

REGIONE PIEMONTE
COMUNE DI MERGOZZO

PROVINCIA DEL VERBANO CUSIO OSSOLA

VARIANTE PARZIALE 2024

ai sensi della LR 56/77 e s.m.i, art. 17 comma 5

al P.R.G. approvato con D.G.R. n. 134-35316 del 13.12.1990 e successive modificazioni

Elab.	RELAZIONE		
Responsabile del procedimento:		Il Segretario Comunale	
Il tecnico	Arch. Claudio Grignaschi C.na Molinetto, snc 28072 Briona (No) tel. 0321 826459 - 3482291002 e-mail: cl.grignaschi@gmail.com		
Data	gennaio 2024 (D.C.C. n. del		

Motivazioni e contenuti della Variante Parziale 2024	3
Variazioni normative	3
Variazioni puntuali	11
Caratteristiche dimensionali della Variante Parziale 2024	32
Compatibilità della Variante Parziale 2024 con la Zonizzazione Geologico-tecnica e con il Piano di Zonizzazione Acustica	34
Compatibilità ambientale della Variante Parziale 2024 – Consumo di suolo	39
Appartenenza della Variante 2024 alla classe delle “varianti parziali”	40
Coerenza della Variante Parziale 2024 con il P.P.R.	41
Aree per servizi (standard) – Aree per attività economiche – Rete urbanizzativa	49
Testo integrato degli articoli delle NdiA introdotti o modificati a seguito della Variante Parziale 2024	53
Dichiarazione di invarianza del Quadro del dissesto comunale	72

I punti che costituiscono nel loro insieme la “Variante Parziale 2024” al vigente P.R.G. del Comune di Mergozzo, con riferimento agli stralci cartografici e ai cartogrammi allegati, presentano i seguenti contenuti:

Variazioni normative

Variazioni n. 1, 2, 3, 4

Sono modifiche alla normativa del PRG vigente rese necessarie al fine di adeguare, almeno parzialmente, l’apparato attuativo dello strumento urbanistico a prescrizioni della legislazione sovraordinata e di rispondere ad esigenze che l’evolversi dei tempi ha reso ormai pressanti a fronte dell’evoluzione della disciplina avvenuta negli ultimi anni.

Variazione n. 1

Nello specifico, in chiave di svecchiamento del Piano vigente, l’U.T.C. ha esternato la volontà di poter permettere ai cittadini interessati di poter procedere, nelle “Aree degli insediamenti storici (sigla CS)” ed in quelle “residenziali esistenti (sigla E)”, con interventi organici alla trasformazione della destinazione d’uso da attività commerciali, produttive e turistiche a residenziale ed annessi. La richiesta è generata dalla chiusura di esercizi commerciali e dal trasferimento di laboratori artigianali che si sono registrati negli ultimi anni e che hanno dato origine alla presenza di diversi spazi ormai inutilizzati.

Per rendere possibile una positiva risposta alla specifica richiesta si provvede ad eliminare il comma 11 dell’articolo 31 delle NdA che attualmente recita: “**Il cambiamento della destinazione da non residenziale a residenziale non è ammesso per gli edifici che siano attualmente destinati ad attività commerciali, produttive o turistiche.**”, nonché nell’art. 32 l’eliminazione della dizione: “**..., i quali resteranno vincolati all’attuale destinazione;**” dalla lettera i) del comma 2 e dell’intero comma 5: “**Il cambiamento di destinazione da non residenziale a residenziale non è ammesso per gli edifici che sono attualmente destinati ad attività commerciali, produttive o turistiche.**”.

Variazione n. 2

Sempre nelle “Aree degli insediamenti storici (sigla CS)”, altra necessità riportata dall’UTC è stata quella di poter permettere di procedere con la demolizione senza pervenire a successiva ricostruzione di bassi fabbricati e superfetazioni.

Ritenendo in linea con le concrete esigenze sia pubbliche che private la suddetta necessità in considerazione delle diverse situazioni che in tale senso si sono evidenziate in molte delle aree di valore documentario presenti nel comune, l’art. 31 – “Aree degli insediamenti storici (sigla CS)” è stato integrato inserendo la nuova categoria di intervento denominata: “demolizione”.

In particolare:

- al comma 4, l'elenco degli interventi ammessi viene integrato con la nuova definizione: “**f demolizione**” che esplicita con l'assenza di specificazioni la netta differenza con la demolizione con ricostruzione teorizzata ed introdotta con il d.lgs. 380/04 e s.m.i.;
- il comma 5 viene come di seguito integrato: “..... Frazioni – 1:1000”; **la demolizione (senza ricostruzione) la cui necessità sia tecnicamente certificata da specifica relazione tecnica e supportata da esigenze di pubblica incolumità, prevale sulla classificazione degli interventi ammessi di cui alle precedenti tavole, come prevalgono su detta classificazione le diverse definizioni contenute nel d.lgs. 380/2001 e s.m.i..**”;
- al comma 8 viene così completato l'elenco degli interventi oggetto dei Piani di Recupero: “..... a), b), c), d) **ed f** del 4° comma”;
- il comma 9 viene come di seguito completato: “ a), b), c), **e, dove ricorra il caso, f) del precedente 4° comma.**”;

per corrispondenza con la vigente legislazione che regola la disciplina, viene infine modificato l'ultimo periodo del comma 7 eliminando la frase finale: “ **contestuale alla deliberazione di approvazione del programma pluriennale di attuazione, per i Comuni obbligati, e relativa agli interventi in esso inclusi.**”.

La richiesta avanti considerata è stato spunto per cercare di rendere più chiara ed attuale la lettera al riguardo delle possibilità che più in generale sono insite nella definizione di “ristrutturazione” contenuta nel d.lgs 380/04. Premesso che comunque, per espressa dizione del disegno legislativo medesimo le definizioni in esso contenute prevalgono sui diversi possibili contenuti delle norme locali, l'Amministrazione ha ritenuto opportuno modificare come di seguito le lettere E1, E2 ed E3 dell'art. 19 – Tipi di intervento:

“..... omissis

E1) Ristrutturazione edilizia

"Gli interventi volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti" (L.R. 56/77, art.13).

La ristrutturazione è volta al riutilizzo di edifici esistenti attraverso interventi di trasformazione edilizia e d'uso.

La ristrutturazione è quindi il tipo di intervento che permette le maggiori e più sistematiche trasformazioni dei fabbricati, mantenendo tuttavia le dimensioni e salvaguardandone caratteri, tipologie ed elementi di pregio.

Le possibilità di trasformazione - all'interno della sagoma dell'edificio - sono molto ampie: dalla modificazione dell'impianto distributivo interno di una singola unità immobiliare alla modificazione dell'impianto dell'edificio e dei suoi collegamenti orizzontali e verticali.

Si intendono di “ristrutturazione edilizia” gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi altresì gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico.

L'intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana.

Costituiscono inoltre ristrutturazione edilizia gli interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza.

Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, ad eccezione degli edifici situati in aree tutelate ai sensi degli articoli 136, comma 1, lettere c) e d), e 142 del medesimo decreto legislativo, nonché, fatte salve le previsioni legislative e degli strumenti urbanistici, a quelli ubicati nelle zone omogenee A di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali, nei centri e nuclei storici consolidati e negli ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria.

Fatte salve le possibilità di trasformazione degli organismi edilizi connesse a questo tipo di intervento **che** rendono ammissibili anche variazioni delle superfici e modesti incrementi di volume degli edifici **e che**

E' quindi **rendono** particolarmente importante il controllo degli effetti urbanistici degli interventi di ristrutturazione, in quanto, in misura maggiore degli altri, possono influire su capacità e carichi insediativi, nonché sulle destinazioni di uso, determinando trasformazioni urbanistiche anche rilevanti,

al fine, quindi, di consentire un maggior controllo delle trasformazioni urbanistiche in relazione all'entità dell'intervento, si ritiene opportuno distinguere due tipi di ristrutturazione edilizia:

- **il primo - Ristrutturazione edilizia di tipo A**

Si riferisce ad **Comprende** interventi che, pur in presenza di modificazioni, integrazioni, e sostituzioni **e demolizioni e ricostruzioni,** **di elementi anche strutturali,** non configurano aumenti di superfici e di volumi.

- **il secondo - Ristrutturazione edilizia di tipo B**

Ammette anche variazioni di superficie utile e recupero di volumi.

La destinazione degli interventi di ristrutturazione nei due tipi individuati è indicata nella tavola di Piano Regolatore Generale in scala 1:1000, al fine di prevedere per ogni edificio la normativa più rispondente alla sua tipologia, allo stato di conservazione e ai caratteri dell'ambito in cui è inserito.

La ristrutturazione di tipo A è consentita, di norma, quando si deve assicurare, per ragioni ambientali o strutturali, il mantenimento dell'impianto originario dell'edificio e qualora si escludano trasformazioni urbanistiche di rilievo.

La ristrutturazione di tipo B è consentita qualora non sia necessario conservare l'impianto originario dell'edificio ovvero sia consentito l'incremento delle superfici utili ovvero il riutilizzo di volumi esistenti destinati ad usi diversi.

Ambedue i tipi di ristrutturazione possono essere finalizzati alla modificazione della destinazione, **purchè la nuova** sia compatibile con i caratteri strutturali degli edifici **ed in essi devono essere conservati e valorizzati gli elementi compositivi di pregio (inferiate; cornici; marcapiano; portali; colonne; iscrizioni; cartigli; lapidi; affreschi; murature, coperture e volte in pietra; solai in legno; loggiati; altane) preesistenti.**

Si ricorda che non sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia per gli edifici di interesse storico-artistico indicati dall'art.24, 4° comma, lettera a) L. R. n.56/77.

E2) Ristrutturazione edilizia di tipo A

Nel quadro degli interventi, oltre a quelli specificamente descritti alla precedente lettera E, sono ammesse:

Elenco analitico delle opere ammesse riferite ai principali elementi costruttivi degli edifici.

1) Finiture esterne: (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura).

Rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio (inferiate, cornici, portali, iscrizioni, lapidi, affreschi, murature e coperture in pietra).

2) Elementi strutturali: (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto).

Consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate.

E' ammesso il rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, purchè ne sia mantenuto il posizionamento.

Non sono ammesse la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora comporti aumento della superficie utile, la modificazione delle quote degli orizzontamenti esistenti, salvo che per raggiungere le altezze massime previste dalle norme, nonché delle quote di imposta e di colmo delle coperture.

E' consentita - la realizzazione di soppalchi di limitate dimensioni;

Deve essere assicurata la valorizzazione dell'impianto strutturale originario, se di pregio.

3) Murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterne.

Conservazione e valorizzazione dei prospetti.

Sono ammessi il rifacimento dei tamponamenti esterni e le modificazioni delle aperture nel rispetto dei caratteri compositivi dei prospetti (forma e dimensionamento generale delle aperture).

4) Tramezzi e aperture interne.

Sono ammesse, per mutate esigenze funzionali o d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché - l'aggregazione e la suddivisione di unità immobiliari;

5) Finiture interne: (tinteggiature, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi).

Rifacimento e nuova formazione delle finiture con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio (volte in pietra e solai in legno).

6) Impianti ed apparecchi igienico-sanitari.

Realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.

7) Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici: (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi).

- l'installazione degli impianti tecnologici (**impianti elettrici; di riscaldamento e condizionamento; del gas; idrici; di scarico; di sollevamento; antincendio; reti e impianti**

di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi), igienico-sanitari e delle relative reti;

- la costruzione dei volumi tecnici relativi connessi che devono essere realizzati preferibilmente all'interno dell'edificio; qualora sia necessario realizzarli all'esterno non devono comunque comportare aumento della superficie utile di calpestio;

Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale è ammessa - l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, **la costruzione purché non comportino aumento delle superfici utili di calpestio.**

I dei volumi tecnici relativi possono essere realizzati all'esterno dell'edificio **a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale**, purché non configurino un incremento della superficie utile destinata all'attività **medesima. produttiva o commerciale.**

E3) Ristrutturazione edilizia di tipo B

Nel quadro degli interventi, oltre a quelli specificamente descritti alla precedente lettera E, sono ammessi:

Elenco analitico delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici:

1) Finiture esterne: (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura).

Rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.

2) Elementi strutturali: (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto).

Consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate.

E' ammesso il rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali portanti purché ne sia mantenuto il posizionamento.

Sono ammesse modificazioni delle quote degli orizzontamenti e delle scale.

Sono ammessi aumenti fino a 70 cm. delle quote di imposta e di colmo delle coperture per volumi tecnici e rettifiche di gronde e colmi per ottenere maggiore regolarità negli allineamenti;

E' consentita la realizzazione di nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione di organismi edilizi o di loro parti, anche qualora ciò comporti la realizzazione di nuove superfici utili;

per mutate esigenze distributive o d'uso, o al fine di conservare l'impianto strutturale originario, è consentita la realizzazione di collegamenti verticali (scale, rampe) all'esterno dei fabbricati;

3) Murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterne.

Valorizzazione dei caratteri compositivi dei prospetti.

Sono consentite la realizzazione o l'eliminazione di aperture, nonché modificazioni ed integrazioni dei tamponamenti.

4) Tramezzi e aperture interne.

Sono ammesse, per mutate esigenze distributive o d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione o la suddivisione di unità immobiliari;

5) Finiture interne: (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi).

Rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione degli elementi di pregio (volte in pietra e solai in legno).

6) Impianti ed apparecchi igienico-sanitari.

Realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari. l'installazione degli impianti tecnologici (impianti elettrici; di riscaldamento e condizionamento; del gas; idrici; di scarico; di sollevamento; antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi), igienico-sanitari e delle relative reti;

la costruzione dei volumi tecnici connessi che devono essere realizzati preferibilmente all'interno dell'edificio; qualora sia necessario realizzarli all'esterno possono comunque comportare aumento della superficie utile di calpestio;

l'installazione di impianti tecnologici, la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, la costruzione dei volumi tecnici relativi possono essere realizzati all'esterno dell'edificio a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale, anche con incremento della superficie utile destinata all'attività medesima.

7) Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici: (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti ed impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi).

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti; i volumi tecnici possono essere realizzati, se necessario, anche all'esterno degli edifici, purché non configurino un incremento della superficie utile di calpestio.

8) E' ammessa la chiusura, esclusivamente con vetrate **montate a filo interno di colonne o pilastri**, o simili, di porticati, logge e **loggiati**. o altro, purché facenti parte del fabbricato originale, e purché non costituiscano basso fabbricato.

9) Parcheggi e autorimesse = 1 mq. ogni 10 mc. di volume complessivo, resi disponibili con atto di vincolo, anche al di fuori delle proprietà, purché nell'ambito dello stesso Centro abitato.

E' ammesso il cambiamento di destinazione da non residenziale a residenziale solo per i fabbricati che, alla data di adozione del Piano Regolatore, abbiano destinazione agricola o marginale (ripostigli o magazzini, rimesse, locali inutilizzati).

..... omissis”

Variation n. 3

L'Amministrazione ha ritenuto opportuno rivedere la normativa riguardante le destinazioni turistico-ricettive in quanto aspetto assolutamente vitale dell'economia locale.

Dalla redazione dello strumento urbanistico vigente (1990) ad oggi (2024) è quasi eufemistico dire che la legislazione regionale in materia si sia decisamente evoluta non tanto nella struttura e nelle modalità d'attuazione, quanto nella tipologia delle offerte per il soggiorno turistico.

In tale prospettiva:

- alla lettera e) del comma 2 dell'art. 31 – Aree per gli insediamenti storici (sigla CS) – l'elenco delle destinazioni turistico-ricettive ammesse viene come di seguito integrata: “ e) ristoranti, bar, locali di divertimento, alberghi, e pensioni, **locande**, **colonie**, case per ferie, **condhotel**, **case vacanze**, **residence**, **affittacamere**, **B&B**”;

- la lettera i) del comma 2 dell'art. 32 – Aree residenziali esistenti (sigla E) – diviene: “i) alberghi, e pensioni, locande, colonie, case per ferie, condhotel, case vacanze, residence, affittacamere, B&B;”;

- la specificazione T1 – Ristoranti ed alberghi esistenti – di cui all'art. 40 – Aree Turistiche (sigla T) – diviene:

“Per questi edifici sono ammessi interventi di manutenzione, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione, demolizione, ricostruzione, e ampliamento e come descritti all'art.19, di sopraelevazione per un massimo di un piano, con un aumento massimo del 25% 50% della volumetria superficie utile esistente alla data di adozione del P.R.G., anche per la conversione dell'unità operativa in condhotel o residenza turistico alberghiera, come definiti dal Regolamento Regionale n. 9 del 15.05.2017 e s.m.i..

E' inoltre ammessa, la possibilità di costruire nuove sale di soggiorno, di ristoro o servizi igienici in locali seminterrati che sporgano non più di mt.1,50 dal piano del terreno sistemato. e Gli interventi ammessi dovranno essere contenuti non superino il nel rapporto di copertura massimo complessivo del 75%, ed una dotazione minima di parcheggi in ragione di un posto auto (20 mq.) per ogni camera o analoga unità ricettiva prevista, calcolati al lordo di spazi di sosta eventualmente già presenti, anche in strutture interrato o a livelli sovrapposti.”;

- la specificazione T2 diviene:

“ Istituti religiosi, Ostelli, colonie, case per ferie, condhotel, alberghi, e ristoranti, case vacanze, residence, case per ferie, affittacamere, locande, B&B. attrezzature sportive e ricreative coperte all'esterno dei centri storici.

In queste aree sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione degli edifici esistenti come descritti all'art.19 con un aumento massimo del 20% della volumetria esistente alla data di adozione del P.R.G. ma senza aumento delle altezze preesistenti.

Ulteriori aumenti di volumetria o Le nuove costruzioni sono ammesse alle seguenti condizioni:

- 1) piano esecutivo esteso all'intera area;
- 2) rapporto di copertura: 50% dell'area di proprietà;
- 3) indice di edificabilità territoriale: 0,8 mc/mq (fondiario 1,00 mc/mq);
- 4) altezza massima: 3 p.f.t. (mt.10,50).”;

- il primo periodo della specificazione T3, è così integrato: “..... la ristorazione, bungalow, campeggi con piazzole per tende, ...”;

al punto 1) del terzo periodo il riferimento legislativo diviene: “.... L.R. 31/8/79 n. 54 e s.m.i.”;

- alla specificazione T4 il riferimento legislativo diviene: “ la L.R. n. 21/81 Regolamento Regionale n. 9 del 15.05.2017 e s.m.i.,”.

Variazione n. 4

A fronte del vigente art. 26 – Trasferimenti di cubatura – la cui applicazione, per altro limitata ad una casistica estremamente episodica, è comunque sempre risultata difficoltosa a causa della lettera scarsamente aderente alla realtà delle situazioni, l'Amministrazione ha ritenuto opportuno di rimodularne l'articolazione ed inoltre di definire in esso le modalità per il trasferimento di limitate possibilità edificatorie tra fondi diversi al fine di garantire una più completa utilizzazione delle volumetrie riconosciute dal PRG permettendo, per esempio, il recupero di sfridi volumetrici che si fossero venuti a determinare in un lotto edificabile per particolari condizioni parametriche (distanze da strade, confini, edifici, altezze massime, parziali vincoli di inedificabilità, ecc..) indipendentemente dall'indice edificatorio assegnato.

Al fine di perseguire tali risultati è maturata la decisione di modificare, da un lato, l'articolo vigente e dall'altro di integrarlo con l'adozione del seguente testo:

“ Sono ammessi trasferimenti di cubatura nell'ambito delle zone residenziali e di quelle agricole alle seguenti condizioni:

a) nell'ambito delle zone residenziali tra l'area destinata a servizi di piano e l'area residenziale, purché:

- 1) il trasferimento avvenga nell'ambito della stessa area normativa;
- 2) la cubatura sia trasferita in base al parametro definito dall'indice territoriale dell'area;
- 3) l'intervento avvenga nell'ambito di un piano esecutivo (P.P. o P.E.C.);
- 4) l'entità dell'area vincolata a servizi di cui è utilizzata la cubatura venga quantitativamente conservata a tale destinazione.

b) nell'ambito delle zone agricole nel rispetto delle norme di cui all'**successivo** art. 38 e purché:

- 1) l'accorpamento della cubatura **riguardi solo quella destinata alla residenza e non superi i 1.000 1.500 mc. per ogni residenza rurale ognuna delle operazioni promosse; al netto delle attrezzature tecniche annesse;** la volumetria residenziale **interessata** sarà calcolata **secondo gli indici e con le modalità di cui al c. 7 dell'art. 38 delle presenti Nda** moltiplicando l'indice di fabbricabilità per l'intera proprietà fondiaria, anche nei casi in cui **i terreni che costituiscono l'azienda insistano sui territori di Comuni diversi, anche non contigui;** le aziende insistano su territori di comuni limitrofi;
- 2) l'insediamento preveda la realizzazione o la conservazione, accanto al volume residenziale, delle infrastrutture connesse con l'attività agricola (quali stalle, silos, magazzini, ecc..) la cui esistenza è da ritenersi condizione necessaria al rilascio della concessione edilizia;
- 3) l'indice della cubatura cui fare riferimento sia quello proprio dell'area;
- 3) sia stipulata apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo trascritto nei Registri immobiliari dal quale risulti gravare un vincolo di inedificabilità sulle aree la cui cubatura sia stata utilizzata per l'operazione.

Solo per le aree residenziali di completamento, per comprovate esigenze e previo preventivo approfondito esame della situazione da parte dell'UTC che ne attesti l'effettiva fattibilità, è ammesso il trasferimento, come bene di possesso reale, di porzioni della volumetria di spettanza di un fondo non ancora utilizzate, su aree appartenenti alla medesima classificazione urbanistica.

Il trasferimento di volumetria verso un fondo ricevente è ammesso per un massimo di 200 mc. e per una sola volta e deve determinare un incremento massimo dell'indice fondiario ≤

al 30% di quello limite prescritto dal PRG per la classificazione urbanistica del fondo ricevente. Per ogni altro parametro edilizio saranno vincolanti le prescrizioni vigenti per il fondo ricevente.

I lotti “D” di completamento residenziale di cui all’art. 33 delle presenti norme, sono esclusi dall’applicazione della norma come lotti riceventi.

Il rilascio del Permesso di Costruire potrà avvenire solo previa stipula del regolare atto di alienazione del bene reale rappresentato dalla quantità volumetrica.

E’ istituito un registro comunale dei trasferimenti volumetrici accordati e dello stato della loro attuazione.”.

Variazioni puntuali

Variazione n. 5) – (stralci cartografici 5A; 5B) – F. 26; mapp. 706 (ex mapp. 18) – Frazione Bracchio

La variazione è proposta al fine di restituire alla proprietà un’area di pertinenza dell’edificio residenziale esistente corrispondente alla delimitazione catastale della stessa.

La modifica comporta l’attribuzione della classificazione urbanistica di “Aree residenziali esistenti” a mappali che risultano nel Piano vigente in parte “Aree agricole”, in parte “Aree verdi pubbliche per il gioco e lo sport”, producendo una diminuzione di aree a standard pubblici pari a 230 mq..

La nuova previsione comporta consumo di suolo potenziale per i 330 mq. della nuova classificazione ad “Area residenziale esistente” nella quale potranno essere realizzate pertinenze, equivalenti alla superficie in diminuzione dello standard e ai 100 mq. di area classificata come agricola dallo strumento vigente .

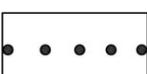
Variazione n. 6) – (stralci cartografici 6A; 6B) – F. 35; mapp. 126 – Località Borrette

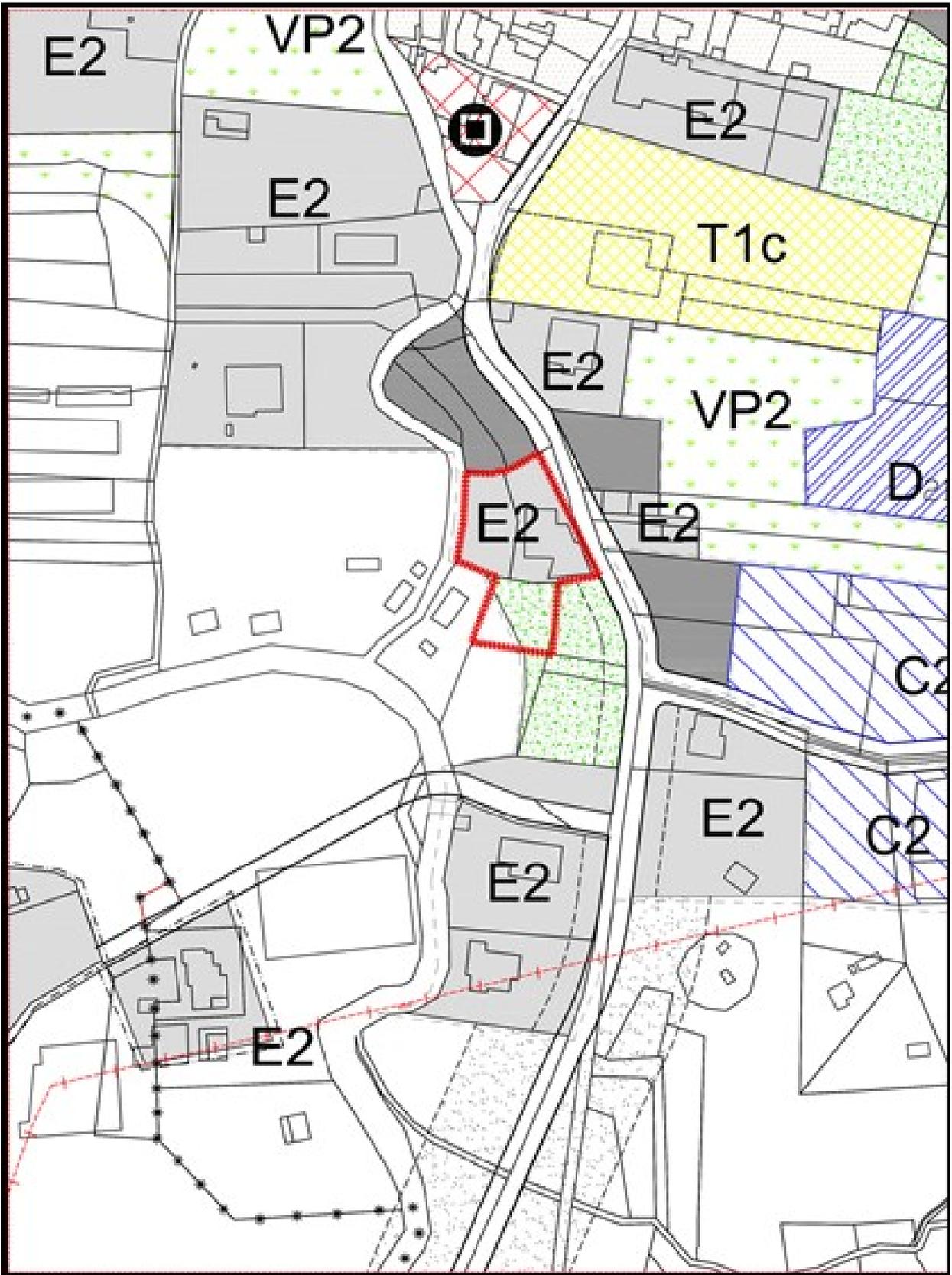
Per permettere la realizzazione di un edificio residenziale unifamiliare in posizione più defilata rispetto alla viabilità di distribuzione e l’attribuzione ad un edificio residenziale esistente della relativa area di pertinenza, si è proceduto a spostare, in quantità equivalente alla vigente, la classificazione di “area residenziale di completamento” su parte dell’area appartenente alla medesima proprietà classificata come “area verde pubblica” e ad attribuire alla stretta pertinenza dell’edificio la classificazione di “area residenziale esistente”, nonché ad individuare con nuova forma e maggiore superficie l’”area per parcheggi pubblici” già individuata dal PRG vigente.

La modificazione comporta la diminuzione di 669 mq. di standard a verde e l’aumento di 107 mq. di parcheggi per una diminuzione complessiva degli standard pari a 562 mq.

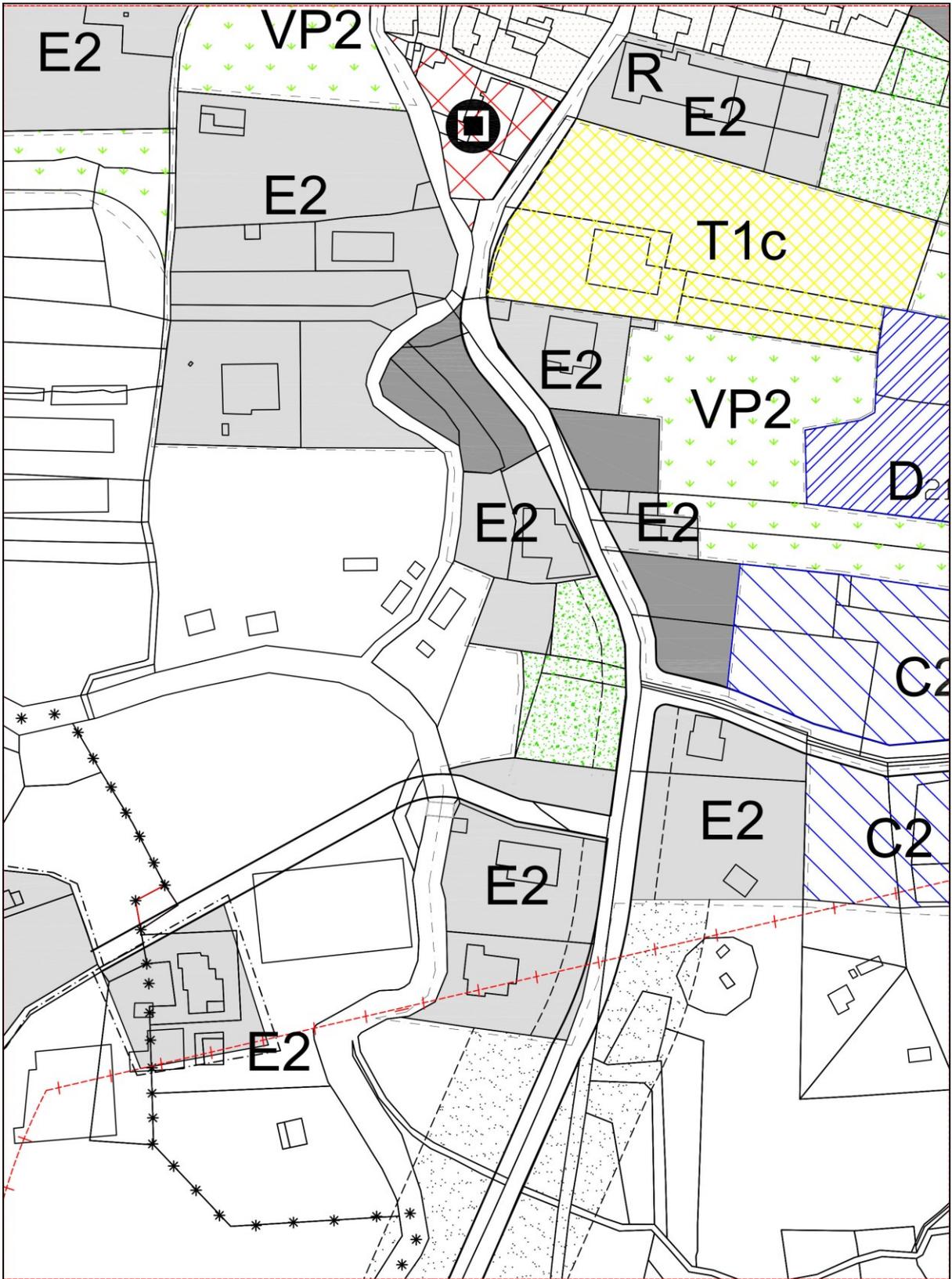
La variazione produce potenziale consumo di suolo equivalente ai 775 mq. della nuova area classificata come “residenziale esistente”.

LEGENDA

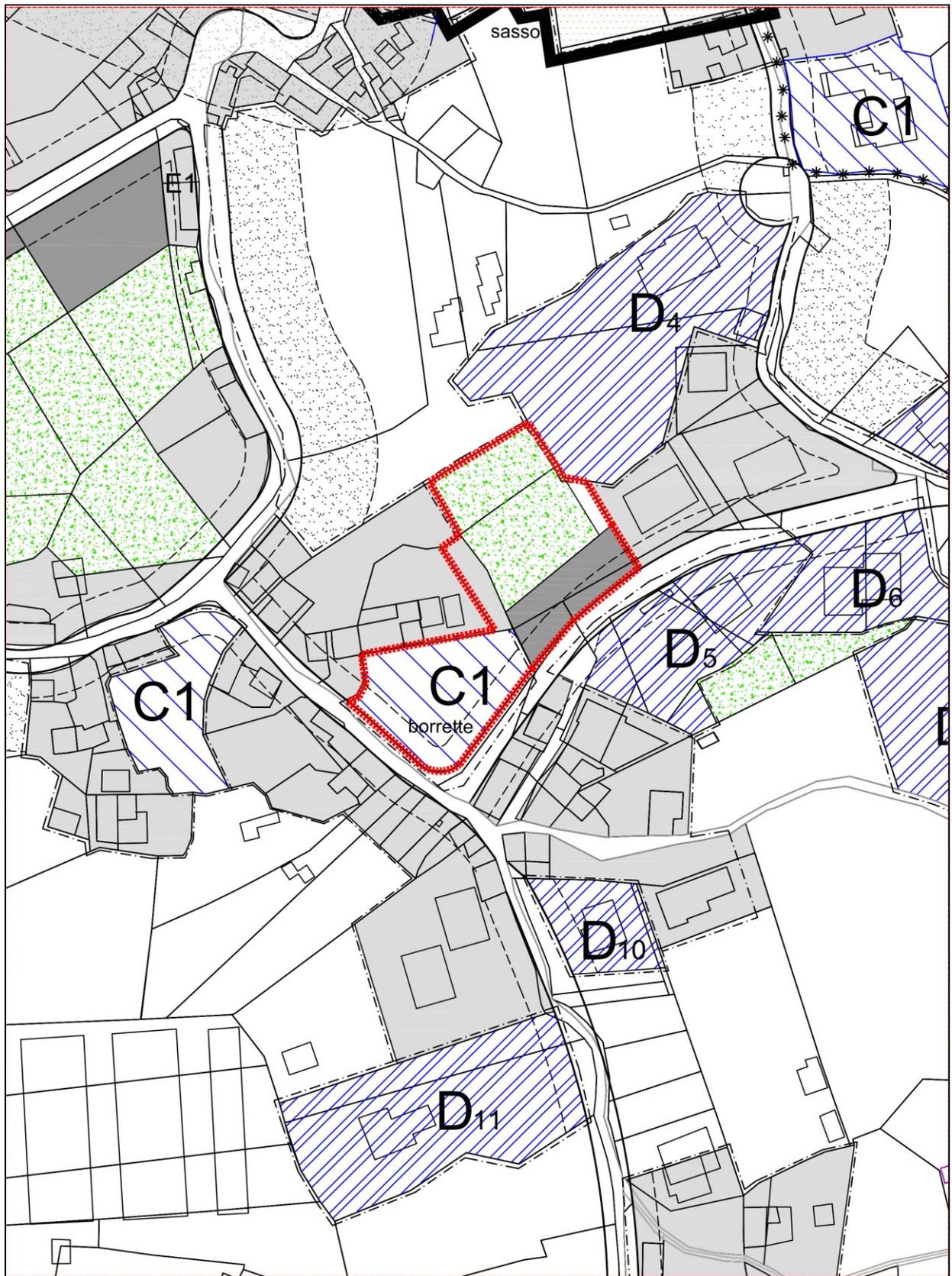
	Aree degli insediamenti storici
	Aree residenziali esistenti
	Aree residenziali di completamento
	Aree industriali
	Aree agricole e agricole montane
	Aree a verde privato
	Aree turistiche
	Aree delle cave
	Aree verdi pubbliche per il gioco e per lo sport
	Aree per l'istruzione pubblica
	Aree per attrezzature di interesse comune
	Aree per parcheggi pubblici
	Limite delle aree soggette a SUE
	Limite delle aree soggette a PdiCC



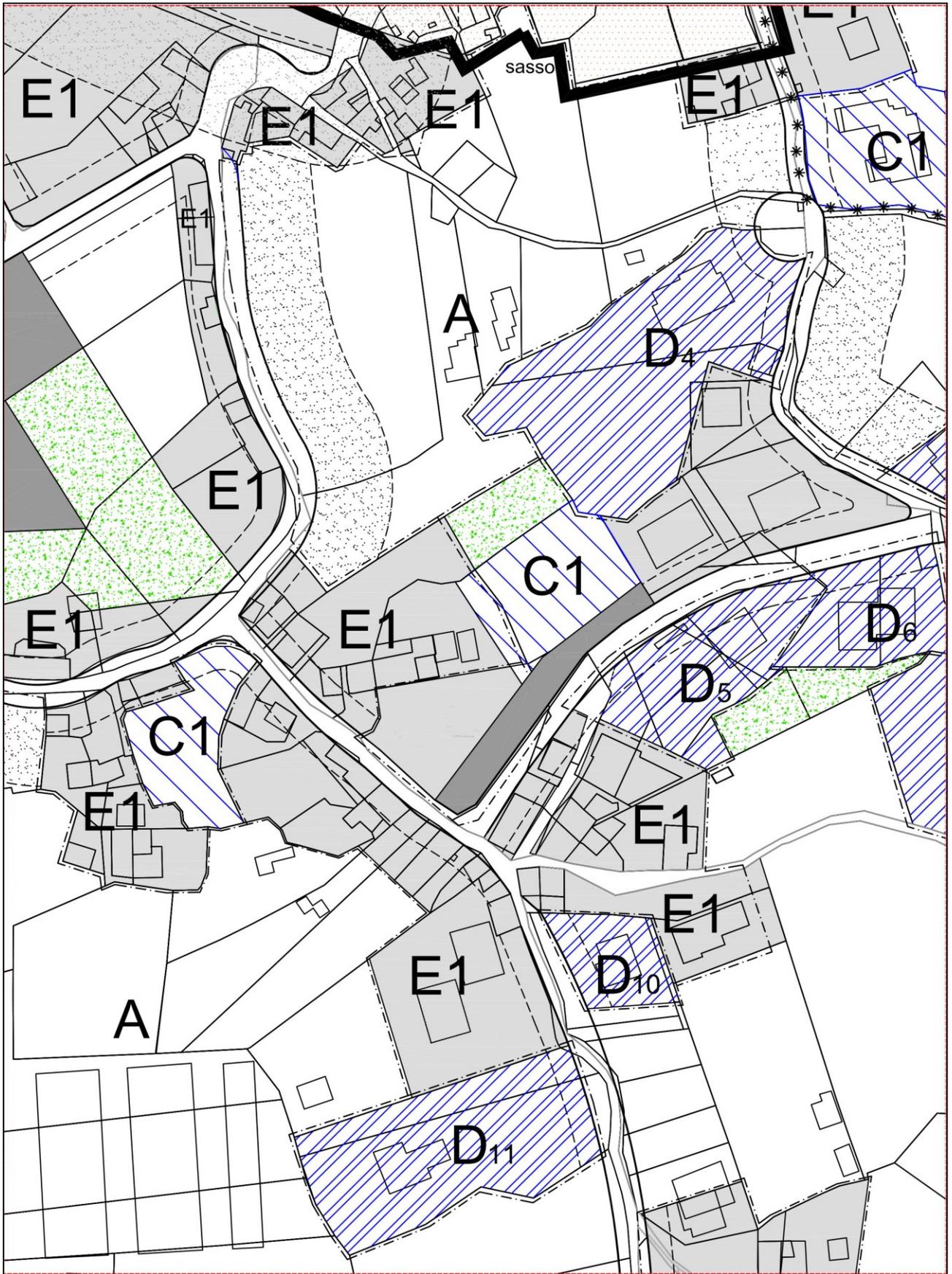
Stralcio cartografico 5A – PRG vigente



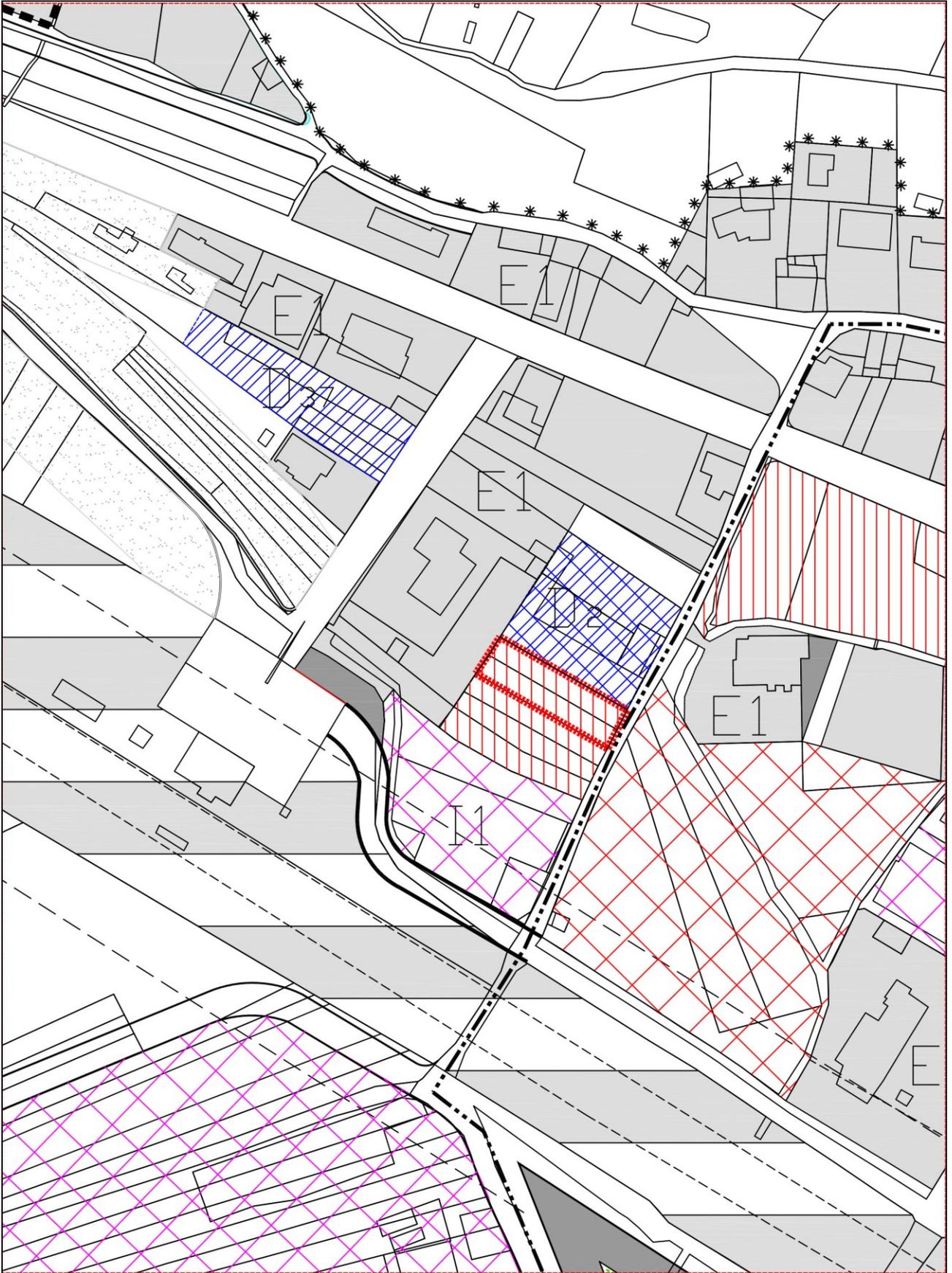
Stralcio cartografico 5B – Variante



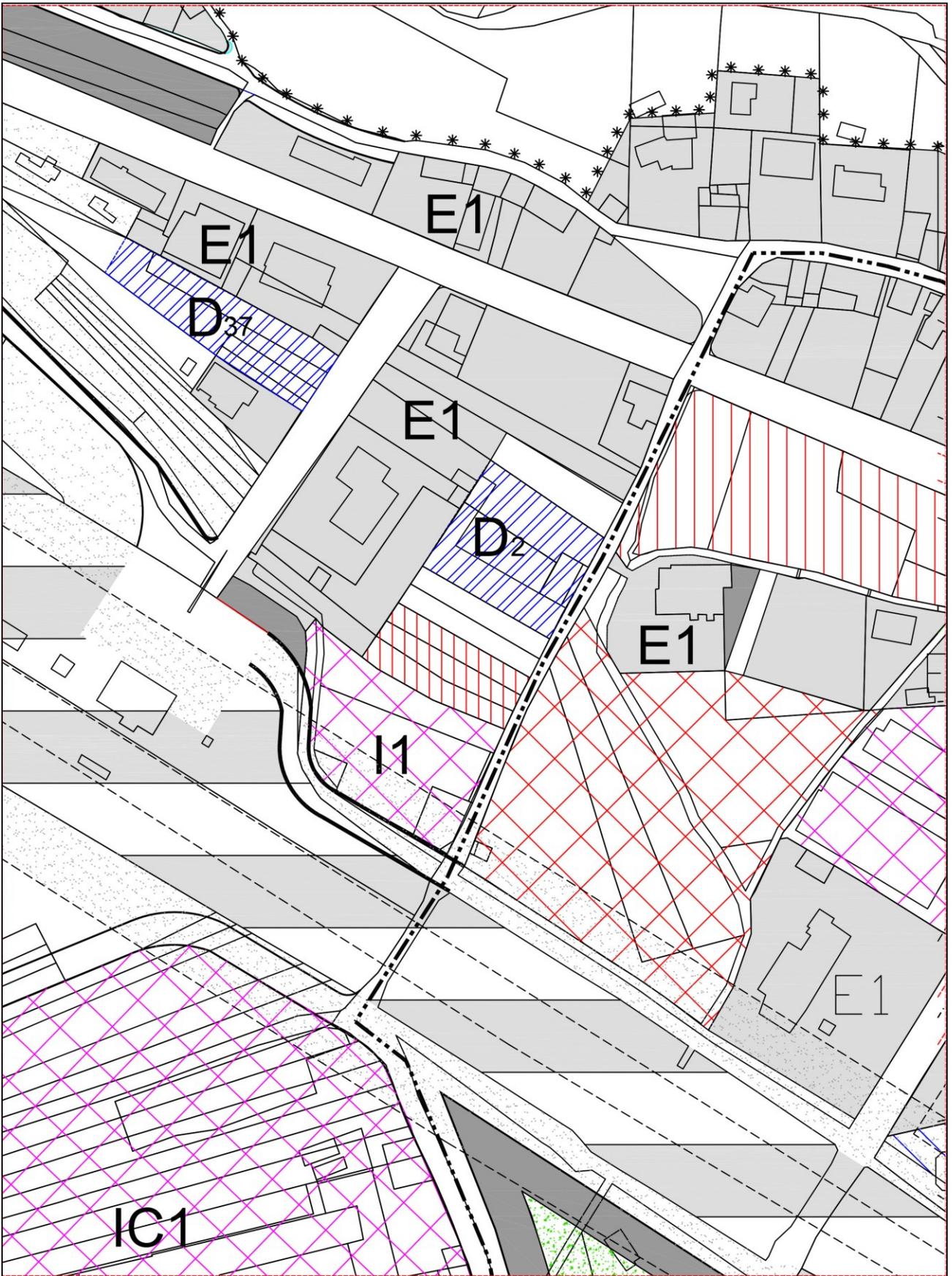
Stralcio cartografico 6A – PRG vigente



Stralcio cartografico 6B – Variante



Stralcio cartografico 7A – PRG vigente



Stralcio cartografico 7B - Variante

Variazione n. 7) – (stralci cartografici 7A; 7B) – F. 28; mapp. 112, 113 – Area Stazione FFSS

La modifica comporta la retrocessione da “Aree per attrezzature di interesse comune” ad “Aree Agricole” per l’utilizzo delle stesse come orti privati, anche in considerazione della ormai inefficacia del vincolo espropriativo e della comunque positiva verifica della dotazione minima di aree a servizi.

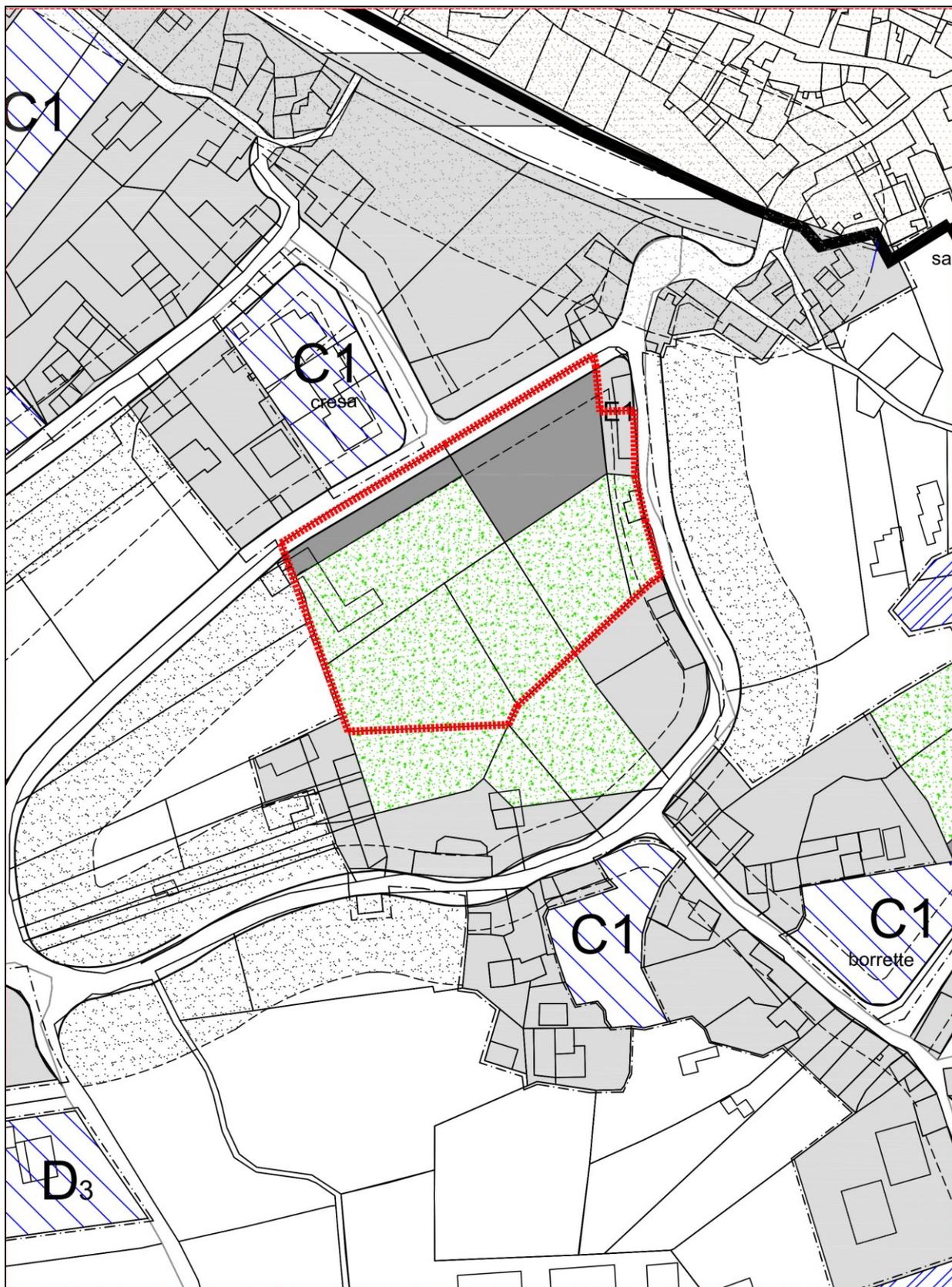
La variazione comporta una diminuzione delle aree a standard pari a 430 mq., non ha effetto sul dimensionamento della CIR e non rappresenta restituzione di suolo naturale in quanto la destinazione del PRG vigente è tra quelle che le ultime disposizioni in materia indicano come non produttrici di consumo di suolo.

Variazione n. 8) – (stralci cartografici 8A, 8B) – F. 35; mapp. 212, 221, 326, 387, 402, 403, 404 – Località Borrette

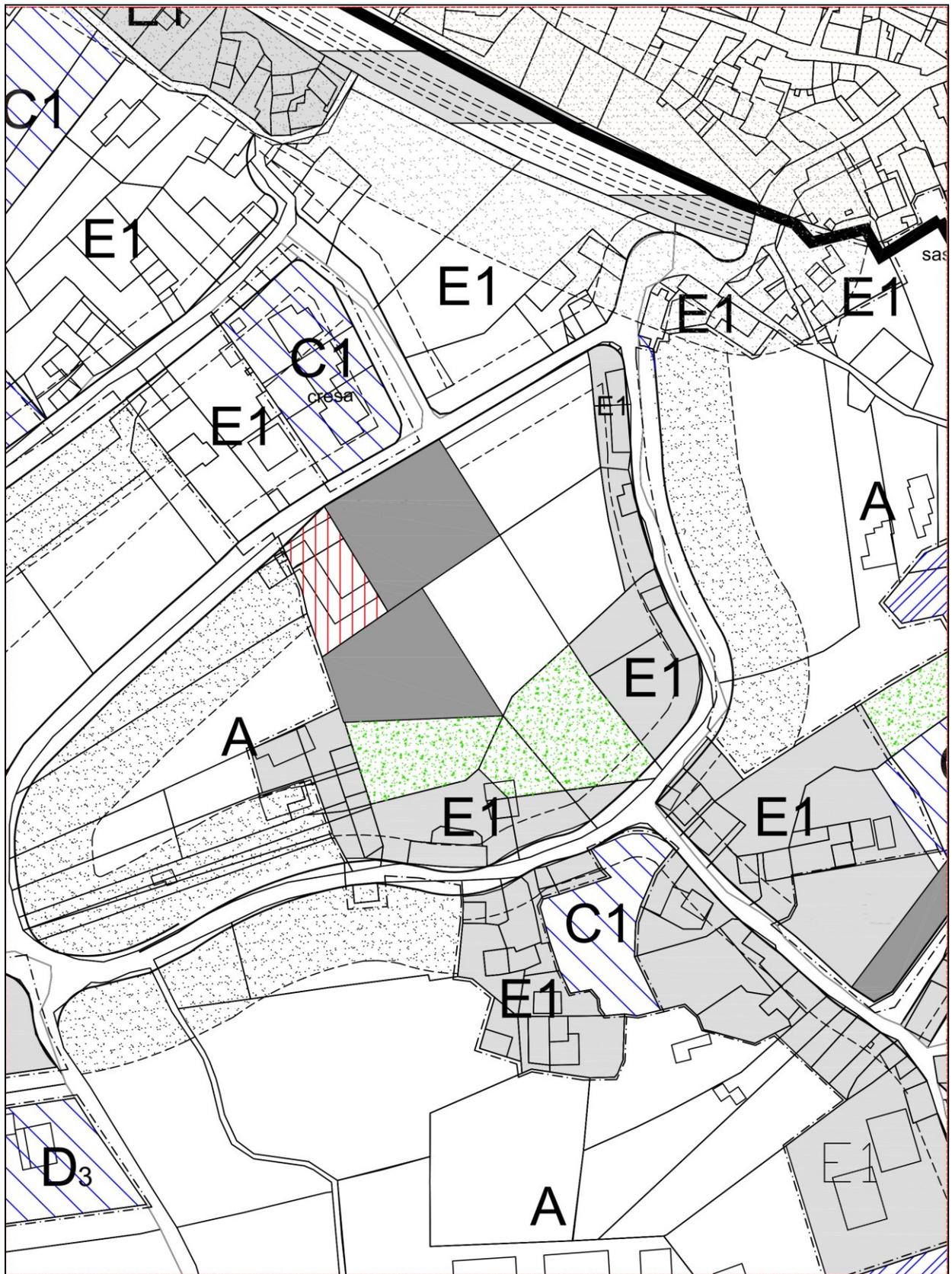
La modificazione è indirizzata a rendere possibile interventi di recupero ai fini residenziali sugli edifici inutilizzati esistenti lungo la strada che mette in comunicazione località “Sasso” con via Borrette e, ridimensionando l’esteso vincolo a verde pubblico e ad aree per il parcheggio individuato dal PRG vigente tra via Poletti e via Borette, retrocedere alla destinazione agricola i terreni di pertinenza dei suddetti edifici. Il riassetto delle classificazioni urbanistiche del sito, contempla la realizzazione di un parcheggio di 28 stalli a complemento di quello già esistente lungo via Poletti, adiacente alle rimesse comunali che vengono ora più correttamente classificate come attrezzature di interesse comune.

Nel dettaglio, il riordino del plesso di servizi delimitato tra via Poletti e Via Borrette fa registrare una diminuzione di 4.006 mq. della previsione di aree a verde pubblico, un aumento di 780 mq. di “aree per parcheggi pubblici” ed il riconoscimento di 527 mq. di “attrezzature di interesse comune”. Nel complesso le aree per servizi (standard) diminuiscono di 2.699 mq. calcolati al lordo della piccola area (238 mq.) di pertinenza degli edifici da recuperare che è stata classificata come “area residenziale esistente”.

E’ quest’ultima area quella che sola, nel quadro delle variazioni di classificazioni esercitate, produce potenziale consumo di suolo.



Stralcio cartografico 8A – PRG vigente



Stralcio cartografico 8B - Variante

Variazione n. 9) – (Stralci cartografici 9A; 9B) – F. 26; mapp. 217, 218, 381 – Località La Quartina

Dall'attività ricettiva de "La Quartina" è giunta la richiesta di poter utilizzare gli edifici di proprietà, quali pertinenze dell'attuale esercizio, siti al di là di via Pallanza, di rimpetto all'esistente ristorante.

Nel PRG vigente, gli edifici in oggetto sono compresi nella perimetrazione dell'Area Turistica T2b, assoggettata a P.E.C., che da via Pallanza sale costeggiando la via ai Mulini, in direzione della frazione di Bracchio.

Al fine di permettere l'intervento, si è proceduto alla modifica del perimetro del S.U.E. dell'area turistica avanti citata escludendo dalla stessa gli edifici oggetto della richiesta, attribuendo loro la classificazione di "Area Turistica" di tipo T1 ed introducendo nelle norme di attuazione di tale tipo di aree, specifiche deroghe utili alla realizzazione dell'intervento che è stato assoggettato a Permesso di Costruire Convenzionato, ai sensi del 4° comma dell'art. 49 della L.R. 56/77e s.m.i., come garanzia della regolare esecuzione degli impegni assunti in cambio delle deroghe normative concesse.

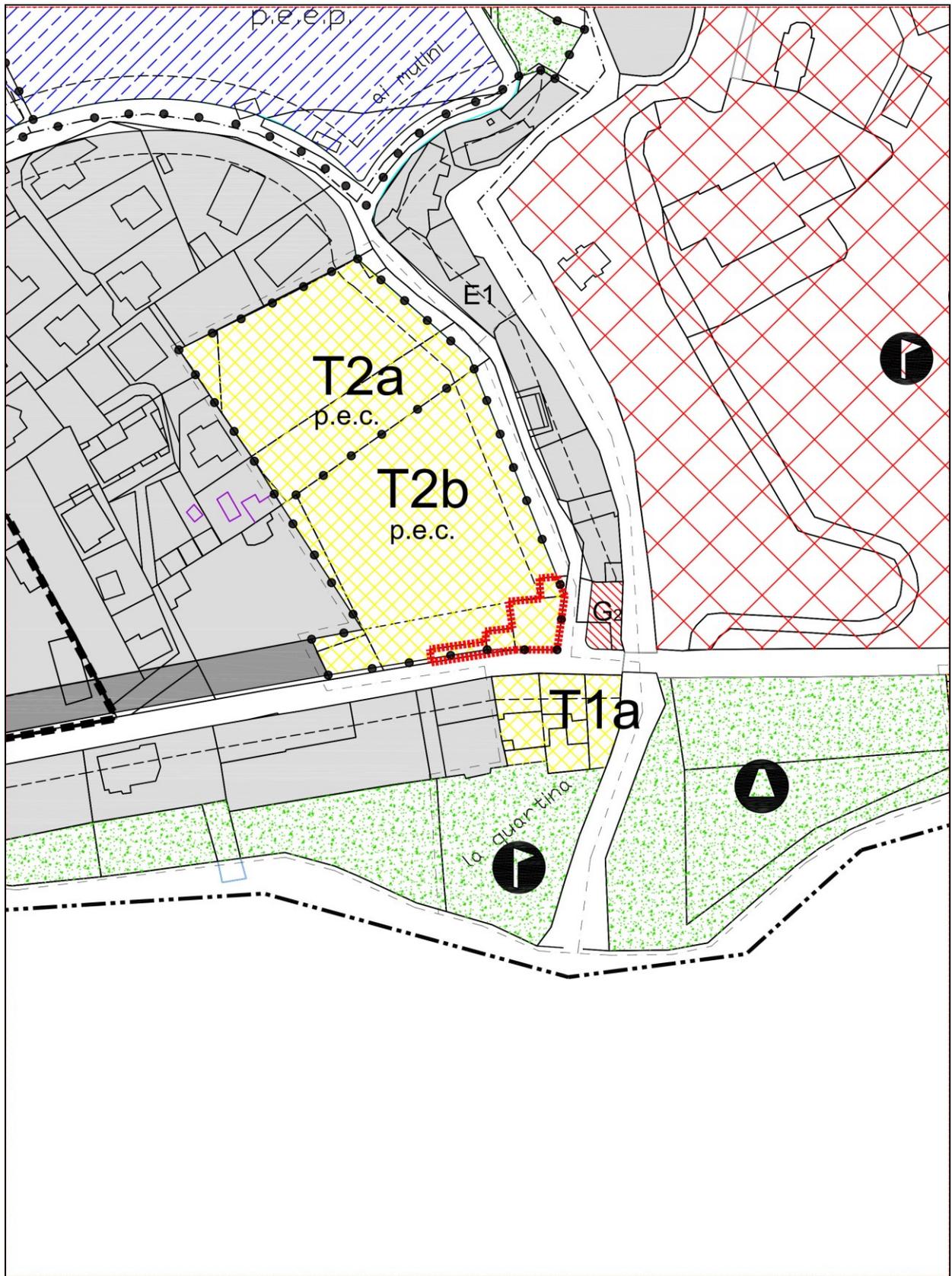
In particolare per l'area di tipo T1 contrassegnata da specifico segno grafico (⊗) l'intervento di ristrutturazione dovrà portare ad un edificio per il quale l'allineamento su via Pallanza deve permettere la realizzazione di un marciapiede di almeno 1,50 m. di larghezza, ancorchè coperto dal secondo piano aggettante fino al filo del marciapiede, avere altezza massima m. 7,50 con 2 piani fuori terra, rispettare il rapporto di copertura massimo dell'80% della SF, mostrare l'allineamento su via ai Mulini uguale all'esistente, assolvere agli standard, se necessari, con la completa monetizzazione. Per permettere la realizzazione dell'intervento è stata inoltre eliminato il previsto arretramento del filo dell'edificazione lungo via Pallanza.

La specificazione della categoria T1 di cui all'art. 40 – Aree turistiche (sigla T) delle Nda vigenti, viene di conseguenza integrata con l'aggiunta del seguente ultimo periodo:

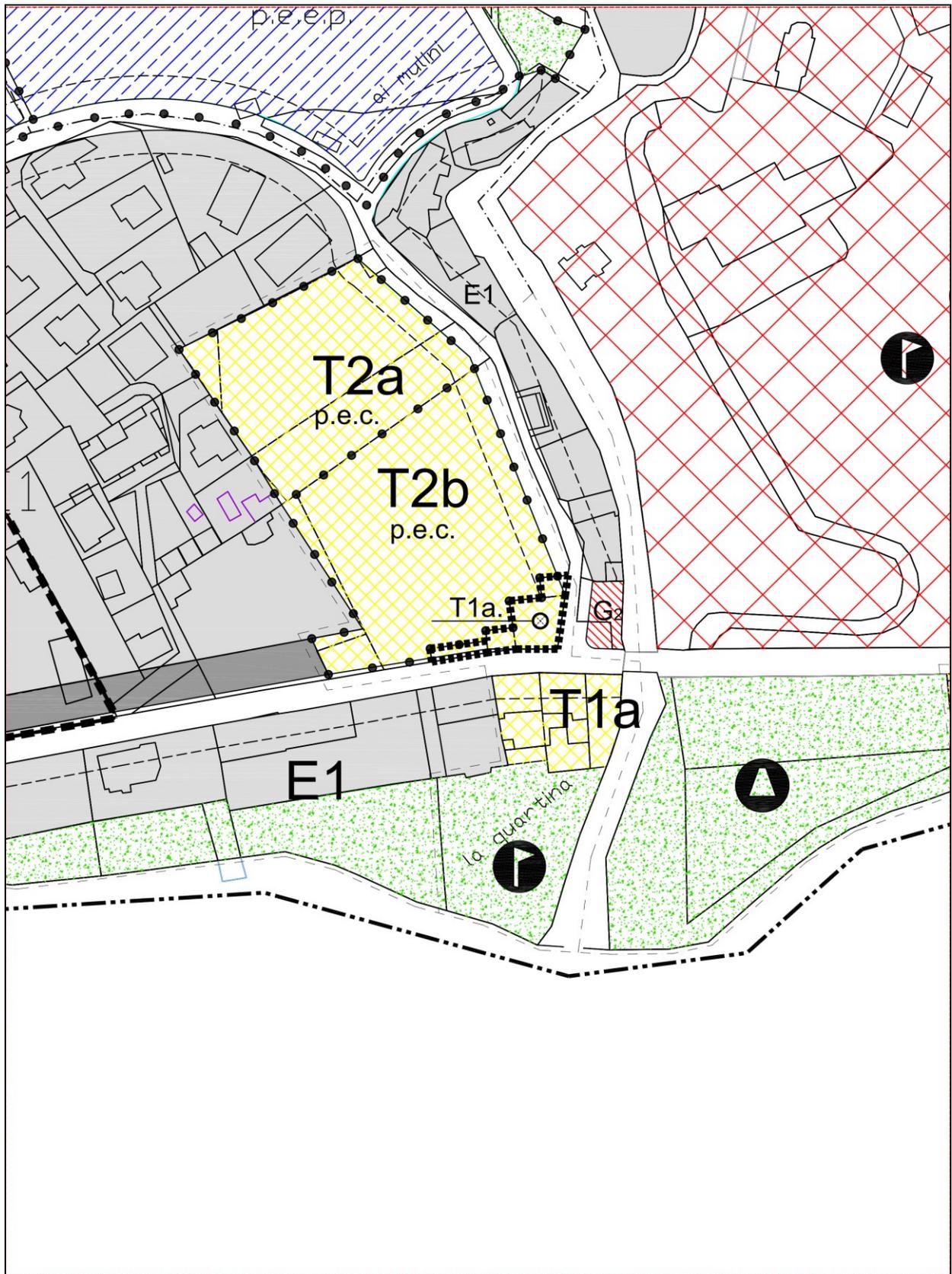
“ Per l'area (T1a) contrassegnata da specifico segno grafico (⊗) l'intervento di ricostruzione con ampliamento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

- **aumento massimo della SU esistente = 50%;**
- **rapporto di copertura massimo = 80% della SF;**
- **massimo di due p.f.t.;**
- **H massima = 7,50 m.;**
- **D confini = costruzione a confine o secondo le distanze previste dal C.C.;**
- **standard, se necessari, completamente monetizzati,**
- **l'allineamento su via Pallanza deve permettere la realizzazione di un marciapiede di almeno 1,50 m. di larghezza, ancorchè coperto dal secondo piano aggettante fino al filo del marciapiede stesso; l'allineamento su via ai Mulini deve essere uguale all'esistente.”.**

La variazione non comporta consumo di suolo.



Stralcio cartografico 9A – PRG vigente



Stralcio cartografico 9B - Variazione

Variazione n. 10 – (stralci cartografici 10A, 10B)

La variazione riguarda l'introduzione sulle tavole di Piano della nuova definizione dell'area soggetta alla Concessione Mineraria Toce e nelle NdA del nuovo articolo 28bis – Aree per attività estrattive denominata “Toce”, nonché delle integrazioni all'art. 28 – Concessioni per discariche, rinterrì, attività estrattive - Tutela dello strato attivo del suolo.

Le modifiche indicate sono state oggetto della Variante semplificata ex comma 15bis dell'articolo 17bis della L.R. 56/77 e s.m.i. approvata con D.C.C. n. 32 del 20.10.2022.

Di seguito l'integrazione dell'art. 28 che è stata attuata con l'aggiunta dei seguenti nuovi commi 5, 6 e 7:

“ omissis

La coltivazione di miniere è subordinata al rilascio della concessione mineraria da parte della Regione Piemonte ed è regolata dal R.D. 29 luglio 1927, n. 1443.

Per quanto riguarda la coltivazione di miniere l'edificazione di impianti e strutture è consentita nei limiti necessari alla produzione della miniera, a condizione che siano rispettati i distacchi minimi di metri 50 dal confine delle aree edificabili o delle aree a servizi previste dal P.R.G.C.

Il Piano Regolatore individua con apposita perimetrazione le aree di concessione mineraria.”;

ed il testo del nuovo art. 28bis:

“ All'interno dell'area di cui al presente articolo sono concesse le attività di escavazione e recupero ambientale legate alla miniera denominata “Toce”, coerentemente a quanto individuato dagli elaborati allegati alle autorizzazioni rilasciate ai sensi del Regio Decreto n. 1443 del 29 luglio 1927 e dell'art. 12 della L.R. 40/89 e s.m.i.

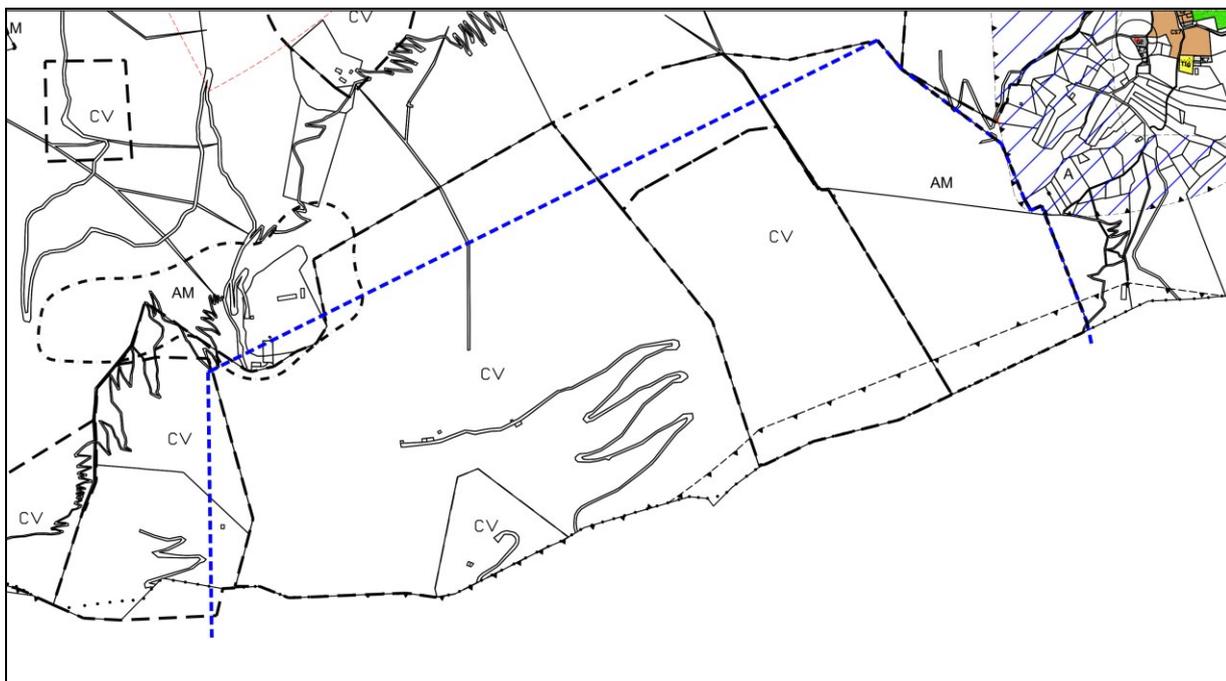
All'interno dei perimetri delle zone destinate alla attività estrattiva sono ammesse le strutture e gli impianti necessari alla estrazione, alla lavorazione ed al trasporto delle sostanze minerali oltre che le strutture di servizio strettamente necessarie al personale addetto, così come definite in sede di rilascio/rinnovo della concessione.

Le strutture e gli impianti, alla scadenza delle concessioni, dovranno essere completamente rimosse e le relative superfici, così come quelle interessate dalla attività estrattiva dovranno essere sistemate garantendo un'idonea riqualificazione sia paesaggistica che ambientale.

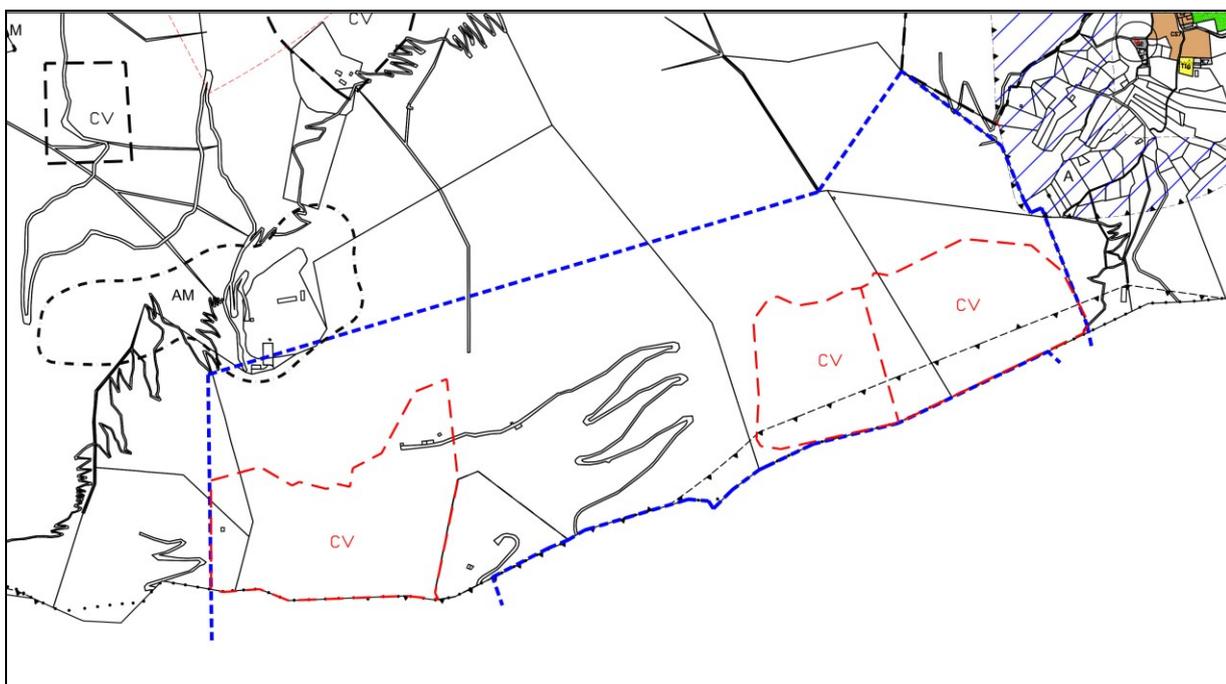
Ai sensi del presente articolo con i perimetri cartograficamente individuati sono da intendersi superate le perimetrazioni corrispondenti alle attività estrattive normate dall'art. 28.”.

La variazione ha poi determinato la volontà dell'Amministrazione di rendere normativamente più esplicita e cogente l'azione di tutela e salvaguardia paesaggistica della coltre boschiva anche là dove sul territorio non insista la maggior tutela dovuta alla presenza di SIC e ZPS. A tal fine, all'articolo 44 – Tutela paesaggistica – delle NdA del PRG viene aggiunto il seguente nuovo ultimo comma: **“Nei medesimi territori, fatto salvo quanto previsto per le aree ricadenti nella delimitazione delle Zone**

Protette Speciali (ZPS) appartenenti alla Rete Natura 2000, nonché quanto previsto alla lettera h) dell'art. 8 – Misure specifiche per ZPS - delle “Misure di conservazione per la tutela dei siti della Rete Natura 2000 del Piemonte” di cui alla DGR n. 54-7409 dello 07/04/2014 e s.m.i., per la gestione delle superfici forestali si applicano le disposizioni e gli strumenti di pianificazione di cui alla l.r. 4/2009 e i relativi provvedimenti attuativi.



Stralcio cartografico 10A – PRG vigente



Stralcio cartografico 10B - Variazione

Variazione n. 11 – (stralci cartografici 11A, 11B)

La variazione ratifica la formazione avvenuta, di fatto, di un parcheggio, come conseguenza dello riempimento attuato per esigenze di carattere idrogeologico dell'area delimitata a sud da via Sempione e a nord da via Strada Vecchia, poco oltre la diramazione di via alla Stazione. L'individuazione dell'area a servizi (standard) ne comporta l'aumento per 1.248 mq. in una zona che pur già dotata di infrastrutture analoghe, ne denuncia, soprattutto nel periodo di massima affluenza turistica, una cronica carenza.

Variazione n. 12 – (stralci cartografici 12A, 12B)

Sono tutte modificazioni di aree a servizi già esistenti (aree verdi pubbliche per il gioco e lo sport, aree per parcheggi pubblici) all'intorno dell'impianto cimiteriale del capoluogo per le quali si rende necessario un riordino al fine di realizzare un parcheggio correttamente dimensionato e un insieme di aree verdi d'arredo che concorrano a formare un intorno di serena tranquillità propria di un luogo dedicato alla pace e al raccoglimento.

La redistribuzione delle funzioni a fronte di una diminuzione delle aree a parcheggio (- 511 mq.), ma di una loro funzionale collocazione e forma d'impianto, comporta un aumento di 2.973 mq. delle aree a verde; tutti i terreni interessati dall'operazione sono di proprietà comunale e per la natura delle modificazioni riguardante esclusivamente previsioni relative ad aree a servizi, non interviene nel computo del potenziale consumo di suolo.

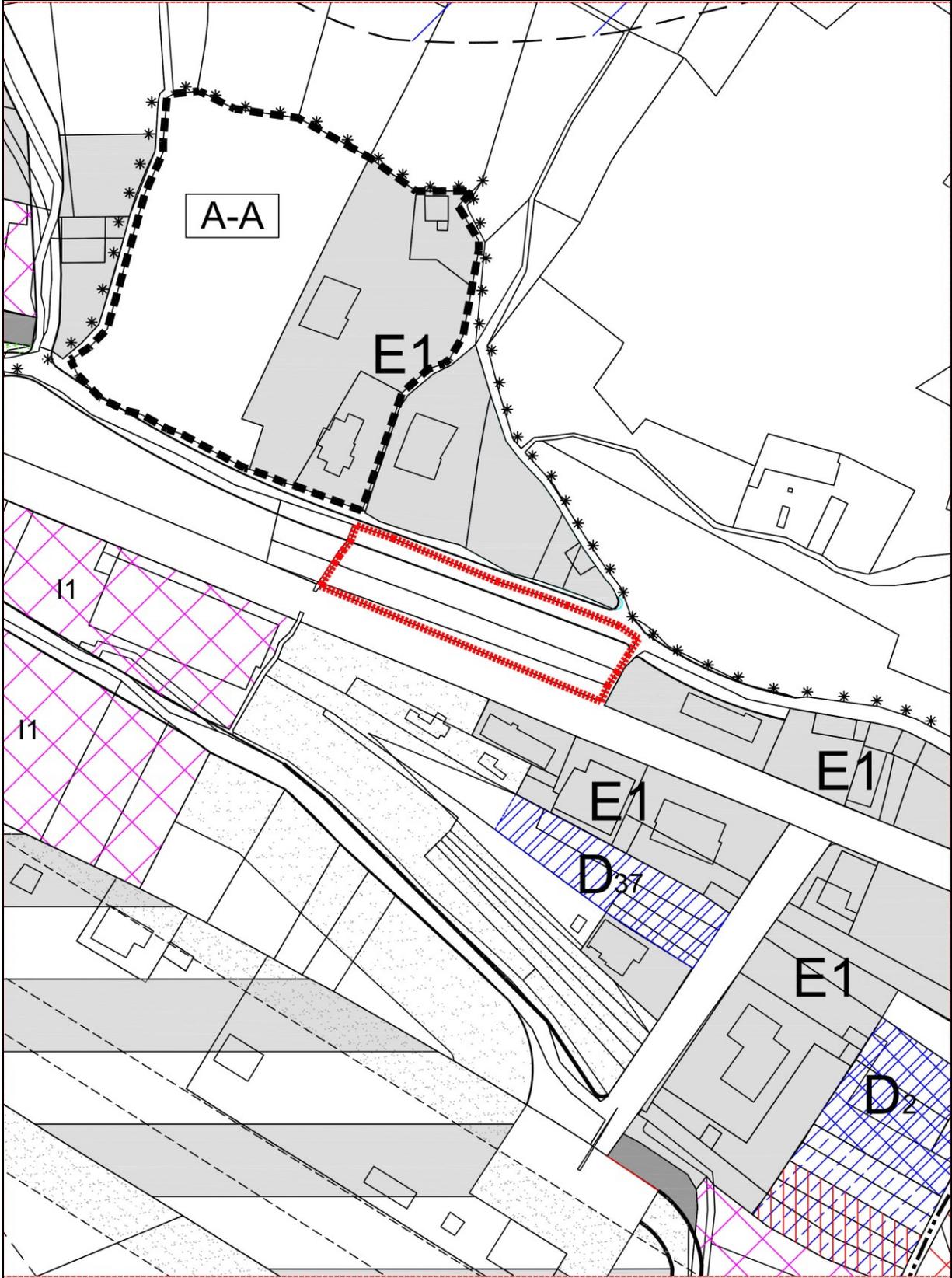
Variazione n. 13

La modificazione consiste nella ratifica cartografica dei nuovi limiti del Parco Nazionale della Val Grande approvati con DPR 18.07.2024 e con l'inserimento nell'articolato normativo dei necessari richiami alla legislazione sovraordinata vigente.

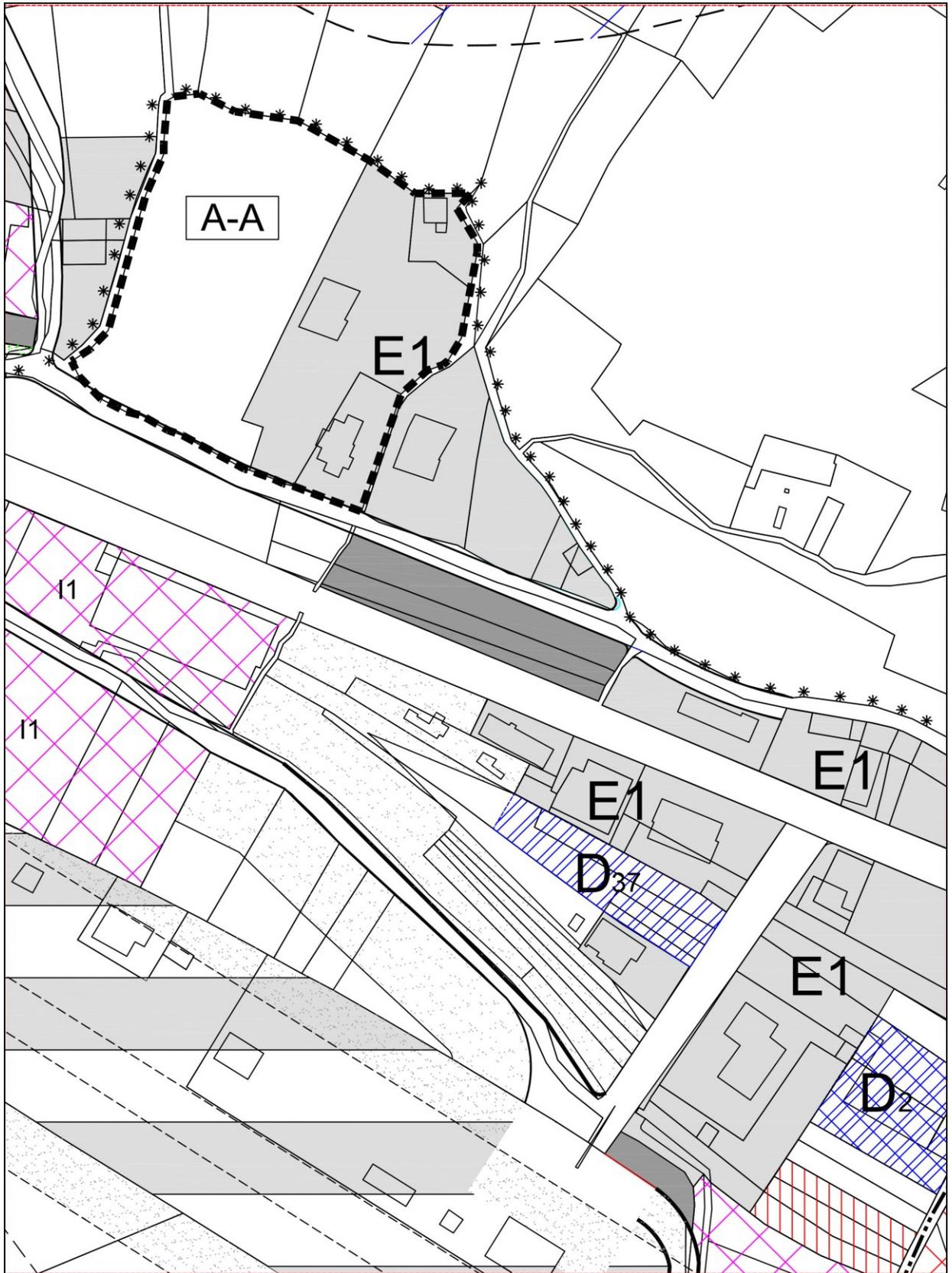
A tal fine all'art. 44 – Vincolo paesaggistico – delle Nda del PRG, il cui titolo viene come di seguito integrato: "... - **ambientale**", vengono aggiunti i seguenti ultimi due commi: "**Con DPR 18.07.2024 sono stati ampliati i confini del Parco Nazionale della Val Grande fino a comprendere la parte significativa del Comune di Mergozzo rappresentata graficamente sulle tavole del vigente PRG. Per le aree così individuate, al fine delle possibili attività urbanistico-edilizie in esse esercitabili, si fa generico riferimento alla legge 394/1991, al D.M. dell'Ambiente 2 marzo 1992, al D.P.R. 23 novembre 1993, al D.P.R. 24 giugno 1998, al Regolamento e al Piano del Parco.**

Nelle more dell'approvazione definitiva del Regolamento del Parco si applicano le norme previste per le classificazioni urbanistiche contemplate dalle presenti Nda per quanto non in contrasto con i contenuti dell'art. 11 della legge 394/1991; operano in ogni caso le misure generali di salvaguardia contenute nell'art. 4 e seguenti del D.M. 2 marzo 1992."

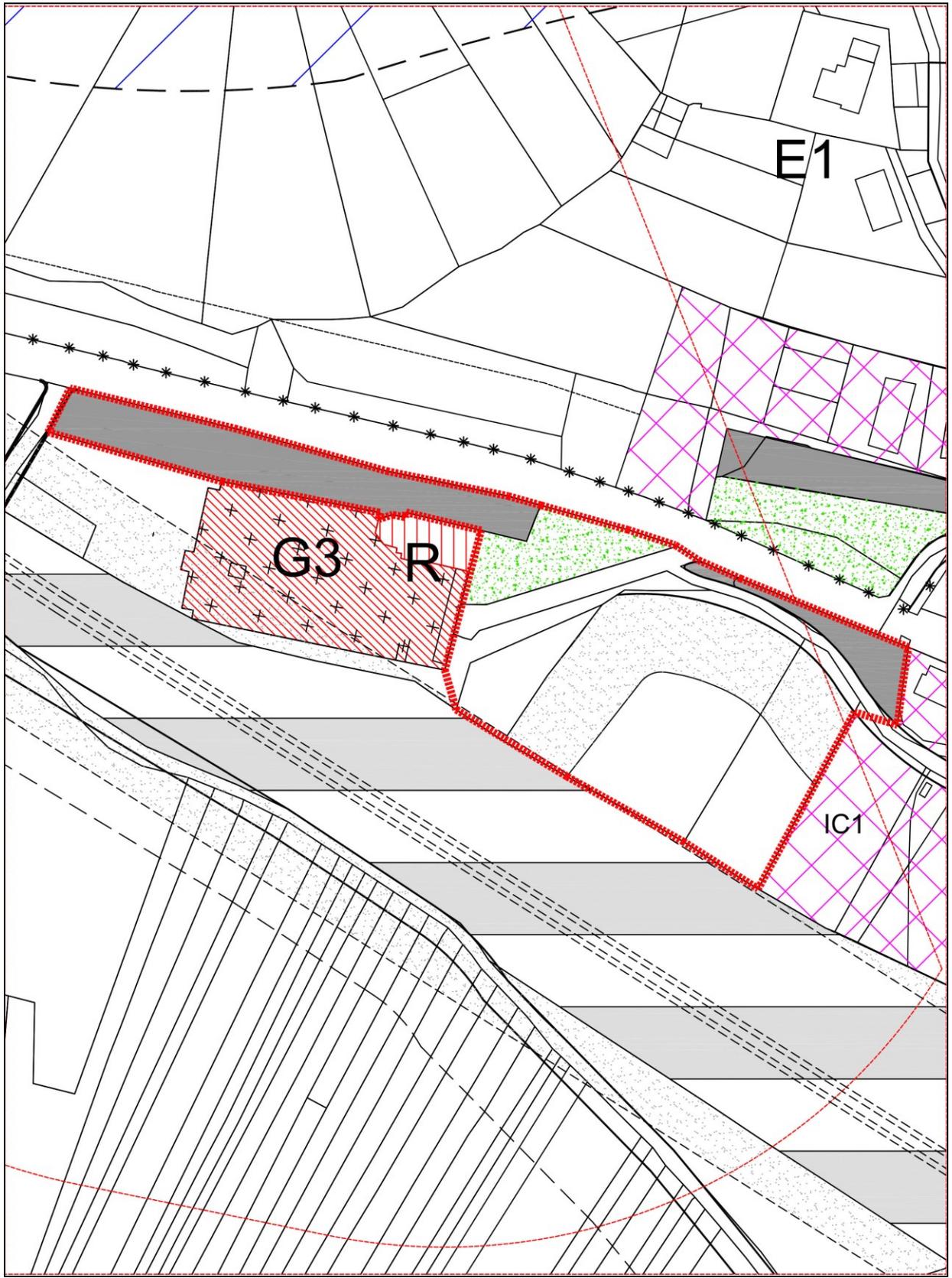
Stralcio cartografico 11A – PRG vigente



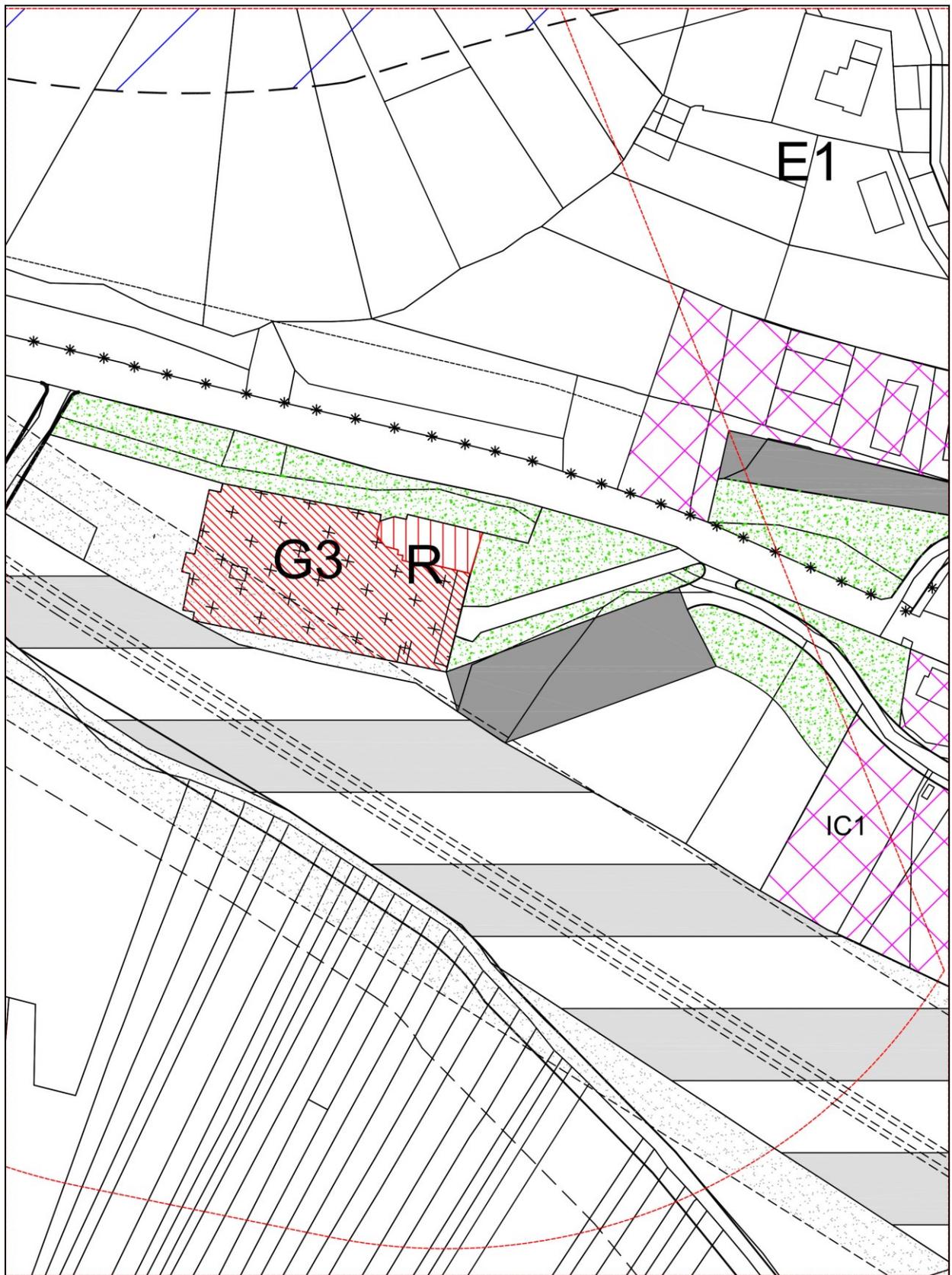
Stralcio cartografico 11B – Variazione



Stralcio cartografico 12A – PRG vigente



Stralcio cartografico 12B – Variazione



Caratteristiche dimensionali della Variante Parziale 2024

Di seguito, la sintesi dimensionale delle variazioni proposte dalla Variante permette di quantificare quale sia complessivamente l'effetto della stessa sulla dotazione di Piano delle aree per servizi.

Modifiche degli standard di Piano portate dalla VP 2024:

	Aree verdi pubbliche per il gioco e lo sport	Aree per attrezzature di interesse comune	Aree per l'istruzione pubblica	Aree per parcheggi pubblici	Totali
Var. 5	- 230	//	//	//	- 230
Var. 6	- 669	//	//	+ 107	- 562
Var. 7	//	- 420	//	//	- 420
Var. 8	- 4.006	+ 527	//	+ 780	- 2.699
Var. 9	//	//	//	//	//
Var. 10	//	//	//	//	//
Var. 11	//	//	//	+ 1.248	+ 1.248
Var. 12	+ 2.973	//	//	- 511	+ 2.462
Totali	- 1.932	+ 107	//	+ 1.624	- 201

E' quindi ora anche possibile procedere alla visualizzazione delle variazioni che le diverse categorie di servizi e lo standard di Piano hanno subito nel tempo a causa delle varianti apportate alla soglia dimensionale definita per gli stessi dall'approvazione dell'ultima variante generale (Variante '95 - D.G.R. 10-26932 del 26.03.1999).

Quadro riassuntivo delle modifiche dimensionali (standard):

	Aree verdi pubbliche per il gioco e lo sport mq.	Aree per attrezzature di interesse comune mq.	Aree per l'istruzione pubblica mq.	Aree per parcheggi pubblici mq.	Totali mq.	Superficie complessiva delle aree a servizi mq.	C.I.R. ab-v-pl	Dotazione di aree a servizi (standard) mq/ab-vano
Variante strutturale '95 (1999)	65.050	12.494	45.051	37.768	159.363	159.363	4.826	33.02
Variante Piste ciclabili (1999)	//	//	//	//	//	159.363	4.826	33,02

Variante Butterfly House (2001)	- 2.400	//	//	//	- 2.400	156.963	4.826	32,52
Variante Montalbano (2003)	//	//	//	//	//	156.963	4.826	32,52
Variante Due Palme (2003)	//	//	//	//	//	156.963	4.826	32,52
Variante serbatoio Montorfano (2007)	//	+ 1.900	//	//	+ 1.900	158.863	4.826	32,92
Variante Lotto 22 (2008)	//	//	//	//	//	158.863	4.826	32,92
Variante Argine (2011)	//	//	//	//	//	158.863	4.826	32,92
Variante 2011	+ 440	//	//	+ 500	+ 940	159.803	4.826	33,11
Variazione Tacchini (2012)	//	//	//	//	//	159.803	4.826	33,11
Variante CRI (2014)	//	//	- 975	//	- 975	158.828	4.826	32,91
Variante 2024	- 1.932	+ 107	//	+ 1.624	- 201	158.627	4.826	32,87
Totali	59.270	14.921	43.076	40.398	157.665	158.627	//	Differenziale con Var. '95 .- 0,15

Le modificazioni proposte dalla Variante e la ratifica di usi ormai divenuti definitivi, anche difformemente da quanto previsto nel vigente PRG, comportano la modifica delle quantificazioni relative agli standard di Piano così come compare nel prospetto dedicato. Rimane invariata la superficie delle Aree per l'istruzione mentre all'aumento delle Aree a parcheggio (+ 1.624 mq.), risponde una quasi analoga diminuzione delle Aree verdi pubbliche (- 1.932 mq.) ed un leggero aumento delle Aree per attrezzature di interesse comune (+ 107 mq.); nel complesso, la dotazione di aree per servizi pubblici (standard) diminuisce di 201 mq. per uno standard complessivo rapportato alla CIR di 4.826 ab-vani, di 32,87 mq/ab-vani.

Il nuovo standard di Piano è di 0,15 mq/ab-vani. più basso di quello determinato in origine in sede di approvazione della Variante '95 (33,02 ab-vani-pl) e quindi di un valore correttamente compreso nel range di legge (+/- 0,50 mq/ab-vani-pl) previsto quale condizione necessaria, anche se non sufficiente, per permettere di attribuire la classificazione di "parziale" alla presente variante.

Analogamente è possibile quantificare quale sia stata la modificazione delle aree per attività economiche a partire dalla medesima soglia temporale. Nel prospetto che segue, a partire dalla Variante strutturale '95, sono riportate le Varianti in corrispondenza delle quali sono state registrate le variazioni in oggetto fino a determinarne il valore cumulativo che interessa la Variante 2024.

Quadro riassuntivo delle modifiche dimensionali (attività economiche):

	Variante strutt. '95 (1999)	Variante Montalbano (2003)		△ %	Variante 2024		△ %	△ % su Var. '95
		variazioni	sup.		variazioni	sup.		
Aree produttive	329.340	//	329.340	0,00	//	329.340	0,00	0,00
Aree terziarie	//	//	//	//	//	//	//	//
Aree commerciali	//	//	//	//	//	//	//	//
Aree turistiche	88.345	- 900	87.445	- 1,02	//	87.445	//	//
Aree nel complesso	417.685	- 900	416.785	- 0,22	//	416.785	//	//

Rispetto alla superficie del complesso delle attività economiche la Variante 2024 non comporta modificazioni dei valori registrati in occasione dell'ultima Variante approvata (Variante Montalbano con D.C.C. n. 26 del 29.05.2003).

Compatibilità della Variante Parziale 2024 con la zonizzazione geologico-tecnica e con il Piano di Zonizzazione Acustica

Sotto il profilo dimensionale il dato relativo al complesso delle variazioni proposte appare quindi di scarsa rilevanza mentre la classificazione geologico-tecnica (C.P.G.R. 7LAP/96) e la classificazione acustica che le interessano appaiono pienamente compatibili con i nuovi assetti urbanistici acquisiti.

In calce alla presente relazione, la dichiarazione a firma del Dott. Geologo Fulvio Epifani che le variazioni introdotte dalla Variante non modificano il quadro comunale del dissesto.

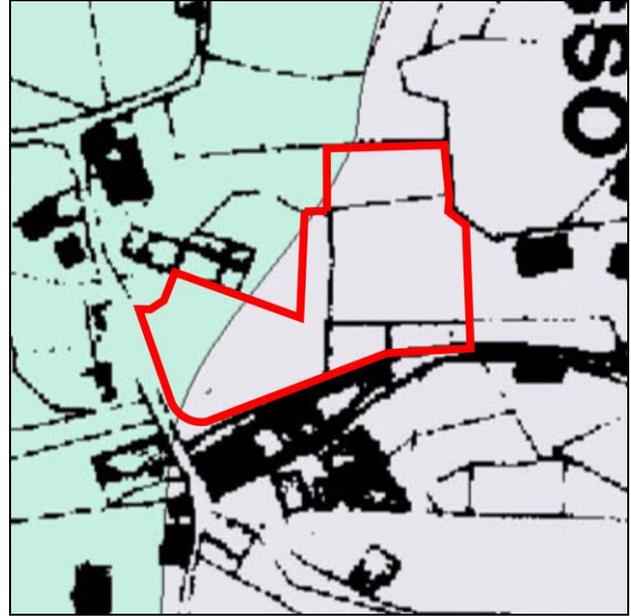
In allegato alla presente relazione, viene prodotta la Relazione Geologico-tecnica recante le schede delle aree di nuova utilizzazione introdotte dalla Variante.

Di seguito la visualizzazione della "Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" e quella relativa al PZA vigente con la localizzazione delle aree modificate dalla variante.

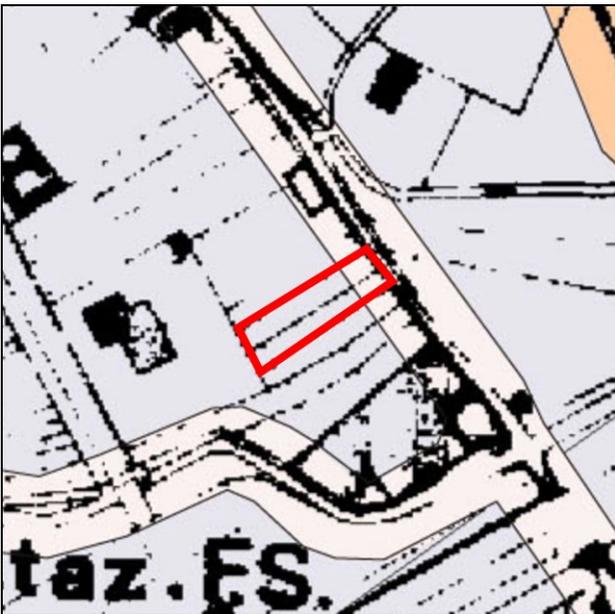
Stralci cartografici dalla vigente Carta di Sintesi (Variante strutturale '95 – 1999)



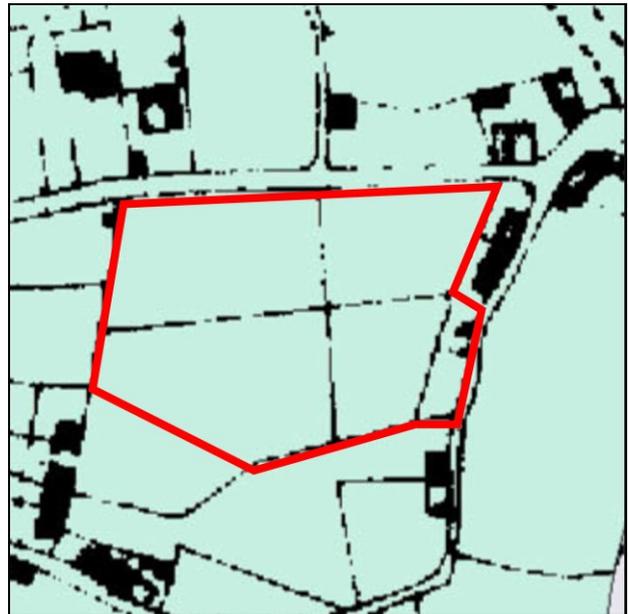
Variazione 5



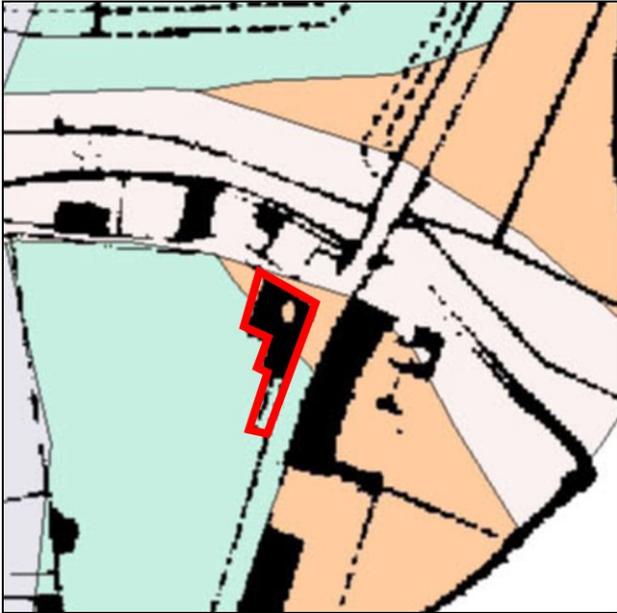
Variazione 6



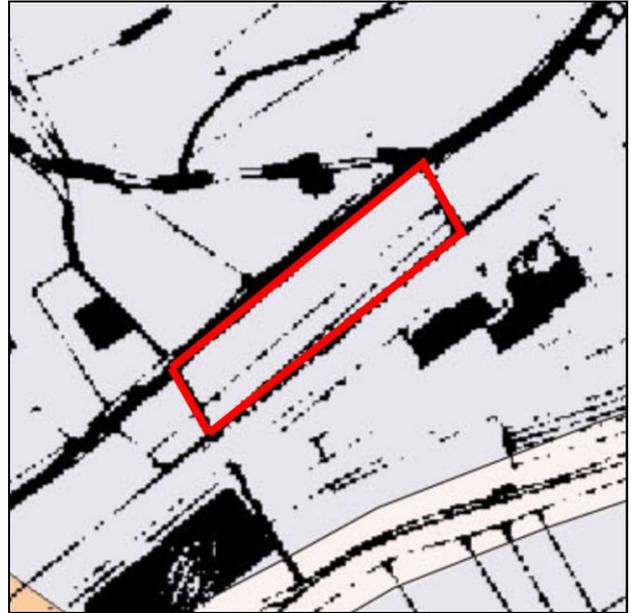
Variazione 7



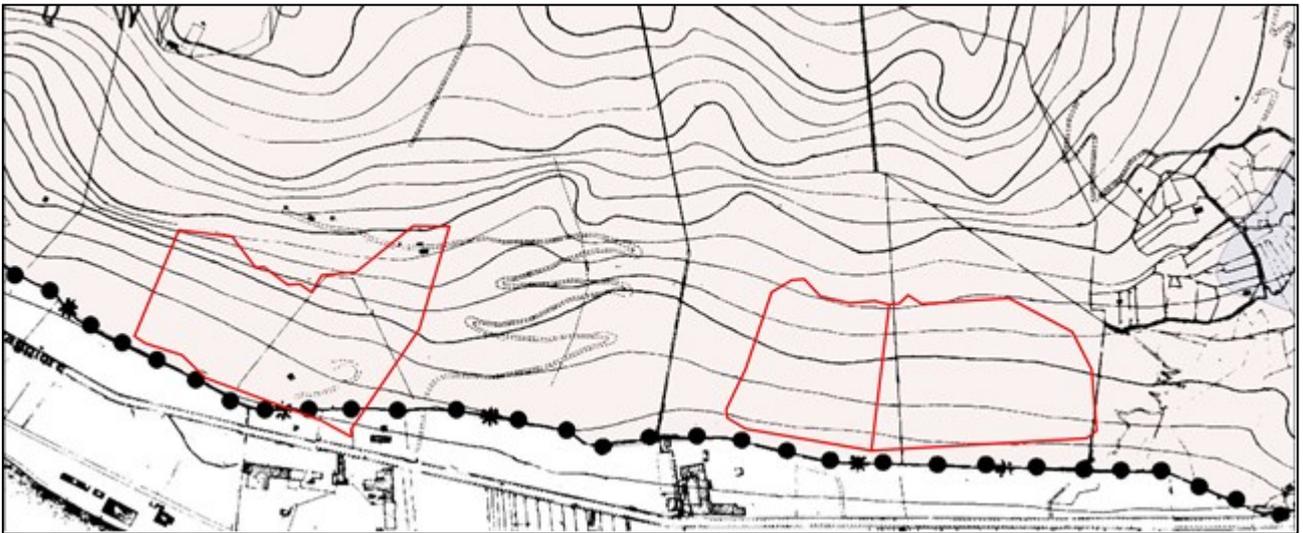
Variazione 8



Variazione 9

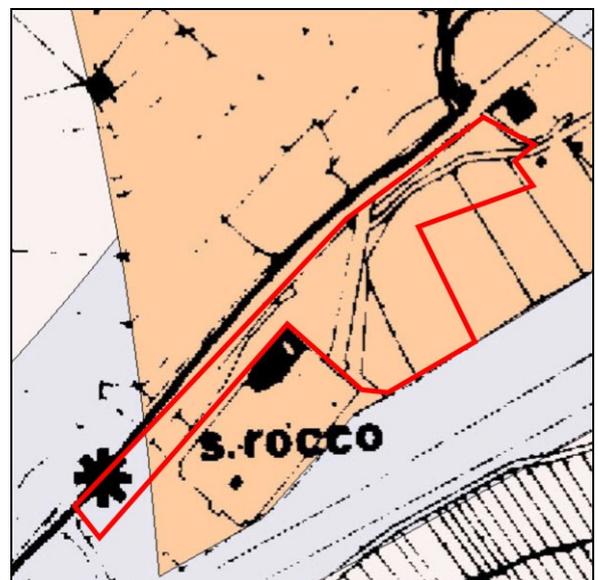


Variazione 11

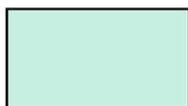


Variazione 10

Variazione 12



LEGENDA



CLASSE I

Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alla scelte urbanistiche



CLASSE II

Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici, realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante. Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la pensione all'edificabilità.



CLASSE IIIA

Porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti. (Per le opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili vale quanto indicato all'art. 31 della L.R. 56/77).



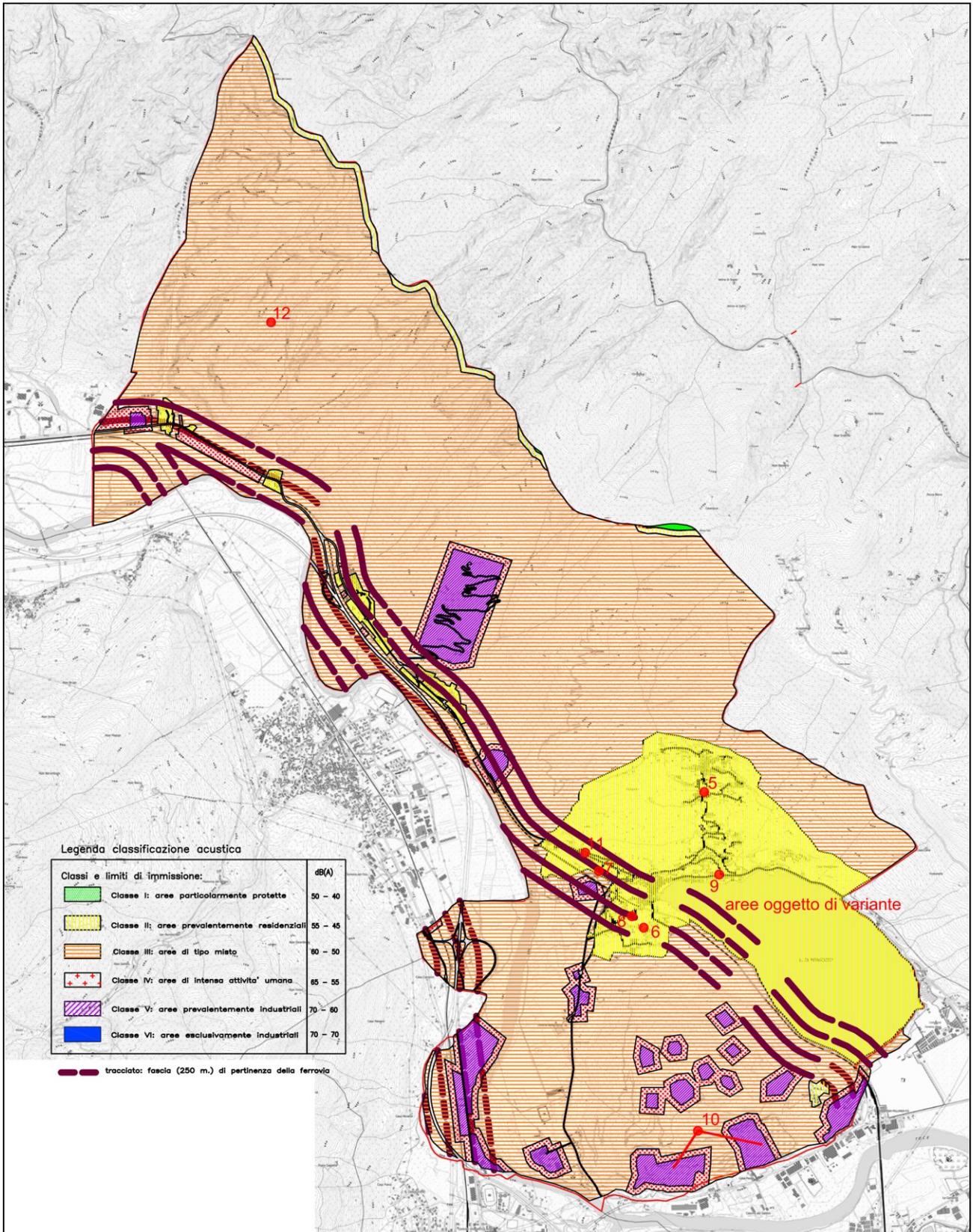
CLASSE IIIB

Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico, a tutela del patrimonio urbanistico esistente. In assenza di tali interventi di riassetto saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico. Per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili vale quanto indicato all'art. 31 della L.R. 56/77.

Nuove opere o nuove costruzioni saranno ammesse solo a seguito dell'avvenuta eliminazione o minimizzazione della pericolosità che deve essere conseguita con l'attuazione degli interventi di riassetto, ove previsti, e/o la stesura del programma di controllo e manutenzione delle opere esistenti. Tale programma deve prevedere la sorveglianza periodica e la verifica immediata in seguito al manifestarsi di eventi alluvionali e/o gravitativi.



Limite del vincolo idrogeologico
L.R. 45/89



PZA con individuazione modifiche

La Compatibilità ambientale della Variante Parziale 2024 – Consumo di suolo

Ai sensi della D.G.R. n. 12-8931/2008 il documento di esclusione dalla prosecuzione delle procedure di VAS a seguito della verifica preventiva di assoggettamento alle procedure medesime per la “Variante Parziale 2024” al P.R.G. del Comune di Oggebbio costituisce assolvimento degli adempimenti richiesti dall’art. 20 della L.R. 40/96 avente come oggetto la verifica di compatibilità ambientale e la Valutazione Ambientale Strategica di Piani e Programmi.

Per il rapporto che la “Variante Parziale 2024” presenta verso la pianificazione sovraordinata si rimanda al “Documento di Verifica preventiva di Assoggettabilità alla VAS” presentato contestualmente.

Di seguito, analiticamente, il consumo di suolo potenziale che l’attuazione della variante potrà comportare:

- nella variazione n. 5 il potenziale consumo di suolo è rappresentato dalla superficie per la quale è stato proposto il cambio di destinazione urbanistica da “Area agricola” (100 mq.) ed “Area verde pubblica per il gioco e lo sport” (230 mq.) ad “Area residenziale esistente”;
- nella variazione 6, tra le proposte modificazioni delle destinazioni urbanistiche comporta potenziale consumo di suolo l’ampliamento dell’ “Area residenziale esistente” (755 mq.), le altre variazioni di classificazione non contribuiscono al consumo in quanto l’area residenziale di completamento ha subito un semplice spostamento a parità di superficie preesistente e le altre hanno riguardato solo scambio tra classificazioni diverse di aree a servizi (standard);
- la variazione 7 comporta retrocessione ad “Area agricola” di un’area classificata nel PRG vigente come area a servizi che di per sé non costituisce consumo di suolo e che quindi ora non può comportare nemmeno “restituzione” dello stesso;
- nella variazione n. 8 il potenziale consumo di suolo è rappresentato dalla superficie per la quale è stato proposto il cambio di destinazione urbanistica da “Area verde pubblica per il gioco e lo sport” ad “Area residenziale esistente” (240 mq.); anche in questa variazione le altre modifiche di destinazione hanno riguardato aree a servizi ed in parte il loro ritorno alla destinazione agricola che però, ancora una volta, ai fini del bilancio del consumo di suolo, non può rappresentare concreta restituzione a terreno naturale;
- nella variazione n. 9 non vi è conversione di aree agricole;
- nella variazione n. 10 le aree in questione sono classificate come “estrattive” e come tali costituiscono consumo di suolo reversibile non andando a implementare la CSU;

- la variazione n. 11 non comporta consumo di suolo in quanto riguarda la destinazione a servizi di un'area agricola non conteggiabile nello specifico bilancio;
- la variazione n. 12 non riguarda la problematica del consumo di suolo.

Quantificazione del consumo di suolo:

variazione	5	6	7	8	9	10	11	12	totale
Consumo suolo mq.	330	755	//	238	//	//	//	//	1.323

Rispetto al dato ufficiale di riferimento proposto per la CSU del Comune di Mergozzo dal “Monitoraggio di consumo di suolo in Piemonte – 2015” (D.G.R. n. 34-1915 del 27.07.2015) quantificata in 130 ha, il consumo documentato relativo al quinquennio 26.08.2021/26.08.2026 equivale allo 0,10% a fronte del massimo ammesso del 3%, ai sensi del comma 10 dell’art. 31 – Contenimento del consumo di suolo – delle NdiA del vigente PTR.

Appartenenza della “Variante Parziale 2024” alla classe delle “varianti parziali”

La variazione al P.R.G. vigente, oltre a non interferire con progetti e piani sovracomunali, è assunta ai sensi del comma 5 dell’art. 17 della L.R. 56777 e s.m.i. costituendo “variante parziale” in quanto:

- a) non modifica l’impianto strutturale del PRG vigente, con particolare riferimento alle modificazioni introdotte in sede di approvazione;
- b) non modifica la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovra comunale né genera statuizioni normative o tecniche a rilevanza sovra comunale;
- c) non riduce la quantità globale delle aree per servizi di cui agli artt. 21 e 22 della L.R. 56/77 e s.m.i. per più di 0,50 mq/ab. non scendendo, comunque, al di sotto dei minimi previsti per le stesse dalla suddetta L.R.;
- d) non aumenta la quantità globale delle aree per servizi di cui agli artt. 21 e 22 della L.R. 56/77 e s.m.i. per più di 0,50 mq/ab, rimanendo, comunque, ben al di sopra dei minimi previsti per le stesse dalla suddetta L.R.;
- e) incrementa la C.I.R. prevista all’atto dell’approvazione della Variante strutturale ’95 (4.826 ab-vani-pl) di 9 pl portando l’aumento complessivo della stessa, cumulativo con le altre varianti approvate dal 1999, a 13 ab-vani-pl (+ 0,27%) ;
- f) incrementa le superfici territoriali o gli indici di edificabilità previsti dal PRG vigente per le attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive di una quantità pari a 2.215

mq. equivalente al 2,53% della superficie territoriale turistica e allo 0,53% della superficie di tutte le attività economiche esistenti e previste (rispettivamente all'1,49% e allo 0,31% se considerati cumulativamente a partire dalla Variante strutturale '95);

- g) non incide sull'individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo e non modifica la classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico contenuta nel PRG vigente;
- h) non modifica gli ambiti individuati ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i. né le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti.

La Variante, con riferimento agli ambiti oggetto di modifica, risulta infine conforme agli strumenti di pianificazione territoriale e paesaggistica regionali e provinciali, nonché ai piani settoriali che ne attuano le previsioni.

Coerenza della Variante Parziale 2024 con il PPR

In attesa dell'adeguamento al P.P.R. degli strumenti urbanistici locali, qualsiasi variante deve comunque dimostrare, per le parti del territorio interessate, la coerenza con le direttive e le prescrizioni dettate dallo strumento sovraordinato approvato con D.C.R. n. 233-35836 dello 03.10.2017, il cui obiettivo principale è la tutela e la valorizzazione del patrimonio paesaggistico, naturale e culturale.

Ricadendo tutte le variazioni contemplate dalla presente variante nella stessa nell'Unità Paesaggistica (1203 Mergozzo e Montorfano) e nell'Ambito 12 (Fascia costiera Nord del Lago Maggiore), è rispetto alle direttive e alle prescrizioni dettate per questa realtà territoriale che si muove la verifica di coerenza prevista dall'applicazione del P.P.R..

1, 2, 3, 4	variazioni normative riguardanti le sole aree edificate ed edificabili a destinazione residenziale e turistica in termini di tipologie d'uso, modalità di intervento ed adeguamento a legislazione sovraordinata
5	art. n. 38 – Aree di dispersione insediativa prevalentemente residenziali (m.i.6)
6	artt. n. 15 – Laghi e zone contermini; 31 – Relazioni visive tra insediamento e contesto; 38 – Aree di dispersione insediativa prevalentemente residenziali (m.i.6)
7	artt. n. 14 – Sistema idrografico; 38 (m.i.7); 38 – Aree di dispersione insediativa prevalentemente residenziali (m.i.7)
8	art. 38 – Aree di dispersione insediativa prevalentemente residenziali (m.i.6)
9	artt. 38 – Aree di dispersione insediativa prevalentemente residenziali (m.i.6); 22 – Viabilità storica e patrimonio ferroviario (1)
10	artt. 16 – Territori coperti da foreste e da boschi; 39 – “Insule” specializzate e complessi infrastrutturali (m.i.8 – c. 3, punto II – Le principali aree estrattive e minerarie)

(1) l'individuazione delle “Aree rurali di specifico interesse paesaggistico” ex art. 32 delle NdA del PPR è imprecisa e dovrà essere corretta in sede di adeguamento del PRG .

Zone fluviali – art. 14	azioni della variante
<p>direttive</p> <p>[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:</p> <p>a. verificano e precisano le aree di cui al comma 2, lettere a. e b., anche in conseguenza dell'adeguamento alla pianificazione di bacino;</p> <p>b. nelle zone fluviali "interne" prevedono:</p> <p>I. il ricorso prioritario a tecniche di ingegneria naturalistica per la realizzazione delle opere di protezione delle sponde;</p> <p>II. il ripristino della continuità ecologica e paesaggistica dell'ecosistema fluviale;</p> <p>III azioni di restauro ambientale e paesaggistico mirate alla salvaguardia di aree a particolare fragilità ambientale e paesaggistica;</p> <p>IV. il recupero e la riqualificazione delle aree degradate o abbandonate;</p> <p>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;</p> <p>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.</p> <p>[9].</p> <p>[10].</p> <p>prescrizioni</p> <p>[11] All'interno delle zone fluviali "interne" valgono le seguenti prescrizioni</p> <p>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</p>	<p>La variazione n. 7 ricade nella fascia allargata del fiume Toce, ma prevedendo semplicemente la retrocessione dell'area a destinazione agricola, la stessa non presenta alcun rapporto con le direttive del presente articolo.</p> <p>Anche la variazione n. 12 ricade, in parte, nella fascia allargata del Toce; la sua architettura, su richiesta non ufficializzata dell'Autorità di Bacino che prevedrebbe la creazione di una vasca di laminazione a monte dell'argine in sponda sinistra del fiume, progettato, ma non di prossima vicina costruzione, ha comunque provveduto a conservare gli spazi utili a soddisfare l'eventuale necessità.</p>

<p><i>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;</i></p> <p><i>b. la realizzazione di impianti di produzione idroelettrica deve rispettare 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.</i></p>	
<p>Laghi e zone contermini – art. 15</p>	<p>azioni della variante</p>
<p>direttive</p> <p><i>[7]. Per le aree di cui al comma 1, fermi restando i vincoli e le limitazioni dettate dal PAI, nonché le indicazioni derivanti dagli altri strumenti della pianificazione e programmazione di bacino e per quanto non attiene alla tutela del paesaggio, i piani locali:</i></p> <p><i>a. consentono la previsione di interventi di ristrutturazione urbanistica, quando finalizzati al recupero e alla valorizzazione delle aree interne all'urbanizzato e di interventi di nuova edificazione quando risulti opportuna una maggiore definizione dei bordi dell'insediato, da perseguire attraverso il disegno d'insieme del fronte costruito e delle eventuali infrastrutture viarie;</i></p> <p><i>b. consentono il recupero e la riqualificazione delle aree urbanizzate dismesse o già artificializzate comprensivi di interventi di tipo ambientale e paesaggistico finalizzati a incrementare la naturalità delle sponde lacustri e la loro percorribilità pedonale;</i></p> <p><i>c. non consentono la previsione di nuovi impianti per il trattamento rifiuti, per nuove attività estrattive o di lavorazione di inerti, se non inseriti all'interno di piani settoriali o di progetti organici di recupero e riqualificazione paesaggistica.</i></p> <p><i>[8].</i></p> <p>prescrizioni</p> <p><i>[9]. Nei laghi di cui al comma 4 la realizzazione di interventi relativi a nuovi porti, pontili o ad ampliamenti superiori al 20% della lunghezza dei moli o delle aree esterne esistenti di supporto alla funzionalità dei porti, è subordinata alla verifica della coerenza paesaggistica dell'intervento complessivo, prevedendo adeguati interventi e opere di integrazione con il paesaggio urbano e naturale circostante, da valutarsi in sede di procedure di</i></p>	<p><i>Le variazioni n. 6 e 8 si collocano ai margini della fascia di rispetto dello specchio lacustre (300 m.), ma separate visivamente e morfologicamente dallo stesso dall'emergenza del "Sasso", sito dell'antica rocca di epoca comunale che si eleva tra il lago e la valle del Toce.</i></p>

<p>VIA, ove prevista, e di autorizzazione paesaggistica.</p> <p>[10]. Nei territori contermini ai laghi di cui al comma 1, gli interventi di recupero e di riqualificazione degli ambiti urbanizzati o quelli di nuova costruzione devono essere realizzati secondo criteri progettuali di coerenza dimensionale e morfologica con i caratteri tipologici del tessuto edificato storicamente consolidato e di ripristino e valorizzazione delle relazioni paesaggistiche del territorio interessato, che ne contraddistinguono la connotazione e l'identità; il rispetto di tale prescrizione deve trovare riscontro all'interno della relazione paesaggistica di cui al DPCM 12 dicembre 2005.</p>	<p>La variazione n. 9 prevede un intervento di sostituzione di un edificio esistente in fregio alla litoranea via Pallanza.</p> <p>Per l'una e l'altra variazione, le norme di Piano tracciano per gli interventi indicazioni in linea con le caratteristiche del contesto.</p>
<p>Territori coperti da foreste e da boschi – art. 16</p>	<p>azioni della variante</p>
<p>direttive</p> <p>[8]. Nei territori di cui al [presente articolo] i piani locali:</p> <p>a. identificano il valore paesaggistico delle zone forestali anche mediante l'individuazione dell'ubicazione, della destinazione funzionale prevalente, della tipologia forestale;</p> <p>b. individuano i boschi con funzione protettiva, all'interno dei quali prevedere interventi finalizzati al mantenimento della funzione stessa.</p> <p>[9]. La pianificazione locale recepisce la disciplina in materia di compensazioni forestali ai sensi dell'articolo 19 della l.r. 4/2009.</p> <p>[10]</p> <p>prescrizioni</p> <p>[11]. I boschi identificati come habitat d'interesse comunitario ai sensi della Direttiva 92/43/CEE e che sono ubicati all'interno dei confini dei siti che fanno parte della Rete Natura 2000 costituiscono ambiti di particolare interesse e rilievo paesaggistico; all'interno di tali ambiti fino all'approvazione dei piani di gestione o delle misure di conservazione sito-specifiche si applicano le disposizioni di cui alle "Misure di conservazione per la tutela dei siti della Rete Natura 2000 in Piemonte" deliberate dalla Giunta regionale.</p> <p>[12]. Nei territori di cui al [presente articolo] gli interventi che comportino la trasformazione delle superfici boscate devono privilegiare soluzioni che consentano un basso impatto visivo sull'immagine complessiva del paesaggio e la conservazione dei valori storico-culturali ed estetico-percettivi del contesto, tenendo conto anche della funzione di intervallo fra le colture agrarie e di contrasto all'omogeneizzazione del paesaggio rurale di pianura e di collina.</p> <p>[13]. Nei territori di cui al [presente articolo], fatto salvo quanto previsto al comma 11 del presente articolo, per la gestione delle superfici</p>	<p>Le aree interessate dalla modificazione n. 10 sono in parte coperte da colture boschive che per le parti coinvolte dal processo di cavazione saranno oggetto di rinaturalizzazione.</p> <p>La variante integra l'art. 44 delle Nda (Tutela paesaggistica) inserendovi il riferimento normativo utile a richiamare l'applicazione delle disposizioni contenute nella L.R. 4/2009 per la gestione delle superfici forestali in genere.</p>

<p>forestali si applicano le disposizioni e gli strumenti di pianificazione di cui alla l.r. 4/2009 e i relativi provvedimenti attuativi.</p>	
<p>Art. 22. Viabilità storica e patrimonio ferroviario</p>	<p>azioni della variante</p>
<p>[1]. Il Ppr riconosce gli immobili, i percorsi, i tratti stradali e quelli ferroviari di interesse storico-culturale di livello regionale, comprendendo le infrastrutture e le opere d'arte a essi connesse, distinti in: rete viaria di età romana e medioevale, rete viaria di età moderna e contemporanea e rete ferroviaria storica, individuati nella Tavola P4 e negli Elenchi di cui all'articolo 4, comma 1, lettera e.</p> <p>[2]..... direttive</p> <p>[3]. I piani territoriali provinciali e i piani locali precisano e completano il censimento di quanto al comma 1, sulla base dei seguenti aspetti:</p> <p>a. i tratti di strada e i manufatti a essi connessi che costituiscono permanenze archeologiche;</p> <p>b. i percorsi connessi a fattori identitari di rilevanza regionale, come in particolare:</p> <p>I. le strade significative per specifiche memorie storiche o i percorsi devozionali, con le relative testimonianze materiali (cappelle, piloni votivi, monumenti, ecc.);</p> <p>II. la viabilità di rango minore (comprese le mulattiere e i sentieri), anche con riferimento ai materiali (lastricature, parapetti, muri a secco) o al ruolo strutturale per gli impianti insediativi rurali identificati all'articolo 40 (di costa, di valico, di cresta) o per le connessioni transfrontaliere;</p> <p>III. le aree limitrofe alle carreggiate stradali storiche, i cui impianti insediativi sono direttamente coinvolti nelle modalità d'uso della strada (in termini di tipi edilizi, accessi ai lotti, siti di sosta o mercato, ecc.);</p> <p>IV. le opere d'arte e i manufatti dell'infrastruttura (es. ponti, gallerie, viadotti, scarpate, opere di presidio, ecc.) e gli elementi architettonici (es. stazioni, caselli, casotti daziari, ecc.);</p> <p>V. le "porte urbane" e gli assi viari progettati con ruolo scenografico o ordinatore, in particolare ove connessi a centri e complessi architettonici significativi;</p> <p>VI. i tratti delle strade e delle linee ferroviarie storiche dotati di panoramicità, per i quali valgono le norme di cui all'articolo 30;</p> <p>VII. le visuali di e da strada o ferrovia testimoniate in modo ricorrente o esemplare nelle arti figurative, nella</p>	<p>La variazione n. 9 interessa fabbricati in fregio a via Pallanza che costituisce la litoranea del Lago di Mergozzo e che è strada panoramica, nonché viabilità storica, almeno per quanto riguarda il tracciato coincidente con quello della Strada reale Novara-Sempione.</p> <p>Gli interventi previsti non interferiscono con le caratteristiche storico-documentarie e paesaggistiche di detta viabilità.</p> <p>Medesimo effetto per le variazioni 11 e 12, ambedue posizionate in fregio a via Pallanza, anche se in un tratto non litoraneo.</p>

<p><i>letteratura e nell'iconografia storica.</i></p> <p>[4]. Per quanto individuato al comma 1 e al comma 3, i piani locali:</p> <p>a. disciplinano gli interventi in modo da assicurare l'integrità e la fruibilità d'insieme, il mantenimento e il ripristino, ove possibile, dei caratteri costruttivi, morfologici e vegetazionali, con particolare riferimento alle eventuali alberate, caratterizzanti la viabilità;</p> <p>b. sottopongono i manufatti edilizi o di arredo interessati a una normativa specifica che garantisca la leggibilità dei residui segni del loro rapporto con i percorsi storici, anche con riferimento alla valorizzazione di alberature, sistemi di siepi, recinzioni, cippi, rogge, canali significativi, oppure alla riduzione di impatti negativi di pali e corpi illuminanti, pavimentazioni, insegne, elementi di arredo urbano e di colore.</p> <p>[5]. Per quanto individuato al comma 1 e al comma 3, i piani e programmi di settore, relativi a viabilità e trasporti, per le opere di pregio specifico assicurano la manutenzione e, ove del caso, il restauro; per le opere costituenti bene d'insieme garantiscono, anche negli interventi di adeguamento dei tracciati stradali e ferroviari alle esigenze del traffico o della sicurezza, il rispetto della leggibilità della morfologia e delle tecniche costruttive storiche e del loro rapporto con il contesto, con particolare riguardo per la fruibilità panoramica.</p>	
<p>Relazioni visive tra insediamenti e contesto – art. 31</p>	<p>azioni della variante</p>
<p>direttive</p> <p>[2]. I piani locali:</p> <p>a. possono integrare le individuazioni di cui al comma 1 distinguendo i casi in cui emerga una buona leggibilità delle relazioni o la particolarità delle morfologie localizzative o delle componenti costruite, coltivate o naturali;</p> <p>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;</p> <p>c. salvaguardano la visibilità dalle strade, dai punti panoramici e dal sistema dei crinali collinari;</p> <p>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;</p>	<p>Le variazioni n. 6 e 8, prevedono interventi di completamento urbano del borgo di abbastanza recente formazione che corona da sud-ovest il sito dell'insediamento di epoca comunale che sovrastava il nucleo storico oggi conosciuto come "Sasso". L'attuazione della variante non interferisce con la relazione visiva tra l'emergenza documentaria ed il contesto.</p>

<p>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</p>	
<p>Aree di dispersione insediativa prevalentemente residenziali – art. 38 (m.i.6 – m.i.7)</p>	<p>azioni della variante</p>
<p>[1] aree rurali investite da processi di dispersione</p> <p>a. caratterizzate da insediamenti a bassa densità, prevalentemente residenziali (m.i. 6);</p> <p>b. caratterizzate da insediamenti isolati reiterati, con edifici di grandi dimensioni prevalentemente specialistici (produttivi, terziari, commerciali, per attrezzature tecnologiche), localizzati per lo più lungo le strade, privi di un disegno d'insieme (m.i. 7).</p> <p>[2] direttive</p> <p>[3]. I piani locali, in relazione alle specificità dei territori interessati, verificano e precisano la delimitazione delle morfologie, al fine di mantenerne e promuoverne la destinazione agricola prevalente; all'interno di queste individuano altresì le aree marginali irreversibilmente compromesse, per le quali i caratteri ambientali e paesaggistici siano stati strutturalmente modificati rispetto a quelli della preesistente matrice rurale.</p> <p>[4]. Entro le dette aree i piani locali definiscono previsioni e normative finalizzate a garantire che:</p> <p>a. eventuali interventi insediativi, a eccezione di quelli connessi allo svolgimento delle attività agricole, non interessino le aree caratterizzate da elevata produttività e pregio agronomico di cui all'articolo 20, biopermeabilità di cui all'articolo 19 e valenza percettivo-identitaria, paesaggistica o culturale di cui agli articoli 30, 32 e 33, ovvero le aree libere residue interessanti ai fini della realizzazione della rete ecologica di cui all'articolo 42, e si concentrino nelle aree irreversibilmente compromesse di cui al comma 3;</p> <p>b. possano essere ammessi, oltre a interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, solo i completamenti realizzabili nelle aree interstiziali all'interno o a margine di contesti già edificati, se finalizzati alla definizione di margini e bordi di separazione tra aree libere e aree costruite;</p> <p>c. gli interventi consentiti mirino alla riqualificazione del contesto, privilegiando allineamenti finalizzati al riordino degli insediamenti e l'uso di caratteri tipologici coerenti con l'ambiente e il paesaggio</p>	<p>Le variazioni n. 5, 6, 8 ricadono nelle "Aree di dispersione insediativa prevalentemente residenziali (m.i.6)" collocandosi negli spazi interclusi e marginali del tessuto edificato già compromesso nei caratteri ambientali e paesaggistici della originaria matrice rurale. L'uso delle aree risulta sostanzialmente rispondente alla morfologia insediativa m.i.6, non in contrasto con le direttive dell'art. 38 delle Nda del PPR e con le prescrizioni contenute nella Scheda A165 della Prima Parte del Catalogo dei Beni Paesaggistici (Dichiarazione di notevole interesse pubblico del centro abitato e dei dintorni del Comune di Mergozzo).</p> <p>La variazione n. 9 ricade nelle aree della presente classificazione, ma di tipo m.i.7. e comporta il recupero del patrimonio edilizio esistente sganciando l'intervento da un piano esecutivo turistico che ne avrebbe potuto prevedere la demolizione con detrimento dei caratteri tipologici esistenti invece di privilegiare il riordino e il mantenimento di quelli coerenti con l'ambiente.</p>

<p><i>circostante, nonché alla conservazione e valorizzazione dei sistemi di ville di cui all'articolo 26; la progettazione sia urbanistica sia edilizia deve inoltre tenere conto di quanto indicato dagli specifici indirizzi per la qualità paesaggistica predisposti dalla Giunta regionale;</i></p> <p><i>d. siano favoriti gli interventi di riconversione verso utilizzi agricoli di aree ed edifici con diversa destinazione d'uso.</i></p>	
<p>“Insule” specializzate e complessi infrastrutturali – art. 39 (m.i.8 – c. 3, punto II – Le principali aree estrattive e minerarie)</p>	<p>azioni della variante</p>
<p>direttive</p> <p>[4]. I piani locali verificano e precisano la delimitazione delle morfologie</p> <p>[5] eventuali ampliamenti o nuove aree per funzioni specializzate o lo sviluppo di nodi infrastrutturali di interesse regionale devono privilegiare:</p> <p>a. localizzazioni nei contesti degradati, anche segnalati nel Ppr come aree di criticità, purché ricompresi all'interno di progetti di riqualificazione urbanistica ed edilizia dei siti;</p> <p>b. scelte localizzative finalizzate al conseguimento degli obiettivi [general] e subordinate alla realizzazione delle necessarie mitigazioni e compensazioni.</p> <p>[6].</p> <p>[7]. I piani settoriali e locali disciplinano il recupero delle aree estrattive e minerarie in modo tale da mitigare l'impatto prodotto dall'attività produttiva ripristinando, quando possibile, le condizioni originarie dell'area tramite interventi di rinaturalizzazione e ripristino morfologico e vegetativo..</p> <p>[8].</p> <p>prescrizioni</p> <p>[9]</p>	<p><i>L'individuazione riportata nel PPR non corrisponde alla reale forma e consistenza della specifica morfologia. Rimandando la puntualizzazione al processo di adeguamento del PRG al PPR, per vicinanza ed analogia, al di là della particolare situazione riguardante la medesima illustrati in premessa alla presente relazione, si considerano localizzazione e contenuti della variazione n. 10 come appartenenti alla specifica morfologia.</i></p> <p><i>Per l'attività di interesse, trattasi di riapertura per differenti lavorazioni (raccolta ed utilizzazione di feldspati) di siti estrattivi già dismessi, in deroga alle prescrizioni della Scheda A166 della Prima Parte del Catalogo, ma funzionalmente alla futura rinaturalizzazione delle aree.</i></p> <p><i>La convenzione per l'attivazione della Concessione Mineraria Toce la cui individuazione è oggetto della variazione n. 10, prevede espressamente gli interventi di rinaturalizzazione e ripristino morfologico e vegetativo delle aree al termine dell'attività.</i></p>

L'uso delle aree considerate risulta sostanzialmente rispondente alle morfologie insediative, non in contrasto con direttive e prescrizioni delle NdA del PPR e con le prescrizioni contenute nelle Schede A165 e A166 della Prima Parte del Catalogo dei Beni Paesaggistici (Dichiarazione di notevole interesse pubblico).

Dall'esame dei rapporti che i contenuti della variante presentano con direttive e prescrizioni degli articoli delle NdA del PPR che regolamentano morfologie insediative, vincoli ambientali e tutele paesaggistiche che interessano in qualche modo le variazioni proposte, appare possibile affermare che la variante in oggetto può essere ritenuta **adeguata** allo strumento sovraordinato.

Aree per servizi (standard) – Aree per attività economiche – Rete urbanizzata

A seguire viene riproposto il prospetto di quantificazione dell'effetto cumulativo prodotto sulla C.I.R., sulla dotazione di aree a servizi pubblici e sulla trasformazione delle aree per attività economiche a partire dall'ultima Variante di tipo strutturale (Variante '95) apportata in ordine di tempo che, approvata con D.G.R. n. 10-26932 del 26.03.1999, costituisce il riferimento per la verifica dei limiti dimensionali di cui al comma 5 dell'art. 17.

La tabella conferma come sotto il profilo urbanistico la Variante proposta rientri pienamente tra le Varianti allo strumento urbanistico del tipo "parziale", come definito al comma 5 dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i., in quanto il Δ di scostamento dello standard di Piano relativo alle aree a servizi pubblici è contenuto nell'intervallo ammesso (+/- 0,50 mq/ab.vano) sia se inteso come Δ progressivo nel tempo (32,87 – 32,91 = - 0,04), Variante su Variante, sia se inteso come scostamento rispetto alla Variante Strutturale '95 per ogni singola Variante successiva (32,87 – 32,88 = - 0,15).

Modificazione dello standard complessivo di Piano a partire dalla "Variante Strutturale '95" approvata con D.G.R. n. 10-26932 del 26.03.1999

	Aree verdi pubbliche per il gioco e lo sport mq.	Aree per attrezzature di interesse comune mq.	Aree per l'istruzione pubblica mq.	Aree per parcheggi pubblici mq.	Totali mq.	Superficie complessiva delle aree a servizi mq.	C.I.R. ab-v-pl	Dotazione di aree a servizi (standard) mq/ab-vano
Variante strutturale '95 (1999)	65.050	12.494	45.051	37.768	159.363	159.363	4.826	33.02
Variante Piste ciclabili (1999)	//	//	//	//	//	159.363	4.826	33,02
Variante Butterfly House (2001)	- 2.400	//	//	//	- 2.400	156.963	4.826	32,52
Variante Montalbano (2003)	//	//	//	//	//	156.963	4.826	32,52
Variante Due Palme (2003)	//	//	//	//	//	156.963	4.826	32,52
Variante serbatoio Montorfano (2007)	//	+ 1.900	//	//	+ 1.900	158.863	4.826	32,92
Variante Lotto 22 (2008)	//	//	//	//	//	158.863	4.826	32,92
Variante Argine (2011)	//	//	//	//	//	158.863	4.826	32,92

Variante 2011	+ 440	//	//	+ 500	+ 940	159.803	4.826	33,11
Variazione Tacchini (2012)	//	//	//	//	//	159.803	4.826	33,11
Variante CRI (2014)	//	//	- 975	//	- 975	158.828	4.826	32,91
Variante 2024	- 1.932	+ 107	//	+ 1.624	- 201	158.627	4.826	32,87
Totali	59.270	14.921	43.076	40.398	157.665	158.627	//	Differenziale con Var. '95 .- 0,15

La Variante Parziale 2024 non comporta variazioni delle aree per attività economiche.

Sempre nel quadro delle condizioni richieste dalla Legge Regionale per l'inquadramento delle Varianti Parziali, è stato di seguito riprodotto lo stralcio cartografico di rappresentazione della dotazione d'area (intorno significativo) relativa alle urbanizzazioni di rete.

LEGENDA:

RETE FOGNARIA

	COLLETTORI RETE FOGNARIA
	STAZIONE DI SOLLEVAMENTO
	STAZIONE DI RILANCIO
	FOSSA IMHOFF
	DEPURATORE

RETE IDRICA

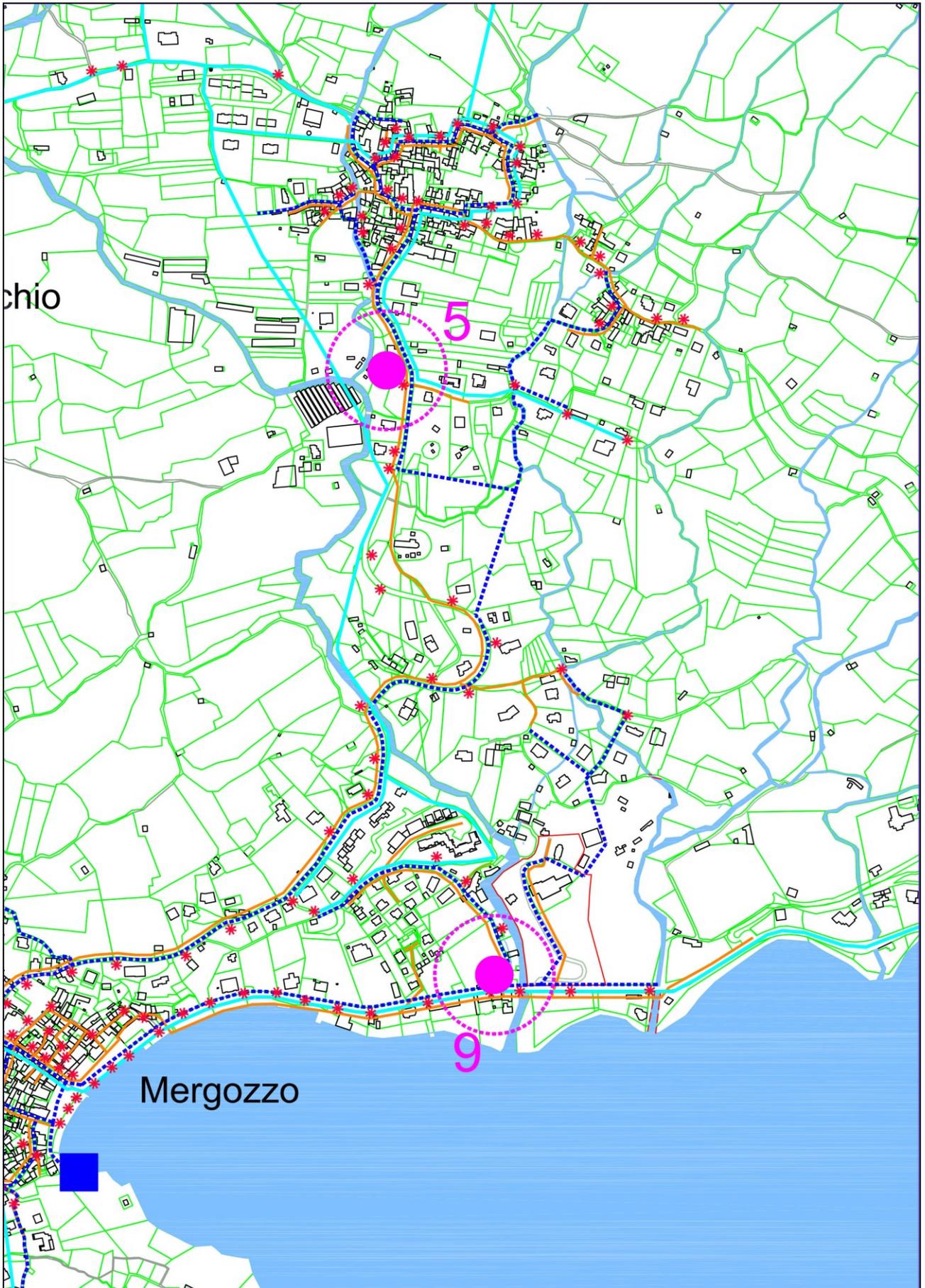
	CONDOTTA DI DISTRIBUZIONE
	POZZI IDROPOTABILI
	SORGENTI
	SERBATOI

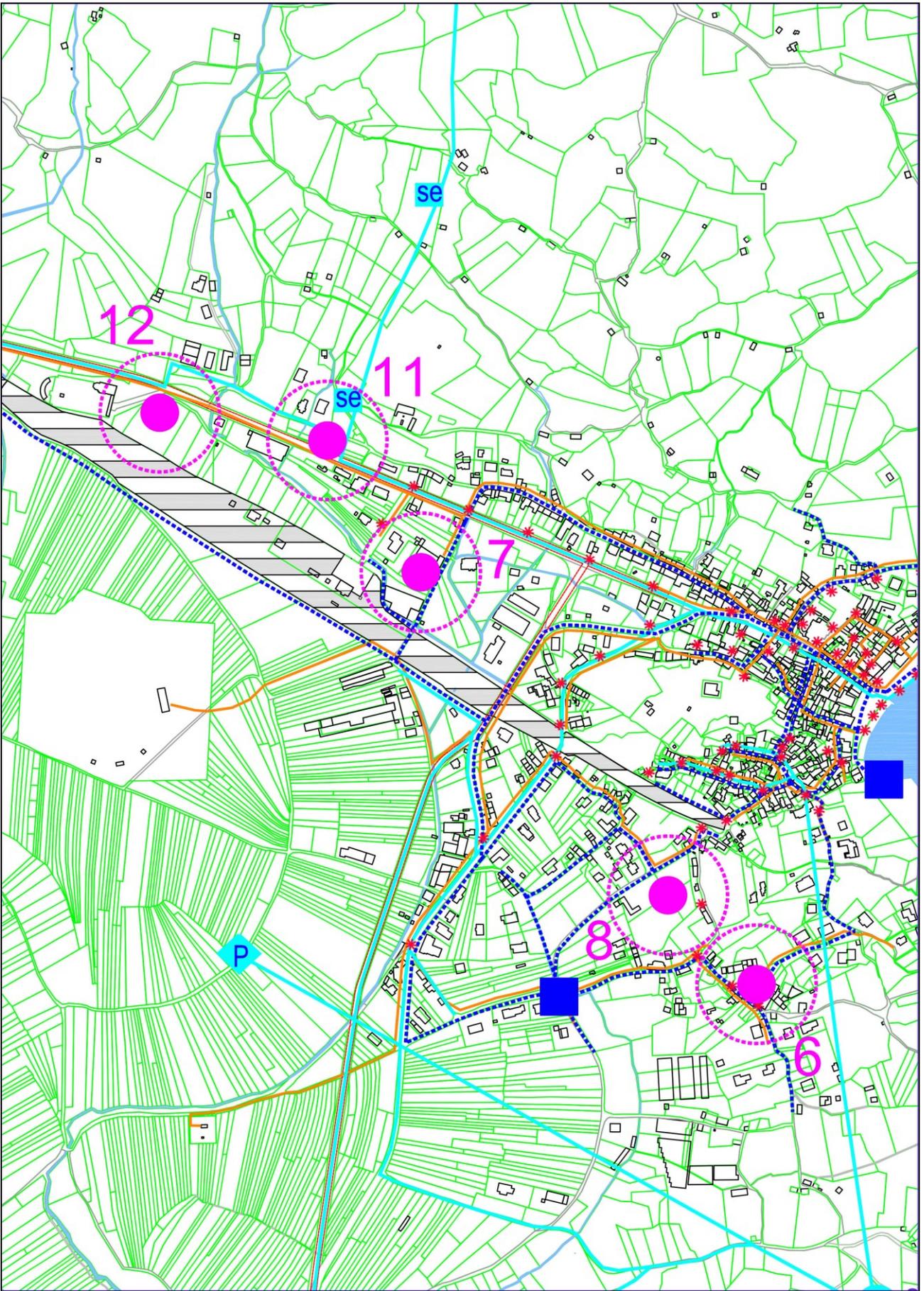
RETE GAS-METANO

	CONDOTTA RETE GAS-METANO
	CABINA DI DECOMPRESSIONE E MISURA

RETE PUBBLICA ILLUMINAZIONE

	PUNTI LUCE
---	------------





Testo integrato degli articoli delle Norme di Attuazione introdotti e modificati a seguito della Variante Parziale 2024

TITOLO I°

CAPO	I°	GENERALITA'	
Art.	1	- Elaborati del Piano Regolatore Generale	pag. 1
Art.	2	- Applicazione del P.R.G.	pag. 2
Art.	3	- Edificabilità	pag. 3
CAPO	II°	INDICI URBANISTICI ED EDILIZI	
Art.	4	- Indici urbanistici	pag. 4
Art.	5	- Indici edilizi	pag. 6
Art.	6	- Distanze ed altezze	pag. 8
CAPO	III°	STRUMENTI DI ATTUAZIONE	
Art.	7	- Modalità di attuazione del P.R.G.	pag. 9
Art.	8	- Strumenti Urbanistici Esecutivi	pag. 10
Art.	9	- Intervento edilizio diretto	pag. 11
Art.	10	- Piani Esecutivi di iniziativa privata Convenzionata (P.E.C.)	pag. 12
Art.	10bis	- Piano Esecutivo Convenzionato Obbligatorio	pag. 13
Art.	11	- Piani di recupero del patrimonio edilizio esistente	pag. 14
Art.	12	- Concessione edilizia	pag. 15
Art.	13	- Durata della concessione	pag. 16
Art.	14	- Utilizzazione degli indici	pag. 17
Art.	15	- Trascrizione in mappa	pag. 18
Art.	16	- Abitabilità ed agibilità delle costruzioni	pag. 19
CAPO	IV°	URBANIZZAZIONE ED INTERVENTI	
Art.	17	- Opere di urbanizzazione	pag. 20
Art.	18	- Contributo per il rilascio della concessione	pag. 21
Art.	19	- Tipi di intervento	pag. 22

TITOLO II° - NORME GENERALI E SPECIALI

Art.	20	- Destinazioni d'uso	pag. 33
Art.	21	- Decoro dell'ambiente urbano	pag. 34
Art.	22	- Tutela e sviluppo del verde	pag. 35
Art.	23	- Aree di parcheggio privato e autorimesse	pag. 36
Art.	24	- Concessioni per costruzioni temporanee e campeggi	pag. 37
Art.	25	- Viabilità pubblica - Strade interne ai P.E.C. - Strade cieche - Arretramento accessi carrai	pag. 38
Art.	26	- Trasferimenti di cubatura	pag. 39
Art.	27	- Interventi soggetti ad autorizzazione	pag. 40

Art. 28	- Concessioni per discariche, rinterri, attività estrattive - Tutela dello strato attivo del suolo coltivato	pag. 42
Art. 28bis	- Area per attività estrattiva denominata "Toce"	pag. ...
Art. 29	- Bassi fabbricati	pag. 43
Art. 29bis	- Recinzioni e muri di contenimento	pag. 44

TITOLO III° - PREVISIONI DEL P.R.G.C.

CAPO	I°	DIVISIONE DEL TERRITORIO IN AREE URBANISTICHE	
Art. 30	-	Classificazione delle aree	pag. 45
CAPO	II°	AREE PER INSEDIAMENTI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI	
Art. 31	-	Aree per gli insediamenti storici (CS)	pag. 46
Art. 32	-	Aree residenziali esistenti (E)	pag. 48
Art. 33	-	Aree residenziali di completamento (C)	pag. 50
Art. 34	-	Aree a verde privato (VP)	pag. 51
Art. 35	-	Area per l'Edilizia Popolare (P)	pag. 52
Art. 35bis	-	Il testo dell'intero articolo è da intendersi stralciato	pag. 53
CAPO	III°	AREE PRODUTTIVE	
Art. 36	-	Aree industriali di completamento (IC)	pag. 54
Art. 37	-	Aree industriali esistenti confermate (I)	pag. 55
Art. 37bis	-	Aree per l'escavazione di materiale lapideo	pag. 56
Art. 38	-	Aree agricole (A)	pag. 57
Art. 39	-	Zone agricole montane (A - M)	pag. 59
Art. 40	-	Aree turistiche (T)	pag. 60
CAPO	IV°	AREE PER SERVIZI E DI INTERESSE GENERALE	
Art. 41	-	Aree per servizi di interesse generale (G)	pag. 62
Art. 42	-	Aree per servizi pubblici	pag. 63
Art. 43	-	Fasce e zone di rispetto - Classificazione geologico-tecnica delle aree - Aree soggette al vincolo idrogeologico	pag. 65
Art. 44	-	Vincolo paesistico-ambientale	pag. 68
Art. 45	-	Accessi a strade statali e provinciali	pag. 69
Art. 46	-	Sponde del lago e dei fiumi	pag. 70
Art. 47	-	Zona ferroviaria (FS)	pag. 71
Art. 48	-	Impianti sportivi privati	pag. 72
Art. 49	-	Fonti alternative di energia	pag. 73

TITOLO IV° - NORME TRANSITORIE E FINALI

Art. 50	-	Deroghe alle norme di P.R.G.	pag. 74
Art. 51	-	Impianti di interesse pubblico	pag. 75
Art. 52	-	Norme per gli edifici in corso di costruzione	pag. 76

Art. 53	- Edifici o attività in contrasto con la destinazione di zona	pag. 77
Art. 54	- Adeguamento alla disciplina urbanistico-edilizia	pag. 78

..... omissis

Articolo 19 - Tipi di intervento

I tipi di intervento ammissibili nelle varie aree del Piano Regolatore, come indicato nei rispettivi articoli, sono così definiti:

A1) Manutenzione ordinaria

"Le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnici esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuovi locali nè modifiche alle strutture dell'organismo edilizio". (L.R. 56/77 art.13).

La manutenzione ordinaria è sostanzialmente rivolta a mantenere in efficienza gli edifici.

Consiste, quindi, in interventi di riparazione, rinnovamento e parziale sostituzione delle finiture degli edifici (intonaci, pavimenti, infissi, manti di copertura, ecc.) senza alterare nè i caratteri originari nè aggiungere nuovi elementi.

Sono altresì ammessi la sostituzione e l'adeguamento degli impianti tecnici esistenti, purché ciò non comporti modificazioni delle strutture dell'organismo edilizio ovvero la realizzazione di nuovi locali.

Qualora gli stessi interventi vengano eseguiti alterando i caratteri originari degli elementi esterni o delle parti comuni degli edifici - modificando, cioè, tecniche, materiali e colori - essi sono da considerarsi interventi di manutenzione.

In tal caso, infatti, si rende necessario effettuare le verifiche di conformità alla normativa edilizia, in sede di rilascio del provvedimento di autorizzazione.

Per quanto riguarda i manufatti, la manutenzione ordinaria è essenzialmente rivolta a mantenerli in efficienza, mediante interventi di riparazione, di rinnovamento e di sostituzione delle finiture.

Gli interventi di manutenzione ordinaria ai sensi dell'art.9, lettera c), della Legge 28/1/1977 n.10, non sono soggetti a concessione, tuttavia è fatto obbligo di darne preventiva comunicazione al Comune chiedendo benestare in sede tecnica per le tinteggiature esterne.

A2) Manutenzione ordinaria

Elenco analitico delle opere ammesse riferite ai principali elementi costruttivi degli edifici:

1) Finiture esterne: intonaci, rivestimenti o tinteggiature, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura).

Opere ammesse: riparazione, rinnovamento e sostituzione parziale delle finiture degli edifici, purché nè siano conservati i caratteri originari; tra questi: pulizia delle facciate, riparazione e sostituzione parziale di infissi e ringhiere; ripristino parziale della tinteggiatura, di intonaci e di rivestimenti, riparazione e sostituzione di grondaie o pluviali, coibentazione e sostituzione parziale del manto di copertura.

2) Elementi strutturali: (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto).

- Riparazione e sostituzione parziale dell'orditura secondaria del tetto, con mantenimento dei materiali esistenti.
- 3) Murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterni.
 - 4) Tramezzi e aperture interni.
 - 5) Finiture interne: (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi).
Riparazione e sostituzione delle finiture, purché nelle parti comuni a più unità immobiliari (scale, androni, portici, logge, ecc...) siano mantenuti i caratteri originari.
 - 6) Impianti ed apparecchi igienico-sanitari.
Riparazione sostituzione e parziale adeguamento di impianti ed apparecchi igienico-sanitari.
 - 7) Impianti tecnologici e relativi strutture e volumi tecnici: (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti ed impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi e aeriformi).
Riparazione, sostituzione parziale adeguamento degli impianti e delle relative reti, nonché installazione di impianti telefonici e televisivi, purché tali interventi non comportino alterazione dei locali, aperture nelle facciate, modificazione o realizzazione di volumi tecnici.

Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (artigianale, agricola), sono ammesse la riparazione e la sostituzione parziale degli impianti tecnologici, nonché la realizzazione delle necessarie opere edilizie, sempreché non comportino modifiche dei locali, nè aumento delle superfici utili.

Non sono considerati gli interventi di riparazione e di sostituzione, nonché di installazione di impianti strettamente connessi al processo produttivo - quali macchinari e apparecchiature - in quanto essi non sono sottoposti alle forme di controllo urbanistico ed edilizio.

Qualora gli interventi relativi a detti impianti comportino la realizzazione di manufatti o di altre opere edilizie, quest'ultima è comunque subordinata al rilascio dei provvedimenti di assenso richiesti per il tipo di intervento configurato.

B1) Manutenzione straordinaria

"Le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare o integrare i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso". (L.R. 56/77, art.13).

La manutenzione straordinaria è volta a mantenere in efficienza gli edifici, realizzando interventi che non comportano modificazioni della tipologia, dei caratteri costruttivi e dello assetto distributivo originali del fabbricato e delle unità immobiliari, nè mutamento delle destinazioni d'uso.

Sono ammessi interventi sistematici relativi alle finiture esterne, con possibilità di sostituzione delle stesse con elementi congruenti con i caratteri originari.

Gli interventi di manutenzione ordinaria realizzati modificando i caratteri originari degli edifici sono considerati di manutenzione straordinaria, poiché in questi casi si rende necessario verificarne la conformità alla normativa edilizia.

Sono altresì ammessi rinnovi e sostituzioni di parti limitate delle strutture, anche portanti, e l'installazione ed integrazione degli impianti igienico-sanitari e tecnici, senza alterazione di volumi e superfici.

Per la realizzazione dei servizi igienico-sanitari e dei relativi disimpegni, sono consentite limitate modificazioni distributive, purché strettamente connesse all'installazione dei servizi, qualora mancanti o insufficienti.

Inoltre non sono comprese nella manutenzione straordinaria le opere che comportano modeste modificazioni interne alle singole unità immobiliari, quali la realizzazione o l'eliminazione di aperture e di parti limitate delle tramezzature, purché non ne venga modificato l'assetto distributivo, nè che essa sia frazionata o aggregata ad altre unità immobiliari.

Per quanto riguarda gli edifici a destinazione produttiva - artigianale, agricola - la manutenzione straordinaria comprende l'installazione di impianti tecnologici e la realizzazione impianti e opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sulla igienicità degli edifici e la sicurezza delle lavorazioni, sempreché non comportino aumento delle superfici utili di calpestio, nè mutamento delle destinazioni d'uso.

I relativi volumi tecnici potranno essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio, purché non configurino incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

Infatti la manutenzione straordinaria comprende sia il rinnovamento e la sostituzione parziale degli elementi strutturali sia la nuova formazione delle finiture esterne.

B2) Manutenzione straordinaria

Elenco analitico delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici:

- 1) Finiture esterne: (intonaci, rivestimenti, tinteggiature, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura).
Rifacimento e nuova formazione di intonaci e rivestimenti: tinteggiatura; sostituzione di infissi e ringhiere; coibentazione e rifacimento totale del manto di copertura, restauro di inferriate, cornici, affreschi, lapidi, portali, iscrizioni, muri in pietra a vista e mantenimento delle coperture in pietra esistenti.
- 2) Elementi strutturali: (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto).
Consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali degradati.
E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i materiali originali.
Sostituzione totale o parziale delle strutture orizzontali (architravi, solai, coperture) senza che ciò comporti variazioni delle quote delle strutture stesse e vengano eseguite con gli stessi materiali.
- 3) Murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterni.
Rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari.
Non è ammessa l'alterazione dei prospetti nè l'eliminazione o la realizzazione di aperture.
- 4) Tramezzi e aperture interne.
Realizzazione o eliminazione di aperture interne e di parti limitate della tramezzatura, purché non venga modificato l'assetto distributivo dell'unità immobiliare, nè venga frazionata o aggregata ad altre unità immobiliari.
Sono ammesse limitate modificazioni distributive purché strettamente connesse alla realizzazione dei servizi igienico-sanitari, qualora mancanti o insufficienti, nonché dei relativi disimpegni.

Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale e agricola) e commerciale sono ammesse le modificazioni distributive conseguenti all'installazione degli impianti di cui al punto 7 e alla realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti, nonché sulla igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni.

5) Finiture interne: (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi).
Riparazione e sostituzione delle finiture delle parti comuni conservando i materiali originali.

6) Impianti ed apparecchi igienico-sanitari.

Installazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.

7) Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici: (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione dei rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi).

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti.

I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso.

In particolare deve essere assicurato il mantenimento dei caratteri compositivi dei prospetti - escludendo, ad esempio, l'alterazione di facciate prospicienti spazi pubblici o di uso pubblico - e devono essere previste opportune cautele per l'esecuzione di interventi nei collegamenti orizzontali e verticali e nelle parti comuni degli edifici (scale, androni, logge, portici, ecc...).

Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (artigianale e agricola) è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessarie al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull'igiene e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici utili di calpestio, né mutamento delle destinazioni d'uso.

I volumi tecnici relativi potranno essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio, purché non configurino incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva.

Non rientra nella manutenzione straordinaria e non è quindi consentito in quest'ambito, tutto ciò che comporti modifiche della forma e delle posizioni di aperture esterne, posizione e dimensione delle scale e rampe, tipo e pendenza delle coperture.

C1) Restauro e risanamento conservativo

"Gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei dell'organismo edilizio". (L.R. n.56/77, art.13).

Gli interventi di restauro risanamento conservativo sono volti principalmente alla conservazione e alla valorizzazione degli edifici dei quali si intende operare il recupero degli elementi tipologici, architettonici ed artistici, ovvero un adeguamento funzionale compatibile con i caratteri degli organismi edilizi

Questi interventi non riguardano soltanto gli edifici che, a norma dell'art.24, 4° comma, lettera a), della L.R. n.56/77 sono soggetti esclusivamente a restauro e risanamento conservativo, ma tutti gli edifici per i quali si prevedono possibilità di modificazione

dell'organismo edilizio o delle destinazioni d'uso, nel rispetto dei caratteri tipologici, formali e strutturali.

Si distinguono pertanto due tipi di intervento:

- il risanamento conservativo, finalizzato principalmente al recupero igienico e funzionale di edifici per i quali si rendono necessari il consolidamento e l'integrazione degli elementi strutturali e la modificazione dell'assetto planimetrico, anche con l'impiego di materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purché congruenti con i caratteri degli edifici.

Questo tipo di intervento è previsto anche per edifici di interesse storico-artistico, individuati sulla planimetria del P.R.G. "Centri Storici", qualora il loro stato di conservazione, i caratteri tipologici ovvero l'esigenza d'uso rendano necessarie modificazioni e integrazioni dell'organismo edilizio.

- il restauro conservativo, finalizzato principalmente alla conservazione, al recupero e alla valorizzazione dei caratteri tipologici, strutturali, formali e ornamentali dell'opera e all'eliminazione delle aggiunte e superfetazioni che ne snaturano il significato artistico e di testimonianza storica.

Di norma tali interventi devono essere eseguiti con l'impiego di materiali originali e di tecniche specifiche di conservazione e di ricostruzione, secondo i principi della scienza e dell'arte del restauro.

Si è definito quindi esclusivamente il restauro di tipo conservativo, elencando le opere e gli interventi ammessi in coerenza con tale impostazione (la stessa assunta dall'art.24 relativo alla salvaguardia dei beni culturali e ambientali).

Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo possono essere finalizzati anche alla modificazione della destinazione d'uso degli edifici purché la nuova destinazione - ammessa dagli strumenti urbanistici - sia compatibile con i caratteri tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio.

Devono essere assoggettati ad interventi di restauro anche i manufatti individuati dal P.R.G. ai sensi dell'art.24, come beni culturali ed ambientali da salvaguardare per il loro valore storico-artistico, ambientale o documentario (fontane, piloni, ecc..).

In questi casi l'intervento è finalizzato al recupero dei caratteri tipologici, architettonici e ornamentali dei manufatti, mediante il ripristino e la sostituzione delle finiture e parti degli elementi strutturali, con l'impiego di materiali e tecniche congruenti.

Nella redazione del progetto di restauro conservativo deve essere prestata la massima cura nell'analisi tipologica della preesistenza che dovrà essere documentata da elaborati grafici di rilievo estesi all'intero fabbricato, al complesso edilizio o nel caso di edifici a schiera almeno alle proprietà direttamente confinanti.

C2) Restauro conservativo

Elenco analitico opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici:

1) Finiture esterne: (intonaci, rivestimenti, tinteggiature, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura).

Restauro e ripristino di tutte le finiture.

Qualora ciò non sia possibile, sono ammessi il rifacimento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche originarie, o ad esse affini, volti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio.

Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.

Particolare attenzione deve essere rivolta all'eliminazione di elementi aggiunti deturpanti e alla rimozione delle superfetazioni storicamente non significative.

2) Elementi strutturali: (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto).

Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali.

Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, sugli elaborati di rilievo, le cui caratteristiche sono definite nel Regolamento Edilizio, dovranno essere scrupolosamente indicate le destinazioni d'uso originarie a quelle in atto in ciascun singolo locale.

Risanamento conservativo ossia gli interventi che consentono opere le quali, pur non alterando la conformazione tipologica e tradizionale dell'edificio in oggetto, possono mutare alcuni elementi volumetrici e strutturali.

L'intervento deve tuttavia sempre rispettare il concetto del risanamento che non va confuso con la ristrutturazione.

Ciò sta a significare che l'immobile sottoposto a risanamento conservativo deve risultare, dopo l'intervento, recuperato ma con il mantenimento sostanziale e formale della primitiva tipologia edilizia, nonché degli elementi di interesse storico, architettonico, ambientale o documentario, con particolare riferimento alle:

- pareti in legno o in pietra a vista;
- coperture in pietra con strutture in legno;
- balconi in legno;
- portoni e stipiti in pietra.

E' ammessa la sostituzione degli stessi limitatamente alle parti degradate, con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio.

E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originario.

Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche, di sagoma e dei prospetti, nè alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture.

Ricostruzioni di parti di elementi strutturali crollate, in osservanza dei suddetti criteri.

Ripristino e valorizzazione dei collegamenti originari verticali, orizzontali e di parti comuni dell'edificio (scale, androni, logge, portici, ecc...).

3) Murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterne.

Restauro, ripristino e valorizzazione degli elementi originari.

E' ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni qualora siano degradate o crollate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e caratteri originari.

Non è ammessa l'alterazione dei prospetti; tuttavia è consentito il ripristino di aperture originarie o l'eliminazione di aperture aggiunte.

4) Tramezzi e aperture interne.

Restauro e ripristino degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali: volte, soffitti, pavimenti, affreschi.

Tuttavia, per mutate esigenze funzionali e d'uso, sono ammesse la realizzazione e la demolizione di tramezzi, nonché l'apertura o la chiusura di porte nei muri portanti, anche per l'eventuale aggregazione e suddivisione di unità immobiliari nel rispetto dei caratteri compositivi degli ambienti, senza alterare elementi architettonici di pregio, nè modificare l'impianto distributivo dell'edificio con particolare riguardo per le parti comuni.

5) Finiture interne: (tinteggiature, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi).

Restauro e ripristino di tutte le finiture.

Qualora ciò non sia possibile, sono ammessi il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di tecniche e materiali originari (o ad essi affini), tendenti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio, con particolare riguardo alle parti comuni.

Non è comunque consentito l'impovertimento dell'apparato decorativo.

6) Impianti ed apparecchi igienico-sanitari.

Realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti 2) e 4).

- 7) Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici: (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi solidi ed aeriformi).

Installazione di impianti tecnologici e delle relative reti, nel rispetto dei caratteri distributivi, compositivi e architettonici degli edifici.

I volumi tecnici relativi devono essere realizzati all'interno dell'edificio, nel rispetto delle prescrizioni suddette e con particolare riguardo per i percorsi orizzontali e verticali e per le parti comuni.

D) Risanamento conservativo

Elenco analitico delle opere ammesse riferito ai principali e elementi costitutivi degli edifici.

- 1) Finiture esterne: (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura).

Ripristino, sostituzione e integrazione delle finiture, da eseguirsi con l'impiego di materiali e tecniche congruenti rivolte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio e alla salvaguardia di elementi di pregio (inferiate, cornici, portali, lapidi, iscrizioni, affreschi, murature e coperture in pietra).

Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.

Particolare attenzione deve essere rivolta all'eliminazione di elementi aggiunti deturpanti e alla rimozione delle superfetazioni storicamente non significative.

- 2) Elementi strutturali: (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto).

Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali.

Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, sono ammesse la sostituzione e la ricostruzione degli stessi, limitatamente alle parti degradate o crollate.

E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento originale.

Devono essere impiegati materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio, senza alterazione della tipologia e salvaguardando gli elementi di pregio.

Per documentate necessità statiche o per mutate esigenze di uso, sono ammesse modeste integrazioni degli elementi strutturali, purché siano impiegati materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio.

E' esclusa, comunque, la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora comporti aumento della superficie utile.

Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche e di sagoma, ad eccezione di quelle relative all'installazione degli impianti tecnologici di cui al punto 7, nè alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture.

- 3) Murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterne.

Ripristino e valorizzazione dei prospetti, nella loro unitarietà.

Parziali modifiche sono consentite nel rispetto dei caratteri originari.

E' ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento.

- 4) Tramezzi e aperture interne.

Ripristino e valorizzazione degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pietra, quali: volte, soffitti e pavimenti, affreschi.

Sono ammesse, per mutate esigenze funzionali e d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico che non interessino gli elementi strutturali, ad eccezione della realizzazione ed eliminazione di aperture nei muri portanti.

Sono ammesse le aggregazioni le suddivisioni di unità immobiliari purché non alterino l'impianto distributivo dell'edificio, con particolare riguardo per le parti comuni.

- 5) Finiture interne: (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi).

Ripristino di tutte le finiture.

Qualora ciò non sia possibile, è ammesso il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio e tendenti alla valorizzazione degli elementi di pregio, con particolare riguardo alle parti comuni.

Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.

- 6) Impianti ed apparecchi igienico-sanitari.

Realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti 2) e 4).

- 7) Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici: (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento e antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi).

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti.

I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso.

In particolare deve essere assicurato il mantenimento dei caratteri compositivi dei prospetti - escludendo, ad esempio, l'alterazione di facciate prospicienti spazi pubblici o di uso pubblico - e devono essere previste opportune cautele per l'esecuzione di interventi nei collegamenti orizzontali e verticali e nelle parti comuni degli edifici (scale, androni, logge, portici, ecc...).

Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (artigianale, agricola) è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessarie al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici utili di calpestio.

I volumi tecnici relativi possono essere realizzati all'esterno dell'edificio purché non configurino un incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva.

E1) Ristrutturazione edilizia

Si intendono di "ristrutturazione edilizia" gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi altresì gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico.

L'intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana.

Costituiscono inoltre ristrutturazione edilizia gli interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza.

Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, ad eccezione degli edifici situati in aree tutelate ai sensi degli articoli 136, comma 1, lettere c) e d), e 142 del medesimo decreto legislativo, nonché, fatte salve le previsioni legislative e degli strumenti urbanistici, a quelli ubicati nelle zone omogenee A di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali, nei centri e nuclei storici consolidati e negli ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria.

Fatte salve le possibilità di trasformazione degli organismi edilizi connesse a questo tipo di intervento che rendono ammissibili anche variazioni delle superfici e modesti incrementi di volume degli edifici e che quindi rendono particolarmente importante il controllo degli effetti urbanistici degli interventi di ristrutturazione, in quanto, in misura maggiore degli altri, possono influire su capacità e carichi insediativi, nonché sulle destinazioni di uso, determinando trasformazioni urbanistiche anche rilevanti,

al fine di consentire un maggior controllo delle trasformazioni urbanistiche in relazione all'entità dell'intervento, si ritiene opportuno distinguere due tipi di ristrutturazione edilizia:

- Ristrutturazione edilizia di tipo A

Comprende interventi che, pur in presenza di modificazioni, integrazioni, sostituzioni e demolizioni e ricostruzioni, non configurano aumenti di superfici e di volumi.

- Ristrutturazione edilizia di tipo B

Ammette anche variazioni di superficie utile e recupero di volumi.

La destinazione degli interventi di ristrutturazione nei due tipi individuati è indicata nella tavola di Piano Regolatore Generale in scala 1:1000, al fine di prevedere per ogni edificio la normativa più rispondente alla sua tipologia, allo stato di conservazione e ai caratteri dell'ambito in cui è inserito.

La ristrutturazione di tipo A è consentita, di norma, quando si deve assicurare, per ragioni ambientali o strutturali, il mantenimento dell'impianto originario dell'edificio e qualora si escludano trasformazioni urbanistiche di rilievo.

La ristrutturazione di tipo B è consentita qualora non sia necessario conservare l'impianto originario dell'edificio ovvero sia consentito l'incremento delle superfici utili ovvero il riutilizzo di volumi esistenti destinati ad usi diversi.

Ambidue i tipi di ristrutturazione possono essere finalizzati alla modificazione della destinazione, purché la nuova sia compatibile con i caratteri strutturali degli edifici ed in essi devono essere conservati e valorizzati gli elementi compositivi di pregio (inferiate; cornici; marcapiano; portali; colonne; iscrizioni; cartigli; lapidi; affreschi; murature, coperture e volte in pietra; solai in legno; loggiati; altane) preesistenti.

E2) Ristrutturazione edilizia di tipo A

Nel quadro degli interventi, oltre a quelli specificamente descritti alla precedente lettera E, sono ammesse:

- la realizzazione di soppalchi di limitate dimensioni;
- l'aggregazione e la suddivisione di unità immobiliari;

- l'installazione degli impianti tecnologici (impianti elettrici; di riscaldamento e condizionamento; del gas; idrici; di scarico; di sollevamento; antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi), igienico-sanitari e delle relative reti;
- la costruzione dei volumi tecnici connessi che devono essere realizzati preferibilmente all'interno dell'edificio; qualora sia necessario realizzarli all'esterno non devono comunque comportare aumento della superficie utile di calpestio;
- l'installazione di impianti tecnologici, la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, la costruzione dei volumi tecnici relativi possono essere realizzati all'esterno dell'edificio a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale, purché non configurino un incremento della superficie utile destinata all'attività medesima.

E3) Ristrutturazione edilizia di tipo B

Nel quadro degli interventi, oltre a quelli specificamente descritti alla precedente lettera E, sono ammessi:

- aumenti fino a 70 cm. delle quote di imposta e di colmo delle coperture per volumi tecnici e rettifiche di gronde e colmi per ottenere maggiore regolarità negli allineamenti;
- la realizzazione di nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione di organismi edilizi o di loro parti, anche qualora ciò comporti la realizzazione di nuove superfici utili;
- per mutate esigenze distributive o d'uso, o al fine di conservare l'impianto strutturale originario, la realizzazione di collegamenti verticali (scale, rampe) all'esterno dei fabbricati;
- per mutate esigenze distributive o d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione o la suddivisione di unità immobiliari;
- l'installazione degli impianti tecnologici (impianti elettrici; di riscaldamento e condizionamento; del gas; idrici; di scarico; di sollevamento; antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi), igienico-sanitari e delle relative reti;
- la costruzione dei volumi tecnici connessi che devono essere realizzati preferibilmente all'interno dell'edificio; qualora sia necessario realizzarli all'esterno possono comunque comportare aumento della superficie utile di calpestio;
- l'installazione di impianti tecnologici, la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, la costruzione dei volumi tecnici relativi possono essere realizzati all'esterno dell'edificio a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale, anche con incremento della superficie utile destinata all'attività medesima.

E' ammessa la chiusura, esclusivamente con vetrate montate a filo interno di colonne o pilastri, di porticati, logge e loggiati.

F) Nuova edificazione

Con i parametri stabiliti dai rispettivi articoli delle presenti norme.

G) Interventi di demolizione con ricostruzione del volume preesistente

Secondo i parametri definiti per le varie aree dai rispettivi articoli delle presenti Norme.

H) Interventi di ampliamento

Ammessi nei casi descritti negli articoli cui al titolo III° qualora vi sia la possibilità di un aumento di volumetria.

Gli ampliamenti dovranno essere inseriti organicamente nel volume esistente.

In caso di sopraelevazione possono essere mantenuti gli allineamenti del volume sottostante mentre in caso di ampliamento planimetrico si devono rispettare le distanze dalle strade dai confini e dai fabbricati come prescritte all'art. 6, punto 3), e sempre nel rispetto delle norme ed cui all'art.9 del D.M. 2/4/68 n. 1444.

..... omissis

Articolo 26 - Trasferimenti di cubatura

Sono ammessi trasferimenti di cubatura nell'ambito delle zone agricole nel rispetto delle norme di cui all'art.38 e purché:

- 1) l'accorpamento della cubatura riguardi solo quella destinata alla residenza e non superi i 1.500 mc. per ognuna delle operazioni promosse; la volumetria residenziale interessata sarà calcolata secondo gli indici e con le modalità di cui al c. 7 dell'art. 38 delle presenti Nda; anche nei casi in cui i terreni che costituiscono l'azienda insistano sui territori di Comuni diversi, anche non contigui;
- 2) l'insediamento preveda la realizzazione o la conservazione, accanto al volume residenziale, delle infrastrutture connesse con l'attività agricola (quali stalle, silos, magazzini, ecc...) la cui esistenza è da ritenersi condizione necessaria al rilascio della concessione edilizia;
- 3) sia stipulata apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo trascritto nei Registri immobiliari dal quale risulti gravare un vincolo di inedificabilità sulle aree la cui cubatura sia stata utilizzata per l'operazione.

Solo per le aree residenziali di completamento, per comprovate esigenze e previo preventivo approfondito esame della situazione da parte dell'UTC che ne attesti l'indifferibile necessità, è ammesso il trasferimento, come bene di possesso reale, di porzioni della eventuale volumetria di spettanza di un fondo, ancora disponibile per l'edificazione, su aree dalla medesima classificazione urbanistica.

Il trasferimento di volumetria è ammesso per un massimo di 200 mc., per una sola volta riferita a trasferimento in entrata e per un incremento massimo dell'indice fondiario dell'area ricevente \leq al 30% di quello limite prescritto dal PRG per la specifica classificazione urbanistica interessata. Per ogni altro parametro edilizio saranno vincolanti le prescrizioni vigenti per la classificazione urbanistica interessata.

Il rilascio/presentazione di qualsiasi atto abilitativo potrà avvenire solo previa stipula del regolare atto notarile di alienazione del bene reale rappresentato dalla quantità volumetrica.

E' istituito un registro comunale dei trasferimenti volumetrici accordati e dello stato della loro attuazione.

..... omissis

Articolo 28 - Concessioni per discariche, rinterrì, attività estrattive - Tutela dello strato attivo del suolo coltivato

L'esercizio delle attività estrattive è consentito nel rispetto delle leggi statali e regionali che regolano il settore. L'autorizzazione del Sindaco, previa verifica di compatibilità alle

prescrizioni del Piano Territoriale, è rilasciata solo all'avente titolo munito dell'autorizzazione prevista dalla legge regionale del settore.

La concessione del Comune per la formazione di rilevati per accumulo di rifiuti solidi e l'apertura di nuove discariche, da ubicare in ogni caso il più lontano possibile dalle abitazioni e tenendo conto dei venti dominanti, è subordinata alla valutazione, a mezzo adeguato studio idrogeologico, di assenza di pericolo per l'inquinamento delle acque superficiali e profonde ed alla garanzia di adatto materiale di copertura.

I contributi per le concessioni relative a gli interventi di cui ai due commi precedenti vengono determinati a norma dello art.10, 1° comma, della legge 28 gennaio 1977, n.10 tenendo conto dei costi delle opere di accesso e degli interventi atti a garantire, durante e dopo l'esercizio di queste attività, il ripristino o la ricomposizione del paesaggio naturale da esse alterato.

Ai fini dell'applicazione dell'art. 91quater della L.R. n.56/77 modificata, il Comune, con proprio atto deliberativo susseguente ad uno studio dettagliato sulla fertilità dei suoli, individuerà le aree su cui dovrà essere trasferito lo strato di terreno agricolo trasportabile dalle aree investite con interventi edificatori, infrastrutturali o di urbanizzazione inaridente.

La coltivazione di miniere è subordinata al rilascio della concessione mineraria da parte della Regione Piemonte ed è regolata dal R.D. 29 luglio 1927, n. 1443.

Per quanto riguarda la coltivazione di miniere l'edificazione di impianti e strutture è consentita nei limiti necessari alla produzione della miniera, a condizione che siano rispettati i distacchi minimi di metri 50 dal confine delle aree edificabili o della aree a servizi previste dal P.R.G.C.

Il Piano Regolatore individua con apposita perimetrazione le aree di concessione mineraria.

Articolo 28 bis – Area per attività estrattive denominata “Toce”

All'interno dell'area di cui al presente articolo sono concesse le attività di escavazione e recupero ambientale legate alla miniera denominata “Toce”, coerentemente a quanto individuato dagli elaborati allegati alle autorizzazioni rilasciate ai sensi del Regio Decreto n. 1443 del 29 luglio 1927 e dell'art. 12 della L.R. 40/89 e s.m.i..

All'interno dei perimetri delle zone destinate alla attività estrattiva sono ammesse le strutture e gli impianti necessari alla estrazione, alla lavorazione ed al trasporto delle sostanze minerali oltre che le strutture di servizio strettamente necessarie al personale addetto, così come definite in sede di rilascio/rinnovo della concessione.

Le strutture e gli impianti, alla scadenza delle concessioni, dovranno essere completamente rimosse e le relative superfici, così come quelle interessate dalla attività estrattiva dovranno essere sistemate garantendo un'adeguata riqualificazione sia paesaggistica che ambientale.

Ai sensi del presente articolo con i perimetri cartograficamente individuati sono da intendersi superate le perimetrazioni corrispondenti alle attività estrattive normate dall'art. 28.

..... omissis

Articolo 31 - Aree per gli insediamenti storici (sigla CS)

Sono le parti del territorio comunale interessate da agglomerati o nuclei, di carattere storico, artistico o ambientale, comprese le relative aree di pertinenza. Di tali aree il

P.R.G. prevede la salvaguardia fisico-morfologica relativa all'aspetto architettonico e la salvaguardia funzionale alle destinazioni d'uso.

Nelle aree degli insediamenti storici sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) residenza;
- b) servizi sociali;
- c) sedi associative, culturali, sportive e categoriali, studi professionali;
- d) commercio al dettaglio;
- e) ristoranti, bar, locali di divertimento, alberghi, pensioni, locande, case per ferie, condhotel, case vacanze, residence, affittacamere, B&B;
- f) artigianato di servizio, con esclusione di lavorazioni moleste, per una superficie utile non superiore a mq. 300 in un intero isolato;
- g) attrezzature a carattere religioso;
- h) teatri e cinematografi per una superficie della sala non superiori ai 300 mq;
- i) uffici pubblici e privati per una superficie non superiore al 30% dell'isolato;
- l) autorimesse private.

Il Piano Regolatore Generale nelle "aree degli insediamenti storici", si attua, salvo diversa indicazione, con concessione singola con i tipi di intervento specificati dal P.R.G., a norma dell'art.24, punti a), b), c), d) della L. R. 56/77.

Negli edifici compresi nell'ambito di dette aree sono consentiti esclusivamente interventi di:

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria;
- c) restauro conservativo;
- d) risanamento conservativo;
- e) ristrutturazione edilizia;
- f) demolizione.

Per la determinazione degli interventi edilizi ammessi per i singoli edifici, si rimanda alla lettura delle prescrizioni riportate nella Tav. 20 - Sviluppo Centri Storici - Capoluogo - 1:1.000 e nella Tav. 21 - Sviluppo Centri Storici - Frazioni - 1:1.000"; la demolizione (senza ricostruzione) la cui necessità sia tecnicamente certificata da specifica relazione tecnica e supportata da esigenze di pubblica incolumità, prevale sulla classificazione degli interventi ammessi di cui alle precedenti tavole, come prevalgono su detta classificazione le diverse definizioni contenute nel d.lgs. 380/2001 e s.m.i..

Nelle aree perimetrate con apposita simbologia sulle tavole del P.R.G., si rende necessaria la redazione di un Piano di Recupero, esteso all'area indicata e suddivisibile "in unità minima di intervento", da approvare con la procedura di cui all'art.11.

Non costituiscono variante al P.R.G. e in quanto previsto dalle norme di attuazione, le modificazioni parziali o totali ai singoli tipi di intervento ammissibili e definiti dal P.R.G. per il recupero del patrimonio edilizio esistente, con esclusione degli interventi di cui alla lettera e) del 3° comma dell'art.13, e che non comportino variazioni, se non limitate, nel rapporto tra capacità insediativa ed aree destinate a pubblici servizi. Le modificazioni sono decise dal Comune, con deliberazione motivata dal Consiglio Comunale.

In assenza di piano di recupero nelle zone perimetrate sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui ai punti a), b), c), d) ed f) del 4° comma del presente articolo.

Nel caso di bassi fabbricati o parti di fabbricato che costituiscono superfetazione o aggiunta impropria nei confronti del tessuto edilizio principale del nucleo storico sono ammessi esclusivamente interventi del tipo a), b), c) e, dove ricorra il caso, f) del precedente 4° comma.

Per gli edifici indicati con la sigla "R" anche se esterni ai centri storici, sono ammessi unicamente interventi di manutenzione e restauro conservativo.

Per il solo edificio a destinazione ricettivo-alberghiera rappresentato dall'"Albergo 2 Palme" è ammesso lo specifico intervento di recupero dei volumi rappresentati dal piano

sottotetto con un possibile aumento di volume pari al 5% di quello corrispondente al volume del piano medesimo esistente, senza mutamento del numero dei piani esistente e delle esistenti quote di colmo e di gronda, nonché dell'impianto planimetrico, ma agendo unicamente sull'inclinazione e sulla sagoma degli spioventi di copertura.

Articolo 32 - Aree residenziali esistenti (sigla E)

Sono le zone prevalentemente residenziali esistenti che non presentano valori storico-ambientali da salvaguardare né l'esigenza di una radicale trasformazione statico-igienica.

In queste zone sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) residenza;
- b) servizi sociali e religiosi;
- c) sedi associative, culturali, sportive e categoriali;
- d) ristoranti, bar, locali di divertimento;
- e) artigianato di servizio, con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti o comunque incompatibili con la residenza, per una superficie utile non superiore ai mq. 300 in un intero isolato;
- f) commercio al dettaglio;
- g) teatri e cinematografi;
- h) uffici pubblici e privati, studi professionali;
- i) alberghi, pensioni, locande, case per ferie, condhotel, case vacanze, residence, affittacamere, B&B;
- l) autorimesse di uso pubblico e privato.

In queste zone, il P.R.G. si attua mediante concessione edilizia singola con i seguenti tipi di intervento:

- a) manutenzione ordinaria;
 - b) manutenzione straordinaria;
 - c) restauro conservativo;
 - d) risanamento conservativo;
 - e) ristrutturazione edilizia di tipo A e di tipo B;
 - f) interventi di demolizione con ricostruzione del volume preesistente;
 - g) interventi di ampliamento;
- come descritti all'art.19 delle presenti Norme.

Gli interventi di ricostruzione e di ampliamento dovranno rispettare le seguenti norme:

- a) la volumetria residenziale esistente sia utilizzata a scopi residenziali.

In caso di chiusura con vetrate o simili di fienili, sottotetti o altro, purché facenti parte del fabbricato originario, la volumetria risultante potrà essere destinata ad usi residenziali o accessori della residenza.

- b) è ammesso un aumento della volumetria degli edifici residenziali esistenti e di quelli recuperabili a tale destinazione pari al 20% di quella esistente alla data dell'adozione del progetto preliminare della "Variante '95" esclusivamente per abitazioni mono o bifamiliari; per dette abitazioni l'aumento è comunque garantito in ragione di 75 mc per ogni unità residenziale (alloggio);
gli aumenti volumetrici ammessi devono essere contenuti nel limite dell'altezza del fabbricato preesistente, rispettare la distanza da confini e strade di 5,00. e quella di 10,00 m. tra le fronti finestrate di edifici antistanti; porticati esistenti alla data di adozione del progetto preliminare della "Variante '95" e facenti parte del fabbricato originario, potranno essere recuperati ai fini residenziali anche per la parte eventualmente eccedente l'ammesso aumento volumetrico del 20% di cui al 1° capoverso della presente lettera b).

- c) l'altezza massima sia uguale a quella esistente salvo i casi in cui è ammessa la sopraelevazione.
- d) siano garantiti parcheggi ed autorimesse con spazi di manovra in ragione di 1 mq ogni 10 mc di volume complessivo, di cui il 30% in parcheggi di uso pubblico localizzati in aree accessibili dalla rete stradale, anche non contigue a quelle di intervento.
- e) siano realizzate aree attrezzate con verde privato o condominiale 1 mq. ogni 10 mc. di volume complessivo.

Per gli edifici indicati con la sigla "R" sono ammessi unicamente interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo.

In caso di demolizione con ricostruzione non potrà essere superata la volumetria preesistente e dovranno essere rispettate le norme sulle distanze dai confini e dai fabbricati di cui all'art.6.

L'altezza potrà essere pari a quella indicata al successivo articolo per le varie zone.

..... omissis

Articolo 40 - Aree turistiche (sigla T)

Queste aree sono indicate con la sigla T, e sono suddivise nelle seguenti categorie:

T1 Ristoranti ed alberghi esistenti.

Per questi edifici sono ammessi interventi di manutenzione, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione, ricostruzione, ampliamento e, di sopraelevazione per un massimo di un piano, con un aumento massimo del 50% della superficie utile esistente alla data di adozione del P.R.G., anche per la conversione dell'unità operativa in condhotel o residenza turistico alberghiera, come definiti dal Regolamento Regionale n. 9 del 15.05.2017 e s.m.i..

E' inoltre ammessa, la possibilità di costruire nuove sale di soggiorno, di ristoro o servizi igienici in locali seminterrati che sporgano non più di mt.1,50 dal piano del terreno sistemato. Gli interventi ammessi dovranno essere contenuti nel rapporto di copertura massimo complessivo del 75% ed una dotazione minima di parcheggi in ragione di un posto auto (20 mq.) per ogni camera o analoga unità ricettiva prevista, calcolati al lordo di spazi di sosta eventualmente già presenti, anche in strutture interrato o a livelli sovrapposti.

Per l'area (T1a) contrassegnata da specifico segno grafico () intervento di ricostruzione con ampliamento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

- aumento massimo della SU esistente = 50%;
- rapporto di copertura massimo = 80% della SF;
- massimo di due p.f.t.;
- H massima = 7,50 m.;
- D confini = costruzione a confine o secondo le distanze previste dal C.C.;
- le "vedute" sul fondo vicignore potranno essere realizzate solo previa istituzione di relativa "servitù di vista" verso il mapp. 211 del F. 26 dell'NCT del Comune di Mergozzo;
- standard, se necessari, completamente monetizzati,
- l'allineamento su via Pallanza deve permettere la realizzazione di un marciapiede di almeno 1,50 m. di larghezza, ancorchè coperto dal secondo piano aggettante fino al filo del marciapiede stesso; l'allineamento su via ai Mulini deve essere uguale all'esistente.

T2 Ostelli, colonie, case per ferie, condhotel, alberghi, ristoranti, case vacanze, residence, case per ferie, affittacamere, locande, B&B.

Le nuove costruzioni sono ammesse alle seguenti condizioni:

- 1) piano esecutivo esteso all'intera area;
- 2) rapporto di copertura: 50% dell'area di proprietà;
- 3) indice di edificabilità territoriale: 0,8 mc/mq (fondiario 1,00 mc/mq);
- 4) altezza massima: 3 p.f.t. (mt.10,50);

T3 Nelle aree contrassegnate dalla sigla T3 sono ammessi impianti sportivi, ricreativi, attrezzature per la ristorazione, bungalow, campeggi con piazzole per tende, autoveicoli e rimorchi attrezzati mobili.

Per i servizi di queste attrezzature sono ammesse nuove costruzioni di altezza un p.f.t. che non occupino oltre 1/20 dell'area totale per i campeggi e 1/3 per le attrezzature nautiche e gli impianti sportivi (questi ultimi con altezza massima di mt. 10,50).

I campeggi esistenti o di nuovo impianto dovranno:

- 1) rispondere alle norme della L.R. 31/8/79 n. 54 e s.m.i. sulla "Disciplina dei complessi ricettivi all'aperto";
- 2) essere dotati di parcheggi pubblici nella misura minima del 10% dell'area totale di proprietà;

T4 Nelle aree contrassegnate con la sigla T4 sono ammessi, previa formazione ed approvazione di Piani Esecutivi Convenzionati (P.E.C.) estesi alle aree unitarie cartograficamente definite, insediamenti di residenza turistico-alberghiera, come definita dal Regolamento Regionale n. 9 del 15.05.2017 e s.m.i., impianti sportivi privati all'aperto (piscine, campi da bocce, da tennis, ecc...) limitate attrezzature per la ristorazione infrastrutture al servizio delle attività turistiche.

L'altezza massima consentita per gli edifici previsti è di ml 7,00, misurata dal piano di campagna naturale e per un massimo di due piani abitabili.

I muri di sostegno dovranno essere realizzati in pietra con un'altezza massima di ml 3,00.

Nell'area T4a le attrezzature per la ristorazione, le infrastrutture di servizio ed i servizi annessi agli impianti sportivi privati sono ammessi per un massimo di 350 mq di Su complessiva ed un'altezza massima di ml 4,50; dette strutture si intendono aggiuntive rispetto a quelle residenziali per le quali è ammessa una volumetria massima complessiva di mc 16.000.

Nell'area T4b non è prevista la possibilità di insediare attrezzature per la ristorazione e la volumetria residenziale complessivamente ammessa, al netto di quella corrispondente ai 100 mq di Su destinati a servizi per impianti sportivi privati e ad eventuali attrezzature al servizio delle attività turistiche, è pari a 5.000 mc.

All'interno degli strumenti esecutivi previsti dovranno essere reperite aree per servizi pubblici e/o di uso pubblico aggiuntive rispetto a quelle individuate nel P.R.G.C., in misura pari a 15 mq per vano previsto, (12,5 mq di verde attrezzato, 2,5 mq di parcheggi).

L'edificazione dell'area T4a non dovrà interessare le aree boscate e dovrà avvenire esclusivamente nella parte ovest già interessata dalla struttura viaria in fase di realizzazione.

L'edificazione dell'area T4b dovrà avvenire esclusivamente nella parte a monte in prossimità del fabbricato esistente sito in area E1.

..... omissis

Articolo 44 - Vincolo paesaggistico-ambientale

Sono sottoposti a vincolo paesaggistico ai sensi della Legge 26/6/1939, n. 1497 e della Legge 431/85:

- a) l'area circostante il lago di Mergozzo, come risulta dalla cartografia in scala 2.000 e 1:5.000 del P.R.G.C.;
- b) i fiumi, i torrenti ed i corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. 11/12/1933, n.1775, e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna (fiume Toce);
- c) le montagne, per la parte eccedente 1.600 metri sul livello del mare;
- d) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento.

I progetti degli interventi in queste zone sono soggetti al parere vincolante della Sezione Paesistica Regionale.

Il vincolo di cui al precedente comma non si applica alle zone, CS, E, I, T, ed a servizi pubblici del Piano Regolatore Generale.

Nei boschi di cui alla lettera d) del presente articolo sono consentiti il taglio colturale, la forestazione, la riforestazione, le opere di bonifica, antincendio e di conservazione previsti ed autorizzati in base alle norme vigenti.

Nei medesimi territori, fatto salvo quanto previsto per le aree ricadenti nella delimitazione delle Zone Protette Speciali (ZPS) appartenenti alla Rete Natura 2000, nonché quanto previsto alla lettera h) dell'art. 8 – Misure specifiche per ZPS - delle “Misure di conservazione per la tutela dei siti della Rete Natura 2000 del Piemonte” di cui alla DGR n. 54-7409 dello 07/04/2014 e s.m.i., per la gestione delle superfici forestali si applicano le disposizioni e gli strumenti di pianificazione di cui alla l.r. 4/2009 e i relativi provvedimenti attuativi.

Con DPR 18.07.2024 sono stati ampliati i confini del Parco Nazionale della Val Grande fino a comprendere la parte significativa del Comune di Mergozzo rappresentata graficamente sulle tavole del vigente PRG. Per le aree così individuate, al fine delle possibili attività urbanistico-edilizie in esse esercitabili, si fa generico riferimento alla legge 394/1991, al D.M. dell'Ambiente 2 marzo 1992, al D.P.R. 23 novembre 1993, al D.P.R. 24 giugno 1998, al Regolamento e al Piano del Parco. Nelle more dell'approvazione definitiva del Regolamento del Parco si applicano le norme previste per le classificazioni urbanistiche contemplate dalle presenti NdA per quanto non in contrasto con i contenuti dell'art. 11 della legge 394/1991; operano in ogni caso le misure generali di salvaguardia contenute nell'art. 4 e seguenti del D.M. 2 marzo 1992.

Epifani geol. Fulvio

Indagini e Progettazioni
Geotecniche - Idrogeologiche
Geofisiche - Geoambientali

Arona, 23 gennaio 2024

Spett.le
AMMINISTRAZIONE COMUNALE
Via Pallanza, 2
Mergozzo (VB)

Oggetto: Variante Parziale 2024 al P.R.G.C. ai sensi dell'art.17 comma 5 della L.R. 56/77

Il sottoscritto Dott. Geol. EPIFANI FULVIO, in qualità di redattore dell'indagine geologica della variante in oggetto, nato a Ostuni (BR) il 16 Ottobre 1951, residente ad Arona (NO), fraz. Dagnente, in Via Campagna n° 14, Codice Fiscale PFN FLV 51R16 G187X, titolare dello *Studio Geologico Epifani Dott. Fulvio*, con sede in Arona in Via XX Settembre n°73

DICHIARA CHE

le modifiche di variante 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.

In fede

Dott. Geol. Fulvio Epifani



The image shows a handwritten signature in black ink over a blue circular professional stamp. The stamp contains the following text: 'REGIONE PIEMONTE' around the top edge, 'ALBO PROFESSIONALE' around the bottom edge, and in the center: 'FULVIO EPIFANI', 'GEOLOGO', 'A.P. SEZ. A', and 'N. 73'.

Ubicazione attività: Via XX Settembre 73 – 28041 Arona (NO) Tel. 0322.241531 Fax 0322.48422

Domicilio fiscale: Via Campagna, 14 – 28041 Arona (NO)

e-mail studio@geologoepifani.it PEC fulvio.epifani@pec.epap.it
Codice Fiscale PFN FLV 51R16G187X - Partita I.V.A.00853590032