

Regione Piemonte Provincia Novara A.S.L. Novara	Comune di MEZZOMERICO P.R.G.I. Piano Regolatore Generale Intercomunale Comuni di: BELLINZAGO - MARANO TICINO - MEZZOMERICO - OLEGGIO 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.)		
Legge Regionale n. 56 del 05.12.1977 successive modificazioni e integrazioni			
Data di elaborazione: GIUGNO 2026			
Progettista: Architetto Estella Ferrara Novara (NO)	delibera C.C. n. del divenuta esecutiva il.....		
Elaborati del: PROGETTO PRELIMINARE	Il Sindaco	Il Segretario comunale	Il Progettista firmato digitalmente AR (H) ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI, NV O PAESAGGISTI E CONSERVATORI PROVINCE DI NOVARA E VERBANO - CUSIO - OSSOLA ARCHITETTO sezione Ferrara Estella A/a n° 840 
	Il Responsabile del procedimento		
Titolo dell'elaborato:			
A a	RELAZIONE ILLUSTRATIVA		

Indice generale:

1 PREMESSA

1.1	Criteri di lettura del presente documento	pag.	1
1.2	Gli elaborati tecnici della variante	pag.	3

2 PRESUPPOSTI, MOTIVAZIONI ED OBIETTIVI

2.1	Quadro urbanistico di riferimento: PRG vigente	pag.	5
2.2	Presupposti e azioni preliminari	pag.	5
2.3	Motivazioni e obiettivi da conseguire.....	pag.	6

3 CONTENUTI DELLA VARIANTE - COERENZA CON IL PPR – O.O.U.U. ESISTENTI

3.1	La Variante: contenuti	pag.	9
3.2	Rapporto tra i contenuti della Variante e il PPR	pag.	22
3.3	Verifica di coerenza della Variante con il PPR	pag.	23
3.4	Opere di urbanizzazione: situazione esistente	pag.	43

4 QUADRO DI RACCORDO CON IL PIANO REGOLATORE VIGENTE

4.1	Correlazioni con la pianificazione comunale	pag.	46
4.2	Verifiche dimensionali Variante n. 3/2026.....	pag.	49

5 LA NORMATIVA DI ATTUAZIONE

5.1	Premessa e modifica della normativa vigente	pag.	55
-----	---	------	----

Allegati:

- Stralci NTA confronto (testo vigente e modificato/redatto ex novo)
- Stralci cartografici del PRGI vigente e da variante (Schede)

1 PREMESSA

1.1 CRITERI DI LETTURA DEL PRESENTE DOCUMENTO

Il presente documento, che è parte integrante della variante del Piano Regolatore Generale Comunale del Comune di Mezzomerico denominata:

P.R.G.I. Piano Regolatore Generale Intercomunale
Comuni di: BELLINZAGO - MARANO TICINO - MEZZOMERICO - OLEGGIO
Variante n. 3/2026
(variante parziale: art. 17, comma 5°, LR 56/77 s.m.i.)

costituisce Relazione illustrativa che descrive i presupposti, le analisi, le scelte, i contenuti ed i modi con i quali è stata impostata e redatta la variante.

Si precisa che trattasi di variante parziale al PRGI, redatta ai sensi dell'art. 17, comma 5°, della LR 56/77 s.m.i., che non presenta i caratteri indicati nei commi 4° e 6° dello stesso articolo, che non comporta sostanziali modifiche al quadro generale della pianificazione comunale in atto in quanto le variazioni e gli specifici contenuti non producono effetti tali da incidere sull'impianto strutturale del piano, sono compatibili con i piani sovracomunali, non modificano le funzionalità delle infrastrutture urbane di rilevanza sovracomunale con ricadute su ambiti esterni del territorio comunale o per l'influenza che possono avere sull'impianto di piano, non interferiscono con piani o programmi di altri Enti.

Si precisa, inoltre, ai sensi della DGR 12-8931 del 09.06.2008 in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), che la variante, come previsto dall'Allegato II della DGR richiamata per quanto riguarda gli indirizzi specifici per la pianificazione urbanistica, è esclusa dal processo valutativo.

Ai sensi della LR 56/77 s.m.i. (LR 3/2013 e LR 17/2013) la nuova formulazione dell'art. 17, al comma 9, ha limitato i casi di esclusione dal processo di valutazione alle sole 'varianti di cui ai commi 4 e 5 finalizzate all'esclusivo adeguamento della destinazione urbanistica dell'area di localizzazione di un intervento soggetto a VIA, funzionalmente e territorialmente limitate alla sua realizzazione o qualora costituiscano mero adeguamento al PAI o alla normativa in materia di industrie a rischio di incidente rilevante, a normative e disposizioni puntuali di altri piani settoriali o di piani sovraordinati già sottoposti a procedure di VAS.'

Ne consegue che tutti gli altri casi di cui ai commi 4 e 5 (strutturali e parziali) sono oggetto di verifica di assoggettabilità al processo di valutazione ambientale strategica.

Dato atto che la Variante Parziale in oggetto non rientra tra i casi di esclusione automatica dal processo di Valutazione Ambientale Strategica, l'Amministrazione Comunale ha proceduto alla fase di verifica di assoggettamento così come normata al comma 11 dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Tale comma stabilisce che la procedura di VAS, ove prevista, è svolta dal Comune o dall'Ente competente alla gestione urbanistica, purché dotato della struttura di cui all'art. 3 bis, comma 7, *in modo integrato con la procedura di approvazione*, secondo le specifiche disposizioni definite con apposito provvedimento della Giunta Regionale.

L'Ufficio comunale competente in materia ambientale ha incaricato professionista esterno in qualità di Organo Tecnico del Comune di Mezzomerico (OTC), istituito ai sensi dell'art. 7 della Legge Regionale n. 40/98 al fine di garantire la terzietà dell'Autorità competente per la VAS rispetto al Responsabile del Procedimento di approvazione della Variante allo Strumento urbanistico.

L'Ufficio Tecnico con Determinazione n. 138 del 07.11.2025 ha provveduto ad incaricare la sottoscritta Architetto Estella Ferrara per la redazione di:

- Variante Parziale n. 3 e Verifica Assoggettamento VAS.

Le schede in numero di 5, a seguito di varie richieste, sono state confermate in data 31.03.2026 via mail dall'Ufficio Tecnico.

È stato incaricato il Dott. Geologo Viviani Claudio per approfondite indagini geologiche; non è stato incaricato professionista esperto in acustica in quanto non ritenuto necessario, considerate le tematiche affrontate.

Con mail del 22.05.2026 l'Ufficio Tecnico su richiesta del Sindaco ha revocato la proposta della Scheda n. 5 che prevedeva l'inserimento di area residenziale di nuovo impianto a sud lungo Via Cerea, ad esaurimento della capacità insediativa ancora disponibile con varianti parziali rispetto al PRG approvato. Ad essa era stato attribuito un indice ridotto e la sottoposizione a pianificazione esecutiva ai fini di rendere l'ambito edificabile con caratteristiche tipologiche estensive e non intensive.

Tale decisione ha comportato la revisione complessiva degli elaborati in parte già stampati e verificati nell'incontro con l'Amministrazione e il Dott. Geologo tenutosi in data 05.05.2026, delle NTA redatte specificamente per l'area, della Tavola complessiva di riferimento (Tavola 2 Azzonamento) e degli stralci utilizzati, della presente Relazione e della Verifica di Vas, dei conteggi e delle verifiche urbanistiche previste dalle Varianti parziali, oltre allo stralcio della scheda geologica a supporto dell'inserimento dell'area.

Le schede definitive pertanto sono in numero di 4.

Le schede di approfondimento geologiche sono pervenute all'Ufficio Tecnico via mail in data 17.06.2026.

La presente relazione rimanda a tali approfondimenti e certificazioni.

1.2 GLI ELABORATI TECNICI DELLA VARIANTE

Richiamate le circolari regionali in materia, in particolare la Circolare P.G.R. del 18.07.1989 n. 16/URE, la Circolare PGR 12/PET del 05.08.1998, il Comunicato dell'Assessore Politiche Territoriali del 18.12.2009, sono stati predisposti gli elaborati necessari in rapporto ai contenuti della variante.

Tenuto conto delle tematiche oggetto di variante e considerato che le stesse non influiscono sulle indagini e sugli studi a loro tempo predisposti per la redazione del PRGC, è assunta - per omogeneità di lettura - la stessa metodologia e le medesime definizioni e titolazioni già definite in sede di redazione del piano generale con le precisazioni illustrate in seguito.

Le tavole di piano sono quelle del PRGC con l'inserimento delle modifiche necessarie, sicché le nuove tavole, ad approvazione avvenuta, possano sostituire le tavole originarie del PRGC. Considerata la portata della presente variante e i contenuti assai limitati e comunque chiaramente individuabili, richiamata la Circolare PGR 12/PET e il Comunicato 18.12.2009, sono utilizzati stralci delle tavole del piano vigente in quanto chiaramente riconoscibili e con significativa riduzione di spesa, considerata la quantità di elaborati da aggiornare con minime modificazioni cartografiche.

Il Comune avrà tuttavia a disposizione la tavola aggiornata del concentrico denominata Tav. 2 – Azzonamento in scala 1:2000, fin dalla fase del Progetto Preliminare, sia per l'emissione delle certificazioni di legge, sia per l'adozione/approvazione della variante in Consiglio Comunale, sia per la trasmissione degli atti a Provincia e Regione.

Tutti gli elaborati tecnici, per identificarli inequivocabilmente, riportano la dicitura:

Variante n. 3/2026

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

In dettaglio sono stati predisposti:

- a) Relazione illustrativa: Accompagna ed illustra il processo di formazione della variante, comprese le indagini preliminari, l'inquadramento territoriale e urbanistico, i contenuti specifici.
Alla Relazione illustrativa sono allegati gli stralci cartografici desunti dalle distinte tavole del PRGC vigente sui quali sono evidenziate in modo inequivocabile le parti del territorio oggetto di variante nelle rispettive scale.
- b) Compatibilità ambientale: Il Comune è dotato di PRGI redatto, considerati i primi atti (1990-1991), prima dell'applicazione della LR 40/98.
La presente Variante parziale n. 3/2026 è stata sottoposta a 'Verifica di assoggettabilità alla valutazione ambientale strategica', ai sensi del D.lgs. 152/06 s.m.i. e successive norme ambientali e atti di indirizzo (DGR), per le parti in modifica, ai fini di conseguire i pareri, in fase preventiva all'adozione del Progetto Preliminare.
In sede di Progetto Definitivo sono richiamate in appendice le verifiche e le conclusioni redatte dall'Organo Tecnico competente in materia ambientale.

- c) Norme tecniche: Restano confermate le Norme tecniche di attuazione del piano approvate con elaborazione del PRGI e modificate e integrate con le successive Varianti strutturali e parziali.
- d) Allegati tecnici: Restano confermate le indagini e le analisi svolte in sede di elaborazione del PRGI contenute nei rispettivi elaborati, in quanto le tematiche oggetto di variante non influiscono sulle indagini e sugli studi a loro tempo predisposti.
- e) Elaborati geologici: Con Variante strutturale 2018 ha predisposto studio geologico redatto secondo le modalità di cui alla Circolare Presidente Giunta Regione Piemonte 8/5/1996 nr. 7/LAP, adottato in Consiglio Comunale Delibera n. 30 del 28 novembre 2018.
Si rimanda alle norme generali di tutela geoambientale e agli elaborati geologici cartografici in esso contenuti.
Si precisa che ai fini della presente Variante 3/2026 è stata redatta specifica Relazione geologica per le parti in variante.
- f) Compatibilità acustica: Il Comune ha provveduto a predisporre il ‘Piano di Classificazione Acustica del territorio comunale’, ai sensi della LR 52/00 e della DCR 06.08.2001 n. 85-3802; il PCA Piano acustico, è stato approvato con D.C.C. n. 8 del 08.04.2004.
Le modificazioni oggetto della variante non incidono in alcun modo sulla verifica di compatibilità acustica.
- g) Elaborati di Variante:

	ELABORATI URBANISTICI:	
	<u>Redatti ex novo:</u>	
A a	Relazione Illustrativa	fascicolo
V a	Relazione tecnica: Verifica di assoggettabilità alla valutazione ambientale strategica (VAS)	fascicolo
	<u>Aggiornati:</u>	
-	Norme Tecniche di Attuazione	fascicolo
Tav. 2	Azzonamento	1:2000
Tav. 3a	Azzonamento	1:5000

Ad approvazione avvenuta della variante parziale, i suddetti elaborati concorrono a definire l'elenco aggiornato degli elaborati costituenti il Piano Regolatore Generale Intercomunale del Comune di Mezzomerico.

La presente variante è redatta sulla carta del PRGI approvato e successive Varianti aggiungendo/modificando le aree oggetto di variazione. La presente relazione riporta estratti della cartografia originale.

Si precisa che la Tavola 3a, essendo disponibile solo in cartaceo e non aggiornata a tutte le varianti intercorse (ovvero datata alla Variante generale “Variante 1994”), è stata rielaborata aggiornandola alla presente Variante n. 3/2026 e semplificando le articolazioni urbanistiche (ad es. residenziale B1, B2, C1, C2, ecc.) riconducendole a classificazioni omogenee (Aree residenziali) considerando la lettura in scala 1:5000, meglio dettagliata nella Tavola 2 in scala 1:2000.

Si precisa inoltre che sulla Tavola 3a è identificata la zona di tutela delle colline di cui al Capitolo 3.1.3.

2 PRESUPPOSTI, MOTIVAZIONI ED OBIETTIVI

2.1 QUADRO URBANISTICO DI RIFERIMENTO: PRG VIGENTE

Il Comune di Mezzomerico è dotato di Piano Regolatore Generale Intercomunale (P.R.G.I.), denominato 'P.R.G.I. con i Comuni BELLINZAGO, MARANO TICINO, MEZZOMERICO, OLEGGIO', redatto ai sensi della LR 56/77 s.m.i. approvato con Delibera di Giunta Regionale n. 52-16349 del 29.06.1992.

Con lo scioglimento del Consorzio nel 1993, ogni Comune ha gestito autonomamente le Varianti al Piano sul proprio territorio.

Il Comune di Mezzomerico ha approvato diverse Varianti:

- Variante generale "Variante 1994", approvata con deliberazione D.G.R. n. 11-25001 del 13.07.1998;
- Variante strutturale "2000" approvata con D.G.R. 51-7507 del 26.02.2003;
- Variante strutturale "2005" approvata con D.G.R. 24-8417 del 17.03.2008;
- Variante parziale 2008 approvata con D.C.C. n. 24 del 27.11.2008;
- Variante parziale 2015 approvata con D.C.C. n. 17 del 21.04.2017;
- Variante parziale 2018 approvata con D.C.C. n. 13 del 05.07.2019;
- Variante parziale 1/2022 approvata con D.C.C. n. 5 del 30.01.2023;
- Variante parziale 2/2023 approvata con D.C.C. n. 5 del 05.06.2024.

Con D.C.C. n. 8 del 08.04.2004, ha provveduto ad approvare la Classificazione acustica del territorio comunale.

Ai fini dell'oggetto della variante e della Verifica di Vas le analisi si svolgono valutando i relativi atti ed elementi desunti dalla cartografia (Tav. 2) e normativa vigente della Variante 2/2023.

Per quanto riguarda le verifiche dimensionali nel rispetto all'art. 17 c. 5 si rimanda al Capitolo 4.2.

2.2 PRESUPPOSTI E AZIONI PRELIMINARI

Presupposti e azioni preliminari alla presente Variante parziale n. 3/2026 sono:

- A. sottoporre preliminarmente la Variante parziale a Verifica di Assoggettabilità alla VAS secondo i contenuti e le modalità previste dal D.lgs. 152/06 s.m.i., precisate dalla DGR 12-8931 del 09.06.2008 (Allegato I), tenuto conto di quanto pertinente nelle disposizioni di cui alla DGR n. 25-2977 del 29.02.2016 e s.m.i.;
- B. verificare la coerenza con il Piano Paesistico Regionale (PPR) relativamente alle schede di Variante ai sensi del DPGR 22 marzo 2019, n. 4/R - ALLEGATO B.

2.3 MOTIVAZIONI E OBIETTIVI DA CONSEGUIRE

L'Amministrazione comunale intende accogliere, ritenendole valide, alcune istanze formulate nel tempo da cittadini privati che il Responsabile del Procedimento ha raccolto e verificato;

secondariamente sono da recepire in cartografia attuazioni di pianificazioni di dettaglio concluse (aggiornamento cartografico) e la modifica Art. 17 c. 12 avvenuta con D.C.C. n. 28 del 06.08.2021;

inoltre l'Amministrazione ha chiesto di modificare/integrare le NTA al fine di correggere errori materiali, imprecisioni, contenuti contrastanti tra loro, semplificare e rendere coerente, ove segnalato dall'Ufficio Tecnico e ove possibile, l'articolato con la vigente normativa, oltre ad inserire il nuovo Articolo 42 bis a recepimento del recente Regolamento redatto per la gestione delle monetizzazioni.

In merito alle richieste, esse individuano una serie di argomenti che segnalano la necessità di restituire quote di edificabilità a vantaggio di aree a verde privato di proprietà già utilizzate per tale uso.

Pertanto considerati i contenuti da affrontare la variante in oggetto si configura come variante di adeguamento di alcune puntuali previsioni e limitate problematiche urbanistiche a scala comunale, ritenute dall'Amministrazione necessarie.

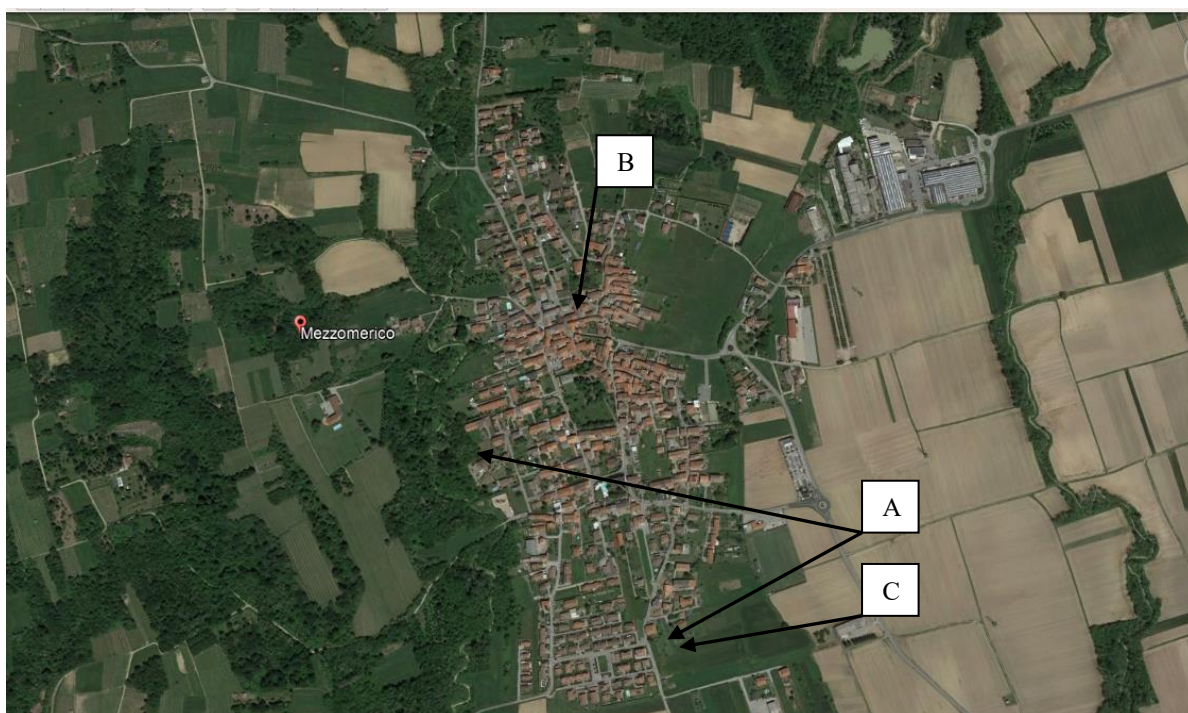
L'Amministrazione, molto attenta al proprio territorio, ha avviato le consultazioni per la redazione di una Variante Generale, al fine di rivedere complessivamente il PRG, ormai obsoleto, con nuova disciplina generale di assetto dell'intero territorio, modificando totalmente l'impianto strutturale e normativo; sono infatti trascorsi oltre 30 anni dalla sua approvazione e lo scenario di riferimento, sia della pianificazione sovraordinata, sia di quella comunale, è completamente mutato e rinnovato.

Come già scritto nella Variante parziale precedente è stato dato incarico per la predisposizione degli studi preliminari, quali anticipazione e preparazione alla redazione di Variante Generale, comprensiva di adeguamenti ai piani sovraordinati, e degli studi specialistici di settore.

Trattandosi di iter con tempistica prolungata l'Amministrazione ha tuttavia ritenuto di dover accogliere le istanze ancora giacenti per soddisfare le ultime esigenze ritenute urgenti e migliorare le NTA per risolvere problematiche ricorrenti quali la tutela delle zone agricole collinari ad ovest del torrente Agamo e istituire la monetizzazione delle aree standard/parcheggi privati.

Nella presente proposta di Variante l'Amministrazione comunale ha valutato l'opportunità di modificare il PRG, perseguendo le seguenti finalità:

- A. Riclassificare aree residenziali (B2, C1) a verde privato vincolato (VPV);
- B. Riclassificare una limitata quota da area produttiva (D1) a destinazione residenziale (B1);
- C. Riclassificare limitate quote a margine dell'edificato esistente, da aree agricole (E) a verde privato vincolato (VPV).



I suddetti adeguamenti, modificazioni e rettifiche si configurano come variante parziale del piano regolatore vigente, redatta ai sensi dell'art. 17, comma 5°, che soddisfa tutte le seguenti condizioni di classificazione:

- a) non modificano l'impianto strutturale del PRG vigente, con particolare riferimento alle modificazioni introdotte in sede di approvazione;
- b) non modificano in modo significativo la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovracomunale o comunque non generano statuizioni normative o tecniche a rilevanza sovracomunale;
- c) non riducono la quantità globale delle aree per servizi di cui agli articoli 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, nel rispetto dei valori minimi di cui alla presente legge;
- d) non aumentano la quantità globale delle aree per servizi di cui agli articoli 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, oltre i valori minimi previsti dalla presente legge;
- e) non incrementano la capacità insediativa residenziale prevista all'atto dell'approvazione del PRG vigente nei comuni la cui popolazione residente supera i diecimila abitanti; non incrementano la predetta capacità insediativa residenziale in misura superiore al quattro per cento, nei comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti, con un minimo di 500 metri quadrati di superficie utile lorda comunque ammessa; tali incrementi sono consentiti ad avvenuta attuazione di almeno il 70 per cento delle previsioni del PRG vigente relative ad aree di nuovo impianto e di completamento a destinazione residenziale; l'avvenuta attuazione è dimostrata conteggiando gli interventi realizzati e quelli già dotati di titolo abilitativo edilizio;
- f) non incrementano le superfici territoriali o gli indici di edificabilità previsti dal PRG vigente, relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive, in misura superiore al 6 per cento nei comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti, al 3 per cento nei comuni con popolazione residente compresa tra i diecimila e i ventimila abitanti, al 2 per cento nei comuni con popolazione residente superiore a ventimila abitanti;

- g) non incidono sull'individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo e non modificano la classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico recata dal PRG vigente;
- h) non modificano gli ambiti individuati ai sensi dell'articolo 24, nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti.

Sono inoltre assolute le **condizioni localizzative** in quanto le previsioni insediative (comma 6°) oggetto di variante **interessano aree interne o contigue a centri o nuclei abitati**, comunque dotate di opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali.

A tal fine si rimanda al Cap. 3.4 che schematicamente illustra le urbanizzazioni primarie esistenti a contorno degli ambiti oggetto di variante.

La variante, oltre a perseguire indirizzi contrari al consumo di suolo restituendo quote edificabili all'uso agricolo/verde, supporta la rigenerazione urbana, ed è motivata anche da un concreto ed evidente interesse pubblico per quanto riguarda il recepimento in normativa della documentazione a supporto degli Uffici per la regolamentazione della monetizzazione delle aree a standard/parcheggi privati e la necessità di tutelare aree sensibili dal punto di vista paesaggistico richiamando le norme dei piani sovraordinati.

3 CONTENUTI DELLA VARIANTE - COERENZA CON IL PPR – O.O.U.U. ESISTENTI

3.1 LA VARIANTE: CONTENUTI

3.1.1 MODIFICHE RICHIESTE

Gli argomenti, e le aree oggetto di variante, sono di seguito illustrati; per ogni area interessata è riportata un'analisi della situazione esistente ed i contenuti tecnici della previsione.

I temi trattati sono quattro in relazione alle destinazioni d'uso, corrispondenti alle finalità precedentemente illustrate A, B, C, coordinati con le localizzazioni riportate nelle schede riassuntive (estratti cartografici ante e post) numerate progressivamente (01...04) **e contenute nella proposta di modifica in calce alla presente relazione.**

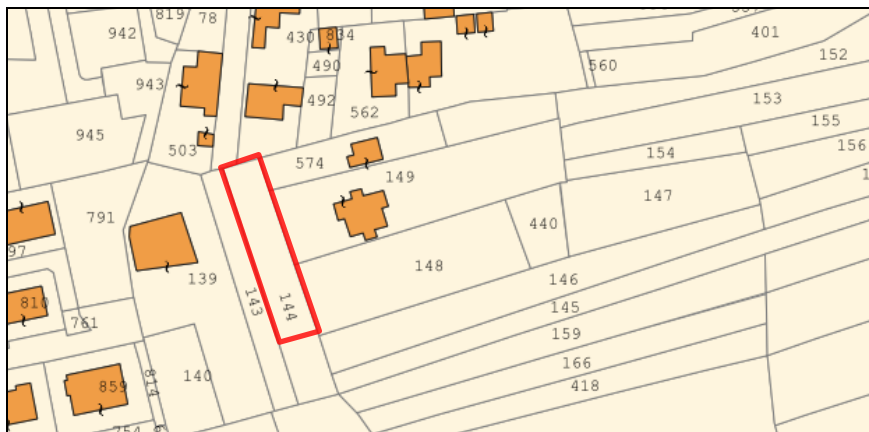
	TEMI	SCHEDE
A	Riclassificare aree residenziali (B2, C1) a verde privato vincolato (VPV)	1, 3
B	Riclassificare una limitata quota da area produttiva (D1) a destinazione residenziale (B1)	2
C	Riclassificare limitate quote a margine dell'edificato esistente, da aree agricole (E) a verde privato vincolato (VPV)	4

SCHEDA 1

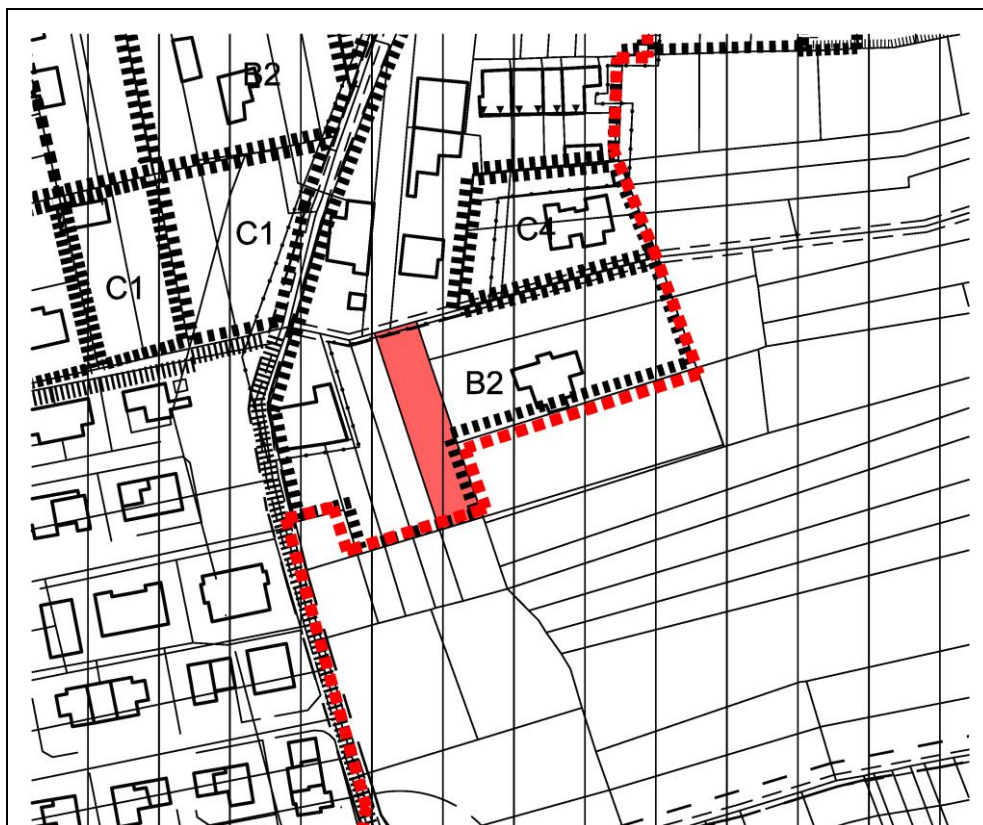
È pervenuta da parte del proprietario del mappale 144 richiesta di modificare la destinazione d'uso delle aree attualmente classificate residenziale B2, riclassificandole ad aree agricole o a Verde privato vincolato.

L'area è limitrofa alla Perimetrazione del Centro Abitato e contigua ad altri lotti con destinazioni residenziale.

L'Amministrazione intende accogliere la richiesta e propone la riclassificazione a destinazione Verde Privato Vincolato in quanto la quota risulta inclusa nell'ambito urbano e non più confacente all'uso agricolo.



Estratto catasto NCEU Foglio 12 mapp. 144



Estratto PRG vigente - Tav. 2 – Scala 1:2000 - Individuazione dell'area

SCHEDA 2

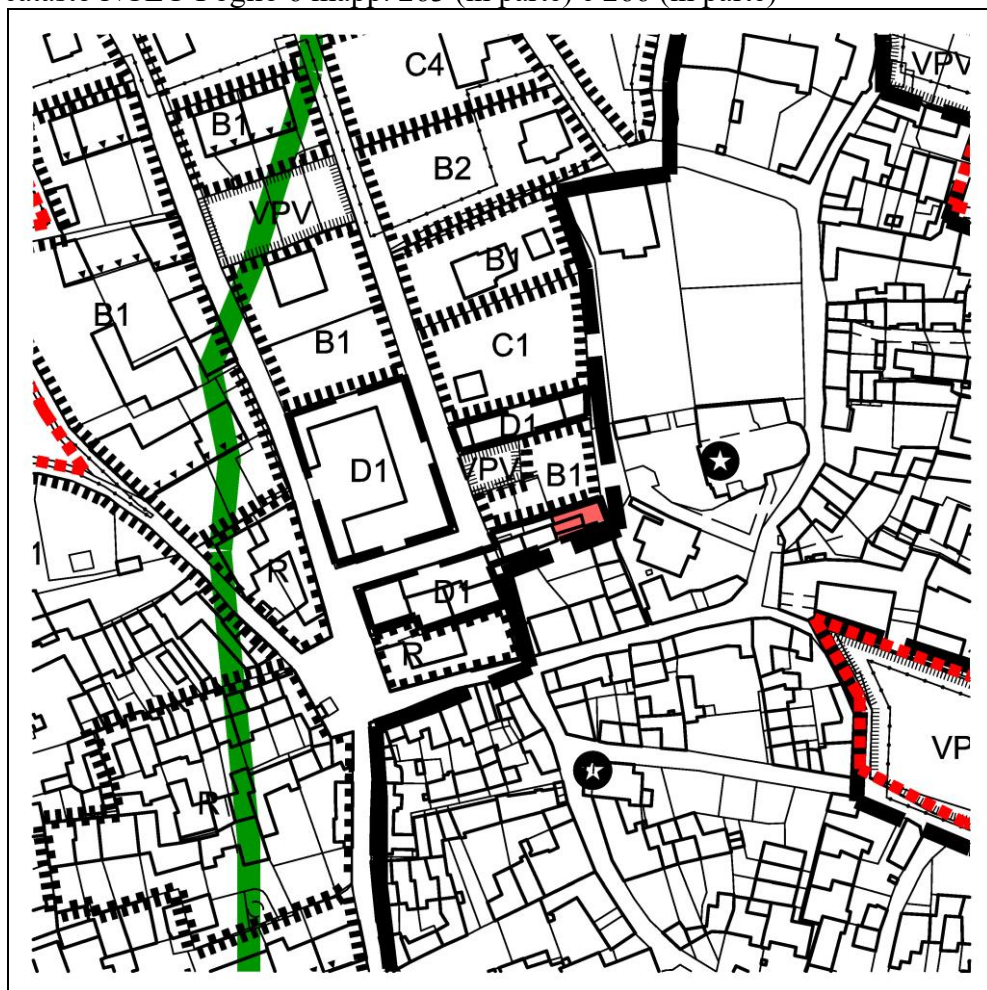
È pervenuta richiesta da parte dei proprietari dei mappali 263 (in parte) e 266 di modificare la destinazione d'uso dell'area attualmente classificata produttiva D1, riconducendola a residenziale B1.

L'area è situata nel concentrico, a ridosso della delimitazione del Centro Storico. Si tratta di unità immobiliare residenziale configurata da tempo, separata dalla proprietà antistante classificata D1 con unità produttiva accessibile da Piazza Garibaldi.

L'Amministrazione intende accogliere la richiesta attribuendo la corretta classificazione della quota in oggetto.



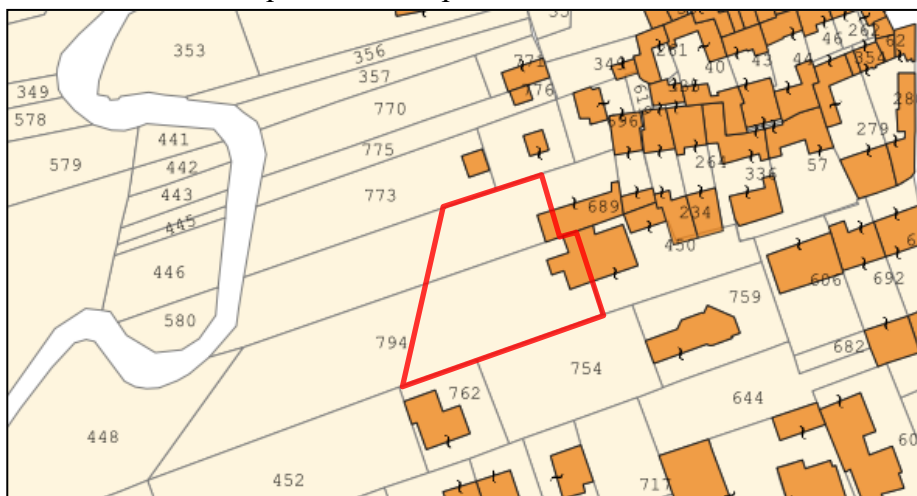
Estratto catasto NCEU Foglio 6 mapp. 263 (in parte) e 266 (in parte)



Estratto PRG vigente - Tav. 2 – Scala 1:2000 - Individuazione dell'area

È pervenuta richiesta da parte dei proprietari dei mappali 689 (in parte) e 794 (in parte) di modificare la destinazione d'uso dell'area attualmente classificata C1 residenziale di completamento, riconducendola a verde privato vincolato VPV.

L'Amministrazione intende accogliere la richiesta riclassificando le aree a verde privato, fatta salva la pertinenza alle residenze e ai volumi accessori già edificati (che l'Ufficio Tecnico attesta essere stati realizzati con indice B1 in cui è classificata la residenza), che restano in classificazione residenziale. In questa sede si perfeziona la situazione catastale correttamente.

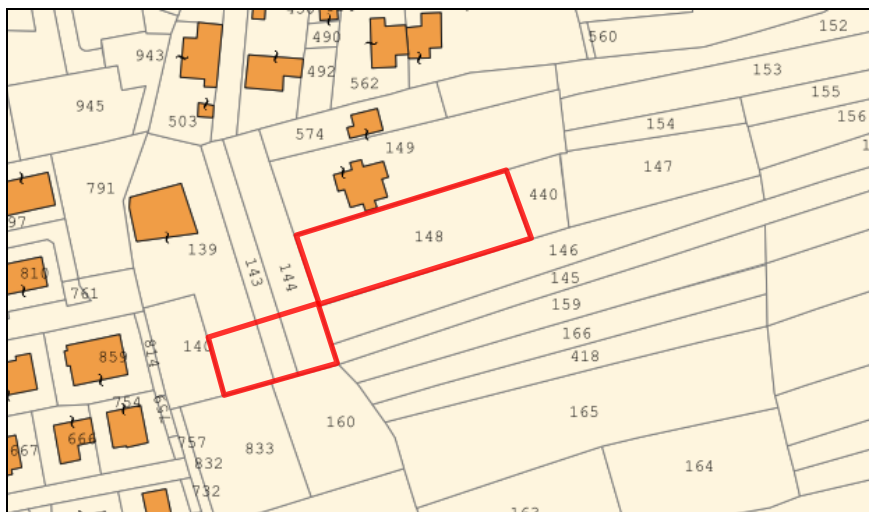


12

SCHEDA 4

È pervenuta richiesta da parte dei proprietari dei mappali 139, 143, 144 in parte e 148 in toto di modificare la destinazione d'uso dell'area attualmente classificate ad agricolo E, a verde privato vincolato VPV.

Le aree sono situate contigue alla Perimetrazione del Centro Abitato e già utilizzate a giardino privato, entrambe recintate. L'Amministrazione intende accogliere la richiesta e pertanto si propone la riclassificazione d'uso a verde privato vincolato VPV.



Estratto catasto NCEU Foglio 12 mapp 139, 143, 144 (in parte) e 148 (in toto)



Estratto PRG vigente - Tav. 2 – Scala 1:2000 - Individuazione dell'area

3.1.2 RECEPIMENTO VARIANTE ART. 17 C 12, AGGIORNAMENTI A SEGUITO DI REALIZZAZIONI, CORREZIONI DI ERRORI MATERIALI

A. Recepimento Variante Art.17 c.12

Con la presente Variante si recepisce la Variante art. 17 c.12 approvata con D.C.C. n. 28 del 06.08.2021, non segnalata dagli Uffici precedentemente alla Variante n. 2/2025, relativa alla modifica della classificazione da aree C2 (*zona residenziale di espansione e di recupero standard urbanistici – art. 31 delle NTA*) ad aree C4 (*aree a capacità insediativa invariata – Art. 31 ter delle NTA*) a seguito della totale attuazione delle previsioni insediative nella zona sud dell'abitato (PEC) tenuto conto della loro totale trasformazione urbanistica ed edilizia in conformità alle previsioni e prescrizioni di Piano ed alla relativa convenzione.

Si illustra la modifica ANTE e POST assunta in cartografia.

ANTE



POST



**

B. Aggiornamento cartografico

L'Ufficio Tecnico ha fornito i progetti delle seguenti realizzazioni concluse con fine lavori, cessione/assoggettamento uso pubblico dei conseguenti standard, accatastamento, che si aggiornano:

1. Area residenziale C1 – Via Chiesa

Realizzazione di 4 ville unifamiliari, volume edificato pari a mc 1.887,00.

2. Area residenziale C1 - Via Vaprio D'Agogna.

Realizzazione di 4 ville unifamiliari, volume edificato pari a mc 1.147,50.

3. Area residenziale C2 – Via Cavour

Realizzazione di 5 ville unifamiliari volume edificato pari a mc 1.139,40.

In particolare con la realizzazione n. 3 si esauriscono le aree residenziali di espansione C2 disponibili sul territorio.

**

C. Correzione errore materiale

Si provvede a correggere errori materiale cartografici relativi a edifici del Cimitero sia per errata posizione sia per localizzazione contrastante con la realtà e con il catasto dell'Agenzia delle Entrate.

4. Sito cimiteriale.

Di seguito sono riportate le modifiche in stralcio 'ANTE' e 'POST'.

3.1.3 MODIFICHE NORMATIVE

L'Ufficio Tecnico con mail prot. n. 175 del 14.01.2026 ha richiesto modifiche alle NTA a seguito di riscontro di errori materiali o di contrasti nell'enunciazione tra articoli dello stesso fascicolo o con il testo del RET.

Si è verificato quanto richiesto e ove possibile sistemato correggendo quanto rilevato; sono stati sistemati inoltre errori di battitura e di imprecisione.

Si attesta che le variazioni non modificano l'impianto strutturale normativo.

**

Inoltre l'Amministrazione intende tutelare il proprio territorio agricolo incastonato nelle colline in particolare ad ovest del Torrente Agamo, dove sono stati trasformati numerosi depositi e ripostigli agricoli in residenze, tenuto conto che la trasformazione di edifici rurali, depositi o rustici in ville è da qualche anno un'opportunità immobiliare molto ricercata.

In attesa dell'adeguamento del PRG al Piano Paesaggistico Regionale (PPR) vigente da 2017 si richiamano le Direttive per le quali il territorio risulta complessivamente tutelato da vincoli paesaggistici, essendo ricompreso in 'sistemi paesaggistici rurali di significativa varietà e specificità, con la presenza di radi insediamenti tradizionali integri o tracce di sistemazioni agrarie e relative infrastrutture storiche' di cui all'Art. 32 del richiamato piano sovraordinato. Pertanto l'Amministrazione ha inteso rendere più stringente il vincolo con la destinazione d'uso agricola inserendo un comma integrativo alla destinazione medesima (Art. 38 delle NTA). L'areale è stato individuato graficamente nella Tavola 3a in scala 1:5.000.

**

L'Amministrazione ha incaricato la scrivente per redigere apposito Regolamento contenente i criteri per la cessione delle aree per servizi e per opere di urbanizzazione, la sottoposizione a uso pubblico di particolari aree ed opere e, nei casi ammessi, disciplinare la possibilità di monetizzazione sia delle aree per servizi, ai sensi delle nuove disposizioni di legge, sia di altre particolari dotazioni.

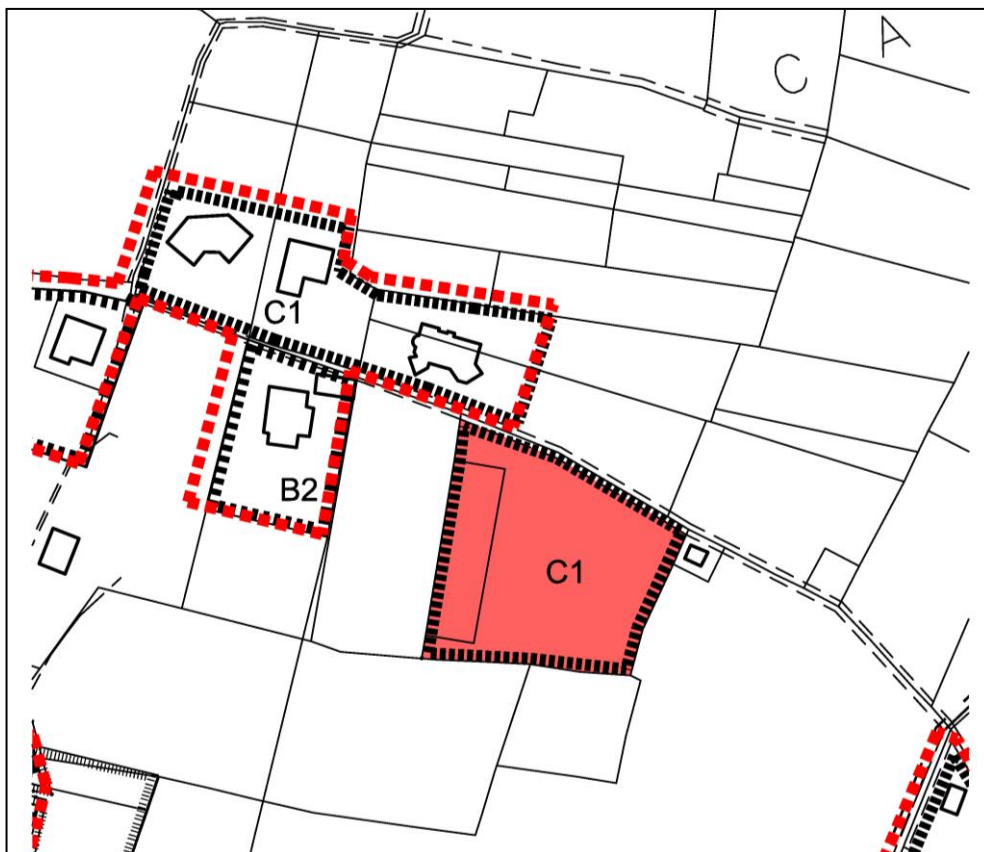
In data 31.03.2026 è stato rassegnato all'Amministrazione il definitivo Regolamento 'Aree per servizi e opere di urbanizzazione: cessione, assoggettamento, criteri per la monetizzazione' aggiornato ai valori OMI del secondo semestre 2025.

Il fascicolo contiene le disposizioni regolamentari di applicazione del Regolamento che sarà approvato in Consiglio Comunale.

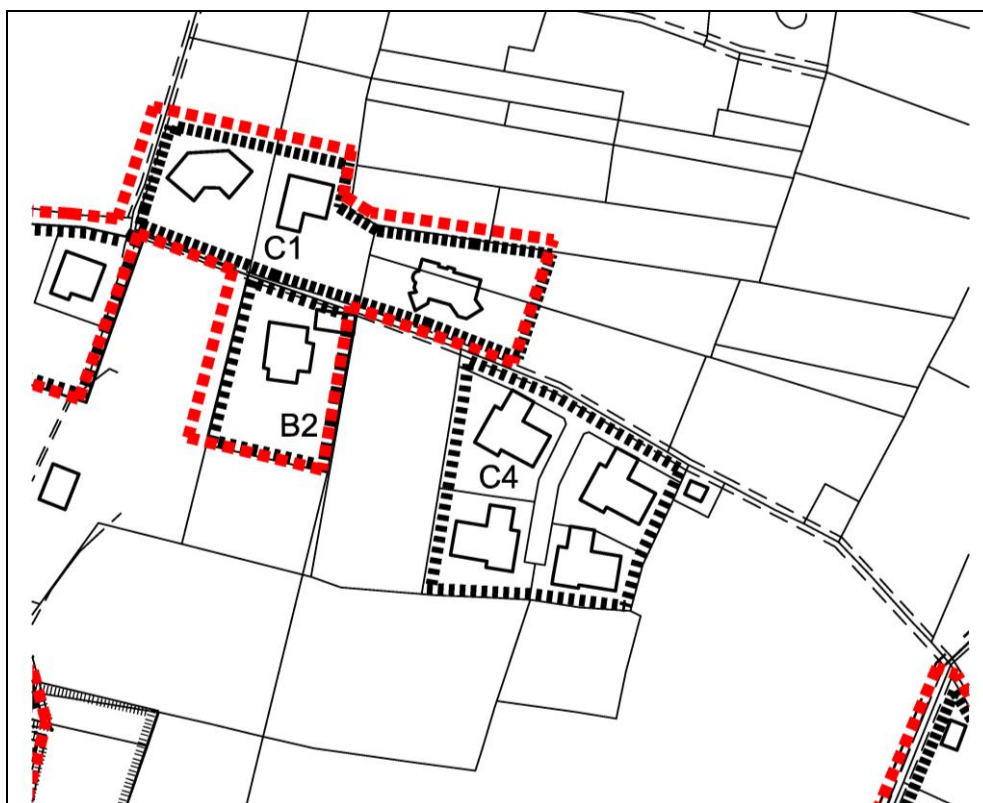
Il testo normativo della presente Variante ne recepisce i contenuti sintetizzati in un articolo di richiamo.

Per il dettaglio delle modifiche si rimanda al Capitolo 5.1 della presente Relazione e agli stralci degli articoli riportati in calce nella versione del testo 'vigente' e 'modificato'.

1.
ANTE



POST



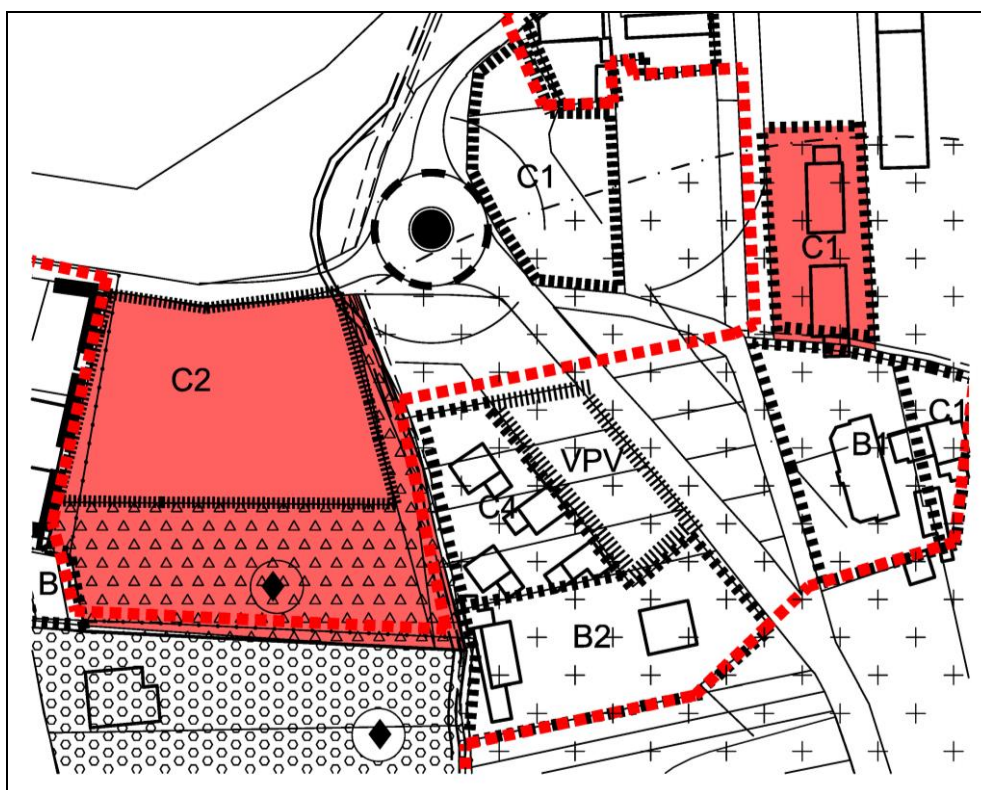
2.
ANTE



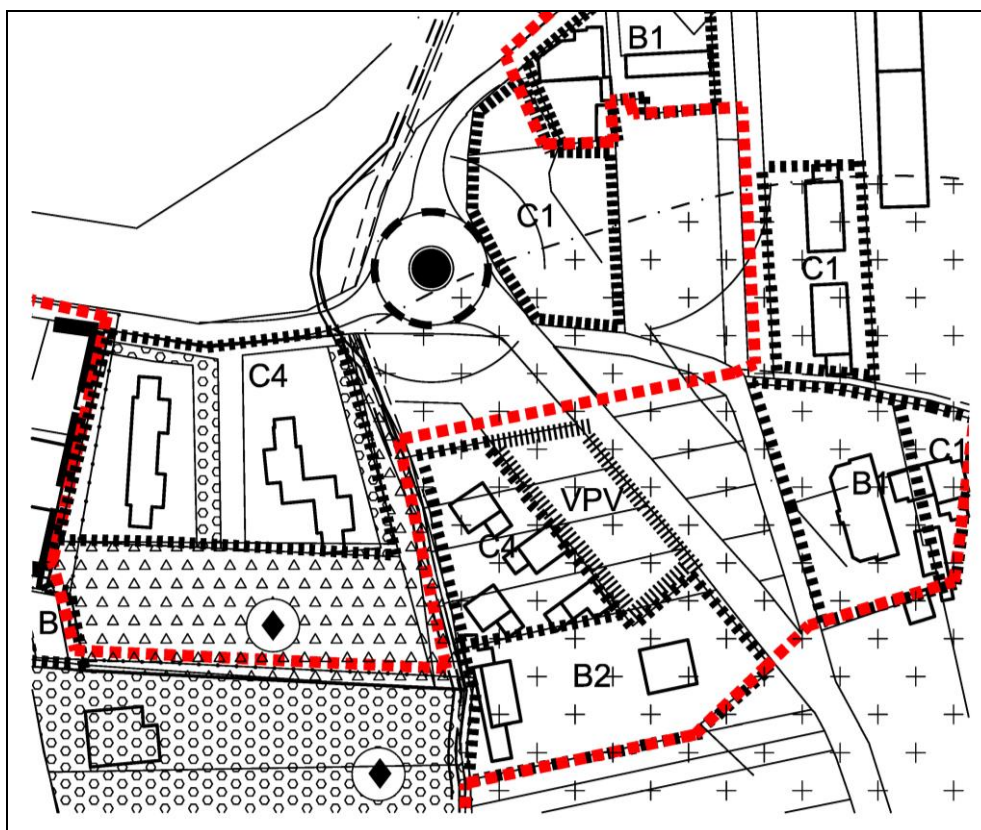
POST



3.
ANTE



POST



4.
ANTE



POST



3.2 RAPPORTO TRA I CONTENUTI DELLA VARIANTE E IL PPR

Il PRGI del Comune di Bellinzago-Marano-Oleggio-Mezzomerico è stato approvato con D.G.R. 52-16349 del 29.06.1992, in assenza del PPR approvato definitivamente nel 2017. Il PRGC di Mezzomerico sarà ad esso adeguato congiuntamente alla redazione della Variante Generale.

Nelle more di adeguamento del PRG al PPR, ai sensi dell'art. 11 (Regime Transitorio) del DPGR n. 4/R del 22.03.2019 (Regolamento regionale di attuazione del Piano Paesaggistico), qualsiasi Variante al Prg, deve garantire il rispetto delle disposizioni cogenti e immediatamente prevalenti richiamate all'articolo 2, comma 1, lettera a) del regolamento, nonché il rispetto degli obiettivi, degli indirizzi e delle direttive del Ppr, **limitatamente alle aree da essa interessate**, come previsto dall'articolo 46, comma 9, delle NdA.

Sino all'adeguamento di cui all'articolo 10, le previsioni dei Prg vigenti alla data di entrata in vigore del Ppr si attuano con le modalità, dirette o indirette, previste dal Prg stesso, purché non in contrasto con le disposizioni cogenti e immediatamente prevalenti richiamate all'articolo 2, comma 1, lettera a).

La Relazione illustrativa della presente Variante parziale deve contenere uno specifico capitolo corredato da tavole o cartogrammi che illustra il rapporto tra la variante e il Ppr e dimostri come lo strumento urbanistico rispetti le previsioni del Ppr, secondo quanto previsto dall'Allegato B del suddetto regolamento n. 4/R.

A tal fine, ed in coerenza con i disposti dell'articolo 14, comma 1, punto 3 lettera 0a) della L.R. 56/1977, è stato predisposto questo specifico capitolo nella Relazione Illustrativa strutturato in due parti:

- nella prima parte la variante è stata inquadrata nel contesto delle strategie e degli obiettivi del Ppr, dimostrandone la coerenza e l'intenzione di promuoverne e perseguirne le finalità (riconoscimento degli ambiti di paesaggio e delle unità di paesaggio di appartenenza - Tavola P3; analisi della Scheda ambiti di paesaggio e degli obiettivi generali e specifici di qualità paesaggistica - Tavola P6; rete di connessione paesaggistica - Tavola P5);
- nella seconda parte è descritto in che modo si dà attuazione alla normativa per beni e componenti dettata dal Ppr. È stata predisposta una tabella sulla base dello schema fornito finalizzato ad agevolare il riscontro del rispetto del Ppr da parte della Variante.

Tenuto conto che nel Comune non sono individuati immobili ed aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli artt. 136 e 157 del D.lgs. n. 42/2004, la prima parte dello Schema: **I. RAFFRONTO TRA LE PRESCRIZIONI CONTENUTE NELLE SCHEDE DEL CATALOGO PER I BENI EX ARTICOLI 136 E 157 DEL CODICE E LE PREVISIONI DELLA VARIANTE non è stata compilata.**

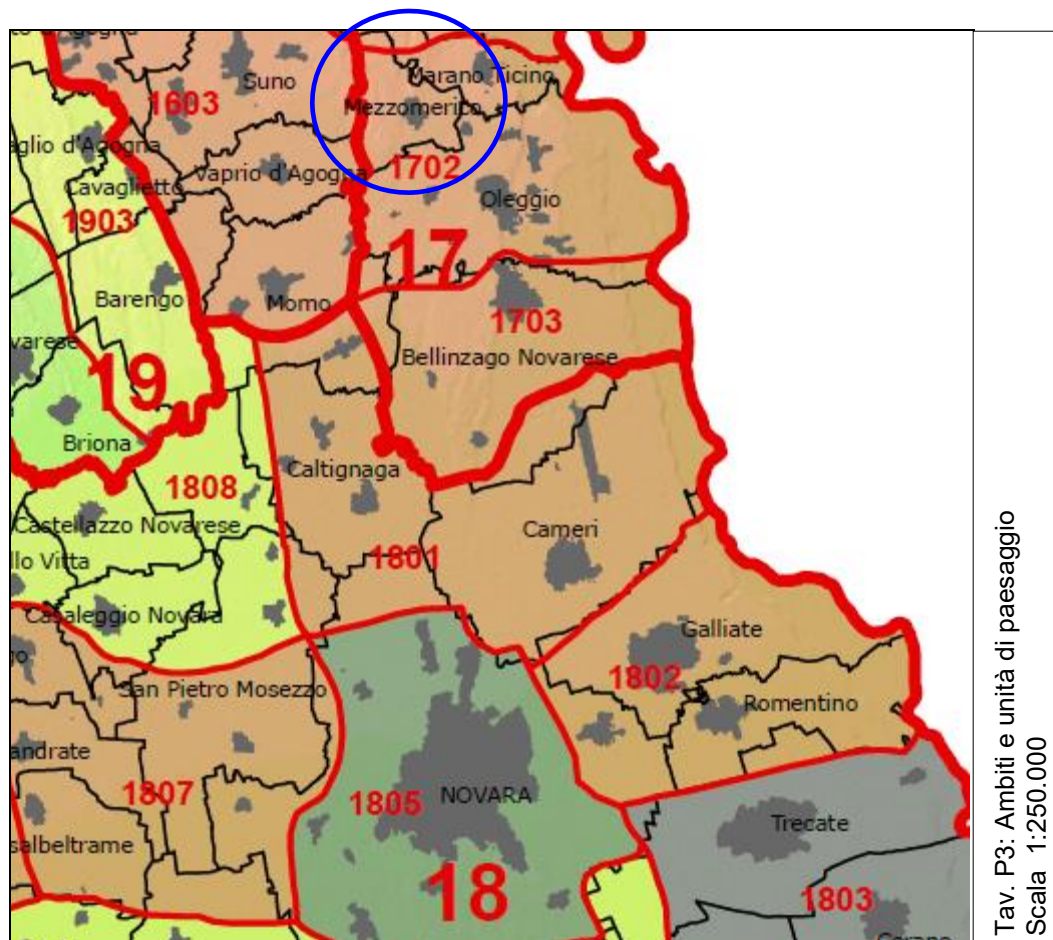
- In merito alla seconda parte dello Schema relativo alle componenti paesaggistiche individuate dal Ppr e disciplinate nelle Norme di attuazione - **II. RAFFRONTO TRA LE NORME DI ATTUAZIONE DEL PPR E LE PREVISIONI DELLA VARIANTE** – si sono analizzati esclusivamente gli articoli che interessano le modifiche della Variante, ovvero sono state eliminate le righe che si riferiscono agli articoli non attinenti dichiarando che le componenti disciplinate da tali articoli non risultano coinvolte dalla variante stessa e sono state compilate le colonne rispetto ai contenuti specifici segnalando quali sono le componenti paesaggistiche interferite dalle aree oggetto di trasformazione, dimostrando e motivando adeguatamente la coerenza di tali trasformazioni con le disposizioni del Ppr con l'ausilio di cartogrammi esplicativi.

3.3 VERIFICA DI COERENZA DELLA VARIANTE CON IL PPR

I PARTE – COERENZA DELLE STRATEGIE ED OBIETTIVI

Il PPR, approvato definitivamente con DCR n. 233-35836 in data 03.10.2017, ha attivato le misure di salvaguardia previste dalle leggi e disposizioni vigenti in materia di tutela degli immobili e delle aree di cui, in particolare, al D.lgs. 42/2004.

Il PPR, rappresenta lo strumento principale della pianificazione regionale per fondare sulla qualità del paesaggio e dell'ambiente lo sviluppo sostenibile dell'intero territorio regionale. Pertanto, l'obiettivo principale è la tutela e la valorizzazione del patrimonio paesaggistico, naturale e culturale, in vista non solo del quadro di vita delle popolazioni e della loro identità culturale, ma anche del rafforzamento dell'attrattività della Regione e della sua competitività nelle reti di relazioni che si allargano a scala globale.



LEGENDA PPR - Tav. P3

Individuazione:



 Ambiti di Paesaggio

 Unità di Paesaggio

Tipologie normative delle Unità di paesaggio (art. 11 NdA)

 7. Naturale/rurale o rurale a media rilevanza e integrità

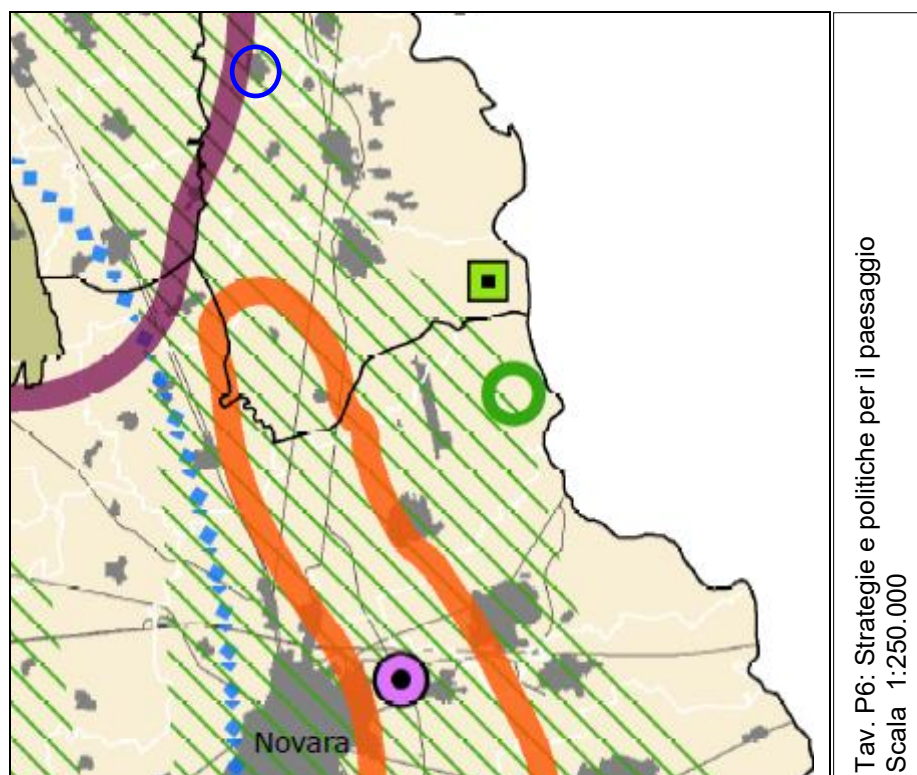
Il PPR ha diviso il territorio regionale in 76 Ambiti di Paesaggio (AP) che costituiscono complessi integrati di paesaggi locali differenti. Gli Ambiti di Paesaggio a loro volta sono articolati in 535 Unità di Paesaggio (UP), intese come sub-ambiti connotati da specifici sistemi di relazioni che conferiscono loro un'immagine unitaria, distinta e riconoscibile. Le Unità di Paesaggio, sulla base di valutazioni relative alla rilevanza, all'integrità e alle dinamiche trasformative degli aspetti paesaggistici prevalenti, sono suddivise in 9 Tipologie normative.

Il Comune rientra nell'AP n. 17 "Alta Valle del Ticino", prevalentemente nell'UP n. 1702 "Oleggio, Marano e Mezzomerico fra Ticino e Terdoppio" e nella Tipologia normativa VII "Naturale/rurale o rurale a media rilevanza e integrità" che identifica i seguenti Caratteri tipizzanti: **'Compresenza e consolidata interazione tra sistemi insediativi tradizionali, rurali o microurbani, in parte alterati dalla realizzazione, relativamente recente, di infrastrutture e insediamenti abitativi o produttivi sparsi.'**

Nella Scheda d'Ambito 17 "Alta Valle del Ticino" vengono indicati gli obiettivi specifici del PPR, come di seguito riportato.

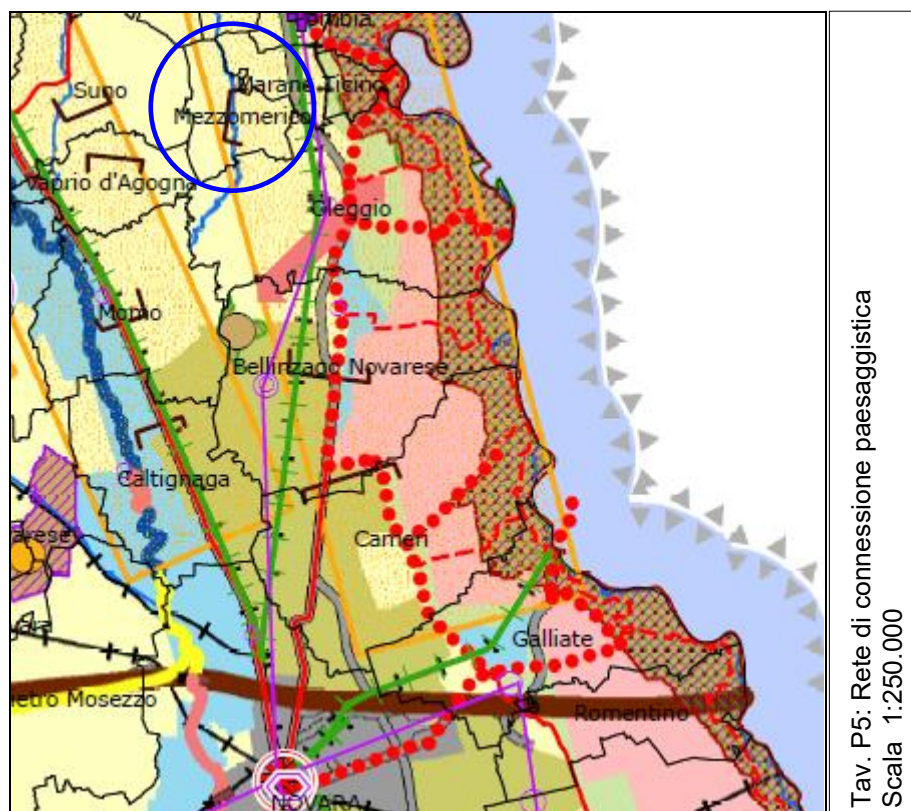
AMBITO 17 – ALTA VALLE DEL TICINO	
Obiettivi	Linee di azione
1.2.3. Conservazione e valorizzazione degli ecosistemi a "naturalità diffusa" delle matrici agricole tradizionali, per il miglioramento dell'organizzazione complessiva del mosaico paesaggistico, con particolare riferimento al mantenimento del presidio antropico minimo necessario in situazioni critiche o a rischio di degrado.	Valorizzazione delle specie spontanee rare, conservandone i portaseme e mettendone in luce il novellame, per il loro ruolo di diversificazione del paesaggio e dell'ecosistema; recupero di connessioni della rete ecologica.
1.2.4. Contenimento dei processi di frammentazione del territorio per favorire una più radicata integrazione delle sue componenti naturali ed antropiche, mediante la ricomposizione della continuità ambientale e l'accrescimento dei livelli di biodiversità del mosaico paesaggistico.	Conservazione e ripristino delle alberate campestri.
1.3.2. Riconoscimento del ruolo funzionale dei centri storici nel quadro di una politica territoriale di rilancio delle città e sostegno ai processi di conservazione attiva dell'impianto urbanistico ed edilizio, delle pertinenze paesistiche e delle relazioni con il sistema dei beni d'interesse storico, archeologico e culturale.	Recupero della leggibilità del sistema insediativo storico, della individualità e identità dei singoli luoghi, in particolare a Oleggio e Bellinzago.
1.3.3. Salvaguardia e valorizzazione del patrimonio storico, architettonico, urbanistico e museale e delle aree agricole di particolare pregio paesaggistico, anche attraverso la conservazione attiva e il recupero degli impatti penalizzanti nei contesti paesaggistici di pertinenza.	Valorizzazione, recupero e rivitalizzazione dei numerosi edifici storici della tradizione rurale, all'interno del Parco Naturale Valle del Ticino.
1.4.3. Contenimento e integrazione delle tendenze trasformatrici e dei processi di sviluppo che minacciano paesaggi insediati dotati di un'identità ancora riconoscibile, anche mediante il concorso attivo delle popolazioni insediate.	Definizione di interventi di mitigazione a scala territoriale degli insediamenti esistenti, mediante l'impianto di nuovi boschi planiziali e di formazioni lineari e l'introduzione di criteri di sostenibilità paesistica per le nuove realizzazioni.
1.5.2. Contenimento e razionalizzazione delle proliferazioni insediative e di attrezzature, arteriali o diffuse nelle aree urbane e suburbane.	Contenimento dell'impatto connesso all'assetto infrastrutturale delle attività commerciali e produttive tra Borgo Ticino, Varallo, Pombia, Marano, Bellinzago e Oleggio e alla crescita arteriale lungo la direttrice est-ovest.
1.6.2. Contenimento e mitigazione delle proliferazioni insediative nelle aree rurali, con particolare attenzione a quelle di pregio paesaggistico o produttivo.	Blocco di nuovi insediamenti non indirizzati alla valorizzazione dei luoghi, per arrestare la dispersione insediativa intorno a Oleggio e Bellinzago.
1.7.1. Integrazione a livello del bacino padano delle strategie territoriali e culturali interregionali per le azioni di valorizzazione naturalistiche ecologiche e paesistiche del sistema fluviale.	Mantenimento di popolamenti forestali giovani nelle zone fluviali ricadenti nella fascia A del PAI, per il rallentamento dei flussi d'acqua e il mancato sbarramento in caso di fluitazione.
1.9.3. Recupero e riqualificazione delle aree interessate da attività estrattive o da altri cantieri temporanei con azioni diversificate (dalla rinaturalizzazione alla creazione di nuovi paesaggi) in funzione dei caratteri e delle potenzialità ambientali dei siti.	Promozione di misure di gestione delle attività estrattive, affinché queste non danneggino gli ecosistemi fluviali e contribuiscano alla rinaturalizzazione.
2.4.1. Salvaguardia del patrimonio forestale.	Valorizzazione degli alberi monumentali o comunque a portamento maestoso e mantenimento di alberi maturi, in misura adeguata per la tutela della biodiversità.
4.4.1. Integrazione paesaggistico-ambientale e mitigazione degli impatti degli insediamenti terziari, commerciali e turistici, da considerare a partire dalle loro caratteristiche progettuali (localizzative, dimensionali, costruttive, di sistemazione dell'intorno).	Recupero dell'edilizia abbandonata per l'inserimento di nuovi insediamenti turistici, in relazione alla proliferazione di seconde case verso i territori del Verbano.
Comuni Agrate Conturbia (16-17), Bellinzago Novarese (17-18), Borgo Ticino (15-17), Castelletto sopra Ticino (15-17), Divignano (17), Marano Ticino (17), Mezzomerico (17), Momo (16-17-18), Oleggio (17), Pombia (17), Varallo Pombia (17).	

La Variante che prevede limitate modifiche è coerente con gli obiettivi della Scheda d'Ambito 17, in particolare con quelli di contenimento dei processi di proliferazione insediativa a vantaggio di quote da restituire a verde.



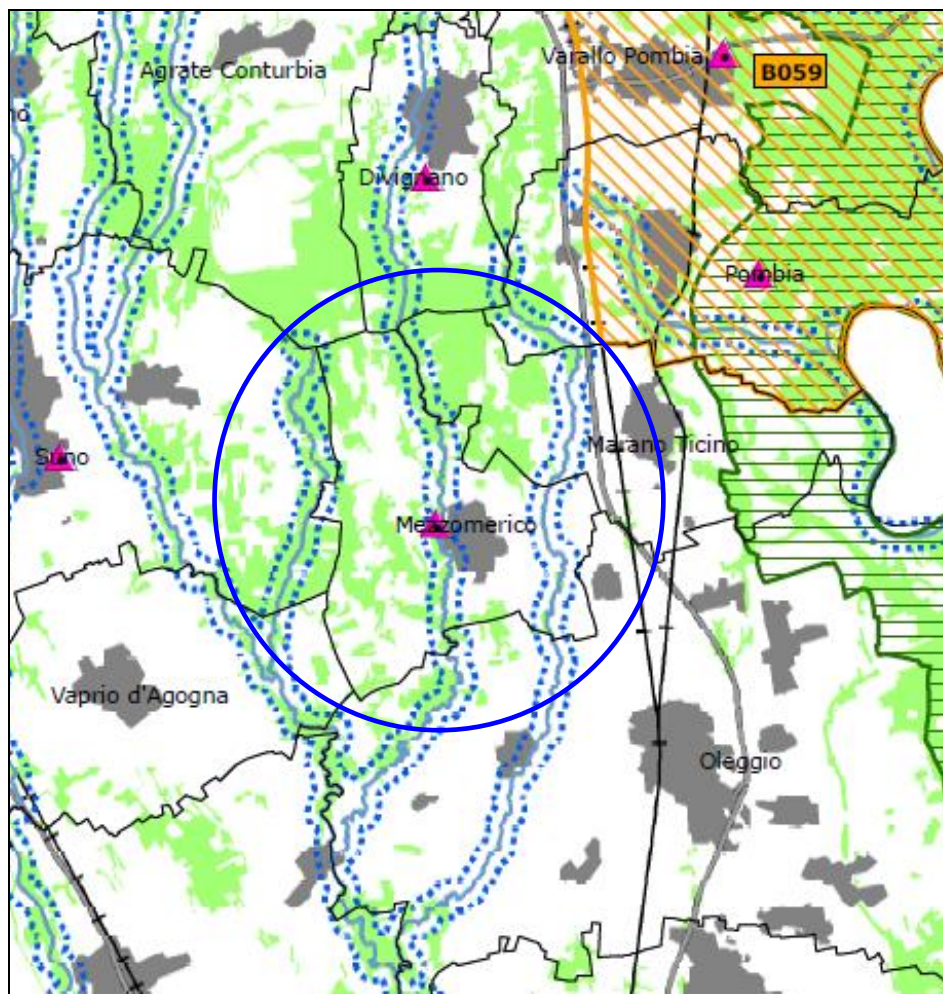
Paesaggio della pianura risicola
Edificato
Classi di alta capacità d'uso del suolo

Individuazione  e legende delle sole tematiche interessanti la Variante nel territorio.



Aree di riqualificazione ambientale
Contesti periurbani di rilevanza locale
Aree agricole in cui ricreare connettività diffusa

Le modiche oggetto di Variante non interferiscono con la rete di connessione paesaggistica o con la rete ecologica regionale o con quella storico culturale; esse sono localizzate in aree di riqualificazione ambientale in aree agricole dove ricreare connettività e contesti periurbani di rilevanza locale (Tav. P5).



Tav. P2.3: Beni paesaggistici
Scala 1:100.000

Aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 del D.lgs. n. 42/2004 *

-  Lettera c) I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. n. 1775/1933, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 m ciascuna (art. 14 NdA)
-  Lettera g) I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del D.lgs. n. 227/2001 (art. 16 NdA)
-  Lettera h) Le zone gravate da usi civici (art. 33 NdA) **

Nel Comune non sono individuati immobili ed aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli artt. 136 e 157 del D.lgs. n. 42/2004.

In generale sono presenti aree tutelate ai sensi dell'art. 142: il Torrente Rio Lanino e il Torrente Agamo, porzioni di territorio coperti da boschi, zone gravate da Usi Civici.

Allegato B - II PARTE

II. RAFFRONTO TRA LE NORME DI ATTUAZIONE DEL PPR E LE PREVISIONI DELLA VARIANTE

Tenuto conto di quanto analizzato nella Verifica di Assoggettabilità alla Vas in merito alla coerenza delle proposte in Variante con il PPR, visto l'elenco delle componenti interessate dalle modifiche, si compilano **esclusivamente**, in ordine progressivo, gli articoli e i commi delle NdA inerenti agli aspetti da essi disciplinati interessati le schede in calce al presente documento (01-04) come di seguito precisato. Sono pertanto stati eliminati gli articoli non attinenti alla Variante e si attesta che all'infuori delle seguenti non vi sono altre componenti disciplinate da articoli che risultino coinvolte dalla Variante stessa.

Articolo 14. Sistema idrografico

Nella Tav. P4 sono rappresentati:

- sistema idrografico (tema lineare costituito da circa 1800 corpi idrici e coincidente con i corpi idrici tutelati ai sensi dell'art. 142, lett. c. del Codice rappresentato nella Tav. P2);
- zona fluviale allargata (tema areale presente solo per i corpi idrici principali, è costituito dalla zona A, B e C del PAI, dalle cosiddette fasce "Galasso" di 150 metri, nonché da aree che risultano collegate alle dinamiche idrauliche, dei paleovali e delle divagazioni storiche, dei corsi d'acqua con particolare riguardo agli aspetti paesaggistici);
- zona fluviale interna (tema areale, presente per ogni corpo idrico rappresentato, che comprende le cosiddette fasce "Galasso" di 150 metri e le zone A e B del PAI. In assenza di quest'ultima coincide con la cosiddetta fascia "Galasso").

Nella Tav. P2 e nel Catalogo dei beni paesaggistici, seconda parte, sono rappresentati i corpi idrici tutelati ai sensi dell'art. 142, lett. c. del Codice (tema lineare costituito da circa 1800 corpi idrici tutelati e coincidente con il sistema idrografico della tav. P4) con le, relative fasce fluviali (tema areale che rappresenta per ogni corpo idrico la fascia di 150 m tutelata ai sensi dell'art. 142, cosiddetta fascia "Galasso").

Indirizzi

comma 7

Per garantire il miglioramento delle condizioni ecologiche e paesaggistiche delle zone fluviali, fermi restando, per quanto non attiene alla tutela del paesaggio, i vincoli e le limitazioni dettate dal PAI, nonché le indicazioni derivanti da altri strumenti di pianificazione e programmazione di, bacino, nelle zone fluviali "interne" i piani locali, anche in coerenza con le indicazioni contenute negli eventuali contratti di fiume, provvedono a:

- a. limitare gli interventi trasformativi (ivi compresi gli interventi di installazione di impianti di produzione energetica, di estrazione di sabbie e ghiaie, anche sulla base delle disposizioni della Giunta regionale in materia di sistemazione agraria, di edificazione di fabbricati o impianti anche a scopo agricolo) che possano danneggiare eventuali fattori caratterizzanti il corso d'acqua, quali cascate e salti di valore scenico, e interferire con le dinamiche evolutive del corso d'acqua e dei connessi assetti vegetazionali;
- b. assicurare la riqualificazione della vegetazione arborea e arbustiva ripariale e dei lembi relitti di vegetazione planiziale, anche sulla base delle linee guida predisposte dall'Autorità di bacino del Po in attuazione del PAI;
- c. favorire il mantenimento degli ecosistemi più naturali, con la rimozione o la mitigazione dei fattori di frammentazione e di isolamento e la realizzazione o il potenziamento dei corridoi di connessione ecologica, di cui all'articolo 42;
- d. migliorare l'accessibilità e la percorribilità pedonale, ciclabile e a cavallo, nonché la fruibilità di eventuali spazi ricreativi con attrezzature e impianti a basso impatto ambientale e paesaggistico.

La tavola P4.5 individua nel territorio di Mezzomerico in merito alle componenti naturalistico ambientali del sistema idrografico, tra gli altri corsi d'acqua, il Torrente Agamo che scorre ad ovest limitrofo al centro abitato; in particolare è impressa la zona fluviale interna, che comprende la fascia Galasso (m 150): tale fascia interferisce con l'abitato a est e con le aree agricole a ovest.

Il Comune con Variante strutturale 2018 ha predisposto studio geologico redatto secondo le modalità di cui alla Circolare Presidente Giunta Regione Piemonte 8/5/1996 nr. 7/LAP, adottato in Consiglio Comunale Delibera nr. 30 del 28 novembre 2018. Si rimanda alle norme generali di tutela geoambientale e agli elaborati geologici cartografici in esso contenuti.

Direttive

comma 8

All'interno delle zone fluviali, ferme restando, per quanto non attiene alla tutela del paesaggio, le prescrizioni del PAI nonché le indicazioni derivanti dagli altri strumenti della pianificazione e programmazione di bacino, i comuni in accordo con le altre autorità competenti:

- a. (...)
- b. nelle zone fluviali "interne" prevedono:
 - I. il ricorso prioritario a tecniche di ingegneria naturalistica per la realizzazione delle opere di protezione delle sponde;
 - II. il ripristino della continuità ecologica e paesaggistica dell'ecosistema fluviale;

Scheda 3

L'area ricade nella fascia ad est del Torrente Agamo. Attualmente classificata C1 residenziale di completamento si propone di riclassificarla a verde privato vincolato, rinunciando all'edificabilità e mantenendo l'uso attuale a giardino.

La proposta di riclassificazione è coerente con le Direttive in quanto riclassificando a verde privato non saranno realizzati potenziali completamenti residenziali, urbanizzazioni e realizzazioni edilizie mantenendo l'uso del suolo finalizzato alla continuità ecologica e paesaggistica dell'ecosistema fluviale e al miglioramento dell'assetto pertinenziale idrogeologico.

III. azioni di restauro ambientale e paesaggistico mirate alla salvaguardia di aree a particolare fragilità ambientale e paesaggistica; IV. il recupero e la riqualificazione delle aree degradate o abbandonate; V. che, qualora le zone fluviali interne ricomprendano aree già urbanizzate, gli interventi edilizi siano realizzati secondo criteri progettuali tali da garantire un corretto inserimento paesaggistico; in caso di presenza di tessuti edificati storicamente consolidati o di manufatti di interesse storico, tali interventi dovranno essere rivolti alla conservazione e valorizzazione dei manufatti stessi, nonché alla continuità delle cortine edilizie poste lungo fiume; c. nelle zone fluviali "allargate" limitano gli interventi di trasformazione del suolo che comportino aumenti della superficie impermeabile; qualora le zone allargate ricomprendano aree già urbanizzate, gli eventuali interventi di rigenerazione e riqualificazione urbana, ivi compresi quelli di cui all'articolo 34, comma 5, dovranno garantire la conservazione o la realizzazione di idonee aree verdi, anche funzionali alle connessioni ecologiche di cui all'articolo 42.	
<u>Prescrizioni</u> <i>comma 11</i> All'interno delle zone fluviali "interne", ferme restando le prescrizioni del PAI, nonché le indicazioni derivanti dagli altri strumenti della pianificazione e programmazione di bacino per quanto non attiene alla tutela del paesaggio, valgono le seguenti prescrizioni: a. le eventuali trasformazioni 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 fiume e al miglioramento delle sue caratteristiche paesaggistiche e naturalistico-ecologiche, tenendo conto altresì degli indirizzi predisposti dall'Autorità di bacino del Po in attuazione del PAI e di quelli contenuti nella Direttiva Quadro Acque e nella Direttiva Alluvioni; b. la realizzazione degli impianti di produzione idroelettrica deve rispettare gli eventuali fattori caratterizzanti il corso d'acqua, quali cascate e salti di valore scenico, nonché l'eventuale presenza di contesti storico-architettonici di pregio ed essere coerente con i criteri localizzativi e gli indirizzi approvati dalla Giunta regionale.	Le NTA del PRG art. 33 AREE A VERDE PRIVATO VINCOLATO risultano coerenti con le prescrizioni.

Articolo 31. Relazioni visive tra insediamento e contesto

Nella Tav. P4 sono rappresentati:

- sistema di crinali collinari principali e secondari e pedemontani principali e secondari (tema lineare);
- insediamenti tradizionali con bordi poco alterati o fronti urbani costituiti da edifici compatti in rapporto con acque, boschi, coltivi - SC1 (tema areale situato soprattutto in montagna e collina);
- sistemi di nuclei costruiti di costa o di fondovalle, leggibili nell'insieme o in sequenza - SC2 (tema areale situato prevalentemente in montagna e collina);
- insediamenti pedemontani o di crinale in emergenza rispetto a versanti collinari o montani prevalentemente boscati o coltivati - SC3 (tema areale situato prevalentemente in collina e nel pedemonte);
- contesti di nuclei storici o di emergenze architettoniche isolate - SC4 (tema areale situato prevalentemente in pianura e collina);
- aree caratterizzate dalla presenza diffusa di sistemi di attrezzature o infrastrutture storiche - idrauliche, di impianti produttivi industriali o minerari, di impianti rurali - SCS (tema areale situato prevalentemente in corrispondenza del sistema di canali storici e in montagna in corrispondenza delle dighe).

Direttive

comma 2

I piani locali:

- a. ~~possono integrare le individuazioni di cui al comma 1 distinguendo i casi in cui emerge una buona leggibilità delle relazioni o la particolarità delle morfologie localizzative o delle componenti costruite, coltivate o naturali;~~
- b. definiscono le modalità localizzative degli edifici e delle parti vegetate, i profili paesaggistici e i rapporti con i fondali o con il contesto non costruito dei nuclei o delle emergenze costruite, senza alterare la morfologia e i caratteri dell'emergenza visiva;
- c. salvaguardano la visibilità dalle strade, dai punti panoramici e dal sistema dei crinali collinari;
- d. promuovono il ripristino degli aspetti alterati da interventi pregressi, prevedendo la rilocalizzazione o la dismissione delle attività e degli edifici incompatibili, o la mitigazione di impatti irreversibili, con particolare riferimento agli impianti produttivi industriali e agricoli e alle attrezzature tecnologiche, ivi comprese le infrastrutture telematiche per la diffusione dei segnali in rete;
- e. mantengono e, ove necessario, ripristinano l'integrità e la riconoscibilità dei bordi urbani segnalati ed evitano l'edificazione nelle fasce libere prospicienti; nel caso di bordi urbani il cui assetto sia segnalato come critico, alterato, non consolidato e in via di completamento e definizione, si applica altresì quanto previsto dall'articolo 41 delle presenti norme.

Schede 2, 3

Tenuto conto che le aree di cui alle schede 2, e 3 sono riclassificate rispettivamente da produttivo a residenziale (già edificato) e da residenziale a verde privato, non vi sono elementi peggiorativi nelle relazioni visive tra l'insediamento e il contesto.

Le NTA del PRG prevedono per il verde privato vincolato l'uso a giardini annessi a residenza, normalmente piantumati con l'ammissibilità di piccoli servizi quali volumi tecnici o autorimesse. Per il verde privato si ripristinano le condizioni le integrità dei bordi urbani e non sono ammissibili alterazioni panoramiche dovute a interventi costruttivi.

Per quanto riguarda la scheda 2 la classificazione si rende coerente con lo stato di fatto, omogeneo al contesto e alla realizzazione edilizia, mantenendo la cubatura già esistente, senza aumenti di carico antropico, non alterando il rapporto con il contesto già edificato ed esistente.

Le aree ricadono entrambe nell'areale tema 'SC4 - contesti di nuclei storici o di emergenze architettoniche isolate'.

Si precisa che sono escluse dalla perimetrazione del Centro Storico e non riguardano emergenze storico culturali o paesaggistiche.

Articolo 32. Aree rurali di specifico interesse paesaggistico

Nella Tav. P4 sono rappresentati:

- aree sommitali costituenti fondali e skyline - SV1 (tema areale situato in corrispondenza dei crinali montani principali);
- sistemi paesaggistici agroforestali di particolare interdigitazione tra aree coltivate e bordi boscati (SV2 - tema areale);
- sistemi paesaggistici rurali di significativa varietà e specificità, con la presenza di radi insediamenti tradizionali integri o tracce di sistemazioni agrarie e relative infrastrutture storiche, tra cui i Tenimenti Storici dell'Ordine Mauriziano non assoggettati a dichiarazione di notevole interesse pubblico di cui all'art. 33, c. 9 - SV3 (tema areale situato prevalentemente in pianura, collina e pedemonte);
- sistemi rurali lungo fiume con radi insediamenti tradizionali e, in particolare, quelli localizzati nelle confluenze fluviali - SV4 (tema areale situato lungo i corpi idrici principali);
- sistemi paesaggistici rurali di significativa omogeneità e caratterizzazione dei coltivi: le risaie e i vigneti – SV5 (tema areale).

Direttive

comma 4

I piani locali e, per quanto di competenza, i piani delle aree protette, anche in coerenza con le indicazioni del Ptr:

- a. disciplinano le trasformazioni e l'edificabilità nelle aree di cui al comma 1, al fine di contribuire a conservare o recuperare la leggibilità dei sistemi di segni del paesaggio agrario, in particolare ove connessi agli insediamenti tradizionali (contesti di cascine o di aggregati rurali), o agli elementi lineari (reticolo dei fossi e dei canali, muri a secco, siepi, alberate lungo strade campestri);
- b. definiscono specifiche normative per l'utilizzo di materiali e tipologie edilizie, che garantiscano il corretto inserimento nel contesto paesaggistico interessato, anche per la realizzazione di edifici di nuova costruzione o di altri manufatti (quali muri di contenimento, recinzioni e simili).

Il PPR individua nella Tavola P4.5 sul territorio di Mezzomerico, relativamente alle componenti naturalistico ambientali, le aree rurali di specifico interesse paesaggistico di cui all'Art. 32.

In particolare, per quanto riguarda le aree considerate, si riscontrano gli areali di sistemi paesaggistici rurali:

SV3 - Sistemi paesaggistici rurali di significativa varietà e specificità, con la presenza di radi insediamenti tradizionali integri o di tracce di sistemazioni agrarie e delle relative infrastrutture storiche: Area tra Oleggio e Marano (valore notevole).

Tale areale insiste sulla quasi totalità del territorio comunale.

Le Direttive riguardano pertanto tutte le 4 schede, di cui 3 relative ad aree riclassificate a verde privato e una già edificata riclassificata correttamente a residenza.

Si precisa che le aree oggetto di modifica non riguardano aree caratterizzate da peculiari insiemi di componenti coltivate o naturaliformi, non riguardano sistemi paesaggistici rurali di significativa varietà e specificità; le aree non ricadono nel Centro Storico.

Articolo 35. Aree urbane consolidate (m.i. 2, 3)

m.i. 2: morfologie insediative urbane consolidate dei centri minori (prevalentemente nel centro in zone densamente costruite);

m.i. 3: tessuti urbani esterni ai centri (costituito da zone compiutamente urbanizzate in continuum con m.i. 1 o 2.)

Indirizzi

comma 3

I piani locali garantiscono, anche in coerenza con l'articolo 24, comma 5:

- a. il potenziamento degli spazi a verde e delle loro connessioni con elementi vegetali esistenti, nonché il miglioramento della fruizione anche attraverso sistemi di mobilità sostenibile e di regolazione dell'accessibilità;
- b. il potenziamento della rete degli spazi pubblici, a partire da quelli riconosciuti storicamente, anche con la riorganizzazione del sistema dei servizi, delle funzioni centrali e dei luoghi destinati all'incontro, con il coinvolgimento delle aree verdi, la formazione di fronti e di segni di rilevanza urbana.

comma 4

I piani locali disciplinano, con riferimento ai tessuti urbani esterni ai centri (m.i. 3), eventuali processi di rigenerazione urbana di cui all'articolo 34 comma 5.

Direttive

comma 5

I piani locali garantiscono il mantenimento e la valorizzazione del disegno originario d'impianto e degli elementi edilizi caratterizzanti, con particolare riferimento alle parti di città precedenti al 1950 connotate da trasformazioni urbanistiche a progetto unitario. ~~Inoltre verificano e precisano la delimitazione delle aree interessate dalle m.i. 1, 2 e 3, tenendo conto anche dei seguenti parametri:~~

- ~~a. presenza nelle carte IGM 1881-1924 della Carta Topografica d'Italia alla scala 1:25.000;~~
- ~~b. dotazione di spazi pubblici fruibili con continuità per i centri dei nuclei maggiori;~~
- ~~c. prevalenza di tipologie edilizie e di impianto di carattere extragricolo.~~

La Tavola P4.5 del PPR individua nel territorio di Mezzomerico, quali componenti morfologico insediative:

2. Aree urbane consolidate dei centri minori (prevalentemente nel centro in zone densamente costruite) - m.i. 2
3. tessuti urbani esterni ai centri (costituito da zone compiutamente urbanizzate in continuum con m.i. 1 o 2.) - m.i. 3

Tale identificazione coincide rispettivamente ed in modo prevalente con le classificazioni di cui alle NTA del PRG:

1. Zona A - Centro Storico
2. Zona B e Zona C.

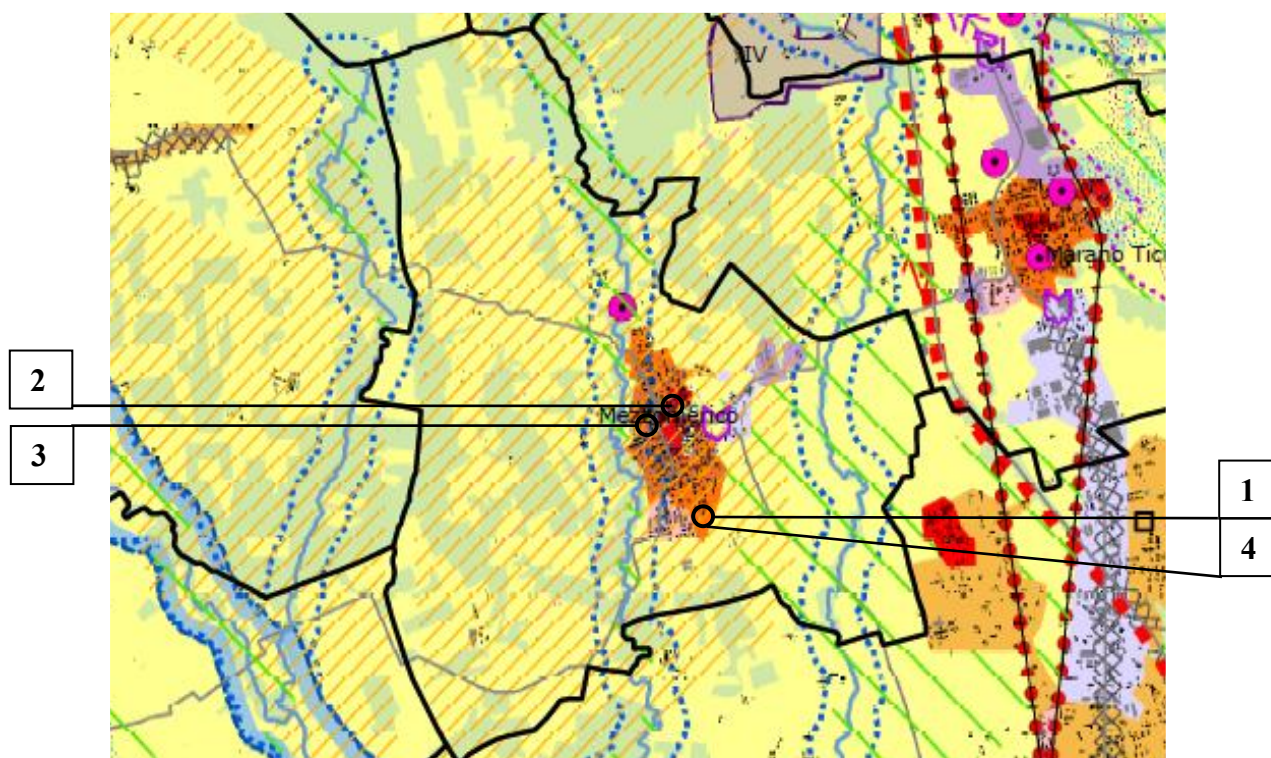
Le Schede 1, 3, 4, 5 oggetto di Variante sono ricomprese nella morfologia m.i. 3 'tessuti urbani esterni ai centri'.

Le modifiche proposte di riclassificazione (a verde privato e a differente modalità di interventi nella medesima classe residenziale) sono coerenti con gli indirizzi, in particolare per la riconversione a spazi a verde e per la rigenerazione urbana attuabile in ambiti residenziali.

Schede di approfondimento

NB. Sono state redatte singole schede con i relativi estratti per ogni modifica proposta con Variante.

Estratto Tav. P4.5 – Componenti paesaggistiche - Scala 1:50.000



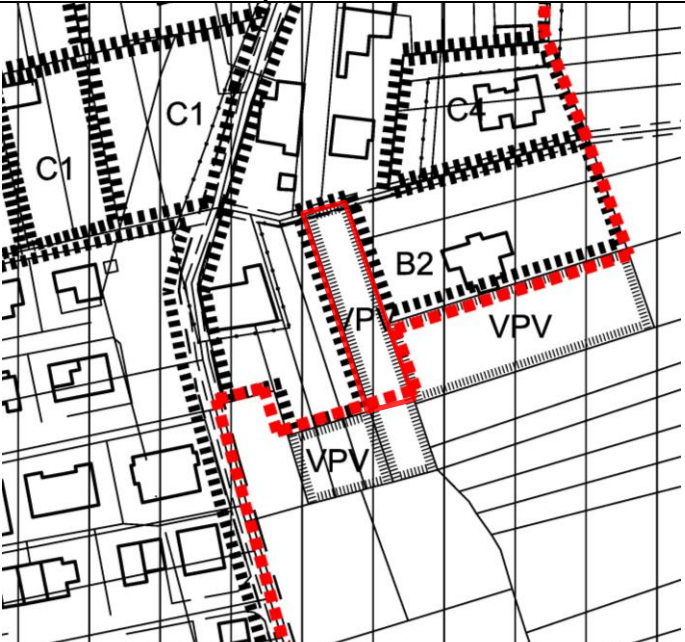
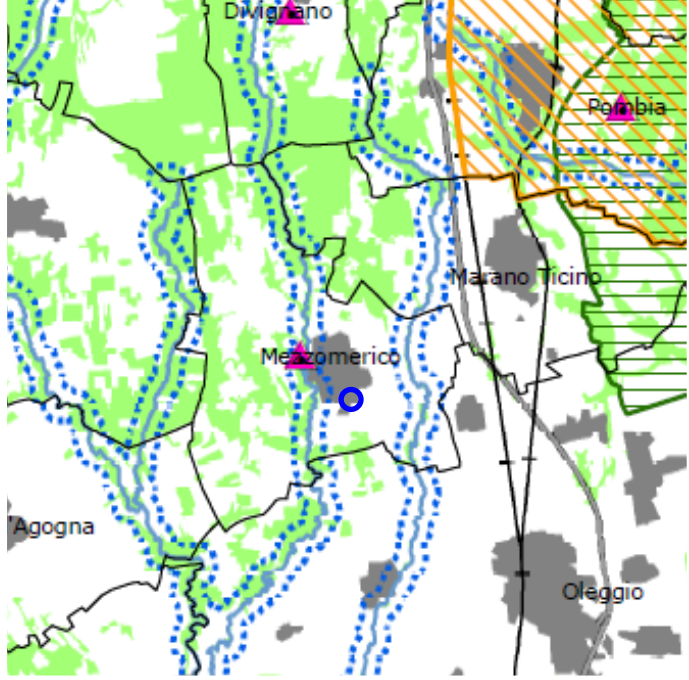
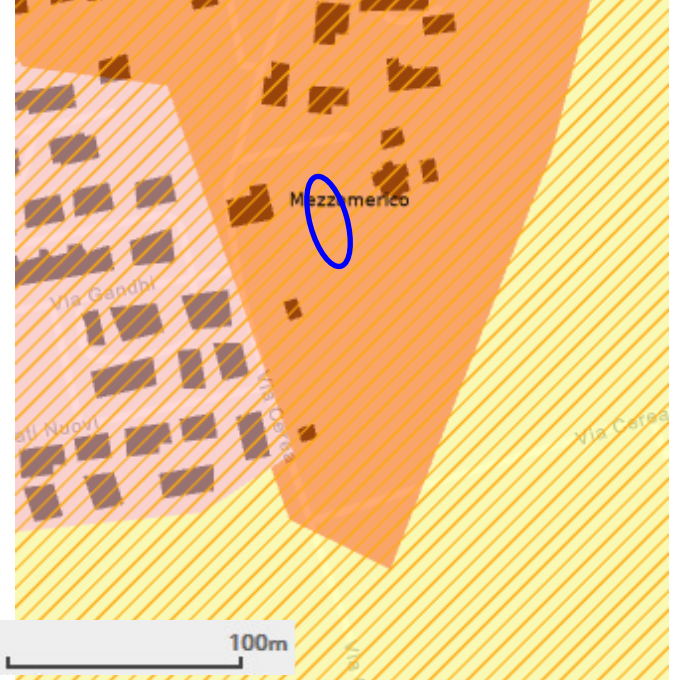
Lo stralcio della tavola P4.5 evidenzia le componenti paesaggistiche, percettivo identitarie e morfologico insediative sulle aree oggetto di variante:

Scheda 3	 Zona Fluviale Interna (art. 14)
Scheda 2-3	Relazioni visive tra insediamento e contesto (art. 31)  Contesti di nuclei storici o di emergenze architettoniche isolate
Scheda 1-2-3-4	Aree rurali di specifico interesse paesaggistico (art. 32)  Sistemi paesaggistici rurali di significativa varieta' e specificita', con la presenza di radi insediamenti tradizionali integri o di tracce di sistemazioni agrarie e delle relative infrastrutture storiche (tra cui i Tenimenti Storici dell'Ordine Mauriziano non assoggettati a dichiarazione di notevole interesse pubblico, disciplinati dall'art. 33 e contrassegnati in carta dalla lettera T)
Scheda 2	 Urbane consolidate dei centri minori (art. 35) m.i.2
Scheda 1-3-4	 Tessuti urbani esterni ai centri (art. 35) m.i.3

NB. Gli approfondimenti seguenti riportano gli estratti della suddetta Tavola P 4-5 estrapolati dal servizio di visualizzazione di WebGis che consente l'ingrandimento rapportato a scala personalizzata. Al fine della miglior comprensione e confronto si è scelto il rapporto illustrato a lato dell'estratto corrispondente alla barra rappresentata = 100, circa corrispondente all'estratto di PRG (non in scala) e alla foto aerea.

Area oggetto di variante n. 1

Descrizione dell'area: Trattasi di un'area intera al centro abitato, esclusa dal Centro Storico, attualmente destinata a residenziale B2 ma utilizzata a verde privato e pertanto da riclassificare correttamente.

Foto aerea 	Estratto previsione Variante 3 
Estratto Tav. P2.3  Inviduazione: ○ Beni paesaggistici interessati	Estratto Tav. P4.5  Inviduazione: ○ Componenti paesaggistiche interessate

Lo stralcio della tavola P2.3 evidenzia la non presenza di beni paesaggistici sull'area di intervento.

Lo stralcio della tavola P4.5 evidenzia sull'area di intervento:

la componente paesaggistica:

Aree rurali di specifico interesse paesaggistico (art. 32)

 Sistemi paesaggistici rurali di significativa varietà e specificità, con la presenza di radi insediamenti tradizionali integri o di tracce di sistemazioni agrarie e delle relative infrastrutture storiche (tra cui i Tenimenti Storici dell'Ordine Mauriziano non assoggettati a dichiarazione di notevole interesse pubblico, disciplinati dall'art. 33 e contrassegnati in carta dalla lettera T)

SV3: Sistemi paesaggistici rurali di significativa varietà e specificità, con la presenza di radi insediamenti tradizionali integri o di tracce di sistemazioni agrarie e delle relative infrastrutture storiche: Area tra Oleggio e Marano (valore notevole);

la componente morfologico-insediativa:

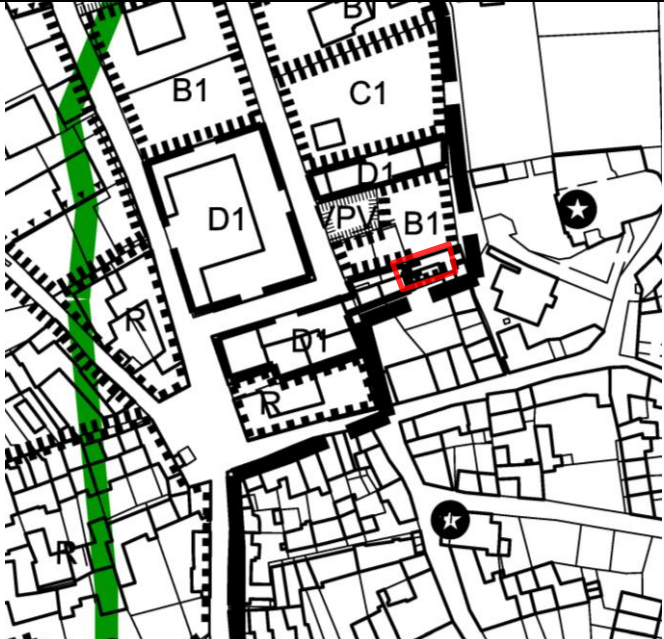
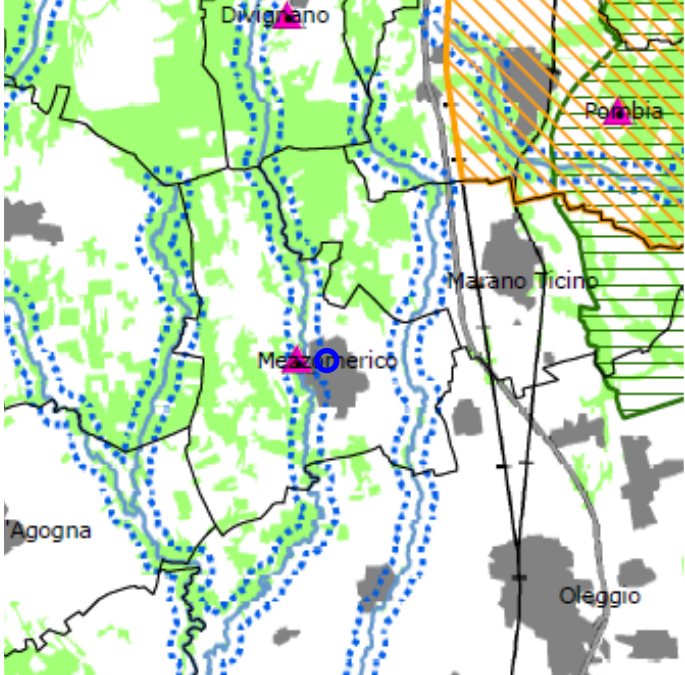
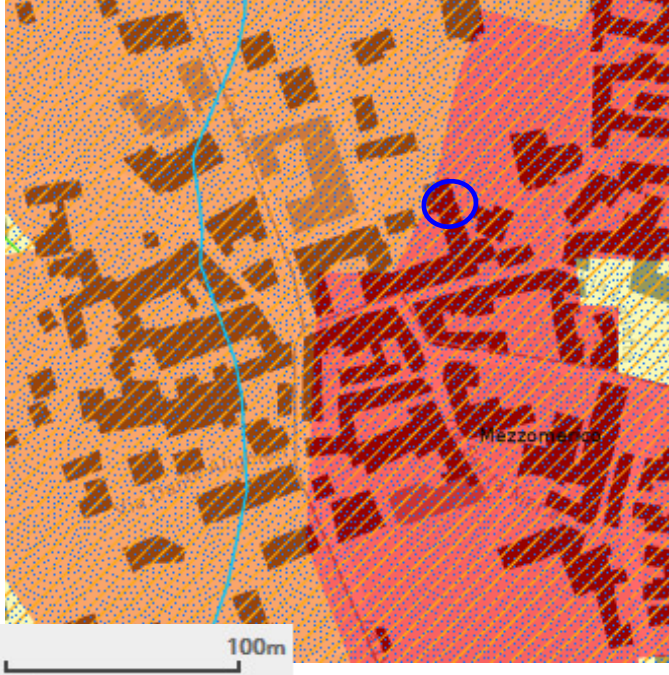


Tessuti urbani esterni ai centri (art. 35) m.i.3

m.i. 3: morfologie insediative tessuti urbani esterni ai centri

Area oggetto di variante n. 2

Descrizione dell'area: Trattasi di un'area interna al centro abitato limitrofa al centro storico, attualmente classificata D1 da ricondurre a residenza configurato B1.

Foto aerea 	Estratto previsione Variante 3 
Estratto Tav. P2.3  Inviduazione: ○ Beni paesaggistici interessati	Estratto Tav. P4.5  Inviduazione: ○ Componenti paesaggistiche interessate

Lo stralcio della tavola P2.3 evidenzia la non presenza di beni paesaggistici sull'area di intervento.

L'area non ricade nelle aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 del D.lgs.42/2004, fascia del Torrente Agamo.

Lo stralcio della tavola P4.5 evidenzia sull'area di intervento:

la componente percettivo identitaria:

Relazioni visive tra insediamento e contesto (art. 31):



Contesti di nuclei storici o di emergenze architettoniche isolate

SC4: Contesti di nuclei storici o di emergenze architettoniche isolate: Mezzomerico: tessuto viario interno al Centro Storico

la componente paesaggistica:

Aree rurali di specifico interesse paesaggistico (art. 32)



Sistemi paesaggistici rurali di significativa varietà e specificità, con la presenza di radi insediamenti tradizionali integri o di tracce di sistemazioni agrarie e delle relative infrastrutture storiche (tra cui i Tenimenti Storici dell'Ordine Mauriziano non assoggettati a dichiarazione di notevole interesse pubblico, disciplinati dall'art. 33 e contrassegnati in carta dalla lettera T)

SV3: Sistemi paesaggistici rurali di significativa varietà e specificità, con la presenza di radi insediamenti tradizionali integri o di tracce di sistemazioni agrarie e delle relative infrastrutture storiche: Area tra Oleggio e Marano (valore notevole)

la componente morfologico-insediativa:



Urbane consolidate dei centri minori (art. 35) m.i.2

Area oggetto di variante n. 3

Descrizione dell'area: Trattasi di area contigua al centro abitato, esclusa dal Centro Storico, attualmente destinata a residenza C1, da riclassificare a verde privato.

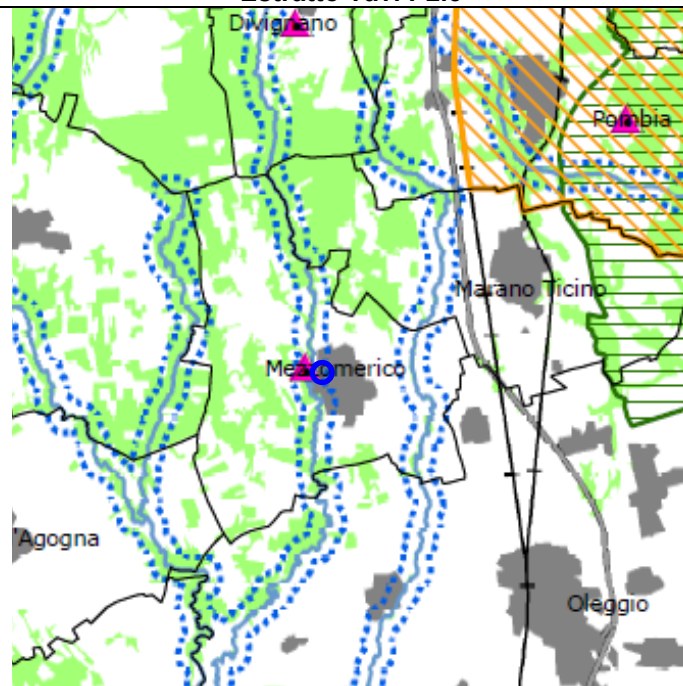
Foto aerea



Estratto previsione Variante 3

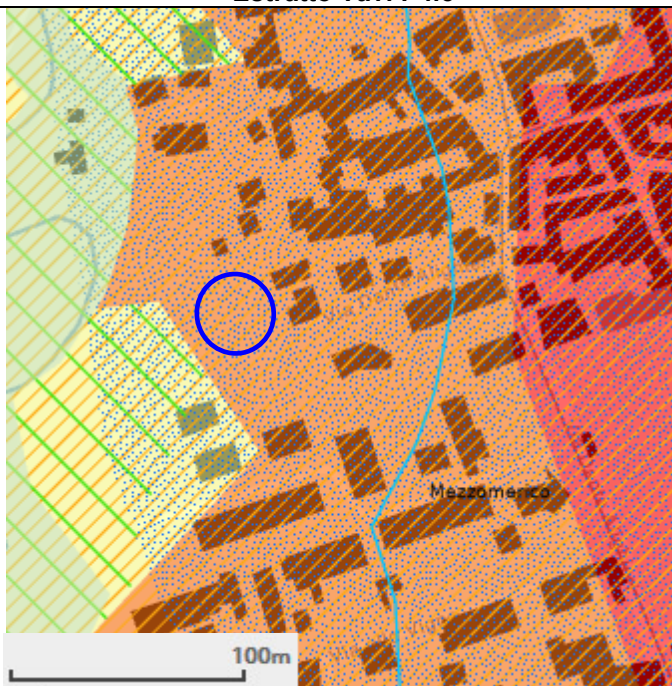


Estratto Tav. P2.3



Inviduazione: ○

Estratto Tav. P4.5



Inviduazione: ○

Beni paesaggistici interessati

Componenti paesaggistiche interessate

Lo stralcio della tavola P2.3 evidenzia la non presenza di beni paesaggistici sull'area di intervento.

L'area ricade nelle aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 del D.lgs.42/2004, fascia del Torrente Agamo.



Lettera c) I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. n. 1775/1933, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 m ciascuna (art. 14 Nda)

Lo stralcio della tavola P4.5 evidenzia la componente paesaggistica sull'area di intervento:

Relazioni visive tra insediamento e contesto (art. 31):



Contesti di nuclei storici o di emergenze architettoniche isolate

SC4: Contesti di nuclei storici o di emergenze architettoniche isolate: Mezzomerico: tessuto viario interno al Centro Storico

Aree rurali di specifico interesse paesaggistico (art. 32):



Sistemi paesaggistici rurali di significativa varietà e specificità, con la presenza di radi insediamenti tradizionali integri o di tracce di sistemazioni agrarie e delle relative infrastrutture storiche (tra cui i Tenimenti Storici dell'Ordine Mauriziano non assoggettati a dichiarazione di notevole interesse pubblico, disciplinati dall'art. 33 e contrassegnati in carta dalla lettera T)

SV3: Sistemi paesaggistici rurali di significativa varietà e specificità, con la presenza di radi insediamenti tradizionali integri o di tracce di sistemazioni agrarie e delle relative infrastrutture storiche: Area tra Oleggio e Marano (valore notevole)



Tessuti urbani esterni ai centri (art. 35) m.i.3

m.i. 3: morfologie insediative tessuti urbani esterni ai centri

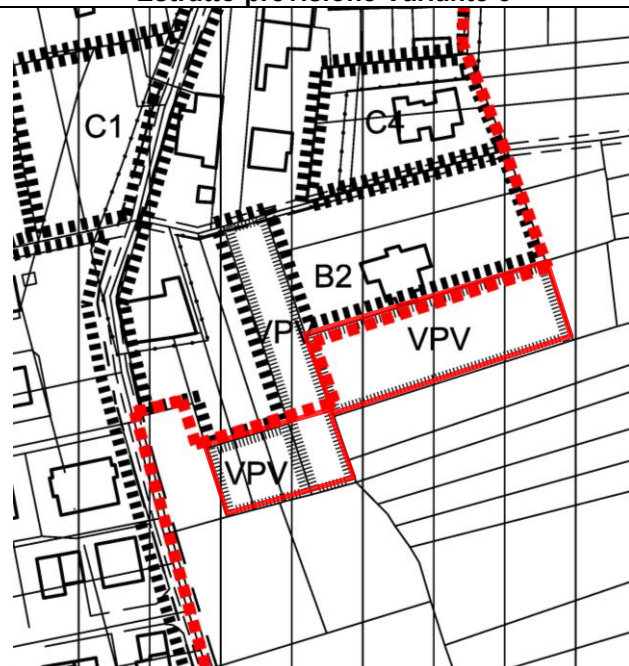
Area oggetto di variante n. 4

Descrizione dell'area: Trattasi di area esterna al centro abitato, destinata ad agricolo da riclassificare a verde privato.

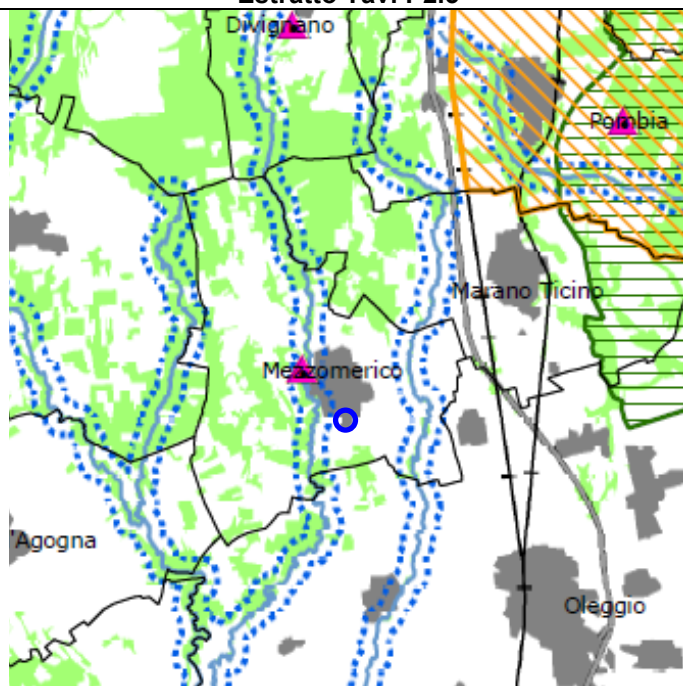
Foto aerea



Estratto previsione Variante 3

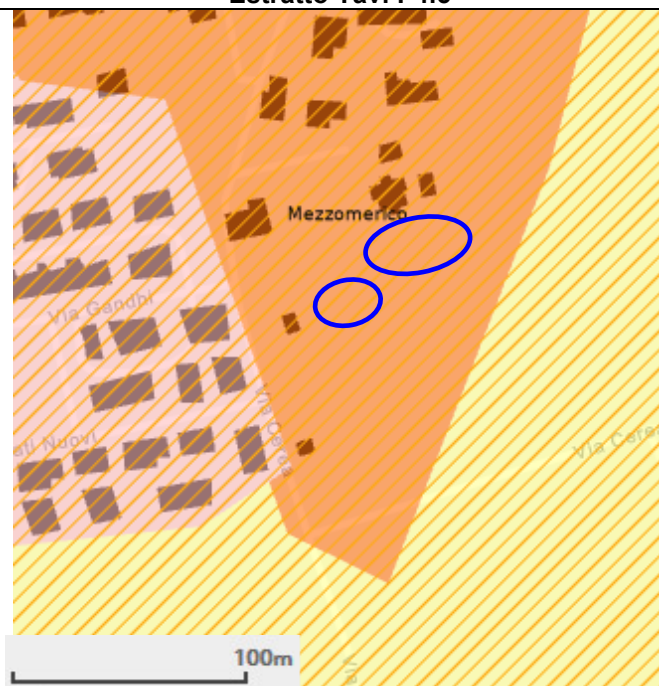


Estratto Tav. P2.3



Inviduazione: ○

Estratto Tav. P4.5



Inviduazione: ○

Beni paesaggistici interessati

Componenti paesaggistiche interessate

Lo stralcio della tavola P2.3 evidenzia la non presenza di beni paesaggistici sull'area di intervento.

Lo stralcio della tavola P4.5 evidenzia sull'area di intervento:

la componente paesaggistica:

Aree rurali di specifico interesse paesaggistico (art. 32)

SV3: Sistemi paesaggistici rurali di significativa varietà e specificità, con la presenza di radi insediamenti tradizionali integri o di tracce di sistemazioni agrarie e delle relative infrastrutture storiche (tra cui i Tenimenti Storici dell'Ordine Mauriziano non assoggettati a dichiarazione di notevole interesse pubblico, disciplinati dall'art. 33 e contrassegnati in carta dalla lettera T)

SV3: Sistemi paesaggistici rurali di significativa varietà e specificità, con la presenza di radi insediamenti tradizionali integri o di tracce di sistemazioni agrarie e delle relative infrastrutture storiche: Area tra Oleggio e Marano (valore notevole);

la componente morfologico-insediativa:



Tessuti urbani esterni ai centri (art. 35) m.i.3

m.i. 3: morfologie insediative tessuti urbani esterni ai centri

ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITÀ CON LA NORMATIVA DEL PPR

In generale tutte le Schede oggetto di Variante denotano elementi di coerenza con la normativa del PPR.

In particolare:

<u>Riferimento scheda</u>	<u>Proposta di Variante</u>	<u>Analisi di coerenza</u>
Scheda 1	Riclassificare l'area B2 residenziale ad area a verde privato vincolato.	La modifica prevista non comporta la trasformazione della componente morfologico-insediativa in quanto l'area residenziale già prevista nel PRG vigente, riclassificata ad area a verde privato vincolato è compatibile con gli usi residenziali e coerente con i tessuti urbani esterni ai centri.
Scheda 2	Riclassificare l'area D1 aree produttive esistenti e di completamento ad area B1 residenziale configurata	La riclassificazione dell'area all'uso residenziale è coerente con la componente morfologico insediativa delle aree urbane consolidate dei centri minori.
Scheda 3	Riclassificare l'area C1 residenziale ad area a verde privato vincolato.	La modifica prevista non comporta la trasformazione della componente morfologico-insediativa in quanto l'area residenziale già prevista nel PRG vigente, riclassificata ad area a verde privato vincolato è compatibile con gli usi residenziali e coerente con i tessuti urbani esterni ai centri.
Scheda 4	Riclassificare l'area da agricolo a verde privato vincolato.	La modifica prevista non comporta la trasformazione della componente morfologico-insediativa in quanto l'area agricola riclassificata ad area a verde privato vincolato è compatibile con gli usi residenziali e coerente con i tessuti urbani esterni ai centri.

CONCLUSIONI

Le modifiche proposte sono coerenti con gli Indirizzi e le Direttive del PPR. Si precisa che le aree sono tutte escluse dalla perimetrazione del Centro Storico e non riguardano emergenze storico culturali o paesaggistiche.

Con le variazioni proposte non si prevede nessun contrasto con le componenti paesaggistiche.

3.4 OPERE DI URBANIZZAZIONE: SITUAZIONE ESISTENTE

Le aree oggetto di variante interessano aree interne o contigue al Centro Abitato, dotate di opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali.

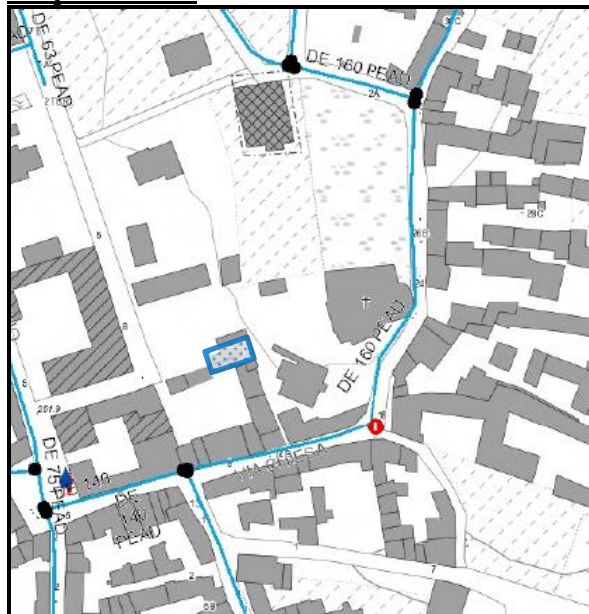
Il tema è stato trattato anche nella Relazione di Verifica di Assoggettabilità alla VAS.

Tenuto conto che per le schede 1, 3, 4 è prevista la riclassificazione da residenziale a verde privato la condizione è comunque assoluta, perdendo la caratteristica di edificabilità. Pertanto non si presentano estratti con evidenziate le reti afferenti tali aree.

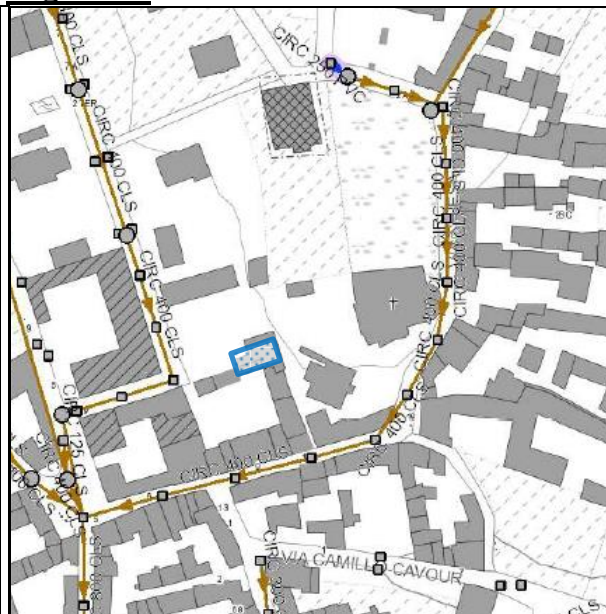
Si illustrano le reti di urbanizzazione esistenti al contorno delle aree oggetto di modifica della Scheda 02 con estratti della rete idrica e fognaria fornite al Comune da Acqua Novara e VCO in data 03.02.2025 con l'individuazione delle aree previste in modifica. 

Scheda 02 (modifica da D1 a B1)

Acquedotto



Fognatura



L'area è completamente urbanizzata e il mutamento di destinazione da produttivo a residenziale di fatto è un perfezionamento della situazione esistente (residenza configurata) e non comporta nuovi allacci.

Legenda RETE ACQUEDOTTO

Captazione

- Captazione da Corso d'Acqua
- Captazione da Lago
- Pozzo Uso Innaffiamento Aree Verdi
- Pozzo Uso Potabile
- Pozzo uso Industriale
- Sorgente

Interconnessione

Impianto Acqua Uso Potabile

Serbatoio

- Accumulo/Partitore/Rompitratta
- Pensile
- Vasca Acque Reflue
- Vasca/Setto

Impianto di Trattamento

Manufatto Speciale

- Casa dell'acqua
- Fontana
- Impianto di spinta
- Piezometro

Cameretta

- Cameretta
- Cameretta di distretto

Trattamento Specifico

- Altri processi
- Disinfezione
- Filtro
- Dissabbiatore
- Serbatoio

Saracinesca Rete

- Sezionamento aperto
- Sezionamento chiuso
- Distretto

Saracinesca Dettaglio

- Allacciamento
- Idrante
- Grande Utente - Antincendio
- Scarico

Altri Nodi

- Misuratore
- Sfiato
- Valvola di ritegno
- Valvola speciale

Idrante

- Idrante Soprasuolo
- Idrante Sottosuolo
- Idrante per irrigazione

Componente

- Cavallotto
- Punto di scarico in CIS/FOG
- Flangia Cieca (Fondello)
- Giunto Dielettrico
- Flangia
- Stacco per allacciamento

- Manicotto
- Nodo di Default
- Riduzione
- Raccordo
- Filtro a Y

Altri Punti

- Cannone Innevamento
- Palina segnalazione tubo
- Cartello segnalatore

Punto condotta

Condotta - Adduzione

- Adduzione Comunale
- Adduzione Intercomunale
- Adduzione Canale
- Adduzione Premente

Condotta - Distribuzione

Condotta - Produzione

Condotta - Altri usi

- Uso antincendio
- Uso industriale/tecnologico
- Uso innaffiamento aree verdi

Condotta - Allacciamento

Condotta - Scarico

Condotta - Privata

Condotta - Piping Impianto

- Acqua potabile
- Acqua da trattare

Tubo Guaina

Relining

Condotta - gestione terzi

Cavo

- Cavo di protezione catodica
- Cavo per telecontrollo
- Altri cavi

Manufatto Speciale (area)

- Linea continua
- Linea tratteggiata

Manufatto Speciale (linea)

- Linea continua
- Linea tratteggiata

Manufatto Speciale (punto)

Manufatto Speciale (accesso)

Manufatto speciale - gestione terzi

Videoispezioni Acquedotto

- Videoispezione Completa
- Videoispezione Incompleta

Linee

- Doppia freccia
- Freccia
- Linea continua
- Trattino

Confini comunali

Asse Stradale

Civico

Legenda RETE FOGNARIA

Numero Rilievo

Punto di indagine

- ▲ Punto Rilevato
- ▲ Punto Critico

Zona di indagine

- Zone Rilevate
- Zone da Verificare

Etichette Nodi

Etichetta Tratta

Stazione di Misura

Nodo - Imp. Trattamento

- ⓓ Imp. Trattamento - Depuratore
- ⓔ Imp. Trattamento - Vasca Imhoff
- ⓕ Imp. Trattamento - Impianto di Fitodepurazione

Nodo - Impianto

- Ⓥ Vasca di accumulo
- Ⓡ Impianto di sollevamento

Nodo - Manufatto Speciale - Scarico

- Ⓢ Infiltrazione
- ◆ Scarico - Sistema acque miste
- ◆ Scarico - Acque depurate
- ◆ Scarico - Acque sfiorate
- ◆ Scarico - Emergenza Sollevamento
- ◆ Scarico - Sistema acque bianche
- ◆ Scarico - Acque bianche/sfiorate
- ◆ Griglia
- Ⓢ Manufatto Speciale, Pozzetto con sfioro
- Ⓢ Manufatto Speciale, Pozzetto duale
- Ⓢ Manufatto Speciale, Pozzetto separatore prima pioggia
- Ⓢ Manufatto Speciale, Pozzetto troppo pieno acque bianche
- Ⓢ Manufatto Speciale, Sfiatore
- Ⓢ Manufatto Speciale

Nodo - Pozzetto / Vasca di trattamento

- Ⓢ Fossa biologica
- Ⓢ Pozzetto disoleatore
- Ⓢ Pozzetto dissabbiatore
- Ⓢ Vasca di trattamento

Nodo - Manufatto Semplice

- Ⓢ Cameretta
- Ⓢ Caditoia
- Ⓢ Pozzetto Utenza
- Ⓢ Nodo corso d'acqua
- Ⓢ Innesco in condotta

Nodo - Raccordo - Allacciamento

- ◆ Punto Tratta, Immissione di corso d'acqua in fognatura
- ◆ Punto Tratta, Cambio caratteristiche
- ◆ Punto di continuità
- ◆ Punto di Allacciamento
- ◆ Punto di Allacciamento utenza industriale

Nodo - Installazione

- Ⓢ Regolatore di portata
- Ⓢ Stramazzo-Soglia

- △ Pompa

Nodi - gestione terzi

Freccia Scorrimento

- Collettore
- Sistema acque miste
- Sistema acque nere
- Sistema acque bianche
- Acque sfiorate
- Acque depurate
- Sconosciuto

Tratta - Collettore

- Collettore
- - Collettore in pressione

Tratta - Rete

- Acque Miste
- - Acque Miste in Pressione
- Acque nere
- - Acque nere in pressione
- Acque bianche
- - Acque bianche in pressione
- Acque sfiorate
- - Acque sfiorate in pressione
- Acque depurate
- - Acque depurate in pressione

= = Tratta - Condotta disperdente

— Tratta - Condotta allacciamento

- - Collegamento topologico

— Corso d'acqua verificato

— Tracciato Incerto

— Relining

— Tubo Guaina

— Tubo Sifonato

— Rete - gestione terzi

— Confini comunali

Asse Stradale

4 QUADRO DI RACCORDO CON IL PIANO REGOLATORE VIGENTE

4.1 CORRELAZIONI CON LA PIANIFICAZIONE COMUNALE

Con la variante sono confermati i criteri informativi ed i metodi di impostazione generali adottati nella formazione del Piano Regolatore Generale Intercomunale (P.R.G.I.). L'interazione delle scelte di variante con le scelte di piano regolatore sono pertanto da intendere come adeguamenti o integrazioni necessarie non interferenti con quanto già pianificato ma che, in ogni caso, sono stati verificati con le previsioni del PRGI per accertarne le interazioni.

Per le verifiche dimensionali si è fatto riferimento alla **Variante strutturale "2005" approvata con D.G.R. 24-8417 del 17.03.2008**, sue tabelle, quali elementi certificati di riferimento, ai fini di verificare il rispetto delle soglie prescritte dall'art. 17, comma 5°, della LR 56/77 s.m.i., valide fino alla formazione di un nuovo PRG o di una variante generale.

AREE RESIDENZIALI E CAPACITÀ INSEDIATIVA

La capacità insediativa teorica di **2.374** abitanti – vani, come da Variante strutturale "2005", è il dato che attesta la capacità insediativa approvata dalla Regione alla quale fare riferimento per eventuali verifiche e calcoli.

Ai sensi dell'art. 17, comma 5°, della LR 56/77 s.m.i., sono ammissibili aumenti della capacità insediativa residenziale non superiore al 4% di quella prevista e a seguito di esaurimento della stessa; sono pertanto possibili, con varianti parziali motivate, incrementi non superiori a 95 abitanti teorici.

Si riporta la tabella del PRG Variante Strutturale 2005

VARIANTE STRUTTURALE 2005		
STATO DI FATTO - PRGC VIGENTE	abitanti	CIR vani/ab.
zona residenziale C4 - vani realizzati		134
zona residenziale C4 - abitanti insediati	82	
zona residenziale C2 - vani realizzati		154
zona residenziale C2 - abitanti insediati	98	
zona residenziale C1 - vani realizzabili	130	130
zona residenziale C1 - vani realizzati		296
zona residenziale C1 - abitanti insediati	178	
zone residenziali B1 e B2 - vani realizzabili	110	110
zone residenziali B1 e B2 - vani non occupati (turistici)	85	85
zone residenziali B1 e B2 - vani realizzati		925
zone residenziali B1 e B2 - abitanti insediati	618	
Centro Storico - vani realizzabili	29	29
Centro Storico - vani non occupati (turistici)	68	68
Centro Storico - vani realizzati		443
Centro Storico - abitanti residenti	275	
Totale abitanti insediati	1.251	
TOTALE	1.673	2.374

AREE A STANDARD (da PRGC approvato)

La dotazione di servizi, di **mq 69.226 pari allo standard di 42,17 mq/abitante** come da come da Variante strutturale "2005", sono i valori della dotazione e lo standard approvati dalla Regione da tenere come riferimento per eventuali verifiche.

È ammesso, con varianti parziali, ridurre la quantità globale delle aree per servizi per non oltre 0,5 mq/abitante, nel rispetto comunque dei valori minimi della stessa legge, o aumentare non oltre 0,5 mq/abitante la quantità globale delle aree a servizi solo nel caso in cui si deve riportare la quota dei servizi ai minimi previsti di legge.

Sono pertanto ammissibili riduzioni non superiori a mq -1.187 (mq 68.039 totali) con una dotazione di 28,66 mq/vano ed aumenti di mq 1.187 (mq 70.413 totali) con una dotazione di 29,66 mq/vano.

COMUNE DI MEZZOMERICO

Si riporta la tabella da PRG 2005

Capacità insediativa di Piano 2.374 vani/abitanti teorici insediabili con 1520 abitanti + 153 vani/abitanti turistici					
AREA	ISTRUZIONE	INTERESSE COMUNE	PARCHEGGI	VERDE ATTREZZATO	TOTALE
1				4.172	4.172
2a e 2b		1.860			1.860
3	1.755	2.020			3.775
4		220			220
5		700	740		1.440
6					0
7			784		784
8	5.300			8.108	13.408
9				5.413	5.413
10					0
11					0
12		557			557
13				2.720	2.720
14		684			684
15				25.927	25.927
zone C1			4.404		4.404
zone C2			773	3.090	3.863
TOTALE	7.055	6.041	6.700	49.430	69.226
mq/abitante (1.673)	4,64	3,97	4,00	29,55	42,17
mq/vano (2.374 vani)	2,97	2,54	2,82	20,82	29,16
mq/ab (LR 56/77)	5,00	5,00	2,50	12,50	25,00

AREE PRODUTTIVE/COMMERCIALI (da PRGC approvato)

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, a seguito di richiesta della consistenza delle aree produttive (esistenti, di completamento e di espansione) riferibili alla Variante strutturale 2005, con mail del 14.11.2023 Prot. 0005442, informava la scrivente che, dalla consultazione della documentazione agli atti, non era stato possibile reperire il dato richiesto, ed invitava pertanto a procedere in autonomia, reperendo i relativi dati dagli elaborati di Piano vigenti.

Le aree produttive, commerciali, terziarie, ricettivo - alberghiere, a seguito dell'approvazione della Variante strutturale 2005, rilevate da file CAD, risultano:

CONSISTENZE DA PIANO APPROVATO			St	8% St
D1	Aree produttive esistenti e di completamento	mq	43.815	3.505
D2	Aree produttive di espansione	mq	41.252	3.300
	Totale superficie territoriale (s. complessiva):	mq	85.067	6.805

Con l'entrata in vigore della Legge Regionale n. 13/2020 'Interventi di sostegno finanziario e di semplificazione per contrastare l'emergenza da Covid-19' del 29 maggio 2020 (Vigente dal 31.12.2020) sono state emanate misure urgenti e temporanee di semplificazione in materia urbanistica per il rilancio dell'edilizia, che restavano in vigore fino al 31.12.2022.

In particolare al Titolo IV – 'Disposizioni in materia di governo del territorio', al Capo II – 'Misure urgenti e temporanee di semplificazione in materia urbanistica e per il rilancio dell'edilizia' ai sensi dell'Art. 62. 'Estensione delle varianti parziali' il limite di incremento delle superfici territoriali o degli indici di edificabilità previsti dal PRG vigente, relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive, oggetto di variante parziale di cui all'articolo 17 comma 5, lettera f) è stato fissato (nei comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti) in misura non superiore all'8%, aumentando del 2% l'ammissibilità di incremento previsto al 6% dall'art. 17 comma 5 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Con L.R. n. 7 del 31.05.2022 art. 30 tale ammissibilità è stata stabilizzata portando l'estensione in misura non superiore all'8% senza limiti temporali.

È pertanto ammesso, con varianti parziali, un aumento percentuale delle consistenze azionate in ragione dell'8% della superficie territoriale risultante dagli atti del piano medesimo e dalle successive varianti strutturali e tenendo conto delle quantità già utilizzate in occasione di precedenti varianti parziali.

I computi devono essere effettuati facendo riferimento ad aree a medesima destinazione d'uso e prendendo in considerazione le sole aree topograficamente perimetrate libere o interessate da insediamenti e localizzate dal PRGC.

Sono pertanto possibili, con varianti parziali motivate, incrementi complessivi non superiori a **mq 6.805** di superficie territoriale (pari all'8% di quanto previsto) di aree produttive; essi costituiscono limiti dimensionali inderogabili riferiti all'intero arco di validità temporale del piano.

4.2 VERIFICHE DIMENSIONALI VARIANTE N. 3/2026

Relativamente alle modifiche prese in considerazione si richiama in particolare quanto espresso all'art. 17 comma 5° della L.R. 56/77 e s.m.i. ai fini del soddisfacimento delle condizioni di verifica, richiamando quanto attestato nel PRG negli elementi strutturali e di consistenza e si prospetta la seguente sintesi:

AREE RESIDENZIALI E CAPACITÀ INSEDIATIVA

• Scheda 01

	Classificazione urbanistica	MQ
ANTE	'B2 - Residenziale'	- 637
POST	'Aree a verde privato vincolato'	+ 637

CIRT = B2: $- 637 \text{ mq} * 1 = - 637 \text{ mc} / 130 = - 5 \text{ Abitanti}$

• Scheda 02

	Classificazione urbanistica	MQ
ANTE	'D1 - Aree produttive esistenti e di completamento'	- 97
POST	'B1 - Residenziale'	+ 97

CIRT = B1: $+ 97 \text{ mq} * 1 = + 97 \text{ mc} / 130 = + 1 \text{ Abitanti}$

• Scheda 03

	Classificazione urbanistica	MQ
ANTE	'C1 - Residenziale di completamento'	- 1.768
POST	'Aree a verde privato vincolato'	+ 1.636
POST	'B1 - Residenziale'	+ 132

CIRT = B1: $+ 132 \text{ mq} * 1 = + 132 \text{ mc} / 130 = + 1 \text{ Abitanti}$

= C1: $- 1.768 \text{ mq} * 0,65 = - 1.149 \text{ mc} / 130 = - 9 \text{ Abitanti}$

Standard a parcheggio non realizzati: $- 1.768 * 7,15\% = 126 \text{ mq}$

• Scheda 04

	Classificazione urbanistica	MQ
ANTE	'E - Destinazione agricola'	- 2.157
POST	'Aree a verde privato vincolato'	- 2.157

In sintesi si configurano le seguenti modifiche di superfici in mq per categorie urbanistiche omogenee:

AREE RESIDENZIALI

‘B1 - Residenziale’	+ 229
‘B2 - Residenziale’	– 637
‘C1 - Residenziale di completamento’	– 1.768
‘Aree a verde privato vincolato’	+ 4.430
TOT	+2.254

AREE A STANDARD

Standard derivanti da aree residenziali C1	– 126
--	-------

AREE PRODUTTIVE

‘D1 - Aree produttive esistenti e di completamento’	– 97
---	------

AREE AGRICOLE

‘E - Destinazione agricola’	– 2.157
-----------------------------	---------

CONSUMO DI SUOLO

Dal calcolo illustrato precedentemente si riscontra il **decremento pari a mq – 97 (aree produttive) a vantaggio di aree residenziali B1; un decremento di aree residenziali (B2 e C1 con relativa diminuzione di standard) a vantaggio di Verde Privato Vincolato; un bilanciamento di agricolo – 2.157 mq con Verde Privato Vincolato.**

CAPACITÀ INSEDIATIVA

Dal calcolo illustrato precedentemente, che porta in diminuzione aree residenziali B2 (-5 abitanti) e C1 (-9 abitanti), recuperati 2 abitanti in B1, si determina un decremento complessivo di -12 abitanti.

Pertanto, per quanto riguarda la capacità insediativa, tenuto conto di quanto precedentemente precisato al capitolo 4.1, si attesta che le modifiche previste per la presente Variante non incrementano la capacità insediativa essendo in riduzione.

Rispetto all'ammissibilità della soglia (95 abitanti teorici di incremento complessivi) la capacità insediativa teorica delle tre precedenti varianti parziali (2015, 2018 e 2023) aveva incrementato di 52 vani/abitanti; con la presente si detraggono -12 vani/abitanti portando l'incremento complessivamente dunque, rispetto alla CIR del 2005, di **40 vani/abitanti** con un incremento del 1,69%, inferiore al 4%.

Restano disponibili **55 abitanti** teorici.

AREE A STANDARD

Per quanto riguarda la dotazione degli standard si è tenuto conto delle variazioni relative alla Scheda 3 che portano a una riduzione di mq – 126 in relazione agli interventi di trasformazione edilizia delle aree C1 con l'applicazione dell'indice territoriale (0,65 mc/mq) e la cessione del 7,15% della superficie del lotto interessato dall'intervento, come prescrivono le NTA vigenti.

Pertanto considerato che non sono ammessi riduzioni non superiori a mq -1.187 delle aree per servizi, come attestato al capitolo al Cap. 4.1, il decremento rientra nella percentuale ammissibile dello 0,5 mq per abitante consentito, portando la dotazione dello **standard a mq 40,15 per abitante**, come illustrato nelle seguenti tabelle.

Si riportano i dati della **COMUNE DI MEZZOCORONA**

PRGI - VARIANTE parziale 2015

STANDARD ESISTENTI E PREVISTI

STANDARD URBANISTICI ESISTENTI E PREVISTI

2015

Capacità insediativa di Piano 2.417 vani/abitanti

con 1573 abitanti + 153 vani/abitanti turistici = 1.716

AREA	ISTRUZIONE	INTERESSE COMUNE	PARCHEGGI	VERDE ATTREZZATO	TOTALE
1				4.172	4.172
2A e 2B		1.860			1.860
3	1.755	2.020			3.775
4		220			220
5		700	740		1.440
6					0
7			784		784
8	5.300			4.108	9.408
9				5.413	5.413
10					0
11					0
12		557			557
13				2.720	2.720
14		684			684
15				30.427	30.427
zon e C1			4.720		4.720
zon e C2			873	3.490	4.363
TOTALE	7.055	6.041	7.116	50.330	70.542
mq/abitante (1.716)	4,51	3,87	4,15	29,33	41,86
mq/vano (2.417 vani)	2,92	2,50	2,94	20,82	29,19
mq/ab (LR 56/77)	5,00	5,00	2,50	12,50	25,00

COMUNE DI M

PRGI - VARIANTE

STANDARD URBANA

Capacità insediativa

con

AREA

ISTRUZIONE

2A e 2B

1

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

zone C1

zone C2

TOTALE

mq/abitante (1.731)

mq/vano (2.432 vani)

mq/ab (LR 56/77)

COMUNE DI MEZZOMERICO

PRGI - VARIANTE PARZIALE 2018

STANDARD URBANISTICI ESISTENTI E PREVISTI

2018

Capacità insediativa di Piano 2.432 vani/abitanti
con 1578 abitanti + 153 vani/abitanti turistici = 1.731

AREA	ISTRUZIONE	INTERESSE COMUNE	PARCHEGGI	VERDE ATTREZZATO	TOTALE
1				4.172	4.172
2A e 2B		1.860			1.860
3	1.755	2.020			3.775
4		220			220
5		700	740		1.440
6					0
7			784		784
8	5.300			4.108	9.408
9				4.423	4.423
10					0
11					0
12		557			557
13				2.720	2.720
14		684			684
15				31.527	31.527
zone C1			5.022		5.022
zone C2			873	3.490	4.363
TOTALE	7.055	6.041	7.418	50.440	70.954
mq/abitante (1.731)	4,47	3,83	4,29	29,14	41,72
mq/vano (2.432 vani)	2,90	2,48	3,05	20,74	29,18
mq/ab (LR 56/77)	5,00	5,00	2,50	12,50	25,00

2023

AREA	ISTRUZIONE	INTERESSE COMUNE	PARCHEGGI	VERDE ATTREZZATO	TOTALE
1				4.172	4.172
2A e 2B		1.860			1.860
3	1.755	2.020			3.775
4		220			220
5		700	740		1.440
6					0
7			784		784
8	5.300			4.108	9.408
9				4.423	4.423
10					0
11					0
12		557			557
13				2.720	2.720
14		684			684
15				31.527	31.527
zone C1			4.931		4.931
zone C2			873	3.490	4.363
TOTALE	7.055	6.041	7.328	50.440	70.864
mq/abitante (1.725)	4,09	3,50	4,25	29,24	41,08
mq/vano (2.426)	2,91	2,49	3,02	20,79	29,21
mq/ab (LR 56/77)	5,00	5,00	2,50	12,50	25,00

AREA	ISTRUZIONE	INTERESSE COMUNE	PARCHEGGI	VERDE ATTREZZATO	TOTALE
1				4.172	4.172
2A e 2B		1.860			1.860
3	1.755	2.020			3.775
4		220			220
5		700	740		1.440
6					0
7			784		784
8	5.300			4.108	9.408
9				4.423	4.423
10					0
11					0
12		557			557
13				2.720	2.720
14		684			684
15				31.527	31.527
zone C1			4.805		4.805
zone C2			873	3.490	4.363
TOTALE	7.055	6.041	7.202	50.440	70.738
<i>mq/ab</i> 1.762	4,00	3,43	4,09	28,63	40,15
<i>mq/vano</i> 2.463	2,86	2,45	2,92	20,48	28,72
<i>mq/ab (LR 56/77)</i>	5,00	5,00	2,50	12,50	25,00

Per la verifica degli standard si assumono i dati, metodi e i criteri già espressi per le Varianti 2015, 2018 e 2023.

Rispetto alla Variante strutturale 2005 si osserva un decremento degli standard di 2,02 mq/ab (da 42,17 a 40,15 mq/abitante, sempre comunque maggiore della misura minima imposta per legge, ovvero 25,00 mq/ab) e un decremento di 0,44 mq/vano abitante teorico insediabile (da 29,16 a 28,72 mq/vano) con riferimento alla C.I.R.T. (da 2.374 a 2.463 vani/abitanti teorici insediabili) e, quindi, nella misura e nei limiti consentiti per le varianti parziali.

AREE PRODUTTIVE E COMMERCIALI

Per quanto riguarda le aree produttive, la presente Variante parziale n. 3 non comporta incrementi alle aree produttive D1 ma solo modifiche in decremento pari a – 97 mq.

Pertanto resta confermata la tabella di cui al Cap. 4.1 quale punto di riferimento per le verifiche dimensionali relative agli eventuali incrementi possibili, con il possibile recupero di complessivi mq 2.213, pari a –2.116 mq diminuiti in Variante n. 2 e – 97 mq in questa sede.

Per le specifiche si veda la seguente Tabella di Verifica che deriva assumendo i dati dalle tabelle delle precedenti Varianti, per le quali sono stati espressi pareri positivi ed approvate.

Considerato che la Delibera di adozione della Variante parziale deve contenere:

1. la puntuale elencazione delle condizioni per cui la Variante è classificata come parziale;
2. un prospetto numerico dal quale emerge la capacità insediativa residenziale del PRG vigente, nonché il rispetto dei parametri di cui al comma 5, lettere c), d), e), e f) riferito al complesso delle varianti parziali precedentemente approvate e a eventuali aumenti di volumetrie o di superfici assentite in deroga.

Per quanto riguarda il punto 1 si richiama quanto è riportato a pag. 7 della presente Relazione; per quanto riguarda il punto 2 si riporta il seguente prospetto numerico di verifica delle condizioni di sopra.

TABELLA DI VERIFICA

Art. 17 comma 5° lettere c), d), e), f)		VARIANTE	VARIANTE	VARIANTE	VARIANTE	SALDO DISPONIBILE		VERIFICA
		PARZIALE	PARZIALE	PARZIALE n. 2	PARZIALE n. 3			
		2015	2018	2023	2026			
c)	Riduzione aree a servizi < - 0,5 mq/ab	-	-	-91	-	-1.096	mq	ASSOLTA
	Mq 69.226			70.864				
d)	Incremento aree a servizi < +0,5 mq/ab	1.317	412	-	-126	1.313	mq	ASSOLTA
	Mq 69.226	70.543	70.955		70.738			
e)	Incremento CIRT PRG approvato <+4%	incremento	incremento	decremento	decremento			ASSOLTA
		43	15	-6	-12	55	ab	
	CIRT: 2.374 ab/vani	1,81%	2,44%	2,19%	1,69%	0	%	
f)	ST produttivi < + 8%	-	-	-2.116	-97	-2.213 da recuperare	mq	ASSOLTA

5 LA NORMATIVA DI ATTUAZIONE

5.1 PREMESSA E MODIFICA DELLA NORMATIVA VIGENTE

Il PRGC del Comune di Mezzomerico ha un proprio fascicolo di Norme Tecniche derivante dal P.R.G.I. con i Comuni BELLINZAGO, MARANO TICINO, MEZZOMERICO, OLEGGIO', redatto ai sensi della LR 56/77 s.m.i. approvato con Delibera di Giunta Regionale n. 52-16349 del 29.06.1992, gestito autonomamente a seguito di scioglimento del Consorzio nel 1993, e modificato a seguito di approvazioni di Varianti generali, strutturali e parziali fino alla Variante parziale n. 2/2023 approvata con D.C.C. 14 del 05.06.2024 su cui si è operato per le modifiche presentate con la presente Variante.

Di seguito sono riportate le modifiche proposte messe a confronto con il testo vigente.

- **Art. 22 - Parcheggi privati - pertinenze**
Sono stati corretti errori di battitura e di imprecisione ai commi 1 e 2bis.
- **Art. 24 - Dotazione di verde nelle zone residenziali e produttive - recinzioni - impianti sportivi privati**
Al comma 1 è stato eliminato il penultimo periodo in contrasto con l'Art. 19 comma 6.
- **Art. 24 bis - Indicazioni costruttive per la qualità progettuale**
È stato eliminato il comma 9 in quanto superato dalle vigenti normative in materia di qualità progettuale.
- **Art. 31/ter - Zone C4 - Aree a capacità insediativa invariata (per il solo Comune di Mezzomerico)**
Al comma 2 lettera h sono state eliminate le parole 'tettoie e porticati' in quanto in contrasto con le definizioni di SU 'Superficie Utile' essendo le stesse ricomprese nella SA 'Superficie Accessoria'.
- **Art. 38 - Zona E - Destinazione Agricola**
È stato inserito il comma 15 ai fini della tutela della zona collinare ad ovest del Torrente Agamo.
- **Art. 42 bis - Aree per Servizi e opere di urbanizzazione: cessione, assoggettamento, monetizzazione**
Articolo di nuova stesura a seguito di redazione di Regolamento 'Aree per servizi e opere di urbanizzazione: cessione, assoggettamento, criteri per la monetizzazione'.

Pertanto le NTA pertanto risultano coordinate alla presente Variante n. 3/2026.

Stralcio del fascicolo ‘P A – Norme Tecniche di Attuazione’ a confronto.

- Art. 22 - Parcheggi privati - pertinenze
- Art. 24 - Dotazione di verde nelle zone residenziali e produttive - recinzioni - impianti sportivi privati
- Art. 24 bis - Indicazioni costruttive per la qualità progettuale
- Art. 31/ter - Zone C4 - Aree a capacità insediativa invariata (per il solo Comune di Mezzomerico)
- Art. 38 - Zona E - Destinazione Agricola
- Art. 42 bis - Aree per Servizi e opere di urbanizzazione: cessione, assoggettamento, monetizzazione

Il testo normativo vigente in calce è stato modificato/integrato/barrato in colore <rosso> relativamente alle modifiche introdotte dalla sola Variante n. 3/2026 (parziale).

PARCHEGGI PUBBLICI E PRIVATI - PERTINENZE

- 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. 3210/1967.9 (*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 5 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 interrate possono essere realizzate con superiore strato di terra di almeno cm 40 o con adeguata pavimentazione e nel rispetto degli indici di copertura di zona.

Per motivi ambientali l'A.C. può richiedere che le autorimesse di cui 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.



PARCHEGGI PUBBLICI E PRIVATI - PERTINENZE

- 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 interrate possono essere realizzate con superiore strato di terra di almeno cm 40 o con adeguata pavimentazione e nel rispetto degli indici di copertura di zona.
Per motivi ambientali l'A.C. può richiedere che le autorimesse di cui 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.

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

- 1 Nei singoli lotti residenziali ove avviene nuova costruzione o ricostruzione, deve essere effettuata o integrata una piantumazione con alberi di alto fusto; il terreno permeabile, nelle Zone B e C, deve risultare almeno il 15% del lotto: gli impianti sportivi fissi (piscine, tennis, ecc.) si considerano come superficie impermeabile.

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:

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



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

- 1 Nei singoli lotti residenziali ove avviene nuova costruzione o ricostruzione, deve essere effettuata o integrata una piantumazione con alberi di alto fusto; il terreno permeabile, nelle Zone B e C, deve risultare almeno il 15% del lotto: gli impianti sportivi fissi (piscine, tennis, ecc.) si considerano come superficie impermeabile.

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:

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

INDICAZIONI COSTRUTTIVE PER LA QUALITÀ PROGETTUALE

- 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:

$$V = S.n.r./40 \times 60l/giorno \times 15 \text{ giorni}$$
 riduzione 5%
 - irrigazione delle aree verdi con vasca di volume:

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

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

riduzione 10%

- irrigazione delle aree verdi con vasca di volume:

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

riduzione 5%



INDICAZIONI COSTRUTTIVE PER LA QUALITÀ PROGETTUALE

- 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:~~
 ~~$V = S.n.r./40 \times 60l/giorno \times 15 \text{ giorni}$~~
~~riduzione 5%~~
 - ~~irrigazione delle aree verdi con vasca di volume:~~
 ~~$V = 0,8 l/mq/giorno \times 30 \text{ giorni} \times \text{sup. area verde}$~~
~~riduzione 5%~~
 - D) ~~L'intervento a destinazione industriale, commerciale, terziaria e turistico ricettiva prevede la~~

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

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.



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

- 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.

ZONA E - DESTINAZIONE AGRICOLA

- 1 Zone a pascolo, baragge, prato, seminativo, coltivazione industriale del legno, colture specializzate, vigne e frutteti; colture orticole e floricole, aziende agricole, allevamenti, itticolture, attrezzature relative.
- 2 Gli interventi e gli indici di edificabilità residenziale massima sono normati dalla legge regionale 56/1977 all'art. 25 comma 12. (*all. 20*)
- 3 Non sono ammesse nuove localizzazioni di stalle e allevamenti a meno di 100 m dal limite delle zone destinate alla residenza e al settore produttivo dal PRGI (zone A-B-C-D) e a meno di m 20,00 dalla residenza del conduttore agricolo.
- 3bis In caso di preesistenza oggetto di contribuzione per incentivazione al miglioramento agrario, possono essere realizzate nuove stalle in sostituzione delle esistenti a distanza inferiore a m 100, e comunque a non meno di m 30 dalle zone residenziali e produttive, e fatte salve le altre disposizioni in materia di igiene e sanità.
- 4 Per impianti zootecnici esistenti in zona agricola a meno delle distanze di cui al precedente comma, sono permessi interventi di manutenzione e ampliamento (max 30%) 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

truttura di copertura in legno e manto di coppi e simili; 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 satura alla data di adozione del PRGI, è ammesso un tantum l'incremento massimo del 20%.
- 12 Sono ammessi interventi come all'art. 27 comma 3.
- 13 Sono ammessi nuovi interventi residenziali ai soggetti di cui al terzo comma dell'art. 25 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.



ZONA E - DESTINAZIONE AGRICOLA

- 1 Zone a pascolo, baragge, prato, seminativo, coltivazione industriale del legno, colture specializzate, vigne e frutteti; colture orticole e floricole, aziende agricole, allevamenti, itticolture, attrezzature relative.
- 2 Gli interventi e gli indici di edificabilità residenziale massima sono normati dalla legge regionale 56/1977 all'art. 25 comma 12. (*all. 20*)
- 3 Non sono ammesse nuove localizzazioni di stalle e allevamenti a meno di 100 m dal limite delle zone destinate alla residenza e al settore produttivo dal PRGI (zone A-B-C-D) e a meno di m 20,00 dalla residenza del conduttore agricolo.
- 3bis In caso di preesistenza oggetto di contribuzione per incentivazione al miglioramento agrario, possono essere realizzate nuove stalle in sostituzione delle esistenti a distanza inferiore a m 100, e comunque a non meno di m 30 dalle zone residenziali e produttive, e fatte salve le altre disposizioni in materia di igiene e sanità.
- 4 Per impianti zootecnici esistenti in zona agricola a meno delle distanze di cui al precedente comma, sono permessi interventi di manutenzione e ampliamento (max 30%) 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 $Sc = 20,00 \text{ mq}$ 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 simili; 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 satura alla data di adozione del PRGI, è ammesso un tantum l'incremento massimo del 20%.
- 12 Sono ammessi interventi come all'art. 27 comma 3.
- 13 Sono ammessi nuovi interventi residenziali ai soggetti di cui al terzo comma dell'art. 25 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.

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

- 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;

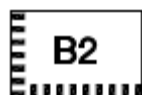
- 3) quando l'acquisizione non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna in relazione alla loro estensione, conformazione, localizzazione o in esubero per la realizzazione di efficienti attrezzature pubbliche o in base a motivate valutazioni di carattere funzionale e di gestione;
 - 4) quando con 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.

01

ESISTENTE

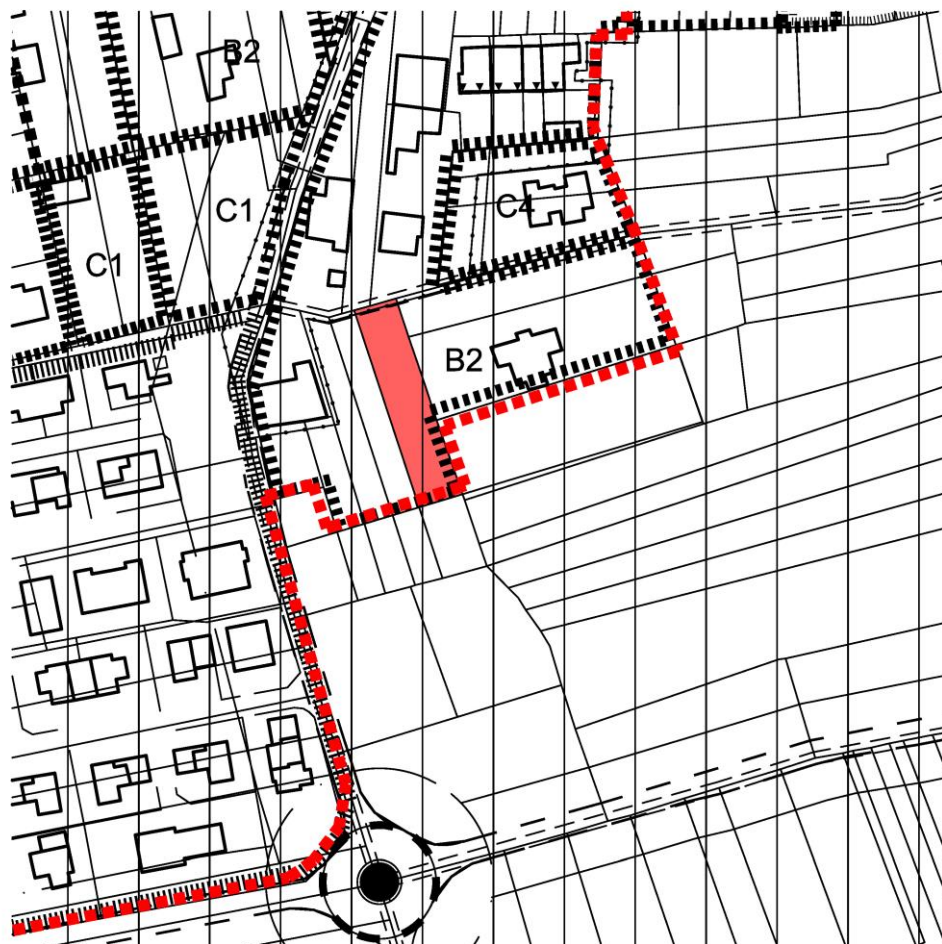
Stralcio Tav. 2 Scala 1:2000

CARTOGRAFIA



FUNZIONE

RESIDENZA

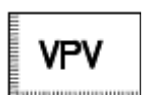


01

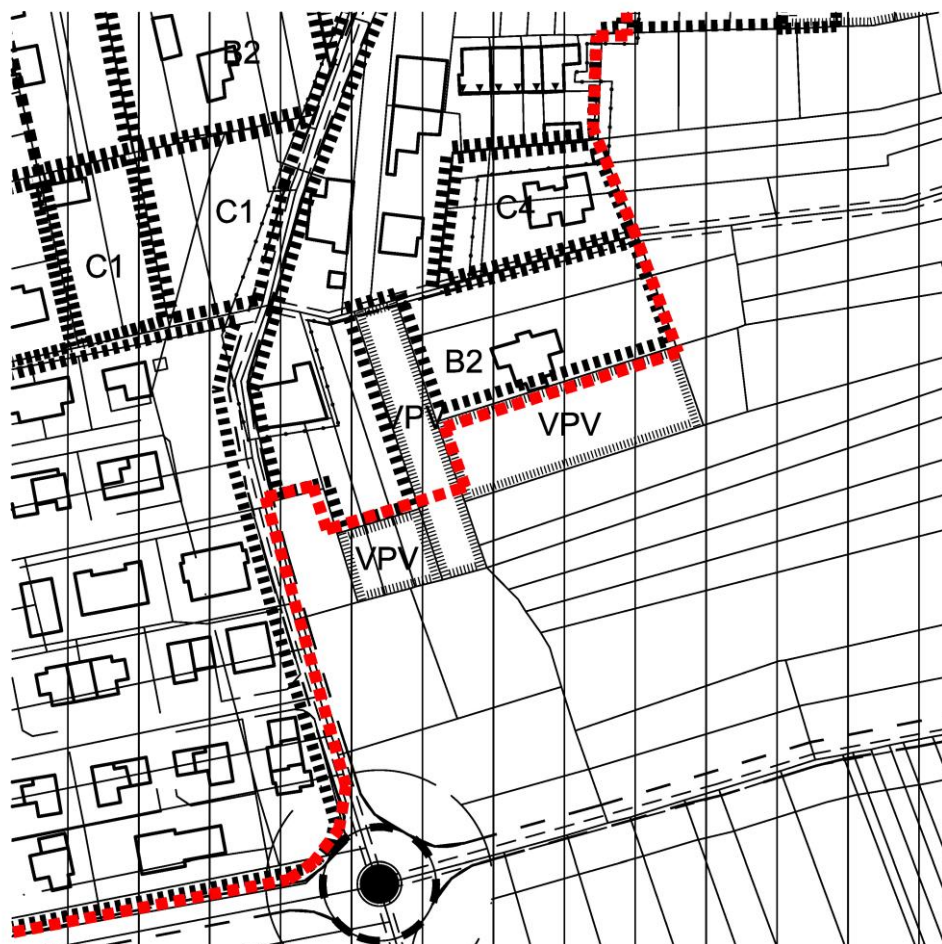
PROGETTO

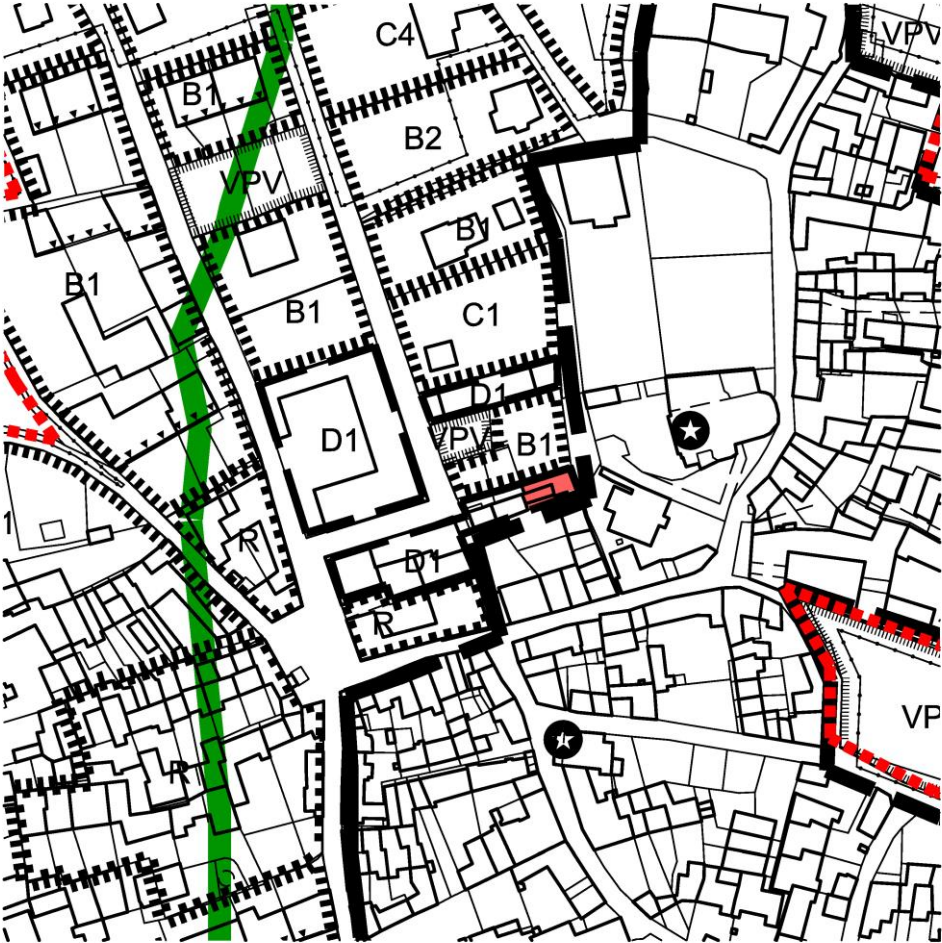
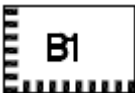
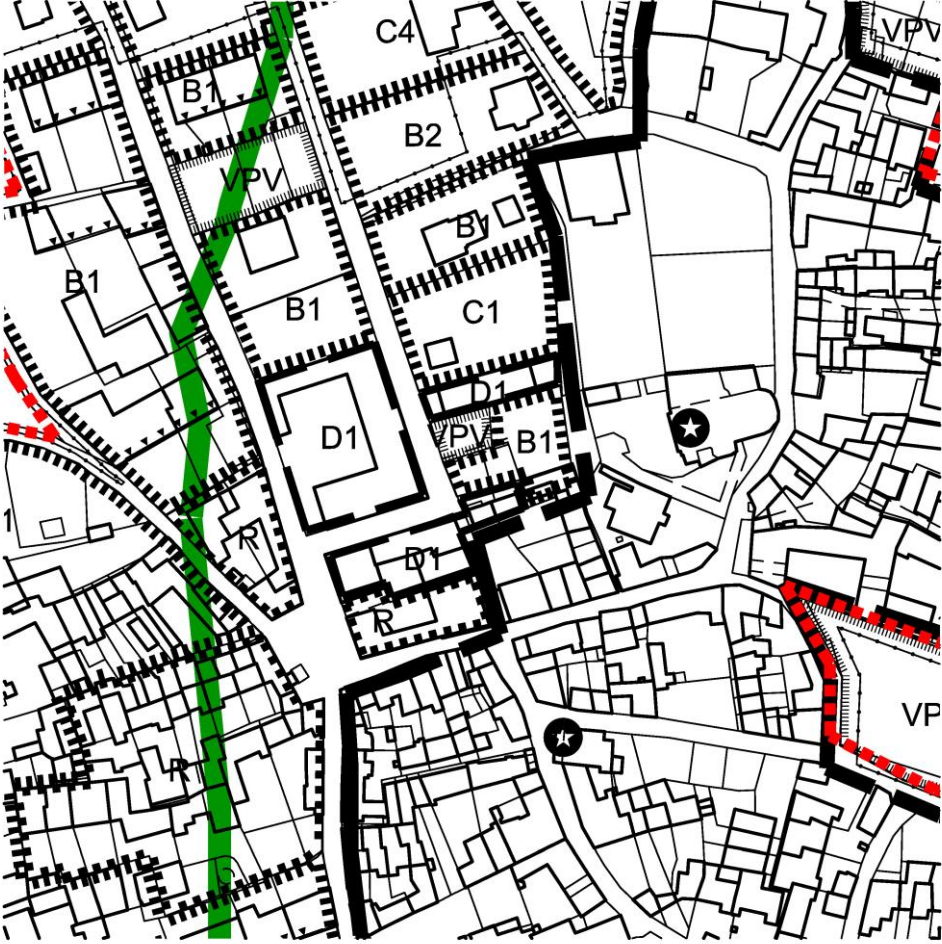
Scala 1:2000

CARTOGRAFIA



FUNZIONE

VERDE
PRIVATO
VINCOLATO

02	ESISTENTE	Stralcio Tav. 2 Scala 1:2000
CARTOGRAFIA  FUNZIONE PRODUTTIVO		
03	PROGETTO	Scala 1:2000
CARTOGRAFIA  FUNZIONE RESIDENZA		

03

ESISTENTE

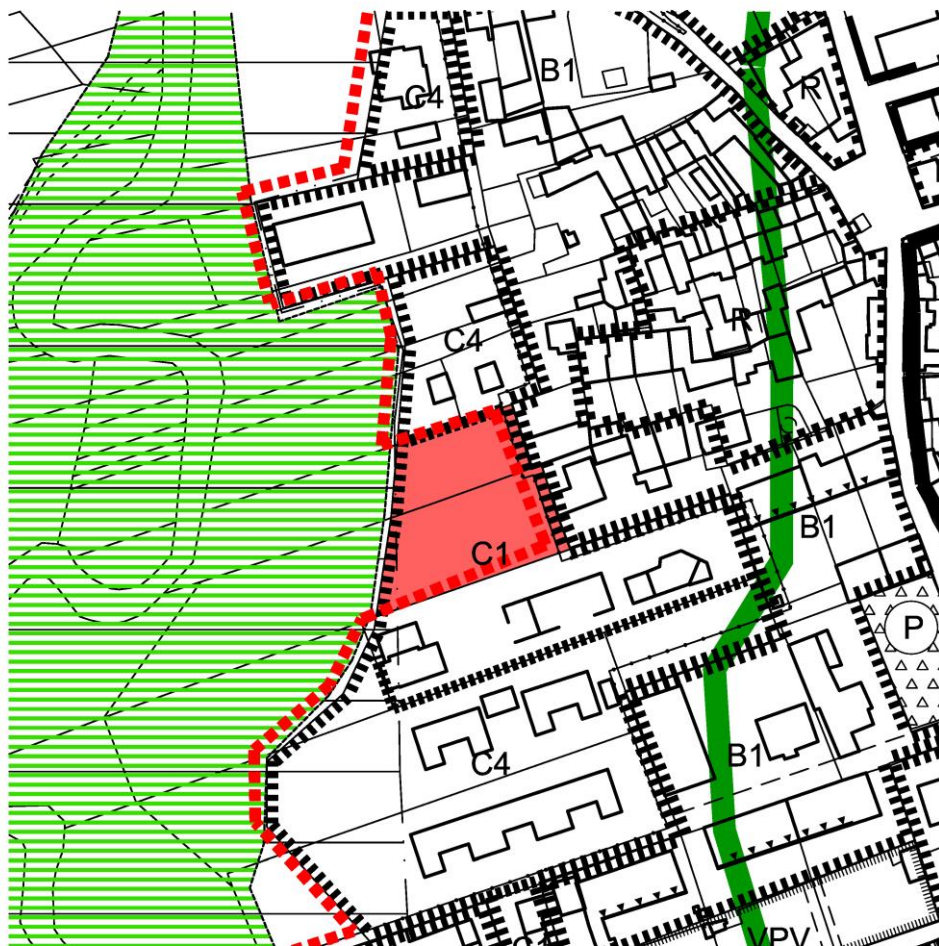
Stralcio Tav. 2 Scala 1:2000

CARTOGRAFIA



FUNZIONE

RESIDENZA

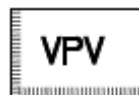


03

PROGETTO

Scala 1:2000

CARTOGRAFIA



FUNZIONE

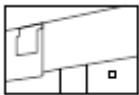
VERDE
PRIVATO
VINCOLATO

04

ESISTENTE

Stralcio Tav. 2 Scala 1:2000

CARTOGRAFIA



FUNZIONE

AGRICOLTURA

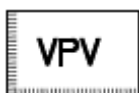


04

PROGETTO

Scala 1:2000

CARTOGRAFIA



FUNZIONE

VERDE
PRIVATO
VINCOLATO