1,01		35%	50%	800		6	4	NA	NA	ES	ES	NA	c.s.
AS20	5.530	5.030	4.170	3,690	480	670	80	0,75	0,83		30%	50%	240		2	1	NA	NA	ES	ES	NA	c.s.
AS21	9.530	9.000	15.270	8.900	7.360	1.400	1.260	1,60	1,69		35%	50%	3.610		30	20	NA	NA	ES	ES	NA	c.s.
AS22	16.040	13.780	11.800	8.170	3.620	130	600	0,73	0,86		30%	50%	1.810		9	6	NA	NA	ES	ES	NA	c.s.
AS23	13.040	11.860	10.940	8.870	2.160	1.400	630	0,84	0,92		30%	50%					NA	NA	ES	ES	NA	c.s.
AS24	1.730	1.730	1.250	1.250		300		0,72	0,72		30%	50%					NA	NA	ES	ES	NA	c.s.
AS25	1.490	1.490	670	670		160		0,44	0,44		30%	50%					NA	NA	ES	ES	NA	c.s.
AS26	5.060	4.800	3.300	3.300		580		0,65	0,68		30%	50%					NA	NA	ES	ES	NA	c.s.
AS27	6.690	5.990	8.200	6.660	1.540	980	580	1,22	1,36		30%	50%					NA	NA	ES	ES	NA	c.s.
AS28	2.520	2.520	6.780	5.460	1.320	750	560	2,69	2,69		55%	40%					NA	NA	ES	ES	NA	c.s.
AS29	1.250	1.250	690	690		270		0,55	0,55		30%	50%					NA	NA	ES	ES	NA	c.s.
AS30	2.030	2.030	1.090	1.090		350		0,53	0,53		30%	50%					NA	NA	ES	ES	NA	c.s.
AS31	1.930	1.930	1.440	1.440		400		0,74	0,74		30%	50%					NA	NA	ES	ES	NA	c.s.
AS32	970	970	780	780		250		0,80	0,80		35%	50%					NA	NA	ES	ES	NA	c.s.
AS33	1.170	1.170	940	940		400		0,80	0,80		40%	50%					NA	NA	ES	ES	NA	c.s.
AS34	1.820	1.820	700	700		200		0,38	0,38		30%	50%					NA	NA	ES	ES	NA	c.s.
AS35	710	710	1.620	1.620		260		2,28	2,28		40%	50%					NA	NA	ES	ES	NA	c.s.
AS36	670	670	430	430		140		0,64	0,64		30%	50%					NA	NA	ES	ES	NA	c.s.
AS37	450	450	360	360		100		0,80	0,80		30%	50%					NA	NA	ES	ES	NA	c.s.
AS38	760	760	610	610		200		0,80	0,80		35%	50%					NA	NA	ES	ES	NA	c.s.
AS39	540	540	430	430		120		0,80	0,80		30%	50%					NA	NA	ES	ES	NA	c.s.
AS40	13.320	11.770	8.000	8.000		2.040		0,60	0,68		30%	50%					NA	NA	ES	ES	NA	c.s.
Tot.													23.880		197	132						

C.I.R = 1,5 Vano/Ab. e 1 Vano = 120 mc.

AREE A RECUPERO EDILIZIO ED URBANISTICO																					AR	
ESISTENTE										PROGETTO												
Area	St	Sf	Vol.	V.r.	V.n.r.	S.c.	S.c. n.r.	It mc mq	If mc mq	St	Imp	If mc mq	Vol.	R.c.	Vani	Ab.	Distanze		Altezze			Attuaz.
																	Str.	Conf.	H	pft	Confr	
AR1		5.970	1.980		1.980		110		0,33		50%	NA	1.590	SUE	13	9		SUE	10,50	3	10,00	SUE
AR2		1.740	2.200		2.200		330		1,20		50%	NA	2.200	SUE	18	12		SUE	10,50	3	10,00	SUE
Tot.													3.790		31	21						

C.I.R = 1,5 Vano/Ab. e 1 Vano = 120 mc.

AREE LIBERE DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE																					CS	
ESISTENTE										PROGETTO												
Area	St	Sf	Vol.	V.r.	V.n.r.	S.c.	S.c. n.r.	It mc mq	If mc mq	St	Imp	If mc mq	Vol.	R.c.	Vani	Ab.	Distanze		Altezze			Attuaz.
																	Str.	Conf.	H	pft	Confr	
3										870	50%	0,80	890	40%	7	4	v. convenzione ex P.P.					
5										980	50%	0,80	790	40%	7	4	6/10	5,00	7,50	2	10,00	c.s.
6										1.860	50%	0,80	620 (1)	40%	5	3	6/10	5,00	7,50	2	10,00	c.s.
9										830	50%	0,80	660	40%	5	4	6/10	5,00	7,50	2	10,00	c.s.
13										660	50%	UT	500	(2)	4	3	6/10	5,00	7,50	2	10,00	c.s.
14										2.000	50%	UT	800	(2)	7	5	6/10	5,00	7,50	2	10,00	c.s.
15										900	50%	UT	700	(2)	6	4	6/10	5,00	7,50	2	10,00	c.s.
16										4.650	50%	UT	800	(2)	7	5	6/10	5,00	7,50	2	10,00	c.s.
17										1.900	50%	UT	800	(2)	7	5	6/10	5,00	7,50	2	10,00	c.s.
18										2.300	50%	UT	800	(2)	7	5	6/10	5,00	7,50	2	10,00	c.s.
19										540	50%	UT	300	(2)	2	1	6/10	5,00	7,50	2	10,00	c.s.
Tot.										17.490			7.660		70	43						

C.I.R = 1,5 Vano/Ab. e 1 Vano = 120 mc.

UT = una tantum

(1) 1.860 x 0,80 - 870 = 618 (arr. 620)

(2) = RC= 40% commisurato alla superficie necessaria per la realizzazione del volume assegnato secondo l'If = 0,80 mc/mq

AREE DI NUOVO IMPIANTO RESIDENZIALE																			Rni			
ESISTENTE										PROGETTO												
Area	St	Sf	Vol.	V.r.	V.n.r.	S.c.	S.c. n.r.	It mc mq	If mc mq	St	Imp	It mc mq	Vol.	R.c.	Vani	Ab.	Distanze		Altezze			Attuaz.
																	Str.	Conf.	mt	pft	Confr	
Rni1										14.540	50%	0,6	8.720	40%	73	48	6/10	5,00	7,50	2	10,00	SUE
Rni2										9.580	50%	0,6	5.750	40%	48	32	6/10	5,00	7,50	2	10,00	SUE
Rni3										5.380	50%	0,6	3.228	40%	27	18	6/10	5,00	7,50	2	10,00	SUE
Tot.										29.500			17.698		148	98						

C.I.R = 1,5 Vano/Ab. e 1 Vano = 120 mc.

AREE A PEC CONFERMATO																			PECc			
ESISTENTE										PROGETTO												
Area	St	Sf	Vol.	V.r.	V.n.r.	S.c.	S.c. n.r.	It mc mq	If mc mq	St	Imp	It mc mq	Vol.	R.c.	Vani	Ab.	Distanze		Altezze			Attuaz.
																	Str.	Conf.	mt	pft	Confr	
PECc	13.320		860	860		180				13.320	50%	0,6	7.400 (*)	40%	69	46	v. convenzione vigente PEC					
Tot.										13.320			7.400		69	46						

C.I.R = 1,5 Vano/Ab. e 1 Vano = 120 mc. - (\*) vol. residuo

AZIENDE AGRICOLE NELL'AMBITO URBANO																			AU			
ESISTENTE										PROGETTO												
Area	St	Sf	Vol.	V.r.	V.n.r.	S.c.	S.c. n.r.	It mc mq	If mc mq	St	Imp	If mc mq	Vol.	R.c.	Vani	Ab.	Distanze		Altezze			Attuaz.
																	Str.	Conf.	mt	pft	Confr	
AU1	1.130	1.130	2.390		2.390		410	2,11	2,11					NA			6/10	5,00	ES	ES	10,00	c.s.
AU2	3.900	3.700	6.370	1.070	5.310	210	890	1,52	1,72					NA			6/10	5,00	ES	ES	10,00	c.s.
AU3	6.120	2.760	4.330	730	3.600	130	600	0,71	1,57					NA			6/10	5,00	ES	ES	10,00	c.s.

AZIENDA AGRICOLA SPECIALE																	Asp						
ESISTENTE										PROGETTO							Attuaz.						
Area	St	Sf	Vol.	V.r.	V.n.r.	S.c.	S.c. n.r.	It mc mq	If mc mq	St	Imp	If mc mq	Vol.	R.c.	Vani	Ab.		Distanze		Altezze			
																		Str.	Conf.	mt	pft	Confr	
Asp	17.950		16.860	700	16.160	140	2.100	0,93						40%				10	5,00	ES	ES	come H	c.s.

AREE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO																	DC						
ESISTENTE										PROGETTO							Attuaz.						
Area	St	Sf	Vol.	V.r.	V.n.r.	S.c.	S.c. n.r.	It mc mq	If mc mq	St	Imp	If mc mq	Vol.	R.c.	Vani	Ab.		Distanze		Altezze			
																		Str.	Conf.	mt	pft	Confr	
DC	45.430		24.670	720	23.950	120	3.916				40%			50%				10	5,00	ES	ES	10,00	c.s.

AREE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO																	DNI						
ESISTENTE										PROGETTO							Attuaz.						
Area	St	Sf	Vol.	V.r.	V.n.r.	S.c.	S.c. n.r.	It mc mq	If mc mq	St	Imp	If mc mq	Vol.	R.c.	Vani	Ab.		Distanze		Altezze			
																		Str.	Conf.	mt	pft	Confr	
DNI1	48.750						15.000				40%			50% (*)				10	5,00	10		10	SUE
DNI2										24.245	40%			50%				10/20	5,00	10		10	SUE

(\*) residua da P.E.C. vigente