

REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA DI NOVARA

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

P.R.G.I. MEZZOMERICO

approvato con D.G.R. 52-16349 del 29.06.1992 pubblicato sul B.U.R. n. 34 del 19.06.1992

Variante n. 3/2026

(variante parziale: art. 17, comma 5°, LR 56/77 s.m.i.)

PROGETTO PRELIMINARE

Data di elaborazione: Giugno 2026

delibera C.C. n. del divenuta esecutiva il.....

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Il Sindaco

Il Segretario comunale

Il Progettista

Il Responsabile del procedimento

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. ~~14-bis~~ 15 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
- Art. 24 bis Indicazioni costruttive per la qualità progettuale
- Art. 24 ter Richiamo alle disposizioni del PPR

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. 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 LR 56/1977
- Art. 31/ter Zona C4 - Aree a capacità insediativa invariata (per il solo Comune di Mezzomerico)
- 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. 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 extragricoli in Zona E

CAPITOLO V - ATTREZZATURE PUBBLICHE

- Art. 42 Standard Urbanistici a livello comunale
Art. 42 bis Aree per Servizi e opere di urbanizzazione: cessione, assoggettamento, monetizzazione
Art. 43 Standard Urbanistici a livello generale (intercomunale) (ZONA F del DM 2.4.1968 n. 1444)
Art. 44 Zone per impianti di pubblica utilità (S)
Art. 44 bis Pista ciclo-pedonale a margine della S.P. 18-A Oleggio Mezzomerico

CAPITOLO VI - VINCOLI E TUTELA STORICO - AMBIENTALE

- Art. 45 Fasce e zone di rispetto
Art. 46 Zone di vincolo: Vincolo idrogeologico
Aree di vincolo aeronautico
Parco del Ticino
Vincolo paesaggistico
Zone di interesse archeologico
Zone di vincolo dei depuratori
Zone di vincolo dei pozzi idropotabili
Zone a rischio geologico

CAPITOLO VII - DISPOSIZIONI FINALI E NORME TRANSITORIE

- Art. 47 Varianti del PRGI
Art. 48 Norme transitorie
Art. 49 Documenti di PRGI

CAPITOLO VIII - NORME GENERALI DI TUTELA GEOAMBIENTALE

- Art. 50 Norme generali di tutela geoambientale

Le norme del presente fascicolo sono coordinate con tutte le modifiche e/o variazioni intervenute dalla data di approvazione del PRGI, in particolare le parti di testo in <rosso> sono relative alle modifiche introdotte dalla sola Variante n. 3/2026 (parziale).

CAPITOLO I
NORME GENERALI

FINALITÀ

Art. 1

- 1 Il PRG disciplina, in base alla vigente (*all. 1*) 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.

INTERVENTI

Art. 2

- 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

Art. 3

- 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

Art. 4

- 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 *(all. 2) 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.

PROGRAMMAZIONE URBANISTICA

Art. 5

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

INDICE DI BASE E DI FABBRICABILITÀ

Art. 6

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

INDICE POTENZIALE

Art. 7

- 1 Alle aree in acquisizione per destinazione a (*all. 2*) standard 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.

- 1 Nelle zone di espansione urbana soggette a SUE ex art. 46 LR. 56/1977, la proprietà privata accede al (*all. 9*) 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 (*all. 2*) vantaggi derivanti dalla pianificazione: (*all. 27*) l'individuazione dei Comparti può avvenire anche in sede di PPA ai sensi dell'art. 46 LR 56/1977.
- 2 La compartecipazione volontaria si realizza (*all. 2*) mediante la costituzione di un Consorzio di proprietari (o altre forme previste dalle leggi) (*all. 27*) 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.
- 3 In comune di Mezzomerico la compartecipazione volontaria delle proprietà interessate prevede la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e la cessione gratuita o l'assoggettamento all'uso pubblico delle aree per urbanizzazione secondaria nella misura minima di 25 mq per vano-abitante (= 25 mq ogni 130 mc).

- 1 Nelle zone di espansione urbana soggetta a SUE ex art. 46 LR 56/1977, l'indice di fabbricabilità (*all. 9*) 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 standard urbanistici di cui all'art. 7) nelle misure determinate dalle presenti N.A. per zone omogenee e per Comune.
- 2 Analogamente nelle zone di espansione produttiva soggette a SUE contraddistinte con il simbolo D, una quota è destinata a interventi convenzionati con il Comune.

ATTUAZIONE COMPARTICIPATA

Art. 10

(soppresso)

TEMPI ATTUAZIONE SUE

Art. 11

- 1 Le convenzioni relative agli Strumenti Urbanistici Esecutivi Convenzionati (*all. 4*) hanno validità per 10 anni e sono rinnovabili a giudizio della A.C. (*all. 13*).
- 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 fideiussione.
- 3 Le aree in cessione o in assoggettamento a uso pubblico da convenzionare dovranno essere poste a disposizione contestualmente alla ratifica della Convenzione.

- 1 È facoltà della A.C., secondo le esigenze (*all. 5*) 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 planovolumetrico 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).

CAPITOLO II

STRUMENTI AMMINISTRATIVI E URBANISTICI DI ATTUAZIONE

STRUMENTO AMMINISTRATIVO

Art. 13

- 1 Strumento amministrativo di attuazione del PRG, (*all. 6*) per i Comuni Consorziati, è il PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE (PPA) regolato dagli artt. dal 32 al 37/bis della LR 56/1977.

- 1 PIANI PARTICOLAREGGIATI (PP) di cui all'art. 13 e **(all. 7)** successivi della legge 17.8.1942 n. 1150 e agli artt. 38, 39 e 40 della LR 56/1977.
- 2 PIANI DI RECUPERO (PR) assimilati a PP ai sensi dell'art. 28 della legge 5.8.1978 n. 457, di **(all. 8)** iniziativa pubblica o privata regolati dagli artt. 41/bis e 43 della LR 56/1977.
- 3 PIANI DI ZONA (PZ) o di Edilizia Economica e Popolare di cui alla legge 18.4.1962 n. 167 regolati dall'art.41 della LR 56/1977; rientrano in questa **(all. 10)** categoria, quali strumenti complementari e sussidiari, i procedimenti di localizzazione ai sensi dell'art. 51 della legge 22.10.1971 n. 865.
- 4 PIANI PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (PIP) di carattere **(all. 11)** industriale, artigianale, commerciale e turistico di cui all'art. 27 della legge 865/1971, regolati dall'art. 42 della LR 56/1977.
- 5 PIANI TECNICI ESECUTIVI di Opere Pubbliche regolati dall'art. 47 della LR 56/1977 che - ove necessita - **(all. 12)** costituiscono VARIANTE di PRG secondo quanto stabilito dall'ultimo comma dell'art. 47 della LR 56/1977 s.m.i.
- 6 PIANI ESECUTIVI CONVENZIONATI, regolati dagli artt. 43 e 44 della LR 56/1977 **(all. 8-13)**.

COMPARTI

Art. 14 bis

- 1 Comparti di intervento di cui all'art. 46 (*all. 9*) L.R. 56/1977 e sue modifiche ed integrazioni e con la procedura fissata al precedente art. 8.

STRUMENTI URBANISTICI

Art. 15

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

CAPITOLO III
NORME TECNICHE GENERALI

- 1 St = Superficie territoriale
È l'area complessiva di una porzione di territorio, misurata in metri quadrati (mq), comprendente le superfici fondiariae (Sf) e quelle destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste.
- 2 Sf = Superficie fondiaria
È l'area del terreno asservita e/o asservibile alle costruzioni realizzate e/o realizzabili, misurata in metri quadrati (mq), al netto delle superfici destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie ed indotte esistenti e/o previste.
- 3 Sc = Superficie coperta di un edificio
La superficie coperta è l'area, misurata in metri quadrati (mq), della proiezione orizzontale dell'intero corpo di costruzione emergente dal terreno, comprese le tettoie, le logge, i "bow window", i vani scala, i vani ascensori, i porticati e le altre analoghe strutture.
Sono esclusi dal computo della superficie coperta gli elementi decorativi, i cornicioni, le pensiline ed i balconi aperti a sbalzo, aggettanti per non più di 1,50 m dal filo di fabbricazione.
- 4 Sul = Superficie utile lorda della costruzione
La superficie utile lorda, misurata in metri quadrati (mq), è la somma delle superfici lorde di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso - delimitate dal perimetro esterno di ciascun piano.
Nel computo della superficie utile lorda dei piani sono comprese le superfici relative:
a) ai "bow window" ed alle verande;
b) ai piani di calpestio dei soppalchi;
sono escluse le superfici relative:
c) ai volumi tecnici, anche se emergenti dalla copertura del fabbricato, quali torrioni dei macchinari degli ascensori, torrioni delle scale, impianti tecnologici, ai vani scala ed ai vani ascensori;
d) ai porticati, ai "pilotis", alle logge, ai balconi, ai terrazzi;
e) agli spazi compresi nel corpo principale o a quelli coperti ad esso esterni adibiti al ricovero ed alla manovra dei veicoli, per uso esclusivo dei residenti o comunque pertinentziali;

- f) ai locali cantina, alle soffitte ed ai locali sottotetto non abitabili o agibili;
- g) ai cavedi.

- 5 S_{un} = Superficie utile netta della costruzione
La superficie utile netta, misurata in metri quadrati (mq) è la somma delle superfici utili nette di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso - ricavate deducendo da quelle utili lorde, tutte le superfici non destinate al calpestio.
Le soglie di passaggio da un vano all'altro e gli sguinci di porte e finestre sono convenzionalmente considerate superfici non destinate al calpestio fino ad una profondità massima di 0,50 m e, come tali, sono dedotte dalle superfici lorde; soglie e sguinci di profondità maggiore saranno invece computati per intero come superfici destinate al calpestio.

- 6 I_t = Indice di densità edilizia territoriale
L'indice di densità edilizia territoriale è dato dal rapporto tra il volume edificato e/o edificabile e la superficie territoriale ($I_t = V/St$): rappresenta il numero di metri cubi di volume edificato e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale (mc/mq).

- 7 I_f = Indice di densità edilizia fondiaria
L'indice di densità edilizia fondiaria è dato dal rapporto tra il volume edificato e/o edificabile e la superficie fondiaria ($I_f = V/Sf$): rappresenta il numero di metri cubi di volume edificato e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (mc/mq)

- 8 R_c = Rapporto di copertura
Il rapporto di copertura è il quoziente, espresso in percentuale (%), tra la superficie coperta delle costruzioni edificate e/o edificabili e la superficie fondiaria pertinente ($R_c = S_c/S_f$): rappresenta la percentuale di superficie coperta edificata e/o edificabile sulla superficie fondiaria.

- 9 D, D_c, D_s = distanza tra le costruzioni (D), della costruzione dal confine (D_c), della costruzione dal ciglio o confine stradale (D_s)
Le distanze di cui al titolo del presente articolo sono misurate in metri (m) e riferite al filo di fabbricazione della costruzione.
Il filo di fabbricazione, ai fini della presente norma, è dato dal perimetro esterno delle pareti della costruzione, con esclusione degli elementi decorativi, dei cornicioni, delle pensiline, dei balconi e delle altre analoghe opere, aggettanti per non più di 1,50 m; sono inclusi nel perimetro anzidetto i

"bow window", le verande, gli elementi portanti verticali in risalto, gli spazi porticati, i vani semiaperti di scale ed ascensori.

La distanza tra:

- a) filo di fabbricazione di una costruzione e filo di fabbricazione di un'altra costruzione (D),
- b) filo di fabbricazione di una costruzione e linea di confine della proprietà (Dc),
- c) filo di fabbricazione di una costruzione e confine di una strada o, in assenza di questo, ciglio di una strada,

è misurata dal raggio della minima circonferenza avente centro in uno dei due elementi e tangente all'altro.

10 Dc = soppresso

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 finestrate.

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 Ut = Indice di utilizzazione territoriale

L'indice di utilizzazione territoriale è dato dal rapporto tra la superficie utile lorda edificata e/o edificabile e la superficie territoriale ($Ut = Sul/St$): rappresenta il numero di metri quadrati di superficie lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale (mq/mq)

15 Uf = indice di utilizzazione fondiaria

L'indice di utilizzazione fondiaria è dato dal rapporto tra la superficie utile lorda edificata e/o edificabile e la superficie territoriale ($Uf = Sul/Sf$): rappresenta il numero di metri quadrati di superficie lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (mq/mq)

16 Np = Numero dei piani della costruzione

Il numero dei piani della costruzione è il numero dei piani abitabili o agibili - compresi quelli formati da soffitte e da spazi sottotetto che posseggano i requisiti tecnico-funzionali per essere considerati tali - e di quelli seminterrati il cui livello di calpestio sia, anche solo in parte, fuori terra rispetto ad uno qualunque dei fronti dell'edificio, con esclusione di rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati.

Dal computo del numero dei piani sono esclusi quelli il cui livello di calpestio risulti interamente interrato e che non emergano dal suolo per più di 1,20 m, misurati dal più alto dei punti dell'intradosso del soffitto al più basso dei punti delle linee di spiccatto perimetrali (come definiti al 5° comma del punto 17), nonché gli eventuali soppalchi.

17 Hf = Altezza dei fronti delle costruzioni

Si definiscono fronti le proiezioni ortogonali delle singole facciate della costruzione, compresi gli elementi aggettanti o arretrati e la copertura.

Si assume come altezza di ciascun fronte della costruzione la differenza di quota, misurata in metri (m), tra l'estradosso dell'ultimo solaio - ovvero tra il filo di gronda della copertura se a quota più elevata rispetto ad esso - ed il punto più basso della linea di spiccatto; parapetti chiusi o semiaperti, realizzati con qualsiasi tipo di materiale, non rientrano nel computo se di altezza inferiore o uguale a 1,10 m.

L'ultimo solaio è quello che sovrasta l'ultimo spazio abitabile o agibile - ivi compresi i sottotetti che posseggano i requisiti tecnico-funzionali per essere considerati abitabili o agibili - con esclusione dei volumi tecnici.

Il filo di gronda è dato dall'intersezione della superficie di facciata con il piano orizzontale tangente al punto più basso della parte aggettante della copertura; nel caso in cui la facciata e la copertura siano raccordati con elementi curvilinei od altro, l'intersezione di cui sopra è rappresentata da una linea virtuale.

La linea di spiccatto è data dall'intersezione della superficie del terreno naturale o del terreno sistemato, se a quota inferiore, con la superficie della facciata della costruzione, escluse le parti prospicienti a rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati.

Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale o presenti andamento complesso con parti a diverse sezioni verticali, l'altezza virtuale della linea di estradosso rispetto al piano di calpestio sottostante, è convenzionalmente ricavata dividendo il volume dell'ultimo spazio di cui

al comma 3 (comprensivo degli spessori dei tamponamenti laterali e dell'ultimo solaio) per la superficie utile lorda corrispondente, al netto di eventuali soppalchi; l'altezza virtuale di cui sopra sommata alla differenza di quota tra il piano di calpestio citato ed il punto più basso della linea di spiccato è l'altezza di ciascun fronte.

Dal computo dell'altezza dei fronti sono escluse le opere di natura tecnica che è necessario collocare al di sopra dell'ultimo solaio, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, camini, torri di esalazione, ciminiera, antenne, impianti per il riscaldamento e/o la refrigerazione, impianti per l'utilizzo di fonti energetiche alternative.

18 H = Altezza della costruzione

L'altezza della costruzione, misurata in metri (m), è la massima tra quelle dei fronti, determinate ai sensi del precedente punto 17.

19 Per altre definizioni specifiche si fa riferimento (*all. 14*) a leggi, decreti e circolari.

20 Sottotetti.

I sottotetti che siano funzionalmente connessi e di servizio esclusivo, nell'uso, all'unità immobiliare sottostante, che non comportino aumento di carico urbanistico e che costituiscano, a catasto, servizio complementare all'abitazione, sono considerati non abitabili, pertinenze dell'abitazione, soggetti al pagamento degli oneri di urbanizzazione ma esclusi dal computo delle superfici lorde e nette di pavimento a norma del presente articolo, quando:

- a) abbiano una superficie (con altezza superiore a ml 2,00) pari o non superiore al 50% dell'alloggio, di cui costituiscono pertinenza;
- b) abbiano un'altezza media e/o un rapporto di aeroilluminazione inferiori a quelli regolamentari (inferiore rispettivamente ml 2,40 ed 1/20 della superficie di pavimento);
- c) non siano tramezzati o ripartiti in locali diversi, con la sola eccezione di locali non areati;
- d) costituiscano pertinenza di un alloggio dotato di almeno due camere da letto;
- e) non siano realizzati al piano di locali abitabili.

21 Negli edifici esistenti i sottotetti, legittimamente realizzati, che abbiano i requisiti di cui alla L.R. 6 agosto 1998 n. 21, possono essere recuperati alla residenza, anche se non collegati all'alloggio sottostante, e/o alle destinazioni ammesse (e sono da comprendersi nel computo della S.u.n.), anche con interventi limitati al solo sottotetto, purché:

- l'intervento sia realizzato nei limiti di un incremento del 20% dell'indice di fabbricabilità e/o di utilizzazione fondiaria della zona;
- siano garantiti i rapporti di aero-illuminazione con serramenti in falda, abbaini o mediante il ricavo di terrazzi a pozzetto;

Nelle aree ambientali e documentarie l'apertura di serramenti in falda od il ricavo di terrazzi a pozzetto non devono interessare più del 10% della falda di copertura.

- le modifiche delle quote di colmo e di gronda, siano contenute entro metri 1,00, tenuto conto delle quote degli edifici circostanti.

- 1 Per il calcolo del volume realizzabile in *(all. 15)* 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.
- 2 Il volume della costruzione, misurato in metri cubi (mc) è la somma dei prodotti della superficie utile lorda di ciascun piano (Sul), al netto di eventuali soppalchi, per l'altezza misurata tra i livelli di calpestio del piano medesimo e del piano superiore.
Per l'ultimo piano, sottotetto abitabile o agibile compreso, l'altezza di cui sopra è quella tra il livello di calpestio e l'estradosso dell'ultimo solaio o in sua assenza l'estradosso della superficie di copertura.
Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale, si ricava convenzionalmente l'altezza virtuale alla quale è situata la linea di estradosso rispetto al piano di calpestio, seguendo il procedimento descritto al comma 6 del punto 17 dell'articolo precedente.
- 3 Al di sopra della quota di gronda può essere ricavato un solo piano abitabile arretrato e contenuto nella sagoma generata dalle inclinate ai 45° dal muro perimetrale in quota gronda.
- 4 soppresso
- 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 *(all. 30)* volte utilizzata per il calcolo del volume edificabile.
- 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 impiantiti 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 inferiori per archivi, ecc. Viene conteggiata la sommatoria delle superfici utili risultanti.
- 8 soppresso
- 9 soppresso
- 10 soppresso

- 1 Per il calcolo delle distanze tra edifici o per il *(all. 16)* rapporto con spazi pubblici, l'altezza è quella reale di cui al punto 17 dell'art. 16 delle presenti NTA.
- 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:
$$\frac{A \text{ sup. spazio pubblico} + \text{eventuale arretramento}}{S \text{ sup. delle pareti di prospetto dell'edificio}} \geq 1 \quad (\text{all. 16c})$$
- 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 *(all. 16f)* l'altezza pari allo spazio pubblico antistante al fronte considerato, aumentato dell'eventuale arretramento.
- 6 Vanno in ogni caso osservate le prescrizioni di cui *(all. 14 m)* all'art. 9 del DM 2.4.1968 n. 1444.

- 1 In caso di nuove costruzioni, ricostruzioni, ristrutturazioni 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, le strade consortili, ecc. all'esterno dei centri edificati, salvo diversa indicazione di P.R.G.I., 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 *(all. 16f)* recinzioni, deve presentare uno smusso risultante *(all. 17a)* come terzo lato di un triangolo avente gli altri lati adiacenti di m 3 ciascuno.
- 5 Larghezza minima delle sedi stradali private all'interno degli S.U.E. 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 4,50 anche se 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.

- 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 D.L. 30.4.1992 n. 285 integrato con D.L. 10.9.1993 n. 360 e del relativo Regolamento approvato con D.P.R. 16.12.1992 n. 495 integrato con D.P.R. 24.6.1993 n. 147, nonché le norme di cui al DM 1404/1968 e all'art. 27 della LR 56/1977 e s. m. ed i. (***all. 25a***).

DESTINAZIONE D'USO

Art. 21

- 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 (*all. 1a*) modificazioni.

- 1 Per le nuove costruzioni residenziali, nelle aree (*all. 17a*) di pertinenza delle stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi privati in misura non inferiore a 1 mq ogni 20 mc di costruzione calcolata come all'art. 17 (pari a 5 mq/100 mc), come definiti nella Circolare n. 3210/1967 **punto 9 (*all. 25b*)**.
- 2 È altresì richiesta la verifica progettuale di almeno 2 posti macchina per ciascun alloggio (mq 25 se chiusi).
- 2bis Negli interventi di nuova costruzione sui lotti liberi nelle zone C1 e nelle aree di nuovo impianto (C2), debbono essere previste aree a parcheggio pubblico nella misura del 7,15% della superficie del lotto edificabile nella zona C1 e di **25** mq per vano-abitante (ogni 130 mc) nelle zone C2.
Ove nelle zone C1 i lotti liberi edificabili non prospettino su spazio pubblico, le relative aree di parcheggio saranno assoggettate all'uso pubblico.
- 3 Per nuovi edifici o porzioni di edifici commerciali e direzionali: 15 mq di parcheggio privato ogni 100 mq di SI dell'edificio; ulteriori 50 mq/100 mq di Sup. lorda devono essere riservati a parcheggio pubblico, salvo maggiori dotazioni secondo quanto previsto dall'art. 21 LR 56/1977.
- 4 Per i locali di spettacolo: 1 posto 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): parcheggi privati nella misura di un posto macchina ogni 10 addetti; parcheggi pubblici nella misura minima del 5% della superficie territoriale interessata (lotto libero nelle zone D1; S.t. dello S.U.E. nelle zone D2).
- 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 (*all. 16b-17a-17b*) 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 lato 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.

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 seminterrati, devono essere realizzate con materiale in armonia con l'ambiente (come coperture con manto di tegole, coppi, ecc.).

Le autorimesse interrato 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 al precedente 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

Art. 23

- 1 soppresso
- 2 soppresso
- 3 soppresso
- 4 In Comune di Mezzomerico tutte le zone edificate sono classificate come aree a capacità insediativa esaurita; pertanto le aree di pertinenza degli edifici esistenti sono quelle di proprietà individuate dalle tavole di azionamento del Piano.
- 5 Nelle nuove costruzioni sui lotti liberi (in zona C1 e D1) e nelle aree di nuovo impianto (zone C2 e D2) le aree di pertinenza degli edifici previsti sono coincidenti con le superfici fondiarie, al netto, quindi delle superfici pubbliche o private di uso pubblico (viabilità e standard urbanistici).

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

Art. 24

- 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.

Le recinzioni sono ammesse sull'intero territorio comunale, con eccezione delle aree boscate e delle aree a vigneto, con le prescrizioni di cui alle presenti norme.

La realizzazione di recinzioni è solitamente complemento o pertinenza di edifici esistenti o in progetto; nelle aree agricole le recinzioni si intendono complementari ad edifici esistenti o in progetto quando sono limitate alle aree di pertinenza degli edifici, definite sulla base di un rapporto di copertura minimo del 10%.

Un lotto in area agricola, adiacente ad un lotto classificato dal PRGI come area residenziale edificata od edificabile, è considerato area di pertinenza dell'edificio esistente od in progetto e può essere recintato con la tipologia e l'altezza della recinzione della zona residenziale.

Gli arretramenti dal ciglio di strade pubbliche o d'uso pubblico sono così determinati:

- m 1,50 con accessi a m 5,00 dalle strade provinciali;
- m 1,00 con accessi a m 5,00 dalle strade comunali o private di uso pubblico;

~~L'arretramento dell'accesso carraio può essere sostituito dalla automazione del relativo cancello.~~

Le aree di arretramento dovranno essere disposte a verde a cura del frontista.

- 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.

Nel caso particolare di recinzione che interessa un lotto contiguo a lotti edificati già dotati di recinzione, è ammesso, ove non sia previsto l'ampliamento o la rettifica della sede stradale cartograficamente indicati, l'allineamento della nuova recinzione a quelle preesistenti ed il completamento con la tipologia e l'altezza preesistenti.

Nelle aree ambientali e documentarie (Centro storico e zona B1) possono essere ammessi interventi di consolidamento e sostituzione o completamento dei muri di cinta esistenti con altezza, tipologia e materiali pari al preesistente o limitrofo, in particolare quando il manufatto concorre a caratterizzare il contesto storico ambientale (cortine, viottoli, antiche percorsi, ecc.)

- 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 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 costituite da elementi semplici ed a giorno che consentano il passaggio di animali selvatici: l'altezza massima 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 e dovranno essere limitate ad un'area di pertinenza degli edifici computata a norma del punto 1 del presente articolo.
- 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.
- 8 La delimitazione a mezzo di recinzione di aree non edificate e/o agricole, fatto salve specifiche esigenze per recinzioni di aree destinate all'allevamento di animali od alla coltivazione di colture altamente specializzate (orticoltura, florovivaistica, ecc.), configura un intervento di trasformazione del territorio a carattere non edificatorio ed è soggetta al pagamento degli oneri relativi (di cui alla tabella 6 della deliberazione del Consiglio Comunale) per ogni metro quadrato di area delimitata nella misura massima ivi indicata.
In caso di delimitazione parziale l'onere relativo è definito nella misura percentuale corrispondente al rapporto tra lo sviluppo della recinzione ed il perimetro dell'area delimitata.
- 9 In tutto il territorio Comunale è vietato l'abbattimento o l'indebolimento di alberi che abbiano particolare valore ambientale od urbanistico, salva autorizzazione motivata del comune.
Alle domande di trasformazione edilizia di un'area dovrà essere allegato il progetto di sistemazione esterna della superficie territoriale di pertinenza con l'indicazione delle zone alberate, a giardino od a coltivo e le opere di sistemazione quali le recinzioni, le pavimentazioni, gli arredi fissi, i parcheggi.
Con l'obiettivo di valorizzazione paesistica, regolazione microclimatica e di protezione dall'inquinamento acustico ed atmosferico, con gli interventi di ristrutturazione, ampliamento e nuova costruzione, nelle aree per insediamenti residenziali e nelle aree per insediamenti produttivi, dovranno essere posti a dimora, all'atto dell'intervento e ed in forma definitiva, alberi d'alto fusto nella misura, rispettivamente, di

una pianta ogni 400/800 mq di superficie fondiaria od essenze arbustacee nella misura di un gruppo ogni 200/400 mq di superficie fondiaria, privilegiando la continuità con le aree verdi esistenti.

Nelle aree a destinazione residenziale o per insediamenti produttivi soggette ad interventi di ristrutturazione, ampliamento e nuova costruzione, rispettivamente il 60%/30% della superficie del lotto di pertinenza dovrà essere realizzata a verde profondo per consentire lo smaltimento delle acque meteoriche.

Ciascun insediamento, al fine di assicurare le riserve idriche necessarie alla irrigazione delle aree verdi e ad eventuali impianti antincendio dovrà, inoltre, realizzare vasche e bacini di accumulo delle acque meteoriche di dimensione adeguata; le acque in eccedenza dovranno essere smaltite in sottosuolo anche a mezzo di pozzi perdenti, anche al fine di salvaguardare il livello di falda.

A puro titolo indicativo per consumi relativi a irrigazione delle aree verdi, il volume delle vasche di accumulo delle acque meteoriche, dovrebbe essere determinato con la seguente formula:

$$V = 0,8 \text{ l/mq/giorno} \times 30 \text{ giorni} \times \text{sup. area verde.}$$

- 1 I fabbricati di nuova costruzione o soggetti ad interventi di ricostruzione, ristrutturazione o recupero debbono inserirsi convenientemente nell'ambiente urbano, rispettandone le caratteristiche peculiari; per questo debbono armonizzare nelle linee, nei materiali di rivestimento, nelle tinteggiature e nelle coperture con gli edifici circostanti e, in particolare, con quelli costituenti matrice ambientale, anche senza essere necessariamente simili a questi.
- 2 In tutti gli edifici ancora oggi caratterizzati da elementi tipologici o costruttivi originari, gli interventi edilizi ammessi debbono comunque assicurare la salvaguardia e la valorizzazione di detti elementi (mensole e balconi in legno, murature in vista, portali, affreschi, insegne, ecc.).

In particolare le coperture, le gronde, la forma e la dimensione delle aperture, i portali e gli androni carrai, i serramenti e gli infissi a persiana, gli intonaci, i colori e gli apparati decorativi, i balconi ed i ballatoi costituiscono elementi di rilevante interesse figurativo e debbono essere realizzate in conformità alle presenti norme.
- 3 Tutti gli interventi edilizi debbono proporsi la valorizzazione ed il progressivo adeguamento ai caratteri tipologici ed agli elementi costruttivi originali, tipici, ricorrenti e di riconosciuta qualità presenti nell'abitato.

L'Autorità comunale competente in sede di rilascio degli atti di assenso all'edificazione, ha facoltà di prescrivere, con congrua motivazione ed in conformità al parere espresso dalla Commissione paesaggio, soluzioni progettuali specifiche e di imporre direttive intese ad ottenere specifici risultati di inserimento ambientale.
- 4 Gli interventi di recupero degli edifici esistenti e gli interventi di nuova edificazione debbono essere realizzati secondo le indicazioni del "piano regionale per il risanamento e la tutela della qualità dell'aria" di cui alla D.C.R. 98-1247 dell'11.01.2007; al fine di garantire la qualità della progettazione degli interventi e del corretto inserimento paesaggistico si suggerisce il riferimento alle pubblicazioni "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti: "Buone pratiche per la progettazione edilizia" e "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. "Buone pratiche per la progettazione pianificazione locale" approvati con DGR 30-13616 del 22 marzo 2010.

- 5 Per quanto possibile l'impianto urbanistico, l'orientamento degli edifici e la progettazione architettonica devono fare riferimento ai criteri di sostenibilità energetica ed ambientale (prendendo spunto dalle linee guida per la bioedilizia ufficialmente riconosciute con riferimento al protocollo Itaca) con scelte che tendano a:
- a) l'ottimizzazione dello sfruttamento della luce naturale;
 - b) favorire l'impiego di materiali di recupero e/o riciclabili;
 - c) ridurre i consumi di acqua potabile anche attraverso il recupero, in apposite vasche di accumulo, delle acque meteoriche per servizi igienici e irrigazione delle aree verdi;
- A puro titolo orientativo di seguito sono indicati i criteri di dimensionamento delle vasche di accumulo delle acque meteoriche, per consumi relativi a:
- servizi igienici (alimentazione cassette di scarico WC) con vasca di volume:
 $V = S.l.p./40 \text{ mq per abitante} \times 60 \text{ l/giorno} \times 15 \text{ giorni}$
 - irrigazione delle aree verdi, con vasca di volume:
 $V = 0,8 \text{ l/mq/giorno} \times 30 \text{ giorni} \times \text{sup. area verde}$
- d) evitare l'impiego di combustibili fossili prevedendo l'utilizzo di combustibili da biomassa o da energia rinnovabile;
 - e) prevedere, in presenza di più nuclei abitativi, la dotazione di impianti termici centralizzati, in grado di consentire la termoregolazione e la contabilizzazione del calore per ogni unità abitativa;
- 6 Non sono ammessi macchinari di condizionamento e ventilazione sui fronti verso strada o visibili da spazio pubblico.
- 7 Installazioni di pannelli solari o impianti di produzione energetica rinnovabile dovranno essere armonizzati con l'aspetto esterno degli edifici, inseriti nella pendenza della falda.
- 8 Nelle aree libere non edificate, nei giardini e negli orti esistenti debbono essere conservate e valorizzate le preesistenze verdi (aiuole, alberature, piante rampicanti e pergolati); sono vietati il taglio e l'indebolimento di alberi che abbiano, a parere della Commissione Locale del Paesaggio, particolare valore naturalistico ed ambientale, salva autorizzazione motivata del Comune.
- ~~9 Per insediamenti a destinazione residenziale, terziaria, industriale e commerciale di nuova costruzione che~~

~~verifichino requisiti di particolare interesse anche ai fini delle mitigazioni e compensazioni ambientali gli oneri di urbanizzazione secondaria relativi al titolo edilizio abilitativo potranno essere ridotti, con specifica deliberazione di Consiglio Comunale, con riferimento alle seguenti percentuali:~~

~~A) L'intervento prevede minori consumi energetici ed è realizzato con i criteri della classe A+ o superiore, con consumi energetici, quindi, minori di 15 kWh/mq per anno
riduzione 20%~~

~~B) L'intervento prevede minori consumi energetici ed è realizzato con i criteri della classe A, con consumi energetici fino a 30 kWh/mq per anno
riduzione 10%~~

~~C) L'intervento prevede contenimento dei consumi idrici con la formazione di vasche di accumulo delle acque meteoriche, per consumi relativi a:~~

~~servizi igienici (alimentazione scarico WC) con vasche di volume:~~

~~$V = S.n.r./40 \times 60l/\text{giorno} \times 15 \text{ giorni}$
riduzione 5%~~

~~irrigazione delle aree verdi con vasca di volume:~~

~~$V = 0,8 l/mq/\text{giorno} \times 30 \text{ giorni} \times \text{sup. area verde}$
riduzione 5%~~

~~D) L'intervento a destinazione industriale, commerciale, terziaria e turistico ricettiva prevede la formazione di "coperture verdi" e almeno il 10% delle superfici delle pareti perimetrali come "pareti verdi"
riduzione 10%~~

~~E) L'intervento a destinazione industriale, commerciale, terziaria e turistico ricettiva prevede la formazione di aree a parcheggio alberate (con la posa di un albero di alto fusto ogni 4 posti auto) e la raccolta ed il riuso delle acque meteoriche
riduzione 5%~~

~~F) L'intervento a destinazione industriale, commerciale, terziaria e turistico ricettiva prevede contenimento dei consumi idrici con la formazione di vasche di accumulo delle acque meteoriche, per consumi relativi a:~~

~~servizi igienici (alimentazione scarico WC) con vasche di volume:~~

~~$V = n. \text{servizi igienici} \times 120 l/\text{giorno} \times 15 \text{ giorni}$
riduzione 10%~~

~~irrigazione delle aree verdi con vasca di volume:~~

~~$V = 0,8 l/mq/\text{giorno} \times 30 \text{ giorni} \times \text{sup. area verde}$
riduzione 5%~~

- 1 Limitatamente alle aree oggetto della variante parziale 2018, si richiamano le disposizioni immediatamente cogenti e prevalenti del PPR contenute nelle Norme di Attuazione all'art. 3, comma 9, all'art. 13, commi 11, 12 e 13, all'art. 14, comma 11, all'art. 15, commi 9 e 10, all'art. 16, commi 11, 12 e 13, all'art. 18, commi 7 e 8, all'art. 23, commi 8 e 9, all'art. 26, comma 4, all'art. 33, commi 5, 6, 13 e 19, all'art. 39, comma 9 e all'art. 46, commi 6, 7, 8, 9, nonché nel Catalogo dei Beni paesaggistici del Piemonte, prima parte, all'interno della sezione 'prescrizioni specifiche presente nelle schede relative a ciascun bene che, in caso di contrasto con le previsioni e/o le Norme di Attuazione del PRGC, sono prevalenti.”.
- 2 I regolamenti comunali (edilizio, igiene, di polizia, ecc.) dovranno adeguare, ove necessario, le loro previsioni e prescrizioni agli esiti della verifica di assoggettabilità a procedura di VAS della stessa variante 2018.

CAPITOLO IV
NORME TECNICHE DI ZONA

**ZONE RESIDENZIALI - EDIFICI RESIDENZIALI -
NORME GENERALI**

Art. 25

(Artt. 26-27-28-29-30-31-31/bis-32-33)

- 1 Destinazione specifica: residenza e pertinenze (autorimesse private, ecc.).
- 2 Destinazioni consentite:
 - A) commercio al dettaglio (unità di vicinato e medie strutture di vendita) nel rispetto della tabella delle compatibilità territoriali dello sviluppo delle attività commerciali; bar e ristoranti; 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 infiammabili, inesplosivi, inimputrescibili, 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.
- 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.
- 6 Per le attività commerciali debbono essere individuate le aree a parcheggio in conformità a quanto prescritto dall'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. e dall'art. 25 della DCR n. 563-13414 del 29.10.1999.

- 1 Ambiti territoriali individuati nel PRGI ai sensi dell'art. 13 comma 5 e art. 24 della LR 56/1977.
Tale ambito è delimitato come addensamento storico rilevante (A1) ai sensi della Legge Regionale 12 novembre 1999 n. 28: "Disciplina, sviluppo ed incentivazione del commercio in Piemonte in attuazione del decreto legislativo 31 marzo 1998 n. 114" e della deliberazione C.R. 29 ottobre 1999 n. 563-13414, allegato A: "Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa".
- 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 strillati, 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 o similari al 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 simile.
- 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 (*all. 19a-19b-1a*) 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).
- 11 Ampliamenti di singoli edifici unifamiliari sono ammessi fino a raggiungere 120 mq di superficie utile alle condizioni di cui al 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 (*all.16g*) funzionale del sottotetto, sono possibili unicamente con PIANO DI RECUPERO ex legge 457/78 o 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.
- 15 Per il Comune di Mezzomerico la cartografia di Piano alla scala 1:1.000 indica, per ogni edificio, le destinazioni d'uso ammesse e la categoria di intervento prevista, con riferimento alle definizioni di cui all'art. 31 della Legge 457/78.
Per gli edifici che costituiscono causa ed origine di condizioni di insalubrità e degrado ambientale e per i quali è previsto un intervento di demolizione con ricostruzione, possono essere assentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria finalizzati alla sicurezza.

Gli interventi di demolizione e ricostruzione sono ammessi nel limite del 50% delle volumetrie esistenti e senza aumento di carico urbanistico per:

- a) realizzazione di pertinenze delle abitazioni ivi compresi laboratori familiari a carattere non produttivo nella misura massima di 50 mq per unità immobiliare;
- b) insediamento delle attività di cui ai punti 2A e 2B dell'art. 25, nei limiti di 150 mq di Sul.

- 16 La formazione di vetrine ai piani terreni deve adeguarsi all'equilibrio compositivo delle facciate e degli allineamenti delle aperture sovrastanti, anche con riferimento alla presenza di balconi, mensole, marcapiani, lesene, fregi ed apparati decorativi; i serramenti delle aperture sono da realizzarsi preferibilmente in legno.

Sui paramenti esterni è prescritto l'uso dell'intonaco stabilizzato al civile o tirato al rustico fine e tinteggiato o con impasto in graniglie.

Non sono ammessi rivestimenti plastici né piastrellature di alcun genere, con l'eccezione di elementi od apparati decorativi puntuali; eventuali rivestimenti in cemento decorativo o intonaco di graniglia sono anche ammessi con trattamento unitario delle facciate a formare, ad esempio, nei piani terra, bugnati di semplice fattura; le zoccolature in pietra chiara a piano sega o martellinata, purché non in formato di piastrelle, sono consigliate sino all'altezza di metri 0,70.

Sui fronti strada o verso spazi pubblici sono ammesse colorazioni chiare anche per differenziare nelle campiture delle facciate i singoli elementi costruttivi, tipologici e decorativi, quali lesene, contorni di aperture, gronde e cornicioni, zoccolature e marcapiani.

Le insegne pubblicitarie sono ammesse all'interno del disegno delle vetrine evitando insegne luminose al neon.

Le serrande di chiusura debbono essere tinteggiate nel colore del serramento della vetrina o delle persiane dell'edificio.

**EDIFICI CON VINCOLO DI CORTINA E A RISTRUTTURAZIONE Art. 27
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.; 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.
- 5 Il rilascio di concessioni relative ad edifici soggetti a vincolo di facciata nel Centro Storico di Mezzomerico, sarà subordinato alle procedure ed alle prescrizioni di cui all'ultimo comma dell'art.49 della L.R. 56/77 e s.m. ed i. (parere vincolante della Commissione Regionale per i beni culturali ambientali o, in presenza di vincoli specifici, autorizzazione della competente Soprintendenza ai sensi della legge 1089/1939).

- 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 **(all. 16g)** 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.
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 Viene 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 L.R. 56/77 e s.m.i. Per gli interventi 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.

1 Caratteri generali:

- 1.1 - aree già interessate da costruzioni e lotti liberi di limitate dimensioni inseriti nel tessuto urbano, distinte in sottozone (BI-B2).
- 1.2 - in riferimento al comma 2 dell'art. 25 sono fissate le seguenti limitazioni:
 - gruppo A) SI massima = 40% della superficie (*all.16h-16i*) fondiaria solo con specifica convenzione di destinazione d'uso in quanto in 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 di 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 la 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 le distanze 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.
- 1.9 In Comune di Mezzomerico, gli interventi di cui al punto 1.3 (recupero di casseri) e 1.4 (sopralzi di edifici esistenti) sono ammessi esclusivamente per il soddisfacimento di fabbisogni insediativi residenziali strettamente correlati al nucleo familiare proprietario e residente alla data di adozione del

progetto preliminare della "variante 2000", in deroga agli indici volumetrici di Piano e nei limiti massimi indicati oltre che nel rispetto dei parametri urbanistici specifici (Rc e distanze)

2 Parametri specifici per Comune:

2.1 Sottozona B1: caratteristiche degli interventi come art. 26 commi 4. 5. 6;

If =	1,5 mc/mq BELLINZAGO (BEL)
	1,3 mc/mq MARANO (MAR)
	1,4 mc/mq OLEGGIO (OL)
H =	3 piani abitabili fuori terra
Ds =	0,00 m per edifici a cortina > 3,00 m negli altri casi
Dc =	5,00 m minimo salvo convenzione tra proprietari limitrofi per distanze inferiori o preesistenza di costruzione a confine:
Df =	minimo di m 10,00 salvo preesistenza a confine o costruzione in aderenza:
Rc =	1/3 della sup. fondiaria

2.2 Sottozona B2:

If =	1,0 mc/mq BEL
	1,0 mc/mq MEZ
	1,0 mc/mq OL

Altri parametri: come sottozona B1.

3. In comune di Mezzomerico le zone B1 e B2 sono classificate come zone a capacità insediativa esaurita ove per le destinazioni residenziali e le relative pertinenze, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamenti una tantum del 20% della Sul esistente con un minimo di 25 mq per unità immobiliare, ampliamenti e sopralzi e/o recupero alla destinazione residenziale di volumi esistenti a destinazione extra residenziale (casseri e sottotetti) nei limiti massimi di una unità immobiliare, con 350 mc e/o 120 mq di Sul, per il soddisfacimento di fabbisogni strettamente correlati al nucleo familiare proprietario e residente alla data di adozione del progetto preliminare della "variante 2000"

Sul patrimonio edilizio esistente sono inoltre ammessi interventi di recupero dei sottotetti, ristrutturazione (anche con accorpamento di unità immobiliari esistenti), ampliamenti e demolizione con ricostruzione e senza aumento di carico urbanistico finalizzati a:

- a) miglioramento igienico sanitario e funzionale degli alloggi esistenti;
- b) realizzazione di pertinenze delle abitazioni ivi compresi laboratori familiari a carattere non produttivo nella misura massima di 50 mq per unità immobiliare;

c) insediamento delle attività di cui ai punti 2A, 2B e 2C dell'art. 25, nei limiti ammessi al punto 1.2 del presente articolo e ampliamenti di attività esistenti nel limite massimo del 50% della Sul esistente, con le prescrizioni di cui al punto 16 dell'art. 26.

1 Carattere generale: come art. 29.1

2 Parametri specifici per Comune:

It = 0,65 mc/mq MEZ

I.t = 0,40 mc/mq MEZ (regione C. Vergiasca)

If = 0,8 mc/mq BEL

0,8 mc/mq MAR

0,7 mc/mq MEZ

0,43 mc/mq MEZ (regione C. Vergiasca)

0,5 mc/mq OL

In Comune di Mezzomerico le aree non considerate di stretta pertinenza delle volumetrie massime ammesse sulla base dell'indice fondiario di Piano (nella misura del 7,15% della Superficie del lotto edificabile), debbono essere cedute gratuitamente al Comune (o assoggettate all'uso pubblico ove non siano contigue a spazi pubblici esistenti o in progetto), per la realizzazione di aree a parcheggio pubblico o di uso pubblico.

Le relative opere dovranno essere realizzate direttamente dal Concessionario (su progetti presentati ed approvati contestualmente alla domanda di Concessione Edilizia) a scomputo parziale degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, come definiti dalla "variante 2000".

H = 2 piani abitabili fuori terra: MA - OL

3 piani abitabili fuori terra: BE

3 piani abitabili fuori terra di cui il primo destinato esclusivamente a "pertinenze": MEZ

Ds = 5,00 salvo maggiore prescrizione in tavole di PRGI

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 sup. fondiaria

3 Negli ambiti da assoggettare a Strumenti Urbanistici Esecutivi (SUE), individuati nelle Tavole di Azzonamento del PRGI, gli indici di cui al 2° comma del presente articolo sono territoriali.

4 È facoltà della A.C., in sede di Programma Pluriennale di Attuazione (PPA) individuare ambiti di intervento da assoggettare a SUE anche ex art. 46 LR 56/1977 richiamato all'art. 14.3 delle presenti N.A.

5 È facoltà delle Amministrazioni Comunali richiedere l'assoggettamento degli interventi a concessione convenzionata ex 5° comma dell'art. 49 della L.R. 56/77 e s.m. ed i.

- 6 L'edificazione nelle aree residenziali di completamento ricadenti all'interno delle fasce di rispetto dei pozzi-acquedotti, attualmente inibita, è subordinata alla emanazione del provvedimento regionale di approvazione della ridefinizione di tali fasce e potrà avvenire esclusivamente nella parte ricadente in fascia di rispetto secondaria. In conseguenza di ciò, autorizzata la riduzione di cui sopra, saranno attuabili i soli lotti esterni alla fascia di rispetto primaria in osservanza delle prescrizioni indicate nel provvedimento autorizzativo regionale.
- 7 L'attuazione dell'area ubicata in fregio alla strada per Suno, in prossimità del torrente Agamo, dovrà essere subordinata alla osservanza delle prescrizioni dettate dalla scheda di identificazione Area n. 11, contenuta nella relazione geologico-tecnica adottata con D.C. n. 25 del 14.10.1997.

- 1 Aree soggette a Strumenti Urbanistici Esecutivi (*all. 27*) (SUE) Convenzionati o a concessione convenzionata con la Convenzione di cui al successivo comma 6).
Con i progetti di Piano Esecutivo o di concessione convenzionata dovranno essere proposte adeguate sistemazioni delle aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Le relative opere dovranno essere realizzate direttamente dai concessionari a scomputo totale degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, come definiti dalla variante 2000 in forma analitica per le aree di nuovo impianto, sulla base di sviluppi progettuali allegati.
Gli sviluppi progettuali proposti possono consentire, fatte salve le necessarie verifiche degli indici e delle volumetrie di competenza di ciascuna proprietà, la realizzazione di interventi edificatori a mezzo di concessione convenzionata.
La mancata verifica degli indici, dei principi perequativi tra le diverse proprietà e delle prescrizioni normative relative al singolo intervento o la modifica dell'assetto urbanistico proposto (dove le indicazioni planovolumetriche hanno carattere puramente esemplificativo) o la ridotta dimensione degli interventi edificatori con la previsione realizzativa di parti o lotti non funzionali di opere di urbanizzazione primaria, rendono obbligatoria la preventiva formazione di uno Strumento Urbanistico Esecutivo, comunque esteso alle aree delimitate dal Piano.
- 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 (BEL-MAR-OL) (*all. 3*)
If 0,80 mc/mq (MEZ)
- 4 Parametri specifici:
It = 0,8 mc/mq BEL
0,8 mc/mq MAR
0,65 mc/mq MEZ
0,5 mc/mq OL
H = 2 piani abitabili fuori terra: MA - OL
H = 3 piani abitabili fuori terra: BE
H = 3 piani abitabili fuori terra di cui il primo destinato esclusivamente a "pertinenze": MEZ
Ds = m 10,00 salvo maggiore misura fissata nelle tavole di PRGI
Dc = (distanza dal perimetro di individuazione dello S.U.E.): 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 2.4.1968 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.

In Comune di Mezzomerico le aree per standards a cessione gratuita sono definite nella misura di 25 mq/vano-abitante (25 mq ogni 130 mc).

- 6 La convenzione deve prevedere
.....(omissis).....

- 7 Garanzie e sanzioni.

- 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 esserne 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:

		BEL	MAR	MEZ	OL
Edilizia Privata	mc/mq	-	0,42	-	0,42
Ed. Resid. Sociale	mc/mq	-	0,28	-	0,28

indice fondiario minimo risultante:

If = 1,38 mc/mq (MA-OL)

- 3 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 MAR

0,7 mq/mc OL

di cui almeno il 50% per standards urbanistici; le aree per standard urbanistici in cessione gratuita devono corrispondere a 0,28 mq/mc di Edilizia Privata;

le aree per standard 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 standard 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.

ZONE C4 - AREE A CAPACITÀ INSEDIATIVA INVARIATA
(per il solo Comune di Mezzomerico)

Art. 31/ter

- 1 Sono le parti del territorio urbano con prevalente destinazione residenziale, caratterizzata dalla presenza di lotti edificati di recente formazione; trattasi quindi di un tessuto edilizio corrispondente ai caratteri ed alle forme di intervento urbano di epoca moderna.
- 2 Sugli edifici esistenti a destinazione residenziale e nelle aree ad essi asservite sono ammessi i seguenti interventi particolari:
 - a) allacciamento ai pubblici servizi,
 - b) sistemazione del suolo ivi comprese le recinzioni; le aree libere devono convenientemente essere sistemate a prato e/o a giardino per una porzione almeno pari al 30% della Sf; su di essa è vietata la formazione di depositi o accumuli anche temporanei di materiali;
 - c) modifiche interne finalizzate all'accorpamento o al funzionamento di unità immobiliari residenziali esistenti o al cambio da destinazione non residenziale a destinazione residenziale di parti di edifici esistenti,
 - d) realizzazione di volumi tecnici che si rendono indispensabili a seguito della installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni (centrali termiche, di condizionamento, cabine ascensore, ecc.),
 - e) ampliamenti e sovralti, una-tantum, di edifici esistenti uni e bifamiliari, per un massimo di nuova Su pari a 25 mq per ogni unità immobiliare,
 - f) integrale recupero alle destinazioni d'uso residenziali e con le prescrizioni di cui al seguente comma, dei volumi inutilizzati e dei casseri eventualmente presenti; nel caso specifico le possibilità di ampliamento di cui alle lettere precedenti saranno assorbite o sfruttate per la sola differenza volumetrica in eccedenza a seconda che le strutture recuperabili costituiscano entità volumetrica superiore o inferiore ai possibili ampliamenti,
 - g) recupero dei volumi con H netta interna conforme ai requisiti di abitabilità (H minima media ml 2,70) esistenti alla data di adozione del Progetto Preliminare della "Variante 1994" (.....) e comunque con le specifiche prescrizioni di cui ai successivi commi,
 - h) edificazione di autorimesse private, depositi per attrezzi agricoli o d'uso domestico, laboratori per lavori di tipo domestico, locali di servizio, ~~tettoie e porticati~~ nella misura massima di 20 mq di Su per ogni unità immobiliare esistente che già non ne sia dotata,
 - i) tettoie e porticati nel rispetto di un rapporto di copertura massimo del 33%,

- l) costruzione di impianti sportivi all'aperto per uso privato, nonché di relativi servizi e spogliatoi compresi nelle limitazioni di cui al punto precedente,
 - m) demolizione anche integrale degli edifici esistenti e ricostruzione nei limiti del volume abbattuto,
 - n) ampliamenti della Su delle altre destinazioni confermate, compatibili con la residenza, nella misura massima del 20% rispetto all'esistente.
- 3 Ogni qualvolta si preveda, ai sensi del precedente comma, l'edificazione di volumi aggiuntivi, la modificazione degli esistenti e/o la loro demolizione e ricostruzione, dovrà comunque essere fatto salvo il rispetto dell'Rc massimo del 40% dell'intero lotto di pertinenza dell'edificio, così come individuato nelle tavole di Piano, interessato dall'intervento e calcolato al lordo delle Sc esistenti, dell'H massima di ml 10,50 e del numero massimo di tre piani fuori terra, della Ds minima di m 3,00 e della Dc minima di ml 5,00, per gli ampliamenti e le ricostruzioni, uguale all'esistente per i sovralti, sugli allineamenti preesistenti in caso di cortina e comunque nel rispetto dalla distanza minima di ml 10,00 tra pareti finestrate.

- 1 Aree individuate per PIANI DI ZONA (o piani per Edilizia Economica e Popolare) (*all.10*) vigenti o di previsione, di cui alla legge 18.4.1962 n. 167 e successive integrazioni e modificazioni.
- 1.1 Le A.C. hanno inoltre la facoltà di individuare nuove aree per l'Edilizia Economica e Popolare da assoggettare a Piani di Zona ai sensi della L. 18.4.1962 n.167 e s.m. ed i..
- 2 Il contenuto e il procedimento di formazione dei PIANI DI ZONA (PZ) sono regolati dalle leggi in vigore; nei casi in cui le A.C. procedano, ai sensi del punto 1.1 del precedente primo comma, all'individuazione di nuove aree da assoggettare a Piani di Zona, l'approvazione di detti Piani dovrà avvenire solo nel pieno rispetto di tutte le prescrizioni di P.R.G.I. relative alle aree di riferimento, mentre in caso di modificazione di tali prescrizioni, ivi compresa l'applicazione dei parametri di cui al successivo comma 4, dovranno essere adottate le procedure di cui al 6° comma dell'art.40 della L.R. 56/77 e s.m. ed i..
- 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, deve essere applicato il Piano di zona e aree sulle quali il Piano di Zona sarà applicato con atto successivo e autonomo.
Parametri del Piano di zona:

It massimo =	1,3	mc/mq	BEL
	1,25	mc/mq	MAR
	1,25	mc/mq	MEZ
	1,25	mc/mq	OL
If massimo =	2,0	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 standard 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.

- 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/m 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.
- 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 e 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.
- 6 Le eventuali trasformazioni interne alle aree del “sistema idrografico” di cui all’art. 14 delle NTA del PPR, devono garantire la conservazione dei complessi vegetazionali naturali caratterizzanti il corso d’acqua, anche mediante misure mitigative e compensative atte alla ricostituzione della continuità ambientale del torrente Agamo e al miglioramento delle sue caratteristiche paesaggistiche e naturalistico ecologiche.

ZONA D1 - AREE PRODUTTIVE ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO

Art. 34

- 1 Destinazioni d'uso specifiche: edifici e attrezzature di carattere industriale e 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 concessione edilizia sull'area o immobile su di essa esistente a meno di quelle giudicate necessarie alla messa in atto delle misure anti inquinamento.
- 3 È 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, commercio all'ingrosso e al dettaglio (unità di vicinato e medie strutture di vendita) in conformità alla tabella delle compatibilità territoriali dello sviluppo delle 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 al 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 > 5,00 m salvo convenzione tra i proprietari per distanze intermedie.

- tra lotti contigui a diversa destinazione > 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
almeno il 50% di dette superfici saranno riservate ai parcheggi.
Per i nuovi insediamenti commerciali le aree a parcheggio debbono essere individuate in conformità a quanto prescritto dall'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. e dall'art. 25 della D.C.R. 29.10.1999 n. 563-13414.
 - 11 La concessione edilizia in zone Dlb è condizionata alla presentazione di progetto planivolumetrico di tutta l'area di proprietà con la specifica indicazione di accessi e servizi.

- 1 Obbligo di STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO ad eccezione di ampliamenti di edifici produttivi nella misura limite di $S_l = 50\%$ dell'esistente fino a un massimo di mq 700.
Con i progetti di Piano Esecutivo dovranno essere proposte adeguate sistemazioni delle aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria nel rispetto delle indicazioni progettuali di Piano che assumono carattere prescrittivo limitatamente al sistema infrastrutturale viario.
Le relative opere dovranno essere realizzate direttamente dai concessionari a scomputo totale degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, come definiti dalla variante 2000 in forma analitica, sulla base dello sviluppo progettuale proposto.
Questo può consentire, fatte salve le necessarie verifiche degli indici e delle S_l di competenza di ciascuna proprietà, la realizzazione di interventi edificatori a mezzo di concessione convenzionata.
La mancata verifica degli indici, dei principi perequativi tra le diverse proprietà e delle prescrizioni normative relative al singolo intervento o la modifica dell'assetto urbanistico proposto (dove le indicazioni planovolumetriche hanno carattere puramente esemplificativo) o la ridotta dimensione degli interventi edificatori con la previsione realizzativa di parti o lotti non funzionali di opere di urbanizzazione primaria, rendono obbligatoria la formazione di uno S.U.E., comunque esteso alle aree delimitate dal Piano.
- 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: $I_t = 0,8$ mq/mq
- 5 Aree interne al perimetro dello SUE da produrre per urbanizzazioni secondarie (50%) e per parcheggi pubblici (50%): 20% della S_t ; per Commercio e terziario, suddette aree: 100% della S_l
- 6 Aree interne al perimetro dello SUE da riservare ad artigianato di cui all'art. 9.2: 10% della S_f
- 7 Superficie massima copribile riferita alla S_f risultante comprendente l'area per la realizzazione di strade: 50% della S_t
- 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

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 $Sl = 1/10 Sf$
- 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 D.M. 1/4/1968 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 della 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 (**all. 29**) 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: 900 mc
 - 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 D.M. 1/4/1968 n.1404: 20,00 m
- 3.5 La concessione relativa agli interventi di coltivazione e di nuova 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 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.

- 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 (*all. 20*) 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 È esclusa l'edificazione o l'ampliamento di attrezzature adibite a zootecnica e/o a lavorazione nocive o moleste.
- 3 Prescrizioni particolari:
H = 2 piani fuori terra per nuova costruzione o ricostruzione (MA. MEZ. OL)
H = 3 piani fuori terra per nuova costruzione o ricostruzione (BE)
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 (*all. 14d-l- 14p*) 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.

- 1 Zone a pascolo, baragge, prato, seminativo, coltivazione industriale del legno, colture specializzate, vigne e frutteti; colture orticole e floricole, aziende agricole, allevamenti, itticultore, 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%) in 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 D.M. 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 (*all. 1d*) sono ammessi gli interventi di cui al seguente comma 7.
- 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 1.500 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.
In Comune di Mezzomerico la realizzazione di ogni nuova costruzione deve essere accompagnata da atto di impegno che

preveda il mantenimento degli immobili al servizio dell'attività agricola e dal piano aziendale, a firma di un agronomo, che giustifichi il fabbisogno specifico.

La superficie massima ammessa per "ricovero attrezzi" è di 20 mq, a un piano fuori terra, altezza massima all'imposta della copertura m 2,00 e, al colmo m 3,00, Ds e Dc m 5,00.

- 8 Nelle zone agricole viene concessa una volumetria (*all. 31*) 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.
- 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 L.R. 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 una 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 L.R. 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 Fatte salve specifiche esigenze per recinzioni di aree destinate ad allevamento di animali o alla coltivazione di colture agricole specializzate (orticoltura, florovivaistica, ecc.) le recinzioni in zona agricola sono regolamentate dall'art. 24 delle presenti NTA.
- 15 Richiamati il PPR e le prescrizioni dell'art. 2.6 del PTP, nelle more dell'adeguamento del PRG ai medesimi piani sovraordinati, nella zona collinare a ovest del Torrente Agamo, che riveste caratteristiche di pregio in quanto di specifico interesse paesaggistico, non sono consentiti interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, in particolare nelle aree boscate e negli areali agricoli scoperti; sono riconosciute le destinazioni d'uso in atto a vigneto e a frutteto nonché il reimpianto a fini colturali dei vigneti storici

ancora presenti, nel rispetto dei vincoli paesaggistici ed ambientali; sono riconosciuti i volumi agricoli esistenti per i quali si prevedono solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

CESSAZIONE DI ATTIVITÀ DA PARTE DI AZIENDE AGRICOLE Art. 39

- 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 (*all. 20*) 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.
- 2 Il cambio di destinazione delle strutture in oggetto avverrà mediante delibera 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 Soppresso

- 1 Per edifici esistenti in zona agricola ma utilizzati per attività produttive extragricole, 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 < 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 EXTRAGRICOLI IN ZONA E Art. 41

- 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 È ammesso il sopralzo e l'ampliamento di edifici uni/bifamiliari nella misura di 95 mq Su o del 20% del volume esistente.
- 5 È 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

- 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 **(all. 21)** 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) 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 **(all. 22)** quater legge 1150/42; sulle altre aree sono ammesse attrezzature pertinenti alla funzione specifica.
- 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 LR 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.

**AREE PER SERVIZI E OPERE DI URBANIZZAZIONE:
CESSIONE, ASSOGGETTAMENTO, MONETIZZAZIONE**

Art. 42 bis

- 1 Le aree per servizi, pubbliche o private ad uso pubblico, esistenti o previste, necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, secondaria e se previsto, indotta, sono precisate nella cartografia di Piano, definite per ogni Zona urbanistica e specificate all'Art. 42.
- 2 La cessione gratuita delle aree per servizi e opere di urbanizzazione avviene con le seguenti modalità:
 - a) nel caso di Strumenti urbanistici esecutivi (SUE) e di Interventi diretti convenzionati (IC), alla firma della convenzione o di quanto stabilito nella convenzione stessa o nel Regolamento;
 - b) l'Amministrazione c. può non accettare la cessione di aree, soprattutto di quelle di difficile utilizzazione per dimensioni, conformazione ed ubicazione, regolando la cessione con la monetizzazione;
 - c) nel caso in cui le attuazioni siano previste con Strumenti urbanistici esecutivi (SUE) o Interventi diretti convenzionati (IC) e il Piano individui aree per servizi in quantità maggiore alla dotazione minima prevista, l'eccedenza potrà essere confermata in sede attuativa, in accordo con l'Amministrazione comunale, oppure monetizzata come previsto dal comma 4;
 - d) con la cessione gratuita delle aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, a scomputo totale o parziale della quota dovuta di Contributo di costruzione (CC), il titolare delle attuazioni può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, determinate in misura corrispondente all'entità ed alla qualità delle opere necessarie ed in proporzione all'insieme dei benefici che la nuova costruzione ne trae, con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune e conseguente acquisizione delle opere realizzate al patrimonio indisponibile del Comune.
- 3 L'assoggettamento a uso pubblico di aree per servizi e, se previsto, delle pertinenti opere di urbanizzazione, deve essere sottoposto alla preventiva verifica e ponderazione degli interessi coinvolti dall'azione amministrativa per perseguire l'interesse pubblico; trattandosi di aree e opere che restano private e alle quali è attribuito un rapporto di funzionalità con le attività insediate o da insediare, da cui deriva anche la dotazione degli standards e la loro qualificazione al pari delle aree pubbliche, l'assoggettamento è sottoposto a stipula di convenzione per disciplinare in particolare:
 - a) la regolare, accurata e compiuta realizzazione delle opere al pari di quelle pubbliche;

b) la loro completa fruizione pubblica che deve essere garantita nel tempo e in relazione al regolare e disciplinato svolgimento delle attività funzionali proprie e di quelle correlate;

c) le garanzie di gestione a decorrere dall'avvio dell'asservimento e per il periodo in cui avrà effetto la servitù d'uso pubblico, comprese la conservazione e le manutenzioni per il mantenimento funzionale della attrezzatura o infrastruttura e, se presenti, delle reti e delle opere sotto e sopra suolo.

4 La possibilità di monetizzare le aree per servizi, di cui agli Artt. 30, 31, 34 e 35, in alternativa totale o parziale alla cessione gratuita, è consentita ove previsto da leggi di settore (cfr. attività commerciali e di somministrazione, LR 16/18) e nel caso di particolari condizioni e specifiche modalità:

a) la richiesta per ogni singolo caso è sottoposta a preliminare ponderazione urbanistica quale espressione motivata di una valutazione discrezionale dell'Amministrazione comunale; essa include anche la verifica, da parte dell'Organo comunale competente, della dotazione minima comunale delle aree per servizi, in particolare di quelle dell'Art. 42, necessaria a garantire lo standard di legge;

b) la richiesta è ritenuta ammissibile qualora si ricada nelle seguenti fattispecie:

- 1) quando si muta la destinazione d'uso degli immobili con opere edilizie, nei limiti ammessi dalle presenti norme, finalizzati all'insediamento di attività con destinazione d'uso compatibili o l'ampliamento di quelle esistenti, solo se di limitata consistenza, non potendo reperire in loco le aree aggiuntive per servizi pubblici o private ad uso pubblico;
- 2) quando la realizzazione di tali aree, o parti delle medesime, non risulti possibile negli interventi di recupero del patrimonio esistente, recupero e riuso in insediamenti rurali compresi;
- 3) quando l'acquisizione non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna in relazione alla loro estensione, conformazione, localizzazione o in esubero per la realizzazione di efficienti attrezzature pubbliche o in base a motivate valutazioni di carattere funzionale e di gestione;
- 4) quando con programmi pubblici, attuativi delle previsioni di Piano, sia garantita a margine l'esecuzione di opere a parcheggio e/o per il verde, compensativa della quantità da monetizzare;

c) i corrispettivi della monetizzazione sono determinati con apposite delibere, distinti per Zone urbanistiche, aggiornati annualmente, finalizzati all'acquisizione di aree per servizi

pubblici e/o per la realizzazione dei servizi medesimi; sono commisurati:

- 1) all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e sempre relazionati allo specifico caso;
- 2) non inferiori, comunque, al costo di acquisizione di aree simili edificabili e nella misura pari al loro valore venale, ossia al loro valore di mercato (cfr. DPR 327, art. 37, comma 1);

d) le convenzioni degli Strumenti urbanistici esecutivi (SUE), degli Interventi diretti convenzionati (IC) e gli atti d'impegno unilaterale dei titoli abilitativi disciplinano gli obblighi nel caso di monetizzazione di aree in essi ricomprese, incluse le modalità di versamento dei corrispettivi e le garanzie.

- 5 La monetizzazione delle aree permeabili è consentita nel caso di particolari situazioni, quando altre soluzioni non sono attuabili o oltremodo difficoltose per gli interventi ove è constatata l'impossibilità del soddisfacimento della dotazione ecologico-ambientale e relativi indici, in particolare di quelli di permeabilità del suolo; essa è contestuale alla realizzazione degli interventi.
- 6 L'applicazione puntuale di cui ai commi 2, 3, 4 è specificata in apposito Regolamento; per il comma 4, il Regolamento può specificare particolari modalità e definire criteri di calcolo, stima e applicazioni.
- 7 È fatto obbligo, da parte dell'Organo comunale competente, di registrare su apposito registro gli < assoggettamenti a regime di uso pubblico > e le < monetizzazioni > rilasciate nel tempo.

**STANDARD URBANISTICI A LIVELLO GENERALE
(INTERCOMUNALE)**

Art. 43

(zona F del DM 2.4.1968 n. 1444)

- 1 Il PRGI, in funzione della popolazione complessiva (*all. 23*) prevista, assicura la dotazione aggiuntiva di aree per attrezzature pubbliche di interesse generale, quantitativamente e qualitativamente definite dall'art. 22 della LR 56/1977.
- 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 standard 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 (*all. 29b*) LR 69/1978.
- 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.

- 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 I volumi e le superfici coperte delle cabine e dalle colonnine non sono computati ai fini della verifica dei parametri urbanistici di zona; le cabine debbono essere realizzate preferibilmente interrate
Se emergenti dal terreno le cabine debbono rispettare le distanze dai confini e dalle strade; essere dotate di idonei spazi di sosta per i mezzi di manutenzione; essere delimitate e mimetizzate su tutti i lati con recinzioni verdi (con siepi o rete metallica e rampicanti o altre analoghe risoluzioni).
La realizzazione di cabine di trasformazione dell'energia elettrica e di analoghi manufatti a servizio delle altre reti tecnologiche pubbliche e private (acquedotto, fognatura, gasdotti, reti telefoniche, ecc.) è soggetta a permesso di costruire che è rilasciato agli Enti istituzionalmente preposti alla gestione delle reti.
- 3 Nelle fasce di servitù di elettrodotto di cui al T.U. 1775/1933, se vi è vincolo di inedificabilità, (*all. 24*) 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 L'installazione di antenne o ripetitori per impianti ricetrasmittenti di qualunque tipo è soggetta alle specifiche disposizioni delle vigenti norme di settore.
Ai sensi dell'art. 8 comma 6 della Legge n. 36 del 22.02.01, gli impianti di telefonia mobile dovranno e potranno essere realizzati, nel rispetto delle indicazioni del Piano paesistico di competenza provinciale, con la esclusione delle aree con vincolo paesaggistico, delle zone di interesse archeologico e delle aree con vincolo geologico di inedificabilità assoluta, in conformità dei seguenti criteri, ispirati a non compromettere la visuale delle abitazioni ed a perseguire il corretto inserimento nel paesaggio:
 - a) l'impianto deve essere realizzato a distanza dall'abitato e dalle aree edificabili di PRGI di almeno 300 metri; deve essere adeguatamente occultato alla vista mediante quinte alberate o macchie di alberature esistenti o da porre in opere contestualmente all'impianto;
 - b) l'inserimento nel contesto è valutato dalla Commissione Edilizia e, a questo fine, deve essere adeguatamente illustrato anche a mezzo di simulazioni grafiche e

fotografiche con viste nelle quattro direzioni dei punti cardinali; l'area asservita all'impianto deve essere recintata con cancellata metallica di altezza massima di metri 2,00 e all'esterno della recinzione debbono essere poste a dimora siepi o cespuglieti nelle tipologie delle essenze locali;

- c) la struttura di supporto dovrà essere preferibilmente realizzata con manufatti rastremati e adatti ad ospitare più gestori di telefonia. A tutela dell'avifauna devono essere evitate risoluzioni di manufatti con funi o tiranti;
- d) gli elaborati grafici allegati alla domanda di permesso di costruire debbono verificare l'effetto di ribaltamento o di altro possibile incidente rispetto al sistema infrastrutturale viario ed irriguo od ai manufatti esistenti od in progetto, pubblici o privati.

**PISTA CICLO-PEDONALE
A MARGINE DELLA S.P. 18-A OLEGGIO MEZZOMERICO**

Art. 44 bis

- 1 È individuato in cartografia con apposita simbologia il tracciato destinato a pista ciclabile di tipo protetto, parallelamente alla S.P. 18-A, composto da due corsie affiancate in senso opposto di marcia con larghezza totale pari a 2,50 m, e percorso pedonale su marciapiede di larghezza pari a 1 m. La sede propria della pista ciclo-pedonale sarà fisicamente separata da quella relativa ai veicoli a motore attraverso idoneo spartitraffico inerbito di 1 m di larghezza e guard-rail metallico fisicamente invalicabile.
- 2 Al fine della regimazione e dello smaltimento delle acque stradali la nuova ciclabile non costituirà sbarramento alla corrivazione laterale delle acque che andranno ad essere smaltite lateralmente. Nelle zone ove la pista corre a livello o sotto il piano campagna sarà creato un fosso sul lato est della pista, a protezione della pista stessa.
- 3 La pista ciclo-pedonale sarà pavimentata con conglomerato bituminoso.
- 4 Al termine delle operazioni di bitumatura e rinterro sarà eseguita, sui fianchi del rilevato e sul terreno rimaneggiato, un'operazione di idrosemina, al fine di garantire una rapida ed efficace ricrescita del manto erboso.
- 5 Sono individuati i punti di connessione con le strade vicinali mediante l'interruzione del guard-rail ed utilizzando una colorazione diversa per il manto stradale con segnaletica a terra. In corrispondenza di tali incroci sono previste piastrelle/lastre da pavimentazioni per percorsi tattili che facilitano l'accessibilità agli utenti non vedenti e ipovedenti.
- 6 La segnaletica sia orizzontale sia verticale dovrà essere conforme a quanto specificato dal Codice della Strada e dal relativo Regolamento di Attuazione. Dovrà essere posta in condizioni di buona visibilità senza che essa costituisca pericolo per gli utenti.
- 7 Per superare l'alveo del Rio Rito verrà realizzata una passerella affiancata al ponte stradale con opere di mitigazione dell'impatto visivo (per il solo Comune di Mezzomerico).
- 8 Nelle more dell'adeguamento del PRG al PTR Ovest Ticino (per il solo Comune di Oleggio), PTP, PPR, si richiamano le prescrizioni dei succitati strumenti sovraordinati in merito alla promozione di riqualificazione dell'ambiente e del passaggio agrario, alla rete ecologica ed ai percorsi di interesse paesistico, secondo le quali è previsto di migliorare la matrice ecosistemica (anche mediante interventi minori quali collegamenti con siepi a fianco strada e filari di alberature) con opere mitigative e compensative esterne.
- 9 Si richiamano le prescrizioni contenute nella RELAZIONE GEOLOGICA redatta a supporto del progetto di opera pubblica della pista ciclo-pedonale.

- 10 Ai fini della compensazione per la realizzazione dell'opera dovrà essere predisposto un progetto di riqualificazione del corridoio fluviale del Rio Rito, redatto da un agronomo quale professionista qualificato alla scelta delle specie autoctone a garanzia della continuità della vegetazione esistente, ponendo particolari precauzioni sul potenziale allergenico e tenendo in considerazione il loro sesto d'impianto.
- 11 A seguito di Variante parziale n. 2/2023 il Comune implementa di n. 5 unità arboree a quanto già stabilito con la Variante semplificata n. 1/2022, portando a circa 455 alberi la quantità di nuove alberature da piantumare ai fini compensativi sul territorio tra Oleggio e Mezzomerico, con le medesime caratteristiche degli interventi previsti, tempistiche per la realizzazione degli stessi e misure di manutenzione, contemplate nel progetto di cui al comma 10.

CAPITOLO VI
VINCOLI E TUTELA STORICO - AMBIENTALE

- 1 Fasce di rispetto e protezione di zone cinematiche:
 - 1.1 profondità desumibile dalla cartografia di PRGI (*all. 25*) e conforme al disposto del D.P.R. 16.12.1992 n. 285 integrato con D.P.R. 26.4.1993 n. 147 per quanto riguarda nastri stradali, svincoli e incroci all'interno del perimetro dei centri abitati, come delimitati ai sensi dell'art. 4 del D.L. 30.4.1992 n. 285 integrato con D.L. 10.9.1993 n. 360.
All'esterno dei centri abitati, le fasce di rispetto in zona agricola sono di m 30,00 per lato delle strade di tipo C, m 20,00 per le strade di tipo F e m 10,00 per le strade vicinali di tipo F. Nel caso di pista ciclo-pedonale affiancata alla strada, individuata con simbologia grafica, le suddette profondità decorrono dal margine esterno della pista stessa, anche in difformità dalla rappresentazione cartografica.
 - 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 e provinciali almeno m 5,00 dal ciglio delle stesse o misure inferiori se concesse dall'ANAS o dall'Amministrazione Provinciale.
 - 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 delle relative (*all. 25e - 25f*) fasce di rispetto sono consentiti gli interventi delle Ferrovie dello Stato ivi compreso il previsto raddoppio della linea Alessandria-Arona.
 - 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 11.7.1980 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 17.5.85 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 e dei torrenti

- 3.1 Profondità: 25 m dal piede dell'argine maestro dei canali; (*all. 25e*)
 - 100 m dalle sponde dei torrenti non arginati;
 - 50 m dalle sponde dei torrenti non arginati là dove, in base alla relazione geologica, sia stata approvata con il vigente strumento intercomunale la riduzione al 50% prevista dal 1° comma, lettera b, dell'art. 29 della L.R. 56/77 e s.m.i.
- 3.2 Per edifici ricadenti in queste fasce di rispetto sono ammesse opere di manutenzione.
- 3.3 Per edifici rurali residenziali: come al comma 1.5
- 3.4 In base al disposto del 4° comma dell'art. 29 della L.R. 56/77 e s.m. ed i., le norme di cui al precedente comma 3.1 non si applicano negli abitati e comunque nell'ambito della loro perimetrazione, se difesi da adeguate opere di protezione. L'esistenza o il progetto di tali opere devono essere documentati da specifica attestazione di un geologo abilitato, allegata a cura del richiedente alla domanda di concessione."

3.b Aree destinate alla formazione della rete ecologica in Comune di Mezzomerico

Ai fini della formazione della rete ecologica in Comune di Mezzomerico, in conformità alle previsioni del PTCP, sono individuate le seguenti fasce di inedificabilità assoluta:

- 3.b.1 Profondità: 150 m da ciascuna sponda del torrente Agamo e del Rio Rito.
- 3.b.2 Per le aree e gli edifici ricadenti in queste fasce e interne alla perimetrazione dell'abitato sono ammesse le opere e gli interventi previsti dal PRGI vigente.
- 3.b.3 Per le aree e gli edifici ricadenti in queste fasce e esterne alla perimetrazione dell'abitato sono ammesse le opere e gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

4 Zone di rispetto cimiteriale

- 4.1 A norma dell'art. 27 della L.R. 56/77 e s.m.i. la fascia di rispetto del cimitero, è fissata in metri 200. Fatto salvo

quanto indicato al comma 4.4, è fatto divieto di costruire intorno ai cimiteri nuovi edifici entro una fascia di metri 200 dal perimetro dell'impianto cimiteriale.

- 4.2 Nella fascia di rispetto è consentita la realizzazione di infrastrutture, parchi, giardini, parcheggi pubblici o di uso pubblico, e attrezzature di servizio all'impianto cimiteriale.
- 4.3 Per gli edifici esistenti all'interno di tale fascia sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia nonché l'ampliamento funzionale all'utilizzo degli stessi, nella percentuale massima del 10% della superficie utile lorda.
- 4.4 Per consentire la previsione di opere pubbliche o interventi urbanistici, pubblici o privati, di rilevante interesse pubblico, il Consiglio Comunale ha approvato, a norma del comma 6 ter dell'art. 27 della L.R. 56/77 e s.m.i., e previo parere della competente ASL, la riduzione della fascia di rispetto limitando la stessa, sul fronte ovest del cimitero, sino ai margini del cavo colatore naturale che delimita e separa l'area cimiteriale dal centro abitato. Canale colatore naturale che da Via Marano Ticino a nord, con andamento nord-sud raggiunge la Via Oleggio e prosegue verso sud, con un percorso lineare tangente all'area destinata ad attrezzature sportive (campo di calcio), che verifica una distanza minima dal perimetro nord dell'impianto cimiteriale, nel punto più vicino, di metri 75,00.

1 Vincolo idrogeologico (*all. 25e*)

- 1.1 Nelle aree interessate dall'esistente vincolo idrogeologico di cui al RD 30.12.1923 n. 3267, vale quanto disposto dall'art. 30 della LR 56 /1977.

2 Aree di vincolo aeronautico (Tav. 1.61)

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 (*all. 25h*).

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 dell'Area del Parco approvato con delibera del Consiglio Regionale n. 839-2194 del (*all. 33*) 21.2.1985.
- 3.2 Nell'ambito di insediamenti produttivi esistenti, ogni 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 con D.C.R. n. 839-2194 del 21.2.1985.

4 Vincolo paesaggistico

- 4.1 Nelle zone di vincolo paesaggistico sono vietate costruzioni di nuovi edifici ad eccezione dei ricoveri per attrezzi, di cui all'art. 38, comma 7, N.d.A. del P.R.G.I.
- 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.
- 4.4 Per il Comune di Mezzomerico detti interventi consistono unicamente nella sistemazione di percorsi pedonali e ciclabili esistenti, nella pulizia del sottobosco, nella messa in sito di limitate attrezzature per lo svago ed il tempo libero quali:

panchine e tavoli per esterno, focolari con griglie, porta rifiuti.

All'atto dell'approvazione definitiva del P.T.R. - Area di approfondimento dell'Ovest Ticino, sarà automaticamente recepita nella presente norma ogni integrazione e specificazione ivi eventualmente contemplata in merito agli interventi ammessi nelle aree in oggetto.

- 4.5 L'area individuata nelle tavv. 4.1 e 3a con apposita campitura è attualmente interessata da coltivazione di discarica per inerti regolarmente autorizzata. All'esaurimento della coltivazione, l'area sarà soggetta ad interventi di recupero ambientale da attuarsi nei modi e nei tempi definiti dalla convenzione allegata alla relativa concessione.

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 P.R.G.I., ed in tutte le aree individuate come centri storici, le concessioni e le autorizzazioni che comportano scavi devono ottenere preventiva autorizzazione da parte della 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 56/77; dette zone vanno piantumate con colture arboree di essenze autoctone.

7 Zone di vincolo dei pozzi idropotabili (art. 6 D.P.R. 236 del 24.6.88)

7.1 Zona di tutela assoluta (art. 5, D.P.R. 236/88)

Ha un'estensione di m 10,00 di raggio a partire dal punto di captazione ed è adibita esclusivamente ad opere di presa ed a costruzioni di servizio.

7.2 Zona di rispetto (art. 6, D.P.R. 236/88)

In queste zone dalla forma e profondità desumibili dalla cartografia di P.R.G.I. e comunque, in assenza di specifica approvazione della modificazione da parte delle competenti autorità, per un 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.

È vietato l'insediamento di fognature e 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), d), d), f), g), h), i), l) del presente comma.

L'estensione della zona di rispetto può essere ridotta al di sotto dei 200 m di raggio in relazione alla situazione locale di vulnerabilità e rischio della risorsa, sulla base di documentata relazione idrogeologica e con le procedure di legge.

- 7.3 Zona di rispetto del bacino di accumulo
Valgono le prescrizioni del precedente comma 7.1.

8 ZONE A RISCHIO GEOLOGICO

8.1 Vincolo di inedificabilità

In queste zone non sono ammesse edificazioni, ma unicamente opere di bonifica (piantumazioni, ripari, regimazione delle acque, ecc.) e strade non a mezza costa.

8.2 Zone ad edificabilità condizionata

In queste zone sono ammesse nuove costruzioni e l'ampliamento delle costruzioni esistenti, previa indagini geologiche particolareggiate previste dal D.M. 11.3.88 contenente le indicazioni necessarie (**all. 25g**) alle eventuali opere di sistemazione.

- 8.3 Al momento del rilascio di qualsiasi concessione edilizia dovrà essere verificato prioritariamente il vincolo di edificabilità esistente sull'area; la stessa concessione dovrà essere subordinata inoltre al rispetto delle indicazioni e delle prescrizioni delle indagini geomorfologiche e geologico-tecniche del P.R.G.I.

CAPITOLO VII
DISPOSIZIONI FINALI E NORME TRANSITORIE

- 1 Le VARIANTI del PRGI, ai sensi dell'art. 17 della *(all. 26)* 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.

NORME TRANSITORIE

Art. 48

- 1 Nelle more di salvaguardia del PRG valgono le norme (*all. 32a.b*) di cui all'art. 85 della L.R. 56/1977 come interpretazione della LR 13/1986.

- 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.
- 3 Limitatamente al territorio Comunale di Mezzomerico costituiscono documenti della "Variante 1994" (generale):
 - la Relazione illustrativa della "Variante 1994"
 - le Norme di Attuazione del P.R.G.I. integrate dalla "Variante 1994"
 - la Tav. 1 - Quadro d'insieme degli strumenti urbanistici dei Comuni contermini - 1:25000 - "Variante 1994"
 - la Tav. 3a - Azzonamento - 1: 5000 - "Variante 1994"
 - la Tav. 4.1 - Azzonamento - 1: 2000 - "Variante 1994"
 - la Tav. 5.1 - Azzonamento - 1: 1000 - "Variante 1994"
 - la Legenda - "Variante 1994"
 - la Tav. 3a - Azzonamento - Modificazioni cartografiche - 1: 5000
 - la Scheda quantitativa dei dati urbani - "Variante 1994"
 - la relazione geologico-tecnica, adottata con D.C. n. 25 in data 14.10.1997.
- 4 Limitatamente al territorio del Comune di Mezzomerico costituiscono documenti della "Variante 2000" (strutturale):
 - la Relazione
 - le Norme di Attuazione (articoli modificati)
 - la Tav. 4.1 - Azzonamento - 1: 2000 - "Variante 2000" - progetto preliminare: GRAFICO DELLE OSSERVAZIONI
 - la Tav. 4.1 - Azzonamento - 1: 2000 - "Variante 2000" - PROGETTO DEFINITIVO
 - la Tav. 4.1.a - Azzonamento - 1: 2000 - "Variante 2000" - AREE OGGETTO DELLA VARIANTE
 - la Tav. 5.1 - Azzonamento - 1: 1000 - "Variante 2000": DESTINAZIONI D'USO E CATEGORIE DI INTERVENTO

- la Tav. 5.2- Azzonamento - 1:1000: INTERVENTI DI RECUPERO CON AUMENTO DI CARICO URBANISTICO
 - le schede geologico-tecniche relative ai nuovi lotti edificabili.
- 5 Limitatamente al territorio del Comune di Mezzomerico costituiscono documenti della "Variante 2005" (strutturale):
- la Dichiarazione di "non" sostanzialità a firma del Progettista
 - la Proposta di controdeduzioni alle osservazioni presentate a seguito di pubblicazione del progetto preliminare della Variante 2005
 - la Relazione
 - le Norme Tecniche di Attuazione (articoli modificati)
 - la Tav. 1 - Grafico delle osservazioni in scala 1: 2000
 - la Tav. 2 - Azzonamento in scala 1: 2000
 - la tavola di Legenda progetto preliminare
 - la tavola di Legenda progetto definitivo
 - la Tav. 1 - Azzonamento delle aree oggetto della variante su PRG vigente in scala 1:2000
 - la Relazione di verifica di congruità delle nuove proposte urbanistiche della Variante 2005 del comune di Mezzomerico rispetto alla classificazione acustica vigente
 - la Tav. A - Verifica di congruità delle aree oggetto di variante rispetto al piano di classificazione acustica in scala 1:5000
 - la Relazione Geologica con schede di intervento.

CAPITOLO VIII
NORME GENERALI DI TUTELA GEOAMBIENTALE

NORME GENERALI DI TUTELA GEOAMBIENTALE

Art. 50

(soppresso)