

PROVINCIA DI NOVARA
COMUNE DI
DORMELLETO

VARIANTE PARZIALE AL
PIANO REGOLATORE GENERALE
PROGETTO PRELIMINARE

RELAZIONE

marzo 2011

Premesso che:

- con deliberazione G.R. del 1 febbraio 2010, n. 15-13158, è stato approvato, ai sensi dell'Art. 15 della L.R. 56/77 e s.m.i., il Piano Regolatore Generale del Comune di Dormelletto subordinatamente all'introduzione "ex officio", negli elaborati progettuali, delle ulteriori modifiche riportate nell'allegato documento A alla stessa deliberazione;
- l'Amministrazione Comunale, avendo sul proprio territorio la presenza di un'azienda assoggettata al D.Lgs. 334/99 (Carlo Nobili Rubinetterie s.p.a), ha predisposto, con i tecnici di Ecovema, specifico "Elaborato Tecnico RIR", necessario ai fini della formazione di variante di Piano da attuarsi ai sensi della Legge 1/2007 con la convocazione della conferenza di Pianificazione;
- l'ubicazione della ditta Carlo Nobili Rubinetterie s.p.a. in Via Monte Bianco, località cascina Bergamino, e la definizione delle relative Aree di Esclusione e di Osservazione, non interessano previsioni urbanistiche del Comune di Dormelletto, con la sola eccezione delle aree di Via Pascoli, caratterizzate dalla presenza di insediamenti produttivi esistenti, comprese nelle Aree di Osservazione;
- nelle more della procedura di redazione ed approvazione della variante RIR è dunque possibile attivare procedure di varianti al PRGC vigente con nuove e diverse previsioni urbanistiche,

l'Amministrazione Comunale,

- con il formale recepimento delle prescrizioni e delle modifiche "ex officio" di cui all'allegato A della deliberazione G.R. del 1 febbraio 2010, n. 15-13158 richiamata in premessa,
- dopo avere valutato positivamente le richieste e le proposte pervenute da alcuni proprietari residenti e la necessità/opportunità di parziale modifica ed integrazione di alcune norme tecniche di attuazione al fine di assicurare le migliori condizioni di realizzabilità delle previsioni di Piano,
- tenuto conto della dimensione e della ubicazione delle aree oggetto della variante come del carattere dei luoghi interessati;
- verificato che
 - * le variazioni oggetto della variante sono assolutamente compatibili con le previsioni dei Piani sovracomunali;
 - * hanno rilevanza esclusivamente limitata al territorio comunale;
 - * non presentano i caratteri indicati al comma 4 (varianti strutturali) e comma 6 (varianti obbligatorie) dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i. e si configurano, quindi, come variante parziale al Piano Regolatore;

ha inteso attivare le procedure per una

variante parziale ex art. 17 , 7° comma della L.R. 56/77 e s.m.i.

i cui contenuti possono essere sinteticamente espressi nei seguenti punti (i numeri d'ordine assegnati agli interventi sono riportati nella Tabella 1 allegata e nell'elaborato grafico di Piano nella TAV. 1 in scala 1:5.000, allegato a titolo informativo):

a) formale recepimento delle prescrizioni e delle modifiche “ex officio” di cui all'allegato A della deliberazione G.R. del 1 febbraio 2010, n. 15-13158 con particolare riferimento agli stralci delle aree:

1.1) residenziale di completamento e nuovo impianto, individuata nella relazione geologico tecnica con il n. 28, con il ripristino della destinazione d'uso del previgente Piano Regolatore: “area industriale ed artigianale di riordino e di completamento”, assimilata alle aree industriali esistenti e di completamento del nuovo PRGC, di cui all'art. 24 delle NTA;

1.2) commerciale, individuata nella relazione geologico tecnica con il n. S7; con il ripristino delle destinazioni d'uso del previgente Piano Regolatore: “area della riserva naturale speciale dei canneti di Dormelletto” (art. 34 delle NTA del nuovo PRGC).

b) modifica di tre ambiti a destinazione residenziale senza modifica della relativa capacità insediativa con:

2) intervento n. 9 (di cui alla tabella allegato 10): la estensione delle aree soggette a S.U.E. sino ai margini della ferrovia, comprendendo le aree di compensazione ambientale (di circa 5.000 mq.) relative alle stesse proprietà delle aree a destinazione residenziale, ferma restando la capacità insediativa correlata alle aree a destinazione residenziale e la possibilità/opportunità di realizzare la fascia di compensazione ambientale all'interno dello stesso PEC;

3) intervento 3 (di cui alla tabella allegato 10): la rilocalizzazione del lotto edificabile di mq. 1.120 su area agricola adiacente con il riconoscimento e ripristino delle aree dimesse alla originaria destinazione agricola;

4) intervento 12 (di cui alla tabella allegato 10): la rilocalizzazione del lotto edificabile di mq. 1.320 su adiacente area classificata dal Piano come residenziale esistente con il riconoscimento delle aree dimesse alla destinazione residenziale esistente;

c) modifica dei perimetri del PEC di due ambiti a destinazione residenziale con relativo limitato aumento della capacità insediativa con:

5) intervento n. 5 (di cui alla tabella allegato 10): la estensione delle aree soggette a PEC comprendendo le superfici della Via Mottarone di proprietà dei lotti edificabili (che saranno successivamente cedute gratuitamente al Comune). Tale modifica, con la conferma dell'indice di edificabilità di 0,09 mq./mq., comporta un incremento della capacità insediativa di 63,9 mq. di S.n.r.

6) intervento 21 (di cui alla tabella allegato 10): la estensione delle aree a destinazione residenziale soggette a PEC comprendendo tutti i lotti di proprietà per complessivi 5.943 mq. al lordo delle aree agricole in declivio, poste sul lato sud-est, caratterizzate dalla presenza del cavo di raccolta delle acque piovane provenienti dalla collina e che saranno prioritariamente individuate come aree di compensazione e valorizzazione paesistica ed ambientale esterne alle recinzioni.

A carico dell'intervento residenziale la convenzione dovrà porre l'onere di sistemazione delle sponde del cavo con le tecniche dell'ingegneria naturalistica e l'atto d'obbligo unilaterale dovrà porre a carico delle proprietà l'onere della manutenzione permanente; in questo senso, la variante di Piano propone una modifica degli indici edificatori da 0,09 a 0,10 mq./mq. (nel rispetto degli indici medi delle zone residenziali esistenti ed immediatamente circostanti). Tali modifiche comportano un incremento della capacità insediativa di 164,3 mq. di S.n.r.

d) modifica della capacità insediativa del lotto n. 7 (di cui alla tabella allegato 10) nei limiti necessari a mantenere in equilibrio il bilancio del carico urbanistico della presente variante con:

7) la riduzione dell'indice territoriale da 0,09 a 0,075 mq./mq. e la conferma dell'indice fondiario di 0,135 mq./mq. per tenere conto delle prescrizioni regionali in relazione alle problematiche di ristagno e risorgenza idrica presenti nell'area come meglio evidenziate nella tavola 2 Carta geomorfologica e del dissesto in scala 1:5.000 e con la riserva dei necessari successivi approfondimenti per una definitiva valutazione delle possibilità edificatorie del lotto.

e) la limitata modifica ed integrazione di alcuni articoli delle Norme Tecniche di Attuazione con previsioni tecniche di rilevanza esclusivamente limitata al territorio comunale e con l'obiettivo di rendere più efficace la attuazione delle previsioni di piano.

In particolare con la modifica ed integrazione degli articoli:

Art. 10 – sistemazione e sviluppo del verde;

Art. 11 – Recinzioni e muri di sostegno;

Art. 12 – aree di parcheggio ed autorimesse;

Art. 18 – partecipazione dei privati alla attuazione delle previsioni di Piano;
Art. 24 – aree residenziali di completamento e nuovo impianto;
Art. 26 – aree industriali di nuovo impianto;
Art. 28 – aree terziarie-commerciali esistenti e di ristrutturazione urbanistica
Art. 32 – aree destinate ad attività agricole;
come meglio specificato nei punti seguenti:

8.1) **Art. 10: sistemazione e sviluppo del verde:** per prevedere la possibilità che le aree di compensazione ambientale possano essere monetizzate, previa specifica deliberazione dell'Amministrazione Comunale sulla entità della monetizzazione e la preventiva verifica delle “disponibilità” delle proprietà interessate a concordare convenzionalmente il valore delle aree, il suo periodico aggiornamento, le modalità dei pagamenti e le modalità delle cessioni.

(in carattere grassetto le parti aggiunte)

Art. 10 – SISTEMAZIONE E SVILUPPO DEL VERDE.

In tutto il territorio Comunale ed in particolare nelle aree classificate dal Piano a carattere ambientale e paesaggistico, è vietato l'abbattimento o l'indebolimento di alberi che abbiano particolare valore ambientale od urbanistico, salva autorizzazione motivata del comune.

Nella generalità delle aree libere soggette ad interventi di nuova costruzione e nelle aree per insediamenti produttivi soggette anche ad interventi di ampliamento, almeno il 30% della superficie territoriale di pertinenza (comprendente le aree a specifica destinazione e le aree a standards e con la esclusione delle aree di compensazione e valorizzazione ambientale) dovrà essere realizzata a verde profondo per consentire lo smaltimento delle acque meteoriche.

Le pavimentazioni a prato armato si considerano permeabili al 60%; le pavimentazioni con masselli di pietra naturale o di calcestruzzo posate su letto di sabbia al 30%; su sottofondo in cls si considerano, invece, completamente impermeabili quanto e come le aree utilizzate con costruzioni in sottosuolo, anche se ricoperte con manto erboso.

Alle domande di permesso di costruire e D.I.A. 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 le nuove costruzioni, nelle aree per insediamenti prevalentemente residenziali (superfici fondiariae ed aree di compensazione e valorizzazione ambientale), dovranno essere posti a dimora, all'atto della costruzione ed in forma definitiva, alberi nella misura di una pianta ogni 200 mq. di superficie fondiaria e di area di compensazione ambientale od essenze arbustacee nella misura di un gruppo ogni 100 mq. di superficie fondiaria e di aree di compensazione ambientale, nel rispetto degli indirizzi e delle indicazioni della tavola di Piano sul sistema delle aree verdi.

Gli interventi di ampliamento e nuova costruzione a destinazione produttiva industriale ed artigianale, terziaria, commerciale e turistico-ricettiva possono e debbono essere realizzati con la contestuale acquisizione (e cessione al Comune) di quote delle aree a standards e di quote delle aree correlate di compensazione e valorizzazione ambientale cui il modello perequativo del Piano assegna una capacità edificatoria, pur minima, che deve essere trasferita nelle aree a specifica destinazione.

Le aree correlate di compensazione e valorizzazione ambientale potranno essere totalmente o parzialmente monetizzate a seguito di specifica deliberazione dell'Amministrazione Comunale.

Tale deliberazione dovrà definire l'importo unitario della monetizzazione previa verifica delle "disponibilità" delle proprietà interessate a concordare convenzionalmente il valore delle aree correlate alla diverse destinazioni d'uso, il periodico aggiornamento, le modalità dei pagamenti, il loro utilizzo sino alla cessione al Comune, i tempi degli eventuali frazionamenti e/o delle cessioni.

Tali aree sono finalizzate alla creazione di aree a verde attrezzato ed a parco naturale per la valorizzazione paesaggistico-ambientale dell'area, mediante la piantumazione di aree alberate, cespuglieti e sistemi di siepi nonché la realizzazione di attrezzature finalizzate alla fruizione collettiva dei luoghi (con parcheggi, percorsi pedonali, equestri o ciclabili, attrezzature per la sosta e servizi di ristoro o didattico-divulgativi).

La scelta delle essenze delle alberature e degli arbusti deve essere fatta fra quelle tipiche dell'ecosistema del "Lago Maggiore":

Acero campestre (<i>Acer campestre</i>)	Acero di monte (<i>Acer pseudoplatanus</i>)
Acero riccio (<i>Acer platanoides</i>)	Agrifoglio (<i>Ilex aquifolium</i>)
Alloro (<i>Laurus nobilis</i>)	Betulla (<i>Betula pendula</i>)
Biancospino (<i>Crataegus monogyna</i>)	Bosso (<i>Boxus sempervirens</i>)
Brugo (<i>Calluna vulgaris</i>)	Carpino bianco (<i>Carpinus betulus</i>)
Castagno (<i>Castanea sativa</i>)	Cerro (<i>Quercus cerris</i>)
Ciliegio selvatico (<i>Prunus avium</i>)	Edera (<i>Edera helix</i>)
Farnia (<i>Quercus pedunculata</i>)	Frangola (<i>Frangula alnus</i>)
Frassino maggiore (<i>Fraxinus excelsior</i>)	Fusaggine (<i>Euonymus europaeus</i>)
Gelso bianco (<i>Morus alba</i>)	Ginestra dei carbonai (<i>Cytisus scoparius</i>)
Ligustro (<i>Ligustrum vulgare</i>)	Nocciolo (<i>Corylus avellana</i>)
Noce (<i>Juglans regia</i>)	Olmo campestre (<i>Ulmus minor</i>)
Olmo montano (<i>Ulmus glabra</i>)	Ontano nero (<i>Alnus glutinosa</i>)
Ontano bianco (<i>Alnus incana</i>)	Pado (<i>Prunus padus</i>)
Platano (<i>Platanus hybrida</i>)	Pino silvestre (<i>Pinus sylvestris</i>)
Pioppo bianco (<i>Populus alba</i>)	Pioppo nero (<i>Populus nigra</i>)
Pioppo cipressino (<i>Populus nigra</i> cv. <i>italica</i>)	Pioppo tremolo (<i>Populus tremula</i>)
Rovere (<i>Quercus petraea</i>)	Salicone (<i>Salix caprea</i>)
Salice bianco (<i>Salix alba</i>)	Sanguinello (<i>Cornus sanguinea</i>)
Sorbo degli uccellatori (<i>Sorbus aucuparia</i>)	Tasso (<i>Taxus baccata</i>)
Tiglio cordato (<i>Tilia cordata</i>)	Tiglio ibrido (<i>Tilia x vulgaris</i>)

E' fatto, invece, divieto di utilizzare le seguenti specie:

- tutte le conifere eccetto il pino silvestre (*Pinus sylvestris*) il tasso (*Taxus baccata*) il ginepro comune (*Juniperus communis*) ed il cipresso (*Cupressus sempervirens*);
- i salici piangenti (*Salix babylonica*, *S. x chrysocoma*, ecc.), eccetto che per 1-3 piante attorno a specchi d'acqua, nell'ambito di un parco o giardino;
- tutti i pioppi eccetto il pioppo nero (*Populus nigra*), il pioppo cipressino (*Populus nigra "italica"*) ed il pioppo bianco (*Populus alba*);
- i noci esotici (generi *Carya* e *Pterocarya*);
- i faggi (genere *Fagus* e *Nothofagus*);
- i lecci (*Quercus ilex*) e le querce rosse (*Q. rubra*) e di palude (*Q. palustris*);
- tutte le magnolie (genere *Magnolia*);
- l'albero dei tulipani (*Liriodendron tulipifera*);
- il liquidambar (*Liquidambar styraciflua*);
- il lauroceraso (*Prunus laurocerasus*);
- il ciliegio nero (*Prunus serotina*);
- la robinia (*Robinia pseudoacacia*);
- la gleditsia o spin di giuda (*Gleditsia triacanthos*);
- le sofore (*Sophora* sp.p.);
- l'albizzia o gaggia arborea (*Albizzia julibrissin*);
- l'Ailanto (*Ailanthus altissima* o *A. glandulosa*);
- il sommaco maggiore (*Rhus typhina*);
- tutti gli aceri eccetto l'acero campestre (*Acer campestre*), l'acero italico (*A. opalus*), l'acero minore (*Acer monspessulanum*) e l'acero riccio (*A. platanoides*);
- tutti i tigli eccetto il tiglio nostrano (*Tilia platyphyllos*) ed il tiglio selvatico (*T. cordata*);
- l'albero dei fazzoletti (*Davidia involucrata*);
- la paulonia (*Paulownia tomentosa*) e la catalpa (*Catalpa bignonioides*);
- tutte le Agavacee, le Palme e le Musacee (banano).

L'utilizzo delle specie sopra elencate è consentito (fatte salve le condizioni agronomiche e pedo-ambientali) solo se la scelta del loro utilizzo viene esplicitamente motivata in relazione (motivazioni di composizione architettonico-paesaggistica, non in contrasto con l'inserimento dell'area nel paesaggio circostante - es: restauro parchi storici, ecc).

8.2) Art. 11 – Recinzioni e muri di sostegno

Consentire la realizzazione di muri di sostegno in deroga non solo nel caso di interventi infrastrutturali ma anche per oggettive condizioni dei siti ove venga dimostrata l'impossibilità del rispetto delle Norme di Piano.

(in carattere grassetto le parti aggiunte)

Art. 11 – RECINZIONI E MURI DI SOSTEGNO

Le recinzioni sono ammesse sull'intero territorio Comunale con la esclusione delle aree boscate e delle aree protette (parco naturale dei Lagoni di Mercurago e Riserva

speciale dei Canneti di Dormelletto), con le prescrizioni e le eccezioni di cui alle presenti Norme.

La realizzazione delle recinzioni è solitamente complemento o pertinenza di edifici esistenti od in progetto; nelle aree agricole le recinzioni s'intendono complementari agli edifici esistenti od in progetto quando sono limitate alle aree di pertinenza degli edifici; queste sono computate sulla base del rapporto di copertura massimo ammesso del 15% (S.c. : 15% = S.f.).

Gli arretramenti degli accessi carrai dal ciglio di strade pubbliche o d'uso pubblico, esistenti o in progetto, devono essere pari ad almeno m. 5,00. Ove questo non sia possibile l'arretramento può essere sostituito dall'automazione del relativo cancello.

Nelle aree ambientali e documentarie sono ammessi gli allineamenti esistenti; possono essere autorizzati interventi di consolidamento e sostituzione o completamento di muri di cinta o recinzioni d'altezza e tipologia pari al preesistente o limitrofo, quando il manufatto concorre a caratterizzare morfologicamente il contesto storico-ambientale (cortine, viottoli, antichi percorsi, ecc...).

Nelle aree residenziali esistenti o di nuovo impianto non sono ammesse recinzioni di tipo prefabbricato cieco: dovranno avere altezza non superiore a ml. 1,50 con cordolo continuo, in calcestruzzo o pietra, di altezza non superiore a ml. 0,50; la barriera superiore potrà essere in rete metallica con paletti in ferro e siepe oppure in cancellata di ferro o legno di semplice fattura od anche in muratura piena (preferibilmente in pietra), per uno sviluppo continuo non superiore al 10% dell'intera recinzione, in relazione alle caratteristiche architettoniche del fabbricato principale e del contesto paesaggistico-ambientale.

La parte prospiciente le vie pubbliche e private dovrà essere realizzata con struttura trasparente (in rete metallica o cancellata in ferro o legno di semplice fattura o similare).

Nelle zone industriali sono ammesse recinzioni con altezza non superiore a ml.2,00. Non sono ammesse recinzioni di tipo prefabbricato cieco: le recinzioni devono essere realizzate con materiale trasparente su zoccolo in muratura con altezza massima di m. 0,50.

Nelle aree di compensazione ambientale, a titolo temporaneo e sino al momento della loro attuazione, sono ammesse le attività agricole esistenti e le attività di orticoltura. Le relative recinzioni, in conformità a quanto previsto dal Regolamento Edilizio, saranno consentite con atto di impegno alla loro rimozione, senza indennizzo, a semplice richiesta del Comune.

I muri di sostegno esistenti (in pietra a vista, a secco o legati con malta o in cls), se sostituiti, in tutto od in parte, dovranno essere realizzati esclusivamente in pietra a vista (anche su supporto di muratura contro terra in cls), con altezza massima pari all'altezza esistente.

Nuovi muri di sostegno sono ammessi per una altezza massima di metri 1,00; debbono essere realizzati o rivestiti in pietra a vista, mattone a vista od altri materiali similari.

Nel caso di dislivelli maggiori i muri di sostegno dovranno essere realizzati a gradoni, con arretramenti, di norma, non inferiori al doppio della loro altezza (per particolari situazioni e per documentate e verificate motivazioni di carattere geotecnico, possono

essere ammessi arretramenti sino ad un mezzo dell'altezza) in modo da consentire la formazione di parti piane da sistemare a verde.

L'unica deroga prevista ed ammessa, senza limiti o vincoli, è quella relativa alla formazione di muri di sostegno di opere infrastrutturali.

Interventi in deroga, con limitate e motivate modifiche, sono ammessi ove venga dimostrata l'impossibilità del rispetto delle Norme di Piano per oggettive condizioni dei siti e delle aree di intervento.

8.3) Art. 18 – partecipazione dei privati alla attuazione delle previsioni di Piano:

Specificare che la partecipazione dei privati alla attuazione delle previsioni di Piano può essere realizzata anche attraverso la semplice corresponsione al Comune della quota di plusvalore correlata all'intervento.

(in carattere grassetto le parti aggiunte)

Art. 18 - PARTECIPAZIONE DEI PRIVATI ALLA ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DI PIANO.

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale prevista dal P.R.G.C., partecipa agli oneri ad esso relativi e l'esecuzione delle opere è subordinata a D.I.A. o a permesso di costruire.

In termini generali sono a carico dei titolari dell'attuazione degli interventi edificatori soggetti o meno a strumento urbanistico esecutivo, i seguenti oneri:

- a) cessione, a titolo gratuito, delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria e delle aree di compensazione e valorizzazione ambientale, nella misura stabilita dal PRGC;
- b) la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e delle opere indotte, in proporzione all'entità ed alle caratteristiche degli insediamenti;
- c) la monetizzazione delle aree a standards non reperite, nei casi ammessi a norma dell'art. 5, al valore costituito dalla somma del valore dell'area e dell'onere per la realizzazione delle opere, sulla base di valutazioni espresse annualmente, anche con riferimento ai costi parametrici per la destinazione a parcheggio.
- d) la monetizzazione delle aree di compensazione e valorizzazione ambientale, ove ammesso a norma dell'art. 17, sulla base del principio di equivalenza economica del valore immobiliare rispetto alla edificabilità assegnata.
- e) il pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria al netto della quota di competenza delle opere realizzate;
- f) il pagamento, se dovuto, del contributo commisurato al costo di costruzione;
- e) la manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria realizzate a scomputo degli oneri ed assoggettate all'uso pubblico.

Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia di nuova costruzione in aree di completamento o di nuovo impianto e gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia in aree esistenti, con modifica di destinazione d'uso od aumento degli indici urbanistici rispetto al piano previgente, partecipano alla formazione ed attuazione di

progetti di riqualificazione urbana con una quota del plusvalore derivante dalla trasformazione urbanistica ed edilizia in progetto.

Tale partecipazione si attua **con la corresponsione al Comune della quota di plusvalore correlata all'intervento o, d'intesa con l'Amministrazione Comunale**, attraverso la formazione di progetti e la realizzazione diretta di opere relative a:

- a) creazione di aree a verde attrezzato ed a parco naturale per la valorizzazione paesaggistico-ambientale delle aree di compensazione e valorizzazione ambientale, mediante la piantumazione di aree alberate, cespuglieti e sistemi di siepi nonché la realizzazione di attrezzature finalizzate alla fruizione collettiva dei luoghi (con parcheggi, percorsi pedonali, equestri o ciclabili, attrezzature per la sosta e servizi di ristoro o didattico-divulgativi);
- b) il miglioramento della sicurezza e dell'immagine della Strada Statale n. 33 del Sempione, con risoluzioni ed interventi finalizzati a risolvere o ridurre il conflitto tra veicoli e pedoni e proteggere adeguatamente gli utenti più deboli (pedoni e ciclisti) ed a riordinare i fronti delle attività sui margini, provvedendo, ove possibile, alla localizzazione di nuovi spazi a parcheggio.
- c) la creazione di percorsi pedonali, equestri e ciclabili sul lungo lago e di collegamento tra le parti della città, con la formazione di attrezzature finalizzate alla fruizione collettiva dei luoghi (per la sosta, servizi di ristoro o didattico-divulgativi);
- d) la formazione di una sede per la promozione culturale e turistica del territorio (per la promozione del Parco dei Laghi di Mercurago e della Riserva Speciale dei canneti di Dormelletto; per uno sportello per l'azienda di soggiorno; ecc.)
- e) quanto altro gli operatori ed i soggetti titolari dell'attuazione degli interventi edificatori, d'intesa con l'Amministrazione Comunale ed in conformità agli indirizzi ed alle previsioni di PRGC, riterranno opportuno ed utile proporre e realizzare per migliorare la qualità della vita e la qualità della fruizione e della operatività delle attività insediate (esempio: la dotazione di biciclette personalizzate per la popolazione turistica ospite dei campeggi od alberghi del Comune o l'acquisto di un bus per il servizio di navetta e trasporto collettivo da e per le località limitrofe; ecc.)

Tenuto conto che la valutazione specifica del plusvalore potrà e dovrà essere definita al momento della effettiva trasformazione urbanistica ed edilizia delle aree, appare opportuno ed utile definire criteri, metodi e quote minime di partecipazione, fermo restando che i dati di costo e di valore commerciale indicati nella tabella allegata corrispondono a valori medi verificati nella zona al momento della formazione del progetto preliminare di PRGC.

I criteri ed i metodi adottati ai fini della valutazione delle plusvalenze derivanti dalla trasformazione urbanistica ed edilizia delle aree agricole, dalla modifica delle destinazioni d'uso o dall'aumento degli indici urbanistici delle aree destinate ad insediamenti produttivi, commerciali, turistico ricettive e residenziali esistenti, possono essere sintetizzate nei seguenti punti:

- a) il plusvalore della trasformazione urbanistica ed edilizia per mq. di Superficie netta (S.n.) è pari alla differenza tra il valore commerciale dell'opera finita ed il totale dei costi di trasformazione sommati al costo iniziale degli immobili (dell'area o del fabbricato da trasformare) ed al netto dei rischi di impresa, correlati alle condizioni di mercato;

- b) il costo iniziale dell'area è correlato alla dimensione dei diritti edificatori (indice di utilizzazione territoriale) e deve essere rapportato ad una superficie di area in grado di generare 1 mq. di Superficie netta; il valore iniziale dei fabbricati deve tenere conto, da un lato, dello stato di manutenzione dell'edificio (buone o cattive condizioni); dall'altro della sua "compatibilità" con le destinazioni in progetto ed il loro valore commerciale finale (la fattibilità economica dell'operazione deve essere correttamente definita: se non vi sono plusvalori l'operazione non è credibile, salvo riguardi immobili di particolare valore ed interesse culturale, storico, architettonico ed ambientale);
- c) i costi delle opere di trasformazione comprendono i costi di costruzione (al lordo degli eventuali costi di demolizione); le spese tecniche con I.V.A. (10%); gli oneri di urbanizzazione ed il C.U.C.; i costi di sistemazione dell'area; i costi relativi ai requisiti di qualità (di cui al punto 22 dell'articolo 4 = 20% del costo di costruzione per edifici che verifichino un punteggio di almeno 50 punti per i requisiti di qualità di cui al punto 22 dell'art. 4); gli oneri finanziari e gli imprevisti, calcolati, rispettivamente nella misura del 5% e del 2% del costo di costruzione per interventi di recupero o nuova costruzione);

Definito così il plusvalore della trasformazione urbanistica ed edilizia dell'immobile, la tabella allegata individua la quota minima da recuperare al Comune e da utilizzare nella attuazione di programmi e progetti di riqualificazione del territorio.

8.4) Art. 24 – Aree residenziali di completamento e nuovo impianto:

Consentire anche nelle aree residenziali di nuovo impianto, soggette a Strumento Urbanistico Esecutivo, come nelle aree residenziali di completamento a semplice permesso di costruire, di realizzare, con specifica e motivata approvazione da parte del Consiglio Comunale, quota parte o la totalità delle aree di compensazione ambientale all'interno delle recinzioni, alla condizione che vengano realizzate in conformità a quanto previsto dalle norme: con la posa in opera di alberate, cespuglieti e sistemi di siepi, tali da formare un sistema auspicabilmente continuo con il sistema verde esistente e di partecipare così alla realizzazione dei corridoi ecologici.

(in carattere grassetto le parti aggiunte)

Art. 24 – AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO E NUOVO IMPIANTO

Sono le aree a prevalente destinazione residenziale di nuovo insediamento su lotti liberi o su lotti occupati da attività produttive dismesse irrazionalmente dislocate in ambiti residenziali (in Via Ribot, al numero 18 della tavola di Piano – allegato 8 - e della tabella - allegato 10 alla relazione di Piano).

In queste aree il P.R.G. si attua per intervento diretto nei lotti liberi e con intervento preventivo (o *concessione* permesso di costruire convenzionato) nei comparti perimetrati sulle tavole di Piano.

Gli indici di utilizzazione territoriale e fondiaria, i rapporti di copertura al lordo di pertinenze e fabbricati accessori, le altezze massime ed il numero dei piani degli

edifici sono indicati per ciascun lotto o comparto nella tabella allegata.

Per le aree soggette a strumento urbanistico esecutivo l'indice di utilizzazione fondiaria deve intendersi come indice medio, fermo restando che, per i singoli lotti, tale indice può variare, in più od in meno, nella misura massima del 20%.

Le aree non considerate di stretta pertinenza delle S.u.n. massime ammesse sulla base dell'indice di utilizzazione fondiaria di Piano debbono essere assoggettate all'uso pubblico permanente (o cedute gratuitamente al Comune su valutazione e richiesta dell'Amministrazione Comunale) per la realizzazione delle necessarie opere di urbanizzazione primaria (viabilità) e secondaria (parcheggi e verde) e come aree di compensazione ambientale, come meglio specificato nella relativa tabella.

Con i progetti di piano esecutivo e/o di permesso di costruire saranno definite le scelte localizzative delle aree destinate a viabilità, servizi (standard) e compensazione ambientale.

Con i progetti di piano esecutivo e/o di permesso di costruire dovranno essere proposte adeguate sistemazioni di dette aree: con prevalente destinazione a parcheggio per le aree a standards e la creazione di aree a parco naturale per le aree di compensazione ambientale, con la posa in opera di alberate, cespuglieti e sistemi di siepi, tali da formare un sistema auspicabilmente continuo con il sistema verde esistente.

Per gli interventi da realizzare a semplice permesso di costruire nei lotti liberi, d'intesa con l'Amministrazione comunale, le aree di compensazione ambientale, sistemate a parco naturale, potranno essere ricavate all'interno delle recinzioni. In questo caso l'onere manutentivo permanente rimane a carico del titolare del permesso di costruire e della proprietà dell'area ed il relativo atto d'obbligo unilaterale sarà trascritto nei registri immobiliari e dovrà prevedere che, in caso di inadempienza, le aree possano essere acquisite gratuitamente dal Comune.

Per gli interventi da realizzare con Piano Esecutivo le aree di compensazione ambientale, sistemate a parco naturale, potranno essere, su specifica e motivata deliberazione di Consiglio Comunale contestuale alla approvazione del Piano stesso, parzialmente o totalmente ricavate all'interno delle recinzioni dei singoli interventi edilizi, nel rispetto di quanto previsto al comma 7 del presente articolo (con la posa in opera di alberate, cespuglieti e sistemi di siepi, tali da formare un sistema auspicabilmente continuo con il sistema verde esistente). In questo caso l'onere manutentivo permanente rimane a carico dei titolari dei permessi di costruire e delle proprietà delle aree interessate e il relativo atto d'obbligo unilaterale sarà trascritto nei registri immobiliari e dovrà prevedere che, in caso di inadempienza, le aree possano essere acquisite gratuitamente dal Comune.

Le opere relative alle aree destinate alla viabilità ed a standards dovranno essere realizzate direttamente dai proponenti il Piano esecutivo od i titolari del permesso di costruire a scomputo della quota degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria relativa alle opere da realizzare, sulla base di progetti esecutivi comunque approvati dall'Amministrazione Comunale.

Per i lotti liberi che, al momento della formazione del Piano, possono risultare interclusi e senza affaccio adeguato su spazi pubblici e, più in generale, per i lotti liberi per i quali la cessione delle aree non appare praticabile per particolari condizioni e situazioni dei luoghi (per esempio: dislivello del terreno superiore a metri 0,70 e/o ridotta dimensione del lotto, inferiore a 800 mq.), la cessione delle aree può essere

motivatamente sostituita dalla monetizzazione delle aree e delle opere (sulla base di valutazioni espresse annualmente, con specifica deliberazione, dell'Amministrazione Comunale anche con riferimento ai costi parametrici definiti nella presente Variante per la destinazione a parcheggio).

La superficie permeabile dei lotti deve essere pari al 40% della Superficie fondiaria interessata. Almeno il 50% della superficie permeabile deve essere sistemata a verde piantumato nel rispetto delle indicazioni dell'art. 10 delle presenti norme.

8.5) Art. 26 – aree industriali di nuovo impianto: Tenuto conto che le aziende potenzialmente interessate dalla norma dell'art. 26 (sulla rilocalizzazione delle attività produttive irrazionalmente dislocate) hanno sostanzialmente cessato l'attività e che la limitata dimensione del lotto (13.600 mq. di Superficie territoriale e 6.800 mq. di Superficie fondiaria) può comunque essere interessante per nuove opportunità insediative, la variante prevede di eliminare il vincolo della destinazione “unicamente alla rilocalizzazione di attività produttive industriali od artigianali, esistenti, irrazionalmente dislocate o per le quali il Piano consente la trasformazione della destinazione d'uso delle relative aree” e consentire l'attuazione a mezzo di Strumento Urbanistico esecutivo di iniziativa privata.

(in carattere grassetto le parti aggiunte; in carattere corsivo le parti di cui si propone lo stralcio)

Art. 26 – AREE INDUSTRIALI DI NUOVO IMPIANTO

Sono le zone industriali di nuovo insediamento ove sono consentite le stesse destinazioni indicate nell'articolo precedente, con le medesime limitazioni.

Tali aree sono destinate unicamente alla rilocalizzazione di attività produttive, industriali od artigianali, esistenti, irrazionalmente dislocate o per le quali il Piano consente la trasformazione della destinazione d'uso delle relative aree.

In queste zone il P.R.G. si attua a mezzo di strumento urbanistico esecutivo di iniziativa **pubblica privata (P.E.C.)**, applicando i seguenti indici e parametri:

- indice di utilizzazione territoriale $U_t = 0,4 \text{ mq/mq.}$
- indice di utilizzazione fondiaria $U_f = 0,8 \text{ mq/mq.}$
- rapporto di copertura 70%
- altezza massima 8,00 ml. esclusi volumi tecnici

Altezze maggiori e sino a metri 12,00, possono essere autorizzate con delibera di Consiglio Comunale, su parere conforme e motivato della Commissione Edilizia in relazione alle caratteristiche paesaggistiche ed ambientali del territorio di intervento, in casi eccezionali (lavorazioni tecnologiche speciali e/o particolari condizioni dei luoghi) e quando non diversamente risolvibili.

- distanza minima dal confine 5,00 ml.
- distanza tra i fabbricati 10,00 ml.

Le aree non considerate di stretta pertinenza delle S.u.l. massime ammesse sulla base

dell'indice di utilizzazione fondiaria (nella misura, quindi, del 50% della Superficie territoriale) sono assoggettate all'uso pubblico permanente e destinate per il 40% a standards (di cui il 50% a parcheggi ed il 50% a verde) e per il rimanente 60% a verde di compensazione ambientale.

Le aree a standard di verde pubblico e le aree di compensazione ambientale, sistemate a verde piantumato, debbono essere previste lungo i confini nord ed est dell'area.

Gli insediamenti previsti debbono assicurare all'interno del lotto:

- idonei spazi per il carico e scarico delle merci;
- aree destinate a parcheggio privato nella misura di 1 mq. ogni 10 mq. di S.u.l.

Le aree a parcheggio di pubblico o di uso pubblico possono essere ricavate all'interno delle eventuali recinzioni purché ne vengano segnalati e garantiti la disponibilità e l'uso durante l'esercizio delle attività insediate, di cui costituiscono pertinenza e servizio.

La superficie permeabile complessiva, al lordo della superficie a servizi di pertinenza dell'ampliamento, deve essere pari ad almeno il 30% della Superficie totale del lotto interessato. Almeno il 50% della superficie permeabile deve essere sistemata a verde piantumato.

8.6) Art. 12 - aree di parcheggio ed autorimesse;

Art. 28 – aree terziarie-commerciali esistenti e di ristrutturazione urbanistica: con modifiche relative alla dotazione di aree per parcheggi pubblici e privati per le attività di somministrazione di alimenti e bevande tenendo conto, per la generalità del territorio comunale, di quanto indicato nella DGR 8 febbraio 2010 n. 85-13268.

Per quanto riguarda, invece, il particolare e specifico problema delle aree di completamento e nuovo impianto localizzate lungo la SS33 (congestione, sicurezza, ecc.) nell'addensamento A3 e nella localizzazione L2, nell'ipotesi di ampliamenti, ristrutturazione, trasferimenti e nuovi insediamenti, in sostituzione della norma che prevedeva una dotazione di 1 posto auto (con 26 mq. per posto auto, al lordo degli spazi di manovra ed accesso) per ogni metro quadro di area destinata al pubblico, la presente variante propone e richiede una dotazione di parcheggi pubblici e privati in misura maggiore rispetto ai minimi indicati dalla DGR citata, impegnando la responsabilità del titolare dell'attività nella gestione e controllo della sosta e, in particolare, della eventuale sosta vietata sulla carreggiata o nei margini del sedime della SS 33.

Tale maggiore superficie è determinata computando il fabbisogno complessivo di posti auto nella ipotesi di assegnare ad ogni cliente, nelle condizioni di massimo affollamento, una superficie di somministrazione media di 1,5 mq. per ristoranti e bar con attività diurna (con 2,5 clienti per auto) e di 1,0 mq. per bar con attività diurna e serale (con 2,0 clienti per auto), con la facoltà di adibire non più del 10% dei posti auto così determinati per parcheggio di motoveicoli con un rapporto di 2 posti per motoveicoli per ogni posto auto.

(in carattere grassetto le parti aggiunte; in carattere corsivo le parti di cui si propone lo stralcio)

Art. 12 – AREE DI PARCHEGGIO ED AUTORIMESSE

Nei lotti liberi ed edificabili nelle aree di completamento non soggette a Strumento urbanistico esecutivo, il permesso di costruire è subordinato alla cessione od all'assoggettamento all'uso pubblico di aree per standards e di aree correlate di compensazione e valorizzazione ambientale nella misura indicata per ciascuna zona e destinazione d'uso. Queste debbono essere prevalentemente destinate a parcheggio ed a verde naturale e di arredo.

Per i lotti liberi che possono risultare interclusi o senza accesso diretto da spazi pubblici o, più in generale, per i lotti liberi per i quali la individuazione delle aree destinate a standards e ad aree di compensazione e valorizzazione ambientale non appare praticabile per particolari condizioni dei luoghi (esempio: dislivello del terreno superiore a metri 0,70, o ridotta dimensione del lotto, inferiore a mq. 800), la cessione può essere motivatamente sostituita dalla monetizzazione corrispondente alla somma del valore dell'area e dell'onere per la realizzazione delle opere, sulla base di valutazioni espresse annualmente, anche con riferimento ai costi parametrici per la destinazione a parcheggio.

Il fabbisogno di parcheggi e standard relativi agli interventi di ristrutturazione, ampliamento, trasferimento e nuova costruzione di esercizi di somministrazione di alimenti e bevande è definito nella maggiore misura tra quanto previsto all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. e quanto previsto dall'art. 8 della D.G.R. 8 febbraio 2010 n. 85-13268 e s.m.i. (indirizzi generali e criteri regionali per l'insediamento delle attività di somministrazione di alimenti e vivande) e dalle presenti norme.

Per gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande ubicati nelle "realità minori a rischio desertificazione", così come definite dall'art. 5 comma 3 delle DGR 8 febbraio 2010 n. 85-13268 e s.m.i., non è richiesto il soddisfacimento dei posti parcheggio previsto al precedente comma, fatto salvo, comunque, quanto previsto dall'art. 21, comma 1, n. 39 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Per gli esercizi di somministrazione ubicati nell'Addensamento A1 e nelle altre aree residenziali il fabbisogno di posti parcheggio è monetizzabile, contribuendo alla costituzione di un fondo destinato al finanziamento per la realizzazione di parcheggi di iniziativa pubblica.

Per gli esercizi di somministrazione ubicati nei centri commerciali si applicano le norme previste all'art. 25 comma 4 della DCR n. 563-13414/99 e s.m.i.

Per gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande attestati sulla SS 33, le aree a parcheggio (comprendenti le aree a parcheggio privato di cui alla DGR citata) debbono essere dimensionate, complessivamente e con arrotondamenti per eccesso, nella misura minima di:

- 1 posto auto (con almeno 26 mq. per posto auto al lordo degli spazi di manovra ed accesso) ogni 4,00 mq. di superficie di somministrazione per attività di prevalente somministrazione di alimenti (ristoranti) e per attività di prevalente somministrazione di bevande (bar) con attività esclusivamente diurna (sino alle ore 20,00 nella stagione invernale e sino alle ore 21,00 nelle altre stagioni);

- 1 posto auto (con almeno 26 mq. per posto auto al lordo degli spazi di manovra ed accesso) ogni 2,00 mq. di superficie di somministrazione per attività di prevalente somministrazione di bevande (bar) con attività diurna e serale;

Nel caso di insediamenti di attività di somministrazione di alimenti e bevande integrati con attività commerciali con medie superfici di vendita che assicurino una dotazione di aree a parcheggio nei limiti minimi di cui alla DCR n. 563-13414/99 e s.m.i., i posti auto sopra definiti possono essere ridotti del 20%.

Nei limiti massimi del 10% dei posti auto così determinato è data facoltà di sostituire 1 posto auto con due posti per motoveicoli.

Il titolare dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande dovrà comunque assicurare un numero di posti auto e porre in atto accorgimenti tali da evitare l'utilizzo del sedime stradale e dei relativi margini ad uso parcheggio.

In caso di infrazione documentata ed accertata per carenza di posti auto sarà posta a carico dell'attività una sanzione pecuniaria pari alla somma delle sanzioni comminate ai veicoli in sosta vietata.

In caso di recidiva potranno essere assunti dall'Amministrazione provvedimenti sanzionatori più rilevanti: con coefficienti moltiplicatori la sanzione pecuniaria e con un provvedimento di chiusura temporanea dell'esercizio, in particolare, nei giorni della settimana in cui è stata rilevata l'infrazione.

Oltre agli spazi di parcheggio pubblico previsti da leggi vigenti e dal P.R.G.C. per le nuove costruzioni e/o ricostruzioni, nelle aree di pertinenza delle stesse, debbono essere riservati gli spazi privati necessari per la sosta degli autoveicoli, nel rispetto di norme di legge e comunque nelle seguenti quantità minime, comprensive degli spazi di manovra ed accesso:

*** 1 mq. ogni 10 mc. per gli insediamenti residenziali, commerciali, terziari e turistico-ricettivi, ivi comprese le autorimesse private;**

*** 10 mq. ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento per insediamenti produttivi, industriali od artigianali;**

Tutti i parcheggi privati dovranno essere compresi nello studio generale di progetto, con accessi ubicati nel rispetto del nuovo codice della strada e in modo da avere particolare riguardo alla circolazione degli automezzi, dei ciclisti e dei pedoni nelle immissioni su spazi pubblici. In particolare per le autorimesse interrato, dovrà essere garantito uno spazio in piano, antistante l'immissione su spazio pubblico, di almeno metri 5,00.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del preliminare di Piano, purché nel rispetto delle altezze massime indicate per i bassi fabbricati, della distanza da pareti finestrate di cui al punto 12 dell'art. 4 delle presenti norme e dei caratteri paesaggistici ed ambientali della zona, le autorimesse finalizzate alla dotazione di un posto auto per ogni alloggio, possono essere realizzate, a confine di aree private ed anche in deroga agli indici di copertura (con un incremento massimo del 20% del rapporto di copertura di zona).

I parcheggi e le autorimesse private, possono essere realizzate entro terra o fuori terra, in apposite attrezzature multipiano, nella struttura degli edifici od in copertura e nel rispetto dei rapporti di copertura di zona; devono essere realizzate con materiali e forme in armonia con il contesto ambientale (con coperture con manto in tegole, o

coperture verdi, o con copertura con strato superiore in terra di cm. 40 o con adeguata pavimentazione, ecc.); se di altezza superiore a ml. 2,70 se realizzata con copertura piana ed uguale o superiore a ml. 3,00, misurata sul punto più alto della copertura, se realizzata con copertura a falda, debbono essere realizzate nel rispetto delle distanze dai confini e dai fabbricati.

Il Comune, anche su richiesta dei privati interessati, in forma individuale ovvero societaria, può cedere, in diritto di superficie, aree del suo patrimonio od il sottosuolo delle stesse, per la realizzazione di parcheggi pertinenziali.

A tal fine potranno essere valutate proposte e/o richieste che interessino, ciascuna, non più del 20% delle superfici territoriali delle singole aree destinate a servizi e di proprietà comunale.

Art. 28 - AREE TERZIARIE - COMMERCIALI ESISTENTI E DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

Sono le aree esistenti e di completamento a destinazione terziaria commerciale.

Comprendono aree a specifica destinazione caratterizzate da insediamenti commerciali esistenti ed aree miste con fabbricati esistenti anche a diversa destinazione (attività produttive artigianali ed industriali, attive e dismesse, distributori di carburante, pubblici esercizi, bar e ristoranti, residenze, ecc.) attestate su Via Cavour.

Per tali aree il Piano, in coerenza agli indirizzi ed alle direttive del Piano Territoriale Provinciale, prevede la formazione di uno Strumento Urbanistico Esecutivo, di iniziativa pubblica o privata, con l'obiettivo di individuare e risolvere le principali connessioni della SS 33 con la rete locale, riqualificare e sviluppare il tessuto commerciale esistente, rafforzarne l'immagine e l'identità urbana, attraverso la formazione di percorsi ciclo pedonali, il rifacimento della pubblica illuminazione, la realizzazione di piantumazioni, alberate, aree da destinare a verde pubblico e parcheggi, la realizzazione di un adeguato arredo urbano, la riqualificazione dei fronti degli edifici esistenti anche con elementi di caratterizzazione formale unitaria delle attività insediate (quali quinte, percorsi pedonali coperti, insegne pubblicitarie, organizzazione del sistema delle aree a parcheggio, ecc.).

Gli Strumenti Urbanistici Esecutivi potranno o dovranno prevedere la sistemazione della Via Cavour, in coerenza alle indicazioni del progetto per il miglioramento della sicurezza stradale della SS 33 e la formazione della nuova viabilità in parallelo alla Via Cavour, dalla rotonda di Via Tesio alla Via Leonardo Da Vinci.

In queste aree, con la esclusione di nuove attività, commerciali od extracommerciali, in settori merceologici che possano costituire grave ed evidente contrasto con la tutela dei valori paesaggistici ed ambientali, quali, per esempio, materiali o macchinari dell'edilizia e simili o depositi, all'aperto o al coperto, di materiale vario, sono consentite le destinazioni proprie di cui al punto 10 sub 3 dell'art. 3 delle presenti norme:

* attività commerciali, limitatamente alle attività di commercio al dettaglio in conformità alla tabella della compatibilità dello sviluppo di cui all'art. 17 della citata Deliberazione regionale n. 563-13414 e s.m.i.: unità di vicinato, medie e grandi strutture di vendita prevalentemente extra alimentari, di cui alla L.R. 28/99 in attuazione del D.L. 114/98

Comprendono le attività para commerciali: attività di ristorazione, pubblici esercizi, artigianato di servizio alla persona e/o attività artigianali di servizio agli automezzi (auto, cicli e motocicli), esclusivamente se accorpate ad attività prevalenti di vendita o locazione e senza affaccio diretto verso lo spazio pubblico.

Per gli interventi di ampliamento, ristrutturazione, trasferimento e nuova costruzione di esercizi di somministrazione di alimenti e bevande le relative autorizzazioni sono rilasciate nel rigoroso rispetto delle norme della DGR 8 febbraio 2010 n. 85-13268 e s.m.i. (indirizzi generali e criteri regionali per l'insediamento delle attività di somministrazione di alimenti e vivande).

Sono ammesse le attività accessorie quali la residenza del custode o del titolare (in misura non superiore 120 mq. di S.u.n. a destinazione commerciale e, comunque, in misura non superiore al 50% della S.u.n. dell'esercizio), uffici, servizi, superfici accessorie, quali gallerie, parcheggi in strutture multipiano, ecc.

Sono, inoltre, ammesse:

* le attività terziarie di cui al punto 10 sub 4 dell'art. 3:

- a) uffici pubblici e privati (studi professionali, agenzie turistiche, immobiliari, assicurative, sportelli bancari, uffici postali, laboratori sanitari, centri di ricerca, ecc.);
- b) attività direzionali pubbliche e private, sedi di attività amministrative, bancarie e finanziarie, enti pubblici.

* le attività di servizio di cui al punto 10 sub 6 dell'art. 3, con le seguenti specificazioni e limitazioni:

- b) attrezzature di interesse comune: servizi sociali, assistenziali, sanitari, uffici pubblici, centri civici, attrezzature ed attività per la promozione e lo sviluppo delle attività culturali e del tempo libero, sedi di attività di rappresentanza e promozione del Parco naturale dei Laghi di Mercurago e della Riserva naturale speciale dei canneti di Dormelletto;
- c) aree verdi per la sosta ed il gioco, giardini, parchi naturali ed attrezzati per il gioco, lo sport (al coperto ed all'aperto), attrezzature per il tempo libero.
Comprendono i relativi servizi accessori quali attività commerciali, di ristoro e pubblici esercizi (chioschi ed edicole per la vendita di giornali, fiori, bevande ed alimenti, anche a carattere stagionale), spogliatoi, servizi igienici, depositi ecc.
- d) parcheggi pubblici e di uso pubblico;
- e) servizi tecnologici di livello comunale (cabine tecnologiche).

In queste aree il P.R.G. prevede e consente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia anche con modifica delle destinazioni d'uso, sostituzione edilizia, ampliamento e nuova costruzione.

Gli eventuali interventi di sostituzione edilizia, ampliamento e nuova costruzione, realizzati a mezzo di intervento diretto e gli Strumenti Urbanistici Esecutivi, di iniziativa pubblica o privata, sono assentiti nel rispetto degli indici di seguito espressi:

- indice Ut = 0,45 mq/mq.
- indice Uf = 0,75 mq/mq.
- rapporto di copertura 60%

- altezza massima 9,00 ml esclusi volumi tecnici
- distanza dai confini 5,00 ml
- distanza dalle strade 10,00 ml salvo minori distanze preesistenti
- distanze tra i fabbricati 10,00 ml salvo minori distanze preesistenti.

L'indice di utilizzazione territoriale relativo agli interventi di sostituzione edilizia, ampliamento e nuova costruzione è la risultante dalla sommatoria di:

- indice Ut dell'area a specifica destinazione = 0,33 mq/mq.
- indice Ut delle aree di compensazione ambientale correlate
(da reperire, sino ad esaurimento, nella misura del 100%
della superficie del lotto di pertinenza dell'intervento)
= 0,12 mq/mq. x 100% = 0,12 mq/mq.
- Indice Ut TOTALE = 0,45 mq/mq.

L'indice di utilizzazione territoriale così determinato esprime concretamente la necessità di reperire (acquisire e successivamente cedere al Comune le aree previo trasferimento delle relative capacità edificatorie sul lotto a specifica destinazione) per ogni mq. di S.u.n. di intervento:

- 2,22 mq. di aree correlate e destinate a compensazione e valorizzazione ambientale, cui il Piano assegna una capacità edificatoria di 0,12 mq./mq.

La superficie permeabile deve essere pari ad almeno il 30% della Superficie territoriale del lotto interessato. Almeno il 50% della superficie permeabile deve essere sistemata a verde piantumato.

Gli interventi di ristrutturazione, sostituzione edilizia, ampliamento, **trasferimento** e nuova costruzione sono assentiti a condizione che ciascun insediamento assicuri, all'interno del lotto:

- idonei spazi per il carico e scarico delle merci;
- aree destinate a parcheggio privato nella misura di 1 mq. ogni 10 mc.

Per gli interventi di ampliamento, ristrutturazione, trasferimento e nuova costruzione di esercizi di somministrazione di alimenti e bevande i parcheggi privati sono determinati nella misura minima di cui alla DGR 8 febbraio 2010 n. 85-13268 e s.m.i. (indirizzi generali e criteri regionali per l'insediamento delle attività di somministrazione di alimenti e vivande)

La volumetria del fabbricato è determinata con l'applicazione dell'altezza virtuale di cui all'art. 4 punto 6 delle presenti norme.

- aree destinate a parcheggio pubblico o di uso pubblico in conformità a quanto previsto all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. e dalla D.C.R. n. 563-13414 e s.m.i.

Per gli interventi di ampliamento, ristrutturazione, trasferimento e nuova costruzione di esercizi di somministrazione di alimenti e bevande le aree a parcheggio pubblico e di uso pubblico sono determinate nella misura maggiore tra quanto previsto all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. e quanto previsto dalla Delibera della Giunta Regionale 8 febbraio 2010 n. 85-13268 e s.m.i. e dalle presenti norme.

Per gli esercizi di somministrazione ubicati nei centri commerciali si applicano le norme previste all'art. 25 comma 4 della DCR n. 563-13414/99 e s.m.i.

Per i pubblici esercizi attestati sulla SS 33, le aree a parcheggio pubblico debbono essere dimensionate nella misura maggiore tra:

- 1 posto auto (con 26 mq. per posto auto, al lordo degli spazi di manovra ed accesso) ogni metro quadro di area destinata al pubblico;*
- 1 posto auto (con 26 mq. per posto auto, al lordo degli spazi di manovra ed accesso) ogni 2 persone di capienza effettiva.*

Per gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande attestati sulla SS 33, le aree a parcheggio (comprendenti le aree a parcheggio privato di cui alla DGR citata) debbono essere dimensionate, complessivamente e con arrotondamenti per eccesso, nella misura minima di:

- 1 posto auto (con almeno 26 mq. per posto auto al lordo degli spazi di manovra ed accesso) ogni 4,00 mq. di superficie di somministrazione per attività di prevalente somministrazione di alimenti (ristoranti) e per attività di prevalente somministrazione di bevande (bar) con attività esclusivamente diurna (sino alle ore 20,00 nella stagione invernale e sino alle ore 21,00 nelle altre stagioni);**
- 1 posto auto (con almeno 26 mq. per posto auto al lordo degli spazi di manovra ed accesso) ogni 2,00 mq. di superficie di somministrazione per attività di prevalente somministrazione di bevande (bar) con attività diurna e serale;**

Nel caso di insediamenti di attività di somministrazione di alimenti e bevande integrati con attività commerciali con medie superfici di vendita che assicurino una dotazione di aree a parcheggio nei limiti minimi di cui alla DCR n. 563-13414/99 e s.m.i., i posti auto sopra definiti possono essere ridotti del 20%.

Nei limiti massimi del 10% dei posti auto così determinato è data facoltà di sostituire 1 posto auto con due posti per motoveicoli.

Il titolare dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande dovrà comunque assicurare un numero di posti auto e porre in atto accorgimenti tali da evitare l'utilizzo del sedime stradale e dei relativi margini ad uso parcheggio.

In caso di infrazione documentata ed accertata per carenza di posti auto sarà posta a carico dell'attività una sanzione pecuniaria pari alla somma delle sanzioni comminate ai veicoli in sosta vietata.

In caso di recidiva potranno essere assunti dall'Amministrazione provvedimenti sanzionatori più rilevanti: con coefficienti moltiplicatori la sanzione pecuniaria e con un provvedimento di chiusura temporanea dell'esercizio, in particolare, nei giorni della settimana in cui è stata rilevata l'infrazione.

Le superfici destinate a parcheggio pubblico o di uso pubblico possono essere utilmente reperite in apposite strutture multipiano nonché nella struttura degli edifici e loro copertura ed anche nel sottosuolo, purché non pregiudichi le aree sovrastanti, se piantumate o destinate a piantumazione; a mezzo di specifica convenzione, possono essere unitariamente reperite al servizio di più attività e destinazioni insediate e da insediare, purché la distanza delle aree a parcheggio dalle attività servite sia contenuta entro metri 200.

Le superfici destinate a parcheggio pubblico o di uso pubblico a raso debbono essere alberate (con un albero ogni quattro posti auto); debbono essere realizzate all'esterno di eventuali recinzioni per garantirne la disponibilità e l'uso pubblico permanente.

Il rilascio del permesso di costruire relativo ad insediamenti di attività commerciali al dettaglio è rilasciato nel rispetto delle norme e prescrizioni di cui all'art. 26 della L.R. 56/77 e s.m.i.

8.7) Art. 32 – aree destinate ad attività agricole: per modificare le norme relative alle altezze massime elevando l'altezza massima da 6,50 a 7,50, al fine di consentire la realizzazione di fabbricati con due piani con il piano terra con altezza di 4,50, generalmente utilizzato per ricovero attrezzi agricoli.

(in carattere grassetto le parti aggiunte; in carattere corsivo le parti di cui si propone lo stralcio)

Art. 32 - AREE DESTINATE AD ATTIVITA' AGRICOLE

Sono le aree destinate all'esercizio dell'attività agricola, intesa non soltanto come funzione produttiva ma anche come funzione di salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico e naturale.

In queste aree sono consentite esclusivamente le opere destinate alla residenza rurale, le attrezzature e le infrastrutture a servizio dell'attività agricola e in funzione della conduzione del fondo, quali: stalle, serre, magazzini, locali per la lavorazione dei prodotti agricoli.

I relativi permessi di costruire possono essere ottenuti dai proprietari, nonché dagli affittuari, dai mezzadri e da cooperative agricole che ai sensi delle leggi vigenti hanno rispettivamente acquisito il diritto di sostituzione del proprietario nell'esecuzione delle opere oggetto del permesso di costruire (vedi art.25 L.R. n.56/77, terzo comma).

Il permesso di costruire per gli interventi ammessi è gratuito per gli imprenditori agricoli a titolo principale ed è invece oneroso per tutti gli altri richiedenti, pur avendo diritto alla realizzazione degli stessi interventi.

Il rilascio del permesso di costruire per interventi edificatori nelle zone agricole è subordinato alla presentazione di un atto d'obbligo, che è trascritto, a cura e spese dell'avente diritto, sui registri della proprietà immobiliare e che deve prevedere:

- 1) il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola;
- 2) le classi di colture in atto ed in progetto;
- 3) la sanzione per il mutamento di destinazione d'uso, totale o parziale, dei fabbricati (salvo quanto stabilito dalle leggi statali e regionali di settore e senza pregiudizio delle sanzioni penali), nella misura corrispondente al:

- 50% del valore degli immobili a servizio dell'attività agricola, stimato al valore commerciale della nuova destinazione d'uso al momento della violazione;

- 80% del valore degli immobili a destinazione residenza rurale, stimato al valore commerciale della nuova destinazione d'uso al momento della violazione.

L'atto di impegno non è richiesto per interventi di nuova costruzione di "ricoveri attrezzi" con superficie inferiore a 12 mq. ed altezze massime, all'imposta ed al colmo della copertura, rispettivamente pari a 2,00 e 3,00 ml., in aree destinate a colture specializzate (ortocolture, fruttocolture, florovivaistiche, apicoltura ecc.).

E' consentito il mutamento di destinazione d'uso nei casi previsti dal 10° comma dell'art.25 della L.R. n. 56/77.

Le domande per la realizzazione di ricoveri attrezzi agricoli, in particolare su lotti di relativa piccola dimensione, devono essere accompagnate da relazione illustrativa sulle attività agricole esistenti o previste e sul tipo di attrezzi agricoli indispensabili alla coltivazione del fondo.

In ogni caso per l'edificazione di un fabbricato per ricovero attrezzi non sottoposto ad atto d'impegno, occorre la disponibilità di una superficie agricola non inferiore a mq. 3.000 e l'osservanza dei seguenti disposti:

- i materiali impiegati e le tipologie edilizie devono essere tipici della storia del luogo;
- la distanza dai confini non deve essere inferiore a quella stabilita al seguente comma 16;
- la superficie coperta non deve superare mq. 12,00;
- l'altezza interna non deve superare mt. 2,50.

Le residenze rurali di nuova costruzione, le ristrutturazione e gli ampliamenti di quelle esistenti, annesse ad attività agricole possono essere realizzate nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

L'indice di utilizzazione fondiaria massimo è stabilito in:

- 0,018 mq/mq. per terreni a colture orticole o floricole specializzate;
- 0,007 mq/mq. per terreni a seminativo e prato;
- 0,003 mq./mq. per terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno annessi ad aziende agricole, in misura non superiore a 5 ettari per azienda;
- 0,0003 mq/mq. per terreni a pascolo e prato-pascolo di aziende silvo-pastorali, per abitazione non superiore a 120 mq. per ogni azienda.

Tali indici s'intendono riferiti alle colture in atto od in progetto: ai fini del computo delle Superfici utile nette realizzabili per la residenza rurale è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, entro un raggio di Km. 5 dal centro aziendale, anche non contigui ed in Comuni diversi.

In ogni caso la S.u.n. edificabile per le residenze rurali è computata al netto dei terreni incolti ed abbandonati ed al lordo degli edifici esistenti; non deve, nel complesso, superare per ogni azienda agricola una Superficie di 450 mq. e, comunque, una superficie superiore al 30% delle attrezzature a servizio dell'attività agricola.

Le aree definite inedificabili ai sensi dell'art.13 della L.R. n.56/77 ed indicate graficamente nelle tavole di Piano possono essere utilizzate per il trasferimento della cubatura secondo la coltura in atto; tale trasferimento, come gli altri ammessi dall'art.25 della L.R. n.56/77, è trascritto nei registri della proprietà immobiliare.

I fabbricati rustici di servizio all'attività agricola, quali stalle, silos, serbatoi, depositi, ricoveri per macchine agricole, locali di prima trasformazione, manipolazione e conservazione dei prodotti agricoli ed altre costruzioni analoghe necessarie o strettamente connesse con lo svolgimento dell'attività produttiva delle aziende, singole od associate, comprese le attività di agriturismo di cui alla L.R. 50/89 e s.m.i., possono essere realizzati nel limite di 0,1 mq/mq. ed il rapporto massimo di copertura è del 10% dell'intera superficie aziendale, computando anche terreni non contigui, purché asserviti alla conduzione della medesima azienda agricola, anche se compresi in comuni diversi ma limitrofi.

Nella costruzione di nuove stalle deve essere rispettato il limite di distanza minima di metri 20,00 dalla abitazione rurale e di metri 100,00 dalle altre aree di Piano a destinazione residenziale.

Tutti gli interventi consentiti (di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione degli edifici esistenti, nonché di ampliamenti e le nuove costruzione) debbono essere realizzati nel rispetto dei caratteri architettonici pre esistenti e della tradizione locale e delle seguenti prescrizioni:

- non devono alterare l'integrità delle visuali fruibili dalla viabilità pubblica o da punti panoramici verso insediamenti rurali di tipo tradizionale;
- debbono tutelare e valorizzare tutti gli elementi esistenti del paesaggio (filari di alberi, muri a secco, rete irrigua, viabilità agricola, ecc.);
- altezza massima m. 6,50 **7,50**;
- distanza minima dai confini m.10
- distanza minima tra edifici residenziali ed altri edifici m.10.
- non sono ammesse strutture prefabbricate di tipo industriale;
- la distanza delle abitazioni dalle concimaie, a norma del Decreto del Presidente della Repubblica n. 303 del 19/03/1956, non deve essere inferiore a mt. 25.

Sono previsti ed ammessi interventi di conservazione dei fontanili, dei fossi e dei canali, ed ogni altro intervento teso a consentire l'aumento della biodiversità complessiva e la ricostruzione di un autentico paesaggio campestre.

In queste aree sono espressamente escluse le coltivazioni OGM (organismi geneticamente modificati) l'uso di fertilizzanti e di fitofarmaci chimici di sintesi.

Sono invece ammessi fertilizzanti e fitofarmaci previsti dall'agricoltura biologica (rif di base Reg CE 20092) e tecniche di agricoltura biodinamica.

A norma dell'art.26 del regolamento di esecuzione del Codice della Strada la distanza dal confine stradale per impiantare, lateralmente alla strada, alberi o siepi vive ed arbusti, non può essere inferiore alla massima altezza raggiungibile per ciascun tipo di essenza a completamento del ciclo vegetativo e comunque non inferiore, rispettivamente, a metri lineari 6,00 e 3,00.

Alle aree agricole comprese nelle fasce di rispetto delle infrastrutture a rete, sono assegnati i ruoli di mitigazione degli impatti, di miglioramento del paesaggio e di corridoi ecologici.

All'interno delle curve per l'intera tratta in curva ed in corrispondenza delle intersezioni stradali, per una tratta pari a cinque volte la larghezza della carreggiata stradale corrispondente, le colture a seminativo debbono rispettare una distanza dalle strade pari al doppio dell'altezza media del prodotto maturo.

Non sono ammessi depositi, stoccaggi od accumuli di materiale di qualsiasi tipo e natura né interventi che possano ridurre lo strato fertile, quali aree cementate e/o impermeabilizzate e/o inghiaiate o cumuli di materiale organico in fermentazione. Sono ammesse modeste cataste di legna ad uso familiare, e stoccaggio di modeste quantità di biomasse, quali fieni, paglia ecc provenienti da aree limitrofe.

In allegato gli elaborati grafici del progetto preliminare della variante parziale di Piano Regolatore Generale 2011, costituiti da:

Tav. All. 1 – Individuazione delle aree oggetto della variante su P.R.G. approvato - scala 1:5.000

Tav. 2 – Variante parziale 2011 - Azzonamento - progetto preliminare scala 1:5.000

Tavv. 3a – 3b. Variante parziale 2011 – Azzonamento – progetto preliminare scala 1:2.000.

Allegato A: Tabella degli interventi previsti nella variante parziale 2011.

Allegato B.1 - Tabella 10. Norme Tecniche di attuazione- aree residenziali di completamento e nuovo impianto (PRG vigente)

Allegato B.2 - Tabella 10: Norme Tecniche di attuazione- aree residenziali di completamento e nuovo impianto (aree modificate variante 2011)

Allegato B.3 - Tabella 10: Norme Tecniche di attuazione- aree residenziali di completamento e nuovo impianto (progetto preliminare variante parziale 2011)

Norme Tecniche di attuazione : articoli modificati (con carattere corsivo le parti di cui si propone lo stralcio e con carattere grassetto le parti aggiunte)

Norme Tecniche di attuazione : articoli modificati – progetto preliminare variante parziale 2011