

REGIONE PIEMONTE
COMPENSORIO N.7 NOVARA
UNITA' LOCALE DEI SERVIZI N. 53

COMUNI DI: **BELLINZAGO – MARANO T.
MEZZOMERICO – OLEGGIO**

P.R.G.I.

architetti FERRUCCIO CERUTTI e LUCIANO GALLARINI
con la collaborazione dell'architetto C. GRIGNASCHI

FASE:

APPROVAZIONE

Norme di attuazione

Approvazione: Giunta Regione Piemonte
Deliberazione n. 52.16349 del 29.06.1992

TESTO

1

AUTENTICAZIONI

I Progettisti

Il Presidente del Consorzio

Il Segretario

INDICE

CAPITOLO I - NORME GENERALI

Art. 1	finalità
Art. 2 → 4	interventi
Art. 5	programmazione urbanistica
Art. 6	indice di base e di fabbricabilità
Art. 7	indice potenziale
Art. 8 → 10	attuazione partecipata
Art. 11	tempi attuazione SUE
Art. 12	volumi a funzione sociale

CAPITOLO II - STRUMENTI AMMINISTRATIVI E URBANISTICI DI ATTUAZIONE

Art. 13	strumento amministrativo
Art. 14	strumenti urbanistici
Art. 14bis	comparti
Art. 15	strumenti urbanistici

CAPITOLO III - NORME TECNICHE GENERALI

Art. 16	definizioni
Art. 17	volumi
Art. 18	altezze degli edifici – distanze
Art. 19	allineamenti
Art. 20	decoro dell'ambiente urbano
Art. 21	destinazioni d'uso
Art. 22	parcheggi privati – pertinenze
Art. 23	aree di pertinenza
Art. 24	dotazione di verde nelle zone residenziali e produttive – recinzioni – impianti sportivi privati

CAPITOLO IV - NORME TECNICHE DI ZONA

Art. 25	zone residenziali – edifici residenziali
Art. 26	Zona A – Centro Storico
Art. 27	edifici con vincolo di cortina e a ristrutturazione con vincoli di facciata
Art. 28	Zona A – Aree di ristrutturazione
Art. 29	Zona B – residenziale
Art. 29 bis	Zona B – ZONA B3 area residenziale per recupero volumi esistenti e standards urbanistici
Art. 30	Zona C1 – residenziale di completamento
Art. 31	Zona C2 – residenziale di espansione e di recupero standards urbanistici
Art. 31/bis	Zona C3 – Comparti ex art. 46 LR56/1977
Art. 31/ter	Aree comprese nel programma integrato area ex m.g.o.
Art. 32	Aree per Edilizia Economica e Popolare (PEEP)
Art. 33	Aree a verde privato vincolato
Art. 34	Zona D1 – aree produttive esistenti e di completamento
Art. 35	Zona D2 – aree produttive di espansione

Art. 35/bis	Zona D3 – area ad uso commerciale e direzionale
Art. 36	Zone Speciali (CY) (CX) (CZ) (CW)
Art. 37	Aziende agricole ed edifici rurali esistenti nell'abitato
Art. 38	Zona E – destinazione agricola
Art. 39	cessazione di attività da parte di aziende agricole
Art. 40	Zona E – edifici impropri
Art. 41	Zona E – edifici residenziali extra agricoli in Zona E

CAPITOLO V - ATTREZZATURE PUBBLICHE

Art. 42	Standards Urbanistici a livello comunale
Art. 43	Standards Urbanistici a livello generale (intercomunale) (ZONA F del DM 02.04.1968 n.1444)
Art. 44	Zone per impianti di pubblica utilità (S)
Art. 45	Fasce e zone di rispetto
Art. 46	Zone di vincolo: idrogeologico aeroportuale Parco del Ticino paesaggistico
Art. 47	Varianti del PRGI
Art. 48	norme transitorie
Art. 49	documenti di PRGI

CAPITOLO I
NORME GENERALI

Art. 1

FINALITA'

- 1 Il PRG disciplina, in base alla vigente legislazione urbanistica nazionale e regionale, gli interventi di conservazione e trasformazione del territorio a scopi insediativi di carattere residenziale e produttivo (primario, secondario e terziario) e a scopi sociali per attrezzature pubbliche e di uso pubblico.

All. 1

INTERVENTI

- 1 Il PRG individua le porzioni di territorio in cui è ammesso l'intervento diretto subordinato a semplice concessione od autorizzazione da parte del Sindaco, le porzioni di territorio in cui la concessione è subordinata alla formazione e alla approvazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi (SUE) ai sensi delle vigenti leggi e le porzioni di territorio destinate all'uso pubblico.

INTERVENTI

- 1 Le cartografie di PRG (Azzonamento) individuano le aree e le zone soggette agli interventi di cui all'art. 1, distinte per la loro destinazione d'uso.
- 2 Le Norme di Attuazione disciplinano per dette aree e zone le destinazioni d'uso specifiche e/o con queste consentite; gli indici e le prescrizioni che regolano fisicamente gli interventi e le modalità di attuazione.

INTERVENTI

- 1 Nelle parti di territorio dove sono consentiti interventi diretti (aree di completamento e di ristrutturazione) le concessioni sono unicamente soggette ai contributi di legge vigenti al momento della comunicazione dell'avvenuta concessione.
- 2 L'eventuale utilizzo sul fondo dell'indice di cui all'art. 7 non potrà superare del 50% l'indice di Zona.
- 3 Fondi contigui in Zone residenziali di completamento ma classificati con indici diversi, possono essere accorpati purché la volumetria risultante non superi la somma delle volumetrie ammesse dalle singole zone, l'altezza non superi la misura maggiore fra quelle fissate e siano rispettati gli altri parametri specifici (distanze, distacchi ecc.)
- 4 Fondi contigui in zone di completamento a diversa funzione possono essere accorpati, purché nel complesso siano rispettati i parametri di competenza di ciascun fondo, nel rispetto delle previsioni quantitative di P.R.G.I.

All. 2

PROGRAMMAZIONE URBANISTICA

- 1 L'attuazione temporale delle previsioni di PRG è affidata ai Programmi Pluriennali di Attuazione (PPA), ove per legge obbligatorio.
- 2 I Programmi Pluriennali di Attuazione applicheranno qualitativamente e quantitativamente quanto disposto al successivo art. 42.6.

Art. 6

INDICE DI BASE E DI FABBRICABILITA'

- | | | |
|---|--|--------|
| 1 | A tutte le aree è attribuito un indice di base di 0,03 mc/mq: questo anche ai fini dei vincoli urbanistici. | All. 1 |
| 2 | Alle aree urbane è attribuito un indice di fabbricabilità potenziale . | |

Art. 7

INDICE POTENZIALE

- 1 Alle aree in acquisizione per destinazione a standards urbanistici di previsione puntuale, non contrassegnate con apposito simbolo (*), è attribuito un indice virtuale di 0,3 mc/mq, da trasferire, con l'intervento della A.C. nelle aree soggette a SUE, in sede di PPA, e/o a incremento del volume in aree di cui all'art. 4.1/4.2; qualora la proprietà non aderisca ad invito della A.C. formulato con le modalità del successivo art. 8, viene applicata la norma di cui allo stesso art. 8, comma 3c.

All. 2

Art. 8

ATTUAZIONE COMPARTICIPATA

- 1 Nelle zone di espansione urbane soggette a SUE ex art. 46 LR 56/1977, la proprietà privata accede al diritto di passare dall'indice di **base** (0,03 mc/mq) all'**indice di fabbricabilità potenziale di PRG** mediante la **compartecipazione** volontaria alla gestione del territorio usando la proprietà in funzione sociale distribuendo equamente oneri e vantaggi derivanti dalla pianificazione: l'individuazione dei Comparti può avvenire anche in sede di PPA ai sensi dell'art. 46 LR 56/1977. All. 9
All. 2
All. 27
- 2 La **compartecipazione** volontaria si realizza mediante la costituzione di un Consorzio di proprietari (o altre forme previste dalle leggi) che, concentrando in determinate aree la edificabilità, cede al Comune aree per urbanizzazioni primarie, cede o assoggetta a uso pubblico aree per urbanizzazioni secondarie e cede (o ne convenziona l'uso) aree per Edilizia Residenziale Sociale (ERS) come definita all'art. 9.1 o per insediamenti produttivi a seconda delle zone omogenee (art. 9.2); la cessione è gratuita in ragione di 0,28 mq/mc di Edilizia Privata. All. 2
All. 27

Art. 9

ATTUAZIONE COMPARTICIPATA

- 1 Nelle zone di espansione urbana soggette a SUE ex art. 46 LR 56/1977, **l'indice di fabbricabilità potenziale di PRG** è in parte riservato alla Edilizia Privata e in parte destinato alla Edilizia Residenziale Sociale (sovvenzionata, convenzionata, agevolata, nonché per volumi pertinenti aree puntualmente vincolate a standards urbanistici di cui all'art. 7) nelle misure determinate dalle presenti N.A. per zone omogenee.
- 2 Analogamente nelle zone di espansione produttiva soggette a SUE contraddistinte con il simbolo C una quota è destinata a interventi convenzionati con il Comune.

All. 9

Art. 10

ATTUAZIONE COMPARTICIPATA

- | | | |
|---|---|--------|
| 1 | La concentrazione volumetrica degli insediamenti residenziali degli SUE di espansione deve rispettare la densità territoriale minima di 1 mc/mq fissata dall'art. 23 della LR 56/1977. | All. 3 |
| 2 | La densità territoriale minima (1 mc/mq) risulta dal rapporto tra il volume edificabile e la somma delle superfici relative a:
a) Singoli lotti di edificazione;
b) Standards urbanistici in misura minima stabilita dall'art. 23 della LR 56/1977. | All. 3 |

Art. 11

TEMPI ATTUAZIONE SUE

- | | | |
|---|--|---------|
| 1 | Gli Strumenti urbanistici esecutivi Convenzionati hanno validità per 10 anni e sono rinnovabili a giudizio della A.C. | All. 4 |
| 2 | Le opere di urbanizzazione primaria devono essere eseguite entro 10 anni dalla ratifica della Convenzione: per le stesse è facoltà della A.C. chiedere congrua fidejussione. | All. 13 |
| 3 | Le aree in cessione o in assoggettamento a uso pubblico da convenzionare dovranno essere poste a disposizione contestualmente alla ratifica della Convenzione | |

Art. 12

VOLUMI A FUNZIONE SOCIALE

- 1 È facoltà della A.C., secondo le esigenze contingenti, ammettere che gli oneri di urbanizzazione vengano sostituiti dalla cessione al Comune, da parte dell'operatore, di una porzione di edificio, della quale non si computa il volume, al piano terreno e/o al piano rialzato, nella misura e nel modo da stabilire in sede di progetto planivolumetrico preventivo, nonché in sede di convenzione.
- 2 Il volume in oggetto, eventualmente integrato da porzione di area esterna di disimpegno, sarà dal Comune destinato a funzioni sociali.
- 3 La valutazione della porzione di costruzione ceduta al Comune (al civile o al rustico) sarà effettuata in base ai costi di costruzione ufficiali (listino CCIAA di Novara o a valori determinati in base alla legge 457/1978).

All. 5

CAPITOLO II
STRUMENTI AMMINISTRATIVI E URBANISTICI DI ATTUAZIONE

Art. 13

STRUMENTO AMMINISTRATIVO

- 1 Strumento Amministrativo di attuazione del PRG, per i Comuni Consorziati, è il PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE (PPA) regolato dagli artt. Dal 32 al 37/bis della LR 56/1977.

All. 6

Art. 14**STRUMENTI URBANISTICI**

- | | | |
|---|--|-----------|
| 1 | PIANI PARTICOLAREGGIATI (PP) di cui all'art. 13 e successivi della legge 17.08.1942 n. 1150 e agli artt. 38,39 e 40 della LR 56/1977. | All. 7 |
| 2 | PIANI DI RECUPERO (PR) assimilati a PP ai sensi dell'art. 28 della legge 05.08.01978 n. 457, di iniziativa pubblica o privata regolati dagli artt. 41/bis e 43 della LR 56/1977. | All. 8 |
| 3 | PIANI DI ZONA (PZ) o di Edilizia Economica e Popolare di cui alla legge 18.04.1962 n. 167 regolati dall'art. 41 della LR 56/1977; rientrano in questa categoria, quali strumenti complementari e sussidiari, i procedimenti di localizzazione ai sensi dell'art. 51 della legge 22.10.1971 n. 865. | All. 10 |
| 4 | PIANI PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (PIP) di carattere industriale, artigianale, commerciale e turistico di cui all'art. 27 della legge 865/1971, regolati dall'art. 42 della LR 56/1977. | All. 11 |
| 5 | PIANI TECNICI ESECUTIVI di Opere Pubbliche regolati dall'art. 47 della LR 56/1977 che – ove necessita – costituiscono VARIANTE di PRG secondo quanto stabilito dall'ultimo comma dell'art. 47 della LR 56/1977 s.m.i. | All. 12 |
| 6 | PIANI ESECUTIVI CONVENZIONATI, regolati dagli artt. 43 e 44 della LR 56/1977. | All. 8-13 |

Art. 14 bis

COMPARTI

- | | | |
|---|--|--------|
| 1 | Comparti di intervento di cui all'art. 46 LR 56/1977 e sue modifiche ed integrazioni e con la procedura fissata al precedente art. 8. | All. 9 |
| 2 | All'art. 14 bis la frase "e con la procedura fissata al precedente art. 8" si intenda eliminata. | |

Art. 15

STRUMENTI URBANISTICI

1	I contenuti e i procedimenti di formazione e approvazione degli Strumenti urbanistici Esecutivi (SUE) sono regolati con gli articoli dal 39 al 47 della LR 56/1977 e delle leggi vigneti in materia.	All. 7 8 9
2	Nelle Norme di Zona ove non è specificato l'obbligo di SUE, ogni intervento è soggetto a concessione semplice o ad autorizzazione.	10 11 12 13

CAPITOLO III
NORME TECNICHE GENERALI

DEFINIZIONI

- 1 **St = superficie territoriale**
È definita dalle aree che, per destinazione di Piano, sono soggette a trasformazione urbanistica ed edilizia a scopi insediativi, residenziali, produttivi e sociali.
Si misura al lordo delle strade e delle piazze pubbliche esistenti.
- 2 **Sf = superficie fondiaria**
È definita dalle aree che, per destinazione di Piano, sono soggette a trasformazione urbanistica ed edilizia a scopi insediativi, residenziali, produttivi.
Si misura al netto delle strade e delle piazze esistenti e delle aree destinate a servizi sociali ed attrezzature di interesse comunale e generale esistenti e previsti dal piano.
- 3 **Sc = superficie coperta di un edificio**
È la misura dell'area della proiezione del piano terreno del massimo perimetro esterno delle costruzioni.
Dal computo della superficie coperta sono esclusi i balconi, le gronde, le pensiline, le logge aperte non superiori ad una profondità di m 1,50.
- 4 **Sl = superficie lorda di un edificio**
È definita dalla somma delle superfici di tutti i piani dell'edificio, esclusi i piani di copertura ed i piani interrati agibili destinati ad usi annessi alla residenza e che non prevedono presenza continuativa di persone. Si misura entro il perimetro esterno delle pareti di chiusura di ogni piano, al netto di balconi e terrazze.
- 5 **Su = superficie utile (netta) di un edificio**
È definita dalla somma delle superfici di pavimento di tutti i piani di un edificio, esclusi i piani di copertura ed i piani interrati agibili destinati ad usi annessi alla residenza e che non prevedono presenza continuativa di persone.
- 6 **It = indice territoriale di un'area o zona (massimo)**
È il rapporto tra il volume complessivo previsto nell'area o zona e la superficie territoriale dell'area o zona.
- 7 **If = indice fondiario di un'area o zona (massimo)**
È il rapporto tra il volume complessivo previsto nell'area o zona e la superficie fondiaria dell'area o zona, fatto salvo art 17.1.
- 8 **Rc = rapporto di copertura di un'area (massimo)**
È il rapporto tra superficie coperta complessiva prevista nell'area e superficie fondiaria dell'area stessa.
- 9 **Ds = distanza di un edificio dalla strada (minima)**
È la distanza tra ciascuna fronte dell'edificio e il ciglio della strada prospiciente.
- 10 **Dc = distanza di un edificio dai confini (minima)**
È la distanza tra ciascuna fronte dell'edificio e il confine di proprietà prospiciente.
- 11 **Df = distanza tra pareti finestrate**
È la distanza tra pareti, di cui anche una sola finestrata, e la fronte dell'edificio prospiciente, misurata ortogonalmente.
Pertinenze (autorimesse private, centrali termiche, legnaie, depositi attrezzi, porticati, recinzioni ecc.) fino a m 3,00 di altezza non costituiscono elemento di riferimento ai fini delle distanze tra pareti.

All. 14q

- 12 **Pertinenze:**
autorimesse private, centrali termiche, depositi combustibili, verande, tettoie, recinzioni, cortili, giardini, impianti sportivi, insegne, targhe e simili.
- 13 Gli indici di edificabilità non si applicano agli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro, di risanamento e ristrutturazione che non comportino alterazione degli involucri esistenti, compresi i “casseri”.
- 14 Per altre definizioni specifiche si fa riferimento a leggi, decreti e circolari.

All. 14

VOLUMI

- 1 Per il calcolo del volume realizzabile in conformità alle presenti norme, si deve computare la superficie fondiaria (Sf) edificabile, secondo il disegno di PRG aumentata dell'area eventualmente ceduta per formazione di nuova strada o per allargamento delle preesistenti. Nelle zone di espansione soggette a SUE si computa la superficie territoriale (St) nei modi fissati dalle norme specifiche di zona. All. 15
- 2 La volumetria di un edificio si ricava moltiplicando la superficie dei singoli piani abitabili compresa entro il profilo esterno delle pareti di chiusura, per le altezze interpiano (da soffitto a soffitto) virtuali così definite:
m 2,70 di luce netta + 0,30 di solaio coibentato e insonorizzato = m 3,00 (Hv).
- 3 Al di sopra della quota di gronda può essere ricavato un solo piano abitabile arretrato e contenuto nella sagoma generata dalle inclinate di 45° dal muro perimetrale in quota gronda; esso costituisce superficie utile ai fini del computo della volumetria, se abitabile ai sensi delle vigenti norme.
- 4 I volumi destinati a locali accessori, autorimesse private, centrali termiche, magazzini, depositi, anche separati dall'edificio principale, aventi altezza netta interna (media) non superiore a m 2,50, e comunque non aventi requisiti di abitabilità o usabilità per laboratori, uffici, mense, locali ed esercizi pubblici, nonché i volumi tecnici, non rientrano nel computo della volumetria. All. 16b
- 5 La concessione a edificare viene rilasciata previa impegnativa di utilizzazione (parziale o totale) della densità edilizia onde evitare che una stessa area, mediante successivi frazionamenti, venga più volte utilizzata per il calcolo del volume edificabile. All. 30
- 6 Nei locali abitativi sono ammessi soppalchi in misura massima di 1/3 della Su, purché l'altezza netta al di sopra e al di sotto degli impianti non risulti inferiore a m 2,40; la volumetria relativa verrà computata in base all'altezza risultante.
- 7 Nei locali ad uso non abitativo (negozi, uffici, ecc) sono ammessi soppalchi in misura massima di 1/3 della Su, purché l'altezza massima in luoghi con presenza non continuativa di persone non sia inferiore a m 2,20; sono ammesse altezze interiori per archivi, ecc. Viene conteggiata la sommatoria delle superfici utili risultanti.
- 8 Le scale esterne (aperte) non vengono considerate volume.
- 9 I vani ascensori aggiunti per adeguamento tecnologico a edifici di costruzione anteriore alla adozione del presente strumento urbanistico, non si computano agli effetti volumetrici.
- 10 Per le costruzioni esistenti, ai fini delle facoltà di cui agli articoli 25.6-26-28-29.1-33.2-38.8-41.4, il volume è definito dall'involucro geometrico dell'edificio fuori terra. All. 15c

Art. 18

ALTEZZE DEGLI EDIFICI - DISTANZE

- 1 Per il calcolo delle distanze tra edifici o per il rapporto con spazi pubblici, l'altezza è quella reale (Hr) misurata dallo spiccatto marciapiedi all'estradosso della gronda (esclusi cornicioni protettivi di altezza fino a m 1,00). All. 16
- 2 Il rapporto minimo tra altezza dell'edificio e larghezza di spazio pubblico antistante è fissato in 1/1 (m/m o mq/mq); per le distanze tra edifici valgono le prescrizioni di Zona.
- 3 Nel caso di spazio pubblico o strada a sezione variabile e/o di edifici planimetricamente articolati, il rapporto di cui al comma precedente viene calcolato computando le superfici nel modo seguente:
- A sup. spazio pubblico + eventuale arretramento
-- = ----- ≥ 1 All. 16c
S sup. delle pareti di prospetto dell'edificio
- 4 In caso di arretramento al piano terreno o ai piani superiori, lo spazio pubblico antistante è incrementato della misura dell'arretramento; della maggiore larghezza risultante non potranno beneficiare gli immobili antistanti di proprietà di terzi.
- 5 All'intersezione di due o più strade, il risvolto degli edifici è consentito per m 12,00 con l'altezza pari allo spazio pubblico antistante al fronte considerato, aumentato dell'eventuale arretramento. All. 16f
- 6 Vanno in ogni caso osservate le prescrizioni di cui all'art. 9 del DM 02.04.1968 n. 1444. All. 14m

ALLINEAMENTI

- 1 In caso di nuove costruzioni, ricostruzioni, ristrutturazione e di opere di recinzione (compresa la manutenzione straordinaria) l'A.C. può imporre la rettifica degli allineamenti stradali esistenti e/o previsti dal PRG senza ricorrere a PP; la rettifica potrà comportare, rispetto alle tavole di PRG, variazioni nel limite di m 2,00 per lato.
- 2 Le strade pubbliche, le strade vicinali, consortili, ecc. all'esterno dei centri edificati, salvo diversa indicazione di PRGI, dovranno essere considerate potenzialmente della larghezza di m 6 più eventuali marciapiedi e banchine.
- 3 La mezzeria stradale verrà determinata da parte dell'U.T. ai fini di una corretta rettifica dell'asse viario.
- 4 Agli incroci stradali ogni costruzione, comprese le recinzioni, deve presentare uno smusso risultante con terzo lato di un triangolo avente gli altri lati adiacenti di m 3 ciascuno.
- 5 Larghezza minima delle sedi stradali private all'interno delle lottizzazioni m 5,00; dovranno essere comunque previsti percorsi pedonali protetti.
- 6 I cancelli per passi carrai dovranno essere opportunamente arretrati dalla sede stradale con minimo di m 3,00 se non muniti di apparecchiature con comando a distanza.
- 7 Per edifici a cortina, anche interni a cortili e non prospicienti su strade o spazi pubblici, la ricostruzione, a seguito di demolizione immediatamente precedente, purché nel rispetto della volumetria e della dimensione planimetrica preesistente e finalizzata alla ricostruzione della cortina, può essere sempre effettuata anche in deroga alle norme di zona.

All. 16f
17a

DECORO DELL'AMBIENTE URBANO

- 1 Quando per effetto dell'esecuzione del PRG anche una sola parte di edificio venga a essere esposta alla pubblica vista e ne derivi un disordine all'ambiente urbano, è facoltà della A.C. imporre ai proprietari di sistemare le fronti secondo progetto da approvarsi.
- 2 L'A.C. potrà, ingiungendo l'esecuzione della sistemazione, fissare i termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori; in caso di rifiuto o di mancato impegno, l'A.C. procederà secondo legge.
- 3 Chi costruisce in arretramento dal filo stradale lasciando in vista frontespizi nudi di edifici esistenti, deve provvedere, con progetto da sottoporre a regolare approvazione, alla sistemazione decorosa degli stessi.
- 4 L'arretramento in cortine continue esistenti sarà consentito solo per edifici o gruppo di edifici che prospettino su strada per almeno 15 metri; l'arretramento – se consentito – avrà in ogni caso una profondità minima di m 3,00 dal limite stradale, salvo diversa prescrizione di Zona.
- 5 Tutte le fronti degli edifici, sia esterne che interne (su spazi pubblici e su spazi privati) dovranno avere uguale decoro: pertanto tutti i progetti saranno corredati da grafici illustranti ogni prospetto.
- 6 Lungo le strade, le piantumazioni private dovranno avere adeguata distanza dal ciglio stradale in modo da non costituire nocumento alla circolazione a giudizio della A.C. e non abbiano rami sporgenti sull'asse viario; sono fatte salve le norme di cui al DM 1404/1968 e all'art. 27 della LR 56/1977.

All. 25a

DESTINAZIONE D'USO

- 1 La destinazione d'uso dei suoli e degli edifici deve essere indicata nei progetti; qualunque cambiamento di destinazione d'uso è subordinato a nuova autorizzazione da parte del Sindaco.
- 2 Sono fatte salve le disposizioni dell'art. 48 della LR 56/1977 e successive integrazioni e modificazioni.

All. 1a

PARCHEGGI PRIVATI - PERTINENZE

- 1 Per le nuove costruzioni residenziali, nelle aree di pertinenza delle stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi privati in misura non inferiore a 1 mq ogni 10 mc di costruzione calcolata come all'art. 17 (pari a 5 mq/100 mc), come definiti nella Circolare n. 3210/1967.9. All. 17a
- 2 È altresì richiesta la verifica progettuale di almeno 2 posti macchina per ciascun alloggio (mq 25 se chiusi). All. 25b
- 3 Per nuovi edifici o porzioni di edifici commerciali e direzionali: 15 mq di parcheggio privato ogni 100 mq di Sl dell'edificio; ulteriori 50 mq/100 mq di Sup. lorda devono essere riservati a parcheggio pubblico, salvo riduzioni ex art. 21 LR 56/1977.
- 4 Per il locali di spettacolo: 1posto macchina ogni 15 posti a sedere.
- 5 Per i nuovi insediamenti produttivi a carattere turistico (alberghi) almeno l'80% del numero di camere deve avere il posto macchina.
- 6 Per i nuovi insediamenti produttivi (Zone D): un posto macchina ogni 10 addetti (ulteriori parcheggi pubblici come comma 3).
- 7 Tutti i parcheggi privati dovranno insistere su area privata, essere compresi nello studio generale di progetto, con accessi ubicati in modo d'avere particolare riguardo alla circolazione degli automezzi e dei pedoni nelle immissioni su spazi pubblici.
- 8 All'esterno degli edifici possono essere realizzate fuori terra, a confine, autorimesse private e pertinenze (depositi attrezzi, legnaie ecc.) con h netta all'imposta della copertura non superiore a m 2,10 dal piano campagna o di cortile e con copertura a falde con inclinazione non superiore al 30% di pendenza massima, purché il punto più alto della copertura all'estradosso non sia maggiore a m 3,00, il alto a confine non sia interessato da costruzione per più di m 10,00 di lunghezza e siano rispettati gli indici di zona relativi alla Sc. In ogni caso, per gli edifici esistenti alla data di adozione del PRGI, purché nel rispetto delle norme suddette relative alle altezze, possono comunque essere realizzate autorimesse, anche in deroga agli indici di copertura e di dimensione planimetrica, finalizzate alla dotazione di un posto auto per ogni alloggio. All. 16b
17a
17b
- Autorimesse e pertinenze con dimensioni diverse da quelle suddette possono essere realizzate a confine solo con assenso del confinante. In ogni caso, salva diversa indicazione di zona, la distanza da strade e spazi pubblici non può essere inferiore a m 5,00.
- 9 Le autorimesse private e le pertinenze, costruite fuori terra o seminterrate, devono essere realizzate con materiale in armonia con l'ambiente (come coperture con manto di tegole, coppi, ecc.) . Le autorimesse interrate possono essere realizzate con superiore strato di terra di almeno cm 40 o con adeguata pavimentazione e nel rispetto degli indici di copertura di zona. Per motivi ambientali l'A.C. può richiedere che le autorimesse di cui a presedente comma 8 siano seminterrate con sporgenza massima dal piano di campagna di m 1,50 all'estradosso.
- 10 Qualora le autorimesse superino le altezze predette, devono essere rispettate le distanze e gli indici di zona.
- 11 Sono ammesse chiusure perimetrali di pertinenze esistenti alla data di adozione del presente PRGI.

AREE DI PERTINENZA

- 1 Per gli edifici esistenti e costruiti anteriormente alla entrata in vigore dello strumento urbanistico generale comunale precedente al presente PRGI, qualora dispongano di aree attigue appartenenti alla medesima proprietà, si può assumere convenzionalmente come area di loro pertinenza (ovvero a edificabilità saturata) la superficie derivante dai seguenti rapporti: All. 18
- 1) per le Zone A e B:
$$\frac{\text{volume esistente}}{2 \text{ mc/mq}}$$
- 2) per le Zone C:
$$\frac{\text{volume esistente}}{1,5 \text{ mc/mq}}$$
- 2 Per gli edifici esistenti e costruiti con lo strumento urbanistico generale comunale antecedente al presente PRG, l'area di pertinenza è la superficie derivante dal rapporto:
- volume esistente calcolato come all'art. 17
(commi 1-2-3-4-5-6-9-10-11-12)
-
- indice fondiario del PRG vigente all'epoca
- 3 Nel lotto in cui esistono edifici, il calcolo dell'area di pertinenza degli stessi, ai fini del computo della volumetria residua realizzabile, non può essere cumulato con le integrazioni concedibili ai sensi degli articoli 25.4-26.11-29.1-33.2.

**DOTAZIONE DI VERDE NELLE ZONE RESIDENZIALI E
PRODUTTIVE – RECINZIONI – IMPIANTI SPORTIVI PRIVATI**

- 1 Nei singoli lotti residenziali ove avviene nuova costruzione o ricostruzione, deve essere effettuata o integrata una piantumazione con alberi di alto fusto; il terreno **permeabile**, nelle Zone B e C, deve risultare almeno il 15% del lotto: gli impianti sportivi fissi (piscine, tennis ecc.) si considerano come superficie impermeabile.
- 2 Nelle Zone residenziali le delimitazioni delle proprietà dovranno essere a siepi o con strutture decorose e trasparenti montate su zoccolo dell'altezza massima di m 1,00, e con altezza massima totale di m 2,50.
- 3 Nelle Zone produttive le delimitazioni delle proprietà a giudizio della A.C., potranno essere a schermo opaco alto non più di m 3,00 sui confini con terzi privati e come al comma precedente verso spazi pubblici.
- 4 Nelle Zone produttive dovrà essere posto doppio filare di alberi ad alto fusto per almeno $\frac{3}{4}$ della fronte su spazi pubblici.
- 5 Nelle Zone agricole le recinzioni devono rispettare le distanze di cui all'art. 19; per delimitare i campi dovranno essere a siepe e/o rete con paletti ancorati al terreno: l'altezza massima delle reti è di m 1,70 e dovrà essere posta attenzione a non compromettere le visuali necessarie alla viabilità.
- 6 Per le aree interessate da insediamenti agricoli e da edifici di cui all'art. 41, le recinzioni dovranno avere le caratteristiche di cui al precedente comma 2.
- 7 Nelle Zone B-C-D e in zona di cui agli artt. 32-33-40-41 sono ammessi impianti sportivi purché la superficie libera al netto delle superfici di parcheggio sia almeno il doppio di quella degli impianti stessi.

CAPITOLO IV
NORME TECNICHE DI ZONA

ZONE RESIDENZIALI – EDIFICI RESIDENZIALI – NORME GENERALI
(Artt. 26-27-28-29-30-31-31/bis-32-33)

- 1 Destinazione specifica: residenza e pertinenze (autorimesse private ecc.).
- 2 Destinazioni consentite:
 - A) negozi; piccoli laboratori per artigianato che non producono rumori e/o odori molesti né esalazioni nocive;
 - B) alberghi e uffici; studi professionali e paraprofessionali;
 - C) edifici per la cultura, per lo sport, per lo svago, per lo spettacolo; edifici e servizi pubblici o di interesse pubblico; autorimesse pubbliche;
 - D) stazioni di servizio; magazzini per materiali ininfiammabili, in esplosivi, imputrescibili, limitatamente ai piani interrati, seminterrati e terreni.

In genere, tutte quelle destinazioni che non siano in contrasto con il carattere della destinazione specifica.
- 3 Sono tollerati laboratori esistenti alla data di adozione del PRGI non aventi requisiti dimensionali e aeroilluminanti regolari, purché muniti di idoneo impianto di condizionamento.
- 4 Qualora gli edifici residenziali esistenti alla data di adozione del PRGI abbiano esaurito l'indice di fabbricabilità di zona, o la volumetria necessaria alla saturazione sia inferiore al 20% dell'esistente, è consentito, per residenza o pertinenza, l'incremento volumetrico una tantum del 20% o di 25 mq di Su per ciascuna unità immobiliare anche in deroga al rapporto di copertura, con impegnativa di cui all'art. 17.7.
- 5 Negli edifici esistenti alla data di adozione del PRGI è facoltà del Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, autorizzare chiusure stagionali di balconi con strutture vetrate asportabili o totalmente scorrevoli.
Non si effettua verifica ai fini volumetrici.

ZONA A – CENTRO STORICO

- 1 Ambiti territoriali individuati nel PRGI ai sensi dell'art. 13 comma 5 e art. 24 della LR 56/1977.
- 2 Vengono confermati i volumi (qui intesi come involucri globali) esistenti: in sede di progetto deve essere prodotta idonea documentazione dello stato di fatto.
- 3 L'utilizzo di "casseri" per funzioni residenziali e/o consentite è soggetto a concessione singola.
- 4 Nelle ristrutturazioni e in ogni opera di interventi sull'esistente, ai fini della salvaguardia ambientale, possono essere mantenuti i rapporti aeroilluminanti, le altezze interpiano esistenti e le distanze consolidate.
- 5 Trattamento delle facciate: intonaci e rivestimenti ruvidi (come intonaci graffiati, intonaci a civile o a rustico tinteggiati, intonaci strollati, intonaci raso/pietra ecc. con esclusione di materiali da rivestimento non tradizionali);
 tinte delle fronti: da definire nel contesto ambientale e da scegliersi in una gamma terrosa depositata presso l'U.T.; devono essere riprese le tinte tradizionali e di corretta tonalità;
 devono essere conservate e valorizzate decorazioni, modanature e murature caratteristiche esistenti;
 serramenti esterni e persiane in legno;
 per negozi sono ammessi serramenti in ferro verniciato scuro o in lega leggera scura;
 portoncini esterni in analogo materiale o in legno;
 sono tollerate aperture esterne di dimensioni superiori alle esistenti nell'insieme delle cortine stradali o all'interno, solo se armonicamente distribuite;
 gronde: da armonizzare con l'esistente sia come materiale sia come dimensioni; non è necessario l'allineamento o l'uniformità di gronde contigue di edifici diversi;
 manti di copertura: in coppi o in cotto similare.
- 6 Autorimesse: incorporate negli edifici con accesso unicamente da spazi interni; possono essere esterne (interrate, seminterrate o in superficie) solo se regolamentate da S.U.E.
- 7 Di norma sono vietati nuovi balconi sporgenti su spazi pubblici. Possono essere realizzati zoccoli in pietra a spacco o ruvida fino all'altezza massima di m 1,00.
- 8 In ogni caso, oltre a una attenta salvaguardia dell'ambiente urbano nelle sue caratteristiche modulari (altezza, frequenze di aperture, elementi ornamentali, portali, rapporti tra pieni e vuoti ecc.) è richiesta una responsabile tutela dell'esistente tessuto sociale costituito da un vivo rapporto tra residenza e attività produttive artigianali, commerciali e agricole richiamandosi anche alla competenza e professionalità dei progettisti.
- 9 Per edifici vincolati ai sensi della L. 1.6.1939 n. 1089 e per Badia di Dulzago, ogni intervento è subordinato alla preventiva autorizzazione della Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici del Piemonte secondo autonoma decisione della stessa; ove è vincolo ai sensi della L. 29.6.1939 n. 1497 sono ammesse opere del tipo a.b.c.d. art.31 L. 457/78 previa autorizzazione della detta Soprintendenza.
- 10 Non sono ammessi, di norma, interventi di ristrutturazione urbanistica salvo casi motivati e disciplinati da PP o PR o PEC (Piano Esecutivo Convenzionato).

All. 19a
 19b
 1a

- 11 Ampliamenti di singoli edifici unifamiliari sono ammessi fino a raggiungere 120 mq di superficie utile alle condizioni di cui ai seguente comma 12.
- 12 Le varianti delle sagome degli edifici, salvo lievi modifiche delle quote di gronda e di colmo contenute in 70 cm finalizzate al recupero funzionale del sottotetto, sono possibili unicamente con PIANO DI RECUPERO ex legge 457/78 con PEC.
- 13 I Piani di Recupero e i PPE vigenti e già in itinere alla data di adozione del presente PRGI, sono fatti salvi in ogni componente urbanistica e normativa.
Qualsiasi modifica degli stessi, se non già prevista dal P.R.G.I., costituisce variante al P.R.G.I. stesso e come tale dovrà essere approvata nelle forme di legge ai sensi del combinato disposto dagli artt.17 e 40 della L.R. 56/77 e s.m.i.
- 14 Per le ZONE A le categorie di intervento sono di norma quelle indicate nelle tavole da 5.1 a 5.5.
In base a documentate esigenze tecnico/ambientali, possono essere autorizzate categorie di intervento diverse da quelle indicate, purché disciplinate ai sensi degli artt. 27 e 28 della legge 457/78 o da S.U.E.

All. 16g

**EDIFICI CON VINCOLO DI CORTINA E A RISTRUTTURAZIONE
CON VINCOLI DI FACCIATA**

- 1 Nelle cartografie di PRGI sono individuati, negli ambiti delle diverse aree, edifici di interesse ambientale.
- 2 In detti edifici sono ammessi solo interventi definiti dalle lettere a) b) c) dell'art. 31 della legge 457/1978; gli interventi dovranno avere caratteristiche analoghe a quanto disposto all'art. 26.5 delle N.A. con applicazione dell'art. 25.5;
vengono fatte le seguenti distinzioni:
 - 1) edifici con vincolo di facciata: opere ammesse, limitatamente alla facciata, quelle di cui alla lettera c) art. 31 legge 457/78
 - 2) edifici a vincolo di cortina: ammessa anche ricostruzione ma nella conferma dell'allineamento, del numero dei piani e delle caratteristiche preesistenti.
- 3 Ove vi è vincolo di facciata, per ragioni di pubblica incolumità o per obiettiva necessità tecnica di consolidamento statico, potrà essere consentita demolizione parziale o integrale dell'immobile oggetto dell'intervento; la ricostruzione della facciata dovrà avvenire sulla base degli originali rilievi estetico-dimensionali e nel totale rispetto degli apparati decorativi preesistenti.
- 4 Qualora il vincolo interessi edifici recentemente ristrutturati e/o manomessi, gli interventi di manutenzione, nell'intento di ricreare l'omogeneità di cortina con un idoneo reinserimento nel contesto ambientale, dovranno essere subordinati all'impegno, sottoscritto dal proprietario, di reintegrare materiali, forme e colori conformemente a quanto previsto all'art. 26.5.

**ZONA A
AREE DI RISTRUTTURAZIONE**

1 Le destinazioni d'uso sono quelle specificate all'art. 25 commi 1, 2, 3.
2 Negli interventi definiti alle lettere c) e d) dell'art. 31 della Legge
457/78, subordinati al rilascio di concessione semplice, i volumi, le
altezze di gronda, i rapporti di copertura e le distanze dalle strade e dai
fabbricati non dovranno variare rispetto allo stato di fatto.

3 Sono ammesse operazioni sui volumi esistenti atte a migliorare le
condizioni igieniche e statiche degli edifici con limitati aumenti di
volume (20%) o di superficie utile (25 mq per piano) unicamente allo
scopo di permettere migliori condizioni abitative, nonché di realizzare
volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito della
installazione di impianti tecnologici ed eseguire operazioni di chiusura
e/o copertura di scale esterne esistenti: valgono le norme di cui all'art.
26.4 - 26.5.

All. 16g

Per il Comune di Marano Ticino, nelle zone di ristrutturazione, ad
esclusione della zona del Castello, le norme di cui all'art. 26.5 sono da
intendersi allargate, consentendo anche l'uso di cementegola per la
copertura purché nel rispetto della forma e del colore del coppo in
cotto, e altri materiali, oltre al legno, per i serramenti, sempre nel
rispetto di forme e colori tradizionali.

4 Nelle proprietà caratterizzate da tipologia ad edificio isolato è ammessa
la costruzione, anche a confine, di corpi bassi (pertinenze, come
autorimesse private ecc.) per una superficie massima di 30 mq lordi,
con manto di coppi o similari; altezza massima alla radice della
copertura m. 2,10.

5 La richiesta di autorizzazione e/o concessione per gli interventi di
recupero dovrà essere accompagnata da esauriente documentazione
dello stato di fatto dell'alloggio e/o dell'edificio interessato
all'intervento.

6 Interventi di ristrutturazione urbanistica saranno subordinati a PIANI
DI RECUPERO o PIANI ESECUTIVI CONVENZIONATI.

7 Vieni richiamata la condizione di cui all'art. 27.3.

8 Le aree residenziali classificate R sulla planimetria 4.17 ed
appartenenti alla frazione di Cavagliano, in Comune di Bellinzago, sono
da intendersi individuate ai sensi dell'art. 24 della LR 56/77 e s.m.i.
Per gli interventi da effettuarsi in dette aree si richiamano i disposti di
cui ai commi 4-5-6 dell'art. 26 con il divieto, per gli edifici con mattoni
a vista e finestre riquadrate con modanature in cotto, di realizzare
intonaci di qualsiasi tipo.

Per questi edifici si consente esclusivamente la pulitura della facciata e
l'eventuale sostituzione dei materiali deteriorati, con altri analoghi.

ZONA RESIDENZIALE

1. Caratteri generali:

- 1.1. aree già interessate da costruzioni e lotti liberi di limitate dimensioni inseriti nel tessuto urbano, distinte in sottozona (B1 - B2).
- 1.2. in riferimento al comma 2 dell'art 25 sono fissate le seguenti limitazioni:
 - gruppo A) SI massima = 40% della superficie fondiaria solo con specifica convenzione di destinazione d'uso in quanto deroga all'indice di zona e ai limiti di Rc; in ogni caso non superiori a 400 mq per i quali non verrà computato il volume derivante;
 - gruppo B) da contenere nella volumetria di zona;
 - gruppo C) da convenzionare anche in deroga agli indici di zona;
 - gruppo D) da contenere nella volumetria di zona per le parti fuori terra;
- 1.3. sono sempre ammesse ristrutturazioni e opere di recupero di edifici esistenti e di "casseri"; sono altresì ammesse ricostruzioni che confermino i volumi preesistenti ma nel rispetto delle altezze e delle distanze fissate per edifici di nuova costruzione secondo le prescrizioni di sottozona, fatte salve le prescrizioni dell'art. 19.7.
- 1.4. per gli edifici esistenti, posti a distanza inferiore a quella prescritta di sottozona, sia dai confini, sia da edifici, è consentito il sopralzo di un piano anche lungo il perimetro del fabbricato esistente (art. 18.6).
- 1.5. le volumetrie pertinenti lotti liberi interclusi e di frangia possono essere conglobate sui lotti limitrofi anche già edificati, con impegnativa di cui all'art.17.7 interessante anche proprietari diversi.
- 1.6. nel caso di nuova costruzione o ricostruzione in zone caratterizzate da edifici "a cortina" è ammessa la costruzione a confine sulle fronti prospicienti spazi pubblici;
- 1.7. l'A.C. ha facoltà di concedere interventi atti a formare una armonica continuità dell'impianto complessivo a "cortina" anche in deroga agli indici di zona per quanto riguarda la distanza dai confini e dalle strade.
- 1.8. Nel Comune di Oleggio in caso di ristrutturazione di edifici dalla caratteristica struttura a stecca di tipo tradizionale, valgono le norme di cui all'art. 26 commi 3, 4, 5, 7, 8.

All. 16h
16i

2. Parametri specifici per Comune:

- 2.1. Sottozona B1: caratteristiche degli interventi come art. 26 commi 4,5,6;
 - If = 1,4 mc/mq
 - H = 3 piani abitabili fuori terra
 - Ds = 0,00 m per edifici a cortina
> 3,00 m negli altri casi
 - Dc = salvo convenzione tra proprietari limitrofi
per distanze inferiori o preesistenza di
costruzione a confine: 5,00 m minimo
 - Df = salvo preesistenza a confine per costruzione
in aderenza: minimo di m 10,00
 - Rc = 1/3 della superficie fondiaria.
- 2.2. Sottozona B2:
 - If = 1,0 mc/mq
 - Altri parametri come sottozona B1.

3. L'area residenziale B2, codificata con il numero 37 dalla variante n. 4 è inidonea ad ospitare ulteriori nuovi insediamenti in quanto interessata da problematiche idrologiche (Rio Guandra).

Art. 29 bis

ZONA B3 AREA RESIDENZIALE PER RECUPERO VOLUMI ESISTENTI E STANDARDS URBANISTICI Variante 2 – DGR n. 14-27505 del 07.06.1999

1. Caratteri generali:
 - 1.1. area interessata da costruzioni esistenti di tipo industriale in disuso e lotti liberi, inserita nel tessuto urbano già consolidato.
 - 1.2. destinazioni ammesse:
 - residenza e pertinenze
 - uffici e attività direzionali e di interesse pubblico fino ad un massimo del 20% del volume ammesso
 - standards urbanistici
 - 1.3. l'area è soggetta a preventiva formazione di SUE di iniziativa privata ai sensi della LR 56/77 e smi.
Lo SUE dovrà prevedere un'adeguata sistemazione urbanistica di tutta l'area con particolare riferimento alle piante d'alto fusto da conservare e agli edifici individuati sulla Tav. 4.8 col simbolo  per i quali sarà obbligatoria la conservazione ed il recupero funzionale. In ogni caso il volume complessivo degli edifici da recuperare o di nuova costruzione non potrà essere superiore a 35.800 mc, calcolati secondo la normativa vigente, ed escludendo da tale valore il volume del fabbricato a due piani fuori terra prospettante su via Sempione di cui è prevista la conservazione.
2. Parametri e standards
 - 2.1. gli standards urbanistici, per la destinazione residenziale e commerciale, sono quelli previsti dall'art. 21 della LR 56/77 e smi, reperibili anche al piano interrato in caso di parcheggi, sia in area pubblica che in area privata.
Le opere di urbanizzazione previste dovranno essere a carico dei privati che realizzeranno l'intervento.
 - 2.2. Altezza media di zona = 4 piani abitabili fuori terra con altezza di gronda all'estradosso di m 12,20.
L'altezza media verrà valutata nel SUE come distribuzione del volume secondo le seguenti indicazioni:
 - le altezze dei fabbricati dovranno comunque tenere conto delle altezze degli edifici adiacenti
 - 40% del volume = 5 piani f.t. h max = m 15,20
 - 40% del volume = 4 piani f.t. h max = m 12,20
 - 20% del volume = 2/3 piani f.t. h max = m 9,20
 - Dc = 1/2 h max con distanza minima m 5,00
 - Df = altezza dell'edificio più alto o minimo 10,00 secondo il D.I. 02.04.1968 n. 1444
 - Ds = m 5,00
 - Rc = 1/4 Sf
3. Varie
 - 3.1. le recinzioni dovranno essere eseguite secondo le previsioni dell'art. 24.4. la convenzione dovrà stabilire le modalità di cessione delle aree e la loro utilizzazione.
 - 3.2. una quota di edilizia residenziale non inferiore al 40% del totale dovrà essere oggetto di convenzione ai sensi degli artt. 7 e 8 della Legge 28.01.1977 n.10.

ZONA C1 – RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO

1. Carattere generale: come art. 29.1
2. Parametri specifici per Comune:
 - If = 0,5 mc/mq
 - H = 2 piani abitabili fuori terra
 - Ds = 5,00 salvo maggiore prescrizione in tavole di P.R.G.I.
 - Dc = salvo convenzione tra proprietari limitrofi per costruire a confine, o preesistenza per costruire in aderenza: $1/2 H$ con minimo di m. 5,00
 - Df = salvo preesistenza a confine per costruire in aderenza H edificio più alto minimo di m 10,00
 - Rc = 1/3 della superficie fondiaria
3. Negli ambiti da assoggettare a Strumenti Urbanistici Esecutivi (SUE), individuati nelle Tavole di Azzonamento del P.R.G.I., gli indici di cui al 2° comma del presente articolo sono territoriali.
4. E' facoltà della A.C., in sede di Programma Pluriennale di Attuazione (PPA) individuare ambiti di intervento da assoggettare a SUE anche ex art. 46 L.R. 56/77 richiamato all'art. 14.3 delle presenti N.A.
5. L'area contrassegnata con il simbolo \bigcirc è destinata in particolare ad impianti commerciali ed artigianali compatibili, con S.U.L. non superiore a 1 mq/mq di superficie fondiaria ed un massimo di 2 piani fuori terra. L'abitazione residenziale è consentita nei limiti previsti nel precedente comma. I parcheggi pubblici e/o di uso pubblico dovranno essere uguali all'80% della superficie lorda di vendita ed esposizione e la distanza minima dalla Strada Provinciale e fissata in m. 10,00. Si richiamano i disposti di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 ed alla D.C.R. n. 563/13414 del 29.10.1999.
6. Gli interventi edificatori nella zona C1 a sud-ovest della frazione Fornaci e nella zona C1 adiacente l'area a verde privato vincolato (VPV) convenzionato ad uso pubblico, relativi a settori prossimi alle scarpate esistenti lungo la strada, dovranno prevedere una adeguata fascia di arretramento ed il consolidamento delle scarpate stesse. Gli interventi nelle zone C1 contrassegnate con i nn. 30 e 31 nella variante n. 4 sono assoggettati a preliminari indagini geologico-tecniche interessando ambiti ad edificabilità condizionata.
7. nella zona C1 sono comprese le aree assegnate a mezzo di bando pubblico, con i requisiti ed i limiti dimensionali di cui alla tabella allegata. Il mancato rispetto dei requisiti proposti in sede di partecipazione al bando per l'assegnazione dei diritti volumetrici costituisce motivo di negazione del permesso di costruire e di decadenza della variante urbanistica relativa.

ZONA C1 – RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO – ART. 30 DELLE N.T.A.
Aree assegnate tramite bando pubblico

n.	A	B	C	D	E	F	G	H	I	L	M	N
554	*	*		250		*	*		70%	50%	*	*
569	*	*		pert.		*		25%		61%	*	
576	*	*		980		*			20%	43%	*	*
584	*	*		405		*		25%	50%	82%	*	
596	*	*		700	17%	*			100%	40%	*	*
608		*		440		*		30%	30%	60%	*	
120	*	*		1000		*	*	20%				
350	*	*		460				30%		60%		
360	*	*		100				30%		60%		

TOTALE	4335
--------	------

- l'intervento risponde a comprovati fabbisogni del nucleo familiare
- A) familiare
- B) impegno a presentare domanda di permesso di costruire entro un anno da approvazione del Piano
- C) l'intervento comprende destinazioni d'uso extra residenziali
- D) volumetria richiesta
- E) percentuale di area in cessione da destinare a parcheggio e verde
- F) densità edilizia fondiaria maggiore di 0,6 mc/mq
- G) intervento realizzato con architettura biologica e bioclimatica
- H) percentuale di incremento di contenimento consumi energetici
- I) percentuale di accumulo e riuso acque meteoriche
- L) percentuale di superficie permeabile del lotto
- M) piantumazione di un albero di essenze autoctone ogni 200 mq di area verde
- N) intervento realizzato con certificazione su componenti e prestazioni

ZONA C2 – RESIDENZIALE DI ESPANSIONE E DI RECUPERO STANDARDS

1. Aree soggette a Strumenti Urbanistici Esecutivi (SUE) Convenzionati All. 27
2. Sono fatti salvi gli SUE in itinere o già convenzionati in attuazione di PRG precedenti al PRGI
3. la volumetria ammessa dall'indice territoriale deve essere concentrata, ai sensi dell'art. 23 della LR 56/1977, in una superficie fondiaria (Sf) con indice fondiario medio minimo non inferiore a :
If = 1,38 mc/mq All. 3
4. Parametri specifici:
It = 0,5 mc/mq
H = 2 piani abitabili fuori terra
Ds = m 10,00 salvo maggiore misura fissata nelle tavole di PRGI
Dc = (distanza dal perimetro di individuazione dello SUE): $\frac{1}{2}$ H con min. 5 m
Df = con edifici esterni al Comparto: 10,00 m
Df = tra edifici interni al Comparto: valgono le norme dell'ultimo comma dell'art. 9 del DM 02.04.1968 n. 1444
Rc = 1/3 della sup. fondiaria
5. aree per standards urbanistici a cessione gratuita: 0,28 mq/mc
aree per standards urbanistici eccedenti la misura minima: secondo tavole di PRG; fino alla presa in consegna da parte del Comune, queste aree devono essere lasciate sgombre e in ordine; possono essere coltivate e recintate a cura degli operatori.

ZONA C3 – COMPARTI EX ART. 46 LR 56/1977

1. Nei comparti di cui agli artt. 8-9 e 14.3 l'indice territoriale è suddiviso tra Edilizia Privata ed Edilizia residenziale Sociale (ERS) / quest'ultima nella misura minima del 40 % della edificabilità di Zona.
2. Il PRGI individua interventi ex art. 46 LR 56/1977 (C); possono essere individuati, ai sensi del precedente art. 8.1 e dell'art. 46 della LR 56/1977, altri in sede di PPA;
It per comparti ex art. 46 LR 56/1977:

Edilizia Privata	mc/mq	0,42
Ed. Resid. Sociale	mc/mq	0,28

3. Indice fondiario minimo risultante: If 1,38 mc/mq
Superficie massima da mettere a disposizione del Comune all'interno dello Strumento Urbanistico Esecutivo (la misura è definita in metri quadrati per ogni metro cubo di edilizia residenziale privata e sociale):
0,7 mq/mc
di cui almeno il 50% per standard urbanistici;
le aree per standards urbanistici in cessione gratuita devono corrispondere a 0,28 mq/mc di Edilizia Privata;
le aree per standards urbanistici eccedenti la misura minima, se cedute, e le aree per ERS vengono valutati ai sensi dell'art. 8.3
4. H = 2 piani abitabili fuori terra per Edilizia Privata
H = 3 piani abitabili fuori terra per ERS
5. Altri parametri come art. 31
6. Le aree di cui al comma 3, saturata la necessità di standards urbanistici come da programmazione comunale, devono essere tenute sgombre e in ordine e possono essere coltivate e cintate a cura dei proprietari.
7. Sono fatti salvi gli Sue in itinere o già approvati in attuazione del PRGC precedente al PRGI, con l'assimilazione a zona C1 di cui all'art. 30 commi 1 e 2, delle aree di riserva identificate negli stessi.

**AREE COMPRESSE NEL PROGRAMMA INTEGRATO AREA EX M.G.O.
Approvato con Deliberazione di C.C. n. 38 del 01.08.2008**

1. Il programma integrato è formato ed approvato a norma della LR 9 aprile 1996 n. 18 “Programmi Integrati di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale”, in attuazione dell’art. 16 della Legge 17 febbraio 1992 n. 179.
2. le aree comprese nella delimitazione del Programma Integrato sono normate dagli elaborati grafici e dai testi normativi del programma medesimo, che fanno parte integrante del PRGI
3. l’area interessata dal Programma è parte di una zona riconosciuta dal PRGI vigente come zona D1 di complessivi 10620 mq
4. gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica sono limitati all’area identificata nel NCT al foglio 39, mappali 17,248,552, di superficie complessiva 5670 mq con il recupero alle destinazioni ammesse nella misura massima del 75% della S.l.p. esistente.
5. le destinazioni d’uso ammesse sono:
 - edilizia residenziale ≥ 60% della S.l.p. totale
 - altre destinazioni (con riferimento alle destinazioni consentite nelle zone residenziali: art. 25 delle NTA) ≤ 40% della S.l.p. totale
 - la superficie destinata ad edilizia residenziale convenzionata (sui prezzi di cessione e/o sulla durata e sui canoni di locazione),
≥ al 25% della S.l.p. totale
6. l’intervento deve garantire una dotazione di aree a standard nella misura minima di:
 - 25 mq ogni 100 mc a destinazione residenziale
 - 100 mq ogni 100 mq per le altre destinazioni ammessePer le attività commerciali le aree a parcheggio sono individuate nella misura indicata dall’art. 21 della LR 56/77 e s.m.i. e dall’art. 25 della DCR n. 563-13414 del 29.10.1999 e s.m.i.
Tenuto conto del mix di destinazioni ammesse, il calcolo delle superfici a standard può essere effettuato anche con riferimento al criterio sintetico di cui all’art. 20 della LR 56/77, nella misura minima di 25 mq ogni 90 mc
7. ai fini dell’utilizzo di fonti di energia rinnovabile e del risparmio energetico, l’intervento è ammesso alle seguenti condizioni:
 - l’intervento edilizio sarà realizzato con tecniche adeguate a garantire la certificazione energetica di classe B con consumi, quindi, ≤50 Kwh per mq per anno;
 - per la produzione dell’acqua calda sanitaria necessaria ed a servizio della generalità delle utenze residenziali (con i necessari collegamenti anche a lavastoviglie e lavatrici) saranno utilizzati pannelli solari in copertura;
 - l’impianto di riscaldamento, ove non utilizzi fonti energetiche alternative (geotermia o solare) sarà di tipo centralizzato, con conta calore per le singole utenze, con caldaia ad alto rendimento e l’utilizzo di pannelli radianti a pavimento a bassa temperatura;
 - per l’irrigazione delle aree verdi dovrà essere prevista una vasca di raccolta delle acque meteoriche di idonee dimensioni per l’accumulo delle acque piovane delle superfici impermeabili non destinate alla viabilità veicolare;
 - le acque bianche delle superfici destinate a viabilità veicolare ed a parcheggio, previa depurazione delle acque di prima pioggia, saranno smaltite nel sottosuolo mediante tubi o trincee drenanti o pozzi perdenti;

8. gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica sono subordinati alla stipula di una convenzione, a i sensi dell'art. 45 della LR 56/77 e s.m.i. (per quanto attiene la cessione delle aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, il corrispettivo degli oneri da corrispondere, i termini di inizio ed ultimazione dei lavori, le sanzioni convenzionali) integrata con i contenuti di cui al presente articolo (per quanto attiene i prezzi di cessione e/o locazione del 25% delle Superfici lorde di pavimento totali, la eventuale durata della locazione e la certificazione energetica del fabbricato).

La scheda relativa all'intervento prevede:

Superficie territoriale	mq 5670
S.l.p. esistente	mq 5612
S.l.p. di progetto max 75% dell'esistente	mq 4209
Di questa:	
S.l.p. a destinazione residenziale pari al 60% della S.l.p. totale	≥ 2525 mq
S.l.p. a destinazione terziaria e commerciale pari al 40% della S.l.p. totale	≤ 1684 mq
S.l.p. a destinazione residenziale convenzionata pari al 25% della S.l.p. totale	≥ 1052 mq
Aree a standard nella misura minima di	
- 25 mq ogni 100 mc a destinazione residenziale	
- 100 mq ogni 100 mq a destinazione terziaria e commerciale	
e, in ogni caso una superficie minima pari a:	
(4209 x 3) = 12627 mc : 90 = 140,3 ab. x 25 mq/ab. =	3507,5 mq

AREE PER EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE (PEEP)

All. 10

1. Aree individuate per PIANI DI ZONA (o Piani per Edilizia Economica e Popolare) vigenti o di previsione, di cui alla legge 18.04.1962 n. 167 e successive integrazioni e modificazioni.
2. Il contenuto e il procedimento di formazione dei PIANI DI ZONA (PZ) sono regolati dalle leggi in vigore.
3. Le previsioni e le normative contenute nei PZ confermati nel PRGI rimangono in vigore per il periodo di validità degli stessi.
4. Il PRGI, con la facoltà di cui all'art. 12.8 della LR 56/1977, prefigura aree nelle quali, con le procedure di legge, verrà applicato il Piano di Zona, con atto successivo e autonomo.
Parametri del Piano di Zona:
It massimo = 1,25 mc/mq
If massimo = 2,00 mc/mq
5. Altri parametri: come art. 31/bis
6. In sede di PPA l'intervento può essere realizzato con l'applicazione dell'art. 8 attribuendo una percentuale volumetrica alla Edilizia Privata (di pertinenza delle proprietà incluse nel Comparto e/o vincolate a standards urbanistici) nella misura massima di cui al precedente art. 31/bis.1
7. Nei PZ la quota supplementare per attrezzature commerciali è definita in max mq 400/ha

AREE A VERDE PRIVATO VINCOLATO

Modificato con Deliberazione di C.C. n. 23 del 28.06.2010

1. Destinazione d'uso: di norma a verde piantumato, giardini annessi a residenza (o a produttivo); sono ammessi servizi quali: volumi tecnici, ricoveri auto, serre e magazzini per attrezzature necessarie alla manutenzione del verde, nel limite di 1/10 della superficie libera.
2. Edificabilità: le costruzioni esistenti possono avere un incremento volumetrico fino alla saturazione dell'indice di 0,3 mc/mq o fino al massimo del 20% del volume esistente alla data di adozione del PRGI qualora tale indice risultasse saturato: sono comunque sempre possibili 25 mq Su di incremento.
3. Nelle aree a verde privato di pertinenza a insediamenti produttivi è ammessa la costruzione di portineria o servizio di sorveglianza di Su massima di mq 60, nonché di un alloggio per personale di custodia di Su massima di mq 95, realizzati in un solo piano fuori terra, è altresì consentita la realizzazione di depositi temporanei, autorizzati dall'amministrazione comunale, di materiali non nocivi e non inquinanti; tali depositi dovranno essere connessi con l'attività, realizzati su una superficie massima pari ad 1/10 della superficie libera e realizzati anche su lotti contigui a quelli ove sia ubicata la medesima attività.
4. Nelle aree a verde privato vincolato sono ammesse attrezzature sportive scoperte (piscine, tennis, minigolf, bocce, ecc) nelle misure massime di cui all'art. 24.7 nel rispetto sostanziale delle piantumazioni esistenti.
5. in caso di ricostruzione si riconfermano i volumi esistenti con un aumento massimo del 20%.
Altri parametri come zona C1.

ZONA D1 – AREE PRODUTTIVE ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO

1. Destinazioni d'uso specifiche:
edifici ed attrezzature di carattere industriale ed artigianale con obbligo di adozione e continua attivazione di idonei impianti di depurazione, la cui dotazione ed efficacia devono essere certificate tramite idonea documentazione ad ogni cambio di attività e/o lavorazione e, comunque, almeno ogni due anni pena la revoca dell'agibilità delle strutture.
Attrezzature di tipo terziario - direzionale.
2. Per le attività già insediate la mancata attivazione delle misure antinquinamento di cui al precedente comma entro un anno dalla data di approvazione del presente P.R.G.I., porterà alla revoca dell'agibilità delle strutture ed escluderà la possibilità di ottenere qualsiasi autorizzazione o permesso di costruire sull'area o immobile su di essa esistente a meno di quelle giudicate necessarie alla messa in atto delle misure antinquinamento.
3. E' in ogni caso esclusa la continuazione o il nuovo impianto di attività nocive e/o moleste se non predisposte di ogni adeguato accorgimento tecnologico antinquinamento, nel pieno rispetto delle norme nazionali e regionali, per la tutela della salute.
4. Destinazioni d'uso consentite:
magazzini, depositi, rimesse, *negozi attività commerciali*, aule e mense; attrezzature ricettive (alberghi), ristoranti e stazioni di servizio; sono consentite abitazioni per gli addetti, in misura non superiore a 900 mc per complessi di Sf superiore a mq 3.000 (If residenziale = 0,3 mc/mq); in ogni caso è data garanzia di un alloggio con Su non superiore a mq 100; gli alloggi o l'alloggio non possono essere costruiti senza l'aggregazione dell'attività specifica.
5. Indice di fabbricabilità fondiaria massima anche su piani differenziati, comprese le aree cedute per ampliamento o costruzione di nuove strade: 1 mq/mq
6. Superficie massima copribile riferita ai fondo, comprese le aree cedute per ampliamento o costruzione di nuove strade: 60%
7. Altezza massima: due piani fuori terra, esclusi impianti tecnologici; per palazzi con uffici e ricettivi l'altezza può essere di 4 piani fuori terra. Sono fatti salvi i poteri di deroga di cui all'art. 41 quater della legge 1150/1942.
8. Dc - tra lotti contigui di uguale destinazione = 0,00 m o \geq 5,00 m salvo convenzione tra i proprietari per distanze intermedie
- tra lotti contigui a diversa destinazione \geq 5,00 m salvo convenzione tra proprietari per costruire a confine o a distanze intermedie, o preesistenza a confine.
9. Distacco dei nuovi edifici dagli allineamenti stradali (salvo diversa indicazione di PRG) e con fascia di piantumazione di cui all'art. 24:
10,00 m
10. Per nuovi insediamenti produttivi o porzioni in ampliamento dell'esistente:
superficie per parcheggi e verde: 10% Sf
per nuovi insediamenti commerciali o del terziario, o porzioni in ampliamento dell'esistente
superficie per parcheggi e verde 80% Sl e, comunque, nel rispetto di quanto prescritto dall'art. 21 della LR 56/77
almeno il 50% di dette superfici saranno riservate ai parcheggi.

11. Il permesso di costruire in zone D1b è condizionata alla presentazione di progetto planivolumetrico di tutta l'area di proprietà con la specifica indicazione di accessi e servizi.
12. L'intervento tra via Gallarate e via Canapi contraddistinto con il simbolo Θ è finalizzato all'erogazione del carburante. Sono consentite le attività connesse quali autolavaggio, riparazione autoveicoli, vendita pezzi di ricambio e abitazione per il proprietario o custode con volumetria massima di 400,00 mc.
13. L'intervento contrassegnato con il simbolo Θ è finalizzato all'attività di deposito d'inerti, in particolare ciottoli. Non è consentita alcuna costruzione di edifici per abitazione o attività e neppure la pavimentazione di aree libere. L'eventuale recinzione dovrà avere le caratteristiche previste per le aree agricole (cfr. precedente art. 24).
14. All'interno del lotto di nuova edificazione ricompreso tra la via Gallarate e la via Vecchia Ticino dovrà essere mantenuto un adeguato arretramento al fine di evitare negative interferenze con lo scavo esistente che ha funzioni di vasca di decantazione nel terreno di acque bianche.
15. Negli ambiti produttivi posti in adiacenza a contesti a caratterizzazione prettamente residenziale con l'attivazione degli interventi ammessi si dovrà porre in essere una serie di adeguate cautele operative (es.: interposizioni di zone filtro a verde, spazi a servizi, ecc.) in grado di minimizzare eventuali problemi di conflittualità delle diverse destinazioni d'uso. Si richiamano altresì le limitazioni d'uso contemplate in altra parte dell'articolato.
16. Nella zona D1 sono comprese le aree assegnate a messo di bando pubblico, con i requisiti ed i limiti dimensionali di cui alla tabella allegata.
Il mancato rispetto dei requisiti proposti in sede di partecipazione al bando per l'assegnazione dei diritti edificatori costituisce motivi di negazione del permesso di costruire e di decadenza della variante urbanistica relativa.

**ZONA D1 – AREE PRODUTTIVE ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO – ART. 34 DELLE
N.T.A.**

Aree assegnate tramite bando pubblico

n.	A	B	C	D	E	F	G	H	I	L	M
548	*		*	1020				10%		*	*
553		*	*	1525			30%	50%	70%	*	*
570	*		*	1150					50%	*	*
585	*		*	3500				50%		*	
589	*		*	3690				60%		*	*
612	*		*	6160					56%	*	

TOTALE

1704 5

- A) l'intervento è richiesto per ampliamento di attività esistente
- B) l'intervento è richiesto per rilocalizzazione di attività esistente
- C) impegno a domanda di permesso di costruire entro un anno dalla approvazione del Piano
- D) superficie territoriale interessata dall'intervento di ampliamento
- E) superficie territoriale per rilocalizzazione attività
- F) aree destinate ad aumentare gli standard esistenti (parcheggi e verde)
- G) percentuale di incremento di contenimento consumi energetici
- H) percentuale di accumulo, recupero e riuso acque meteoriche
- I) percentuale di superficie permeabile del lotto
- L) piantumazione di un albero di essenze autoctone ogni 200 mq di area verde
- M) intervento realizzato con certificazione su componenti e prestazioni

ZONA D2 – AREE PRODUTTIVE DI ESPANSIONE

1. obbligo di STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO ad eccezione di ampliamenti di edifici produttivi nella misura limite di SI = 50% dell'esistente fino a un massimo di mq 700.
2. Destinazione d'uso specifica: come art. 34
3. Destinazione d'uso consentite: come art. 34
4. Superficie lorda utilizzabile con costruzione anche su piani differenziati: it = 0,8 mq/mq
5. Aree interne al perimetro dello SUE da produrre per urbanizzazioni secondarie (50%) e per parcheggi pubblici (50%): 20% della St
Per Commercio e terziario, suddette aree: 100% della SI e, comunque, nel rispetto di quanto prescritto dall'art. 21 della LR 56/77
6. Aree interne al perimetro dello SUE da riservare ad artigianato di cui all'art. 9.2 10% della Sf
7. Superficie massima copribile riferita alla Sf risultante, comprendente l'area per la realizzazione di strade: 50% della St
8. Altezza massima: 2 piani fuori terra, esclusi impianti tecnologici; per palazzi d'uffici e ricettivi l'altezza può essere di 4 piani fuori terra. Sono fatti salvi poteri di deroga di cui all'art. 41 quater della legge 1150/1942
9. Distacco dai confini del Comparto 10,00 m
Distacco da altre Zone D 5,00 m
salvo convenzione tra proprietari per costruzione a confine
10. Distacco dagli allineamenti stradali mediante fascia di piantumazione con le caratteristiche fissate all'art. 24: come da indicazione di PRG con minimo di 10,00 m
11. Nella zona D2 sono comprese le aree del Consorzio Agrario di Via Circonvallazione e Viale Don Minzoni e le aree individuate tra le Vie Gallarate e Vecchia Ticino. Per tali aree è prevista la formazione di un Piano delle aree da destinare ad insediamenti produttivi ai sensi dell'art. 42 della LR 56/77 e s.m.i. e dell'art. 27 delle legge 22 ottobre 1971 n. 865, prioritariamente finalizzato alla rilocalizzazione del Consorzio Agrario e di attività produttive irrazionalmente dislocate ed alla localizzazione di attrezzature di interesse generale.

ZONA D3 – AREA AD USO COMMERCIALE E DIREZIONALE
Variante 1 – DGR n. 38-26796 del 08.03.1999

1. L'area è stata recuperata mediante intervento di ristrutturazione di tipo B così come definito dalla Circ. Regione Piemonte n. 5/SG/URB del 27.04.1984 con destinazione ad uso commerciale e direzionale (uffici) realizzando uffici e negozi per 1638 mq di SLP;
2. Gli edifici contrassegnati con il simbolo sono stati demoliti, senza ricostruzione e senza recupero della volumetria;
3. Nell'area di pertinenza individuata sono stati ricavati gli spazi pubblici di cui all'art. 21 della LR 56/77 e s.m.i. come indicati nella Tav. 5.3 e gli spazi privati a parcheggio previsti dal Piano Commerciale e dalla L 122/89 e precisamente: mq 1310 di parcheggio e verde (art. 21 LR 56/77) e mq 765 di parcheggio (L122/89);
4. Le autorimesse costruite nel sottosuolo sull'area prospiciente Viale Garibaldi vengono utilizzate dai residenti nel Centro Storico a servizio delle abitazioni ivi esistenti considerando le difficoltà di ricavare parcheggi in loco. Nell'intervento sono state ricavate 59 autorimesse per una superficie di mq 1570 compresi gli spazi di manovra;
5. l'area individuata come zona D3, di proprietà comunale, verrà ceduta in diritto di superficie, mediante stipula di apposita convenzione.

ZONE SPECIALI (CY) (CX) (CZ) (CW)**1. Zone CY:**

- 1.1 zone destinate a centri sportivi polivalenti di iniziativa privata: soggette a Strumento Urbanistico Esecutivo Convenzionato (SUE).
- 1.2 Sono ammesse attrezzature di servizio pertinenti le specifiche attività sportive da quantificarsi in sede di SUE con un massimo di $SI = 1/10 Sf$
- 1.3 Nel singolo Comparto sono consentite attrezzature comunitarie (Club-house) in misura massima di 100 mq/ha e non superiori a complessivi mq 500 di superficie lorda, nonché alloggi per custodi e portineria della Su massima di 120 mq ciascuno; gli edifici già esistenti devono essere computati negli indici di fabbricabilità stabilita; sono ammesse una tantum, se l'indice è saturo alla data di adozione del PRGI, mq 100 per attrezzature specifiche al servizio dell'attività sportiva (spogliatoi, servizi, depositi ecc)
- 1.4 Altezza massima delle costruzioni: 2 piani fuori terra
- 1.5 Distanza minima delle costruzioni da confine con terzi e da sedi stradali se all'esterno dei centri edificati così come disposto dal DM 01.04.1968 n. 1404: 20,00 m

2. Zona CX:

- 2.1 zona destinata a centro sportivo polivalente di iniziativa pubblica soggetta a SUE.
- 2.2 Intervento pianificatorio con condizioni analoghe a quanto definito negli articoli 8-31.3 e 31.4 ma con $it = 0,2 mc/mq$ di pertinenza dalla Edilizia Privata
- 2.3 La superficie residua verrà utilizzata per attrezzature sportive polifunzionali di carattere intercomunale.

3. Zone CZ:

- 3.1 zone idonee per attività estrattiva: si fa richiamo alla legislazione vigente (LR 69/1978)
- 3.2 Destinazione d'uso specifica: attrezzature ed edifici di carattere industriale al servizio dell'attività di coltivazione dei giacimenti di cave e torbiere.
- 3.3 Destinazioni d'uso consentite: magazzini, depositi, silos, rimesse, uffici, mense abitazioni per il personale di custodia e/o proprietario, comunque attinenti e conseguenti alle attività estrattive.
- 3.4 Parametri: superficie massima copribile riferita al fondo interessato: 1/30 sup.fond.
 Altezza massima: 2 piani fuori terra con altezza massima: 8,00 m
 Cubatura massima ammessa per abitazioni di custodia: 900mc
 Distanza dell'edificazione dai confini: 5,00 m
 Distanza dell'edificazione da altri fabbricati e dalle strade se all'esterno dei centri edificati così come disposto dal Dm 01.04.1968 n. 1404: 20,00 m
- 3.5 La concessione relativa agli interventi di coltivazione e di nuovo costruzione è subordinata a convenzione tra Amministrazione Comunale ed Operatore che fissi le opere di sistemazione dell'area da eseguire a giacimento esaurito o a cessazione dell'attività, nonché le modalità di esecuzione delle stesse da parte dei diretti interessati; ove indicato dal PRGI con destinazione a Zona F, la Convenzione prevederà anche la cessione delle aree fissandone i tempi.
- 3.6 La convenzione a cui è subordinato il rilascio delle concessioni edilizie per gli interventi di nuova costruzione, dovrà altresì garantire che gli

All. 29

edifici da realizzare siano destinati al servizio dell'attività estrattiva; la convenzione dovrà prevedere anche la destinazione futura dell'area e degli edifici ad esaurimento della funzione estrattiva, in armonia con obiettivi di recupero ambientale.

4. Zona CW:

4.1 zona riservata a sede logistica di circhi viaggianti.

4.2 Sono ammesse strutture di ricovero e servizio, da quantificare e qualificare in sede di convenzione.

AZIENDE AGRICOLE ED EDIFICI RURALI ESISTENTI NELL'ABITATO

1. Destinazioni d'uso: è concesso il mantenimento nonché la ristrutturazione e nuova costruzione di fabbricati rurali a uso di abitazione di coltivatori diretti, proprietari o affittuari, mezzadri o coloni e imprenditori agricoli purché non possessori di abitazioni in altra località del territorio comunale; è sempre ammesso il mantenimento nonché la ristrutturazione dei preesistenti fabbricati rurali, ad uso abitazione; è altresì concesso il mantenimento, la ristrutturazione di attrezzature (magazzini, depositi, silos, ricoveri per attrezzi e macchine agricole).
2. E' esclusa l'edificazione o l'ampliamento di attrezzature adibite a zootecnia e/o a lavorazione nocive o moleste.
3. Prescrizioni particolari:
H = 2 piani fuori terra per nuova costruzione o ricostruzione
Rc = 40% della Sf con convenzione di destinazione d'uso per l'applicazione dell'art. 9 L 10/1977
Ds = per nuove costruzioni 5,00 m
Viene confermato il volume esistente anche se supera l'indice di zona; alla eventuale saturazione dell'indice di zona non concorrono nuovi edifici destinati a magazzini, silos, depositi di attrezzi e macchine agricole solo se di superficie contenuta in mq 300
4. Ove l'individuazione dell'attività rurale sia limitata a edifici, gli interventi permessi saranno quelli di manutenzione nonché di ristrutturazione.
5. La preesistenza di stalle per l'allevamento di bovini ed equini sarà consentita fino alla cessazione dell'attività e su tali strutture saranno permessi interventi di cui alle lettere a) b) c) d) Legge 457/78 art. 31; valgono le norme di ammissibilità di cui all'art. 25.3
6. Altri parametri: per gli altri parametri si farà riferimento a quelli della zona urbanistica in cui si trovano localizzati gli edifici oggetto del presente articolo.

All. 20

All. 14d-1
14p

ZONA E – DESTINAZIONE AGRICOLA

1. Zone a pascolo, baragge, prato, seminativo, coltivazione industriale del legno, colture specializzate, vigne e frutteti; colture orticole e floricole, aziende agricole, allevamenti, itticolture, attrezzature relative.
2. Gli interventi e gli indici di edificabilità residenziale massima sono normati dalla legge regionale 56/1977 all'art. 25 comma 12. All. 20
3. Non sono ammesse nuove localizzazioni di stalle e allevamenti a meno di 100 m dal limite delle zone destinate alla residenza e al settore produttivo dal PRGI (zone A-B-C-D) e a meno di m 20,00 dalla residenza del conduttore agricolo.
- 3bis. In caso di preesistenza oggetto di contribuzione per incentivazione al miglioramento agrario, possono essere realizzate nuove stalle in sostituzione delle esistenti a distanza inferiore a m 100, e comunque a non meno di m 30 dalle zone residenziali e produttive, e fatte salve le altre disposizioni in materia di igiene e sanità.
4. Per impianti zootecnici esistenti in zona agricola a meno delle distanze di cui al precedente comma, sono permessi interventi di manutenzione e ampliamento (max 30%) di direzione opposta alla residenza.
- 5.1 Altezza massima degli edifici: 2 piani fuori terra.
- 5.2 Distanza dal ciglio stradale (cfr. art. 19), fatte salve le distanze minime a protezione dei nastri stradali previste dal DM 1404/68, e dai confini: min. 5 m
6. Nei poderi condotti a vigneto, frutteto, orto e apicoltura da operatori diversi da quelli previsti alla lettera a) dell'art. 9 della legge 10/1977 sono ammessi gli interventi di cui al seguente comma 7. All. 1d
7. Nelle aree di cui sopra è ammessa la costruzione di nuove strutture e/o il recupero di quelle esistenti al fine di dotare i fondi di un adeguato ricovero per attrezzi: per nuove costruzioni il limite è posto in Sc = 20,00 mq a un piano fuori terra per ogni fondo (minimo di 1500 mq); nel caso di più fondi contigui appartenenti alla medesima proprietà è ammessa la nuova edificazione di una sola struttura; caratteristiche particolari: altezza massima all'imposta della copertura m 2,00 e al colmo m 3,00.
Strutture verticali in muratura in mattoni a vista o con intonaco tinteggiato nei colori della gamma terrosa, con struttura di copertura in legno e manto di coppi e similari; sono ammesse costruzioni in aderenza su confini previo accordo tra proprietari limitrofi.
8. Nelle zone agricole viene concessa una volumetria supplementare del 30% dell'indice di zona per adeguamento della residenza ai fini dell'**agriturismo**, anche per recupero di "casseri", previo impegno di cui all'art. 25 lettera a) della LR 56/1977. All. 31
9. Per le attrezzature agricole di cui all'art. 25 comma 2g della LR 56/1977 gli indici di edificabilità massima sono:
SI = 10% dell'intera superficie aziendale o la sommatoria delle superfici aziendali dei soci quando si abbiano forme associate
SI = 40 % del fondo per serre
If = 0,06 mc/mq per residenza annessa ad allevamento "senza terra".
10. Le aree destinate alle infrastrutture di cui all'art. 25 comma 2 lett. h saranno individuate di volta in volta in base alle richieste di singoli o cooperative o associazioni operanti in agricoltura, con deliberazione del C.C., senza che questa costituisca variante al PRG e nei limiti di superficie libera di cui all'art. 25 comma 2 LR 56/77 s.m.i. (2/3 sup. del lotto).

11. Per edifici rurali residenziali esistenti e con volumetria saturata alla data di adozione del PRGI, è ammesso un tantum l'incremento massimo del 20%.
12. Sono ammessi interventi come all'art. 27 comma 3.
13. Sono ammessi nuovi interventi residenziali ai soggetti di cui al terzo comma dell'art. 25 LR 56/1977, in sostituzione di alloggi insalubri o fatiscenti, previa impegnativa di loro demolizione o destinazione ad attrezzature per la conduzione dell'azienda agricola una volta terminato il nuovo intervento.
14. Nell'ambito sito in Frazione Bedisco, così come perimetrato in cartografia e individuato con il simbolo , è ammessa esclusivamente la realizzazione di un "campo della memoria", ad uso sociale, di ritrovo e ricordo per la comunità, costituito da:
 - un'area attrezzata con piccoli giochi ad uso dei bambini (altalene, scivoli, giochi a molla, campo di calcetto) e arredo urbano.
 - uno spazio di sosta con superficie massima di mq. 452,00 e comunque non superiore al 25% della superficie complessiva del lotto.

In considerazione del contesto agricolo, a tutela degli effetti indotti sull'ecosistema territoriale, si prescrive l'utilizzo di sole essenze arboree e arbustive autoctone compatibili con l'ambiente locale.

E' esclusa la realizzazione di ogni tipo di fabbricato, compresi i bassi fabbricati di cui all'art. 22 comma 8 delle presenti norme. E' ammessa la realizzazione di recinzioni come da tipologia già prevista per le aree agricole (art. 24 comma 5).

Il terreno permeabile deve risultare almeno il 60% della superficie fondiaria, con la specificazione che gli eventuali basamenti e pavimentazioni di pertinenza dei giochi sono da considerarsi a tutti gli effetti terreno impermeabile e che non è consentito nell'intera area perimetrata, neanche per lo spazio di sosta, l'utilizzo di pavimentazioni bituminose o comunque impermeabili in genere (es. autobloccanti, pavimentazione in cemento, ecc.).

L'ambito potrà essere dotato di impianto di irrigazione e di impianto di illuminazione.

(il comma 14 è stato aggiunto con la variante parziale n. 1/2020)

Art. 39

CESSAZIONE DI ATTIVITA' DA PARTE DI AZIENDE AGRICOLE

1. Nelle aree di cui all'art. 38, nel caso di cessazione di attività da parte dei conduttori di aziende agricole o da parte di coltivatori diretti per cause contemplate al comma 10 dell'art. 25 LR 56/1977, sarà ammesso il cambio di destinazione d'uso degli impianti e di ogni edificio esistente al fine del loro riutilizzo a scopi artigianali non nocivi o di stoccaggio di prodotti e sostanze non nocive al servizio di attività produttiva, e a residenza. All. 20
2. Il cambio di destinazione delle strutture in oggetto avverrà mediante deliberazione del C.C. senza che ciò comporti procedure di Variante del PRG. All. 14p
3. Gli interventi edilizi ammessi sulle strutture oggetto di cambio di destinazione d'uso saranno unicamente quelli di cui alle lettere a) b) c) d) dell'art. 31 della legge 457/78.
4. Per quanto concerne la metodologia degli interventi, devono essere rispettate le prescrizioni di cui all'art. 26.4 – 26.5 – 26.6 – 26.8 – 26.12 – 27.3.
5. E' sempre ammesso il recupero dei volumi inutilizzati e delle tettoie chiuse su tre lati e dei "casseri" esistenti sia per fini residenziali sia per usi compatibili di cui all'articolo 25.

ZONA E - EDIFICI IMPROPRI

1. Per edifici esistenti in zona agricola ma utilizzati per attività produttive extra agricole, viene confermata la attuale destinazione d'uso.
2. Sono concessi ampliamenti una tantum in misura non superiore al 50% della Sc per impianti fino ad attuali mq 1000, e ampliamenti fino a 500 mq per impianti con attuale Sc \geq 1000 mq; in ogni caso la Sc non potrà eccedere il 50% della superficie di pertinenza e la costruzione in ampliamento dovrà avere un solo piano fuori terra; in ogni caso è data garanzia di un alloggio con Su non superiore a mq 100.
3. Il PRGI individua gli edifici propri ed impropri in zona E ma non le singole unità immobiliari frazionate negli stessi: in sede di presentazione di singoli progetti, l'A.C. dovrà essere documentata su eventuali unità immobiliari da considerare a tutti gli effetti come appartenenti alla Zona E.

ZONA E – EDIFICI RESIDENZIALI EXTRAAGRICOLI IN ZONA E

1. Vengono confermate le attuali destinazioni d'uso (cfr. art. 25).
2. Sono ammesse attrezzature complementari quali magazzini, depositi e ricoveri mezzi e automezzi.
3. Con dimensioni commisurate allo stretto fabbisogno familiare sono permessi il mantenimento e la nuova costruzione di attrezzature adibite all'avicoltura e alla cunicoltura.
4. E' ammesso il sopralzo e l'ampliamento di edifici uni/bifamiliari nella misura di 95 mq Su o del 20% del volume esistente.
5. E' ammesso il recupero dei volumi inutilizzati esistenti sia per fini residenziali sia per usi compatibili di cui all'art. 25.
6. Sono ammesse attrezzature di cui al precedente comma 2 all'esterno degli edifici nel rispetto del rapporto di copertura massimo pari a 1/5 della superficie libera del lotto e con le caratteristiche di cui all'art. 22.9.
7. Per quanto concerne la metodologia di intervento su edifici già agricoli devono essere rispettate le prescrizioni dell'art. 26 commi 4-5-7-8-12 art. 22.8 e 9.

CAPITOLO V
ATTREZZATURE PUBBLICHE

STANDARDS URBANISTICI A LIVELLO COMUNALE

1. Aree per attrezzature di urbanizzazione secondaria, pubbliche (di iniziativa pubblica o assoggettate a uso pubblico ai sensi dell'ultimo comma art. 21 LR 56/1977) o collettive (di interesse pubblico su iniziativa di Enti istituzionalmente competenti), a livello comunale, distinte in:
 - a) ▲ istruzione - scuole materne e dell'obbligo
 - b) ■ attrezzature sociali - amministrative, culto, assistenza, sanitarie, culturali, servizi ecc.
 - c) ◆ verde - parco urbano, gioco, sport
 - d) P parcheggi pubblici
2. Sulle aree di interesse pubblico o collettivo destinate alla istruzione e alle attrezzature sociali è ammessa una volumetria di 3 mc/mq; sono fatti salvi i poteri di deroga di cui all'art. 41 quater legge 1150/42; sulle altre aree sono ammesse attrezzature pertinenti alla funzione specifica. All. 21
3. Sono fatte salve le facoltà di deroga di cui all'art. 41 quater della legge 1150/1942 e successive integrazioni e modificazioni.
4. Destinazioni d'uso consentite: abitazioni per il personale di custodia o per convivenze relative alle specifiche funzioni.
5. L'A.C. nell'ambito degli SUE e/o di specifiche convenzioni, può traslare all'interno degli ambiti e meglio localizzare le aree di interesse pubblico mantenendo costanti le relative superfici previste dal PRGI.
6. In sede di singoli PROGRAMMI PLURIENNALI DI ATTUAZIONE l'A.C. distribuirà le quantità e le funzioni - ove non specificatamente individuato dal PRGI - secondo i rapporti stabiliti dall'art. 21 della L.R. 56/1977 relative alle zone residenziali.
7. Nelle aree destinate o da destinarsi a parcheggio pubblico, gioco e verde, sono realizzabili autorimesse private interrate o seminterrate purché venga assoggettata a uso pubblico ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 21 LR 56/1977, l'area soprastante, con obbligo di manutenzione a carico dei privati.

8. Nelle zone di cui al titolo possono essere realizzati passaggi pedonali e carrai ad uso di lotti interclusi di proprietà privata.
9. Gli edifici privati devono distare dalle zone di cui al titolo almeno m 2,00, salvo diversa pattuizione in sede di convenzione con il Comune e salvo il rispetto delle distanze minime tra edifici.
10. Piccoli edifici monopiano al servizio di aree pubbliche attrezzate, con fronte non superiore a 5 metri, non costituiscono riferimento ai fini delle distanze tra pareti finestrate.

Art. 43

**STANDARDS URBANISTICI DI LIVELLO GENERALE (INTERCOMUNALE)
(zona F del DM 02.04.1968 n. 1444)**

1. Il PRGI, in funzione della popolazione complessiva prevista, assicura la dotazione aggiuntiva di aree per attrezzature pubbliche di interesse generale, quantitativamente e qualitativamente definite dall'art. 22 della LR 56/1977. All. 23
2. Valgono le norme di cui all'art. 42 commi 2-3-4-8
3. Nelle Zone F individuate dal PRGI, con funzione di parco comprensoriale, rientrano le aree ricomprese nel PARCO DEL TICINO.
4. Le aree destinate a coltivazione di cave e a successiva utilizzazione a standards urbanistici, in base ad apposita convenzione potranno essere cedute o asservite a uso pubblico al termine della coltivazione, con sistemazione dell'area secondo progetto di cui all'art. 5 comma 2b della LR 69/1978. All. 29b
5. Le aree di cui al titolo con destinazione a verde comprensoriale non beneficiano delle condizioni di cui all'art. 7 delle presenti N.A.

Art. 44

ZONE PER IMPIANTI DI PUBBLICA UTILITA' (S)

1. Sono confermate le destinazioni d'uso ove sono impianti tecnologici, con relativi edifici di servizi, di pubblico interesse (impianti di acquedotto, di gasdotto, impianti ENEL, SIP ecc.).
2. Le cabine, opere di urbanizzazione primaria come le reti di distribuzione, non costituiscono organismo costruttivo ai fini delle distanze dai confini e da edifici, nonché ai fini volumetrici e di rispetto stradale.
3. Nelle fasce di servitù di elettrodotto di cui al T.U. 1775/1933, se vi è vincolo di inedificabilità, si riconosce agli effetti urbanistici il relativo indice di edificabilità di Zona; altrettanto dicasi per servitù di gasdotto.
4. Le opere di urbanizzazione indotta di cui all'art. 51 LR 56/1977 possono essere realizzate anche su aree ad esse non specificatamente destinate.
5. Per le opere dello Stato e di Enti parastatali e SIP si richiamano le norme in vigore.
6. Per le opere relative all'installazione o trasferimenti di impianti e antenne per tele radiocomunicazioni, si applicano i disposti dell'art. 91 septies della LR 56/1977 s.m.i.

All. 24

FASCE E ZONE DI RISPETTO

1. Fasce di rispetto e protezione di zone cinematiche:
 - 1.1 profondità desumibile dalla cartografia di PRGI per quanto riguarda nastri stradali, svincoli e incroci relativi ad arterie maggiori; profondità di zona di rispetto secondo DM 1444/1968 per le altre strade;
all'esterno delle aree urbane di PRGI, le fasce di rispetto in zone agricole sono di m 20 per lato alle strade comunali, e provinciali; m 30 per lato per le strade statali. All. 25
 - 1.2 Per gli edifici esistenti in queste fasce di rispetto, sono ammesse opere di manutenzione.
 - 1.3 Sono ammessi impianti per la distribuzione del carburante con annessi servizi specifici.
 - 1.4 Sono ammesse recinzioni come art. 24; queste dovranno distare dalle strade statali almeno m 5,00 dal ciglio delle stesse o misure inferiori se concesse dall'ANAS.
 - 1.5 Gli edifici ricadenti nelle fasce di rispetto, potranno essere ampliati una tantum del 20% del volume esistente sul lato opposto a quello dell'infrastruttura;
sono ammessi al p.t. portici perimetrali di m 3 se a distanza non inferiore a m 10 dal ciglio strada.
 - 1.6 Per le grandi infrastrutture da realizzare, la fascia di rispetto verrà aggiornata in sede di progetto o annullata qualora l'opera venisse realizzata altrove.
 - 1.7 Nelle fasce di rispetto sono vietate nuove costruzioni, salvo quanto disposto ai commi precedenti.

2. Aree ferroviarie e relative fasce di rispetto
 - 2.1 Nell'ambito delle aree ferroviarie e delle relative fasce di rispetto sono consentiti gli interventi delle Ferrovie dello Stato, ivi compreso il previsto raddoppio della linea Alessandria-Arona. All. 25e
25f

- 2.2 Profondità della fascia di rispetto: m 30 dalla rotaia più vicina, salvo deroghe ammesse dall'Ente FF.SS., come da art. 49 DPR 11.07.1980 n. 753, entro cui non sono ammesse nuove costruzioni destinate ad abitazione o ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico (art. 27 comma 4 LR 56/77 s.m.i.). L'esecuzione delle opere nell'ambito delle proprietà ferroviarie è normata dall'art. 25 comma 2 e seguenti della legge 17.05.1985 n. 210. All. 25g
- 2.3 Per edifici ricadenti in queste fasce di rispetto sono ammesse opere di manutenzione.
- 2.4 Per edifici rurali residenziali: come al comma 1.5.
3. Fasce di rispetto a protezione dei canali
- 3.1 Profondità: 25 m dal piede dell'argine maestro
- 3.2 Per edifici ricadenti in queste fasce di rispetto sono ammesse opere di manutenzione. All. 25e
- 3.3 Per edifici rurali residenziali: come al comma 1.5
4. Zone di rispetto cimiteriale
- 4.1 Nelle zone di rispetto dei cimiteri non sono ammesse nuove costruzioni né l'ampliamento di quelle esistenti. All. 25e
Sono tuttavia ammesse la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione, senza aumento di volume, degli edifici esistenti, oltreché la realizzazione di parcheggi, di parchi pubblici, anche attrezzati, o di colture arboree industriali.
- 4.2 Si ribadisce che tale zona, anche in difformità dalle rappresentazioni cartografiche riportate sulle tavole di PRGI, è fissata nella misura di m 150.
Eventuali riduzioni di dette fasce, approvate nelle forme di legge (secondo quanto previsto dalla Circolare Regionale n. 16 URE del 09.12.1987 "Modalità di individuazione delle zone di rispetto dei cimiteri nei Piani Regolatori") saranno direttamente applicabili costituendo automatica variante di PRGI.

FASCE DI VINCOLO

1. Vincolo idrogeologico
 - 1.1 Nelle aree interessate dall'esistente vincolo idrogeologico di cui al R.D. 30.12.1923 n. 3267, vale quanto disposto dall'art. 30 della L.R. 56/1977. All. 25
2. Aree di vincolo aeronautici (Tav. 1.6)

Nelle aree soggette a vincolo aeronautico e fino a 15 km di distanza dal sedime aeroportuale dovranno essere rispettati i parametri di cui alla legge 58/63.

Gli impianti e i manufatti in genere il cui sito di installazione ricade in aree distanti almeno 15 km dal più vicino aeroporto e la cui altezza dal piano di campagna è superiore a 150 m, devono essere sottoposti a preventiva istruttoria autorizzativa da parte della D.G.A.C. (Direzione Generale Aviazione Civile).
3. Parco del Ticino
 - 3.1 Tutti gli interventi nelle aree ricadenti nel perimetro del PARCO DEL TICINO sono normati dalle NTA del Piano d'Area del Parco approvato con delibera del Consiglio Regionale n. 839-2194 del 21.02.1985.
 - 3.2 Nell'ambito degli insediamenti produttivi esistenti, con intervento ammesso dalle norme di Zona sarà concesso previa acquisizione di parere vincolante del Consorzio del Parco del Ticino.
 - 3.3 Anche in difformità dalle rappresentazioni cartografiche sono comunque fatte salve le individuazioni dei parametri di tutte le aree contenute nel Piano del Parco approvato del D.C.R. n. 839-2194 del 21.02.1985.
- 3/bis Piano territoriale Regionale – Approfondimento Ovest Ticino

Il territorio del Comune di Oleggio è ricompreso nel Piano Territoriale Regionale – Area di approfondimento Ovest Ticino approvato con D.C.R. n. 417-11196 in data 23.07.1997 che si configura come strumento di

pianificazione per l'organizzazione e la disciplina d'uso del suolo a livello regionale, ai sensi dell'art. 3 della LR 56/77 e s.m.i.

Il P.T.R. Ovest Ticino costituisce quindi quadro di riferimento e di indirizzo per la formazione degli strumenti urbanistici e per la redazione dei piani settoriali i quali devono dimostrare la congruenza con lo stesso, nonché quadro di riferimento per l'attuazione del programma degli interventi pubblici e privati sul territorio. Esso propone forme e modalità per la costruzione di un progetto di sviluppo e di governo territoriale integrato nell'area dell'ovest Ticino, con l'articolazione di strutture normative e di indirizzo per la sua attuazione, che in parte acquisiscono la necessaria "cogenza" e /o"prevalenza" nei confronti della disciplina d'uso del suolo in essere, in virtù delle prescrizioni di cui al Titolo II delle norme tecniche di attuazione approvate.

Con riferimento alle disposizioni che richiedono immediato e piano rispetto si precisa che le previsioni di piano devono in fase attuativa esser verificate in termini di coerenza con i contenuti della strumento di pianificazione sovraordinato in questione. In particolare per quanto concerne le scelte operate dalla Variante n. 4 si precisa che la realizzazione degli interventi nei lotti contrassegnati con i numeri 8, oss. n. 16 porzione restante, 21, 22, 102, 104, 151, 153, 158, 160 e 162 non sarà consentita nei casi in cui a seguito di puntuale verifica essi risultano ricadere in ambito "agricolo inedificabile" di cui all'art. 16 delle N.T.A. del P.T.R. Ovest Ticino.

Devono intendersi altresì assoggettati alla disciplina delle aree "agricole inedificabili" anche i lotti nn. 58, 75, 97 e oss. n. 16 - parte che in occasione delle controdeduzioni comunali alle osservazioni regionali (cfr D.C. n. 54 del 11.10.1999) sono state ricondotte a destinazione agricola.

4. Vincolo paesaggistico

- 4.1 Nelle zone di vincolo paesaggistico sono vietate costruzioni di nuovi edifici.
- 4.2 Per gli edifici esistenti valgono le norme di cui all'art. 33.
- 4.3 Sono ammessi interventi di carattere pubblico e/o collettivo intesi alla fruizione come verde attrezzato.

5. Zone di interesse archeologico

Zone che, pur non essendo soggette a specifico vincolo ex lege 1089/1939, per avvenuti ritrovamenti di reperti investono interesse archeologico.

In queste zone evidenziate nelle tavole di PRGI, le concessioni e le autorizzazioni che comportano scavi devono ottenere preventiva autorizzazione dalla Soprintendenza ai Beni Archeologici di Torino, che impartirà istruzioni in merito, nei termini della legge 241/1990.

6. Zone di vincolo dei depuratori

In queste zone è vietata qualsiasi edificazione non attinente all'attività specifica, ai sensi dell'art. 27 comma 7 della LR 56/1977; dette zone vanno piantumate con colture arboree di essenze autoctone.

7. Zone di vincolo dei pozzi idropotabili

(art. 6 DPR 236 del 25.06.1988)

In queste zone, desumibili dalla cartografia di PRGI e per nuovi insediamenti nel raggio di m 200 dai pozzi esistenti, sono vietate le seguenti attività o destinazioni:

- a) dispersione, ovvero immissione in fossi non impermeabilizzati, di reflui, fanghi e liquami anche se depurati;
- b) accumulo di concimi organici;
- c) dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade;

- d) aree cimiteriali;
- e) spandimento di pesticidi e fertilizzanti;
- f) apertura di cave e pozzi;
- g) discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;
- h) stoccaggio di rifiuti se non in contenitori a tenuta stagna, reflui, prodotti e sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;
- i) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- l) impianti di trattamento rifiuti;
- m) pascolo e stazzo di bestiame

E' vietato l'insediamento di pozzi perdenti e, per quelli esistenti, si dovranno adottare misure per il loro allontanamento o eliminazione.

È vietata l'apertura di nuovi pozzi ad uso potabile nel raggio di m 200 dalle attività di cui alle lettere a) f) g) h) i) l) del presente comma.

Eventuali fognature dovranno essere a perfetta tenuta stagna (secondo le normative tecniche vigenti), che garantiscano il passaggio dei liquami senza che vi sia alcuna possibilità di contatto con il terreno circostante. Sino al completo espletamento della procedura di riduzione delle fasce di rispetto si intendono integralmente richiamati l'estensione delle fasce di cui al DPR 236/88 modificato con D Lgs 152/99 e i relativi divieti di cui al 2° comma, lett. a), b), c), d), e) dell'art. 6 e fra questi il divieto di realizzare fognature, edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione.

Normativa tecnica per la realizzazione delle fognature nelle aree di salvaguardia dei pozzi ai sensi della Deliberazione di C.C. n. 20 del 23.05.2002:

“NUOVE COSTRUZIONI:

TUBO IN POLIETILENE ALTA DENSITA' (PE-HD) di adeguato diametro calottato con sabbia dello spessore non inferiore a 5 cm posato su letto di sabbia di spessore non inferiore a cm 10; sul calottamento andrà posizionata una membrana di tessuto non tessuto e superiore massetto in cls di spessore non inferiore a cm 10. l'eventuale pozzetto in calcestruzzo sarà rivestito e verniciato con vernici elastomeriche permanentemente elastiche dello spessore minimo di mm 3.

Il tubo sarà passante all'interno del pozzetto con flangia di ispezione nella parte superiore. Il pozzetto dovrà essere posizionato come di norma e comunque ad ogni curva superiore a 60° sessagesimali, dotato di chiusino carrabile in ghisa a tenuta.

La realizzazione delle opere dovrà essere eseguita a perfetta regola d'arte e dovrà essere rilasciato certificato di conformità sottoscritto dall'Impresa esecutrice.

Occorrerà presentare idonea progettazione all'atto del rilascio della Concessione Edilizia.

Dovrà essere richiesto sopralluogo da parte degli uffici comunali di verifica dell'utilizzo della tipologia del tubo utilizzato, prima del rilascio del certificato di abitabilità.

FOGNATURA ESISTENTE:

qualora si dovesse intervenire per la realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria nel tratto di fognatura, dovrà essere rifatto interamente il tratto ricadente nelle fasce di rispetto come indicato per le nuove costruzioni.

8. Zone a rischio geologico

La presente norma (allegata alla Delibera di C.C. n. 22 del 24.05.2007, rettificata con Delibera di C.C. n. 12 del 28.03.2008, ed alla DGR n. 21-12166 del 21.09.2009) recepisce integralmente il quadro normativo risultante dalla verifica di compatibilità effettuata e rappresentata dagli elaborati allegati alla delibera di C.C. n. 22 del 24.05.2007 – che sostituisce integralmente i riferimenti normativi precedenti relativi a:

“art. 46 Zone di vincolo: comma 8 – zone a rischio geologico” delle norme Tecniche di Attuazione del PRGI.

QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO

Il presente elaborato deve essere recepito pienamente nelle Norme di Attuazione di PRGC così come il Meccanismo attuativo delle opere di riassetto – crono programma, specificato in seguito.

1. Dovranno essere integralmente rispettate le indicazioni contenute nello studio geologico, facente parte integrante del PRGC.
2. Ai sensi dell'art. 18 comma 7 delle NdA del PAI, il Comune è tenuto ad informare i soggetti attuatori delle previsioni urbanistiche, sulle limitazioni alle quali sono soggette le zone in dissesto e sugli interventi prescritti per la minimizzazione del rischio.
3. Nel certificato di destinazione urbanistica, il Comune dovrà inserire i dati relativi alla classificazione del territorio, in relazione al dissesto localmente presente; altresì dovrà richiedere al soggetto attuatore la sottoscrizione di un atto liberatorio che escluda ogni responsabilità dell'Amministrazione pubblica in ordine a eventuali futuri danni a cose e persone, derivanti dal dissesto segnalato.
4. In caso di eventuale difformità tra le presenti norme e quelle previste dalle NdA del PAI, di cui agli artt. 9, 13, 18bis, 23, 50 e 51 si considerano valide le prescrizioni normative del PAI.
5. Gli ambiti territoriali ricadenti entro i limiti delle fasce del PAI, riportati sulle tavole di analisi e di sintesi allegate, sono da ritenersi sottoposti a quanto previsto dagli artt. 29, 30, 31 e 39 delle NdA del PAI.
6. In base alla Circolare 8/PET “Adeguamento degli strumenti urbanistici comunali al Piano tralcio delle Fasce Fluviali” dell'8 luglio 1999 (BUR n. 28 del 14.07.1999) gli ambiti delle fasce A, B e C dovranno obbligatoriamente rientrare nel Piano di Protezione Civile, redatto a cura dell'Amministrazione Comunale, ex lege 225/1992.
7. Per qualsiasi intervento sul territorio, anche nelle zone in classe I di idoneità urbanistica, sia per opere pubbliche che per opere private, devono essere rispettate, ove previste, le norme del DM 11.03.1988 “Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione ed il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione”. “Sulle aree ricadenti nelle Classi di idoneità II e III ai sensi della Circolare PGR 7/LAP/96, gli interventi edilizi ammessi sono esclusivamente quelli consentiti dalla normativa associata alle classi di idoneità geologica indicata nelle Tavole della serie 8 e 9 del PRGI. Tutte le aree inserite nelle sottoclassi IIIb sono inedificabili sino alla realizzazione degli interventi di riassetto necessari alla eliminazione dei pericoli di natura geologica presenti, oppure, nel caso di interventi già realizzati, sino alla verifica della loro efficienza/efficacia (allegato alla deliberazione di GR n. 21-12166 del 21.09.2009)”
8. Nelle aree in classe II di idoneità urbanistica devono essere attuati, in fase esecutiva nell'ambito del singolo lotto, gli approfondimenti geologici, idrogeologici e/o geotecnici finalizzati alla progettazione degli accorgimenti tecnici, necessari al superamento della (moderata) pericolosità geomorfologica, riportati nella Redazione geologica e di seguito riassunti:
 - a) zone di pendio: indagini geognostiche e geotecniche di dettaglio, verifiche di stabilità, atte a stabilire la compatibilità delle opere in progetto con la stabilità dei versanti. Particolare attenzione dovrà essere posta anche alla regimazione delle acque meteoriche, al fine di evitare l'innescò di erosioni accelerate su pendio, convogliandole in impluvi naturali laddove esistenti;

- b) zone prossime a scarpate: la costruzione di nuove opere deve essere subordinata alla verifica della stabilità delle scarpate limitrofe, al fine di accettare il grado di sicurezza dei terreni in relazione alle opere in progetto. Vale anche per queste aree il controllo delle acque meteoriche sopra descritto. Sono incluse in questa categoria anche le aree depresse interessate in passato da attività estrattiva, per le quali oltre alla stabilità delle scarpate deve essere anche verificata la soggiacenza della superficie freatica e la sua escursione annuale, al fine di evitare interferenze con le opere in progetto;
 - c) Zone potenzialmente soggette ad esondazioni a bassa energia: aree prossime ai corsi d'acqua del reticolo idrografico minore che potrebbero essere interessate da lame d'acqua a bassa energia nel corso di eventi meteorici eccezionali. Per queste zone si prescrive la verifica idraulica delle portate del corso d'acqua, con tempo di ritorno almeno centenari, per una corretta progettazione degli edifici e si prescrive il divieto di realizzazione di locali interrati. Il ricorso all'innalzamento artificiale del p.c., al fine di evitare possibili coinvolgimenti dei nuovi manufatti in fenomeni di inondazione, è consentito qualora sia accertato che tale intervento non provochi innalzamenti anomali del livello idrico, nel corso di eventi di piena, tali da provocare maggiori danni nelle aree adiacenti. Sono inoltre comprese nel divieto di realizzazione di locali interrati, oltre che all'obbligo di un innalzamento del piano di calpestio conforme ai livelli idrici della piena di riferimento, le aree della valle del Ticino poste in fascia C del PAI;
 - d) Terreni di copertura con mediocri caratteristiche geotecniche: in questa classe sono incluse le aree poste lungo via Don Minzoni, nelle quali si sono verificati cedimenti strutturali di edifici e della sede stradale a causa della scadente qualità del materiale di riempimento di una vallecchia: in queste zone si prescrive l'esecuzione di indagini geognostiche per la stima degli spessori del riporto, al fine di procedere ad una corretta progettazione delle opere di fondazione.
9. L'edificato eventualmente ricadente nelle aree in classe IIIA e non distinto in cartografia di sintesi deve essere assoggettato alle norme previste al punto 6.2 della NTE/99;
10. La realizzazione di opere infrastrutturali, di impianti tecnologici, di strutture accessorie, di strutture ricreative e di edifici agro-silvo-pastorali ricadenti nelle aree in classe IIIA di idoneità urbanistica, deve essere condizionata a specifici studi di dettaglio di un intorno significativo del territorio interessato, allo scopo di valutarne l'effettivo grado di pericolosità e di rischio, fatte salve altre disposizioni di legge più restrittive, con particolare riferimento alle NdA del PAI, di cui ai punti 4 e 5 precedenti.
11. per il reticolo idrografico devono essere applicate le seguenti norme:
- a) è fatto divieto di effettuare coperture di corsi d'acqua di qualsiasi tipo e portata, anche con tubi o scatolari di ampia sezione (D. Lgs 152/99 art. 41): le opere di attraversamento di strade principali, minori o vicinali dovranno essere realizzate per mezzo di ponti, previa verifica della sezione minima di deflusso, ottenuta con adeguato studio geoidrologico e idraulico, e comunque evitando qualsiasi restrizione dell'alveo naturale a rive piene misurato a monte dell'opera, indipendentemente dalle risultanze della verifica idraulica; è inoltre fatto divieto assoluto di edificare al di sopra di corsi d'acqua tombinati;
 - b) è fatto divieto di eseguire opere lungo i corsi d'acqua che possano comportare occlusioni d'alveo, anche parziali, incluse le zone di testata;

- c) recinzioni e muri di contenimento longitudinali a corsi d'acqua devono essere realizzati in modo da non provocare restringimenti della sezione di deflusso e da consentire l'accesso all'alveo per le operazioni di manutenzione, controllo e pulizia;
 - d) deve esser garantita la piena percorribilità, possibilmente veicolare, delle sponde di corsi d'acqua interessati da opere idrauliche di protezione, ai fini ispettivi e di manutenzione;
 - e) deve essere garantita la costante sorveglianza e manutenzione delle opere di difesa e di riassetto esistenti e la pulizia sistematica e manutenzione degli alvei dei corsi d'acqua, naturali e artificiali, che interessano aree antropiche esistenti e previste: in particolare deve essere effettuato, quando necessario, il disalveo dei corsi d'acqua, al fine di garantire la conservazione di un corretto profilo di equilibrio ed evitare pericolose divagazioni per sovralluvionamento, facendo riferimento alla recente normativa promulgata in materia; dovranno inoltre essere verificate le sezioni di deflusso nelle aree limitrofe agli insediamenti esistenti e previsti, adeguando quelle insufficienti;
 - f) per qualunque corso d'acqua del reticolo idrografico minore, è prescritta una fascia di rispetto minima, inedificabile, non inferiore a 10 metri, intesa come arretramento del filo di costruzione, nella quale non potranno essere realizzati nuovi interventi edilizi, compresi box, pertinenze e simili; si ricorda che, anche se diversamente rappresentato nelle tavole di sintesi, tale fascia di rispetto minima di 10 m da ciascuna sponda dei corsi d'acqua appartenenti al reticolo idrografico minore deve essere ascritta alla classe IIIA se in edificata e IIIB3 se edificata;
 - g) per qualunque corso d'acqua del reticolo idrografico naturale, iscritto nell'elenco delle acque pubbliche o con alveo pubblico, valgono le disposizioni del R.D. 523 del 25.07.1904 con particolare riferimento all'art. 96 (rif. Tav. 2 per la definizione del reticolo idrografico demaniale);
 - h) qualora risultassero differenza tra l'andamento dei corsi d'acqua demaniali, così come riportati sulle mappe catastali, rispetto all'attuale percorso planimetrico, resta inteso che le fasce di rispetto ai sensi del R.D. 523/1904 si applicano alla linea di drenaggio attiva, rimanendo di proprietà demaniale l'area abbandonata ai sensi e per gli effetti della L. 37/94 nonché in ragione dell'art. 32, comma 3, Titolo II delle NdA del PAI;
 - i) deve essere favorito il deflusso superficiale delle acque meteoriche, conservando inalterato, laddove possibile, il reticolo artificiale (scoli, fossi, cunette); è fatto obbligo ai proprietari dei lotti interessati da tratti di rete scolante superficiale, di provvedere alla loro costante pulizia e alla manutenzione degli eventuali manufatti, al fine di garantire costantemente la capacità di deflusso idrico.
12. Nelle aree caratterizzate da terreni con drenaggio difficoltoso, anche se non censite nell'ambito della cartografia di piano, si prescrive il divieto alla realizzazione di locali interrati e l'eventuale messa in opera di adeguate canalizzazioni per la bonifica dei luoghi; la medesima prescrizione si applica anche alle aree inondabili e/o interessate da soggiacenza delle acque sotterranee in grado di interferire con medesimi.
13. Qualora sia necessario effettuare sbancamenti di scarpate e/o riporti di materiale, gli stessi dovranno essere sostenuti e drenati al fine di garantire, a breve e a lungo termine, la stabilità dei pendii.
14. Non sono ammessi interventi edificatori interrati al di sotto della quota di massima escursione della falda.

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

15. Sino all'esecuzione dei Progetti pubblici di Riassetto idrogeologico nelle aree soggette a Classe IIIB sono ammessi per gli insediamenti preesistenti gli interventi del tipo MO, MS, RC, REA, REB (intesa come ristrutturazione globale dell'edificio ma senza modifiche planimetriche di sagoma), D (senza ricostruzione), recinzioni, posa di manufatti di arredo urbano.
16. nelle zone in Classe IIIB3, caratterizzate da pericolosità elevata, è da escludere la realizzazione di nuove unità abitative o completamenti, ma sono ammessi solo interventi che comportino un modesto incremento di carico antropico. In assenza di opere di riassetto sono consentiti solo adeguamenti che non comportino il carico antropico, quali quelli che consentono l'utilizzo più razionale degli edifici esistenti ed il loro adeguamento igienico- funzionale. Gli interventi suddetti, che comportino un modesto incremento di carico antropico, potranno essere realizzati solamente al termine dell'iter procedurale per la messa in opera delle sistemazioni per la difesa del territorio. Le limitazioni d'uso del territorio in classe IIIB3 allo stato attuale ed il loro variare a seguito della realizzazione delle sistemazioni idrogeologiche, sono specificate nella legenda della cartografia di sintesi. I titolari della Concessione Edilizia devono obbligatoriamente essere consapevoli dell'entità del rischio presente.
17. Nelle zone in classe IIIB4, caratterizzate da pericolosità molto elevata, è da escludere la realizzazione di interventi che comportino anche un modesto incremento di carico antropico. La messa in opera delle sistemazioni per la difesa del territorio (progettazione, realizzazione, collaudo e verifica ai fini urbanistici delle opere di riassetto) sono comunque necessari per la difesa dell'edificato. Le limitazioni d'uso del territorio in classe IIIB4, sono specificate nella legenda della cartografia di sintesi. I titolari della Concessione Edilizia devono obbligatoriamente essere consapevoli dell'entità del rischio presente.
18. La procedura per la realizzazione degli interventi di minimizzazione potrà essere gestita dall'Amministrazione comunale o, in alternativa, da altri soggetti pubblici o da privati che hanno specifico interesse nell'attuazione delle previsioni urbanistiche.
19. A seguito del completamento dell'iter per la realizzazione delle opere di minimizzazione e riassetto da parte dell'Amministrazione Comunale o da altri soggetti competenti, sarà compito dell'Amministrazione Comunale condurre la verifica della loro funzionalità, in relazione alla minimizzazione del rischio per le aree ad esse sottese.
20. Secondo quanto previsto dalla Nota Tecnica Esplicativa alla Circolare 7/LAP al punto 7.6, la verifica della minimizzazione o eliminazione del rischio deve essere condotta a livello dell'intera area inserita in classe IIIB: non è possibile dunque condurre tale verifica a livello di singolo lotto edificatorio o delegarla al professionista incaricato del progetto di edificazione.
21. L'Amministrazione Comunale potrà avviare le procedure di realizzazione delle opere di riassetto e difesa del territorio delle aree in classe IIIB, avvalendosi anche dei "Piani tecnici esecutivi di opere pubbliche" di cui all'art. 47 della LR 56/77
22. In assenza delle necessarie opere di riassetto, nelle aree ascritte alla IIIB3 saranno ammesse solo trasformazioni che non comportino un aumento del carico antropico.
23. A seguito di specifiche indagini, qualora le condizioni di pericolo lo consentano, saranno consentite nuove costruzioni di edifici per

attività agricole e residenze rurali, connesse alla conduzione aziendale, se non altrimenti localizzabili nell'ambito dell'azienda agricola.

24. Le aree ascritte alla classe IIIB3 e IIIB4 dovranno essere inserite in un crono programma delle opere di riassetto, nel quale sia esplicita la destinazione urbanistica delle opere suddette e siano individuate, per ciascuna opera, le porzioni di territorio da essa protette e/o pericolosità e rischio minimizzato: il crono programma dovrà essere elaborato in dettaglio nella fase attuativa del piano regolatore.

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

- a) rifacimento degli attraversamenti non adeguati del fosso Guandra (cfr. tav. 2);
- b) elaborazione di un programma esecutivo di pulizia e manutenzione degli alvei del reticolo minore e dei relativi attraversamenti;
- c) programma informativo delle condizioni del tratto in galleria del Canale Regina Elena, fornito dall'Ente gestore AIES;
- d) l'elaborazione di un Piano di Protezione Civile che tenga particolare conto delle aree incluse in classe III e, segnatamente, degli edifici ubicati all'interno delle fasce fluviali nella vallata del Ticino, oltre a quanto riportato al punto 6 precedente.

Art. 47

1. Le VARIANTI del PRG, ai sensi dell'art. 17 della LR 56/1977, qualora riguardino il territorio di un solo Comune consorziato, possono essere formate, adottate e pubblicate dal Comune interessato, previa informazione al Consorzio del PRGI e recepimento di Deliberazione di parere da parte dello stesso.

All. 26

Art. 48

1. Nelle more di salvaguardia del PRG valgono le norme di cui all'art. 85 della LR 56/1977 come interpretazione della LR 13/1986.

All. 32a.b

Art. 49

1. Fanno parte integrante della presente Normativa di PIANO REGOLATORE INTERCOMUNALE:
 - 1) La Relazione
 - 2) L'allegato alle N.A. del PRGI
 - 3) Le planimetrie generali e particolari del territorio intercomunale nei rapporti 1/10.000 e 1/5.000
 - 4) Le planimetrie di azzonamento urbano nel rapporto non inferiore a 1/2.000
 - 5) Le planimetrie di indagine
 - 6) Le relazioni geologico-tecniche e le relative planimetrie.

2. Per quanto non è stato inserito nelle presenti Norme di Attuazione del PRGI, si fa riferimento alle leggi nazionali e regionali in materia urbanistica e ai Regolamenti Edilizi dei Singoli Comuni consorziati per quanto non in contrasto con le norme stesse, fatta salva la possibilità, a PRGI approvato, di conformarsi a questo.