



COMUNE DI GALLIATE

Provincia di Novara

P.R.G.C.

2008

PIANO
REGOLATORE
GENERALE COMUNALE
Legge Reg. n°56/77 e s.m.i.

RIPRESA AEREA DICEMBRE 2006

AGGIORNAMENTO CARTOGRAFICO OTTOBRE 2007



ELABORATI PRESCRITTIVI

Elab. P1 - Norme di Attuazione

**PROGETTO DEFINITIVO CON MODIFICHE "EX OFFICIO" PER APPROVAZIONE D.G.R.
N.° 24-7495 DEL 23/04/2014** **GIUGNO 2014**

Adozione Progetto Preliminare
D.C.C. N° 33 del 18/09/2008

Adozione Progetto Definitivo
D.C.C. N°16 del 15/04/2009

Adozione Controdeduzioni alle
Osservazioni Regionali
D.C.C. N° 17 del 30/05/2013

Approvazione Regionale con
D.G.R. N° 24-7495 del 23/04/2014

Publicato sul BU Regione
Piemonte n.19 del 08/05/2014

Progettisti:
Progetto Urbanistico
Capogruppo
Prof. Arch. Federico Oliva Studio FOA Milano

Arch. Piergiorgio Vitillo - Studio FOA Milano
Arch. Paolo Galuzzi - Studio FOA Milano
Arch. Giovanni Gramegna - Coop.Arch. G.1 Novara
Arch. Giulio Rigotti - Coop.Arch. G.1 Novara
Con
Arch. Elena Solero - Studio FOA Milano
Arch. Anna Colombo - Coop.Arch. G.1 Novara

Indagini Ambientali
Ing. Giacomo Gnanola - Dionea s.a. Locarno
Ing. Andrea Berrone - Dionea s.a. Locarno

Indagini Acustiche
Ing. Raffaele Pisani Rivoli

Indagini Geologiche
Dott.ssa Anna Marla Ferrari Novara

Il Sindaco:
Dott. Davide Ferrari

L'Assessore all'Urbanistica:
Sig. Eros Verdura

Il Segretario Comunale:
Dott. Fulvio Andrea Pastorino

Il Responsabile Unico del Procedimento:
Ing. Alberto Bandera

GALLIATE PRG 2008

- **PROGETTO DEFINITIVO CON MODIFICHE "EX OFFICIO" PER APPROVAZIONE DGR 23-04-2014 N° 24-7495 ai sensi dell'11° comma dell'art.15 della L.R. 5-12-1977 n.56 e s.m.i.**
- **CORREZIONE DEFINIZIONE ART. 37.16 N.d.A. – D.C.C. N. 51 DELL'11-11-2014 ai sensi dell'art.17, comma 12, lettera a) della L.R. 5-12-1977 n. 56 e s.m.i.**
- **VARIANTE N. 2 AL P.R.G.C. 2008 VIGENTE. MODIFICAZIONI EX ART. 17 COMMA 12 – LETT. A) – B) – C) – D) – E) – F) – G) - L.R. 56/57 E S.M.I. – FASE 1. - D.C.C. n. 30 del 27/07/2017.**
- **VARIANTE N. 2 AL P.R.G.C. 2008 VIGENTE. MODIFICAZIONI EX ART. 17 COMMA 12 – LETT. A) – B) - E) – F) –DELLA L.R. 56/57 E S.M.I. – FASE 2. - D.C.C. n. 71 del 21/12/2017.**
- **VARIANTE N. 2 AL P.R.G.C. 2008 VIGENTE. MODIFICAZIONI EX ART. 17 COMMA 12 – LETT. A) – B) – F) –DELLA L.R. 56/57 E S.M.I. – FASE 2 BIS. - D.C.C. n. 30 del 29/05/2018.**

NORME DI ATTUAZIONE

Sindaco

Dott. Davide Ferrari

Assessore all'Urbanistica

Sig. Elio Eros Verdura

Responsabile del Procedimento

Ing. Alberto Bandera – Ufficio Urbanistica

Progettisti

Prof. arch. Federico Oliva – Studio FOA Milano - Capogruppo

arch. Piergiorgio Vitillo – Studio FOA Milano

arch. Paolo Galuzzi – Studio FOA Milano

arch. Giulio Rigotti – Coop.Arch. G.1 Novara

arch. Giovanni Gramegna – Coop.Arch. G.1 Novara

Con

Arch. Elena Solero – Studio FOA Milano

Arch. Anna Colombo - Coop.Arch. G.1 Novara

Analisi Ambientali

Ing. Giacomo Gianola - DIONEIA s.a. Locarno

Ing. Andrea Berrone - DIONEIA s.a. Locarno

Analisi Acustiche

Ing. Raffaele Pisani – Rivoli

Indagini geologiche

Dott.sa Anna Maria Ferrari - Novara

INDICE

(all'interno di ogni articolo ed allegato, in **grassetto** le modifiche apportate con le D.C.C. n° 30 del 27/07/2017, n° 71 del 21/12/2017 e n° 30 del 29/05/2018)

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI, ATTUAZIONE E GESTIONE DEL PIANO 5

CAPO I – GENERALITÀ.....	5
Art. 1 Principi.....	5
Art. 2 Applicazione del PRG.....	5
Art. 3 Elaborati del PRG.....	6
Art. 4 Rapporti con gli strumenti pianificatori sovraordinati.....	7
Art. 5 Rapporti con il Piano Precedente e con SUE approvati e vigenti.....	8
CAPO II – ATTUAZIONE DEL PIANO.....	9
Art. 6 Norme generali di edificabilità e utilizzazione degli indici.....	9
Art. 7 Modalità di attuazione.....	9
Art. 8 Strumenti Urbanistici Esecutivi.....	12
Art. 9 Perequazione urbanistica.....	13
Art. 10 Norme premiali e incentivi per la qualità urbanistica, edilizia ed ambientale.....	13
Art. 11 Cessioni di aree e realizzazione di standards pubblici e pertinenziali.....	15
CAPO III – PARAMETRI E DEFINIZIONI.....	18
Art. 12 Parametri e indici urbanistici ed edilizi definiti dal Regolamento Edilizio.....	18
Art. 13 Definizioni, parametri e indici urbanistici, edilizi ed ambientali definiti dal PRG.....	18
CAPO IV – DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI URBANISTICI, EDILIZI ED AMBIENTALI.....	21
Art. 14 Norme generali.....	21
Art. 15 Tipi di Intervento Edilizio e Urbanistico.....	23
Art. 16 Categorie di Intervento Ambientali.....	25
CAPO V – DISCIPLINA DI UTILIZZAZIONE DEL TERRITORIO.....	27
Art. 17 Criteri generali di utilizzazione del territorio.....	27
Art. 18 Usi del territorio.....	27
Art. 19 Cambiamento della destinazione d'uso.....	29
Art. 20 Suddivisione del territorio in Sistemi e Componenti.....	29
Art. 21 Corrispondenze alla classificazione del D.I. n° 1444/68.....	30

TITOLO II – SISTEMA INSEDIATIVO 32

CAPO I - CITTA' STORICA.....	32
Art. 22 Definizione, Obiettivi, Componenti. Norme generali.....	32
Art. 23 Tessuto della Città Storica di prima formazione – TS.1.....	33
Art. 24 Edifici, complessi e manufatti isolati di interesse storico-artistico, tipologico, ambientale esterni ai tessuti della Città Storica di prima formazione.....	41
Art. 25 Aree a parco privato.....	43
Art. 26 Siti archeologici.....	44
CAPO II – CITTA' CONSOLIDATA.....	45
Art. 27 Definizione, obiettivi e componenti della Città consolidata.....	45
Art. 28 Tessuti residenziali della Città consolidata. Norme generali.....	46
Art. 29 Tessuti residenziali tipologici di derivazione agricola di formazione recente – TC.1.....	47
Art. 30 Tessuti residenziali aperti – TC.2.....	49
Art. 31 Insediamenti commerciali-terziari esistenti – TC.3.....	50
Art. 32 Tessuto produttivo esterno esistente e/o pianificato – TC.4.....	51
Art. 32bis Attrezzature militari.....	52
CAPO III - CITTA' PROGRAMMATA (in conformità al PRGC '05 e s.m.i.).....	53
Art. 33 Definizione, obiettivi, componenti e norme generali.....	53

Art. 34	Città programmata a prevalente destinazione residenziale - CPR.....	53
Art. 35	Città programmata a prevalente destinazione per attività - CPA	53
CAPO IV – CITTA' DELLA TRASFORMAZIONE		54
Art. 36	Definizione, obiettivi e componenti della Città della trasformazione.....	54
Art. 37	Ambiti di Trasformazione. Norme generali.....	54
Art. 38	Ambiti di Riqualificazione Urbana - AR.....	57
Art. 39	Ambiti di Trasformazione Urbanistica e Ambientale - AT	60
Art. 40	Ambiti di Valorizzazione Ambientale - AV	66
Art. 41	Ambiti di Trasformazione per attività – API - APT	67
 TITOLO III – SISTEMA DEI SERVIZI, DELLE INFRASTRUTTURE, DEGLI IMPIANTI . 72		
CAPO I – COMPONENTI DEL SISTEMA DEI SERVIZI, DELLE INFRASTRUTTURE, DEGLI IMPIANTI.....		72
Art. 42	Componenti del sistema dei servizi, delle infrastrutture, degli impianti	72
CAPO II – VERDE E SERVIZI PUBBLICI O D'USO PUBBLICO		72
Art. 43	Verde e servizi pubblici o d'uso pubblico. Norme generali.....	72
Art. 44	Verde, servizi ed attrezzature di livello comunale (art. 21 Lur 56/77 e s.m.i.)	73
Art. 45	Verde, servizi ed attrezzature di interesse generale (art. 22 Lur 56/77 e s.m.i.)	75
CAPO III –INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ		76
Art. 46	Norme generali relative alle fasce di rispetto dalle infrastrutture.....	76
Art. 47	Infrastrutture ferroviarie e relative fasce di rispetto.....	77
Art. 48	Infrastrutture viabilistiche e relative fasce di rispetto	78
Art. 49	Accessi a strade statali e provinciali	78
Art. 50	Ambiti di riqualificazione della mobilità urbana ed extraurbana	79
Art. 51	Riqualificazione e alberatura della viabilità urbana	80
Art. 52	Piste ciclabili	80
CAPO IV – AREE PER SERVIZI TECNICI E IMPIANTI TECNOLOGICI A RETE E RELATIVE FASCE DI RISPETTO.....		82
Art. 53	Impianti tecnologici a rete e relative fasce di rispetto	82
Art. 54	Reti e sistemi del servizio idrico.....	83
Art. 55	Altre aree per servizi tecnici e tecnologici	84
Art. 56	Impianti di distribuzione del carburante.....	86
 TITOLO IV – SISTEMA AMBIENTALE E AGRICOLO		87
CAPO I - SISTEMA AMBIENTALE E AGRICOLO, RETE ECOLOGICA E PAESAGGIO.....		87
Art. 57	Componenti del sistema ambientale e agricolo e norme generali	87
Art. 58	Territori agricoli periurbani.....	89
Art. 59	Territori agricoli.....	90
Art. 60	Aree boscate.....	93
Art. 61	Parco agricolo	94
Art. 62	Aree agricole di salvaguardia, mitigazione e compensazione ambientale e di realizzazione della Rete Ecologica	95
Art. 63	Pre-parco	96
Art. 64	Aree del Parco Naturale della Valle del Ticino	98
Art. 65	Reticolo idrografico e relative fasce di rispetto	98
Art. 66	Edifici adibiti ad usi extra agricoli sorti in area agricola	100
 TITOLO V – NORME SPECIALI E GENERALI.....		101
CAPO I – DISCIPLINA DEGLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI LUR 28/99 e s.m.i		101
Art. 67	Classificazione del comune e definizione del centro urbano.....	101
Art. 68	Classificazione delle zone di insediamento commerciale	101
Art. 69	Compatibilità territoriale dello sviluppo.....	103

Art. 70	Attuazione della destinazione d'uso commerciale	103
Art. 71	Strutture di vendita	103
Art. 72	Nuove aperture, trasferimenti, variazione della superficie e di settore merceologico degli esercizi commerciali	104
Art. 73	Misure di tutela dei beni culturali e ambientali	104
Art. 74	Standard e fabbisogno di parcheggi e di altre aree per la sosta.....	104
Art. 75	Verifiche di impatto sulla viabilità.....	104
Art. 76	Verifiche di compatibilità ambientale.....	105
Art. 77	Progetto unitario di coordinamento.....	105
Art. 78	Contestualità tra autorizzazioni commerciali e permessi di costruire	105
CAPO II – NORME TECNICHE GEOLOGICHE		106
Art. 79	Natura delle Classi di pericolosità geomorfologica e di idoneità all'utilizzazione urbanistica.....	106
Art. 80	Indagini geologiche e geotecniche a corredo dei progetti di opere pubbliche e private	107
Art. 81	Norme generali di carattere idrogeologico.....	107
Art. 82	Classi di idoneità geomorfologica all'utilizzazione urbanistica previste sul territorio comunale.....	108
Art. 83	Classe I	108
Art. 84	Classe II	108
Art. 85	Classe IIIa	109
Art. 86	Classe IIIb4	111
Art. 87	Classe IIIc	111
Art. 88	Aree di salvaguardia delle opere di captazione.....	111
CAPO III – NORME SPECIALI.....		114
Art. 89	Ambito di concertazione interistituzionale per insediamenti produttivi di livello territoriale previsto dal P.T.P. della Provincia di Novara e ambiti contermini al nodo di interscambio integrabili nel piano di concertazione di cui al Protocollo di Intesa del 1.4.2011. Tale ambito non contiene l'individuazione cartografica in quanto i contenuti della norma sono riferiti alle indicazioni derivanti dagli strumenti di pianificazione sovraordinata e dagli accordi siglati nel Protocollo di Intesa del 1-4-2011. L'attuazione dell'ambito sarà subordinata all'acquisizione della Conformità Urbanistica delle Aree individuate nel protocollo , in coerenza con le necessità di sviluppo del sistema logistico novarese.....	114
CAPO IV – NORME FINALI.....		116
Art. 90	Norma generale	116
ALLEGATO 1A – ELENCO DEI BENI CULTURALI AMBIENTALI		117
ALLEGATO 1B,C – LOCALIZZAZIONE BENI CULTURALI AMBIENTALI		
ALLEGATO 2- SCHEMA GERARCHICO E FUNZIONALE DELLA RETE DELLA VIABILITÀ		
ALLEGATO 3 – AMBITI DI INSEDIAMENTO COMMERCIALE		
ALLEGATO 4a – RCC.1 – VIA A. VARZI - AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE EDILIZIA E/O URBANISTICA DELLA CITTÀ CONSOLIDATA		
ALLEGATO 4b – RCC.2 – VIA ROMA - AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE EDILIZIA E/O URBANISTICA DELLA CITTÀ CONSOLIDATA		

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI, ATTUAZIONE E GESTIONE DEL PIANO

CAPO I – GENERALITÀ

Art. 1 Principi

- 1.01 La disciplina urbanistica del PRG si ispira:
- al *principio di sussidiarietà*, che comporta il preciso riconoscimento delle responsabilità e degli oggetti che competono al livello della pianificazione comunale, per ruolo ed autonomia amministrativa;
 - al *principio della copianificazione*, che influenza il carattere processuale e orizzontale della pianificazione e la natura cooperativa e consensuale delle relazioni con la pianificazione sovracomunale, attuativa e di settore.
 - al *principio della perequazione urbanistica* che si traduce in criteri e forme di equità di trattamento urbanistico in relazione ai vantaggi e agli oneri che il piano di fatto configura, sulla base di un'oggettiva valutazione dello stato di fatto e di diritto urbanistico dei suoli e degli immobili, dei valori culturali e ambientali presenti sul territorio.
- 1.02 Le presenti norme di attuazione del Piano Regolatore Generale (PRG) del Comune di Galliate s'ispirano inoltre ai principi d'imparzialità, economicità, efficacia e pubblicità dell'azione amministrativa, affermati nell'Art. 97 della Costituzione e nell'Art.1 della Ln 241/90, nonché al principio di semplificazione amministrativa nel rispetto delle esigenze pubbliche di disciplina degli usi e delle trasformazioni del territorio comunale.
- 1.03 Qualora non disciplinate dalle presenti norme o dal Regolamento edilizio (RE) è comunque fatto divieto di modificare i caratteri e i sistemi ambientali, paesaggistici e architettonici che costituiscono testimonianza storica, culturale e tradizionale pregevole, oltreché le visuali panoramiche. Al fine di salvaguardarli e tutelarli.

Art. 2 Applicazione del PRG

- 2.01 La disciplina di PRG è definita dall'insieme delle prescrizioni di testo e grafiche contenute negli *Elaborati prescrittivi* di cui al successivo art. 2.
- 2.02 Nell'eventuale contrasto tra elaborati a scala diversa, prevalgono le indicazioni contenute nell'elaborato a scala maggiormente dettagliata.
- 2.03 Nell'eventuale contrasto tra le Norme di Attuazione (NdA) e le indicazioni contenute nelle tavole di Piano regolatore, deve darsi prevalenza alle prime sulle seconde.
- 2.04 Gli *Elaborati prescrittivi*, di cui al successivo art. 3.02, hanno valore normativo-
Gli *Elaborati programmatici e gestionali*, di cui al successivo art. 3.04, forniscono indicazioni per interventi di attuazione del PRG per i quali l'Amministrazione Comunale provvederà ad un aggiornamento periodico ed hanno valore di conoscenza e di indirizzo.
Gli *Elaborati illustrativi* di cui al successivo art. 3.03 hanno valore di conoscenza, esplicitano e documentano anche quantitativamente le condizioni dello stato di fatto, le strategie e le scelte di Piano.
- 2.05 Ogni successiva modifica agli *Elaborati prescrittivi* comporta variante al PRG ai sensi dell'art. 17 della Lur 56/77 e s.m.i.

Art. 3 Elaborati del PRG

- 3.01 Il PRG è costituito dai seguenti *Elaborati di Analisi ed Interpretazione*
- Elab. AT1 Delibera Programmatica del PRGC
 - Tav. AT2 Vincoli, limitazioni e valori. 1:10.000
 - Tav. AT3 Uso del suolo agricolo e forestale. 1:7.500
 - Tav. AT4 Stato di fatto del territorio al 2006. Ortofoto. 1:8.000
 - Tav. AT5 Stato di fatto. Insediamenti e servizi. 1:5.000
 - Tav. AT6 Stato di fatto. Analisi dei tessuti. 1:7.500
 - Tav. AT7 Residui di Piano. Insediamenti e servizi. 1:7.500
 - Tav. AT8 Infrastrutture tecnologiche. Stato di fatto. Reti acquedotto e fognatura. 1:7.500
 - Tav. AT9 Analisi per la Città Storica. 1:2.000
 - Tav. AT10 Analisi Ambientale. Sistema ambientale e paesaggistico 1:10.000
 - Tav. GEO.1 Analisi geologica - Carta geologica, geomorfologica e del dissesto 1:10.000
 - Tav. GEO.2 Analisi geologica - Carta della dinamica fluviale e del reticolato idrografico 1:10.000
 - Tav. GEO.3 Analisi geologica - Carta delle opere di difesa idraulica censite 1:10.000
 - Tav. GEO.4 Analisi geologica - Carta relativa all'ultimo evento alluvionale 1:10.000
 - Tav. GEO.5 Analisi geologica - Carta geoidrologica 1:10.000
 - Tav. GEO.6 Analisi geologica - Carta della caratterizzazione litotecnica 1:10.000
- 3.02 Il PRG è costituito dai seguenti *Elaborati Prescrittivi*
- Elab. P1 Norme di Attuazione.
 - Tav. P2a,b,c Assetto urbanistico generale. 1:5.000 (su base catastale)
 - Tav. P3a,b,c Assetto urbanistico. 1:2.000 (su base catastale)
 - Tav. P4 Assetto della Città Storica di prima formazione 1:1.000 (su base catastale)
 - Tav. P5a,b,c Vincoli, prescrizioni, rispetti, servizi 1:5.000 (su base catastale)
 - Tav. P6a,b,c Classi di idoneità geologica e assetto urbanistico generale 1:5.000 (su base catastale)
 - Elab. P7.1 Relazione geologico-tecnica.
 - Tav. P7.2 Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica 1:10.000 (su base aereofotogrammetrica)
- 3.03 Il PRG è costituito dai seguenti *Elaborati Illustrativi*
- Elab. I1 Relazione urbanistica di Piano
 - Elab. I1.1 Scheda Quantitativa dei dati urbani
 - Elab. I2 Rapporto Ambientale – Art. 20 Lr 40/1998, Art. 13 D.Lgs. 4/2008
 - Elab. I2.1 Relazione di accompagnamento al Rapporto Ambientale
 - Elab. I3 Relazione di Compatibilità Acustica del PRGC con la classificazione del territorio comunale – Lr 52/2000
 - Tav. I3.1 Proposta di Zonizzazione Acustica. Tavola generale 1:10.000
 - Tav. I3.2 Proposta di Zonizzazione Acustica. Tavola Zona Nord 1:5.000
 - Tav. I3.3 Proposta di Zonizzazione Acustica. Tavola Zona Sud 1:5.000
 - Tav. I4 Assetto territoriale generale. Previsioni urbanistiche sovraordinate. 1:10.000
 - Tav. I5 Assetto territoriale generale e comuni contermini. 1:25.000
 - Tav. I6 Assetto territoriale generale. Inquadramento comunale. 1:10.000

- Tav. I7 Assetto infrastrutturale esistente e programmato. Inquadramento comunale. 1:7.500
- Tav. I8 Localizzazione delle osservazioni sul Progetto Preliminare - Assetto urbanistico generale. 1:5.000 (su base aereofotogrammetrica)
- Tav. I9a,b,c Assetto urbanistico generale. 1:5.000 (su base aereofotogrammetrica)
- Tav. I10a,b,c Vincoli, prescrizioni, rispetti, servizi 1:5.000 (su base aereofotogrammetrica)
- Tav. I11 Individuazione delle linee di soglia dei costi differenziali. 1:7.500

Elaborati Illustrativi Speciali Disciplina R.I.R:

Elaborato Tecnico di Rischio Incidente Rilevante

Allegato 1 – Schede Attività Produttive

- Tav. 1 Altre attività produttive
- Tav. 2 Elementi territoriali vulnerabili
- Tav. 3 Elementi ambientali vulnerabili
- Tav. 4 Elementi territoriali vulnerabili - Classificazione
- Tav. 5 Elementi ambientali vulnerabili - Classificazione
- Tav. 6 Attività Severo – Categorie territoriali compatibili per categorie di effetti
- Tav. 7 Identificazione delle aree di esclusione e di osservazione

- 3.04 Il PRG è costituito dai seguenti *Elaborati Programmatici e Gestionali*
Elab. G.1 Esemplificazione degli interventi nella Città Storica

Art. 4 Rapporti con gli strumenti pianificatori sovraordinati

- 4.01 Il Piano è coerente con gli strumenti pianificatori sovraordinati vigenti ed in particolare con il PTR – Piano Territoriale Regionale e con il PCTP - Piano di Coordinamento Territoriale Provinciale.
- 4.02 A far data dall'adozione del P.P.R. – Piano Paesaggistico Regionale, sugli immobili e sulle aree tutelate ai sensi dell'art. 134 del Codice (D.Lgs. 22-01-2004, n. 42 e s.m.i.) non sono consentiti interventi in contrasto con le prescrizioni degli art. 13, 14, 16, 18, 26, 33, in esso contenute, in quanto sottoposte alle misure di salvaguardia di cui all'art. 143, comma 9 del Codice stesso. Il PRGC in sede di attuazione dovrà comunque verificare i contenuti del PTR garantendo la coerenza con gli indirizzi, le direttive e le prescrizioni contenute all'art.10 delle NTA del PTR. Sono fatti salvi comunque i contenuti degli articoli 7, 8, 9, 10, 11, 18bis e 18ter delle Norme di Attuazione del PTR approvato con D.C.R. n.388-9126 del 19.06.1997 che continuano ad applicarsi fino all'approvazione del Piano Paesaggistico Regionale. Il P.P.R. - adottato con D.G.R. n.53-11975 del 04.08.2009 - ha attivato le misure di salvaguardia previste dall'art.143, comma 9, del D.Lgs n.42/2004 e pertanto non sono consentiti sugli immobili e sulle aree tutelate ai sensi dell'art. 134 del D.Lgs n.42/2004 interventi in contrasto con le prescrizioni degli articoli 13, 14, 16, 18, 26, 33 delle NTA del PPR.
- 4.03 Ai sensi della L.R. 56/77 s.m.i., art.8, comma 4°, le prescrizioni di cui al punto 2 dell'Allegato A alla D.C.R. n°383-28587 del 5 Ottobre 2004 (Approvazione del Piano Territoriale della Provincia di Novara), così come definite dalla Norme di Attuazione del Piano Territoriale Provinciale, all'art.1.3, comma 1, lettera d) "prescrizioni" (integrate o modificate ex officio dalla delibera consiliare di Approvazione) sono da considerarsi immediatamente prevalenti sulla disciplina di livello comunale vigente e vincolanti anche nei confronti degli interventi settoriali e dei privati.

Art. 5 Rapporti con il Piano Precedente e con SUE approvati e vigenti

- 5.01 Negli ambiti di pianificazione particolareggiata approvati alla data di adozione del Progetto Preliminare del PRG, gli interventi attuativi previsti possono essere concessi sino alla scadenza indicata nella relativa convenzione o dell'eventuale rinnovo. In ogni caso alla scadenza:
- a) se non sono stati realizzati i previsti interventi di interesse pubblico, l'Amministrazione Comunale intima ai convenzionari la loro realizzazione e dopo congruo termine, li attua direttamente imputandone agli stessi i relativi costi;
 - b) gli altri interventi edificatori potranno essere realizzati oltre la data di scadenza della convenzione, nel rispetto delle norme e prescrizioni dello SUE approvato;
 - c) alle aree e agli immobili esistenti si applicano le prescrizioni di cui alle presenti norme ed alle tavole di Piano.
- 5.02 Negli ambiti di pianificazione particolareggiata approvati prima dell'adozione del Progetto Preliminare di PRG, in corso di attuazione o da attuare, valgono le norme del Titolo II, Capo III.

CAPO II – ATTUAZIONE DEL PIANO

Art. 6 Norme generali di edificabilità e utilizzazione degli indici

- 6.01 Ogni intervento di trasformazione per utilizzi che comportano l'agibilità di un immobile, può essere assentito purché sussistano entrambe le seguenti condizioni:
- a) sia asservito ad un lotto di pertinenza edificabile, adeguato e utilizzabile per le funzioni richieste, nel rispetto delle indicazioni, parametri e prescrizioni contenute nelle presenti norme;
 - b) l'area oggetto di intervento sia urbanizzata come definita dal Regolamento Edilizio, ovvero esista l'impegno del richiedente ad urbanizzarla contemporaneamente all'esecuzione dell'opera oggetto di permesso di costruire o Segnalazione Certificata di Inizio Attività e sia dotata di idonea viabilità di accesso esistente o in progetto collegata funzionalmente a quella esistente.
- 6.02 L'utilizzazione totale dei parametri e degli indici di densità edilizia corrispondenti ad una determinata superficie e dei volumi, esclude ogni successiva possibilità di altri interventi edificatori sulle superfici stesse tese ad utilizzare nuovamente detti indici, salvo il caso di demolizione e ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.
- 6.03 Nel caso di frazionamenti successivi alla data di adozione del Progetto Preliminare del presente Piano, i lotti liberi o parzialmente liberi risultanti dagli stessi potranno essere computati ai fini edificatori solo nella misura in cui non debbono considerarsi asserviti in base ai nuovi indici e prescrizioni di Piano, all'edificio od agli edifici esistenti sull'originaria proprietà unitaria.
- 6.05 Nel caso che le aree di pertinenza territoriale o fondiaria comprendano parti di proprietà diverse da quelle direttamente interessate dall'intervento di attuazione del Piano, è richiesto ai proprietari promotori dell'iniziativa edilizia che la proprietà delle aree così vincolate sia consenziente e disposta a rinunciare al proprio diritto ad utilizzare in tutto od in parte l'indice di edificabilità; di tale vincolo sarà stipulata apposita convenzione, trascritta a cura del Comune ed a spese del richiedente nei registri della proprietà immobiliare.
- 6.06 Le delimitazione delle aree previste dal Piano può subire perfezionamenti marginali che derivino dall'effettivo stato di fatto dei luoghi o conseguenti ad opere pubbliche; la capacità edificatoria delle aree in oggetto è quella derivante dall'applicazione al disegno di Piano degli indici e parametri stabiliti per l'effettiva area di intervento.

Art. 7 Modalità di attuazione

- 7.01 Il PRG si attua per *intervento edilizio diretto*, per *intervento edilizio convenzionato* o per *intervento indiretto* secondo quanto stabilito dalle presenti Norme di Attuazione.
- 7.02 Per *intervento edilizio diretto IED* di attuazione del PRG si intende quello realizzabile sulla base di Permesso di costruire o Dichiarazione di Inizio Attività; i Permessi di costruire potranno contenere specifiche prescrizioni, finalizzate al perseguimento di obiettivi di qualità insediativa, sulla base di adeguate motivazioni e nel rispetto dei limiti di legge.
- 7.03 Ove prescritto e necessario, è previsto l'*intervento edilizio convenzionato IEC*, ove il rilascio del Permesso di costruire potrà essere subordinato alla stipula di una convenzione o di un atto d'impegno unilaterale da parte del richiedente come previsto

al comma 5, art. 49 della Lur 56/1977. Possono essere oggetto di convenzionamento una o più delle seguenti fattispecie:

- a) realizzazione e cessione gratuita (o assoggettamento all'uso pubblico) dei sedimi e delle opere di urbanizzazione primaria previste del Piano e/o di quelle necessarie all'insediamento, ivi comprese le aree destinate a parcheggio e verde di base, entro tre anni dalla data di rilascio o presentazione della prima istanza edilizia e comunque prima del rilascio del certificato di agibilità;
- b) cessione gratuita o assoggettamento all'uso pubblico delle aree per urbanizzazione secondaria all'atto del rilascio o presentazione della prima istanza edilizia, o la loro monetizzazione qualora ammesso dalla presenti norme;
- c) termini e modalità gestionali degli spazi pubblici o d'uso pubblico di cui all'art. 11
- d) garanzie finanziarie per l'attuazione degli obblighi assunti.

7.04 Gli *indici urbanistico-ambientali* Ip, A, Ar non si applicano agli interventi di manutenzione, restauro e risanamento **conservativo**, ristrutturazione edilizia, ad eccezione della ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione **RE** e **Sostituzione Edilizia ai sensi dell'Art. 13 della Lur 56/77 e s.m.i..**

7.05 Per *interventi indiretti* di attuazione del PRG si intendono quelli realizzabili sulla base degli strumenti urbanistici esecutivi (SUE) di iniziativa pubblica o privata previsti dalla vigente legislazione statale o regionale.

7.06 Gli *interventi indiretti* si attuano attraverso SUE assistiti da Convenzione, formati secondo le previsioni degli *elaborati prescrittivi* del PRG, le eventuali indicazioni degli *elaborati programmatici* e sulla base del principio e delle regole della perequazione urbanistica, ciò in modo da garantire ai proprietari interessati, indipendentemente dalle destinazioni specifiche assegnate alle singole aree e proporzionalmente alle quote proprietarie, l'equa ripartizione sia dei diritti edificatori sia degli oneri da assumere nei confronti dell'Amministrazione comunale.

Nel caso in cui non ci sia l'adesione di tutti i proprietari delle aree ricomprese nell'ambito di intervento, la costituzione del consorzio e l'eventuale ricorso all'istituto del comparto avverranno ai sensi del successivo comma 7.11 e delle disposizioni vigenti in materia.

E' ammessa, in base ad oggettive motivazioni, l'articolazione degli SUE in Unità di intervento o stralci funzionali, previo coordinamento progettuale ai sensi del successivo art. 7.12, ove prescritto dai singoli ambiti di intervento; tali stralci funzionali potranno attuarsi anche a mezzo di IEC alle seguenti condizioni:

- 1. devono essere cedute o sottoposte a vincolo d'uso pubblico per intero le quantità di aree per urbanizzazioni primarie e secondarie individuate o prescritte dal Piano anche nel caso in cui l'intervento proposto non comporti il completo utilizzo della capacità edificatoria massima ammessa; in tale caso nella convenzione verrà riconosciuta la disponibilità dell'eventuale residuo edificatorio per futuri interventi, utilizzabile con successiva variante allo stesso SUE o IEC, o collocabile in altri lotti o unità di intervento dello SUE o IEC al fine di attuare l'equa ripartizione delle aree per urbanizzazioni tra le proprietà; sono ammesse limitate modifiche che non pregiudichino l'attuazione delle previsioni del PRG sulle rimanenti aree dell'Ambito.
2. ove, nell'attuazione per stralci delle unità di intervento, la cessione delle aree per urbanizzazioni primarie e secondarie (verde pubblico, parcheggi, viabilità, etc...) risulti non equamente ripartita tra le diverse proprietà e/o non risulti possibile il rispetto delle localizzazioni previste dal PRG, sono stabilite le seguenti norme:
 - a) in via prioritaria devono essere attuate tra le proprietà le necessarie permuta e/o compensazioni che consentano una equa ripartizione tra aree per servizi da cedere o assoggettare all'uso pubblico e aree edificabili;
 - b) diversamente, nell'ambito degli stralci o delle unità di intervento in cui risultino sottodimensionate le aree per urbanizzazioni, dovranno essere riservate aree

corrispondenti al residuo urbanizzativo nella proporzione complessivamente prescritta dal PRG o dallo SUE, da destinare:

- in via prioritaria alle compensazioni tra le proprietà come al precedente punto a)
- alla cessione al Comune, il quale ne disporrà per favorire la cessione delle aree dagli altri ambiti o le potrà alienare, al fine di acquisire le aree per urbanizzazioni residue previste dallo SUE.

- 7.07 In caso di inerzia da parte dei proprietari o in caso di mancata costituzione dell'eventuale consorzio del SUE, nonostante formale invito da parte del Comune, il Comune stesso potrà procedere alla formazione di un SUE di iniziativa pubblica, di un Comparto di intervento o di un PECO (in questo ultimo caso previa inclusione in un PPA di cui al successivo comma), ai sensi della Lur 56/77.
- 7.08 L'attuazione del PRG potrà essere regolamentata dal *Programma pluriennale di attuazione* (PPA) ai sensi dell'Art. 36 e 37 della Lur 56/1977, tenuto conto dell'Art. 20 della legge 136/99 ed in relazione al Piano triennale delle Opere pubbliche di cui al D.lgs **50/2016 e s.m.i.**
- 7.09 In tutti gli Ambiti della Città della trasformazione di cui al successivo Capo IV, Titolo II, qualora l'Amministrazione comunale intendesse anticipare l'attuazione sulle aree destinate a Vs e AV tali aree potranno essere acquisite mediante esproprio per pubblica utilità o cedute gratuitamente (mediante convenzione con il Comune) dai privati che intendano rimanere titolari dei relativi diritti edificatori assegnati dalla presente disciplina di PRG ed utilizzare successivamente tali diritti. In tali aree l'intervento potrà essere diretto da parte del Comune o mediante permesso di costruire, eventualmente assistito da convenzione, se finalizzato alla realizzazione di viabilità, verde e attrezzature pubbliche e di uso pubblico, nonché agli interventi di edilizia residenziale pubblica disciplinati dalle norme di Ambito.
- 7.10 Con specifica deliberazione consiliare, sulla base di motivate considerazioni, possono sempre essere introdotte nuove porzioni di territorio da sottoporre a SUE o modificate le delimitazioni vigenti, fermi restando indici e prescrizioni urbanistiche, ambientali e dotazione di servizi.
- 7.11 Al fine di dare attuazione alle previsioni del Piano e/o per ottenere il completamento delle opere di interesse pubblico, il Comune può ricorrere alle procedure previste dall'art. 46 della Lur 56/77 e s.m.i. attraverso la delimitazione di *comparti di intervento e di ristrutturazione urbanistica ed edilizia*.
Ai sensi dell'art. 27 della Ln n°166 del 1-08-2002, il consorzio dei proprietari ai fini della presentazione al comune delle proposte di realizzazione dell'intervento, è costituito dalla maggioranza assoluta del valore degli immobili in base all'imponibile catastale; ad esso si applicano le procedure delle norme di legge suddette, con particolare riferimento all'avvio da parte del Sindaco della procedura di diffida ai proprietari non aderenti e all'eventuale procedura espropriativa.
- 7.12 Al fine di conseguire un disegno urbanistico e architettonico unitario ed un'efficacia funzionale, negli ambiti di trasformazione edilizia ed urbanistica della Città Consolidata e della Città della Trasformazione, il Comune potrà dotarsi di un *progetto urbanistico di coordinamento*. Esso costituisce una proposta generale progettuale non avente valore di piano attuativo e può essere predisposto dal Comune oppure da uno o più proprietari o aventi diritto rappresentanti almeno il 50,01% dell'edificabilità complessiva ammessa per tale Ambito. Dovrà in questo caso essere garantito il rispetto, pro quota dei singoli proprietari, di tutti gli indici, parametri, oneri e prescrizioni previsti per l'Ambito.
Qualora il Comune faccia proprio tale progetto di coordinamento progettuale, esso diventa riferimento e/o guida nei confronti della successiva elaborazione degli SUE o IEC e delle relative convenzioni. I tempi per l'elaborazione ed approvazione degli SUE

o IEC relativi alle singole Unità di intervento, dopo l'assunzione da parte del Comune dei documenti relativi al coordinamento progettuale, possono essere diversi e separati. Per quanto attiene ai contenuti e agli aspetti procedurali del *progetto urbanistico di coordinamento* si prevede quanto segue:

- gli elaborati, anche con riferimento agli schemi esemplificativi della Tav. 6 "*Rappresentazione esemplificativa dell'impianto urbanistico proposto per i nuovi ambiti di insediamento residenziale e integrato*" contenuta nell'Elab. I1 - Relazione Urbanistica di Piano, dovranno rappresentare il nuovo assetto delle aree di trasformazione con particolare riferimento all'unità e continuità nell'impianto delle aree per servizi, verde pubblico e privato, della rete della viabilità principale e locale, degli spazi della pedonalità di quartiere, delle infrastrutture tecnologiche necessarie, sviluppando modelli insediativi di adeguata sostenibilità ambientale e funzionale;
- le previsioni dovranno essere rappresentate in una o più planimetrie di scala non inferiore a 1:1.000 con la delimitazione dei comparti di intervento o dei sub ambiti di attuazione da sottoporre a SUE, la rete della viabilità pubblica e la localizzazione delle aree per servizi costituenti l'armatura principale, l'assegnazione delle aree da reperire e le Sul assegnabili a ciascun ambito attuativo;
- il progetto, previo confronto con le proprietà ricadenti nell'ambito di intervento, potrà essere approvato con deliberazione di Giunta con la quale potranno essere stabiliti anche gli indirizzi e i criteri per i successivi sviluppi attuativi.

7.13 Tutti gli interventi trasformativi del territorio, indipendentemente dalle destinazioni d'uso previste, dovranno osservare le prescrizioni geologiche finalizzate al corretto uso del suolo; si specifica che sulle previsioni cartografiche e normative di natura urbanistica prevalgono le limitazioni degli elaborati geologici, nonché il rispetto delle prescrizioni delle schede geologico-tecniche contenute nell'Elab.P7.1-Relazione Geologico-Tecnica.

7.14 Si prescrive che nelle aree individuate nelle fasce di rispetto spondale del Canale Cavour, Diramatore Vigevano e del reticolato idrografico secondario, la classe IIIA ivi presente è da intendersi quale vincolo di inedificabilità assoluta in cui non è consentita la realizzazione di alcuna nuova edificazione anche a seguito dell'eventuale minimizzazione del rischio e/o della verifica puntuale delle condizioni di pericolosità idrogeologica."

Art. 8 Strumenti Urbanistici Esecutivi

8.01 Per l'attuazione del Piano sono ammessi tutti gli strumenti urbanistici esecutivi (SUE) previsti dalla Lur 56/77 e dalle altre leggi vigenti.

8.02 Con gli SUE possono essere promosse organiche soluzioni planivolumetriche che possono comportare:

- tra gli edifici previsti all'interno dello SUE o dagli spazi pubblici distanze inferiori a quelle minime fissate dalle presenti norme per le varie zone;
- parziali adeguamenti dei perimetri delle aree sottoposte a SUE, degli azionamento, della localizzazione e destinazione delle aree per servizi e del disegno delle infrastrutture;
- una migliore soluzione d'insieme dell'intera area soggetta SUE, sia dal punto di vista del paesaggio urbano che della qualità ambientale, fatti salvi i parametri e i requisiti espressamente prescritti, con particolare riferimento alle condizioni di continuità degli spazi pubblici e di qualità paesistico-ambientale, anche secondo quanto prescritto all'[art. 37.13](#).

8.03 Nell'ambito degli SUE e degli IEC devono essere cedute o sottoposte a vincolo d'uso pubblico per intero le quantità di aree per urbanizzazioni primarie e secondarie, comprese le aree Vs, individuate o prescritte dal Piano o dall'Unità minima o

Comparto di intervento ove ammesso, anche nel caso in cui l'intervento proposto non comporti il completo utilizzo della capacità edificatoria massima ammessa; in tale caso nella convenzione verrà riconosciuta la disponibilità dell'eventuale residuo edificatorio per futuri interventi, utilizzabile con successiva variante allo stesso SUE o IEC.

Art. 9 Perequazione urbanistica

9.01 Il Piano prevede i seguenti criteri di perequazione urbanistica:

- a) nell'ambito degli interventi previsti con SUE e, ove ammesso, con IEC è sempre garantita ai proprietari interessati, indipendentemente dalle destinazioni specifiche assegnate alle singole aree e proporzionalmente alle quote proprietarie, l'equa ripartizione sia dei diritti edificatori sia degli oneri da assumere nei confronti del Comune;
- b) negli Ambiti di trasformazione AV specificamente indicati nelle presenti NdA e destinati a parco urbano, verde estensivo e servizi, il Piano attribuisce un indice edificatorio da trasferire negli Ambiti di trasformazione AR e AT per insediamenti, anch'essi specificamente indicati, nel rispetto delle relative norme; il trasferimento comporta la contestuale cessione delle aree che hanno generato tale trasferimento, nelle quantità minime prescritte dal Piano e sarà regolamentato dalla convenzione urbanistica;
- c) negli Ambiti di trasformazione interessati dal trasferimento di Sul generata dalle utilizzazioni relative agli ambiti AV è stabilita una *Superficie fondiaria Sf.2* destinata ad accogliere la Sul generata dagli Ambiti AV, nella quantità massima ottenuta dall'applicazione dell'indice medio di Utilizzazione fondiaria Uf alla medesima Sf.2;
- d) le superfici fondiarie Sf.2 non utilizzate, in tutto o in parte, per il trasferimento di Sul dagli Ambiti AV e non trasferite a soggetti titolari dei diritti edificatori degli ambiti AV, sono cedute al Comune il quale ne disporrà al fine di:
 - favorire la cessione delle aree dagli Ambiti AV in proporzione e in permuta dei relativi diritti edificatori delle aree Sf.2, mediante bandi e procedure di evidenza pubblica;
 - in subordine, acquisire le aree degli Ambiti AV al valore di mercato correlato alle capacità edificatorie assegnate, con l'alienazione dei diritti edificatori delle aree Sf.2.

Art. 10 Norme premiali e incentivi per la qualità urbanistica, edilizia ed ambientale

10.01 Al fine di promuovere il miglioramento della qualità urbanistica, edilizia ed ambientale, il miglioramento dell'offerta sociale, il risparmio e l'innovazione delle risorse energetiche nelle proposte di intervento che vanno oltre le condizioni normative già previste per i singoli ambiti, il Piano assegna un *incentivo percentuale* attraverso *la riduzione dell'incidenza dello spessore convenzionale (30 cm) delle murature esterne*, come previsto dal RE ed attribuito a tutti gli interventi di nuova costruzione e di recupero edilizio ed urbanistico nel rispetto delle norme di ciascun ambito e diversificato sulla base del raggiungimento di soglie di punteggio tra quelle previste al successivo comma che potranno comportare l'annullamento o la riduzione degli spessori delle murature esterne; potranno essere valutate anche le eventuali riduzioni degli oneri di urbanizzazione, con particolare riferimento al costo di costruzione.

10.02 I punteggi cumulabili per il raggiungimento delle soglie minime di qualità di cui al precedente comma sono stabiliti con apposita deliberazione dal Comune, tenendo anche conto della tabella esemplificativa allegata Capitolo 3.7 della Relazione di Piano (*Le innovazioni del sistema normativo del Piano*) e con riferimento ai seguenti settori:

- a) energetico-ambientale (trattamento acque e risparmio idrico, risparmio energetico, riduzione emissioni, impiego di fonti energetiche rinnovabili, etc...)

- b) qualità insediativa (prevalente mobilità ciclopedonale per l'accesso e la distribuzione interna degli insediamenti, realizzazione di corridoi ecologici e sistemi continui di aree verdi, dotazione di alberature negli spazi pubblici e privati, permeabilità dei suoli, organizzazione morfologica degli insediamenti, creazione di aree comuni condominiali e d'uso pubblico, etc...)
- c) qualità del prodotto edilizio (utilizzo di materiali ecocompatibili, tetti verdi, unità e omogeneità stilistica e architettonica degli edifici, aderenza tipologica al contesto locale, etc...)
- d) sostenibilità sociale (dotazione di servizi di base, creazione di unità commerciali di vicinato, esercizi pubblici, artigianato di servizio e medie strutture per il rafforzamento urbano, incremento dell'offerta abitativa convenzionata e in affitto, etc...)

Per gli interventi previsti in Ambiti di trasformazione AR e AT il punteggio minimo di cui al 1° comma deve essere formato con almeno una voce tra quelle previste nel settore della sostenibilità sociale.

10.03

Al fine di concorrere all'attuazione degli obiettivi di tutela paesaggistica e di qualificazione naturalistica e ambientale nelle aree agricole comprese nei "Territori agricoli – art. 59", nei "Territori agricoli periurbani – art. 58" e in quelle del "Parco agricolo - art. 61". come delimitato nella Tav. P5 - *Vincoli, prescrizioni, rispetti, servizi* in scala 1:5.000, in quanto ambito di transizione tra abitato e area Pre-parco riconosciuto per la ricostruzione e conservazione del paesaggio agrario tipico locale, e con particolare riferimento all'attuazione degli interventi nelle "Aree agricole di salvaguardia, mitigazione e compensazione ambientale e di realizzazione della Rete Ecologica – art. 62" il Piano prevede di indirizzare incentivi economici ad agricoltori e conduttori per la realizzazione e il mantenimento di interventi di miglioramento vegetazionale, quali:

- formazione di filari naturaliformi con alberature e siepi,
- sistemazioni a bosco per una parte delle superfici agrarie,
- coltivazioni per realizzazione di biomasse,
- rinaturalizzazione dei canali irrigui con l'eliminazione di manufatti cementizi,
- interventi che consentano la fruizione e l'accessibilità pubblica con specifici percorsi ciclopedonali.

Procedure e modalità di erogazione, tipologia, estensione degli interventi ammessi e durata dell'erogazione saranno definiti dal Comune mediante apposito atto deliberativo; potrà essere favorito il consorzio forestale dei proprietari dei fondi e l'assegnazione mediante bandi nonché potranno essere individuati enti istituzionalmente operanti nel settore della tutela ambientale e forestale a cui delegare l'attuazione degli interventi.

Le risorse per l'assegnazione degli incentivi saranno attinte:

- a) dal capitolo relativo agli oneri di urbanizzazione per la quota di intervento comunale, in quanto dal miglioramento del sistema ecologico-ambientale territoriale discende anche un significativo contributo al miglioramento della qualità del sistema insediativo urbano;
- b) dalla diretta contribuzione pro quota degli interventi di nuova trasformazione urbanistica del PRG, in quanto oneri di compensazione necessari a mantenere in equilibrio il bilancio ambientale del Piano; tale contribuzione è così prevista:
 - con applicazione sulla generalità delle nuove Sul previste in tutti gli Ambiti di cui al Titolo II delle presenti norme;
 - con importo unitario risultante dal rapporto tra quota parte del costo stimato per gli interventi di miglioramento vegetazionale e di qualificazione delle aree agricole nelle "Aree di salvaguardia, mitigazione e compensazione ambientale e Rete Ecologica – art. 62" e il complesso delle Sul in attuazione decennale previste dal PRG nel suddetto Titolo II.

La determinazione dell'importo unitario, le modalità di versamento, le garanzie fidejussorie e le sanzioni per l'inosservanza dei termini relativamente alla

contribuzione di cui al precedente punto b) saranno definite da apposito atto deliberativo del Comune, da aggiornarsi annualmente sulla base degli indici ISTAT di settore o con riferimento ai prezziari di settore, tenuto anche conto della tabella di calcolo esemplificativa allegata al Capitolo 3.6 della Relazione di Piano (*Indirizzi e scelte per il sistema ambientale e agricolo – Parco agricolo*).

10.04 L'applicazione delle norme di cui al presente articolo è prevista dalla data di approvazione del Piano da parte dei competenti organi regionali.

Art. 11 Cessioni di aree e realizzazione di standards pubblici e pertinenziali

11.01 Gli interventi relativi a nuova costruzione (NC), aumento delle unità immobiliari (Ui), cambio di destinazione d'uso, ristrutturazione urbanistica, **ristrutturazione edilizia**, che comportano un aumento del carico urbanistico Cu sono subordinati alla cessione gratuita delle corrispondenti aree necessarie alla realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione, **con esclusione degli ampliamenti residenziali senza aumento delle unità immobiliari**:

a) parcheggi pubblici

b) verde pubblico attrezzato e per lo sport, attrezzature scolastiche e di interesse comune, qualora l'aumento del Cu comporti uno standard superiore a:

- 25 mq per gli usi abitativi **A1**

- 30 mq per gli usi terziari **B1** e C

- 50 mq per gli usi produttivi **D1**

11.02 Lo standard minimo di aree da cedere, fatte salve maggiori previsioni contenute nelle tavole del Piano o nelle disposizioni delle presenti norme, è stabilito per i diversi usi dell'[art. 18](#):

a) per gli usi **A** - abitativi, per ogni abitante insediabile (1 abitante = 45 mq Sul):

a.1 aree di parcheggio = 5,00 mq con un minimo di 12,5 mq e/o un posto auto;

a.2 aree per verde e attrezzature = 20,00 mq, ridotti del 50% nei tessuti TC della *Città consolidata*;

b) per usi **T** – terziari, per ogni mq di Sul:

b.1 100% per interventi di nuovo impianto negli Ambiti AT, API, APT e in TC.4 ove prescritto, di cui almeno la metà a parcheggio e la rimanente quota a verde e/o attrezzature comuni;

b.2 80% per interventi nei tessuti della Città Storica TS.1, nei tessuti TC.1, TC.2, TC.3 e TC.4 della Città Consolidata, negli Ambiti AR e negli interventi di ristrutturazione urbanistica e di completamento, di cui almeno la metà a parcheggio e la rimanente quota a verde e/o attrezzature comuni;

b.3 per le attività commerciali al dettaglio di cui all'art. 4 del D.Lgs. 114/1998 con superficie di vendita superiore a 400 mq devono essere osservati gli standards di parcheggi pubblici alberati stabiliti dal 2° comma dell'art. 21 della Lur 56/77 in attuazione della Lur 28/99 sul commercio e dal Capo I del Titolo V delle presenti norme.

c) per usi **P** – produttivi

c.1 20% della St in aree APT e in ambito TC.4 ove prescritto, con parcheggi non inferiori a 2,5 mq/10 mq di Sul

c.2 in altri ambiti o tessuti per attività esistenti = 10% Sf teoricamente asservita alla Sc di nuovo intervento calcolata in base al Rc dell'ambito, con parcheggi non inferiori a 1,5 mq/10 mq Sul.

11.03 Ove le norme del Piano o altre disposizioni normative non prescrivano esplicitamente la cessione delle aree, gli standards di cui al presente articolo possono essere reperiti in aree private assoggettate all'uso pubblico disciplinato con convenzione sulle modalità d'uso e manutenzione e alle seguenti condizioni:

- per gli usi A – abitativi nel limite della dimensione complessiva comunale di 7,00 mq/abitante
 - per gli usi T – terziari e P – produttivi nella proporzione definita dagli SUE.
- 11.04 Per la cessione o il reperimento delle aree a standards si applicano le seguenti prescrizioni:
- a) lo standards da reperire nel caso di mutamento di destinazione d'uso, con o senza opere edilizie, è calcolato come differenza fra quello relativo alla nuova destinazione e quello per la destinazione esistente al momento dell'intervento;
 - b) i parcheggi devono essere sempre realizzati a carico dell'intervento e la loro dimensione deve comunque garantire la disposizione di posti auto di forma regolamentare ($\geq 12,5$ mq)
 - c) le aree di parcheggio possono essere oggetto di monetizzazione ove ricorrano le seguenti condizioni:
 - per gli interventi che ricadono nei tessuti TS.1 della Città Storica, ove non siano reperibili spazi adeguati nel lotto di intervento
 - nei casi connessi ad interventi edilizi nei tessuti TC.1 e TC.2 in cui siano consolidati impianti tipologico-edilizi o forme dispositive dei lotti che non consentono una adeguata e funzionale localizzazione dell'area
 - nei casi di limitazioni nell'accessibilità pubblica all'area per conformazione e localizzazione della stessa
 - qualora la superficie da reperire risulti inferiore a 25 mq
 - d) quando ne ricorrano le condizioni, i parcheggi possono essere ricavati in apposite strutture multipiano nonché in copertura, nell'interrato e nei piani fuori terra dell'edificio, nel qual caso non determinano volume o Sul; ovvero su aree che non facciano parte del lotto purché non distino più di 300 metri misurati come percorso pedonale più breve tra gli accessi del parcheggio e l'edificio; potranno inoltre essere riconvertiti edifici, anche nella Città Storica, laddove sono previsti interventi di ristrutturazione di tipo B, demolizione e ricostruzione e sostituzione edilizia secondo i relativi parametri e prescrizioni;
 - e) gli standards di parcheggio per gli usi T – Terziari e P – Produttivi, per i quali sia ammesso il reperimento in aree private assoggettate all'uso pubblico, potranno eventualmente essere compresi entro le recinzioni di proprietà a condizione che:
 - sia verificata l'idonea accessibilità e garantito l'assoggettamento all'uso pubblico nei periodi e negli orari di svolgimento delle attività produttive, commerciali e terziarie
 - la quota di aree esterna alla delimitazione di proprietà e liberamente accessibile non sia inferiore al 50% dello standard richiesto;
 - f) le aree per attrezzature a verde pubblico possono essere monetizzate per la parte eccedente le quantità indicate al comma 11.01 punto b):
 - per gli interventi che ricadono nei tessuti TS.1 della Città Storica
 - negli ambiti di completamento dei tessuti della Città Consolidata qualora tali aree non siano previste nelle tavole di PRG.
- 11.05 La definizione dei criteri e dei corrispettivi relativi alla monetizzazione delle aree a standard di cui al presente articolo, è stabilita con Deliberazione del Consiglio Comunale tenendo conto dei valori reali di acquisizione pubblica di aree urbanizzate nella fascia esterna al Centro Storico.
- Le aree per standards da acquisire con i proventi delle monetizzazioni sono individuate in cartografica di PRG con apposito simbolo.
- 11.06 Ai sensi dell'art. 16 e 19 del D.P.R. 6-06-2001 n°380 e s.m.i. e dell'art. 52 della L.R. 56/77 e s.m.i. l'Autorità Comunale stabilisce il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione ed al costo di costruzione commisurato all'insieme delle opere previste

dal Piano e imputabile a ciascun intervento; in conseguenza potranno essere definite, nelle convenzioni attuative o negli atti d'obbligo, le opere di urbanizzazione che possono essere realizzate da parte dei proponenti gli interventi su aree pubbliche o d'uso pubblico a scomputo totale o parziale dell'importo complessivo degli oneri e degli obblighi a carico dell'intervento; il Regolamento Edilizio stabilisce le modalità di realizzazione, sistemazione e successiva gestione delle aree e delle diverse opere di urbanizzazione.

11.07 La dotazione di *parcheggi pertinenziali* negli interventi che prevedono un aumento del carico urbanistico Cu, del numero delle unità immobiliari Ui e il mutamento di destinazione d'uso con esclusione degli interventi nei tessuti TS.1 della Città Storica per i quali valgono le relative norme di tessuto, è così stabilita:

- a) per gli usi A – abitativi, 3 mq ogni 10 mq di Sul
- b) per gli usi T – terziari, 3 mq ogni 10 mq di Sul; per le attività commerciali al dettaglio con superficie di vendita superiore a 400 mq la dotazione prescritta dall'art. 74, Capo I, Titolo **V delle presenti norme** (di cui al 2° comma dell'art. 21 della Lur 56/77 e s.m.i.) è già comprensiva dei parcheggi di pertinenza;
- c) per gli usi P – produttivi, 2 mq ogni 10 mq Sul e in ogni caso non inferiore al 10% della Sf.

Tali superfici di parcheggio s'intendono comprensive delle autorimesse e dei relativi spazi di manovra e possono essere reperiti anche nel sottosuolo.

CAPO III – PARAMETRI E DEFINIZIONI

Art. 12 Parametri e indici urbanistici ed edilizi definiti dal Regolamento Edilizio

- 12.01 La definizione dei parametri e degli indici edilizi ed urbanistici è contenuta nel Titolo III del Regolamento Edilizio che comprende:
- Altezza dei fronti della costruzione (Hf)
 - Altezza della costruzione (H)
 - Numero dei piani della costruzione (Np)
 - Distanza tra le costruzioni (D), della costruzione dal confine (Dc), della costruzione dal ciglio stradale (Ds)
 - Superficie coperta della costruzione (Sc)
 - Superficie utile lorda della costruzione (Sul)
 - Superficie utile netta della costruzione (Sun)
 - Volume della costruzione (V)
 - Superficie fondiaria (Sf)
 - Superficie territoriale (St)
 - Rapporto di copertura (Rc)
 - Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)
 - Indice di utilizzazione territoriale (Ut)
 - Indice di densità edilizia fondiaria (If)
 - Indice di densità edilizia territoriale (It)
 - Superficie utile lorda virtuale (Suv)
 - Superficie permeabile (Sp)
 - Indice di permeabilità (Ip)
 - Densità arborea (A) e Densità arbustiva (Ar)
 - Parete finestrata (Pf)
 - Piano abitabile (Pa)
 - Lotto di pertinenza (Lp)
 - Unità immobiliare (Ui)

Art. 13 Definizioni, parametri e indici urbanistici, edilizi ed ambientali definiti dal PRG

- 13.01 *Area di Concentrazione Edilizia - ACE*: con riferimento agli Ambiti della Città della Trasformazione di cui al successivo Capo IV, Titolo II, rappresenta l'area nella quale va concentrata l'edificazione; essa fa parte della Superficie fondiaria SF che comprende la viabilità privata relativa agli insediamenti, il verde privato Vp e i parcheggi di pertinenza degli edifici, le eventuali rampe d'accesso, qualora gli stessi non siano realizzati a raso. Laddove nell'Ambito è previsto l'uso abitativo, l'edificazione residenziale comprende gli interventi di edilizia convenzionata di cui agli Artt. 7 e 8 della Ln 10/1977 e s.m.i.; tale edilizia concorre al rispetto delle proporzioni nei confronti del fabbisogno residenziale decennale in misura ed ai sensi dell'Art. 37, lettera a) della Lur 56/1977 e s.m.i.
- 13.02 *Verde Privato con valenza ecologica – Vp*: rappresenta l'area attrezzata a verde privato (prato, arbusti, alberi di alto fusto) secondo i parametri prescritti dalle presenti norme; in essa possono essere localizzate attrezzature private per lo sport e la ricreazione; negli ambiti in cui sono previste più unità abitative le aree Vp sono comprensive degli

spazi d'uso comune, cortili verdi, aree gioco, giardini condominiali aperti a servizio delle unità di vicinato.

- 13.03 *Verde, servizi pubblici e di interesse collettivo* – Vs: con particolare riferimento agli Ambiti della Città della Trasformazione di cui al successivo Capo IV, Titolo II e, ove prescritto, anche in altri ambiti, rappresenta l'area da cedere interamente al Comune mediante convenzione o atto assimilabile; comprende oltre alla quota di *standard* di cui agli articoli 21 e 22 della Lur 56/1977 e s.m.i., anche suoli per la viabilità, per attrezzature pubbliche urbane (C3.1) e d'interesse generale (C3.3) e laddove previsto, per l'Edilizia residenziale pubblica - *Erp*.
- 13.04 *Capacità insediativa residenziale teorica* – Cirt: esprime, tramite il rapporto Superficie utile lorda (Sul)/45 mq, il numero di abitanti insediabili convenzionalmente, al fine del dimensionamento degli standard urbanistici.
- 13.05 *Abitante teorico insediabile* – Ai: esprime l'indice abitativo di Sul assegnato ad ogni abitante nell'edificabilità residenziale, in applicazione dell'art. 20 della Lur 57/77 e s.m.i.; l'indice è assunto pari a 45 mq di Sul.
- 13.06 *Carico Urbanistico* – Cu: rappresenta il fabbisogno di aree e di opere di urbanizzazione necessarie a soddisfare le esigenze di un insediamento negli interventi che prevedono Nuova edificazione dell'art. 15, aumento delle unità immobiliari (Ui), cambiamento di destinazione d'uso, Ristrutturazione urbanistica dell'art. 15, **ristrutturazione edilizia**; il fabbisogno riguarda anche le opere di urbanizzazione indotte e l'adeguamento ed il completamento di quelle esistenti, da valutarsi in relazione alla specificità di ogni intervento.
- 13.07 *Tessuto*: si configura come porzione di città all'interno della quale i caratteri di omogeneità (funzionale, di regole d'impianto morfologico, di suddivisione del suolo) sono significativamente prevalenti rispetto alle differenze. Nel tessuto, anche gli elementi edilizi e urbani che lo compongono appaiono riconducibili ad alcuni tipi specifici e comprendono aggregazioni di edifici – con relativi spazi aperti e pertinenze - riconducibili a regole d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati sostanzialmente omogenei. Il tessuto, tranne che nella città storica antica, non comprende le sedi viarie ad esclusione di quelle private di distribuzione interna o di accesso agli edifici.
- 13.08 *Fabbricati accessori*: i fabbricati accessori sono utilizzabili come pertinenza di fabbricati principali, come autorimessa, laboratori familiari a carattere non produttivo con altezze interne inferiori a mt. 2,50, depositi e ricoveri attrezzi e per l'allevamento degli animali da cortile nel rispetto della vigente normativa sanitaria.
- Nei tessuti TS.1 della Città Storica i fabbricati accessori sono regolati dalle norme specifiche di tessuto.
- Nelle altre aree e tessuti è previsto:
- prioritariamente il recupero di edifici esistenti ed inutilizzati (casseri e fabbricati ex agricoli);
 - complessivamente una **Sc** pari o inferiore al 50% della Sul **massima ammessa**, nel rispetto del *Rapporto di copertura* - Rc prescritto; 15 mq per Ui sono sempre ammessi **per gli edifici esistenti alla data di adozione del Progetto Preliminare del presente Piano, nel rispetto dell' *Indice di permeabilità* – Ip, *Densità arborea* – A e *Densità arbustiva* - Ar;**
 - con Hmax di 2,50 mt alla gronda e $\leq 3,00$ mt al colmo della copertura:
 - Dc: a confine e prioritariamente in aderenza a muri ciechi preesistenti o a distanza $\geq 3,00$ mt;
 - Ds: ammessi in allineamento al confine stradale, fatti salvi diversi allineamenti di PRG e il rispetto delle norme del Regolamento Edilizio

- D: se non in aderenza, $\geq 3,00$ mt;
- d) con H compresa tra 3,00 e 4,50 mt calcolata al colmo della copertura:
 - Dc: $\geq 5,00$ mt, oppure in aderenza a edifici preesistenti con altezza maggiore di 3,00 mt e nei limiti della sagoma preesistente o previo accordo trascritto tra i confinanti per la reciproca costruzione in aderenza ad altezza maggiore
 - Ds: come prescritto dalle norme di tessuto o di ambito
 - D: se non in aderenza, $\geq 5,00$ mt;
- e) La parete posta a confine dei ricoveri per l'allevamento di animali domestici e da cortile deve rispettare una distanza dai confini Dc di mt 5,00.

13.09 *Area Urbanizzata*: è definita area urbanizzata un'area dotata delle seguenti opere necessarie per consentire l'edificazione:

- a) sistema viario pedonale e veicolare per il collegamento e l'accesso agli edifici, con spazi di sosta e di parcheggio e con le caratteristiche prescritte dal Piano;
- b) rete di distribuzione idrica con caratteristiche idonee a far fronte ai fabbisogni indotti dall'aggiunta del nuovo carico urbanistico;
- c) impianto di fognatura con caratteristiche idonee a smaltire i liquami indotti dall'aggiunta del nuovo carico urbanistico;
- e) sistema di distribuzione dell'energia elettrica;
- f) impianto di pubblica illuminazione.

Nel caso di edifici isolati in aree agricole e di modesta entità può considerarsi urbanizzata l'area dotata almeno delle seguenti opere:

- a) viabilità comunale o vicinale
- b) smaltimento dei reflui (con espresso parere positivo dell'Autorità Sanitaria competente) con il ricorso alla sub-irrigazione con due reti separate di acque bianche e nere, quest'ultima preceduta da fossa Imhoff con pozzetto di ispezione, nel rispetto delle norme di legge in vigore;
- c) approvvigionamento idrico
- d) energia elettrica.

13.10 *Pertinenza*: s'intendono pertinenze, ai sensi dell'art. 817 del Codice Civile, "le cose destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento di un'altra cosa", ovvero, ai sensi del punto g) del 1° comma dell'art. 56 della Lur 56/77 e s.m.i., "quelle opere costituenti a catasto servizio complementare e che siano funzionalmente connesse e di servizio esclusivo, nell'uso, all'edificio principale e alle unità immobiliari di cui è costituito e che comunque non comportino aggravio sulle opere di urbanizzazione primaria e secondaria".

CAPO IV – DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI URBANISTICI, EDILIZI ED AMBIENTALI

Art. 14 Norme generali

- 14.01 Le tipologie degli interventi edilizi sono definite e disciplinate dalle vigenti norme di legge statale e regionale (art. 3 DPR 380/2001 Testo Unico Edilizia e art. 13 Lur 56/1977), salvo quanto diversamente specificato nelle presenti NdA; solo per completezza esse vengono riportate, in modo sintetico ed essenziale, nei commi e negli articoli seguenti; ogni modifica della legislazione statale o regionale in materia determina l'automatica e conseguente variazione della disciplina di seguito riferita.
- 14.02 Per la *Città storica*, ad integrazione alle modalità di intervento di cui al presente Capo IV, sono definite alcune modalità di intervento specifiche aggiuntive a quelle elencate, che dovranno essere utilizzate negli interventi all'interno della Città storica sulla base della disciplina contenuta nella tavola P4 - *Assetto della Città Storica di prima formazione* 1:1.000 nonché nelle tavole P2 - *Assetto urbanistico generale* 1:5.000 e P3 - *Assetto urbanistico* 1:2.000.
- 14.03 Le modificazioni parziali o totali ai singoli tipi di intervento sul patrimonio edilizio esistente, non costituiscono variante del Piano, a norma del **12°** comma **lettera f** dell'art. 17 della Lur 56/77 e **s.m.i.**, sempre che esse non conducano all'intervento di ristrutturazione urbanistica, non riguardino edifici, manufatti od aree classificate dal Piano ai sensi del 1° comma, punto 1) dell'art. 24 della Lur 56/77 e s.m.i. , non comportino variazioni, se non limitate, nel rapporto tra capacità insediativa ed aree destinate ai pubblici servizi. Le modificazioni sono assunte dal Comune con deliberazione consiliare e con le modalità del richiamato art. 17 della Lur 56/77 e s.m.i.
- 14.04 **Abrogato.**
- 14.05 In tutti gli interventi pubblici e privati di nuova costruzione e di ristrutturazione si applicano le norme per favorire il superamento delle barriere architettoniche contenute nelle vigenti leggi.
- 14.06 Nelle aree a "Vulnerabilità ambientale rilevante" come identificate nell'elaborato RIR- Rischio di Incidente Rilevante "Tav. 5 - Elementi ambientali vulnerabili - Classificazione" nell'eventuale insediamento di attività Seveso e sottosoglia Seveso dovrà essere verificata la compatibilità tra i processi e/o le sostanze detenute e la compatibilità territoriale ed ambientale.
- 14.07 Negli ambiti di applicazione della disciplina RIR – Rischio **di** Incidente Rilevante per l'attività **Seveso** e Sottosoglia **Seveso**, riportate nella "Tav. 7 – Identificazione delle aree di esclusione e osservazione" e delimitati come "Aree di esclusione" negli Elaborati Prescrittivi del Piano, sono prescritti i seguenti vincoli:
- a. vincoli connessi alla destinazione d'uso:
- non sono ammesse modifiche di destinazione d'uso che possono determinare un aumento di carico antropico, fatti salvi gli interventi di ampliamento, sopraelevazione, recupero e riuso di Volumi e Sul connesse ad unità immobiliari preesistenti, nonché interventi di nuova edificazione dell'art. 15.05 con $U_f < 0,5$ mq/mq;
 - nelle aree agricole gli edifici residenziali sono ammessi se a servizio dell'attività agricola ad uso del conduttore;
 - non sono ammesse le categorie territoriali A e B della tabella 1 del DM 9-05-2001, paragrafo 6.1.1, ed in particolare:
Categoria A: aree con destinazioni d'uso prevalentemente residenziali, con U_f tra 1,5 e 0,5 mq/mq; luoghi di concentrazione di persone con limitata capacità di mobilità, quali ospedali, case di cura, ospizi, asili, scuole inferiori (oltre i 25 posti letto o 100 persone presenti); luoghi soggetti all'affollamento rilevante all'aperto,

quali ad esempio mercati stabili o altre destinazioni commerciali (oltre 500 persone presenti).

Categoria B: aree con destinazioni d'uso prevalentemente residenziali, con $U_f > 1,5$ mq/mq; luoghi di concentrazione di persone con limitata capacità di mobilità, quali ospedali, case di cura, ospizi, asili, scuole (oltre i 25 posti letto o 100 persone presenti); luoghi soggetti all'affollamento rilevante all'aperto, quali ad esempio mercati stabili o altre destinazioni commerciali (fino a 500 persone presenti); luoghi soggetti all'affollamento rilevante al chiuso, quali ad esempio centri commerciali, terziari, direzionali, per servizi, strutture ricettive, scuole superiori, università (con oltre 500 persone presenti); luoghi soggetti all'affollamento rilevante con limitato periodo di esposizione al rischio, quali ad esempio luoghi di pubblico spettacolo per attività ricreative, sportive, culturali, religiose (con oltre 100 persone presenti, fino a 1.000 persone al chiuso); stazioni ferroviarie e altri nodi di trasporto, con movimento passeggeri superiore a 1.000 persone/giorno.

b. vincoli progettuali:

- nel caso di attività produttive che detengono sostanze tossiche e/o infiammabili (in quantitativi tali da rientrare nelle Attività Sottosoglia Seveso con densità relativa all'aria > 1 (gas densi), si raccomanda di predisporre sistemi di ventilazione automatica e di rilevazione gas (dotati di allarme) per locali interrati;
- localizzare le aree con elevata frequenza di pubblico all'aperto (parcheggi, aree di svago, ...) in posizione protetta rispetto all'attività produttiva, in modo tale che questa sia separata da una barriera fisica di tipo strutturale (muri, edifici, etc...)
- nel caso di edifici confinanti con le Attività **Seveso** e Attività Sottosoglia **Seveso**:
 - prevedere un muro di separazione sul lato confinante con l'attività di altezza adeguata;
 - minimizzare le aperture degli edifici (porte, finestre) sul lato affacciato all'attività;
 - prevedere un accesso carraio sull'area confinante l'attività per l'eventuale accesso di mezzi di soccorso, prevedere l'installazione lungo l'area di confine di idranti UNI 70 con distanza reciproca non superiore ai 60 mt, predisporre un'area di intervento per i mezzi dei Vigili del Fuoco con possibilità di attacco di motopompa;
- nel caso di insediamento di nuove aree produttive o di completamento:
 - garantire la doppia viabilità di accesso per un'adeguata gestione delle emergenze in ogni punto dell'area produttiva;
 - garantire un'adeguata viabilità interna;
 - dotare l'area produttiva di servizi comuni per la gestione delle emergenze (ad esempio: la rete antincendio, i sistemi di allertamento, etc...)

c. vincoli gestionali:

- predisporre un Piano di Emergenza interno all'attività produttiva ed effettuare prove periodiche di evacuazione, in coordinamento con le attività limitrofe.

14.08 Negli ambiti di applicazione della disciplina RIR – Rischio **di** Incidente Rilevante per l'attività **Seveso** e Sottosoglia **Seveso**, riportate nella "Tav. 7 – Identificazione delle aree di esclusione e osservazione" e delimitati come "Aree di osservazione" le azioni da individuare sono volte a fornire indicazioni gestionali e progettuali atte a proteggere la popolazione in caso di scenario incidentale e a minimizzare gli effetti connessi alla viabilità. Sono indicati i seguenti vincoli:

a – vincoli gestionali:

- predisporre un Piano di Emergenza esterna ovvero di protezione civile per la gestione del rischio industriale
- non sovraccaricare la viabilità esistente con mezzi pesanti, che vanno dirottati su arterie esterne ai nuclei urbanizzati.

b - vincoli progettuali:

- garantire una duplice viabilità per l'accesso dei mezzi di emergenza e via di fuga adeguate a gestire eventuali evacuazioni
- qualora le attività produttive insediate detengano sostanze tossiche (in quantità tali da rientrare nella categoria delle Attività Seveso o attività Sottosoglia Seveso), dotare tutti gli edifici presenti di un sistema di ventilazione e condizionamento con sistema automatico di blocco in emergenza, in caso di rilascio e conseguente formazione di nube tossica, di arrestare detti sistemi e isolare gli ambienti interni per evitare l'immissione di aria contaminata
- procedere ad una attenta valutazione e progettazione di elementi territoriali che comportino elevato carico antropico.

Art. 15 Tipi di Intervento Edilizio e Urbanistico

In attuazione dell'art. 3 (L) del D.P.R. 380 del 6 giugno 2001 e s.m.i., dell'art. art. 29, comma 4, del D.Lgs. n. 42 del 22 gennaio 2004 e s.m.i. e dell'art. 13 della LUR 56 del 05 dicembre 1977 e s.m.i., i tipi di intervento edilizio sono:

15.01 *Manutenzione ordinaria – MO*

15.02 *Manutenzione straordinaria – MS*

15.03 *Restauro e Risanamento conservativo – RC*

Interventi diversi da quelli indicati ai successivi commi della presente categoria di intervento e che prevedano modifiche planivolumetriche o tipologico-costruttive su parti architettonicamente o artisticamente non rilevanti e non caratterizzanti l'aspetto storico-artistico dei manufatti, possono essere ammessi unicamente previo parere favorevole degli Enti indicati all'art. 22.05 (Città storica).

15.03.1 **Per gli immobili di cui agli artt. 23.06 – 24.04 – 28.03 – 57.06 – 66.01, salvo** il caso in cui venga dimostrato il diverso raggiungimento degli obiettivi sopra indicati, non sono ammessi:

- a) l'impoverimento dell'apparato decorativo esterno ed interno, la sostituzione o l'alterazione di elementi strutturali originari con altre tipologie
- b) la realizzazione di nuovi orizzontamenti che non siano sostitutivi dei precedenti o di quelli crollati e non ne mantengano i caratteri originari
- c) le alterazioni dei prospetti, delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e colmo delle coperture, la formazione di nuove aperture in muri portanti, ove questi siano elementi di caratterizzazione della tipologia e della testimonianza storico-artistica
- d) le alterazioni volumetriche e della sagoma, salvo quelle relative all'installazione di impianti tecnologici e ove non siano possibili altre soluzioni interne e in ogni caso ove non alterino i prospetti e siano visibili da spazio pubblico
- e) le alterazioni delle pertinenze scoperte, nei casi di corti e giardini.

15.03.2 **Per gli immobili di cui agli artt. 23.07 – 23.08 – 23.09 – 24.05 – 24.06 – 25.03 – 28.03 – 57.06 – 66.01 – 86.04, salvo** il caso in cui venga dimostrato il diverso raggiungimento degli obiettivi sopra indicati, non sono ammessi:

- a) l'impoverimento dell'apparato decorativo esterno ed interno e dei manufatti di interesse tipologico e documentario
- b) le alterazioni volumetriche e di sagoma, salvo quelle relative agli impianti tecnologici e ai volumi tecnici da mitigare nell'impatto visivo
- c) alterazione dei prospetti prospicienti lo spazio pubblico e delle quote di imposta e di colmo delle coperture.

15.04 *Ristrutturazione edilizia – RE*

- 15.04.1 **Per gli immobili di cui agli artt. 23.05 – 23.08 – 23.09 – 23.10 – 23.11 – 23.14 – 24.06 – 25.03 – 27.05 – 28.03 – 28.06 – 29.03 – 30.03 – 31.03 – 32.03 – 41.02 – 57.06 – 66.01 – 86.04**, è inoltre ammessa:
- a) la formazione di nuove aperture o chiusure di preesistenti, in asse e in proporzione con le aperture dei piani inferiori o superiori
 - b) la chiusura di corpi aperti di porticati, loggiati, locali accessori e rustici, in quest'ultimo caso da effettuare con la valorizzazione e/o ricostruzione dei caratteri architettonici originari
 - c) l'inserimento di volumi tecnici e distributivi (corpi scale, corridoi, impianti igienico-sanitari)
 - d) il recupero di soffitte e sottotetti.
- 15.04.2 **Per gli immobili di cui agli artt. 7.04 – 23.05 – 23.09 – 23.11 – 23.12 – 23.13 – 23.14 – 25.03 – 27.03 – 28.03 – 28.06 – 29.03 – 30.03 – 31.03 – 32.03 – 32.04 – 41.02 – 57.06 – 66.01 – 86.04**, sono inoltre ammessi:
- a) variazioni di superficie utile e recupero di volumi, compresi gli spazi coperti a carattere permanente, anche con la chiusura di detti spazi, mantenendo ove possibile gli elementi costruttivi e strutturali
 - b) modifiche all'impianto originario, comunque rispondente ai requisiti del punto e)
 - c) modifiche della quota di imposta del colmo e delle coperture non superiore a mt 1,00
 - d) realizzazione di collegamenti verticali, volumi tecnici e distributivi all'esterno del fabbricato, esclusi i fronti prospicienti spazi pubblici o d'uso pubblico, con ampliamenti non eccedenti i 25 mq di Sul per unità immobiliare, fatte salve limitazioni e prescrizioni indicate dal Piano per ciascun edificio o area normativa
 - e) demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma preesistente, attuabile esclusivamente in caso di dissesto statico o impossibilità al consolidamento strutturale asseverati dal professionista incaricato e rispondente ai seguenti requisiti:
 - impianto in continuità e/o in congruenza con quello originario e degli edifici latitanti in cui sono previsti interventi più leggeri
 - altezza del colmo e della copertura come preesistente oppure con modifiche non superiori a mt 0,50 esclusivamente finalizzata al consolidamento statico dell'immobile
 - allineamento sul filo strada o sul filo degli edifici della corte ove questa abbia rilevanza tipologica, qualora preesistente nel lotto o in quelli latitanti
 - composizione tipologica e di facciata che rispetti i caratteri degli edifici latitanti previsti **ai sensi dell'art.15.04.1** o il rapporto pieni/vuoti dei fronti tradizionali degli edifici nel tessuto di che trattasi.
- Ai fini delle presenti norme gli interventi di cui ai punti d) ed e) sono assimilati agli interventi di nuova edificazione.
- 15.05 **Nuova Costruzione – NC**
- 15.05.1 **Sostituzione Edilizia: Per gli immobili di cui agli artt. 7.04 – 23.05 – 23.09 – 23.11 – 23.12 – 23.13 – 25.03 – 28.03 – 29.03 – 29.06 – 30.06 – 57.06 – ALLEGATO 4a – ALLEGATO 4b**, attuabili esclusivamente in caso di dissesto statico o impossibilità al consolidamento strutturale asseverati dal professionista incaricato e nel rispetto dei seguenti *requisiti tipologici*:
- a) allineamento sul filo strada (o sul filo della corte, ove questa presenti rilevanza tipologica) ove preesistente nel lotto o in quelli circostanti, fatti salvi eventuali nuovi allineamenti stradali previsti dal Piano o rettifiche di viabilità

- b) impianto e altezza simile a quelli precedenti (se congruenti con il contesto circostante) o a quello degli edifici circostanti in cui sono previsti interventi più leggeri, a corte con corpi edificati a confine sui lati, in linea o a schiera su strada
- c) composizione tipologica e di facciata che rispetti i caratteri degli edifici latitanti previsti **ai sensi dell'art.15.04.1** o il rapporto pieni/vuoti dei fronti tradizionali degli edifici nel tessuto di che trattasi.

15.06 *Ristrutturazione urbanistica – RU*

15.07 *Mutamento di Destinazione d'Uso - MU*: il mutamento di destinazione d'uso di immobili (aree od edifici, o parti di essi) costituisce un intervento di trasformazione urbanistico-edilizia, la cui attuazione è subordinata **ai i disposti dell'art 19**.

Art. 16 Categorie di Intervento Ambientali

16.01 *Riqualificazione paesaggistico-ambientale – RIPA*: insieme di opere finalizzate alla ricostituzione o alla creazione di caratteri fisionomici del paesaggio; gli interventi comprendono la ricostituzione delle componenti paesistiche, naturalistiche, storico, archeologiche degli spazi aperti in coerenza con il tipo (ambito) di paesaggio esistente e la costituzione di nuove componenti paesaggistico-ambientali di progetto attraverso la creazione di filari, aree alberate, cespuglieti e sistemi di siepi, finalizzate alla creazione di margini e aree filtro verso abitati e zone produttive e verso infrastrutture di trasporto e tecnologiche e alla interconnessione paesistica e ambientale con gli ambiti di paesaggio circostanti.

Gli interventi comprendono altresì il recupero o il restauro dei manufatti (cascine, annessi agricoli, recinzioni, ecc.) presenti nell'area nel rispetto dei caratteri originali e tradizionali dell'edilizia rurale e l'inserimento di nuovi manufatti eventualmente previsti in coerenza con il nuovo quadro paesistico delineato.

16.02 *Rinaturalizzazione dei suoli - RISU*: è la categoria di intervento finalizzata alla rigenerazione ambientale delle aree trasformate o degradate; questa comprende la dismissione e demolizione di edifici ed infrastrutture (eventualmente legati alla delocalizzazione delle attività), una preventiva caratterizzazione del sito ai sensi del D.Lgs 152/2006 al fine di accertare la presenza o meno di contaminazione dei suoli e gli interventi necessari alla bonifica ed al recupero dei suoli alterati (eliminazione di coperture impermeabili, risagomatura, etc) e l'eventuale inserimento di nuovi manufatti di servizio finalizzati alle attività previste dalla disciplina di zona, da realizzare nel rispetto dei caratteri originali tradizionali e del nuovo quadro paesistico delineato.

16.03 *Rinaturalizzazione del reticolo idrografico – RIRI*: è la categoria di intervento finalizzata alla eliminazione di condizioni di degrado dei corsi d'acqua, mediante opere sistematiche di rimeandrizzazione, riqualificazione spondale, etc, ed alla rifunzionalizzazione di importanti funzioni ecologiche a questi legate raggiungibili attraverso la rivitalizzazione e la creazione di zone umide associate alle vie d'acqua.

16.04 *Rinaturalizzazione di aree libere - RIAL*: è la categoria finalizzata ad assicurare condizioni ottimali all'assetto vegetazionale del territorio raggiungibile mediante la piantumazione di boschi e fitoassociazioni naturaliformi e la ricreazione di biotopi tipici della campagna novarese.

16.04 *Miglioramento energetico-ambientale degli edifici e degli spazi aperti - MEA*: è la categoria finalizzata all'ottenimento dell'efficienza energetico-ambientale degli edifici e degli spazi aperti attraverso un insieme sistematico di opere che a partire da un'analisi del clima e microclima (temperatura, umidità, venti, radiazione solare, percorso del sole, ombreggiamento) preveda un'idonea impostazione tipologica e morfologica dell'edificio (compreso il rapporto superficie-volume), l'utilizzo di principi bioclimatici

per il riscaldamento e il raffrescamento dell'edificio, l'uso prioritario di illuminazione naturale, l'efficienza energetica e gestionale degli impianti dell'edificio, l'utilizzo di fonti rinnovabili, l'uso del verde come elemento termoregolatore, il recupero delle acque grigie e meteoriche per usi irrigui, l'uso di materiali durevoli, facilmente mantenibili e a basso contenuto energetico.

- 16.05 Le procedure e le modalità attuative delle diverse categorie di intervento ambientali potranno essere definite di volta in volta in relazione alla specificità degli interventi, dei luoghi e degli operatori pubblici e/o privati coinvolti, ferma restando la possibilità di predisporre specifici strumenti attuativi, preferibilmente di iniziativa pubblica.

CAPO V – DISCIPLINA DI UTILIZZAZIONE DEL TERRITORIO

Art. 17 Criteri generali di utilizzazione del territorio

- 17.01 Gli *Usi del territorio*, cioè le varie destinazioni d'uso previste dalle presenti norme per i singoli Sistemi di cui ai Titoli II, III e IV, sono articolati nei cinque raggruppamenti di categorie funzionali specificati nei punti seguenti; oltre agli Usi previsti senza limitazioni, sono indicate eventuali quantità minime e massime di specifici Usi (Usi regolati) da non superare in caso di intervento edilizio diretto per ciascun edificio interessato totalmente o parzialmente dall'intervento stesso.
- 17.02 Negli articoli successivi relativi agli "Ambiti di Trasformazione" sono indicati gli Usi previsti, con eventuali quantità percentuali minime e massime (Usi regolati), da non superare in caso di SUE, nonché gli Usi esclusi.
- 17.03 Ove si presenti la necessità di costruire edifici od organizzare insediamenti con presenza di Usi non specificatamente previsti dalle presenti norme, il Comune procede per analogia, assimilando i suddetti Usi a quelli previsti nel presente Capo, aventi analoghi effetti sul territorio, sulla domanda di servizi, sulle infrastrutture e sulla circolazione o in quanto costituenti attività per il servizio, la manutenzione e la custodia dell'uso principale.
- 17.04 L'integrazione con la residenza degli Usi di cui al successivo articolo è subordinata al rispetto delle vigenti norme di settore in materia di tutela dell'ambiente.
- 17.05 Sono fatti salvi gli Usi esistenti alla data di adozione del Progetto Preliminare di PRG.

Art. 18 Usi del territorio

- 18.01 Gli usi previsti dalle presenti Norme sono articolate in quattro funzioni:
- a) *Abitativi*;
 - b) *Terziari*;
 - c) *Produttivi e manifatturieri*;
 - d) *Agricoli e ricettivi extralberghieri*.
- 18.02 Le destinazioni d'uso sono le seguenti:
- a) *Usi abitativi*
 - A1 Abitativi che comprendono:
 - A1.1 Abitazioni residenziali
 - A1.2 Residence, abitazioni collettive, pensioni e affittacamere, Bed & Breakfast
 - b) *Usi terziari*
 - B1 Ricettivo e alberghiero, comprese le attività ad esse connesse, quali ristoranti, bar, sale congressi, attrezzature sportive e ricreative
 - C1 Commercio che comprende:
 - C1.1 Commercio al dettaglio alimentare e non alimentare; sono assimilati al commercio al dettaglio i pubblici esercizi, l'artigianato e le attività terziarie al servizio della persona (ai sensi dell'art. 24 della DCR n°59-10831 del 24-03-2006 e s.m.i.); la destinazione d'uso commerciale abilita alla realizzazione di insediamenti commerciali solo nel caso in cui siano

rispettate le norme del Capi I del Titolo V "Disciplina degli insediamenti commerciali Lur 28/99 e s.m.i."

- C1.2 Commercio all'ingrosso (ai sensi del Dlgs 114/98, art. 4, comma 1, lettera a) compresi magazzini e depositi
- C1.3 Pubblico esercizio, bar ristoranti, locali di ritrovo
- C1.4 Discoteche, attrezzature per la musica di massa e multisale
- C1.5 Artigianato di servizio con attività compatibili con le funzioni abitative e terziarie urbane (con parere dell'Autorità Sanitaria e Ambientale competente) che comprende le attività di servizio alla persona, alla casa, alle imprese, ai piccoli automezzi, (cicli e motocicli), i laboratori che non superino i 150 mq (esclusi servizi e magazzino) e con esclusione delle lavorazioni insalubri di 1a classe ai sensi del D.M. 5-09-1994,
- C1.6 Artigianato di servizio agli automezzi
- C1.7 Impianti commerciali florovivaistici
- C2 Terziario e direzionale (uffici e studi professionali, banche e sportelli bancari, servizi alla persona, servizi per l'industria, la ricerca e il terziario collegato alla ricerca, magazzini e depositi di servizio strettamente legati alla funzione terziaria)
- C3 Servizi che comprendono:
 - C3.1 Servizi Sociali ed Attrezzature Pubbliche o d'Uso Pubblico, che comprendono le attrezzature scolastiche dell'obbligo, le attrezzature di interesse comune di tipo amministrativo, culturale, sociale, assistenziale, sanitario, servizi religiosi e parrocchiali, servizi per giovani e anziani, sedi associative e del volontariato, uffici postali, mercati
 - C3.2 Attrezzature per il tempo libero, lo sport, lo spettacolo e le fiere
 - C3.3 Attrezzature di Interesse Generale Sovracomunale, che comprendono le attrezzature amministrative e scolastiche superiori, ospedaliere e sanitarie, case di cura e residenze socio-assistenziali, centri di riabilitazione, custodia e l'osservazione degli animali
 - C3.4 Attrezzature per la mobilità, stazioni e fermate ferroviarie, autostazioni e attività complementari
- C4 Infrastrutture tecniche che comprendono:
 - C4.1 Servizi e infrastrutture tecniche e tecnologiche che comprendono i cimiteri, gli impianti ed i manufatti di gestione ed erogazione delle reti (cabine, centrali; serbatoi, impianti di captazione, trattamento e depurazione, ecc.), gli impianti di stoccaggio e le sedi di smaltimento dei rifiuti solidi, gli impianti e le attrezzature a servizio degli enti locali e degli enti proprietari delle infrastrutture
 - C4.2 Distributori di Carburante, che comprendono i servizi complementari di assistenza e vendita consentiti dalle leggi e regolamenti vigenti

c) Usi produttivi e manifatturieri

- D1 Produttivi che comprendono:
 - D1.1 Artigianato produttivo che, ai sensi delle disposizioni vigenti, può coesistere con le funzioni abitative e terziarie, comprese le attività direttamente connesse alla produzione di tipo terziario, espositivo e commerciale
 - D1.2 Artigianato e Industrie Manifatturiere in genere, comprese le attività direttamente connesse alla produzione di tipo terziario, espositivo e commerciale, che per condizioni e processi di lavorazione non può coesistere con le funzioni abitative e terziarie
 - D1.3 Depositi e magazzini

- D1.4 Attività di Movimentazione delle Merci (trasporto, stoccaggio, assemblaggio), comprese le attività direttamente connesse di tipo terziario, commerciale ed espositivo

d) Usi agricoli e ricettivi extralberghieri

- E1 Produzione agricola che comprende:
- E1.1 Abitazioni agricole
 - E1.2 Impianti e attrezzature per la produzione agricola
 - E1.3 Allevamenti aziendali e impianti produttivi agro-alimentari-floricoli
 - E1.4 Impianti zootecnici intensivi, con gli impianti tecnologici e le attività di conservazione, trattamento e vendita dei prodotti zootecnici
 - E1.5 Attrezzature per ricovero e l'allevamento degli animali da campagna e quelle terziarie e commerciali direttamente connesse
 - E1.6 Attrezzature per ricovero e l'allevamento di animali domestici, comprese le attività terziarie e commerciali direttamente connesse
- E2 Strutture ricettive extralberghiere, agriturismo e turismo rurale (Lr 38/95)

Art. 19 Cambiamento della destinazione d'uso

- 19.01 La destinazione d'uso legittimamente in atto nell'immobile è quella risultante dal permesso di costruire, dalla concessione, autorizzazione o licenza edilizia. Per gli edifici già costruiti alla data di adozione del progetto preliminare del Piano, la destinazione d'uso è quella indicata negli atti di assenso e nei relativi elaborati. **Per l'accertamento della destinazione d'uso in atto delle costruzioni realizzate in epoche nelle quali non erano richieste autorizzazioni, si fa riferimento all'art. 7 della L.R. 19 del 8 luglio 1999 e s.m.i..**
- 19.02 **Il mutamento di destinazione d'uso di immobili relativi ad unità immobiliari non superiori a 700 mc, senza interventi edilizi eccedenti quelli previsti all'art. 6, comma 1, lettere a) e b) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., che siano compatibili con le norme di attuazione del PRG e degli strumenti esecutivi e rispettino i presupposti di cui al comma 1 dell'art. 6 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., è assoggettato ai disposti dell'art. 48, comma 1, della L.R. 56/1977 e s.m.i. e subordinato al reperimento degli standards di cui all'art. 11.04.**
- 19.03 **Il mutamento di destinazione d'uso degli immobili con passaggio fra le categorie individuate al comma 1 dell'art. 8 della L.R. 19 del 08/07/1999 e s.m.i., per unità superiori a 700 mc, anche senza opere edilizie, e per quelle inferiori a 700 mc con interventi edilizi eccedenti quelli previsti all'articolo 6, comma 1, lettere a) e b) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., che siano compatibili con le norme di attuazione del PRG e degli strumenti esecutivi, è assoggettato ai disposti dell'art. 8 della L.R. 19/1999 sopra citata e subordinato al reperimento degli standards di cui all'art. 11.04.**

Art. 20 Suddivisione del territorio in Sistemi e Componenti

- 20.01 La disciplina del territorio definita dalle presenti Norme di attuazione è articolata in riferimento a componenti, individuate negli elaborati prescrittivi appartenenti ai seguenti sistemi:
- a) *Sistema insediativo*
 - b) *Sistema dei servizi e delle infrastrutture*
 - c) *Sistema ambientale e agricolo*

- 20.02 Le componenti relative a ciascun sistema individuate negli elaborati prescrittivi sono le seguenti:
- a) *Sistema insediativo*
 - Città Storica
 - Città Consolidata
 - Città Programmata
 - Città della Trasformazione
 - b) *Sistema dei servizi e delle infrastrutture*
 - Verde e Servizi pubblici e d'uso pubblico
 - Infrastrutture per la mobilità
 - Aree e impianti tecnologici e a rete
 - c) *Sistema ambientale e agricolo*
 - Territori agricoli e agricoli periurbani
 - Parco agricolo
 - Aree Preparco
 - Aree del Parco naturale della valle del Ticino
 - Aree boscate
 - Aree agricole di salvaguardia, mitigazione e compensazione ambientale
 - Reticolo idrografico e relative fasce di rispetto
 - Rete ecologica

Art. 21 Corrispondenze alla classificazione del D.I. n° 1444/68

- 21.01 Ai fini dell'applicazione di normative nazionali nel presente PRG, le zone territoriali omogenee di cui al D.I. 2 aprile 1968 n. 1444 corrispondono, sulla base delle analisi urbanistiche ed edilizie, alle seguenti componenti del sistema insediativo:
- Città storica (Titolo II - Capo I): Zone A
Città consolidata (Titolo II - Capo II): Zone B
Città della trasformazione (Titolo II - Capo III): Zone C e D
Sistema ambientale e agricolo (Titolo IV - Capo I, II): Zone E
Sistema dei servizi (Titolo III - Capo II): Zone F
- 21.02 Il D.I. 2.4.1968 n. 1444 classifica le Zone Territoriali Omogenee nel seguente modo:
- Zone A: le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestano carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi;
- Zone B: le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A); si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc./mq.;
- Zone C: le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie densità di cui alla precedente lettera B);
- Zone D: le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essa assimilabili;
- Zone E: le parti del territorio destinate ad usi agricoli

Zone F: le parti del territorio destinate ad attrezzature pubbliche di interesse generale.

TITOLO II – SISTEMA INSEDIATIVO

CAPO I - CITTA' STORICA

Art. 22 Definizione, Obiettivi, Componenti. Norme generali

22.01 Per *Città Storica* si intende l'insieme integrato costituito dall'area storica di prima formazione, dalle parti urbane dell'espansione settecentesca e ottocentesca e dai singoli siti e manufatti localizzati nell'intero territorio comunale che presentano un'identità storico-culturale definita da particolari qualità, riconoscibili e riconosciute dal punto di vista dei caratteri morfogenetici e strutturanti dell'impianto urbano e di quelli tipomorfologici, architettonici e d'uso dei singoli tessuti, edifici e spazi aperti, anche in riferimento al senso ed al significato da essi assunto nelle comunità insediate.

22.02 All'interno della *Città Storica*, gli interventi sono finalizzati alla conservazione e alla valorizzazione delle qualità espresse nel precedente comma 22.01, nel rispetto delle tipologie d'intervento compatibili e dei caratteri fisici e funzionali peculiari di ciascuna componente di cui al successivo comma 22.03, e in particolare ai seguenti obiettivi generali:

- a) la manutenzione ed il recupero dei tessuti edilizi esistenti e degli specifici e stratificati caratteri storico-morfologici;
- b) il mantenimento della destinazione residenziale prevalente, con la tendenziale conservazione del tessuto sociale esistente e di radicamento storico, con particolare riferimento agli esercizi commerciali ed artigianali che contribuiscono all'identità specifica di ciascuna parte;
- c) il restauro dei complessi e degli edifici singoli con la conferma e valorizzazione del loro ruolo storico-morfologico;
- d) la valorizzazione e la fruibilità degli elementi costruttivi originari, siano essi elementi strutturali, tecnologici e decorativi;
- e) la manutenzione ed il recupero degli spazi aperti esterni (strade, piazze, giardini) e interni (corti e giardini).

Negli interventi edilizi della Città Storica sono esplicitamente vietate tipologie architettoniche e manufatti edilizi con caratteristiche tipologiche dissimili da quelle esistenti e/o rappresentate nell'elaborato " G.1 – Esempificazione degli interventi nella Città Storica".

22.03 La Città Storica si articola nelle seguenti componenti:

- *Tessuto della Città Storica di prima formazione*
- *Edifici, complessi e manufatti isolati di interesse storico-artistico, tipologico, ambientale*
- *Aree a parco privato*
- *Siti archeologici*

Tali componenti sono individuate nelle tavole *P2 – Assetto urbanistico generale 1:5.000*, *P3 – Assetto urbanistico 1:2.000*, *P4 – Assetto della Città Storica 1:1.000*.

22.04 Le finalità di cui al precedente comma 22.02 vengono perseguite, tenendo conto delle indicazioni contenute nell'elaborato G.1 - Esempificazione degli interventi nella Città Storica e delle norme del RE:

- ordinariamente tramite *intervento edilizio diretto IED*, nel rispetto della disciplina specifica del presente Capo I

- tramite *SUE* o *intervento edilizio convenzionato IEC* negli interventi previsti negli *Ambiti di riqualificazione edilizia ed urbanistica* del Tessuto TS.1, secondo la disciplina specifica del successivo art. 23.13

- 22.05 **Il titolo abilitativo edilizio relativo ad interventi ricadenti su aree o immobili che nelle prescrizioni del PRG** sono definiti di interesse storico e artistico ai sensi dell'Art. 24, 1° comma, punti 1) e 2) della Lur 56/77, è **subordinato al parere vincolante di cui all'articolo 7 della legge regionale 1° dicembre 2008, n. 32 (Provvedimenti urgenti di adeguamento al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137") ove non sussistano vincoli che richiedano autorizzazione ai sensi dell'articolo 146 del d.lgs. 42/2004.**
- 22.06 Gli SUE di iniziativa pubblica o privata riguardanti immobili inclusi negli *Insedimenti urbani avente valore storico-artistico* di cui rispettivamente al punto 1 del comma 1 dell'Art. 24 della Lur 56/77, sono sottoposti al parere vincolante della Commissione regionale ex Art. 91bis della Lur 56/77; per l'applicazione della suddetta prescrizione, sono da considerare *Insedimenti urbani avente valore storico-artistico* (Art. 24, comma 1, punto 1 della Lur 56/77) i *Tessuti della Città storica di prima formazione – TS.1* di cui al successivo art. 23.
- 22.07 Le zone di recupero, ai sensi ed agli effetti dell'art. 27 della L 457/1978, coincidono con l'intero perimetro del Centro Storico ovvero del *Tessuto della Città Storica di prima formazione – TS.1* di cui al successivo art. 23.

Art. 23 Tessuto della Città Storica di prima formazione – TS.1

- 23.01 Si intendono per Tessuti della Città Storica di prima formazione gli isolati o parti di isolato ad essa appartenenti costituiti dall'aggregazione di edifici, con i relativi spazi aperti di pertinenza privati e pubblici, riconducibili a regole sostanzialmente omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, rapporto con i tracciati, nonché di prevalente caratterizzazione tipo-morfologica, figurativa e funzionale.
- 23.02 L'ambito del tessuto di cui al presente articolo è delimitato nella Tav. *P4 – Assetto della Città Storica di prima formazione 1:1.000*, nella quale sono individuati:
- gli edifici, i complessi e i manufatti isolati a cui si applicano tipi di intervento, regole e prescrizioni normative secondo i seguenti gruppi tipologici:
 - Immobili di pregio e di rilevante interesse storico, artistico e architettonico
 - Immobili di riconosciuta qualità tipologica e architettonica e con prevalente integrità di conservazione dell'impianto originario
 - Immobili con caratteri edilizi e tipologici di interesse ambientale e documentario dell'impianto storico-tipologico, urbano o rurale
 - Immobili privi di elementi architettonici di pregio o di valenze storico-documentarie, già ristrutturati o da ristrutturare e riqualificare, che per la loro disposizione concorrono al mantenimento e al rafforzamento dell'impianto tipologico e morfologico del tessuto
 - Immobili di nuovo impianto o derivanti da sostituzioni edilizie privi di valore intrinseco
 - Casseri e fabbricati accessori
 - Interventi di completamento del tessuto tipologico-edilizio
 - gli ambiti di riqualificazione edilizia ed urbanistica soggetti alla formazione di SUE o ove possibile di IEC
 - i singoli manufatti di interesse storico, architettonico e documentario da salvaguardare e valorizzare
 - i percorsi pedonali privati e di interesse pubblico.

23.03 *Disciplina funzionale*

Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso di cui all'art. 18 con le relative prescrizioni e limitazioni:

- a) Abitative: A1, A2;
- b) Terziarie: B1, C1.1, C1.3, C1.5, C2, C3.1, C3.2, C3.3, C4.1;
- c) nei piani terra degli edifici sono ammesse prioritariamente le destinazioni per servizi e accessori alla residenza (ingressi, cantine, autorimesse sui fronti interni, magazzini e ripostigli) e le destinazioni extraresidenziali di cui al punto b) precedente;
- d) è sempre ammesso il riaccorpamento di Sul relative ad attività extraresidenziali esistenti e modifiche all'interno di tali attività;
- e) nuove attività extraresidenziali di cui al punto b) sono ammesse al piano interrato, terreno, rialzato ed al primo piano; potranno essere eventualmente ammesse oltre il primo piano esclusivamente nell'ambito di interventi compresi in SUE e nei casi di cui al successivo punto g); se non già in essere all'atto dell'adozione del progetto preliminare di PRG, devono reperire gli standards pubblici o d'uso pubblico di cui all'art. 11;
- f) le destinazioni in atto potranno essere mantenute oltre le limitazioni indicate qualora già in essere all'atto dell'adozione del preliminare di PRG, con esclusione della destinazione abitativa dei piani terra;
- g) negli immobili, con le relative aree di pertinenza, che si affacciano sulla cerchia dei Viali nonché in quelli collocati nelle corti interessate da percorsi d'uso comune e/o pubblico, esistenti o in progetto di cui al successivo comma 23.16 e alla condizione che tali percorsi siano attivati, sistemati e resi agibili all'uso pubblico di concerto con l'Autorità Comunale, è ammesso raggiungere con nuove destinazioni di cui al punto b) il 75% della Sul, con il reperimento degli standards pubblici o d'uso pubblico di cui all'art. 11.
- h) i frazionamenti ai fini residenziali delle attuali unità immobiliari possono costituire nuove unità, la cui Sul non sia inferiore a 45 mq e purché non si riducano la parti comuni dell'edificio.

23.04 Ai sensi ed agli effetti a norma del **12°** comma **lettera f** dell'art. 17 della Lur 56/77 e s.m.i., i tipi d'intervento previsti dal PRG per i singoli immobili possono essere modificati con deliberazione motivata dal Consiglio Comunale, con esclusione degli immobili definiti di interesse storico e artistico dal PRG ai sensi dell'Art. 24, 1° comma della Lur 56/77 e compresi nell'elenco dell'Allegato 1A alle presenti Norme, e degli interventi di ristrutturazione urbanistica; tali modificazioni non devono comportare variazioni, se non limitate, nel rapporto tra capacità insediativa ed aree destinate ai pubblici servizi.

23.05 La realizzazione di autorimesse per il ricovero degli autoveicoli, con esclusione degli immobili soggetti ad MO e MS e di quelli non dotati di cortili o di accessi carrai e compatibilmente con i caratteri architettonici e tipologici dei gruppi di immobili a.1, a.2, a.3 del precedente comma 23.02, è prescritta in misura non inferiore a 1 mq. ogni 7 mq. di Sul a destinazione residenziale, commerciale e terziaria oggetto di interventi di **Sostituzione Edilizia ai sensi dell'Art. 13 della Lur 56/77 e s.m.i , RE** comportanti la modifica del numero delle unità immobiliari, con un minimo di un posto auto di 12,5 mq. e profondità \geq 4,50 mt. negli interventi con Sul uguale o inferiore a 70 mq. e con esclusione degli interventi fino a 45 mq di Sul.

Le modalità di realizzazione delle autorimesse sono stabilite nel Titolo IV del RE, prioritariamente con il recupero e la riqualificazione di volumi esistenti o con la sostituzione edilizia e rilocalizzazione di bassi fabbricati, nonché ai piani terra dei corpi principali degli edifici.

23.06 *a.1 - Immobili di pregio e di rilevante interesse storico, artistico e architettonico*

1. Gli immobili e le relative aree di pertinenza, come individuati nella Tav. P4 – *Assetto della Città Storica di prima formazione 1:1.000*, sono considerati di interesse storico-

artistico e compresi nei Beni culturali ed ambientali da salvaguardare ai sensi dell'art. 24 della legge 56/77 e dell'Allegato 1A alle presenti Norme.

2. Sono consentiti gli interventi di **Restauro e Risanamento Conservativo ai sensi dell'Art. 13 della Lur 56/77 e s.m.i. e dell'Art. 3 del Dpr 380/2001 e s.m.i.**
3. Negli immobili a destinazione pubblica e d'uso pubblico possono essere ammessi adeguamenti e fisiologici incrementi di Sul, se funzionali alle attività insediate, purché compatibili con i caratteri ambientali ed architettonici preesistenti ed autorizzati dalla competente Soprintendenza.
4. Tettoie, casseri ed edifici a destinazione non residenziale, quando costituiscono superfetazioni degradanti ed estranee all'organismo architettonico originale, devono essere demolite; qualora invece costituiscano elementi unitari ed originali, o rappresentino manufatti che non deturpano l'impianto tipologico ed architettonico principale, possono essere recuperati per le destinazioni d'uso ammesse nel tessuto, mantenendone gli elementi costruttivi e strutturali; è ammesso il recupero e riuso per destinazioni abitative e/o pertinenziali delle superfici di sottotetti esistenti, con le relative prescrizioni del RE.
5. Gli interventi ammessi devono essere compresi in un progetto organico ed unitario esteso all'intero fabbricato od alle porzioni aventi caratteri edilizi, tipologici ed architettonici unitari.

23.07 *a.2 - Immobili di riconosciuta qualità tipologica e architettonica e con prevalente integrità di conservazione dell'impianto originario*

1. Gli immobili e le relative aree di pertinenza, come individuati nella Tav. P4 – *Assetto della Città Storica di prima formazione 1:1.000*, sono considerati di interesse storico-artistico e compresi nei Beni culturali ed ambientali da salvaguardare ai sensi dell'art. 24 della legge 56/77 e dell'Allegato 1A alle presenti Norme.
2. Sono consentiti gli interventi di **Restauro e Risanamento Conservativo ai sensi dell'Art. 13 della Lur 56/77 e s.m.i. e dell'Art. 3 del Dpr 380/2001 e s.m.i.**
3. Gli interventi sono rivolti al recupero igienico e funzionale di edifici conservando l'organismo edilizio nei suoi caratteri tipologici, tecnologici e di materiali originari, eliminando o rendendo congruenti le aggiunte successive, sostituendo le parti degradate, consolidando ed integrando gli elementi strutturali, anche con nuove organizzazioni distributive nel rispetto degli elementi di valore dell'impianto originario e con la sostituzione degli elementi interni ed esterni degradati con elementi congruenti con i caratteri degli edifici; è sempre ammesso il recupero e riuso per destinazioni abitative e/o pertinenziali delle superfici di sottotetti esistenti, con le relative prescrizione del RE.
4. Sono interamente richiamate le prescrizioni dei punti 3, 4, e 5 del precedente comma 23.06.

23.08 *a.3 - Immobili con caratteri edilizi e tipologici di interesse ambientale e documentario dell'impianto storico-tipologico, urbano o rurale*

1. Appartengono a questo gruppo quegli immobili o porzioni di immobili e relative aree di pertinenza, come individuati nella Tav. P4 – *Assetto della Città Storica di prima formazione 1:1.000*, che hanno conservato nella composizione delle facciate, nell'impianto tipologico e negli elementi costruttivi i caratteri originari dell'edilizia minore galliatarese di impianto tardo medioevale, ma riadattati nell'ottocento e dei primi novecento, o derivanti da sostituzioni edilizie operate nel secolo XX:
 - edifici a manica semplice, con distribuzione a ballatoio verso corte, con ballatoio in cemento e mensole decorative ai primi piani, in qualche caso ancora in legno al secondo; scale esterne o in taluni casi nel corpo di fabbrica ('800);
 - aperture di forma rettangolare con persiane ai primi piani ed inferriate al piano terra verso strada; androni carrai con apertura ad arco; gronde di limitata sporgenza, in pietra o in legno con modanature verso strada, maggiormente sporgenti all'interno e con orditura in legno a vista.

2. Sono consentiti gli interventi di *Restauro e Risanamento Conservativo* e di *Ristrutturazione edilizia ai sensi dell'Art. 13 della Lur 56/77 e s.m.i e dell'Art. 3 del Dpr 380/2001*.
3. Gli interventi dovranno prioritariamente prevedere il recupero e riuso dei volumi e delle Sul esistenti, conservando gli allineamenti, i caratteri architettonici e tipologici e l'impianto planivolumetrico esistente.
4. Nel rispetto dei contenuti dell'art. 39 R.E.:
 - il recupero, per le destinazioni consentite dal Piano, dei volumi di casseri ed edifici esistenti, in particolare quando ciò può concorrere a migliorare le unità abitative contigue, fatto salvo le prescrizioni relative agli immobili di cui al comma 23.11 (casseri);
 - il recupero e riuso per destinazioni abitative e/o pertinenziali delle superfici di sottotetti esistenti, con le relative prescrizioni del RE;
 - contenute modifiche dell'impianto distributivo interno, con la conservazione degli elementi costruttivi e dei caratteri compositivi delle facciate, pur ammettendo nuove aperture di tipo tradizionale, per esigenze funzionali ed igieniche, da inserire con particolare attenzione all'equilibrio compositivo delle facciate.
5. Negli interventi di cui al presente articolo l'indice di utilizzazione fondiaria Uf è pari all'esistente; le Sul, le distanze dalle strade Ds e dai fabbricati D non dovranno variare rispetto allo stato di fatto.

23.09

a.4 - Immobili privi di elementi architettonici di pregio o di valenze storico-documentarie, già ristrutturati o da ristrutturare e riqualificare, che per la loro disposizione concorrono al mantenimento e al rafforzamento dell'impianto tipologico e morfologico del tessuto

1. Appartengono a questo gruppo quegli immobili o porzioni di immobili e relative aree di pertinenza, come individuati nella Tav. P4 – *Assetto della Città Storica di prima formazione 1:1.000*, privi di elementi architettonici di pregio o di valenze storico-documentarie, come pure l'edilizia che è stata sottoposta negli anni recenti (1960-1980) ad interventi radicali o puntuali di ristrutturazione che, fatto salvo pochi limitati casi, hanno alterato in tutto o in parte i caratteri edilizi originari; sono inoltre compresi anche i fabbricati accessori, collocati nel perimetro delle corti o in aderenza ai corpi principali, ammessi all'eventuale recupero per nuove destinazioni, alla sostituzione ed alla riqualificazione edilizia, fatti salvi gli edifici segnalati per interventi diversi.
2. Sono consentiti gli interventi di *Restauro e Risanamento Conservativo* e di *Ristrutturazione edilizia ai sensi dell'Art. 13 della Lur 56/77 e s.m.i. e dell'Art. 3 del Dpr 380/2001; la Sostituzione Edilizia ai sensi dell'Art. 13 della Lur 56/77 e s.m.i* di tutto o parte dei fabbricati, con la traslazione delle volumetrie esistenti ed inutilizzate e con limitate variazioni dell'impianto planimetrico, è consentita ove ciò concorra a migliorare la qualità edilizia, igienico-ambientale e di immagine della corte, con le prescrizioni del successivo punto 4. Potranno essere assentiti, in caso di grave dissesto statico documentato ed asseverato dal professionista incaricato, solo cordoli di legatura della struttura all'imposta del tetto non eccedenti l'altezza di cm.50, finalizzati esclusivamente al consolidamento statico dell'immobile.
3. Le ristrutturazioni e le sostituzioni edilizie devono salvaguardare e valorizzare gli elementi di interesse architettonico, tipologico e storico-documentario segnalati nella cartografia o rilevabili dallo stato di fatto (archi, colonne, androni, balconi e mensole decorative, etc...); sui fronti edilizi dovranno essere salvaguardati e valorizzati i caratteri tipologici tradizionali delle cortine, con particolare riferimento all'unità dei prospetti edilizi, alla dimensione e composizione delle aperture, agli allineamenti e agli elementi costruttivi tradizionali, secondo quanto descritto nel RE.
4. Sono inoltre da rispettare le seguenti prescrizioni :
 - a) gli interventi devono prioritariamente attuare il recupero e riuso delle Sul esistenti, conservando gli allineamenti e l'impianto planivolumetrico intorno alle corti, ivi compreso il recupero per le destinazioni ammesse delle Sul di casseri ed

edifici esistenti inutilizzati o precedentemente ad altra destinazione, fatto salvo le prescrizioni relative agli immobili di cui al comma 23.11 (casseri);

b) gli interventi di **Sostituzione edilizia ai sensi dell'Art. 13 della Lur 56/77 e s.m.i** con recupero delle Sul esistenti ed eventuale trasferimento su altri corpi verso strada od a confine sono subordinati alla presentazione di uno studio esteso all'intero ambito delle corti come delimitate nella Tav. *P4 – Assetto della Città Storica di prima formazione 1:1.000* che verifichi l'armonizzazione dell'intervento e le relazioni con i volumi previsti e residui ed alle seguenti condizioni:

- se strettamente necessario ed esclusivamente per evidenti ed accertate ragioni di miglioramento delle esistenti condizioni igienico-ambientali, da dimostrare mediante predisposizione di adeguata ed esaustiva documentazione accertante le condizioni statiche e le caratteristiche tipologiche degli immobili;
- con un massimo di 3 piani e 10,00 d'altezza H, in coordinamento con le cortine contigue ma non superiore alle sagome dei muri ciechi preesistenti interni alla corte, in allineamento planimetrico con i fronti edificati principali di impianto storico, nel rispetto degli schemi tipologici e schede del RE.

5. Parametri e indici edilizi

Ut = pari all'esistente

Ds = pari all'esistente

D e Dc = - pari all'esistente negli interventi RC, **RE**;

- ove sono consentiti interventi di **Sostituzione Edilizia ai sensi dell'Art. 13 della Lur 56/77 e s.m.i**, per gli edifici posti a meno di mt. 5,00 dai confini ed aventi tra loro una distanza tra pareti finestrate non inferiore a mt. 6,00, l'eventuale sopralzo di un piano è consentito all'interno del perimetro del fabbricato esistente ed alla distanza tra fabbricati non inferiore a mt. 6,00, per un'altezza comprensiva del sopralzo non superiore a mt. 10,00 e con apertura di pareti finestrate; nel caso di distanze tra edifici minori di mt. 6,00 l'eventuale sopraelevazione è ammessa con distanze non inferiori a mt. 6,00 tra le pareti antistanti; gli eventuali ampliamenti planimetrici devono rispettare la distanza tra pareti finestrate pari a mt. 10,00.

23.10 *a.5 - Immobili di nuovo impianto o derivanti da sostituzioni edilizie privi di valore intrinseco*

1. Appartengono a questo gruppo quegli immobili o porzioni di immobili e relative aree di pertinenza, come individuati nella Tav. *P4 – Assetto della Città Storica 1:1.000*, di edificazione recente o che sono stati oggetto di interventi di sostituzione edilizia.
2. Sono ammessi i soli interventi di MO, MS, RE; non sono ammesse modifiche alla preesistente conformazione planivolumetrica.

23.11 *a.6 - Casseri e fabbricati accessori soggetti a normativa specifica*

1. Sono compresi in questa categoria i casseri e i fabbricati accessori come individuati nella Tav. *P4 – Assetto della Città Storica di prima formazione 1:1.000* secondo la seguente casistica:
 - a - immobili ammessi al recupero e alla ristrutturazione per nuove destinazioni, con progettazione unitaria e coordinata
 - b - immobili non ammessi alla ristrutturazione per nuove destinazioni in quanto non compatibili per condizioni ambientali e per distanze e confrontanze tra fabbricati.
2. Sono consentiti gli interventi di **Ristrutturazione edilizia RE, Sostituzione Edilizia ai sensi dell'Art. 13 della Lur 56/77 e s.m.i.** di tutto o parte dei fabbricati.
3. Sugli immobili di cui al precedente punto 1.a gli interventi che prevedono una modifica delle attuali destinazioni d'uso sono subordinati all'esame da parte della Commissione Edilizia di un elaborato progettuale esteso all'intero ambito delimitato nella cartografia o a porzioni significative aventi caratteri tipologici ed edilizi unitari che verifichi l'armonizzazione dell'intervento e le relazioni con i volumi preesistenti e/o rimanenti; obiettivo del progetto deve essere quello di attuare una razionale ed

unitaria sistemazione dei manufatti ed un qualificato risultato nelle tecniche e nei caratteri architettonici del recupero. E' inoltre prescritto che:

- per gli edifici e manufatti che presentano elementi di interesse ambientale e/o documentario deve esserne previsto il recupero e la riqualificazione;
 - deve attuarsi prioritariamente il recupero e riuso delle Sul esistenti migliorando l'impianto planivolumetrico e la qualità igienica ed ambientale delle corti;
 - nel caso di sostituzione edilizia deve essere predisposta un'adeguata e sufficiente documentazione che accerti le condizioni statiche e le caratteristiche tipologiche e che ne giustifichi l'intervento per il miglioramento delle condizioni igienico-ambientali.
4. Sugli immobili di cui al precedente punto 1.b sono ammesse le sole destinazioni per pertinenze e fabbricati accessori dell'art. 13.08, quali cantine, ripostigli, magazzini, laboratori ed autorimesse.
5. La sostituzione edilizia **ai sensi dell'Art. 13 della Lur 56/77 e s.m.i.**, ove ammessa, potrà prevedere il recupero delle Sul esistenti e il loro trasferimento in aderenza ad altri corpi di fabbrica, con una altezza non superiore alle cortine contigue ed alle sagome dei muri ciechi preesistenti e purché ciò concorra a migliorare la qualità ambientale ed igienico-edilizia delle corti.
6. Parametri e indici edilizi
- Sono interamente richiamate le norme del precedente art. 23.09, punto 5.

23.12 *a.7 - Interventi di completamento del tessuto tipologico-edilizio*

1. Trattasi di interventi puntuali finalizzati alla ricucitura dei "vuoti di cortine edilizie" compresi entro testate cieche preesistenti o di "sostituzioni e completamenti edilizi in aree degradate", per i quali il Piano prevede il completamento dell'impianto o la sostituzione degli immobili obsoleti in coerenza con i caratteri morfologici del tessuto e con l'obiettivo del miglioramento architettonico e ambientale della zona interessata.
2. Mediante intervento edilizio convenzionato IEC, nel rispetto **dei contenuti dell'art.39 R.E.**, sono ammessi gli interventi di **RE, Sostituzione Edilizia ai sensi dell'Art. 13 della Lur 56/77 e s.m.i.**, NC.
3. Nella Tav. P4 – *Assetto della Città Storica di prima formazione 1:1.000* sono individuate le sagome planimetriche con il numero dei piani degli interventi di completamento ammessi, in coordinamento con le cortine contigue ma non superiore alle sagome dei muri ciechi preesistenti; tali interventi sono distinti in:
- a. *tasselli di cortine edilizie comprese entro testate cieche preesistenti da completare*
 - b. *ambiti di intervento con sostituzioni e completamenti edilizi in aree degradate*
4. Parametri e indici edilizi
- Uf = per gli ambiti individuati nella Tav. P4 – *Assetto della Città Storica di prima formazione 1:1.000* come "sostituzioni e completamenti edilizi in aree degradate" si applica l'indice 1,35 mq/mq
- Np = indicati in cartografica di PRG
- Ds = in allineamento alle sagome planimetriche indicate dal PRG
- D = - pari all'esistente negli interventi **RE e Sostituzione Edilizia ai sensi dell'Art. 13 della Lur 56/77 e s.m.i.**
- nel caso di distanze tra edifici minori di mt. 6,00 l'eventuale sopraelevazione è ammessa con distanze non inferiori a mt. 6,00 tra le pareti antistanti; ampliamenti planimetrici e NC devono rispettare la distanza tra pareti finestrate pari a mt. 10,00
- Dc = secondo le sagome planimetriche indicate dal PRG o in aderenza alle sagome dei muri ciechi preesistenti o $\geq 5,00$ mt.
5. Sono ammessi interventi in attuazione anche parziale rispetto alle sagome indicate, purché sia preventivamente approvato uno studio planivolumetrico esteso almeno al 50% dell'ambito di intervento indicato dal PRG, che verifichi le coerenze con le

aree residue, il coordinamento delle sistemazioni interne alla corte ed esterne verso i fonti pubblici e non sia pregiudicata o non siano apposti vincoli e servitù alla fattibilità degli interventi di completamento successivi.

6. Limitate modifiche delle sagome e del Np indicati dal PRG sono ammesse, con limitate variazioni della Sul e dell'indice Uf, sulla base di motivate argomentazioni e dettagliate documentazioni dello stato di fatto e a condizione che sia adeguatamente valorizzato l'indirizzo architettonico, morfologico e spaziale previsto dal PRG.

23.13 *Ambiti di riqualificazione edilizia ed urbanistica della Città Storica (RCS)*

1. Comprendono porzioni di tessuto TS.1 della Città Storica per le quali il PRG prevede interventi di completa riqualificazione edilizia ed urbanistica, oltre che il recupero, ove possibile, del patrimonio edilizio esistente.
2. Gli interventi si attuano con la formazione di SUE di iniziativa pubblica o privata o con IEC; sono ammessi gli interventi di RE, **Sostituzione Edilizia ai sensi dell'Art. 13 della Lur 56/77 e s.m.i.**, NC nel rispetto **dei contenuti dell'art.39 R.E.** e delle prescrizioni dei successivi punti 3 e 4.

3- Ambito RCS.1 - Piazza San Gaudenzio

Ripartizione delle superfici dell'Ambito

- Aree pubbliche: Vs (parcheggi, spazi pedonali): > 15% St
- Aree private: Sf = < 85% St (ACE = 65% St, Vp = 20% St)

Parametri

- Ut = 0,65 mq/mq
- Rc = \leq 50% Sf
- Numero piani: 2 fuori terra + sottotetto abitabile
- Ds = in allineamento alle aree veicolari o pedonali indicati dal PRG
- D = - pari all'esistente negli interventi RE e **Sostituzione Edilizia ai sensi dell'Art. 13 della Lur 56/77 e s.m.i.**
 - nel caso di distanze tra edifici minori di mt. 6,00 l'eventuale sopraelevazione è ammessa con distanze non inferiori a mt. 6,00 tra le pareti antistanti; ampliamenti planimetrici e NC devono rispettare la distanza tra pareti finestrate pari a mt. 10,00
- Dc = in aderenza alle sagome dei muri ciechi preesistenti o \geq 5,00 mt.

Prescrizioni

Mantenimento degli allineamenti sul vicolo lato nord, anche con formazione di aperture finestrate e passi carrai e pedonali per accesso all'area e agli spazi pubblici interni da destinare a parcheggio e alla pedonalità; i fronti prospicienti l'architettura industriale del limitrofo comparto AR.1c dovranno avere altezza non superiore a tale manufatto.

4- Ambito RCS.2 – Vicolo privato Belletti

Ripartizione delle superfici dell'Ambito

- Aree pubbliche: Vs (viabilità e spazi pedonali, parcheggi): > 40% St
- Aree private: Sf = < 60% St (ACE = 45% St, Vp = 15% St)

Parametri

- Ut = 0,65 mq/mq
- Rc = \leq 60% Sf
- Numero piani: 2 fuori terra + sottotetto abitabile; sui fronti interni e non prospicienti su spazi o percorsi perimetrali pubblici o d'uso pubblico sono ammessi fabbricati con 3 piani e altezze di gronda pari a quelle degli edifici esistenti prospicienti la corte

- Ds = in allineamento alle aree della viabilità o pedonali indicati dal PRG
- D = - pari all'esistente negli interventi **RE** e **Sostituzione Edilizia ai sensi dell'Art. 13 della Lur 56/77 e s.m.i**;
 - nel caso di distanze tra edifici minori di mt. 6,00 l'eventuale sopraelevazione è ammessa con distanze non inferiori a mt. 6,00 tra le pareti antistanti; ampliamenti planimetrici e NC devono rispettare la distanza tra pareti finestrate pari a mt. 10,00
- Dc = in aderenza alle sagome dei muri ciechi preesistenti o \geq 5,00 mt.

Prescrizioni

- cessione o assoggettamento all'uso pubblico delle aree indicate in Piano per viabilità e percorsi pedonali a collegamento della piazza San Gaudenzio con via Caduti
- apertura all'uso pubblico dei percorsi pedonali di attraversamento delle corti da piazza Martiri-via Manzoni alla nuova strada ex vicolo Belletti
- mantenimento degli allineamenti sul vicolo lato nord, anche con formazione di aperture finestrate e passi carrai e pedonali per accesso all'area e agli spazi pubblici interni da destinare a parcheggio e alla pedonalità; i fronti prospicienti l'architettura industriale del limitrofo comparto AR.1c dovranno avere altezza non superiore a tale manufatto.

23.14 Fronti di edifici recenti o ristrutturati da riqualificare e riambientare

1. Nella Tav. P4 – *Assetto della Città Storica di prima formazione 1:1.000* sono evidenziati fronti di edifici che hanno subito nel corso degli anni più recenti interventi incauti di ristrutturazione o di manutenzione straordinaria con modifica dei caratteri tipologici tradizionali anche nei singoli elementi costruttivi (forma, dimensione e contorni delle aperture, balconi e ballatoi, gronde e coperture, ecc...) o che sono stati oggetto dell'applicazione di materiali e manufatti in palese contrasto ambientale (piastrellature, intonaci plastici, rivestimenti in pietra, etc...). In questi casi è prescritto che i successivi interventi di MO, MS, **RE**, dovranno provvedere all'eliminazione degli elementi in palese contrasto e, per quanto possibile, alla riqualificazione degli elementi costruttivi e tipologici delle facciate, uniformandosi nei materiali e negli elementi costruttivi a quelli previsti dalle presenti norme e dal Titolo IV del RE.

23.15 Singoli manufatti di interesse storico, architettonico e documentario da salvaguardare e valorizzare

1. Nella Tav. P4 – *Assetto della Città Storica di prima formazione 1:1.000* sono segnalati i singoli manufatti di interesse storico, architettonico, documentario da salvaguardare e valorizzare con interventi di restauro e risanamento conservativo; tali manufatti, per talune serie anche rappresentati nell'elaborato G.1 - *Esemplificazione degli interventi nella Città Storica*, comprendono:
 - aperture ad arco e solai lignei di androni e passi carrai
 - singoli elementi decorativi, strutturali e costruttivi di pregio quali archi, colonne, aperture, rivestimenti decorativi, elementi di facciata
 - balconi in aggetto sui fronti strada con particolarità architettoniche e decorative
 - mensole di balconi e ballatoi disposti sulle facciate interne delle corti, aventi valore architettonico-decorativo e storico-documentario della tipologia costruttiva locale
 - murature a "spina di pesce" di epoca medioevale.
2. In ogni caso nel corso dei lavori, ove fossero rinvenuti elementi costruttivi e decorativi simili a quelli sopra descritti e rappresentati, ne è prescritto il restauro ed il risanamento conservativo, anche con riferimento alle prescrizioni contenute nel Titolo IV del RE.

23.16 Percorsi pedonali privati e di interesse pubblico.

1. Nella Tav. P4 – *Assetto della Città Storica di prima formazione 1:1.000* sono segnalati i percorsi pedonali di uso comune, esistenti ed agibili o attualmente interrotti, per l'attraversamento delle corti e per il collegamento tra i fronti edilizi compresi tra strade contrapposte, nonché quelli che si propone di attivare ex novo anche a seguito di interventi di completamento del tessuto edilizio o nella formazione di SUE.
2. Nelle aree interessate, il recupero, la riqualificazione e la nuova formazione di percorsi d'uso comune, intesi come "vie brevi" per raggiungere il cuore del Centro Storico dalle aree di sosta poste sui Viali, dovranno essere ricompresi nei progetti di intervento edilizio degli immobili, con interventi unitari sulle pavimentazioni, arredo ed illuminazione, anche di concerto tra privati e Comune ed assoggettabili allo scomputo degli oneri di urbanizzazione; nelle corti interessate si applicano agli immobili le norme di cui al precedente comma 23.03, punto g).
3. Al fine di promuovere l'apertura e la riqualificazione dei suddetti ambiti d'uso pubblico, il Comune potrà prevedere, attraverso specifici atti deliberativi e regolamentari, adeguati interventi di sostegno ed incentivi che potranno tra l'altro riguardare:
 - la predisposizione e/o il concorso alla formazione di progetti urbanistici ed edilizi di recupero
 - il sostegno finanziario anche attraverso l'impiego delle risorse derivate dai contributi sul costo di costruzione
 - la partecipazione agli oneri gestionali e manutentivi.

23.17 Cortili ed aree scoperte

1. Per quanto attiene alle pavimentazioni, conservazione e valorizzazione delle aree verdi e modalità di esecuzione delle recinzioni, si rinvia a quanto prescritto al Titolo IV del RE.
2. Bassi fabbricati, tettoie, servizi igienici, ripostigli ed autorimesse collocati al centro delle corti devono essere demoliti e ricollocati in conformità alle prescrizioni del Titolo IV del RE.

Art. 24 Edifici, complessi e manufatti isolati di interesse storico-artistico, tipologico, ambientale esterni ai tessuti della Città Storica di prima formazione

- 24.01 Nei diversi tessuti, aree e/o ambiti di intervento esterni ai tessuti TS.1 della Città Storica, sono indicati in cartografica di PRG gli edifici, i complessi e i manufatti isolati di interesse storico-artistico, tipologico ed ambientale da salvaguardare per la qualità edilizia, storico-tipologica ed architettonica. In questa categoria sono inoltre compresi gli immobili o i manufatti civili, industriali e religiosi costituenti testimonianza di eredità culturale, sia singoli che articolati in complessi, previsti nell'allegato all'art. 22 nelle Norme Generali del Piano Territoriale Regionale Ovest Ticino approvato con DCR n° 417-11196 del 23-7-1997, per le parti individuate dal presente PRG ancora esistenti e di riconoscibile identità storico, culturale ed architettonica.
- 24.02 Nelle tavole Tavv. P2 – *Assetto urbanistico generale. 1:5.000* e P3 - *Assetto urbanistico 1:2.000* sono individuati gli immobili localizzati all'esterno dei tessuti TS.1 della Città Storica di prima formazione, a cui si applicano tipi di intervento, regole e prescrizioni normative secondo i seguenti gruppi tipologici:
 - a.1 Immobili di pregio e di rilevante interesse storico, artistico e architettonico
 - a.2 Immobili di riconosciuta qualità tipologica e architettonica e con prevalente integrità di conservazione dell'impianto originario
 - a.3 Immobili con caratteri edilizi e tipologici di interesse ambientale e documentario dell'impianto storico-tipologico, urbano o rurale.

- 24.03 Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle del tessuto o dell'ambito normativo in cui ricadono gli immobili.
- 24.04 *a.1 - Immobili di pregio e di rilevante interesse storico, artistico e architettonico*
1. Gli immobili sono considerati di interesse storico-artistico e compresi nei Beni culturali ed ambientali da salvaguardare ai sensi dell'art. 24 della legge 56/77 e dell'Allegato 1A alle presenti Norme.
 2. Sono consentiti gli interventi di **Restauro e Risanamento conservativo ai sensi dell'Art. 13 della Lur 56/77 e s.m.i. e dell'Art. 3 del Dpr 380/2001 e s.m.i.**
 3. Negli immobili a destinazione pubblica e d'uso pubblico possono essere ammessi adeguamenti e fisiologici incrementi di Sul, se funzionali alle attività insediate, purché compatibili con i caratteri ambientali ed architettonici preesistenti ed autorizzati dalla competente Soprintendenza.
 4. Tettoie, casseri ed edifici a destinazione non residenziale, quando costituiscono superfetazioni degradanti ed estranee all'organismo architettonico originale, devono essere demolite; qualora invece costituiscano elementi unitari ed originali, o rappresentino manufatti che non deturpano l'impianto tipologico ed architettonico principale, possono essere recuperati per le destinazioni d'uso ammesse nel tessuto, mantenendone gli elementi costruttivi e strutturali; è ammesso il recupero e riuso per destinazioni abitative e/o pertinenziali delle superfici di sottotetti esistenti, con le relative prescrizioni del RE.
 5. Gli interventi ammessi devono essere compresi in un progetto organico ed unitario esteso all'intero fabbricato od alle porzioni aventi caratteri edilizi, tipologici ed architettonici unitari.
- 24.05 *a.2 - Immobili di riconosciuta qualità tipologica e architettonica e con prevalente integrità di conservazione dell'impianto originario*
1. Gli immobili sono considerati di interesse storico-artistico e compresi nei Beni culturali ed ambientali da salvaguardare ai sensi dell'art. 24 della legge 56/77 e dell'Allegato 1A alle presenti Norme.
 2. Sono consentiti gli interventi di **Restauro e Risanamento conservativo ai sensi dell'Art. 13 della Lur 56/77 e s.m.i. e dell'Art. 3 del Dpr 380/2001 e s.m.i.**
 3. Gli interventi sono rivolti al recupero igienico e funzionale di edifici conservando l'organismo edilizio nei suoi caratteri tipologici, tecnologici e di materiali originari, eliminando o rendendo congruenti le aggiunte successive, sostituendo le parti degradate, consolidando ed integrando gli elementi strutturali, anche con nuove organizzazioni distributive nel rispetto degli elementi di valore dell'impianto originario e con la sostituzione degli elementi interni ed esterni degradati con elementi congruenti con i caratteri degli edifici; è sempre ammesso il recupero e riuso per destinazioni abitative e/o pertinenziali delle superfici di sottotetti esistenti, con le relative prescrizione del RE.
 4. Sono interamente richiamate le prescrizioni dei punti 3, 4, e 5 del precedente comma 24.04.
- 24.06 *a.3 - Immobili con caratteri edilizi e tipologici di interesse ambientale e documentario dell'impianto storico-tipologico, urbano o rurale*
1. Appartengono a questo gruppo quegli immobili o porzioni di immobili che hanno conservato nella composizione delle facciate, nell'impianto tipologico e negli elementi costruttivi i caratteri tipologici originari dell'edilizia locale dell'ottocento e dei primi novecento.
 2. Sono consentiti gli interventi di **Restauro e Risanamento conservativo** e di **Ristrutturazione edilizia- RE**; agli edifici compresi in questa categoria e ricadenti in tessuti residenziali TC.1 e TC.2 dell'art. 28 o in aree a parco privato dell'art. 25 sono ammessi "una tantum" ampliamenti fino al 20% della Sul per motivate esigenze funzionali nel rispetto dei *parametri edilizi* della zona urbanistica in cui sono inseriti e purché tale intervento risulti qualificato sotto il profilo architettonico, compatibile

per tipologia e materiali con la preesistenza e non ne alteri la qualità originale, con particolare riferimento ai fronti edilizi verso aree pubbliche.

3. Gli interventi dovranno prioritariamente prevedere il recupero e riuso dei volumi e delle Sul esistenti, conservando gli allineamenti, i caratteri architettonici e tipologici e l'impianto planivolumetrico esistente.

Art. 25 Aree a parco privato

25.01 Sono costituite dalle aree caratterizzate da impianti arborei o da sistemazioni a parco da salvaguardare per il loro pregio storico, naturalistico, paesaggistico o ambientale.

25.02 *Disciplina funzionale di tessuto*

Le destinazioni d'uso previste sono prioritariamente quelle originarie; sono in ogni caso ammesse le seguenti destinazioni d'uso: abitative A1, A2; terziarie B1, C1.1, C1.3, C1.5, C2.1, C3.1, C3.3. Sono sempre ammessi volumi tecnici, depositi, serre e magazzini per le attrezzature necessarie alla manutenzione e conservazione del verde, nei limiti complessivi di 100 mq di Sul, subordinatamente al recupero e riuso di eventuali manufatti preesistenti inutilizzati e nel rispetto delle norme sulle altezze e distanze dell'art. 13.08 (fabbricati accessori).

25.03 *Disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi*

1. Per gli edifici esistenti, si applicano le seguenti norme:

- ove rientrano tra quelli classificati ai sensi del precedente art. 24, gli interventi ammessi sono quelli indicati nelle relative norme;
- negli altri casi sono ammessi interventi di RC, **RE**, NC in ampliamento o sopraelevazione nei limiti del 20% della Sul esistente per le destinazioni ammesse e nel rispetto dei successivi parametri edilizi.

2. Parametri edilizi

- Rc = esistente + 20%;
- Dc = 5,00 mt
- D = - pari all'esistente negli interventi **RE** e **Sostituzione Edilizia ai sensi dell'Art. 13 della Lur 56/77 e s.m.i;**
 - nel caso di distanze tra edifici minori di mt. 6,00 l'eventuale sopraelevazione è ammessa con distanze non inferiori a mt. 6,00 tra le pareti antistanti; ampliamenti planimetrici e NC devono rispettare la distanza tra pareti finestrate pari a mt. 10,00
- Ds = \geq 5,00 mt o in allineamento a cortine esistenti
- Np = pari al numero di piani più elevato esistente, con un minimo di 2 piani.

25.04 *Disciplina ecologica-ambientale*

1. Il taglio d'alberi d'alto fusto e gli interventi di completa trasformazione dello stato dei luoghi sono subordinati al parere previsto dalla LR n°32 del 01-12-2008, con esclusione dei beni vincolati ai sensi della L. 1-06-1936 n°1089 e dalla L.29-06-1939 n°1497 per i quali è prescritta l'autorizzazione della competente Soprintendenza in conformità ai disposti dell'art.23 del D.Leg. 42/04 Codice del Paesaggio.
2. Negli altri casi, gli atti di assenso alle opere di trasformazione delle aree sono accompagnati da un rilievo planivolumetrico dello stato di fatto del lotto in scala non inferiore a 1:500, con l'individuazione delle piantumazioni e delle attrezzature esistenti e in progetto.

Art. 26 Siti archeologici

- 26.01 In conformità all'art. 21 delle Norme Generali del vigente Piano Territoriale Regionale "Ovest Ticino", sono perimetrate nelle cartografie di Piano i siti con presenza documentata di reperti preromani e romani-altomedioevali, nei cui ambiti ogni intervento che modifichi lo stato del sottosuolo, ivi compresa la posa di servizi e sottoservizi che comportino opere di scavo di qualsiasi entità, deve essere preventivamente segnalato alla Sovrintendenza Archeologica del Piemonte, comunicando altresì la data di inizio dello scavo.
- 26.02 Le aree di cui al 1° comma del presente articolo sono considerate inedificabili ai sensi del 7° comma, punto a) dell'art. 13 della Lur 56/77 e s.m.i. Possono essere utilizzate ai fini del calcolo delle volumetria per le abitazioni rurali con trasferimento delle relative possibilità edificatorie su altre aree agricole edificabili; non sono ammessi depositi, stoccaggi od accumuli di materiale di qualsiasi tipo e natura.
- 26.03 In riferimento all'eventuale reperimento di oggetto di interesse artistico e storico, nel corso di interventi di trasformazione in qualsiasi area del territorio comunale, a scopi insediativi, residenziali, produttivi e sociali, si applicano i disposti di cui ai capi I, II, III, V della legge 1/6/1939 n.1089 e del D.Lgs. 42/2004 Codice del Paesaggio.
- 26.04 Negli ambiti di cui al presente articolo non potrà essere ammessa l'ubicazione di attività Severo, ovvero ricadenti nel campo di applicazione del DM 334/1999 e s.m.i.

CAPO II – CITTA' CONSOLIDATA

Art. 27 Definizione, obiettivi e componenti della Città consolidata

- 27.01 Per *Città consolidata* si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche di tipologia edilizia; essa è sostanzialmente il prodotto dell'attuazione degli strumenti urbanistici a partire dal primo dopoguerra.
- 27.02 Per la Città consolidata il PRG sviluppa una strategia essenzialmente di riqualificazione urbanistica, con interventi relativi al recupero, all'ampliamento e alla sostituzione del patrimonio edilizio esistente e di completamento dei Tessuti esistenti, con il perseguimento dei seguenti obiettivi:
- qualificazione degli spazi pubblici;
 - conservazione e valorizzazione degli edifici di carattere storico-ambientale;
 - il miglioramento delle prestazioni edilizie e funzionali (dotazione di servizi e autorimesse, adeguamenti dimensionali, etc.) del patrimonio esistente, da perseguirsi anche con sostituzioni parziali o totali;
 - la presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.
- 27.03 Le componenti della *Città consolidata* sono i *Tessuti* così distinti:
- Tessuti residenziali tipologici di derivazione agricola di formazione recente – TC.1
 - Tessuti residenziali aperti – TC.2
 - Insediamenti commerciali-terziari esistenti – TC.3
 - Tessuto produttivo esterno esistente e/o pianificato – TC.4
- 27.04 Nei successivi articoli del presente capo, per ogni Tessuto esistente vengono definite, oltre alle prescrizioni generali:
- i parametri urbanistici da utilizzare negli interventi edilizi e nelle ristrutturazioni urbanistiche;
 - la disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi con le eventuali specifiche modalità di intervento;
 - la disciplina funzionale: oltre agli *Usi di tessuto previsti*, esercitabili senza limitazioni in tutti gli interventi edilizi, possono essere prescritti gli *Usi regolati*, ovvero destinazioni d'uso previste ma limitate percentualmente, espresse in rapporto alla Sul realizzabile;
 - la disciplina ecologico-ambientale.
- 27.05 Nelle *Aree a verde privato, orti, giardini* pertinenti ad edifici esistenti o in nuove aree previste dal Piano, sono ammesse:
- le attività di conservazione e gestione del verde, la formazione di parchi, la realizzazione di attrezzature sportive e ricreative all'aperto con le relative attrezzature di servizio, la realizzazione di serre per orti e coltivazioni familiari;
 - RE**, NC di pertinenze e fabbricati accessori dell'[art. 13.08](#), nel rispetto del solo $R_c \leq 20\%$ dell'area indicata in PRG; è sempre ammesso il recupero dei rustici in conformità alle norme della Lr 9/2003;
 - serre fisse per coltivazioni florovivaistiche sono ammesse con $R_c \leq 30\%$, Hmax 4,50 mt e nel rispetto delle distanze previste all'[art. 13.08](#) e delle disposizioni legislative vigenti in materia di approvvigionamento idrico e scarico fognario determinato dal tipo di coltivazione effettuata nelle serre fisse.
 - alle aree è assegnato un indice edificatorio $U_f=0,05$ mq/mq; le relative Sul possono essere trasferite negli ambiti di tessuto di cui tali aree costituiscono pertinenza.

Art. 28 Tessuti residenziali della Città consolidata. Norme generali

- 28.01 S'intendono per *Tessuti residenziali della Città consolidata* gli isolati o parti di isolati costituiti dall'aggregazione di edifici, con i relativi spazi aperti di pertinenza e con l'esclusione delle sedi viarie pubbliche, riconducibili a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari. Il Piano individua i seguenti tessuti omogenei:
- *Tessuti residenziali tipologici di derivazione agricola di formazione recente* – TC.1
 - *Tessuti residenziali aperti* – TC.2
- 28.02 Nei *Tessuti* di cui al precedente comma, il PRG si attua generalmente per *intervento diretto*; gli interventi di sostituzione edilizia in aree a precedente destinazione non residenziale, individuati dal Piano o ammessi dalle norme di tessuto, sono previsti con *intervento edilizio convenzionato* o a mezzo di SUE; le modalità di attuazione degli interventi di NC in aree libere di completamento sono definite nei successivi articoli del presente Capo.
- 28.03 Gli interventi sempre consentiti sono quelli relativi alle seguenti tipologie di intervento:
- a) Manutenzione Ordinaria e Straordinaria MO e MS
 - b) Restauro e Risanamento Conservativo **RC**
 - c) Ristrutturazione **RE**
 - d) Sostituzione edilizia e Nuova Costruzione NC, con riferimento alle specifiche norme di tessuto
- 28.04 Nel caso di lotti di completamento con previsioni di aree a servizi cartograficamente indicate in PRG, l'indice Uf di tessuto si applica all'intera superficie territoriale St.
- 28.05 Gli interventi che riguardano *edifici, complessi e manufatti isolati di interesse storico-artistico, tipologico, ambientale* e quelli relativi ad immobili ricadenti nelle *aree a parco privato* sono normati rispettivamente all'art. 24 e all'art. 25.
- 28.06 *Disciplina funzionale*
- Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso con le relative prescrizioni e limitazioni:
- a) Usi previsti: Abitativi: A1; Terziari: B1, C1.1, C1.3, C1.5, C1.6, C1.7, C2, C3.1, C3.2, C3.3, C4.1, C4.2;
 - b) Usi regolati C1.1, C1.3, C1.5, C1.6, C1.7, C2 : max 50% Sul nel caso di NC e di ristrutturazione di interi complessi in aree a precedente destinazione non residenziale, con sostituzione edilizia o demolizione e ricostruzione, fatto salvo quanto previsto al successivo punto d);
 - c) le destinazioni in atto diverse da quelle consentite, qualora già in essere all'atto dell'adozione del preliminare di PRG, purché non nocive e moleste e non comprese tra le lavorazioni insalubri di 1a classe del D.M. 5-09-1994, sono confermabili allo stato di fatto con interventi di MO, MS, **RE** con esclusione della demolizione e ricostruzione, nel qual caso si applicano le norme sulla "*disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi*" di tessuto; sono inoltre ammessi limitati ampliamenti contenuti entro il 15% del Rc esistente finalizzati ad interventi di adeguamento della funzionalità e di messa in sicurezza delle attività produttive in atto;
 - d) negli immobili, con le relative aree di pertinenza, che si affacciano sulla cerchia dei Viali è ammesso raggiungere con nuove destinazioni *terziarie* il 75% della Sul, con il reperimento degli standards pubblici o d'uso pubblico di cui all'art. 11.
- 28.07 *Applicazione delle Distanze*
1. Ds = distanze delle nuove costruzioni dalle strade è pari:
 - a) al limite della fascia di rispetto cartograficamente indicata per le strade provinciali e comunali extraurbane e periurbane

- b) a 10,00 mt dal ciglio delle strade classificate come "Viabilità principale urbana e di quartiere" nello schema gerarchico e funzionale della rete di cui all'Allegato 2, o ai limiti della fascia di rispetto se superiore e se indicata negli elaborati prescrittivi;
 - c) a 5,00 mt dal ciglio stradale per le strade urbane locali, con un minimo di distanza tra fabbricati pari all'altezza del fabbricato più alto, fatte salve diverse prescrizioni di Piano.
 - d) nel caso di edificazione a cortina in aderenza ad edifici esistenti con distanza D_s inferiore a mt. 5,00 o di edificazioni isolate in tessuti caratterizzati da allineamenti stradali esistenti, con particolare riferimento ai *Tessuti residenziali tipologici* TC.1, è ammessa una distanza uguale a quella dell'edificio o degli allineamenti esistenti, fatti salvi diversi allineamenti od allargamenti stradali cartograficamente indicati nelle tavole di PRG;
 - e) distanze inferiori al punto c) sono ammesse per strade di distribuzione interna a servizio di singoli edifici o insediamenti con un minimo di 6,00 mt dalla mezzera stradale o nel caso di SUE ai sensi del precedente art. 8.02;
2. D_c = distanza dai confini è pari a metà dell'altezza dei fronti H_f con un minimo di 5,00 mt; costruzioni in aderenza sono consentite con convenzione tra confinanti; è altresì ammessa la costruzione a confine in aderenza a testate cieche preesistenti sino ad una profondità massima di 12,00 mt o sino ai limiti della sagoma preesistente se superiore; dagli spazi pubblici o d'uso pubblico destinati a parco, verde attrezzato, piazze pedonali, parcheggio (**ove effettivamente di proprietà comunale, trasformati e in concreto utilizzati secondo la loro destinazione**) è prescritta una distanza non inferiore a mt 5,00 o nulla ove non vengano pregiudicate le condizioni di soleggiamento ed accessibilità; **nel caso di edifici esistenti, posti a meno di 5 mt dai confini, ai quali è consentito sopraalzare, il sopraalzo può essere realizzato nel perimetro del fabbricato esistente nel rispetto delle disposizioni di cui al successivo comma 3;**
3. D = distanza tra le costruzioni è pari:
- a) a mt. 10,00 tra pareti finestrate **e comunque nel rispetto dell'art. 9 del D.M. 1444/68**; nei corpi rientranti di uno stesso edificio costituito da più unità immobiliari è prescritta tra pareti finestrate una $D \geq 8,00$ mt; costruzioni in aderenza sono ammesse previo accordo tra le proprietà.
 - b) per gli edifici posti a meno di mt. 5,00 dai confini ed aventi tra loro una distanza tra pareti finestrate non inferiore a mt. 6,00, l'eventuale sopraalzo di un piano è consentito all'interno del perimetro del fabbricato esistente ed alla distanza tra fabbricati non inferiore a mt. 6,00, per un'altezza comprensiva del sopraalzo non superiore a mt. 10,50 e con apertura di pareti finestrate **nel rispetto della distanza pari o superiore a mt 10,00**; nel caso di distanze tra edifici minori di mt. 6,00 l'eventuale sopraelevazione è ammessa con distanze non inferiori a mt. 6,00 tra le pareti antistanti; gli eventuali ampliamenti planimetrici devono rispettare la distanza tra pareti finestrate pari a mt. 10,00;
 - c) nel caso che su lotti adiacenti al lotto oggetto dell'intervento insistano costruzioni aventi pareti finestrate poste a distanza inferiore a mt. 5,00 dal confine, è ammessa l'edificazione, per soli ampliamenti del corpo principale, di edifici esistenti alla distanza uguale o superiore a mt. **10,00** tra pareti finestrate, e non inferiore a mt. 5,00 dal confine, per un'altezza non superiore a mt. 10,50 ;
 - d) i fabbricati accessori di cui all'art. 13.08 lettera c) delle presenti Norme, non costituiscono elemento di riferimento ai fini delle distanze tra pareti finestrate.**

Art. 29 Tessuti residenziali tipologici di derivazione agricola di formazione recente – TC.1

29.01 Tessuti a prevalente destinazione residenziale di formazione recente nei quali prevalgono impianti edificati di derivazione agricola; in essi risultano compresi

insediamenti con attività commerciali e produttive esistenti confermabili allo stato di fatto o trasformabili per le destinazioni proprie di tessuto. Obiettivi del Piano sono:

- conservare l'impianto morfologico esistente con le tipologie edilizie ricorrenti e gli allineamenti prevalenti che caratterizzano i tessuti
- valorizzare la tipologia edilizia di derivazione agricola con interventi coerenti con l'impianto originario (allineamenti, altezze, composizione dei prospetti)
- mantenere il verde privato
- favorire la trasformazione in usi residenziali mantenendo le destinazioni compatibili con gli *usi previsti* e gli *usi regolati* dell'art. 28.06.

29.02 Negli elaborati di PRG sono distinte tre tipologie di tessuto in relazione agli Indici Uf assegnati:

- TC1.a: con Uf = 0,80 mq/mq
- TC1.b: con Uf = 0,65 mq/mq
- TC1.c: con Uf = 0,50 mq/mq

29.03 *Disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi*

- a) NC in ampliamento o di completamento, ammessa con IED, nel rispetto dell'*Indice Uf* di tessuto, dei *Parametri edilizi* e delle *Prescrizioni* del comma 29.06;
- b) **Sostituzione Edilizia ai sensi dell'Art. 13 della Lur 56/77 e s.m.i** in aree a prevalente destinazione residenziale, fatti salvi gli interventi del successivo punto g), sono ammessi con IED nel rispetto dell'*Indice Uf* di tessuto, dei *Parametri edilizi* e delle *Prescrizioni* del comma 29.06; ove la *Superficie utile lorda virtuale* - Suv demolita eccede il limite di zona, la Sul ricostruita non dovrà superare il 20% di quella consentita dal limite di zona;
- c) Ampliamento "una tantum" di mq. 25 di Sul per unità immobiliare negli edifici esistenti aventi indice Uf superiore all'indice di tessuto, nel rispetto dei *Parametri edilizi* e delle *Prescrizioni* del comma 29.06, sempre che non abbiano beneficiato di tale possibilità in precedenti interventi; agli edifici classificati "*di interesse storico-artistico, tipologico, ambientale*" si applicano le norme dell'art. 24;
- d) Interventi di **RE** per le destinazioni consentite dei volumi esistenti alla data di adozione del preliminare di PRG; recupero dei volumi inutilizzati o sottoutilizzati, anche con pareti poste a meno di mt. 5,00 dai confini od a meno di mt. 10,00 da pareti antistanti; qualora tali pareti non presentino vedute esistenti, su di esse non è ammessa l'apertura di nuove vedute;
- e) Costruzione di autorimesse, pertinenze e fabbricati accessori delle unità immobiliari, come definiti all'art. 13.08;
- f) Modifiche alle UI esistenti per accorpamenti e/o frazionamenti purché compatibili con la tipologia edilizia; nuove unità immobiliari sono ammesse con Sul non inferiore a 45 mq;
- g) RCC - *Ambiti di riqualificazione edilizia e/o urbanistica della Città Consolidata*: interventi di riqualificazione edilizia e/o urbanistica di interi complessi a prevalente destinazione non residenziale, che prevedono opere di sostituzione edilizia o demolizione e ricostruzione oltre che il recupero, ove possibile, del patrimonio edilizio esistente, individuati in PRG con la sigla RCC - *Ambiti di riqualificazione edilizia e/o urbanistica della Città Consolidata* e specificamente normati con riferimento alle Schede Normative dell'Allegato 4a e 4b.

29.04 *Parametri edilizi*

D, Dc, Ds = valgono le norme del precedente art 28

Rc = 50%; negli interventi di cui al punto g) del precedente comma è ammesso il Rc esistente con un massimo del 60%

Np = 3 piani con H max 10,50, fatte salve le maggiori altezze esistenti

29.05 *Disciplina ecologica-ambientale*

Ip = 15%

A = 1 albero/200 mq e Ar = 2 arbusti/100 mq negli interventi di NC

29.06 *Prescrizioni*

- a) adeguamento ai *requisiti tipologici* previsti all'art. 15.05.01 per gli interventi di **Sostituzione Edilizia ai sensi dell'Art. 13 della Lur 56/77 e s.m.i.**, da estendere anche agli interventi di NC e Ampliamento;
- b) ampliamenti su corte interna da attuare preferibilmente con la continuità della falda del corpo principale, in aderenza al confine e a testate cieche preesistenti;
- c) mantenimento e ove possibile, completamento e riproposizione degli elementi tipologici originari, quali balconate e ballatoi, pendenze delle falde di copertura, dimensione e composizione delle aperture;
- d) riferimento agli indirizzi dell'Elab. G.1 *Guida per gli interventi nella Città Storica*
- e) per gli interventi in ambito RCC di cui al punto g) del comma 29.03, valgono i riferimenti alla Schede dell'Allegato 4a e 4b.

Art. 30 Tessuti residenziali aperti – TC.2

30.01 Tessuti a prevalente destinazione residenziale di formazione recente in attuazione di Strumenti urbanistici generali e/o esecutivi, con impianti edificati aperti, nei quali risultano compresi insediamenti con attività commerciali e produttive esistenti confermabili alla stato di fatto o trasformabili per le destinazioni proprie di tessuto; obiettivi del Piano sono:

- migliorare la qualità edilizia con l'adeguamento funzionale degli immobili e un limitato completamento del tessuto
- mantenere e migliorare il verde privato
- favorire la trasformazione in usi residenziali mantenendo le destinazioni compatibili con gli *usi previsti* e gli *usi regolati* dell'art. 28.06.

30.02 Negli elaborati di PRG sono distinte due tipologie di tessuto in relazione agli Indici Uf assegnati:

- TC.2a: con Uf = 0,65 mq/mq
- TC.2b: con Uf = 0,50 mq/mq

30.03 *Disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi*

- a) NC in ampliamento o di completamento del tessuto edificato esistente, ammessa con IED, nel rispetto dell'*Indice Uf* di tessuto, dei *Parametri edilizi* e delle *Prescrizioni* del successivo comma 30.06;
- b) NC su lotti liberi, indicati in PRG o non soggetti a vincolo pertinenziale, ammessi con IEC anche per stralci funzionali alle condizioni previste all'art. 7.06 o ove possibile con IED nel rispetto delle seguenti norme:
 - Ut = 0,25 mq/mq per gli ambiti individuati in cartografia di Piano con la sigla LC elevabile a 0,35 mq/mq con recepimento Sul dagli Ambiti AV
 - Ut = 0,35 mq/mq negli altri lotti, elevabile a 0,5 mq/mq con recepimento Sul dagli Ambiti AV
 - Vs (parcheggi, verde pubblico e viabilità) \geq 25% St, fatte salve maggiori aree indicate in cartografia di PRG; sono esclusi i lotti con St \leq 1.500 mq per i quali valgono le norme sulla cessione di aree a standards dell'art. 11;
- c) Sostituzioni edilizie in aree a prevalente destinazione residenziale, fatti salvi gli interventi del successivo punto h), sono ammessi con IED nel rispetto dell'*Indice Uf* di tessuto e dei *Parametri edilizi*; ove la *Superficie utile lorda virtuale* - Suv demolita eccede il limite di zona, la Sul ricostruita non dovrà superare **del** 20% quella consentita dal limite di zona;

- d) Ampliamento "una tantum" di mq. 25 di Sul per unità immobiliare negli edifici esistenti aventi indice Uf superiore all'indice di tessuto, nel rispetto dei *Parametri edilizi*, sempre che non abbiano beneficiato di tale possibilità in precedenti interventi; sono esclusi gli edifici classificati "*di interesse storico-artistico, tipologico, ambientale*" per i quali valgono le norme dell'art. 24;
- e) Interventi di **RE** per le destinazioni consentite dei volumi esistenti alla data di adozione del preliminare di PRG; recupero dei volumi inutilizzati o sottoutilizzati, anche con pareti poste a meno di mt. 5,00 dai confini od a meno di mt. 10,00 da pareti antistanti; qualora tali pareti non presentino vedute esistenti, su di esse non è ammessa l'apertura di nuove vedute;
- f) Costruzione di autorimesse, pertinenze e fabbricati accessori delle unità immobiliari, come definiti all'art. 13.08;
- g) Modifiche alle UI esistenti per accorpamenti e/o frazionamenti purché compatibili con la tipologia edilizia; nuove unità immobiliari sono ammesse con Sul non inferiore a 45 mq;
- h) Interventi di riqualificazione edilizia e/o urbanistica di interi complessi in aree a prevalente destinazione non residenziale, che prevedono opere di sostituzione edilizia o demolizione e ricostruzione oltre che il recupero, ove possibile, del patrimonio edilizio esistente, in adeguamento agli usi *previsti e regolati*, sono ammessi dal Piano nel rispetto delle presenti norme:
- attuazione mediante SUE o ove possibile con IEC;
 - *Indici e Parametri edilizi*: quelli previsti dalla normativa di Tessuto; ove la *Superficie utile lorda virtuale* - Suv demolita eccede il limite di zona, la Sul ricostruita non dovrà superare il 20% di quella consentita dal limite di zona; l'indice Uf di tessuto si applica all'intera superficie territoriale St;
 - deve essere previsto il recupero e la valorizzazione di eventuali manufatti d'interesse tipologico e documentario o di archeologia industriale;
 - devono essere interamente reperiti gli standards dell'art. 11, con un minimo del 20% della St, fatte salve eventuali maggiori previsioni contenute nelle tavole del Piano.

30.04 *Parametri edilizi*

D, Dc, Ds = valgono le norme del precedente art 28

Rc = 50%; negli interventi di cui al punto h) del precedente comma è ammesso il Rc esistente con un massimo del 60%

Np = 3 piani con Hmax 10,50.

30.05 *Disciplina ecologica-ambientale*

Ip = 20%

A = 1 albero/100 mq e Ar = 2 arbusti/100 mq negli interventi di NC

30.06 *Prescrizioni*

- a) adeguamento ai *requisiti tipologici* previsti all'art. 15.05.01 per gli interventi di **Sostituzione Edilizia ai sensi dell'Art. 13 della Lur 56/77 e s.m.i**, NC di ampliamento e di completamento in edifici aventi caratteri tipologici e morfologici del tipo TC.1, con esclusione di interventi che operino su porzioni di fabbricati isolati e non significativi e con parere motivato della Commissione Edilizia.

Art. 31 Insedimenti commerciali-terziari esistenti – TC.3

- 31.01 Insedimenti a prevalente destinazione commerciale e terziaria di formazione recente nei quali il Piano prevede la conferma delle destinazioni in atto e l'adeguamento alle norme commerciali del Capo I del Titolo V.

31.02 *Disciplina funzionale*

Mix terziario-produttivo: B1, C1, C2, C3.1, C3.2, C4, D1.1; ammesse le abitazioni del proprietario o del custode nella misura max di 300 mq di Sul per ogni unità locale e comunque non superiore al 50% della Sul dell'attività.

31.03 *Disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi*

Sono ammessi mediante IED gli interventi di MO, MS, **RE**, NC e Demolizione e ricostruzione

31.04 *Parametri urbanistici, edilizi, ambientali*

Uf = 1,00 mq/mq

Rc = 60% Sf o pari all'esistente se superiore

H = 10,50 mt

Ds = a) 10,00 mt dal ciglio delle strade classificate come "Viabilità principale urbana e di quartiere" nello schema gerarchico e funzionale della rete di cui all'Allegato 2, o ai limiti della fascia di rispetto se superiore e se indicata negli elaborati prescrittivi;

b) a 7,50 mt dal ciglio stradale per le altre strade;

Dc = distanza dai confini è pari a metà dell'altezza dei fronti Hf con un minimo di 5,00 mt; costruzioni in aderenza sono consentite con convenzione tra confinanti;

D = 10,00 mt

Ip = 10%

Art. 32 Tessuto produttivo esterno esistente e/o pianificato – TC.4

32.01 Tessuto esistente e/o derivante da pianificazioni recenti, a prevalente destinazione produttiva artigianale-industriale.

32.02 *Disciplina funzionale*

Mix produttivo e terziario C.1 (con unità di vicinato collegata all'attività contenuta entro il 30% della Sul complessiva), **C.1.1**, C1.2, C1.3, C1.5, C1.6, C1.7, C2, C4, D1, E1.6; spacci aziendali sono ammessi sino a 250 mq di Superficie di vendita per ogni unità locale, ai sensi delle vigenti norme sul commercio; sono ammesse le abitazioni del proprietario o del custode nella misura max di 300 mq di Sul per ogni unità locale e comunque inferiore al 50% della Sul dell'attività.

32.03 *Disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi*

a) sono ammessi mediante IED gli interventi di MO, MS, **RE**; gli interventi di NC e Demolizione e ricostruzione sono ammessi in aree edificate con il reperimento degli standards dell'art. 11.02 punti b.2 e c.2, fatte salve diverse prescrizioni di SUE approvati;

b) interventi di NC in aree libere sono ammessi con SUE o ove possibile con IEC con il reperimento degli standards dell'art. 11.02 punti b.1 e c.1, fatte salve maggiori previsioni in cartografica di PRG e nel rispetto delle *Prescrizioni* del successivo comma 32.05

32.04 *Parametri urbanistici, edilizi, ambientali*

Ut = 0,65 mq/mq nel caso di SUE

Uf = 1,00 mq/mq nel caso di interventi del comma 32.03 punto a)

Rc = 50% Sf; nel caso di interventi di RE o Demolizione e ricostruzione in aree con Rc esistente alla data di adozione del progetto preliminare di PRG superiore a quello prescritto, è ammesso il mantenimento dello stato attuale con un massimo del 66%;

H = 9,00 mt per destinazioni produttive; 10,50 per destinazioni terziarie; libera per volumi tecnici;

Ds = a) 10,00 mt dal ciglio delle strade classificate come "viabilità principale urbana e di quartiere" nello schema gerarchico e funzionale della rete di cui all'Allegato 2, o ai limiti della fascia di rispetto se superiore e se indicata negli elaborati prescrittivi;

b) a 7,50 mt dal ciglio stradale per le altre strade;

Dc = distanza dai confini è pari a metà dell'altezza dei fronti Hf con un minimo di 5,00 mt; costruzioni in aderenza sono consentite con convenzione tra confinanti;

D = 10,00 mt

Ip = 20% Sf comprendendo eventuali aree a Verde Privato antistanti

A = 40 alberi/ha e Ar = 60 arbusti/ha di St in ambiti soggetti a SUE

1 albero/150 mq Sf e 1 arbusto/40 mq di Sf in ambiti IED.

32.05 *Prescrizioni*

- negli interventi del comma 32.03 punto b) in aree libere indicate in PRG con perimetro di SUE, deve essere prevista la sistemazione delle aree adiacenti all'ambito e indicate quali "Aree agricole di salvaguardia e di mitigazione ambientale" del successivo art. 62 nella proporzione di 0,38 mq ogni mq di St, secondo le modalità indicate in detto articolo e meglio precisate nella convenzione dello SUE.

Art. 32bis Attrezzature militari

Attrezzature di interesse sovracomunale che comprendono le sedi militari e delle forze dell'ordine e della sicurezza.

Le aree destinate dal piano ad "attrezzature militari", in caso di dismissione, potranno essere destinate ad altri usi pubblici in base a programmi della Amministrazione Comunale.

CAPO III - CITTA' PROGRAMMATA (in conformità al PRGC '05 e s.m.i.)

Art. 33 Definizione, obiettivi, componenti e norme generali

- 33.01 Per Città Programmata si intende quella parte di città di nuovo impianto che è stata oggetto di programmazione urbanistica con previsioni, modalità e contenuti del PRG '05 e s.m.i. ed in particolare:
- ambiti compresi in Strumenti urbanistici esecutivi approvati e vigenti, in corso di attuazione o da attuare;
 - ambiti di SUE presentati ai sensi del comma 1 dell'art. 43 della Lur 56/77 e accolti con le modalità del comma 3 del medesimo articolo, da approvare ed attuare nel rispetto delle norme del PRG '05 e del Progetto Preliminare del presente PRG.
- 33.02 Nel caso in cui la firma della convenzione non intervenga entro 5 anni dall'approvazione degli SUE del precedente comma, subentrano le previsioni del PRG '05 e s.m.i. e con le eventuali modifiche ed integrazioni del Progetto Preliminare del presente PRG.
- 33.03 La Città Programmata si articola nelle seguenti componenti:
- città programmata a prevalente destinazione residenziale - CPR
 - città programmata a prevalente destinazione per attività - CPA.

Art. 34 Città programmata a prevalente destinazione residenziale - CPR

- 34.01 Comprende i seguenti ambiti:
- CPR.1 Piano Esecutivo Convenzionato ex cotonificio SEIT via Roma, via Galvani
 - CPR.2 Piano Esecutivo Convenzionato via Peroni, via Roma
 - CPR.3 Piano Esecutivo Convenzionato via Tiro a Segno, via Primo Maggio
 - CPR.4 Piano Esecutivo Convenzionato Ex Mulino S. Agostino via Pellico
 - CPR.5 Piano Esecutivo Convenzionato via Tiro a Segno-via Q. Sella
- 34.02 *Disciplina funzionale*
- Usi previsti: Abitativi: A1, A2; Terziari: B1, C1.1, C1.3, C1.5, C1.6, C1.7, C2, C3.1, C3.2, C3.3, C4.1;
 - Usi regolati C1.1, C1.5, C1.6, C1.7, C2 = max 30% della Sul

Art. 35 Città programmata a prevalente destinazione per attività - CPA

- 35.01 Comprende i seguenti ambiti:
- CPA.1 Piano Particolareggiato Aree Miste Sud, via Novara, via Montenero, via Roma
 - CPA.2 Piano Esecutivo Convenzionato via Adamello, vicolo Lentella
 - CPA.3 Piano Esecutivo Convenzionato via Peroni, via Trieste
 - CPA.4 Piano Esecutivo Convenzionato via Ticino (ex comparti e-f PRG '05 e s.m.i.)
- 35.02 *Disciplina funzionale* in ambiti CPA.1, CPA.2, CPA.3
- Usi previsti: Abitativi: A1, A2; Terziari: B1, C1.1, C1.3, C1.5, C1.6, C1.7, C2, C3.1, C3.2, C3.3, C4.1;
 - Usi regolati A1, A2 = max 30% Sul ammessa
- 35.03 *Disciplina funzionale* in ambito CPA.4: quella prescritta all'art. 32.02

CAPO IV – CITTA' DELLA TRASFORMAZIONE

Art. 36 Definizione, obiettivi e componenti della Città della trasformazione

- 36.01 Per Città della Trasformazione si intende quella parte di città di nuovo impianto destinata a soddisfare le esigenze insediative e di servizi di livello locale, con l'obiettivo di realizzare nuove opportunità di qualificazione dei contesti urbani e periurbani anche attraverso la realizzazione integrata di componenti del sistema della mobilità e dei servizi.
- 36.02 Gli interventi sono finalizzati a garantire la "sostenibilità" delle trasformazioni anche attraverso la rigenerazione dei suoli urbani, l'ampia dotazione di verde ecologico, l'efficienza energetico-ambientale, la dotazione e il riequilibrio del deficit degli standards urbanistici, a rispondere al fabbisogno di Edilizia residenziale pubblica (Erp) e convenzionata (Eca), perseguendo tali obiettivi attraverso la modalità attuativa della *perequazione urbanistica* di cui all'[art. 9](#).
- 36.03 La Città della Trasformazione si articola nelle seguenti componenti:
- a) Ambiti di Trasformazione per Insediamenti Urbani Integrati, distinti in:
 - a.1 - Ambiti di Riqualficazione Urbana – AR
 - a.2 - Ambiti di Trasformazione Urbanistica e Ambientale – AT
 - b) Ambiti di Valorizzazione Ambientale - AV
 - c) Ambiti di Trasformazione per Attività, distinti in:
 - c.1 - Ambiti Polifunzionali Integrati - API
 - c.2 - Ambiti per funzioni Produttive e Terziarie - APT

Art. 37 Ambiti di Trasformazione. Norme generali

- 37.01 Tutti gli Ambiti di trasformazione sono soggetti, salvo specifiche disposizioni contenute nei successivi articoli, a strumento urbanistico esecutivo (SUE) che utilizza le modalità perequative dell'[art. 9](#), di iniziativa pubblica o privata come definito dalle norme di ciascun Ambito.
- 37.02 Lo SUE dovrà di norma interessare l'intero Ambito di trasformazione compreso entro la perimetrazione indicata negli elaborati prescrittivi del Piano. Per motivate esigenze operative e attuative all'interno di esso possono essere individuate Unità minime o Comparti di intervento preventivo purché congrue ai fini della realizzazione delle opere di urbanizzazione, degli standards e dell'Erp previsti nell'Ambito.
- 37.03 Negli Ambiti di trasformazione AV destinati a parco urbano, verde estensivo e servizi il Piano attribuisce un indice edificatorio da trasferire negli Ambiti di trasformazione per insediamenti specificamente indicati, nel rispetto delle relative norme; il trasferimento comporta la contestuale cessione delle aree che hanno generato tale trasferimento e sarà regolamentato dalla convenzione urbanistica. Il Comune potrà stabilire con proprio atto deliberativo un valore di mercato da assumere come riferimento nelle alienazioni delle aree; le capacità edificatorie residue di lotti interamente ceduti e non interamente utilizzate con il trasferimento negli Ambiti di trasformazione potranno essere liberamente commercializzate per il trasferimento in altri ambiti ammessi dal PRG, anche sulla base dei valori di riferimento adottati e sulla base di una convenzione, da approvarsi da parte del Consiglio Comunale, che ne ha stabilito i valori di riferimento.
- 37.04 Negli Ambiti di trasformazione AR.2, AT.2; AT.3 interessati dal trasferimento di Sul generata dalle utilizzazioni relative agli ambiti AV e conseguentemente dalla relativa

cessione delle corrispondenti aree al Comune, viene prevista la seguente disciplina relativa ai *Parametri urbanistici, edilizi, ambientali*:

- è stabilita una *superficie fondiaria Sf.1*, destinata ad accogliere la Sul generata dall'applicazione dell'indice Ut alla St dell'Ambito specifico; essa rimane assegnata alle proprietà comprese entro l'Ambito di trasformazione;
- è stabilita una *superficie fondiaria Sf.2*, destinata ad accogliere la Sul generata dagli Ambiti AV, nella quantità massima ottenuta dall'applicazione dell'indice medio di Utilizzazione fondiaria Uf alla medesima Sf.2;
- l'indice medio di Utilizzazione fondiaria Uf da applicare alle superfici fondiarie Sf.1 e Sf.2 è stabilito dalle norme di ciascun Ambito ed è ottenuto dal rapporto tra l'indice Ut di base e la % assegnata alla Sf.1 con arrotondamento per eccesso alla terza cifra decimale;
- la superficie Sf.2 potrà essere utilizzata dalle proprietà dell'Ambito di trasformazione in proporzione alla quantità di Sul trasferita dagli Ambiti AV; le quote di superficie Sf.2 non utilizzate per detto trasferimento sono cedute al Comune il quale ne disporrà con le modalità del successivo comma; in alternativa, la convenzione relativa allo SUE potrà prevedere le modalità con cui i proponenti, anche mediante bandi e procedure di evidenza pubblica, potranno procedere alla cessione delle aree a soggetti titolari di diritti edificatori degli Ambiti AV;
- l'indice fondiario Uf medio potrà subire nei singoli lotti di intervento una variazione in più o in meno del 25% al fine di consentire le necessarie variazioni tipologiche, fermo restando il limite massimo di Sul assegnata.

Il soggetto attuatore della quota di Sul generata dagli Ambiti AV dovrà partecipare proporzionalmente alle spese di progettazione ed urbanizzazione, aderendo al Consorzio dei proprietari dell'Ambito.

Nelle convenzioni degli SUE saranno definite le modalità di partecipazione dei privati alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e le modalità di anticipazione e/o scomputo delle opere assegnate pro quota alle superfici Sf.2.

37.05 Le superfici fondiarie Sf.2 non utilizzate, in tutto o in parte, per il trasferimento di Sul dagli Ambiti AV e non trasferite a soggetti titolari dei diritti edificatori degli ambiti AV, sono cedute al Comune il quale ne disporrà al fine di:

- favorire la cessione delle aree dagli Ambiti AV in proporzione e in permuta dei relativi diritti edificatori delle aree Sf.2, mediante bandi e procedure di evidenza pubblica, nel rispetto del rapporto tra le aree pari a quello tra l'indice Uf delle aree Sf.2 e indice Ut degli Ambiti AV;
- in subordine, acquisire le aree degli Ambiti AV al valore di mercato correlato alle capacità edificatorie assegnate, con l'alienazione dei diritti edificatori delle aree Sf.2, nel rispetto del rapporto di cui sopra.

37.06 Negli Ambiti di trasformazione AT.4a,b derivati dal PRG '05 e s.m.i. o di completamento previsto dal Piano, è ammesso un incremento percentuale fino al 5 % dell'Indice fondiario Uf medio, nel caso di trasferimento di Sul dagli Ambiti AV, con la conseguente cessione al Comune delle aree che hanno generato l'incremento di Sul.

37.07 L'Ambito di trasformazione AT.4c è interamente destinato al completamento del PEEP di via Buonarroti-Amore-Sempione con previsioni insediative per Edilizia Economica Popolare e nel rispetto delle modalità attuative previste nelle vigenti norme di settore (Lg 167/1962 e s.mi.; Lg. 865/1971 e s.mi.).

37.08 Per gli Ambiti di trasformazione AT.2 è disciplinata una quota di edificabilità per Erp-Edilizia residenziale pubblica (edilizia sovvenzionata, agevolata, convenzionata) aggiuntiva rispetto all'edificabilità complessiva dell'Ambito, unitamente alla corrispondente superficie fondiaria da individuare all'interno delle aree di cessione Vs e ferma restando l'adeguata risoluzione del carico urbanistico nell'Ambito di trasformazione. Il soggetto attuatore della quota di Erp dovrà partecipare proporzionalmente alle spese di progettazione ed urbanizzazione, aderendo al Consorzio dei proprietari dell'Ambito.

Il corrispettivo economico che i soggetti attuatori dell'Erp verseranno al Comune a seguito dell'assegnazione dei lotti di intervento, dovrà essere utilizzato quale risorsa

concorrente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e degli standards previsti dal nuovo PRG e dagli SUE, nel Vs dell'Ambito di trasformazione.

- 37.09 E' consentito l'accorpamento dei lotti di Erp previsti su distinti ambiti di trasformazione, al fine di migliorarne l'utilizzo e la funzionalità.
- 37.10 Negli Ambiti di trasformazione AR, AT e API è disciplinata una quota di edificabilità per Eca-Edilizia privata convenzionata di cui agli Art. 17 e 18 del DPR 380/2001 da localizzare nell'ambito delle aree di concentrazione edilizia ACE. Gli atti convenzionali dovranno prevedere che tale quota sia riservata almeno per il 33% delle Sul, e comunque nel rapporto minimo di 1 su 3 Ui, con regime di locazione, locazione con riscatto o proprietà preferibilmente a giovani coppie; con specifico atto deliberativo il Comune potrà definire, ove occorra, norme tipologico-funzionali, requisiti e modalità di assegnazione e/o selezione.
- 37.11 Nella ripartizione della superficie degli Ambiti di trasformazione è prevista:
- un'area Vs destinata a *Verde, servizi pubblici e di interesse collettivo, viabilità, parcheggi* e laddove previsto *Erp*, da cedere interamente al Comune mediante convenzione o atto assimilabile;
 - un'area nella quale va concentrata l'edificazione, definita come *Area di concentrazione ACE*;
 - un'area destinata a *Verde privato con valenza ecologica Vp*, da attrezzare a verde privato; negli ambiti in cui sono previste più unità abitative le aree Vp sono comprensive degli spazi privati d'uso comune, piazze e cortili verdi, aree gioco, giardini condominiali aperti a servizio delle unità di vicinato;
 - ACE + Vp costituiscono la superficie fondiaria Sf di cui al Titolo III del RE.
- 37.12 Negli articoli successivi viene specificata, per ogni tipologia di Ambito di trasformazione, la quantità percentuale della ripartizione funzionale di cui al comma precedente. Tale ripartizione, quantitativamente obbligatoria in tutti i casi, di norma risulta prescrittiva come localizzazione solo per il Vs (con le specifiche destinazioni indicate in PRG).
- La quota di Vp potrà essere ripartita nelle aree di pertinenza degli edifici, ma dovrà essere sistemata rispettando l'indice di permeabilità *lp* e i parametri di densità arborea e arbustiva *A* e *Ar* prescritti.
- 37.13 La viabilità d'accesso agli insediamenti, che, ove sia privata, è da assoggettare eventualmente all'uso pubblico, le piazze e i parcheggi privati pertinenziali, oltre che all'interno dell'ACE potranno essere localizzati all'interno della zona Vp, occupandone al massimo il 20% della superficie.
- 37.14 La localizzazione del Vs nelle tavole P2 e P3 *Assetto urbanistico* in scala 1:5.000 e 1:2.000 e P5 *Vincoli, prescrizioni, rispetti, servizi* 1:5.000 è di norma indicata per la viabilità principale e per le destinazioni a verde pubblico e a parco urbano, pur essendo consentite in fase attuativa modifiche del disegno, nel rispetto del principio dell'accorpamento degli standard, della garanzia della continuità del sistema del verde pubblico e della rete ecologico-ambientale del Piano, della funzionalità e gerarchia del sistema infrastrutturale e dei contenuti prestazionali e qualitativi delle tavole di assetto urbanistico, nonché per esigenze oggettive e comprovate, quali stati di fatto, presenza di reti tecnologiche, particolari situazioni ambientali, ecc.
- Si evidenzia in particolare che l'organizzazione interna degli ambiti di trasformazione, determinata in sede di SUE e nelle relative convenzioni, dovrà garantire il reperimento e la realizzazione di spazi e strutture pubbliche organiche e funzionali, evitando sistematicamente la loro individuazione su porzioni di territorio eccessivamente frammentate, localizzate in zone morfologicamente inadatte o con problematiche idrogeologiche, nonché garantendo in ogni caso un'efficace connessione ambientale e funzionale con il territorio urbano circostante l'ambito di trasformazione.

- 37.15 Qualora l'Amministrazione comunale intendesse procedere anticipatamente alla realizzazione delle aree destinate a Vs e alla viabilità interna negli Ambiti di trasformazione, valgono i disposti dell'[art. 7.09](#) delle presenti norme.
- 37.16 Gli edifici esistenti negli Ambiti di trasformazione AR, in attesa dell'approvazione degli interventi previsti dal PRG, possono essere sottoposti esclusivamente a restauro e risanamento conservativo.
- 37.17 Ds = distanze delle nuove costruzioni dalle strade è pari:
- al limite della fascia di rispetto cartograficamente indicata per le strade provinciali e comunali extraurbane e periurbane
 - a 10,00 mt dal ciglio delle strade classificate come "viabilità principale urbana e di quartiere" nello schema gerarchico e funzionale della rete di cui all'Allegato 2, o ai limiti della fascia di rispetto se superiore e se indicata negli elaborati prescrittivi;
 - a 5,00 mt dal ciglio stradale per le strade urbane locali negli ambiti AT e 7,50 mt negli ambiti API e APT, con un minimo di distanza tra fabbricati pari all'altezza del fabbricato più alto, fatte salve diverse prescrizioni di Piano;
 - distanze inferiori al punto c) sono ammesse per strade di distribuzione interna a servizio di singoli edifici o insediamenti con un minimo di 6,00 mt dalla mezzera stradale, o nel caso di allineamenti indicati dal PRG, o nel caso di SUE ai sensi del precedente [art. 8.02](#);
 - negli Ambiti AR le distanze sono stabilite dallo SUE.
- 37.18 Dc = distanza dai confini è pari a metà dell'altezza dei fronti Hf con un minimo di 5,00 mt; costruzioni in aderenza sono consentite con convenzione tra confinanti; è altresì ammessa la costruzione a confine in aderenza a testate cieche preesistenti sino ad una profondità massima di 12,00 mt o sino ai limiti della sagoma preesistente se superiore; dagli spazi pubblici o d'uso pubblico destinati a parco, verde attrezzato, piazze pedonali, parcheggio è prescritta una distanza non inferiore a mt 5,00 o nulla ove non ne vengano pregiudicate le condizioni di soleggiamento ed accessibilità. Negli Ambiti AR le distanze Dc sono stabilite dallo SUE con un minimo di 5,00 mt.
- 37.19 D = distanza tra le costruzioni con interposte pareti finestrate è pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 12,00 mt; nei corpi rientranti di uno stesso edificio costituito da più unità immobiliari è prescritta tra pareti finestrate una $D \geq 8.00$ mt; nel caso in cui entrambe le pareti non comprendano finestre di vani abitabili ovvero presentino pareti non finestrate ai sensi dell'art. 31 del Regolamento Edilizio, sono ammesse distanze inferiori a ml 10,00 con un minimo di 5,00 mt; costruzioni in aderenza sono ammesse previo accordo tra le proprietà. Negli Ambiti AR le distanze tra le costruzioni sono stabilite dallo SUE con un minimo di 10,00 mt.

Art. 38 Ambiti di Riquilificazione Urbana - AR

38.01 Aree dismesse o sottoutilizzate da rifunzionalizzare per insediamenti urbani integrati perseguendo obiettivi di rigenerazione urbanistica e ambientale, rivitalizzazione delle relazioni con il sistema storico, architettonico e ambientale circostante, rinaturalizzazione di aree verdi e a parco.

38.02 AR.1a, b, c – Aree ex Standardtela, Zucchi, Belletti

Modalità di attuazione:

Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica esteso alle tre aree di trasformazione, anche con procedure e modalità disgiunte. La progettazione di dettaglio del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica per gli ambiti AR.1a e AR.1b dovrà consentire la partecipazione dei soggetti privati ed essere sviluppato contestualmente ad uno specifico processo di valutazione ambientale che ne determini i parametri edilizi. I parametri edilizi (volumi, superfici, altezze) dovranno derivare dal percorso

progettuale o ad una scala di maggior dettaglio che valuti le diverse opzioni finalizzate a non interferire in modo significativo con lo skyline dell'ambito, pur nella necessità di proporre nuovi elementi di percezione urbana. Il Piano particolareggiato dovrà pertanto essere supportato da specifica Variante strutturale contestuale al PRGC che recepisca indici e parametri.

Per l'ambito AR.1c è prescritto che il cambio di destinazione d'uso avvenga mediante Piano di Recupero/Piano Particolareggiato/PIRU che dovrà prevedere il mantenimento della tipologia storica di archeologia industriale del manufatto nel suo complesso; sono prescritti interventi di risanamento conservativo con possibilità di ristrutturazione edilizia RA unicamente per le parti fatiscenti e documentati con perizia asseverata.

Ripartizione superficie dell'Ambito:

- Aree pubbliche Vs (Verde attrezzato, viabilità, parcheggi, servizi): 45% della St complessiva; gli standards di parcheggio pubblico che eccedono la superficie Vs dovranno essere reperiti in sottosuolo; in ambito AR.1c (area Belletti) Vs > 60% St.
- Aree private: Sf in media 55% St complessiva (ACE in media 40% St, Vp in media 15% St)

Parametri urbanistici, edilizi, ambientali:

- Ut medio = 0,80 mq/mq;
- Ip medio (ACE+Vp) > 20% (ACE+Vp)
- A = 40 alberi/ha; Ar = 60 arbusti/ha

Disciplina funzionale:

- Mix funzionale: Terziarie B1, C1.1 escluso grandi strutture di vendita, C1.3, C1.5, C2, e Servizi C3.1, C3.2, C3.3 min. 30% della Sul dell'intervento, con ripartizioni e modalità di attuazioni da definire in sede di PPE; quota flessibile A1; Eca (art.17 e 18 DPR 380/01) $\geq 25\%$ della Sul residenziale

Prescrizioni:

- in ambito AR.1c (area ex manifattura Belletti): aree Vs collocate in adiacenza alle aree pubbliche esistenti; recupero del fronte dell'edificio di impianto storico per destinazioni pubbliche o private; attuazione del collegamento pedonale tra piazza San Gaudenzio, via Garibaldi e via Caduti in coordinamento con interventi in ambito RCS della Città Storica;
- per tutti gli ambiti AR.1a,b,c è prescritta una preventiva caratterizzazione del sito ai sensi del D.Lgs 152/2006 al fine di accertare la presenza o meno di contaminazione dei suoli e, qualora risulti necessario, procedere alla relativa bonifica;
- il progetto di PPE dovrà essere sottoposto alla Verifica di Impatto Ambientale secondo le modalità e i contenuti previsti dal Titolo III del D.Lgs 4/2008 e dall'art. 20 della Lr 40/1998; l'attività di VAS comprenderà anche la verifica di compatibilità dei parametri urbanistici, edilizi e ambientali previsti dal presente articolo, con particolare riferimento all'ambito AR.1a valutando la possibilità di una loro riduzione ai fini di un corretto inserimento ambientale e percettivo dei fabbricati. Si dovrà in ogni caso dovrà tenere conto delle prescrizioni di contenimento degli impatti ambientali specificamente previste per l'area in oggetto nell'elaborato I2 – Rapporto Ambientale, come integrato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni.

Indirizzi progettuali:

- in ambito AR.1a (area ex Standartela): ricostruire ove possibile l'originale giacitura del parco del castello; valorizzare l'asse pedonale di via Caduti nelle relazioni con il centro storico, il castello, la piazza Vittorio a sud e con le aree FNM previste in dismissione a nord; ammettere una tipologia alta e rada nella porzione nord dell'area a confine con le suddette aree FNM con ampie aperture sui nuovi spazi pubblici e

- sulle nuove visuali paesaggistiche-urbane; incentivare i privati ad un apporto progettuale di alto livello anche attraverso concorsi di idee;
- in ambito AR.1b (area ex Zucchi): valorizzare il fronte e l'area che si affaccia su via Adua, in relazione alle previste trasformazioni dei sedimi FNM.

38.03 **AR.2 – Area TST al Varallino**

Modalità di attuazione:

Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica esteso all'intera area. Lo strumento esecutivo dovrà individuare gli elementi architettonici e tipologici originali dell'architettura industriale dei primi '900 che dovranno essere preservati nella loro interezza e non solo nella quinta architettonica ed essere sottoposti a risanamento conservativo. Lo strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica dovrà inoltre definire i contenuti piano volumetrici, tipologici e costruttivi, nonché i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale delle trasformazioni previste e, ai sensi dell'art.40, comma 7, della L.R. 56/77 e s.m.i., per lo stesso dovrà essere attivato il processo di Valutazione Ambientale Strategica.

Ripartizione superficie dell'Ambito:

- Aree pubbliche Vs (Verde attrezzato, viabilità, parcheggi): 45% St
- Aree private Sf.1 = 52% St (ACE in media 60% Sf.1, Vp in media 40% Sf.1)
Sf.2 = 3% St (ACE in media 60% Sf.2, Vp in media 40% Sf.2)

Parametri urbanistici, edilizi, ambientali:

- Ut = 0,40 mq/mq;
- Uf medio = 0,769 (con recepimento Sul dagli Ambiti AV)
- Ip (ACE+Vp) >30% ACE+Vp
- Numero piani e altezza: 2 piani con Hmax 7,50 mt; ammessi 3 piani con Hmax 10,50 mt nel limite del 35% della Sul di nuovo impianto e a distanza non inferiore a mt. 50 dal perimetro dell'essedra del Varallino
- A = 40 alberi/ha; Ar = 60 arbusti/ha

Disciplina funzionale:

- Mix funzionale: Terziarie B1, C1.1 escluso grandi strutture di vendita, C1.3, C1.5, C2 min. 30% della Sul; Servizi C3.1, C3.2, C3.3; quota flessibile A1; Eca (art.17 e 18 DPR 380/01) \geq 25% della Sul residenziale

Prescrizioni:

- è prescritta una preventiva caratterizzazione del sito ai sensi del D.Lgs 152/2006 al fine di accertare la presenza o meno di contaminazione dei suoli e, qualora risulti necessario, procedere alla relativa bonifica
- nell'intervento di trasformazione edilizia dell'immobile a precedente destinazione produttiva risalente ai primi del '900 e caratterizzato dalla tipologia a "shed", dovrà adottarsi un impianto compositivo-architettonico coerente e compatibile con le caratteristiche tipologiche e morfologiche delle porzioni di fabbricato e dei manufatti indicati dal PRG da salvaguardare ai sensi dell'art. 24.05 nel rispetto di quanto previsto nelle modalità di attuazione;
- la localizzazione della nuova edificazione dovrà rispettare una distanza non inferiore a mt. 30 dal perimetro dell'essedra del Varallino, fatti salvi gli eventuali interventi di completamento in allineamento agli edifici esistenti soggetti a interventi conservativi.

Indirizzi progettuali:

- riqualificazione paesaggistica ed ambientale delle aree circostanti il Santuario con demolizione dei volumi incombenenti edificati negli anni '60 del XX sec. e/o più recenti e rinaturalizzazione delle aree con realizzazione di impianti alberati e

arborei-arbustivi; nello strumento esecutivo di iniziativa pubblica il disegno del verde dovrà essere oggetto di attenta definizione e dovrà essere orientato a garantire la formazione di un contesto scenografico per l'essedra di accesso al Santuario, che ne esalti la percezione, riduca le interferenze con le nuove previsioni dell'ambito AR.2. e al tempo stesso trovi la sua compiutezza formale e figurativa nel rapporto con il limitrofo paesaggio agrario;

- recupero e valorizzazione degli elementi architettonici e tipologici originali dell'architettura industriale dei primi del '900 e degli edifici coevi circostanti; inserimento di destinazioni compatibili con il recupero dell'impianto storico-tipologico dell'edificio;
- favorire l'autonomia energetica con l'utilizzo di fonti alternative (recupero della centrale idroelettrica sul canale, adozione del solare termico e fotovoltaico, etc ...);
- sono richiamate le prescrizioni del punto c) del successivo art. 50.01 relativamente alla riqualificazione del viale alberato di via Varallino e dell'essedra del Santuario.

Art. 39 Ambiti di Trasformazione Urbanistica e Ambientale - AT

39.01 Polo integrato sud-est – AT.1

Delimitazione dell'Ambito

Comprende l'insieme dei seguenti Ambiti di trasformazione e per attrezzature:

- AT.1a,b - Ambiti residenziali integrati con funzioni scolastiche e del verde pubblico
- AT.1c – Ambito per funzioni commerciali, terziarie e residenziali da PRG '05 e s.m.i.
- AT.1d – Polo integrato ludico sportivo – Area speciale.

Modalità di attuazione:

Al fine di conseguire un disegno urbanistico e architettonico coordinato e un'efficacia funzionale, potrà esser prevista la predisposizione del *progetto urbanistico di coordinamento* dell'art. 7.12 con linee guida di indirizzo progettuale, preliminari ai successivi piani attuativi di iniziativa pubblica o privata, esteso anche alle aree del polo cimiteriale. In tale ambito sono ammesse varianti alla delimitazione delle St indicate in PRG con margine di scostamento del 10-15% circa.

Indirizzi progettuali

Valorizzazione della porta di ingresso alla città da via A. Gambaro; apertura di nuovi collegamenti e visuali urbane verso l'area del centro storico e via Varallino; definizione dei nuovi fronti edilizi verso l'area ludico-sportiva e integrazioni tra questa e le funzioni terziarie-commerciali; continuità di disegno urbano tra aree del parco ludico-sportivo, quelle del parco cimiteriale e degli ambiti di valorizzazione AV.

39.02 AT.1a – AT.1b – Ambiti residenziali integrati con le funzioni scolastiche e del verde pubblico

Modalità di attuazione:

Formazione di SUE di iniziativa privata

Ripartizione superficie dell'Ambito:

- Aree pubbliche Vs (Verde attrezzato, viabilità, parcheggi): 60% della St
- Aree private: Sf = 40% St (ACE in media 30% St, Vp in media **10%** St)

Parametri urbanistici, edilizi, ambientali:

- Ut = 0,15 mq/mq, di cui 15% per Eca art.17 e 18 DPR 380/2001
- Ip (ACE+Vp) > 25% (ACE+Vp)
- Numero piani e altezza: 3 piani + attico, con Hmax 13,50 mt
- A = 60 alberi/ha; Ar = 80 arbusti/ha

Destinazioni d'uso:

- Mix funzionale: abitative A1 min. 70% Sul, quota flessibile terziario C1.1, C1.3, C1.5, C2, C3.1, C3.2.

Indirizzi progettuali:

- costruire un nuovo sistema residenziale urbano integrato con l'area del nuovo polo ludico-sportivo; valorizzare il fronte verso il "parterre" del verde pubblico e qualificare l'integrazione con il polo terziario a sud e quello ludico a est; completare la cessione delle aree per attrezzature scolastiche e parcheggi verso via Oberdan e per il "parterre" a verde pubblico verso est;
- allineamento di edificazione obbligatorio sul fronte est verso il "parterre" a verde pubblico VP, da definire in sede di *progetto urbanistico di coordinamento*.

39.03 AT.1c – Ambito per funzioni commerciali, terziarie e residenziali da PRG '05 e s.m.i.

Modalità di attuazione:

SUE di iniziativa pubblica o privata

Ripartizione superficie dell'Ambito:

- aree pubbliche Vs (Verde attrezzato, viabilità, parcheggi): 50% St
- aree private Sf = 50% St (ACE 35% St, Vp 15% St)

Parametri urbanistici, edilizi, ambientali:

- Ut = 0,40 mq/mq
- Ip (ACE+Vp) > 100% Vp
- Numero piani: 3 piani + attico con Hmax 13,50 mt
- A = 40 alberi/ha; Ar = 60 arbusti/ha

Destinazioni d'uso:

- Mix usi terziari e produttivi B1, C1, C2, C3.2, D1.1; abitative A1 max 30% Ut; Eca (art.17 e 18 DPR 380/01) $\geq 20\%$ della Sul residenziale

Prescrizioni:

- deve essere data continuità al corridoio verde previsto negli ambiti AT.1a,b;
- le aree destinate alla viabilità principale devono essere attrezzate con margini a verde, percorsi ciclopedonali e alberature d'alto fusto.

39.04 AT.1d – Polo integrato ludico sportivo – Area speciale.

Destinazioni:

Ambito destinato ad accogliere principalmente funzioni ludiche, ricreative e sportive di livello urbano, di interesse pubblico o privato convenzionato, tra quelle indicate all'art. 44.05, mediante acquisizione espropriativa delle aree. L'Amministrazione Comunale potrà inoltre trasferire Sul residenziale derivanti da Ambiti di trasformazione, con preferenza dall'ambito AT.4d, sino ad un massimo di 4.000 mq da localizzare preferibilmente nel comparto posto tra il corridoio a verde pubblico VP, la nuova viabilità di penetrazione e la via Gambaro, per usi abitativi A1 min. 80% e quota flessibile terziario C1.1, C1.3, C1.5, C2 e secondo le modalità ed i parametri più oltre indicati.

Modalità di attuazione:

SUE di iniziativa pubblica o privata

Parametri urbanistici, edilizi, ambientali:

- a. in ambiti di competenza per attrezzature sportive:
 - Rc = 30%

- Ip = 30%
 - A = 20 alberi/ha; Ar = 40 arbusti/ha
- b. in ambiti destinati all'eventuale trasferimento di Sul residenziali e compatibili:
- Ut = 0,15 mq/mq
 - Ip (ACE+Vp) > 40% (ACE+Vp)
 - Numero piani: 2 fuori terra + sottotetto abitabile; ammessi 3 piani con Hmax 12,00 nel limite del 50% della Sul
 - A = 60 alberi/ha; Ar = 80 arbusti/ha

Ripartizione superficie dell'Ambito:

- a. in ambiti di competenza per attrezzature sportive:
- aree pubbliche: Vs (Verde e attrezzature sportive, verde estensivo e a parco, viabilità, parcheggi): sino al 100% St di competenza
- b. in ambiti destinati all'eventuale trasferimento di Sul residenziali e compatibili:
- aree pubbliche: Vs (Verde attrezzato ed estensivo, viabilità e parcheggi): 50% St
 - aree private: Sf = 50% St (ACE 30% St, Vp 20% St)

Prescrizioni:

- deve essere prevista la rilocalizzazione delle linee elettriche aeree presenti nell'area in accordo con gli enti competenti.

Indirizzi progettuali:

- realizzare un programma di attrezzature sportive e ricreative pubbliche e private convenzionate integrate con gli interventi residenziali, terziari e commerciali e con il sistema delle aree a parco e di valorizzazione ambientale, caratterizzando l'immagine della porta di ingresso sud-est dell'abitato;
- migliorare la qualità ambientale dell'intorno con un diffuso rinverdimento; le aree destinate alla viabilità principale devono essere attrezzate con margini a verde, percorsi ciclopedonali e alberature d'alto fusto.

39.05 AT.2 – Trasformazione urbanistica e ambientale

Modalità di attuazione:

SUE di iniziativa privata – attuazione per comparti previa formazione di progetti urbanistici di coordinamento dell'art. 7.12 estesi a ciascun ambito AT.2a, 2b, 2c, 2d

Ripartizione superficie dell'Ambito:

- Aree pubbliche Vs (Verde attrezzato ed estensivo, viabilità, parcheggi, Erp): 55% St, di cui per Erp max 10% St
- Aree private Sf.1 = 42% St (ACE in media 60% Sf.1, Vp in media 40% Sf.1)
Sf.2 = 3% St (ACE in media 60% Sf.2, Vp in media 40% Sf.2)

Parametri urbanistici, edilizi, ambientali:

- Ut = 0,12 mq/mq, di cui 15% per Eca ex art.17 e 18 DPR 380/2001, + 0,03 mq/mq nel caso di Erp in aree Vs
- Uf medio (ACE+Vp) = 0,286 mq/mq con recepimento Sul dagli ambiti AV
- Ip (ACE+Vp) > 40% (ACE+Vp)
- Numero piani e altezza: 2 fuori terra + sottotetto abitabile; ammessi 3 piani con Hmax 12,00 mt nel limite del 35% della Sul e sempre ammessi in aree Erp
- A = 60 alberi/ha; Ar = 80 arbusti/ha

Destinazioni d'uso:

- Mix funzionale: abitative A1 min. 80% Sul, quota flessibile terziario C1.1, C1.3, C1.5, C2, C3.1, C3.2.

Indirizzi progettuali:

- AT.2a,b,c – Ambiti via Leopardi-Giusti e via De Amicis: l'impianto urbanistico, morfologico e tipologico dovrà adeguarsi agli indirizzi e agli schemi insediativi contenuti nella Tav. 6 - *Rappresentazione Esemplificativa dell'Impianto Urbanistico Proposto per i Nuovi Ambiti di Insediamento Residenziale e Integrato*, allegata all'elaborato I1 - Relazione urbanistica di Piano. Dovrà in particolare essere assicurata la diffusa percorribilità e permeabilità pedonale delle aree pubbliche e di quelle a verde privato, compresi i loro collegamenti e integrazioni, la netta separazione tra percorsi pedonali e percorsi veicolari, la costruzione di microunità residenziali intorno a corti verdi o pavimentate d'uso comune, la conservazione o l'implementazione dei canali d'acqua, la conservazione e la valorizzazione delle visuali, dei cannocchiali e delle reti proprie del tessuto agricolo circostante;
- AT.2a,b,c – Ambiti via Leopardi-Giusti e via De Amicis: localizzare quota parte aree Vs a parco urbano in fascia perimetrale a formare cintura verde estensiva al margine esterno e a corona della viabilità principale; Erp in aree Vs preferibilmente in adiacenza al tessuto costruito;
- AT.2d – Ambito via A. Gambaro-Trieste: favorire l'integrazione di quota parte delle aree Vs a parco urbano con l'adiacente Ambito AV; Erp in aree Vs preferibilmente in adiacenza al tessuto costruito
- le aree destinate alla viabilità principale devono essere attrezzate con margini a verde, percorsi ciclopedonali e alberature d'alto fusto.

39.06 **AT.3 – Città giardino**

Modalità di attuazione:

- SUE di iniziativa privata – attuazione per comparti previa formazione di progetti urbanistici di coordinamento dell'art. 7.12 estesi a ciascun ambito AT.3a, 3b, 3c, 3d

Ripartizione superficie dell'Ambito:

- Aree pubbliche Vs (Verde attrezzato ed estensivo, viabilità, parcheggi): 50% St
- Aree private Sf.1 = 45% St (ACE in media 60% Sf.1, Vp in media 40% Sf.1)
Sf.2 = 5% St (ACE in media 60% Sf.2, Vp in media 40% Sf.2)

Parametri urbanistici, edilizi, ambientali:

- Ut = 0,10 mq/mq di cui 15% per Eca ex art.17 e 18 DPR 380/2001
- Uf max (ACE+Vp) = 0,223 mq/mq con recepimento Sul dagli Ambiti AV
- Ip (ACE+Vp) > 40% (ACE+Vp)
- Numero piani: 2 fuori terra + sottotetto abitabile
- A = 60 alberi/ha; Ar = 80 arbusti/ha

Destinazioni d'uso:

- Mix funzionale: abitative A1 min. 80% Sul, quota flessibile terziario C1.1, C1.3, C1.5, C2, C3.1, C3.2.

Indirizzi progettuali

- in ambito AT.3a,b,c,d – Via Ticino-XXV Aprile-Battisti-Varallino: l'impianto urbanistico, morfologico e tipologico dovrà adeguarsi agli indirizzi e agli schemi insediativi contenuti nella Tav. 6 - *Rappresentazione Esemplificativa dell'Impianto Urbanistico Proposto per i Nuovi Ambiti di Insediamento Residenziale e Integrato*, allegata all'elaborato I1 - Relazione urbanistica di Piano. Dovrà in particolare essere assicurata la diffusa percorribilità e permeabilità pedonale delle aree pubbliche e di quelle a verde privato, compresi i loro collegamenti e integrazioni, la netta

separazione tra percorsi pedonali e percorsi veicolari, la costruzione di microunità residenziali intorno a corti verdi o pavimentate d'uso comune, la conservazione o l'implementazione dei canali d'acqua, la conservazione e la valorizzazione delle visuali, dei cannocchiali e delle reti proprie del tessuto agricolo circostante;

- in ambito AT.3a,b,c – Via Ticino-XXV Aprile-Battisti-Varallino: localizzare quota parte aree Vs a parco urbano in fascia perimetrale a formare cintura verde estensiva al margine esterno e a corona della viabilità principale; in attestamento su via Cadorna riservare aree per attrezzature scolastiche (3° plesso di scuola elementare) per circa 6.000 m; disporre residue aree Vs a verde estensivo in zone centrali aperte verso est;
- in ambito AT.3d – Via Varallino-Cavallè: quota parte aree Vs a parco urbano in fascia perimetrale a formare cintura verde estensiva al margine esterno, a corona della viabilità principale e in continuità con cintura verde dell'Ambito AT.1c
- le aree destinate alla viabilità principale devono essere attrezzate con margini a verde, percorsi ciclopedonali e alberature d'alto fusto.

Prescrizioni

- in ambito AT.3a nelle aree ricadenti nel perimetro dell'Area di Esclusione, come perimetrata nella disciplina RIR alla "Tav. 7 – Identificazione delle aree di esclusione e osservazione" e negli Elaborati Prescrittivi dell'art. 3.02, dovrà essere rispettato un indice $U_f \max < 0,5 \text{ mq/mq.}$ "

39.07 AT.4 – Ambiti di trasformazione del PRG '05 s.m.i. e confermati

Trattasi di aree libere, in tutto o in parte già ricomprese nel PRG '05 e s.m.i. e Variante approvata con DGR n° 12-6361 del 9-07-2007, con trasformazioni urbanistiche ed ambientali finalizzate a nuovi insediamenti.

Il Piano conferma le previsioni di trasformazione rendendo coerenti gli indirizzi insediativi, gli indici urbanistici e quelli ambientali con l'assetto generale previsto.

39.07.1 AT.4a – nuovo impianto via Buonarroto-Tiro a segno (ex comparti 2a e 2b Allegato 4 NTA PRG '05 e s.m.i.)

AT.4b – nuovo impianto via Q. Sella-Montello (ex comparti 5a e 5b Allegato 4 NTA PRG '05 e s.m.i.)

Modalità di attuazione:

- SUE di iniziativa privata – attuazione per comparti, con eventuale preventiva formazione di *progetti urbanistici di coordinamento* dell'art. 7.12 ove ne ricorrano le condizioni

Ripartizione superficie dell'Ambito:

- Aree pubbliche: Vs (Verde attrezzato, viabilità, parcheggi): 50% St
- Aree private: Sf = 50% St (ACE 30% St, Vp 20% St)

Parametri urbanistici, edilizi, ambientali:

- Ut = 0,28 mq/mq, di cui 15% per Eca ex art.17 e 18 DPR 380/2001; ammesso incremento fino al 5% Ut con recepimento Sul dagli Ambiti AV
- Ip (ACE+Vp) > 40% (ACE+Vp)
- Numero piani e altezza: 2 fuori terra + sottotetto abitabile; ammessi 3 piani con Hmax 12,00 mt nel limite del 35% della Sul
- A = 60 alberi/ha; Ar = 80 arbusti/ha

Destinazioni d'uso:

- Mix funzionale: abitative A1 min. 80% Sul; quota flessibile terziario C1.1, C1.3, C1.5, C2., C3.1, C3.2.

Prescrizioni:

- AT4a - via Buonarroto-Tiro a segno: localizzazione di quota parte aree Vs in area di vincolo pozzo acquedotto e in adiacenza al cavo irriguo Peroni al fine di realizzare la continuità del reticolo ecologico locale; sino all'eventuale trasferimento dell'attrezzatura del Tiro a Segno Nazionale la nuova edificazione dovrà rispettare una distanza non inferiore a mt 20 dalla stessa, escluse le porzioni di aree o di attrezzatura dismesse;
- AT4b - via Q. Sella-Montello: localizzazione di quota parte aree Vs a verde estensivo al margine di via Sempione; come da Allegato 4 del PRG '05 e s.m.i.

39.07.2 AT.4c – nuovo impianto e completamento PEEP Ovest via Sempione-Buonarroti-Amore (in parte ex comparti e, d, i, m Allegato 3 NTA PRG'05)

Modalità di attuazione:

- PEEP di iniziativa pubblica – attuazione per comparti

Ripartizione superficie dell'Ambito:

- Aree pubbliche Vs (Verde attrezzato, viabilità, parcheggi): 60% della St
- Aree Erp : Sf = 40% St (ACE 25% St, Vp 15% St)

Parametri urbanistici, edilizi, ambientali:

- Ut = 0,28 mq/mq;
- Ip (ACE+Vp) > 40% (ACE+Vp)
- Numero piani e altezza: 2 fuori terra + sottotetto abitabile; ammessi 3 piani con Hmax 12,00 mt nel limite del 50% della Sul
- A = 60 alberi/ha; Ar = 80 arbusti/ha

Destinazioni d'uso:

- Mix funzionale: abitative A1 min. 80% Sul; quota flessibile terziario C1.1, C1.3, C1.5, C2, C3.1, C3.2, C4.1.

Prescrizioni:

- gli interventi si attuano congiuntamente e in forma perequata nelle aree di trasformazione (lotti edificabili Sf) e in quelle per servizi (Vs).

39.07.3 AT.4d – ambito di trasformazione area campo di calcio via Adamello

Modalità di attuazione:

- SUE di iniziativa pubblica o privata

Ripartizione superficie dell'Ambito:

- Aree pubbliche Vs (Verde attrezzato, viabilità, parcheggi): 35% della St
- Aree private Sf = 65% St (ACE 40% St, Vp 25% St)

Parametri urbanistici, edilizi, ambientali:

- Ut = 0,5 mq/mq
- Ip (ACE+Vp) > 40% (ACE+Vp)
- Numero piani e altezza: 3 fuori terra con Hmax 12,00 mt
- A = 40 alberi/ha; Ar = 60 arbusti/ha

Destinazioni d'uso:

- Mix funzionale: abitative A1 min. 80% Sul, quota flessibile terziario C1.1, C1.3, C1.5, C2.

Prescrizioni:

- formazione di nuova viabilità di collegamento tra via Adamello e via G.B. Gambaro con margini attrezzati a verde e parcheggi; localizzazione di quota parte Vs in adiacenza sedime canale Cavour; formazione filare d'alberi su via Adamello;
- in caso di mantenimento della sede ferroviaria, dovrà essere garantita la previsione di un'adeguata fascia verde di mitigazione ed inoltre dovrà essere effettuata la valutazione del clima acustico nel rispetto dei valori limite previsti dalla classificazione per la specifica zona, ai sensi della L. 447/1995 e della Lr 52/2000; qualora invece la trasformazione dell'area sia realizzata dopo la dismissione ferroviaria sarà comunque opportuno prevedere una significativa integrazione tra le aree a servizi di pertinenza della nuova area residenziale ed il previsto viale urbano sul sedime ferroviario dismesso.

Art. 40 Ambiti di Valorizzazione Ambientale - AV

- 40.01 Aree libere destinate a Parco Urbano, a Verde estensivo e per servizi, in genere adiacenti agli ambiti di trasformazione e alle infrastrutture, a cui il Piano attribuisce un basso indice edificatorio da trasferire di norma negli Ambiti di Trasformazione per insediamenti, nel rispetto delle relative norme e di quelle dell'[art. 9](#).
- 40.02 Il trasferimento comporta la contestuale cessione delle aree che hanno generato tale trasferimento e sarà regolamentato dalla convenzione urbanistica, anche con riferimento alle norme dell'[art. 37.03](#) e [37.04](#); sono inoltre richiamate le norme sull'anticipata attuazione dell'[art. 7.09](#)
- 40.03 Per l'Ambito di Trasformazione che accoglie il trasferimento di edificabilità dovranno essere rispettati gli indici di utilizzazione fondiaria massima indicati in ciascuna tipologia di ambito e le modalità di cui ai suddetti artt. [37.03](#) e [37.04](#), nonché le regole relative alle destinazioni d'uso (mix funzionale) che dovranno essere applicate all'edificabilità complessiva da realizzare.
- 40.04 AV.1a,b,c,d – AV.2a,b – AV.3 – AV.4a,b - Ambiti di valorizzazione ambientale e paesaggistica urbana

Ripartizione superficie dell'Ambito:

- Aree pubbliche Vs (Verde estensivo, Parco Urbano): 100% della St

Parametri urbanistici, edilizi, ambientali:

- Ut = 0,05 mq/mq
- Ip (Vs) > 90% Vs; in Ambito AV.4 Ip = 50% Vs
- A = 80 alberi/ha; Ar = 100 arbusti/ha; sono prescritte esclusivamente le essenze autoctone e specifiche della formazione "Querce-Carpineto" e quelle arbustive indicate all'art. 62 (Aree agricole di salvaguardia e compensazione ambientale).

- 40.05 Nell'ambito AV4a,b - Parco Cimiteriale le aree sono finalizzate:

- ad integrare l'ampliamento dell'attrezzatura cimiteriale nel sistema dell'accessibilità, dei servizi e del verde del polo sud-est;
- a valorizzare l'accesso da via Gambaro a via Varallino (nuovo viale urbano) ed integrare le aree di margine.

Sono ammesse le specifiche attrezzature cimiteriali, anche per la sepoltura di animali di affezione e nel rispetto delle norme di settore, applicando i seguenti indici urbanistico-ecologici:

Parametri urbanistici, edilizi, ambientali:

- Ip (Vs) > 50% Vs
- A = 60 alberi/ha; Ar = 100 arbusti/ha

- 40.06 Negli ambiti AV, con esclusione dell'intorno del santuario del Varallino, possono essere individuate aree destinate alla formazione di "orti urbani" mediante la suddivisione di appezzamenti singolarmente compresi tra i 1.500 mq e i 100 mq, per un'estensione complessiva non superiore al 15% della superficie dell'Ambito delimitato in PRG, con un massimo di 5.000 mq per ogni comparto e alla seguenti condizioni:
- l'autorizzazione alla realizzazione degli orti urbani potrà essere rilasciata previo impegno formale di destinazione d'uso e di rimozione dei capanni una volta cessata l'attività;
 - i capanni ad uso ricoveri attrezzi abbiano caratteristiche estetiche identiche per ogni comparto, con dimensione non superiore a 8,00 mq., altezza non superiore a 2,70 mt. alla linea di colmo, realizzati in legno naturale con copertura tipo alla canadese e con particolare salvaguardia dell'inserimento estetico nel paesaggio agricolo;
 - siano previsti appositi spazi comuni per la sosta delle vetture all'interno del comparto di intervento;
 - la recinzione del comparto di intervento sia realizzata in rete metallica senza zoccolatura di altezza inferiore a 1,20 mt, opportunamente mascherata da quinta verde (siepe o tessuto verde tipo da ombrario);
 - la delimitazione dei singoli orti sia realizzata in fili metallici su paletti in legno, opportunamente mascherata da quinta verde (siepe o tessuto verde tipo da ombrario);
 - l'attuazione degli orti urbani dovrà essere regolata da apposito regolamento da approvarsi dalla Amministrazione, sottoscritto da tutti i conduttori degli orti stessi.

Art. 41 Ambiti di Trasformazione per attività – API - APT

- 41.01 Trattasi di aree libere o parzialmente costruite che il Piano conferma o prevede per nuovi insediamenti per attività, distinti in:
- Ambiti polifunzionali integrati (API) con mix produttivo, terziario e abitativo
 - Ambiti per funzioni produttive e terziarie (APT).

41.01.1 I processi di nuovo insediamento, modifica e trasformazione delle attività produttive che presuppongono l'utilizzo di sostanze pericolose ricomprese nell'elenco delle sostanze "Seveso" sono sottoposti ad una verifica di compatibilità territoriale ed ambientale rispetto agli usi esistenti ed agli elementi territoriali ed ambientali vulnerabili.

41.01.2 Nel caso di altre attività produttive di interesse così come definite dalle Linee Guida Regionali approvate con Deliberazione di Giunta Regionale n.17-377 del 26.07.2010, che sono sottoposti a modifiche imposte dalla normativa quali ad esempio la variazione della classificazione delle sostanze, etc..., il gestore trasmette la comunicazione di cui al successivo comma relativa alle modifiche intervenute al Comune il quale provvede, qualora necessario, ad attivare una procedura di variante al PRG.

Negli altri casi di modifiche alle altre attività produttive di interesse così come definite dalle Linee Guida Regionali approvate con Deliberazione di Giunta Regionale n.17-377 del 26.07.2010 che comportino variazioni delle quantità e delle tipologie delle sostanze utilizzate, modifiche impiantistiche, etc..., il gestore ne dà comunicazione preventiva al Comune che dovrà valutare l'ammissibilità delle stesse secondo le modalità previste in PRG.

Il contenuto della comunicazione di cui al presente comma deve comprendere almeno:

- la tipologia di attività;
- la tipologia ed il quantitativo di sostanze pericolose presenti nelle attività;
- le misure preventivi e mitigative adottate per controllare il rischio;
- le vulnerabilità territoriali ed ambientali dell'area;

- e) una valutazione di compatibilità territoriale ambientale redatta sulla base dei criteri riportati nelle Linee Guida;

Nel caso di modifiche allo stabilimento la comunicazione è integrata almeno con i seguenti elementi:

- a) una relazione tecnica descrittiva degli interventi;
b) la posizione dello stabilimento rispetto al D.leg 334/1999 a seguito delle modifiche apportate, ivi compresa l'assoggettabilità delle modifiche al D.M. 9/08/2000.

Qualora le modifiche allo stabilimento comportino la ridefinizione delle caratteristiche dello stesso riducendolo ad una delle tipologie di cui agli art. 6, 7 e 8, del D.lgs 334/1999, il Comune dovrà provvedere ad attivare una procedura di variante al PRG al fine di adeguare lo stesso alla normativa sul rischio di incidente rilevante.

- 41.01.3 Nel caso di stabilimenti esistenti di cui agli art. 6, 7 e 8, del D.lgs 334/1999 che sono sottoposti a modifiche imposte dalla normativa (quali ad esempio la variazione della classificazione delle sostanze, etc.), il gestore comunica al Comune le eventuali variazioni delle aree di danno che ne derivano, trasmettendo le informazioni di cui al punto 7 del DM LL.PP. 9-05-2001; sulla base di tali informazioni il Comune provvede, qualora necessario, all'aggiornamento dell'Elaborato RIR, mediante variante al PRG.

Negli altri casi di modifiche agli stabilimenti esistenti di cui agli art. 6, 7 e 8, del D.lgs 334/1999 che comportino variazioni delle aree di danno (cambiamenti delle quantità o delle tipologie delle sostanze utilizzate, modifiche impiantistiche, etc..., il gestore ne dà comunicazione preventiva al Comune che dovrà valutare l'ammissibilità delle stesse ed attivare, qualora necessario, una procedura di variante al PRG.

La comunicazione di cui al presente comma deve comprendere almeno:

- a) una relazione tecnica descrittiva degli interventi;
b) la posizione dello stabilimento rispetto al D.Lgs. 334/1999 a seguito delle modifiche apportate;
c) l'assoggettabilità delle modifiche al DM 9-08-2000 e l'eventuale conseguente richiesta di verifica di compatibilità nell'ambito del procedimento di rilascio del nulla a osta di fattibilità ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs. 334/1999;
d) le informazioni di cui al punto 7 del DM LL.PP. 9-05-2001;
e) una valutazione di compatibilità territoriale e ambientale.

- 41.01.4 il Comune, fermi restando i criteri definiti dall'allegato al DM LL.PP. 9-05-2001 in merito alla compatibilità delle aree di danno, esclude, salvo particolari motivazioni, la localizzazione dei nuovi stabilimenti, qualora siano presenti elementi territoriali vulnerabili di categoria A e B come definiti dalla tabella 1 dell'allegato al DM LL.PP. 9-05-2001 all'interno dell'area di esclusione.

Il rilascio del titolo abilitativo o l'approvazione dello SUE, se previsto, deve essere corredato da uno specifico documento contenente le disposizioni di sicurezza che lo stabilimento e gli insediamenti ad esso adiacenti devono garantire e rispettare per una maggiore protezione dell'ambiente e degli individui in caso di incidente.

- 41.02 **API.1a,b – Ambito polifunzionale integrato urbano ovest – via Sempione-Archimede-De Amicis**

Modalità di attuazione:

- SUE di iniziativa privata – attuazione per comparti anche a mezzo di preventiva formazione di progetti urbanistici di coordinamento dell'art. 7.12 ove ne ricorrano le condizioni applicabili a ciascun sub-ambito API.1a e API.1b. Sino alla approvazione degli SUE agli edifici esistenti sono consentiti gli interventi **RE** e ampliamento per le destinazioni in atto nei limiti del 50% della Sc esistente.

Ripartizione superficie dell'Ambito:

- Aree pubbliche Vs (Verde attrezzato, Parco Urbano, viabilità, parcheggi): 50% St
- Aree private: Sf = 50% St (ACE 30% St, Vp 20% St)

Parametri urbanistici, edilizi, ambientali:

- Ut = 0,40 mq/mq comprensivi delle superfici già realizzate
- Rc = 30%
- Ip (ACE+Vp) > 100% Vp
- Hmax 10,50 mt; ammessi 12,00 mt nel limite del 50% della Sul
- A = 40 alberi/ha; Ar = 60 arbusti/ha

Disciplina funzionale:

- Mix terziario e produttivo B1, C1, C2, C3.2, C4, D1.1; abitativo max 20% Sul; Eca (ex art.17 e 18 DPR 380/2001) \geq 25% Sul residenziale
- oltre a quanto disposto dai precedenti comma 41.01.1 e successivi, non è ammessa l'ubicazione di cicli produttivi di rilevante impatto ambientale, quali ad esempio depositi di gpl;
- il turn-over e gli ampliamenti delle aziende sono sottoposti all'obbligo di comunicazione al Comune.

Prescrizioni:

- le aree destinate alla viabilità devono essere attrezzate con margini a verde, percorsi ciclopedonali e alberature d'alto fusto, in coordinamento con la nuova sistemazione del sedime ex FNM; le aree di cessione Vs destinate a verde estensivo e parco urbano devono essere reperite prioritariamente al margine nord e ovest dell'ambito, in adiacenza all'infrastruttura stradale e in continuità con la cintura verde estensiva di margine degli Ambiti AT2 e AT4a,b,c;

Indirizzi progettuali:

- i progetti di SUE devono proporre adeguate soluzioni architettoniche, funzionali e paesaggistiche-ambientali per valorizzare la nuova "porta di ingresso ovest" all'area urbana, contestualmente al recupero e riqualificazione dell'ex sedime ferroviario.

41.03 API.2 – Ambito polifunzionale integrato territoriale

Modalità di attuazione:

- SUE di iniziativa privata – attuazione per comparti

Ripartizione superficie dell'Ambito:

- Aree pubbliche Vs (Verde attrezzato, viabilità, parcheggi): >30% della St
- Aree private: Sf = <70% St (ACE <55% St, Vp = 15% St)

Parametri urbanistici, edilizi, ambientali:

- Ut = 0,55 mq/mq
- Rc = 60%
- H max e numero piani: 9 mt per destinazioni commerciali-terziarie; 6 piani per destinazioni ricettive alberghiere
- Ip = 15% St
- A = 40 alberi/ha; Ar = 60 arbusti/ha

Disciplina funzionale:

- Mix terziario e produttivo B1, C1, C2, C3.2, C4, D1.1; ammesse le abitazioni del proprietario o del custode nella misura max di 300 mq di Sul per ogni unità locale e comunque non superiore al 50% della Sul dell'attività;
- oltre a quanto disposto dai precedenti comma 41.01.1 e successivi, non è ammessa l'ubicazione di cicli produttivi di rilevante impatto ambientale, quali ad esempio depositi di gpl;

- il turn-over e gli ampliamenti delle aziende sono sottoposti all'obbligo di comunicazione al Comune.

Prescrizioni

- per il contenimento degli impatti ambientali, sulla base degli indirizzi contenuti negli specifici Studi di Compatibilità Ambientale prescritti dalle norme in vigore, deve essere previsto il ricorso a tecnologie alternative per l'approvvigionamento energetico (pompe di calore, cogenerazione, solare termico, ecc...), limitazione nel consumo e trattamento delle acque, miglioramenti della qualità paesaggistica-ambientale (con la realizzazione di "tetti verdi");
- deve essere prevista la sistemazione delle aree indicate quali "*Aree agricole di salvaguardia e di mitigazione ambientale*" del successivo art. 62.02 c), prioritariamente se perimetrali o prossime all'ambito di intervento, nella proporzione di 0,38 mq ogni mq di St, secondo le modalità indicate in detto articolo o meglio precisate nella convenzione dello SUE e mediante la predisposizione di un "progetto di sistemazione del verde" redatto da tecnico abilitato; per la realizzazione di queste opere devono essere compresi anche 5 anni di manutenzione post impianto; ove tali aree non siano disponibili e reperibili in adiacenza all'ambito, è ammesso il reperimento e la realizzazione in altre aree agricole anche non cartograficamente indicate o nella piantumazione di aree pubbliche negli ambiti AV o in subordinate monetizzabili con modalità e contenuti che dovranno essere definiti dalla convenzione, tenendo anche conto di quanto previsto all'art. 10.03.

Indirizzi progettuali

- l'accesso dalla rotatoria della variante SS. 341 deve essere favorito con adeguata corsia di decelerazione; le aree del margine stradale antistante la variante SS.341 devono essere sistemate a verde e piantumate.

41.04 **APT.1 – Ambiti per funzioni produttive e terziarie – via Ticino nord**

Modalità di attuazione:

- SUE di iniziativa privata – attuazione per comparti

Ripartizione superficie dell'Ambito:

- Aree pubbliche: Vs (Verde attrezzato, viabilità, parcheggi): >28% della St
- Aree private: Sf = $\leq 72\%$ St (ACE = 52% St, Vp = 20% St)

Parametri urbanistici, edilizi, ambientali:

- Ut = 0,65 mq/mq
- Rc = 50% Sf
- H max o numero piani: 9 mt per destinazioni produttive; 10,50 per destinazioni terziarie; libera per volumi tecnici
- Ip = (ACE+Vp) > 100% Vp
- A = 40 alberi/ha; Ar = 60 arbusti/ha

Disciplina funzionale:

- Mix produttivo e terziario C1.2, C1.3, C1.5, C1.6, C1.7, C2, C4, D1, E1.6; spacci aziendali sono ammessi sino a 250 mq di Superficie di vendita per ogni unità locale, ai sensi delle vigenti norme sul commercio; sono ammesse le abitazioni del proprietario o del custode nella misura max di 150 mq di Sul per ogni unità locale fino a 500 mq di Sul e nella misura max di 300 mq di Sul per unità locali di superficie maggiore;
- oltre a quanto disposto dai precedenti comma 41.01.1 e successivi, non è ammessa l'ubicazione di cicli produttivi di rilevante impatto ambientale, quali ad esempio depositi di gpl;
- il turn-over e gli ampliamenti delle aziende sono sottoposti all'obbligo di comunicazione al Comune.

Prescrizioni

- la viabilità prevista a sud dell'ambito di separazione con i comparti c-d-e-f1 del PRG '05 e s.m.i. deve rispettare le norme sulle caratteristiche geometriche e funzionali per Strada Tipo C2 come previste dal DM Infrastrutture 5-11-2001 con la sistemazione dei margini alberati come da sezione tipo C2.2 dell'Allegato 2 alle presenti NTA; su detta viabilità sono consentiti esclusivamente gli accessi organizzati con isola spartitraffico per le sole svolte a destra in entrata o in uscita;
- deve essere prevista prima del rilascio del certificato di agibilità e/o abitabilità la sistemazione delle aree indicate quali "*Aree agricole di salvaguardia e di mitigazione ambientale*" del successivo art. 62.02 c), prioritariamente se perimetrali o prossime all'ambito di intervento e in continuità con le macchie di vegetazione boschiva presenti nell'area, nella proporzione di 0,38 mq ogni mq di St, secondo le modalità indicate in detto articolo o meglio precisate nella convenzione dello SUE e mediante la predisposizione di un "progetto di sistemazione del verde" redatto da tecnico abilitato; per la realizzazione di queste opere devono essere compresi anche 5 anni di manutenzione post impianto; ove tali aree non siano disponibili e reperibili in adiacenza all'ambito, è ammesso il reperimento e la realizzazione in altre aree agricole anche non cartograficamente indicate o nella piantumazione di aree pubbliche negli ambiti AV o in subordinate monetizzabili con modalità e contenuti che dovranno essere definiti dalla convenzione, tenendo anche conto di quanto previsto all'art. 10.03;
- i margini dei lotti e delle Sf a confine con le aree agricole e di Pre-parco devono prevedere prima del rilascio del certificato di agibilità e/o abitabilità la messa a dimora delle essenze autoctone d'alto fusto e arbustive scelte tra quelle tipiche dell'Ecosistema della Valle del Ticino (essenze autoctone specifiche della formazione "Querce-Carpineto") o indicate all'art. 62 quali "*Aree agricole di salvaguardia e di mitigazione ambientale*" per una fascia di profondità non inferiore a mt. 10,00; la messa a dimora di adeguate piantumazioni e arbusti è prescritta inoltre nella delimitazione dei lotti di proprietà e nelle aree destinate a parcheggio e verde pubblico e privato;
- in sede attuativa in caso di accostamenti critici tra classi acustiche confinanti, devono essere garantite idonee fasce di mitigazione opportunamente dimensionate ai sensi della Lr 52/2000 e della DGR n° 85-3802 del 6-08-2001.

TITOLO III – SISTEMA DEI SERVIZI, DELLE INFRASTRUTTURE, DEGLI IMPIANTI

CAPO I – COMPONENTI DEL SISTEMA DEI SERVIZI, DELLE INFRASTRUTTURE, DEGLI IMPIANTI

Art. 42 Componenti del sistema dei servizi, delle infrastrutture, degli impianti

- 42.01 Il sistema dei servizi, delle infrastrutture e degli impianti si articola nelle seguenti componenti:
- Verde e Servizi pubblici e d'uso pubblico
 - Infrastrutture per la mobilità
 - Aree per servizi e impianti tecnologici a rete

CAPO II – VERDE E SERVIZI PUBBLICI O D'USO PUBBLICO

Art. 43 Verde e servizi pubblici o d'uso pubblico. Norme generali

- 43.01 Comprendono tutte le aree destinate a verde, servizi ed attrezzature di interesse pubblico a livello comunale e di interesse generale di cui agli artt. 21 e 22 della Lur 56/1977 e s.m.i., nonché altre attrezzature pubbliche e di uso pubblico non comprese nelle precedenti articolazioni. La proprietà delle aree può non essere pubblica nei limiti previsti dalla Lur 56/1977, ma le stesse, in caso di necessità, ove non acquisite attraverso la perequazione urbanistica, possono comunque essere acquisite tramite esproprio da parte del Comune o degli Enti istituzionalmente competenti.
- 43.02 Nelle Tavv. *P2 – Assetto urbanistico generale* in scala 1:5.000 e *P3 - Assetto urbanistico* in scala 1:2000 è riportata la definizione relativa alle destinazioni di ciascuna area a servizi, con la sola eccezione delle aree il cui reperimento è prescritto in sede di formazione di SUE. La ripartizione tra le diverse attrezzature riportate nelle tavole di PRG può essere modificata con deliberazione del Consiglio comunale.
- 43.03 Le utilizzazioni edificatorie relative ad ogni tipologia di servizio sono definite in base alle caratteristiche dei progetti preliminari, definitivi ed esecutivi delle singole attrezzature pubbliche e sulla base delle necessità dichiarate dalle amministrazioni pubbliche competenti, nel rispetto degli indici urbanistico-ecologici di seguito specificati negli articoli del presente Capo II. Le grandi opere possono essere realizzate previa redazione di SUE di iniziativa pubblica o privata.
- 43.04 La realizzazione e la gestione delle attrezzature di cui al presente articolo spettano al Comune, ovvero agli Enti per le opere di loro competenza, o a soggetti privati proprietari dell'area o individuati dal Comune, previa apposita convenzione.
- 43.05 In queste zone, il PRG si attua per intervento edilizio diretto; il progetto delle singole opere dovrà prevedere un'adeguata dotazione di parcheggi pubblici, la cui realizzazione potrà essere prevista all'interno dell'area di pertinenza, in superficie o nel sottosuolo, ovvero in aree limitrofe. L'attuazione degli interventi può essere subordinata alla formazione di un Piano tecnico esecutivo di opere pubbliche, di cui all'art. 47 della Lur 56/1977, salvo specifiche procedure previste da Leggi Regionali e Statali disciplinanti gli interventi pubblici e/o di interesse generale e comune.
- 43.06 E' possibile, nel rispetto dell'art. 21, comma 4 della Lur 56/77, la realizzazione da parte dei privati, quando le aree siano all'interno di SUE o soggetti a IEC. In tal caso nella prescritta preventiva stipula della convenzione devono essere definite le condizioni ed i modi di uso collettivo degli impianti, quantità edificatorie, qualità progettuali di esse.

Dovrà altresì essere prevista la cessione gratuita al Comune o l'assoggettamento all'uso pubblico delle aree a servizi ai sensi dell'art. 45 della Lur 56/1977.

- 43.07 La realizzazione dei servizi di cui al presente articolo, all'interno delle aree di cessione degli Ambiti di Trasformazione, è subordinata alla predisposizione di un *pre-progetto* unitario relativo all'intera area, da sottoporre all'approvazione dell'Amministrazione Comunale, che ne preveda anche la complessiva sistemazione a verde. In sede di SUE o IEC l'esatta localizzazione dei servizi e spazi pubblici potrà essere specificata e corretta rispettando *norme, indirizzi progettuali o prescrizioni* di tessuto o di ambito, al fine conseguire una migliore integrazione del sistema dei servizi e/o una più razionale utilizzazione di aree ed edifici, in accordo con quanto previsto agli [artt. 8](#) (SUE) e [37.13](#) (localizzazione Vs)
- 43.08 Nelle aree di cui al presente articolo potranno essere, inoltre, insediati usi connessi e compatibili con la funzione principale dei servizi pubblici e, negli Ambiti di Trasformazione o di Valorizzazione, con quella dell'Ambito stesso, quali in particolare gli usi C1.1 nel limite delle unità di vicinato e C1.3 dell'art. 18; sono sempre ammesse le residenze per la custodia fino ad un massimo di 150 mq di Sul per ogni attività.

Art. 44 Verde, servizi ed attrezzature di livello comunale (art. 21 Lur 56/77 e s.m.i.)

- 44.01 Le aree destinate al verde e alle attrezzature di seguito specificate e individuate nelle planimetrie del PRG con apposita simbologia, sono di proprietà pubblica o preordinate alla acquisizione mediante perequazione urbanistica o esproprio da parte del Comune o degli Enti istituzionalmente competenti; è consentita anche l'attuazione da parte dei proprietari delle aree.
- 44.02 I servizi di cui al presente articolo sono così articolati:
- a) aree per attrezzature di interesse comune, distinte in:
 - AR religiose e parrocchiali; - AA amministrative; - SA socio-assistenziali; - AC culturali
 - b) aree per attrezzature scolastiche, distinte in:
 - N asili nido; - M scuola materna; - SE scuola elementare; - SM scuola media
 - c) aree per spazi pubblici a parco, gioco e sport, distinte in:
 - VP verde pubblico di base e attrezzato; - PU parco urbano; - AS attrezzature per lo sport
 - d) - aree per parcheggi pubblici - P.
- 44.03 *Aree per attrezzature di interesse comune*
- Le aree così classificate sono destinate alla costruzione di attrezzature partecipative, amministrative, culturali, sociali, associative, sanitarie, assistenziali e ricreative, ovvero di altri locali di uso o di interesse pubblico attrezzature religiose (edifici per il culto e le opere parrocchiali, gli istituti religiosi educativi ed assistenziali per bambini ed anziani, le attrezzature per attività culturali, ricreative e sportive e assistenziali), attività commerciali e annonarie.
- Negli interventi si applicano i seguenti indici urbanistici, edilizi ed ambientali, con la seguente dotazione di parcheggi:
- $U_f = 1,20$ mq/mq
 - $R_c = 50\%$ per le nuove costruzioni; 65% per gli ampliamenti
 - $H = 10,00$ mt
 - $I_p = 40\%$
 - P pertinenziali = 1 mq / $3,5$ mq Sul per le strutture coperte, in caso di strutture aperte 30% della Sf.
 - P pubblici = 1 mq / $2,5$ mq Sul
 - $A = 20$ alberi/ha; $Ar = 40$ arbusti/ha.

44.04 *Aree per attrezzature scolastiche*

Negli interventi si applicano i seguenti indici urbanistici, edilizi ed ambientali, con la seguente dotazione di parcheggi:

- $U_f = 1,00$ mq/mq
- $R_c = 50\%$ per le nuove costruzioni; 65% per gli ampliamenti
- $H = 10,00$ mt
- $I_p = 40\%$
- P pertinenziali = 1 mq / $3,5$ mq Sul
- P pubblici = 1 mq / $2,5$ mq Sul
- $A = 20$ alberi/ha; $A_r = 40$ arbusti/ha.

44.05 *Aree per spazi pubblici a parco, gioco e sport*

Le aree così classificate sono destinate a parchi naturali, giardini, aree attrezzate per il gioco dei ragazzi e dei bambini e al tempo libero degli adulti, agli impianti sportivi coperti e scoperti.

Nelle aree a verde pubblico possono essere realizzate costruzioni funzionali alla fruizione del verde pubblico, quali chioschi, punti di ristoro, servizi igienici, attrezzature tecnologiche di servizio (cabine telefoniche, bancomat, servizi informatici ecc.), nonché le piste ciclopedonali e tratti di viabilità a servizio degli insediamenti. Tali costruzioni non potranno superare complessivamente una Sul pari a 30 mq per le aree con superficie fondiaria $S_f < 2$ ha e 45 mq di Sul per le aree con $S_f > 2$ ha; dalla Sul sono escluse le superfici destinate a servizio igienico secondo i minimi di legge.

Il RE stabilisce le modalità di sistemazione delle aree.

Nelle aree destinate a verde attrezzato per impianti sportivi coperti e scoperti la superficie a verde deve occupare almeno il 30% di quella complessiva.

Per gli impianti sportivi coperti si applicano i seguenti indici urbanistico-ambientali:

- $I_p = 30\%$
- P pubblici = 1 mq / $2,5$ mq Sul
- $A = 20$ alberi/ha; $A_r = 40$ arbusti/ha

44.06 *Aree per parcheggi pubblici*

In queste aree possono essere realizzate costruzioni funzionali alla fruizione dei parcheggi, quali chioschi, punti di ristoro, servizi igienici, attrezzature tecnologiche di servizio (cabine telefoniche, bancomat, servizi informatici ecc.), nonché le piste ciclopedonali.

I parcheggi pubblici dovranno essere realizzati con le modalità stabilite dal RE ed in particolare alberati con essenze latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione locale, con un parametro di densità arborea $A = 1$ albero ogni 75 mq di superficie asservita e con siepi arbustive di bordo; le superfici a parcheggio dovranno essere realizzate riducendo al minimo le superfici impermeabili, adottando pavimentazioni drenanti (inerbite o inghiaiate) e masselli in cls miscelato con fotocatalizzatori semiconduttori in grado di trasformare mediante ossidazione, le sostanze potenzialmente nocive.

44.07 *Aree per attrezzature al servizio di insediamenti produttivi*

Sono comprese in queste aree le zone destinate, ai sensi dell'articolo 21, primo comma, punto 2) e 3) della L.R. 56/77, a servizio degli insediamenti produttivi, direzionali e commerciali, in particolare per parcheggi, verde ed attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie.

Art. 45 Verde, servizi ed attrezzature di interesse generale (art. 22 Lur 56/77 e s.m.i.)

45.01 Sono comprese in queste aree le zone destinate ai servizi dell'art. 22 della Lur 56/77 e s.m.i., ad attrezzature d'interesse generale ed in particolare:

- a) Parchi pubblici urbani e/o comprensoriali;
- b) Attrezzature sociali, sanitarie, ospedaliere.

45.02 Per quanto attiene le modalità di reperimento, attuazione, gestione e realizzazione sono richiamate le norme del precedente art. 43.

45.03 *Parchi pubblici urbani i comprensoriali*

Le aree così classificate sono destinate a parchi naturali, aree a verde estensivo, parchi attrezzati per il tempo libero di interesse generale. In queste aree possono essere realizzate costruzioni funzionali alla fruizione del verde pubblico, quali chioschi, punti di ristoro, servizi igienici, attrezzature tecnologiche di servizio (cabine telefoniche, bancomat, servizi informatici ecc.), nonché le piste ciclopedonali per la migliore fruizione delle stesse; sono prescritte esclusivamente essenze autoctone e specifiche della formazione "Querce-Carpinetto" e quelle arbustive indicate all'art. 62 (*Aree di salvaguardia e mitigazione ambientale*).

Si applicano i seguenti indici urbanistico-ambientali:

- Ip = 90%, con l'eccezione dell'ambito AV.4
- A = 80 alberi/ha; Ar = 100 arbusti/ha

45.04 *Attrezzature sociali, sanitarie, ospedaliere.*

Le aree così classificate sono destinate alle attrezzature e ai servizi di carattere sanitario e assistenziale.

Il PRG si attua per intervento diretto, applicando i seguenti indici urbanistico-ambientali, con la seguente dotazione di parcheggi:

- Uf = 1,20 mq/mq
- Rc = 50%
- Dc = 5,00 mt o in aderenza a testate cieche preesistenti o con convenzione tra confinanti
- Ds = 5,00 mt
- Ip = 30%
- P pubblici = 1 mq/ 2,5 mq Sul
- A = 20 alberi/ha; Ar = 40 arbusti/ha

CAPO III -INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ

Art. 46 Norme generali relative alle fasce di rispetto dalle infrastrutture

46.01 Nelle fasce di rispetto di cui al presente Capo sono ammesse destinazioni a percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato di natura, coltivazioni agricole, parcheggi pubblici o d'uso pubblico; sono inoltre ammessi i seguenti interventi:

- nelle aree classificate in cartografia di PRG a prevalente destinazione d'uso residenziale e/o produttiva sono ammessi gli interventi previsti dalle norme specifiche di ciascuna zona, con esclusione di nuove costruzioni; eventuali ampliamenti, ove ammessi, dovranno avvenire sul lato opposto dell'infrastruttura da salvaguardare;
- negli edifici rurali, ad uso residenziale, esistenti nelle fasce di rispetto, possono essere autorizzati aumenti di volumi non superiori al 20% del volume preesistente, per sistemazioni igieniche e tecniche ed a condizione che l'ampliamento avvenga sul lato opposto dell'infrastruttura da salvaguardare;
- nel caso di edifici esistenti ubicati nei territori del Sistema Ambientale ed Agricolo all'interno delle fasce di rispetto, è ammessa la demolizione e la ricostruzione della *Superficie utile lorda virtuale* - Suv demolita su area agricola adiacente e arretramento sul limite delle stesse fasce, da attuarsi con IEC;
- nel caso di edifici ubicati in tessuti edificati o in ambiti edificabili, su aree viabili o destinate a servizi oggetto di esproprio o di cessione, è ammessa la demolizione e ricostruzione della Suv demolita conglobata nell'ambito oggetto di intervento; la ricostruzione dell'immobile deve avvenire con arretramento sul limite delle fasce in progetto e con cessione delle relative aree, da attuarsi con IEC; la ricostruzione può avvenire anche su area agricola adiacente quand'anche questa risulti inferiore alle norme di edificabilità purché non in contrasto con particolari pregi ambientali.

46.02 Qualora la fascia di rispetto interessi una zona edificabile di PRG, nell'area edificabile inclusa è ammesso il calcolo degli indici di utilizzazione e la trasposizione dell'edificabilità sulla zona adiacente avente la stessa destinazione, oltre la linea di arretramento.

46.03 Le fasce di rispetto delle infrastrutture sono inoltre previste quale ambito di realizzazione degli interventi di ambientazione e qualificazione del paesaggio, compresi tra quelli individuati al successivo art. 62 (*Aree di salvaguardia, mitigazione e compensazione ambientale e di realizzazione delle rete ecologica*) in questo caso anche al fine dell'abbattimento dell'inquinamento acustico e chimico.

Dette fasce possono essere in tutto o in parte espropriate dall'Ente proprietario o concessionario dell'infrastruttura. In questo caso la loro manutenzione è a carico dell'Ente stesso. Le fasce di ambientazione possono viceversa essere in tutto o in parte attuate attraverso la formazione di servitù sulle proprietà private coinvolte; in questo caso queste porzioni non fanno parte della sede infrastrutturale e la manutenzione del loro assetto, ai fini del mantenimento nel tempo delle funzioni loro attribuite, è regolata da appositi accordi con le proprietà stesse, anche attraverso l'utilizzo di finanziamenti, comunitari, regionali e provinciali, nonché comunali in relazione a quanto previsto all'art. 10.03.

Le tipologie di ambientazione sono quelle previste al richiamato art. 62, con l'aggiunta delle seguenti:

- realizzazione di *dune alberate*, consistenti indicativamente in movimenti di terra non inferiori a mt 3,00 dal piano dell'infrastruttura, opportunamente sistemati per il deflusso e l'assorbimento delle acque piovane da attrezzate a verde con essenze latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione tipica della zona e con analoghe essenze arbustive, con un parametro di densità arborea $A = 1$ albero ogni 100 mq di

superficie permeabile e un parametro di densità arbustiva $Ar = 2$ arbusti ogni 100 mq di superficie permeabile; nelle aree relative è vietata l'installazione di attrezzature pubblicitarie e di attrezzature per il tempo libero, ad eccezione di eventuali ambiti adiacenti a spazi di sosta stradali, che potranno essere attrezzati con panchine e manufatti similari;

- l'installazione di *barriere antirumore artificiali*, utilizzando preferibilmente quelle realizzate in legno e comunque integrate da elementi di verde;
- la sistemazione delle *aree di recupero ambientale*, consistenti nelle aree residuali che si formano tra il ciglio stradale e il confine dell'ambito di cui alle presenti zone; tali aree dovranno indicativamente essere sistemate a prato ed attrezzate con arbusti secondo il parametro di densità arbustiva $Ar = 4$ arbusti ogni 100 mq di superficie permeabile.

46.04 Nei progetti delle nuove infrastrutture o nei progetti di intervento su quelle esistenti, le indicazioni e le specificazioni di cui al precedente comma dovranno essere adeguatamente sviluppate in base ad un Progetto di Inserimento Ambientale (PIA) da predisporre contestualmente alle fasi di progettazione dell'opera. Il PIA specifica in dettaglio le scelte progettuali di mitigazione.

46.05 Le aree disciplinate dal presente articolo, una volta precisamente definite nel PIA, sono da considerarsi parte integrante dell'opera stradale; la sistemazione ambientale di tali aree dovrà quindi avvenire contestualmente alla realizzazione delle opere e dei manufatti infrastrutturali ed essere prevista nel computo dei costi di realizzazione dell'infrastruttura.

Art. 47 Infrastrutture ferroviarie e relative fasce di rispetto

46.01 Spazi destinati alle infrastrutture e agli impianti ferroviari che generano la relativa fascia di rispetto, all'interno della quale sarà realizzata l'ambientazione delle infrastrutture nei confronti dei tessuti urbanizzati e del territorio extraurbano circostante; tali spazi comprendono i fabbricati a servizio, le aree di sosta e la direzionalità connessa con il trasporto ferroviario, con l'esclusione dagli insediamenti residenziali.

47.02 Per le fasce di rispetto ferroviario valgono le norme vigenti in materia e, in particolare, quanto definito dagli artt. 44, 49 e 60 del DPR 753 dell'11/07/1980 e al 4° comma dell'art. 27 della Lur 56/77. In tale aree, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici eventualmente esistenti, nonché la realizzazione di recinzioni, giardini e parcheggi in superficie.

47.03 Con la dismissione delle infrastrutture ferroviarie, le relative aree potranno essere destinate agli usi indicati in PRG con il recupero e la riqualificazione dei sedimenti; potranno inoltre essere recuperate per la realizzazione di piste ciclabili e, ove necessario, tratti di viabilità, nonché destinate con i relativi margini a corridoi ecologici ai sensi del successivo art. 62; conseguentemente saranno soppresse le relative fasce di rispetto ferroviarie.

47.04 Ai sensi dell'art. 165, comma 7 del DLgs 163/2006 e s.m.i. (Codice dei Contratti Pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE), è necessario che il Comune acquisisca dal soggetto proponente il progetto definitivo dell'infrastruttura ferroviaria "Potenziamento linea ferroviaria Novara-Seregno-Variante di Galliate", tenendo conto in sede attuativa degli eventuali vincoli indotti dall'infrastruttura.

Art. 48 Infrastrutture viabilistiche e relative fasce di rispetto

- 48.01 Comprendono le sedi stradali, anche localizzate all'interno degli Strumenti urbanistici esecutivi, i parcheggi pubblici e/o di uso pubblico, le piste ciclabili e generano le fasce di rispetto di cui alla normativa nazionale e regionale vigente ed a quella del PRG, all'interno delle quali potrà essere realizzata parte dell'ambientazione delle infrastrutture nei confronti dei tessuti urbanizzati e del territorio extraurbano circostante.
- 48.02 In sede di progettazione delle singole opere è ammesso lo spostamento dei relativi tracciati senza alcuna procedura di variante urbanistica, a condizione che detto spostamento sia contenuto all'interno di aree pubbliche o delle fasce di rispetto stradale, che non pregiudichi le possibilità edificatorie preesistenti e che sia comunque adeguatamente garantita l'efficienza dell'assetto funzionale e gerarchico della rete, come definito nell'Allegato 2 alle presenti NdA. Le aree che, in relazione a tali modifiche, non risultino utilizzate, potranno essere destinate ad usi pubblici e/o privati non edificabili e senza pregiudizio per la viabilità.
- 48.03 Nella progettazione esecutiva ed attuativa pubblica o privata, ove ammessa, e negli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica delle aree previste dal PRG, devono essere rispettate, di norma, le sezioni tipo di cui all'Allegato 2 alle presenti NdA e le attrezzature in esse previste dal PRG (alberature, parcheggi, ecc.); motivate varianti potranno essere introdotte per l'adeguamento alle specifiche condizioni di contesto, purché ciò avvenga senza pregiudizio dell'assetto ambientale e funzionale della rete; sono richiamate le prescrizioni normative e dimensionali del DM Infrastrutture e Trasporti del 5-11-2001 e s.m.i.
- 48.04 Negli ambiti AT, API e APT le acque meteoriche devono prioritariamente defluire in cunette o in banchine laterali prative per il filtraggio e la depurazione naturale nel sottosuolo; è raccomandato l'uso materiali fotocatalitici per marciapiedi e aree di sosta.
- 48.05 Nelle fasce di rispetto stradale, individuate nelle tavole di Piano, la profondità è quella risultante dalla cartografia di PRG, con i minimi di cui al D.I. 1/4/1968 n. 1404, all'art. 16 del Nuovo Codice della Strada (D.L. 30/04/1992 n. 285 e s.m.i.) ed all'art. 26 del Regolamento (D.P.R. 16/12/1992 n. 495 e s.m.i.).
- 48.06 Con riferimento all'elaborato 16 *Assetto infrastrutturale esistente e programmato. Inquadramento comunale*, i minimi di cui al comma precedente da rispettare al di fuori della delimitazione del centro abitato, delimitato in conformità alle norme vigenti, misurati dal confine della proprietà stradale, sono stabiliti in:
- mt 60 per l'autostrada TO-MI
 - mt 30 per le strade extraurbane di tipo C
 - mt 20 per le strade extraurbane di tipo F (provinciali e comunali)
 - mt 10 per le altre strade vicinali.

Art. 49 Accessi a strade statali e provinciali

- 49.01 Ai sensi dell'art. 28 della Lur 56/77 e s.m.i. non possono essere autorizzate, di norma, opere relative ad accessi veicolari diretti sulle strade statali e provinciali, per tratti lungo i quali queste attraversano parti di territorio esterne al perimetro degli abitati. Tali accessi possono avvenire solo a mezzo di derivazioni, adeguatamente attrezzate, dagli assi stradali statali e provinciali, di strade pubbliche, organicamente inserite nella rete viabilistica dei piani comunali ed opportunamente distanziate, a seconda delle caratteristiche dimensionali e di visibilità dell'arteria ed in conformità alle norme dell'art. 22 del Nuovo Codice della Strada (D.L. 30/04/1992 n. 285 e s.m.i.) ed all'art 45 del Regolamento (D.P.R. 16/12/1992 n. 495 e s.m.i.).

- 49.02 Lungo la variante esterna della SS 341 non sono ammessi accessi veicolari diretti ai lotti ed alle aree adiacenti; accessi veicolari sono ammessi esclusivamente attraverso gli svincoli previsti dal PRG o dalla progettazione esecutiva dell'opera.

Art. 50 Ambiti di riqualificazione della mobilità urbana ed extraurbana

50.01 Negli elaborati di PRG sono individuati con specifica delimitazione gli ambiti in cui attuare progetti unitari di riqualificazione degli spazi della mobilità, con particolare riferimento:

- a) al *sistema dei Viali del Centro Storico* in cui attuare, anche in coerenza con i risultati emersi dal concorso di idee e con le indicazioni del Piano Urbano del Traffico:
- il rafforzamento dell'identità, della qualità architettonica ed ambientale del luogo urbano attraverso l'uso di materiali pregiati;
 - il conferimento di una netta superiorità agli spazi pedonali e ciclabili e ai luoghi dedicati alla sosta ed al passeggio, rispetto al traffico veicolare che risulta attualmente prevaricante e disordinato in particolare nei nodi, con la riduzione delle superfici veicolari;
 - il miglioramento del sistema del verde, complementare alle aree del passeggio e delle alberature in favore della godibilità dello spazio aperto;
 - la moderazione delle velocità del traffico veicolare e la coesistenza tra le diverse funzioni;
 - il miglioramento delle prestazioni tecniche (rifacimento sottoservizi, sistema di scolo delle acque, ...) e tecnologiche (reti per il trasferimento dati ad alta velocità, etc...).
- b) al *riuso e riqualificazione dei sedimi ferroviari delle F.N.M.* con l'obiettivo di
- finalizzare l'uso del sedime come "*spina verde*" di riqualificazione ambientale delle aree urbane ad essa connesse, anche con funzioni di viabilità di accesso e distribuzione locale, con dotazione di parcheggi alberati, slarghi ed aree di soggiorno e percorsi ciclopedonali, prevedendo le necessarie riconessioni della maglia viaria e degli isolati residenziali, oggi separati dalla linea ferroviaria;
 - favorire la riunificazione delle aree poste a Nord e a Sud del sedime ferroviario, con il completamento della trama viaria e la permeabilità degli spazi pubblici;
 - consentire un traffico locale ma a velocità moderata e migliorare la funzionalità delle intersezioni con le vie Monte Grappa-Varzi e le vie Adamello-XX Settembre;
 - definire in termini unitari l'immagine del nuovo spazio urbano, sia per quanto attiene le aree da attrezzare a viale, quanto quelle più ampie da destinare a funzioni pubbliche di svago, soggiorno e servizio, coinvolgendo, per quanto possibile, quelle frontiste.
- c) alla *riqualificazione del viale alberato di via Varallino e dell'essedra del Santuario* quale "Percorso di valenza storico-culturale e paesistica" come previsto dall' art. 22 e scheda SA 23 del PTR Ovest Ticino, in cui prevedere:
- interventi di ripristino paesaggistico, di miglioramento del percorso di collegamento con il Parco, di mitigazione degli impatti visivi ed acustici connessi alla variante della S.S. 341;
 - lo spostamento della viabilità al di fuori dell'essedra del Santuario e la pedonalizzare l'area circostante l'edificio religioso;
 - la valorizzazione, il completamento e l'integrazione degli elementi paesaggistici dell'insieme, quali in particolare il viale alberato, la piantumazioni dell'essedra, le alberature sul canale, il reticolo alberato della rete irrigua locale;
 - gli interventi dovranno in ogni caso salvaguardare l'integrità dell'asse e le sue qualità paesaggistiche complessive, sia con riferimento alle componenti costitutive (arredo vegetale), sia con riferimento alle visuali e alla percezione del

circostante paesaggio agricolo, provvedendo in modo particolare alla ricostruzione delle alberature d'alto fusto nel tratto urbano compreso tra le vie Cimitero e Don Gallotti, ove sono stati profondamente alterati gli originali impianti storici.

- 50.02 Nelle aree della viabilità individuate come "*Percorsi di connessione territoriale*" dal PRG e dall'art. 23 del Piano Territoriale Regionale Ovest Ticino (via Ticino-comunale della Dogana, via XXV Aprile-comunale Purtico, via Cerase Battisti-comunale Montereaggio, e via Varallino-comunale Vulpiate) l'organizzazione funzionale delle sedi viarie, l'impianto delle alberate, anche con riferimento alle sezioni tipo previste negli elaborati del PPE dell'area Pre-parco approvato con DCC n° 5 del 26-01-2006, l'attrezzatura segnaletica e d'arredo ed il regime di circolazione dovranno essere concepiti per favorire l'uso ciclabile e ciclo-pedonale delle sedi stradali, in condizioni di moderazione del traffico e di miglioramento estetico-ambientale".
- 50.03 Lungo il tracciato stradale individuato dal PRG in conformità a quanto prescritto dall'art. 2.11 del PCTP quale "*Itinerari di fruizione del paesaggio e del patrimonio storico*" con gli adeguamenti localizzativi indicati in cartografia, deve essere prevista la conservazione e la valorizzazione degli aspetti di percezione del paesaggio legati alla percorribilità degli itinerari, in particolare attraverso:
- la conservazione delle visuali paesaggistiche sui territori agricoli e sul patrimonio storico;
 - la dotazione di percorsi pedonali e ciclabili o l'istituzione di regimi di circolazione atti a favorire una mobilità "lenta".

Art. 51 Riqualificazione e alberatura della viabilità urbana

- 51.01 Nella Tavola I7 - *Assetto infrastrutturale esistente e programmato. Inquadramento comunale. 1:7.500*, sono indicate le strade urbane che dovranno essere alberate e interessate da progetti di riqualificazione. Compatibilmente con i vincoli derivanti dalla presenza di sottoservizi o da limitazioni dimensionali, è prescritta la diffusione di alberature nella ristrutturazione della viabilità urbana esistente e in quella di previsione, sia principale di interquartiere (tipologia E) che di livello locale e residenziale (tipologia F1).
- 51.02 Le nuove alberature stradali dovranno essere realizzate utilizzando essenze latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione tipica locale e alla tradizione d'alberatura stradale della città.
- 51.03 Per il Percorso di valenza storico-culturale-paesistica del *viale alberato di via Varallino e dell'edera del Santuario* (SA 23 PTR Ovest Ticino), sono interamente richiamati gli indirizzi e le prescrizioni del punto c) del precedente art. 50.01.

Art. 52 Piste ciclabili

- 52.01 Nelle Tav. P5a,b,c (1:5.000) e I7 (1:7.500) è indicata la rete delle piste ciclabili, esistenti e di nuova realizzazione, e gli itinerari ciclabili che collegano la città e il territorio extraurbano.
- 52.02 Nell'area urbana e in particolare nella Città consolidata, le nuove piste ciclabili potranno essere realizzate nelle sedi viarie esistenti, marciapiedi compresi, ovvero nell'ambito degli interventi di riqualificazione della viabilità urbana di cui al precedente art. 50, nonché nelle aree destinate a servizi di cui ai precedenti artt. 44 e 45.
- 52.03 Le piste ciclabili previste in adiacenza a nuovi tratti di viabilità potranno essere realizzate contestualmente agli stessi, all'interno delle fasce di rispetto e/o di ambientazione e in modo compatibile agli interventi di ambientazione.

- 52.04 Nei sedimi della viabilità esistente, ancorché eventualmente adeguata ed ampliata, sono sempre ammesse le corsie ciclabile segnaletiche conformemente alle norme del vigente Regolamento del Codice della Strada, anche al fine di dare attuazione agli itinerari ciclopedonali previsti dal Piano o necessari al completamento delle rete.
- 52.05 Piste ed itinerari ciclabili sono sempre ammessi nelle strade tipo F-bis locali, urbane o extraurbane o vicinali, come definite dal Codice della Strada e dal DM Infrastrutture 5-11-2001 e destinate prevalentemente alla percorrenza pedonale e ciclabile e caratterizzate da una sicurezza intrinseca a tutela dell'utenza debole della strada.
- 52.06 Per quanto attiene alla caratteristiche progettuali delle infrastrutture destinate alla mobilità ciclabile e ciclopedonale, previste o meno nelle tavole di PRG, devono essere rispettate le norme tecniche regionali approvate con DGR 85-19500 del 26-05-1997 e s.m.i. (BUR n°45, anno XXVIII).

CAPO IV – AREE PER SERVIZI TECNICI E IMPIANTI TECNOLOGICI A RETE E RELATIVE FASCE DI RISPETTO

Art. 53 Impianti tecnologici a rete e relative fasce di rispetto

53.01.01 Gli impianti e le attrezzature di cui al presente articolo, connessi a reti tecnologiche principalmente di Enti eroganti servizi pubblici, possono essere realizzati nelle parti del territorio comunale specificamente indicate nelle tavole di Piano, fatta eccezione di attrezzature e manufatti di modesta entità, attinenti la rete di distribuzione o raccolta locale degli impianti e dei servizi, che possono altresì essere realizzati in tutte le parti del territorio comunale. Gli interventi, ivi compresi eventuali uffici o strutture di vario genere (magazzini, capannoni, ecc.) devono avvenire nel rispetto dei seguenti parametri e prescrizioni:

- a) $R_c = 50\%$ della superficie fondiaria
- b) H_{max} (escluse strutture tecniche e manufatti tecnologici) = 8,00 mt,
- b) $D_c = mt\ 5,00$; riducibile a 1,50 mt in ambito urbano con $H < 3,00$ mt
- c) $D_s = mt\ 6,00$; riducibile a 3,00 mt in ambito urbano con $H < 3,00$ mt
- e) devono essere rispettate tutte le vigenti norme di legislazione e regolamentazione nazionale, regionale e locale in materia di distanze e fasce di rispetto, anche ai fini della tutela della salute e pubblica incolumità.

53.01.02 Nuovi impianti in aree diverse da quelle indicate dal PRG sono ammessi, ove compatibili con le vigenti disposizioni in materia di distanze, fasce di rispetto e di tutela della salute e della pubblica incolumità, esclusivamente mediante variante dello Strumento urbanistico, con le procedure di cui all'art. 17 della Lur 56/77 e s.m.i.

53.01.03 Nella progettazione e realizzazione delle reti destinate al trasporto di energia o di fluidi diversi, quali elettrodotti, gasdotti, oleodotti, acquedotti, dovrà essere posta opportuna cura nel rispetto ed adeguamento alla conformazione del territorio attraversato, ovvero delle zone boschive, degli appezzamenti agricoli, dei corsi d'acqua di qualsiasi tipo e portata e delle situazioni di particolare pregio naturalistico, paesistico, monumentale, oltre che dei punti di osservazione del paesaggio. In questo senso, il tracciato delle reti:

- a) dovrà seguire gli andamenti naturali del terreno, conformandosi al disegno di altre linee fisiche di partizione del territorio, quali le strade, ed evitando, ad esempio, la presenza di piloni nei coltivi;
- b) nelle zone boscate, non dovrà tagliare di netto il bosco, ma assecondare la morfologia del luogo con preferenza alle zone nude o degradate o dove il bosco è più povero di essenze, ricercando un'adeguata mimetizzazione degli impianti emergenti;
- c) nei luoghi interessati da corridoi di elettrodotti, dovranno essere previste adeguate piantumazioni arbustive e in quelle di reti interrate dovranno essere ripristinate le condizioni di soprasuolo boschivo precedenti.

53.02 *Linee elettriche*

In caso di presenza di linee elettriche aeree (**non isolate**) le eventuali trasformazioni urbanistiche previste dal PRG dovranno osservare le **Distanze di Prima Approssimazione minime (DPA)**, calcolate come disposto **dalla Normativa Vigente in materia e nello specifico dal DPCM 08/07/2003 "Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici generati a frequenze comprese tra 100 kHz e 300 GHz", DPCM 29/05/2008 "Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti"**.

All'interno di tali distanze **di prima approssimazione (DPA), fornite dall'ente erogatore del servizio**, l'edificazione di fabbricati ad uso residenziale e di fabbricati ove si preveda la permanenza prolungata della popolazione è **subordinata alle prescrizioni della Normativa Vigente in materia**.

Ad integrazione delle fasce di rispetto rappresentate in cartografia di PRG ai lati degli elettrodotti è **vincolante subordinare gli interventi edilizi ed urbanistici alle prescrizioni della Normativa Vigente in materia**.

Nell'ambito di trasformazione **AT.1c** per funzioni ludiche e sportive, deve essere prevista la rilocalizzazione delle linee elettriche aeree presenti nell'area in accordo con gli enti competenti; la mancata attuazione impone l'obbligo di individuare le fasce di attenzione, secondo quanto stabilito **dalla Normativa Vigente in materia**.

53.03 *Gasdotti*

Dai gasdotti aventi rilevanza strategica regionale e nazionale devono essere rispettate le fasce di rispetto previste **dalla Normativa Vigente in materia** e le norme e le condizioni che regolano la coesistenza con i nuclei abitati, i fabbricati isolati, le fognature, le canalizzazioni ed altre infrastrutture.

53.04 *Oleodotti*

Le fasce di rispetto dagli oleodotti sono disciplinate dalle specifiche norme in materia e dalle disposizioni emesse dalle autorità ed enti competenti l'infrastruttura.

53.05 *Impianti radiotelevisivi e di telefonia mobile*

53.05.01 Le stazioni e sistemi o impianti radioelettrici, gli impianti fissi per telefonia mobile e gli impianti fissi per la radiodiffusione, fatto salvo quanto previsto dalla normativa nazionale e regionale, devono garantire il rispetto dei limiti di esposizione stabiliti dalla normativa in vigore.

53.05.02 Gli impianti fissi per la telefonia mobile a traliccio isolato sono ammessi esclusivamente negli ambiti specificamente indicati nelle planimetrie di PRG con apposita sigla ed individuati secondo criteri ispirati a non compromettere la visuale delle abitazioni e a perseguire il corretto inserimento nel paesaggio; tali impianti dovranno inoltre essere realizzati nel rispetto dei seguenti criteri:

- caratteristiche del manufatto (struttura di supporto e impianto vero e proprio): il manufatto deve inserirsi correttamente nel contesto proposto e deve essere illustrato con chiarezza negli elaborati, comunque soggetti ad atto di assenso edilizio, anche a mezzo di simulazioni grafiche e fotografiche; non sono ammessi manufatti con funi o tiranti di piccola dimensione non visibili dai volatili;
- verifica dell'effetto di ribaltamento o di altro incidente su strade e/o manufatti pubblici o d'uso pubblico: deve essere allegata negli elaborati di atto di assenso edilizio.

53.05.03 Negli ambiti di cui al precedente comma, contraddistinti cartograficamente con apposita sigla, è ammesso un solo impianto (struttura di supporto ed impianto vero e proprio) che dovrà essere realizzato con modalità tecniche tali da poter ospitare più gestori di telefonia. L'impianto esistente di telefonia mobile collocato nell'area per servizi tecnologici al mappale n°137 del foglio 27 (area ENEL a sud del Cimitero) è confermato in quanto compatibile con i criteri di individuazione degli ambiti.

Art. 54 Reti e sistemi del servizio idrico

54.01 Nei nuovi insediamenti residenziali, commerciali e produttivi ad attuazione indiretta (SUE), il sistema di approvvigionamento idrico deve essere realizzato con una doppia rete di distribuzione, una per le acque soddisfacenti i criteri di potabilità ("acqua potabile") e una per acque di minor qualità ("acqua non potabile"), a meno che, sulla

base di un parere dell'Ente Gestore del Servizio Idrico Integrato ai sensi della Ln 36/94, non si dimostri impraticabile la realizzazione di reti separate. In caso di rete unica dovrà essere preventivamente acquisito il parere del servizio comunale competente in materia di Ambiente.

54.02 Per ottimizzare la gestione dei sistemi di depurazione e ridurre la circolazione artificiale delle acque di pioggia, la rete fognaria deve essere di norma separata dalla rete delle acque meteoriche, a meno che motivazioni tecniche o economiche rendano impraticabile la realizzazione di reti separate. La realizzazione di reti miste dovrà essere preventivamente approvata dall'Autorità competente in materia di Ambiente. La rete delle acque meteoriche deve essere la più breve possibile, in modo da restituire le acque alla circolazione naturale; in corrispondenza del punto di restituzione deve essere realizzato, ove richiesto, un bacino di detenzione o stagno di ritenzione delle acque, progettato in modo da consentire il trattamento delle acque di prima pioggia.

54.03 A decorrere dall'entrata in vigore del PRG, gli interventi edilizi di trasformazione del patrimonio edilizio esistente e di nuova costruzione, compresi gli ampliamenti di edifici esistenti, che prevedono la formazione di nuove Unità immobiliari (Ui), sono subordinati:

- a) alla realizzazione di reti separate di convogliamento delle acque nere (il cui recapito finale deve essere il sistema di fognatura pubblico) e delle acque bianche;
- b) alla predisposizione di specifiche misure tecniche finalizzate ad escludere, ovunque possibile, il recapito finale delle acque bianche entro la fognatura comunale. Le misure da adottare (quali, a titolo esemplificativo: convogliamento nel reticolo idrografico superficiale con pretrattamento, ove richiesto, delle acque di prima pioggia, tetti e pareti verdi, realizzazione di bacini di raccolta temporanea, riutilizzo per irrigazione di aree verdi, impianti e sistemi di lagunaggio e fitodepurazione, ecc.), dovranno essere descritte in apposita relazione tecnica, che illustri le caratteristiche ambientali, geologiche e idrologiche dell'ambito oggetto dell'intervento. Gli uffici comunali e pubblici competenti dovranno di concerto accertare il sistema tecnico più idoneo in rapporto con le caratteristiche del sistema idrografico superficiale e sotterraneo.

54.04 *Pozzi dell'acquedotto*

Nelle aree di protezione dei pozzi ad uso idropotabile, definite ai sensi del D.P.R. 24/5/1988, valgono le prescrizioni, i limiti ed i divieti indicati nella DGR con la quale sono determinate le profondità delle fasce di rispetto relative a ciascun singolo pozzo, nonché quanto prescritto nella DPGR 11-12-2006 n. 15/R e quanto indicato nel Capo II del Titolo V (Norme Tecniche Geologiche). Negli ambiti di cui al presente comma non potrà essere ammessa l'ubicazione di attività **Seveso**, ovvero ricadenti nel campo di applicazione del DM 334/1999 e s.m.i.

Art. 55 Altre aree per servizi tecnici e tecnologici

55.01 *Aree per attività estrattive di idrocarburi-Ti*

Gli interventi nelle aree sottoposte ad attività estrattiva per idrocarburi e simili sono disciplinati da convenzione con la quale prevedere essenzialmente:

- 1) le modalità e le condizioni che devono essere rispettate sia preliminarmente che durante gli interventi al fine di realizzare un'adeguata salvaguardia dell'ambiente naturale circostante, anche attraverso le indicazioni che potranno emergere da studi e ricerche finalizzate;
- 2) le modalità e le condizioni per il ripristino allo stato di fatto delle aree, o per il loro recupero alle condizioni prescritte;
- 3) gli interventi indotti che si ritiene necessario realizzare per tutelare l'ecosistema ambientale naturale e quello costruito esistente sull'intero territorio comunale;
- 4) eventuali altre condizioni dipendenti dalla specificità degli interventi.

55.02 *Aree di conferimento e trattamento dei rifiuti-Tr*

Gli interventi previsti nell'area per impianti tecnologici finalizzati alla realizzazione di una stazione ecologica e/o area di conferimento per la raccolta differenziata dei rifiuti, dovranno avvenire nel rigoroso rispetto del D.M. 11-03-1998, anche al fine di accertare la natura del sottosuolo, nonché dei contenuti della Relazione geologico-tecnica adottata con D.C. n° 26 del 10-04-1997. Prima dell'inizio dei lavori per la realizzazione della stazione ecologica dovrà altresì essere accertata in sito l'eventuale presenza di sacche gassose (biogas) derivante dai processi chimico-fisici e biologici del corpo discarica.

55.03 *Cimiteri e relative fasce di rispetto-Cm*

55.03.01 Il Piano prevede di integrare l'area destinata ad attrezzature cimiteriali esistenti e di progetto con il sistema dell'accessibilità, dei servizi e del verde urbano del polo ludico-ricreativo sud-est, in particolare attraverso l'Ambito AV.4 destinato a parco urbano e cimiteriale; nell'ampliamento dell'attrezzatura cimiteriale esistente dovranno essere adottate adeguate soluzioni architettoniche nella continuità dell'impianto paesaggistico e ambientale, con la valorizzazione dell'accesso da via Gambaro a via Varallino (nuovo viale urbano) integrando le aree di margine.

Parametri urbanistici, edilizi, ambientali:

- Ip = 40%

- A = 40 alberi/ha; Ar = 60 arbusti/ha

55.03.02 Nelle aree di rispetto cimiteriali indicate in PRG non sono ammesse nuove costruzioni né l'ampliamento di quelle esistenti; per queste ultime è tuttavia ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione e l'ampliamento fino al 10% del volume esistente, oltre che la realizzazione di parcheggi e parchi pubblici attrezzati, comunque computabili ai fini della verifica degli standards urbanistici, ai sensi dell'art. 27 della L.R. 56/77 e s.m.i.; sono richiamate le disposizioni del R.D. 24-07-1934 n°1265 (T.U. leggi sanitarie) come modificato dall'art. 28 della Lg 1-08-2002 n°166. Indipendentemente da quanto rappresentato sulla planimetria di Piano e fino alla approvazione della nuova fascia di rispetto secondo le procedure indicate nella circolare regionale n. 16/URE del 9/12/87 "Modalità di individuazione delle zone di rispetto dei cimiteri nei Piani Regolatori", la profondità della fascia di rispetto cimiteriale è quella fissata dalla variante di PRGC approvata con D.G.R. n.74-43310 in data 23/4/85.

55.04 *Aree con attrezzature per il ricovero e la custodia di animali domestici- Tc*

Nelle aree così classificate, destinate alla realizzazione di strutture di ricovero per animali domestici e di affezione (quali ad es. canili per la custodia e l'osservazione degli animali), gli interventi dovranno avvenire nel rigoroso rispetto del D.Lgs 13-01-2003 n. 36 nonché delle prescrizioni riportate nelle Relazioni geologico-tecniche relative a ciascuna singola area di intervento. Il PRG si attua per intervento diretto, applicando i seguenti indici urbanistico-ambientali:

- Dc = 10,00 mtl per canili; 5,00 mt per altre tipologie; sono richiamate le fasce di rispetto dell'art. 59.07

- Ds = 10,00 mtl

- Hmax = 7,50 mtl

- Rc ≤ 25% del lotto

- P pertinenziali = 1 mq/3,5 mq Sul

- Ip ≥ 50% della Sf, con piantumazioni d'alto fusto in ragione di una ogni 40 mq di area permeabile ed essenze arboreo-arbustive e siepi diffuse almeno una ogni 10 mq; le suddette aree permeabili e piantumate dovranno prioritariamente essere disposte lungo i lati di confine e dalle strade con profondità minima di mt. 10,00

- è ammessa l'abitazione del custode con un massimo di 150 mq di Sul

- - sono prescritte tipologie, materiali e manufatti indicati all'art. 59.07 punto e).

Art. 56 Impianti di distribuzione del carburante

- 56.01 I distributori di carburante con relativi servizi accessori (uso C4.2), nel rispetto delle modalità, zone, distanze, requisiti di superficie, tipologia e di quanto altro prescritto dalle norme della Lr 8/1999, della DGR 31-01-2000 n. 48-29266 e della DGR 57-14407 del 20-12-2004, sono ammessi:
- nelle aree specificamente indicate dal Piano;
 - negli insediamenti commerciali e terziari esistenti e programmati e negli ambiti di trasformazione per attività, comprese le relative aree per servizi, ma ad una distanza non inferiore a mt. 100 da complessi residenziali;
 - nelle fasce di rispetto stradale esterne al territorio urbanizzato, come definite dalla normativa vigente.
- 56.02 Nel caso in cui l'area degli impianti per la distribuzione del carburante ed i relativi accessori ricada all'interno delle *"Aree agricole di salvaguardia, mitigazione e compensazione ambientale e di realizzazione della Rete Ecologica"* del successivo art. 62 la realizzazione di tali impianti ed attrezzature è condizionata alla realizzazione di una quantità equivalente (anche dal punto di vista funzionale e di mitigazione degli impatti), di area di ambientazione, che dovrà essere realizzata in adiacenza a tali aree sul perimetro degli impianti, compensando in questo modo la sottrazione di aree di ambientazione, con la realizzazione contestuale delle aree di ambientazione.

TITOLO IV – SISTEMA AMBIENTALE E AGRICOLO

CAPO I - SISTEMA AMBIENTALE E AGRICOLO, RETE ECOLOGICA E PAESAGGIO

Art. 57 Componenti del sistema ambientale e agricolo e norme generali

- 57.01 Il sistema ambientale e agricolo si articola nelle seguenti componenti:
- Territori agricoli periurbani
 - Territori agricoli
 - Aree boscate
 - Aree agricole di salvaguardia, mitigazione e compensazione ambientale e di realizzazione della Rete Ecologica (ex art. 33/a PRG '05)
 - Edifici adibiti ad usi extragricoli sorti in area agricola
 - Parco agricolo
 - Aree Preparco
 - Aree del Parco naturale della valle del Ticino
 - Reticolo idrografico e relative fasce di rispetto
- 57.02 In tutte le zone agricole, l'unità di intervento ai fini dell'applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi, è costituita dai terreni di pertinenza di ciascuna azienda agricola, singola od associata, compresi nel territorio comunale e classificati come Terreni o Territori agricoli di qualunque tipo. Ai fini del calcolo della superficie minima di intervento e dell'applicazione dei parametri edilizi, vengono computate anche le superfici dell'azienda ricadenti all'interno della fascia di rispetto stradale e ferroviario e di rispetto cimiteriale.
- 57.03 Per l'applicazione delle presenti norme, si fa riferimento allo stato di fatto dell'azienda al momento della richiesta di concessione, da provarsi con idonea documentazione, attestante la disponibilità ed il titolo di godimento del terreno. L'area asservita ai nuovi fabbricati ed agli interventi che prevedono aumenti di Sul, determinata in rapporto agli specifici parametri d'edificabilità, deve essere espressamente indicata nella domanda di permesso di costruire anche ai fini dell'introduzione in mappa e delle verifiche previste dalle presenti norme.
- 57.04 Gli atti di assenso per gli interventi edificatori nelle zone agricole é subordinato alla presentazione al Sindaco di un atto d'impegno dell'avente diritto che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola, le classi di culture in atto ed in progetto, il vincolo del trasferimento di cubatura, le sanzioni per l'inosservanza degli impegni; l'atto é trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale ed a spese del concessionario sui registri della proprietà immobiliare. Non sono soggetti all'obbligo della trascrizione gli interventi previsti dalle lettere d), e) ed f) dell'art. 9 della Ln 28-1-1977 n. 10.
- 57.05 Per quanto attiene ai mutamenti di destinazione d'uso valgono le norme di cui al 10° e 11° comma dell'art. 25 della Lur 56/77 e s.m.i.
- 57.06 Il recupero degli edifici rurali esistenti che alla data di adozione del Progetto Preliminare del PRG risultavano abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole è ammesso, nel rispetto di eventuali limitazioni stabilite nei successivi articoli del presente Titolo, alle seguenti condizioni:
- sono ammessi gli usi abitativi A1, E1.1 nonché quelle agrituristiche E2, gli esercizi pubblici quali bar e ristoranti e le attività sociali, culturali e per il tempo libero; non

- sono ammesse attività produttive né quelle direzionali, ricettive e commerciali che non siano connesse alle attività agrituristiche;
- gli interventi di recupero devono prevedere un'adeguata valorizzazione dei caratteri tipologici e degli elementi costruttivi originari, o corrispondenti a quelli tradizionali della tipologia rurale; tipi di intervento ammessi **MO, MS, Restauro e Risanamento conservativo, RE, Sostituzione Edilizia ai sensi dell'Art. 13 della Lur 56/77 e s.m.i;**
 - sono ammessi incrementi della Sul sino ad un massimo del 20% solo se rispondente all'adeguamento igienico-funzionale; la struttura preesistente, oltre ad essere documentata e chiaramente percettibile, dovrà avere una superficie minima tale da rispondere ai requisiti dell'art. 3 del DM 5-07-1975 (l'alloggio monostanza dovrà avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a 28 mq per una persona e a 38 mq se per due persone); sono inoltre richiamate le norme della LR n. 9 del 20-04-2003 "Norme per il recupero funzionale dei rustici"
 - gli interventi non dovranno prevedere l'apertura di nuove strade di accesso
 - con eccezione delle opere che a giudizio della Commissione Edilizia saranno considerate superfetazioni di epoca recente e per le quali è prescritta la demolizione, tutti i manufatti dovranno essere migliorati e riqualificati nei caratteri e nella qualità edilizia; è prescritto l'uso di forme architettoniche semplici, nonché di materiali ed elementi costruttivi di tipo tradizionale, appartenenti al contesto ed alla tradizione storica locale, ed in particolare: coperture in tegole di coppo, orditure di coperture in legno, infissi in legno ed a persiana, paramenti esterni intonacati od in mattone facciavista, manufatti in ferro di fattura lineare; non sono ammessi rivestimenti in pietra, né piastrelle;
 - per quanto non riportato o in eventuale contrasto valgono le norme dell'art. 25 della LR 56/77 e s.m.i.

57.07 In tutti gli ambiti di cui al presente Titolo valgono le prescrizioni della Lg 4-02-1963 n. 58 relative alle limitazioni d'altezza ed alla realizzazione di ostacoli nell'area di rispetto dell'Aeroporto di Cameri e della Malpensa, come risulta rappresentata nelle tavole del PRG.

Con particolare riferimento all'Aeroporto della Malpensa e alle "Mappe di Vincolo e Limitazione Relative agli Ostacoli e ai Pericoli per la Navigazione Aerea" di cui all'art. 707 comma 1, 2, 3,4 del Codice della Navigazione come pubblicate da ENAC in data Ottobre 2012, nella cartografia del Piano sono introdotti i seguenti vincoli e limitazioni:

57.07.01 Linea di rappresentazione della "Superficie Orizzontale Esterna": nelle aree comprese tra il confine comunale nord e la suddetta linea rappresentata in cartografia di PRG sono da sottoporre a limitazione:

- le discariche, per la cui valutazione di accessibilità da realizzare in prossimità degli aeroporti si dovrà fare riferimento alle "*Linee guida per la valutazione della messa in opera di impianti di discarica in prossimità del sedime aeroportuale*", pubblicate sul sito Internet di ENAC www.enac-italia.it
- altre fonti attrattive di fauna selvatica nell'intorno aeroportuale quali impianti di depurazione acque reflue, laghetti e bacini d'acqua artificiali, canali artificiaili, produzioni di acquicoltura, aree naturali protette, piantagioni, coltivazioni agricole e vegetazione estesa, industrie manifatturiere, allevamenti di bestiame. Per la valutazione di accettabilità degli impianti di cui sopra da realizzare in prossimità degli aeroporti, con l'individuazione delle tecniche di mitigazione delle fonti di attrazione, si dovrà fare riferimento alle "*Linee guida relative alla valutazione delle fonti attrattive di fauna selvatica in zone limitrofe agli aeroporti*" pubblicate sul sito Internet di ENAC www.enac-italia.it

57.07.02 Linea di rappresentazione delle "Limitazioni degli Impianti Eolici – Aree di Incompatibilità Assoluta": nelle aree comprese tra il confine comunale nord e la suddetta linea rappresentata in cartografia di PRG sono vietati impianti eolici.

- 57.07.03 Linea di rappresentazione delle "Limitazioni degli Impianti Eolici – Aree in cui è richiesta una Valutazione Specifica di ENAC": nelle aree comprese tra il confine comunale nord e la suddetta linea rappresentata in cartografia di PRG gli impianti eolici sono sottoposti ad una valutazione specifica di ENAC.
- 57.07.04 Linea di rappresentazione delle Limitazioni a Sorgenti Laser e Proiettori ad Alta Intensità: nelle aree comprese tra il confine comunale nord e la suddetta linea rappresentata in cartografia di PRG la valutazione di accettabilità di luci pericolose e fuorvianti ed in particolare del laser, dovrà fare riferimento ai requisiti indicati nel "Regolamento per la Costruzione e l'Esercizio degli Aeroporti" Cap. 6 – par. 1.3.
- 57.08 In tutti i territori agricoli e nelle aree pre-parco, in attuazione di quanto prescritto dall'art. 12, comma 11 del P.T.R. Ovest Ticino, le fasce di rispetto a cui è consentita la coltivazione dei riso sono così stabilite in:
- mt. 100 dagli aggregati di abitazione, dai cimiteri, dalle aree per attrezzature e servizi urbani e territoriali;
 - mt 20 dalle abitazioni sparse
 - misura prevista dal DPR n. 236 del 24-05-1988 e s.m.i. dai punti di captazione delle acque ad uso idropotabile.
- 57.09 Ai sensi dell'art. 1, comma 1 della Lr 21/1999 l'attività di bonifica ed irrigazione è finalizzata allo sviluppo, alla tutela, e alla valorizzazione delle produzioni agricole con particolare riguardo alla qualità, alla difesa e conservazione del suolo, alla regolazione delle acque e alla salvaguardia dell'ambiente e delle risorse naturali

Art. 58 Territori agricoli periurbani

- 58.01 Costituiscono aree di filtro e di transizione tra i sistemi insediati ed i territori agricoli. Svolgono la duplice funzione di tutela dell'abitato dalle attività intensive e di protezione del territorio e del paesaggio dall'espansione e dalla diffusione urbana. Ove specificamente indicato in cartografia, si attuano inoltre le prescrizioni dell'art. 16, 6° comma del PTR Ovest Ticino.
- 58.02 *Disciplina funzionale e degli interventi edilizi*
- a) le aree sono inedificabili; possono essere utilizzate ai fini del calcolo delle volumetrie per le abitazioni rurali, ai sensi del successivo art. 59, con trasferimento delle relative possibilità edificatorie su altre aree agricole edificabili;
 - b) sono ammesse coltivazioni a prato, seminativi, culture legnose specializzate, culture orticole e floricole; le serre ad impianto fisso, nel rispetto degli indici e delle prescrizioni dei successivi art. 59.06 e 59.07, preferibilmente in adiacenza alle aree urbanizzate e/o alle aziende agricole esistenti, con esclusione delle aree indicate al successivo comma 58.03; non sono ammessi depositi, stoccaggi od accumuli di materiale di qualsiasi tipo e natura;
 - c) nell'ambito di queste aree potranno essere individuate dall'Amministrazione Comunale specifiche zone da destinare alla coltivazione di orti urbani, da attuarsi mediante adeguati progetti di infrastrutturazione con le caratteristiche tipologiche-funzionali indicate al precedente art. 40.06 e con singoli lotti di intervento non superiori a 1.500 mq.; potranno inoltre essere individuate aree destinabili al ricovero e/o rifugio di animali domestici con Sul non superiore a 150 mq, con esclusione di canili.
- 58.03 Serre e manufatti di cui al precedente comma sono comunque vietati nelle aree indicate dal PTR Ovest Ticino all'art. 16 comma 6 delle Norme Generali (aree ai margini dei tratti extraurbani della via Monte Grappa, della via Ticino e della SP Pernate-Romentino) e nell'intorno del santuario del Varallino, come meglio individuate nella cartografia di PRG alla Tav. P.5a- Vincoli, prescrizioni, rispetti, servizi.

Art. 59 Territori agricoli

59.01 Sono comprese nel presente articolo le aree destinate alle attività agricole ed all'edificazione ai soli fini agricoli.

59.02 *Disciplina urbanistica e funzionale*

In queste zone le nuove costruzioni sono ammesse, con le limitazioni di cui ai successivi commi del presente articolo, esclusivamente nel caso di abitazioni, impianti, infrastrutture e attrezzature necessarie e collegate alla produzione agricola e precisamente:

- a) case di civile abitazione in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze economiche, sociali e culturali dei lavoratori agricoli di cui al 3° comma dell'art. 25 delle Lur 56/1977 e s.m.i. Uso corrispondente = E1.1
- b) fabbricati e strutture di servizio dell'azienda agricola e strettamente integrati all'attività dell'azienda stessa, ovvero funzionali all'attività di più aziende agricole, quali fienili, depositi, sili, serbatoi idrici, magazzini per i prodotti del suolo, ricoveri per macchine agricole, essicatoi. Uso corrispondente = E1.2
- c) allevamenti aziendali ed interaziendali comprensivi di stalle e porcilaie, impianti produttivi agro-alimentari-floricoli ovvero strutture adibite alla prima trasformazione, alla manipolazione ed alla conservazione e vendita - al dettaglio ed all'ingrosso - dei prodotti delle aziende agricole, singole o associate, quali caseifici, cantine, frigoriferi nonché le relative strutture complementari comprese le abitazioni per il personale necessario per la sorveglianza di detti impianti. Uso corrispondente = E1.3
- d) gli impianti zootecnici intensivi riferiti a quegli allevamenti aventi carattere intensivo, cioè con alimentazione del bestiame effettuata mediante razioni alimentari non producibili dall'azienda (o producibili in misura inferiore al 25% del totale in unità foraggere). I fabbricati di servizio di questo tipo di impianti intensivi sono da considerarsi parte integrante del medesimo uso. Uso corrispondente = E1.4
- e) gli edifici e gli impianti florovivaisti ovvero le strutture indirizzate ad attività commerciali-florovivaistiche, con manufatti adibiti alla trasformazione, manipolazione, conservazione e vendita - al dettaglio e all'ingrosso dei prodotti, nonché servizi connessi a tale attività. Uso corrispondente = C1.7
- f) attrezzature per il ricovero e l'allevamento degli animali da campagna, compresa l'equitazione con relative strutture di maneggio, e quelle terziarie e commerciali direttamente connesse. Uso corrispondente = E1.5

59.03 Le attività di ricovero e allevamento di animali domestici, comprese le attività terziarie e commerciali direttamente connesse (Usi corrispondenti = E1.6), sono ammesse esclusivamente nel territorio agricolo compreso tra il confine con il Comune di Cameri a nord, il confine del Parco del Ticino a nord-est, la SS. 341 a est, la nuova strada di collegamento SS.341-SP.4 a sud, la strada provinciale SP.4 a ovest nonché nel territorio agricolo compreso tra il sedime ferroviario Novara-Seregno a sud, il tracciato della tangenziale di collegamento SP.4-via Novara a est, il confine con i Comuni di Cameri e Novara a nord e a ovest.

59.04 E' ammessa l'attività agricola non legata alla produzione di aziende agricole; a tal fine è consentita la costruzione di ricoveri per attrezzi agricoli con le caratteristiche tipologiche-funzionali indicate al precedente art. 40.06 e con singoli lotti di intervento non superiori a 1.500 mq. L'autorizzazione alla realizzazione dei ricoveri potrà essere rilasciata solo previo impegno formale di destinazione d'uso e di rimozione degli stessi una volta cessata l'attività.

59.05 La realizzazione degli impianti zootecnici intensivi per gli usi E1.4 sono subordinati alla stipula di una convenzione che stabilisca, in caso di loro dismissione, il ripristino delle aree nella configurazione morfologica esistente prima dell'intervento in oggetto.

59.06 *Indici e parametri urbanistici, edilizi e ambientali*

a) Abitazioni agricole (E1.1)

- $U_f = 200$ mq/ha per colture protette in serre fisse
- $U_f = 170$ mq/ha per colture orticole o floricole specializzate
- $U_f = 100$ mq/ha per colture legnose specializzate
- $U_f = 70$ mq/ha per terreni a seminativo ed a prato
- $U_f = 30$ mq/ha per terreni a bosco e coltivazione industriale del legno.
- $R_c = 30\%$ dell'area direttamente asservita, comprensiva degli altri edifici agricoli
- $D_c \geq 5,00$ mt
- $D_s \geq 10,00$ mt e con i minimi dell'art. 48
- Distanze dalle concimaie = 25,00 mt, ai sensi DPR n. 303 del 19-03-1956
- $H = 7,50$ mt
- Indici e parametri si applicano con le modalità stabilite dal 15° al 20° comma dell'art. 25 della Lur 56/77 e s.m.i.; la distanza dal centro aziendale di cui al 17° comma dello stesso articolo è stabilita in 5,00 km
- le residenze rurali esistenti di imprenditori agricoli a titolo principale per le quali sia accertato il particolare disagio abitativo e l'insufficiente dotazione aziendale, possono essere ampliate sino ad un massimo di 150 mq per ogni Unità immobiliare.

b) Impianti ed attrezzature per la produzione agricola, allevamenti aziendali, impianti zootecnici (E1.2, E1.3, E1.4,)

- $U_f = 0,4$ mq/mq per impianti produttivi per la lavorazione e conservazione di prodotti
- $U_f = 0,2$ mq/mq negli altri casi
- $R_c = 30\%$ dell'area direttamente asservita all'azienda, comprensiva degli altri edifici agricoli
- $D_c \geq 5,00$ mt; 20 mt per E1.4
- $D_s \geq 10,00$ mt e con i minimi dell'art. 48
- $H = 7,50$ mt; 12,00 per silos o serbatoi idrici
- $A = 10$ alberi/100 mq di Sul
- $A_r = 20$ arbusti/100 mq di SUL
- nel caso di insediamenti esistenti è comunque concessa la possibilità di un incremento degli stessi per un massimo del 20% di Sul qualora l'azienda non disponga degli indici urbanistici.

c) Impianti e strutture florovivaistiche (C1.7)

- $U_f = 0,5$ mq./mq. con un massimo di Sul di 5.000 mq.
- $H = 7,50$ mt.

d) Attrezzature per il ricovero di animali da campagna e di animali domestici (E1.5, E1,6)

- $U_f = 0,3$ mq/mq
- $R_c = 30\%$ dell'area direttamente asservita all'azienda, comprensiva degli altri edifici
- $D_c \geq 10,00$ mt per canili; 5,00 mt per altre tipologie
- $D_s \geq 10,00$ mt e con i minimi dell'art. 48
- $H = 7,50$ mt
- P pertinenziali = 1 mq/3,5 mq Sul
- $I_p = 50\%$ dell S_f ; con piantumazioni d'alto fusto in ragione di una ogni 40 mq di area permeabile ed essenze arboreo-arbustive e siepi diffuse almeno una ogni 10 mq; le suddette aree permeabili e piantumate dovranno prioritariamente essere disposte lungo i lati di confine e dalle strade con profondità minima di mt. 10,00
- è ammessa l'abitazione del custode con un massimo di 150 mq di Sul.

59.07 *Prescrizioni e fasce di rispetto*

- a) Ai sensi dell'art. 27, 7° comma della Lur 56/77 e s.m.i., la distanza tra i ricoveri di animali e le abitazioni esistenti non facenti parte dell'azienda agricola non potrà essere inferiore a:
- a.1 per gli allevamenti intensivi ad alto impatto ambientale (suini, vitelli a carne bianca, pollame e avicunicoli) fino a 200 mq di ricovero o stalla = 400 mt;
 - a.2 per gli allevamenti intensivi ad alto impatto ambientale (suini, vitelli a carne bianca, pollame e avicunicoli) superiori a 200 mq di ricovero o stalla = 800 mt;
 - a.3 altri allevamenti a basso impatto ambientale (bovini, equini, ovini e caprini, etc.) fino a 300 mq di ricovero o stalla = 150 mt;
 - a.4 altri allevamenti a basso impatto ambientale (bovini, equini, ovini e caprini, etc.) superiori a 300 mq di ricovero o stalla = 300 mt;
 - a.5 ricoveri e allevamenti di cani = 200mt
 - a.6 al 50% delle distanze minime sopradette qualora l'azienda dimostri di applicare e attuare tecnologie finalizzate alla riduzione degli inquinanti reflui e delle emissioni odorose e rumorose, purché gli impianti siano tecnicamente concordati con l'ARPA competente per territorio.
- b) Negli interventi di cui ai punti a.1 e a.2 dovrà essere realizzata una fascia piantumata con alberi d'alto fusto attorno all'impianto, di larghezza variabile da mt. 30 a mt. 60 in relazione all'andamento dei venti dominanti e con essenze concordate con l'Amministrazione Comunale; la realizzazione della fascia piantumata è condizione per il rilascio degli atti di assenso edilizio anche per interventi edilizi di altro tipo (restauri, ristrutturazioni, ampliamenti).
- c) Concimaie di stalle esistenti, ampliate o rilocalizzate
- c.1 sono prescritte distanze non inferiori a:
 - 25 mt. dalle abitazioni rurali, ai sensi DPR n. 303 del 19-03-1956;
 - 100 mt da ogni più vicina area residenziale o con attività;
 - 50 mt da corsi d'acqua a scorrimento continuo (canali principali);
 - 100 mt da fiumi;
 - 100 mt da strade e spazi pubblici;
 - c.2 lo scolo dovrà avvenire nel rispetto della Ln 10-09-1976 n. 319 e dalle leggi regionali del settore; le concimaie devono essere realizzate con muretto di contenimento almeno sui due lati, platea di materiale impermeabile e inclinazione verso il pozzo di raccolta.
- d) Per quanto riguarda la realizzazione di serre per colture intensive e/o specializzate si prescrive quanto segue:
- d.1 l'area coperta destinata a serra e a coltivazione intensiva deve essere adeguatamente impermeabilizzata al fine di impedire la percolazione di acque e prodotti impiegati nella coltivazione, provvedendo alla raccolta dell'eventuale percolato in idonee vasche di accumulo e opportuno smaltimento;
 - d.2 il manufatto destinato a serra deve essere realizzato con l'impiego di strutture aventi buona qualità tecnica e costruttiva;
 - d.3 devono essere realizzate aree piantumate di occultamento, estese ad una superficie >15% dell'area di pertinenza ed in ragione di un'essenza arborea ogni 30 mq di Sc dalle serre;
 - d.4 è fatto divieto di installare impianti che creino rumore, emissioni gassose ed odore;
 - d.5 la superficie di vendita annessa ad una attività produttiva florovivaistica è ammessa se ricavata, in condizioni di sicurezza, nella stessa struttura produttiva e non deve superare quella massima prevista per gli esercizi di vicinato; in tale caso è inoltre prescritto che:

- deve essere reperita ed attrezzata all'esterno dell'eventuale recinzione una superficie destinata a parcheggio privato d'uso pubblico non inferiore al 100% della Superficie di vendita con un minimo di 100 mq;
 - gli accessi alla attività ed alle aree di parcheggio, se collocati sulla viabilità principale provinciale o comunale extraurbana, devono avere larghezza non inferiore a mt. 7,00 e dotati di isola di separazione tra entrate ed uscite, adeguatamente segnalati ed illuminati.
- e) Per quanto attiene a tipologie edilizie, materiali e manufatti da impiegarsi negli interventi relativi ad edifici, ad attrezzature agricole aziendali, quali stalle, magazzini, depositi e tettoie nonché ai caratteri ambientali dell'insieme, si prescrive:
- e.1 tipologia edilizia e impianto planivolumetrico assimilabile a quello degli edifici tradizionali delle zone rurali, con composizione unitaria dei corpi di fabbrica a corte o in linea, anche in aderenza a recinzioni in muratura, evitando soluzioni con singoli edifici isolati;
 - e.2 realizzazione di coperture con pendenze delle falde non inferiori al 35%, con manti di copertura in tegole di laterizio (coppi o alla portoghese) e preferibilmente con materiali lignei nelle orditure a vista; non sono ammesse coperture piane;
 - e.3 impiego nei tamponamenti esterni di mattone a vista intervallato da campiture intonacate o in legno; non ammessi tamponamento in c.a. a vista;
 - e.4 progetti e manufatti con caratteri diversi da quanto previsto al presente comma possono essere accolti solo se adeguatamente motivati sotto il profilo dei migliori risultati architettonici e dell'inserimento ambientale.
- f) Gli interventi nei territori agricoli che ricadono in ambiti normati dall'art. 60 (Aree boscate), dall'art. 62 (Aree agricole di salvaguardia, mitigazione e compensazione ambientale e di realizzazione della Rete Ecologica), dall'art. 61 (Parco Agricolo), dall'art. 65 (Reticolo idrografico e relative fasce di rispetto) o collocati in adiacenza agli ambiti degli artt. 51.02 e 51.03 (Percorsi di Connessione Territoriale e Itinerari di Fruizione del Paesaggio Agrario), sono sottoposti alle prescrizioni e limitazioni specificamente contenute in dette norme, prevalenti su quelle del presente articolo.

Art. 60 Aree boscate

- 60.01 Nelle aree coperte da boschi d'alto fusto o di rimboschimento o che assolvono a funzione di salubrità ambientale o di difesa dei terreni non sono ammesse nuove costruzioni; ogni intervento è sottoposto al preventivo parere dell'Autorità competente.
- 60.02 Nei terreni agricoli coperti da bosco o da vegetazione forestale arborea come definita ai sensi dell'art. 2 del DLgs. 227/2001 e dell'art. 2 della Lr 45/1989, gli interventi sono sottoposti ai vincoli ed alle prescrizioni delle suddette norme, nonché a quelle dell'art. 142 (e successivi) del DLgs 42/04 Codice del Paesaggio e della Lr 20/1989. L'autorizzazione dell'Autorità competente non è richiesta per le operazioni silvo-culturali; sono in ogni caso richiamate le norme della Lr 57/89 e quanto previsto dalla Prescrizioni di Massima di Polizia Forestale (P.M.P.F.) vigenti.
- 60.03 Gli interventi di estirpo di aree boscate superiori a 5 ha e di rimboschimento superiori a 20 ha sono sottoposti alle procedure di Valutazione di Impatto Ambientale ai sensi della Lr 40/98.
- 60.04 Ai sensi dell'art. 19 della Lr 04/2009 la trasformazione del bosco deve essere compensata da rimboschimenti con specie autoctone, preferibilmente di provenienza locale, su terreni non boscati; per quanto non ancora normato da parte della Regione Piemonte, la superficie minima di trasformazione per cui viene prevista la compensazione è di 500 mq; per ogni metro quadrato di bosco trasformato deve essere prevista la realizzazione di 3 mq di nuovo bosco (rimboschimento) o 5 mq di

miglioramento boschivi, fatto salvo quanto potrà essere previsto nel regolamento attuativo di cui al comma 3 e 6 dell'art. 19 della Lr 04/09; in luogo del rimboschimento compensativo, è ammesso il versamento di una quota corrispondente all'importo presunto dell'intervento compensativo; per interventi compensativi si intende anche la realizzazione di fasce boscate, filari, siepi arbustive ed arboree per una quantità pari all'importo presunto del rimboschimento.

- 60.05 Le compensazioni di cui al comma precedente vanno anche previste nel caso di realizzazione di reti tecnologiche (elettrorodotti, oleodotti, ecc.) negli attraversamenti di zone boscate, anche se temporanei (in cui è previsto il reimpianto post cantiere).
- 60.06 All'interno delle aree boscate l'uso dei mezzi motorizzati in percorsi fuori strada, strade poderali ed interpoderali, piste di esbosco e strade forestali è consentito solamente per lo svolgimento dell'attività agro-silvo-pastorale, di servizio e/o vigilanza, di spegnimento di incendi, ed in genere di protezione civile, di soccorso e di assistenza sanitaria e veterinaria per l'esecuzione, nonché per l'esercizio, l'approvvigionamento e la manutenzione di opere pubbliche e di pubblica utilità nonché ai proprietari di fondi e di case non raggiungibili altrimenti. Il divieto di transito dei mezzi di cui sopra su strade poderali ed interpoderali, sentieri, mulattiere piste di esbosco e strade di servizio forestali deve essere segnalato da appositi cartelli segnaletici.

Art. 61 Parco agricolo

- 61.01 Nelle aree agricole poste fra centro abitato e aree Pre-parco, anche in attuazione di quanto previsto nella Scheda d'Ambito SA 20 del PTR Ovest Ticino, approvato con DCR n° 417-11196 del 23-7-1997, è delimitato l'ambito del "parco agricolo" nel quale sono prioritarie le seguenti azioni:
- tutelare le aree sensibili a confine con il Pre-parco;
 - ricreare un paesaggio agricolo tipico della campagna novarese con filari, siepi e boschetti e un contesto ambientale di pregio alle porte dell'abitato;
 - aumentare la copertura vegetale per limitare l'erosione del suolo, favorire la formazione di substrati profondi, incrementando la ritenzione idrica;
 - creare un'area multifunzionale alle porte della città, destinata sia alla produzione agricola sia allo svago, quale integrazione della quota parte del verde urbano estensivo;
 - concorrere alla formazione del reticolo ecologico locale e favorire la formazione di aree di compensazione ambientale a contatto con la zona edificabile;
 - rinaturalizzare il reticolo dei canali irrigui;
 - migliorare l'accessibilità perdonale e ciclabile, attraverso il recupero e la sistemazione della rete interpoderale e vicinale esistente;
 - mantenere l'utilizzazione agricola dei fondi;
 - evitare la formazione di cinture insediative continue.
- 61.02 Le aree del Parco agricolo sono individuate, insieme alle aree del successivo art. 62, come ambito prioritario per l'assegnazione di incentivi finanziari a sostegno delle opere di rinaturalizzazione e di aumento delle biomasse, anche al fine di compensazione ambientale per le trasformazioni di suoli agricoli in aree urbane, con le modalità previste all'art. 10.03.
- 61.03 Sono dettate inoltre le seguenti prescrizioni:
- a Nord del Canale Cavour deve essere previsto il contenimento delle superfici destinate alla coltura irrigua, con particolare riferimento all'espansione delle camere colturali del riso;
 - deve essere evitata la frammentazione insediativa a carattere agricolo.

Art. 62 Aree agricole di salvaguardia, mitigazione e compensazione ambientale e di realizzazione della Rete Ecologica

- 62.01 Il Progetto di PRG individua nell'Elaborato Pr1 - *Proposte per il sistema ambientale* e nell'elaborato P5a - *Vincoli, prescrizioni, rispetti, servizi* le aree costituenti la *Rete ecologica*, con l'obiettivo:
- di tutela, conservazione e riqualificazione del paesaggio e dell'ambiente naturale, in particolare quello delle aste dei canali e dei corsi d'acqua pubblici, delle rogge e dei rii;
 - di attuare la continuità della rete, interconnettendo tra loro gli ambienti e gli ecosistemi naturali con il sistema del verde urbano e del verde estensivo;
 - di definire, attraverso specifici progetti di riqualificazione ambientale di livello locale, intercomunale e/o provinciale, gli usi, i tipi di intervento e le modalità di conservazione, integrazione e nuova realizzazione del sistema di rete ecologica, anche secondo quanto prescritto all'art. 3.1 del P.T.P.
- 62.02 Le componenti della Rete ecologica sono i seguenti:
- a) *componenti primarie* (aree "A"), costituite dagli elementi del reticolo ecologico principale del P.T.P. provinciale che nel territorio comunale individua:
 - a.1 l'area del Parco Naturale della valle del Ticino
 - a.2 le fasce spondali dei canali Cavour e Diramatore Vigevano, ove la profondità delle fasce risulta di norma pari a mt. 50, con le eccezioni cartograficamente indicate in prossimità delle aree urbane ed edificate.
 - b) *componenti secondarie* (aree "B"), che costituiscono altri elementi importanti per garantire la connettività locale della rete e che riguardano in particolare il reticolo idrografico minore ad alveo naturale ed artificiale, gli ambiti classificati in classe geomorfologica edificatoria nulla, i tratti di strade vicinali ed interpoderali e gli ambiti delle fasce di rispetto delle nuove infrastrutture ferroviarie e viarie.
 - c) *componenti di connessione locale, di mitigazione e compensazione ambientale* (aree "C"), che comprendono gli elementi di connessione sia del territorio extraurbano sia di quello urbano; le azioni dovranno garantire la connessione tra le altre componenti della rete e l'incremento del potenziale ecologico-ambientale, volte alla rinaturalizzazione dei suoli ai margini delle aree urbanizzate e delle aree libere. Le aree agricole di cui al presente punto, specificamente indicate nella cartografia di PRG o individuate dagli Strumenti Urbanistici Esecutivi anche in attuazione dei disposti della Lr 40/98 e s.m.i. o previste quali fasce di rispetto nel caso di realizzazione di reti tecnologiche (elettrodotti, gasdotti, ecc...) o individuate o da individuare in attuazione di prescrizioni relative ad ambiti di trasformazione, sono poste prioritariamente ai margini o entro gli ambiti di trasformazione urbanistica ed assolvono alle funzioni di compensazione e/o mitigazione degli impatti ambientali indotti da dette trasformazioni.
- 62.03 Gli spazi individuati dal Piano, ancorché classificati in classe geomorfologica edificatoria nulla, o ricompresi entro fasce di rispetto dalle infrastrutture e dai corsi d'acqua, sono inedificabili ai sensi dell'art. 13, 7° comma della Lur 56/77 e s.m.i.; ove non ne sia stata prevista dal Piano l'acquisizione per destinazioni d'uso pubbliche a parco e verde estensivo, possono essere utilizzate ai fini del calcolo delle volumetria per le abitazioni rurali, ai sensi dell'art. 59, con trasferimento delle relative possibilità edificatorie su altre aree agricole edificabili.
- 62.04 Compatibilmente con i vincoli connessi alla presenza di reti infrastrutturali e tecnologiche, è richiesto l'impianto di componenti vegetazionali intensive e autoctone d'alto fusto (essenze autoctone specifiche dell'Ecosistema della Valle del Ticino nella formazione "Querce-Carpineto"), nuclei arboreo-arbustivi (nocciolo, ciliegio, gelso, melo selvatico, salice, ecc...), barriere verdi e siepi (biancospino, prugnolo, rosa selvatica, ecc...); le specie da impiantare vanno scelte esclusivamente tra quelle autoctone.

- 62.05 Le aree di cui al presente articolo, sono inoltre considerate:
- ambito prioritario per l'assegnazione di incentivi finanziari a sostegno delle opere di rinaturalizzazione e di aumento delle biomasse, anche al fine di compensazione ambientale per le trasformazioni di suoli agricoli in aree urbane, con le modalità previste all'art. 10.03.
 - ambito privilegiato di applicazione degli interventi e dei benefici relativi a Regolamenti CEE legati al Piano di Sviluppo Rurale; potrà essere favorita dal Comune di Galliate la costituzione di consorzi di miglioramento fondiario e boschivo tra proprietà private e proprietà pubblica per l'attuazione dei suddetti interventi.
- 62.06 Negli ambiti di cui al presente articolo gli interventi si attuano anche con riferimento alle "Linee guida di attuazione della rete ecologica provinciale" approvate dalla Provincia di Novara con D.C.P. n. 10 del 30-03-2007.

Art. 63 Pre-parco

- 63.01 Le aree pre-parco sono poste ai margini dell'area del Parco del Ticino e sono caratterizzate da aree agricole e da ampie aree boscate d'interesse ambientale, per le quali si rende necessario un complesso di interventi conservativi e manutentivi, oltre all'esistenza di insediamenti ed attività di trasformazione del territorio (cave, discariche, complessi ricettivi ed agrituristici) per i quali si rendano necessari adeguati interventi di recupero e di riqualificazione funzionale ed ambientale.
- 63.02 Le aree di cui al presente articolo sono delimitate in cartografia del PRG e comprese in uno o più Piani Particolareggiati Esecutivi d'iniziativa pubblica con i contenuti di cui agli articoli 38 e 39 della Lur 56/77 e s.m.i.
- 63.03 Obiettivi e contenuti dei P.P.E. sono i seguenti:
- a) individuare sul territorio agricolo gli interventi necessari per il recupero, valorizzazione e conservazione attiva dei caratteri agricoli e degli impianti delle aree boscate, compresa l'individuazione delle aree ove, sulla base di un'adeguata analisi agrotecnica-forestale e paesaggistica, risulti necessario ampliare, modificare e riordinare l'estensione delle stesse;
 - b) stabilire opere e/o oneri di compensazione ambientale connessi alla dimensione degli interventi di trasformazione ed alla estensione delle aree di miglioramento compensativo, con particolare riferimento alla riqualificazione delle aree boscate ed all'impianto di filarie e siepi arbustive, definendone le modalità di realizzazione e/o corresponsione;
 - c) individuare gli interventi infrastrutturali, viabilistici e di servizio necessari per un'ordinata organizzazione della fruizione e dell'accessibilità pubblica, tenendo conto che le singole opere e manufatti devono risultare compatibili con i caratteri ambientali ed ecologici della zona; gli interventi dovranno essere distinti in relazione ai diversi modi di accesso (pedonale, ciclabile, veicolare) valorizzando in particolare le escursioni e la mobilità non motorizzata;
 - d) individuare, nelle aree che sono state oggetto di interventi di trasformazione e modificazione dell'assetto agricolo ed idrogeologico, le modalità di ripristino ambientale, con il recupero sia ai fini agroforestali, che sociali, ricreativi, sportivi e ricettivi, questi ultimi nel rispetto delle norme successive;
 - e) attribuire agli edifici esistenti gli indici, le prescrizioni e le destinazioni d'uso compatibili con l'assetto generale e vocazioni specifiche della zona, con il prioritario mantenimento e salvaguardia dell'attività agricola in essere;
 - f) individuare le aree e gli immobili per i quali gli interventi potranno essere ammessi con intervento edilizio diretto, con la precisazione delle destinazioni d'uso delle singole aree e l'individuazione delle unità d'intervento con indicazione delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

- g) individuare gli immobili da espropriare al fine di realizzare gli interventi pubblici con particolare riguardo alle attrezzature, infrastrutture, opere ed impianti d'interesse generale.

63.04 *Disciplina funzionale*

Nelle aree di cui al presente articolo, la precisazione delle singole destinazioni d'uso sarà effettuata dai PPE con riferimento alle seguenti attività:

- a) attività agricole e silvo-pastorali, con riferimento all'art. 60 e 61 delle presenti NdA. ed alle norme dell'art. 25 della Lur 56/77 e s.m.i., limitatamente agli usi E1.1, E1.2, E1.3, E1.5, C1.7; le attrezzature per gli usi E1.6 per il ricovero e allevamento di animali domestici sono ammesse limitatamente alle aree pubbliche adiacenti all'attuale canile sanitario in Strada del Piaggio e nel comparto del PPE a nord della SS. 341;
- b) attività ricreative, sportive e del tempo libero all'aperto e compatibili con i caratteri ambientali della zona, quali maneggi e centri ippici, aree attrezzate per il golf, centro di nuoto, campi per la disciplina sportiva del tennis, calcio, pallavolo, ecc.; sono escluse attività connesse alla motorizzazione, nonché il rimessaggio di caravan, roulotte e simili, anche a cielo aperto;
- c) attività **agrituristiche** ed attività terziarie, ricettive alberghiere ed extralberghiere connesse alle attività ricreative (usi A1.2, B1, C1.1 limitatamente alle unità di vicinato, C1.3, E2;
- d) eventuali residenze turistiche sono ammesse nei limiti del 20% della capacità insediativa di cui ai successivi commi.

Negli ambiti di cui al presente articolo non potrà essere ammessa l'ubicazione di attività **Seveso**, ovvero ricadenti nel campo di applicazione del DM 334/1999 e s.m.i.

63.05 *Parametri urbanistici, edilizi, ambientali*

- a) Negli interventi relativi ad attrezzature ed infrastrutture a servizio dell'attività agricola, ivi comprese le residenze dell'imprenditore e/o del conduttore, valgono le norme di cui al precedente art. 59, ivi comprendendo in tali attività anche quelle relative agli allevamenti di animali di campagna.
- b) Il dimensionamento delle aree da destinare a nuove attività ed attrezzature ricettive, ricreative, sportive e del tempo libero all'aperto, è fatta in sede di PPE, tenendo conto delle seguenti modalità :
- prioritariamente devono essere recuperate e riqualificate le aree attualmente destinate alla coltivazione di cave e ad usi di deposito e nelle quali sono in corso, o sono dismesse, attività che non abbiano un'adeguata compatibilità con il contesto (quali circuiti motorizzati, discariche, ecc.);
 - le nuove volumetrie da destinare ad attrezzature ricettive alberghiere ed extralberghiere, esercizi pubblici, servizi ed attrezzature per le attività ricreative (quali club-**house**, **dormy- house**, locali di ristoro e di accoglienza) devono essere contenute nell'indice di densità territoriale $U_t = 0,005 \text{ mq/mq.}$, calcolato sull'intera estensione della zona o sub-zona assoggettata a PPE; le volumetrie realizzabili saranno assegnate dal PPE alle singole zone d'intervento e di specifica destinazione d'uso, indipendentemente dai riferimenti fondiari che hanno concorso alla determinazione della capacità insediativa;
 - deve essere prioritariamente previsto il recupero e la riqualificazione di volumi esistenti; sono sempre ammessi gli interventi a servizio dell'attività agricola nel rispetto delle norme di cui all'art. 59; sono sempre ammessi, indipendentemente dai limiti volumetrici, edifici e locali tecnici per il ricovero delle attrezzature e dei mezzi a servizio della gestione e manutenzione delle aree;
 - in tutte le aree deve essere prevista un'adeguata dotazione di parcheggi pubblici e/o d'uso pubblico, dimensionati in relazione all'utenza prevista; le eventuali attrezzature ricettive dovranno dotarsi di aree di parcheggio pubblico o d'uso pubblico alberato non inferiore al 100% della S_{ul} ; in sede di PPE dovranno essere individuate le aree da attrezzare per la sosta anche a servizio dell'escursionismo e della mobilità pedonale nel Parco del Ticino;

- H max = 10,00 mt; sono esclusi dai limiti d'altezza le strutture e sovrastrutture destinate alle attività agricole e/o sportive e ricreative nei limiti strettamente necessari;
- Rc = 50% dell'area asservita agli insediamenti ammessi;
- Dc \geq 1/2 H, con un minimo di 5,00 mt;
- Ds \geq 10,00 mt e con i minimi dell'art. 48;
- prescrizioni particolari sono stabilite in sede di P.P.E.

63.06 Sino alla formazione del PPE, sulle aree e sugli immobili in esso compresi sono ammessi, purché conformi agli indirizzi normativi della scheda d'ambito SA **18** ed alle norme dell'art. 25 del Piano Territoriale Regionale "Ovest Ticino":

- gli interventi previsti dall'art. 59 e 60 a servizio dell'attività agricola;
- gli interventi previsti all'art. 66 per gli edifici residenziali sorti in area agricola;
- gli interventi di pubblico interesse di cui all'art. 43, 44, 45 (verde, servizi ed attrezzature di interesse comunale e generale) e 54, 55, 56 (rete e impianti tecnologici)
- gli interventi strettamente necessari alla coltivazione ai fini estrattivi nelle aree già oggetto di specifica convenzione e nei limiti temporali in essa previsti;
- i ricoveri per attrezzi agricoli con le caratteristiche tecnico-funzionali di cui dell'art. 40.06.

63.07 Sono inedificabili le aree comprese nella delimitazione dell'area Pre-parco per le quali l'inedificabilità è stata prevista dall'art. 16, comma 6 delle Norme Generali del PTO Ovest Ticino.

Art. 64 Aree del Parco Naturale della Valle del Ticino

64.01 A norma dell'art. 8 della Lr n. 56/77 e dell'art. 17 delle N.T.A. del Piano dell'area, il PRG del Comune di Galliate uniforma le sue previsioni a quelle del Piano Territoriale dell'Area del Parco Naturale della Valle del Ticino, facendo propri gli obiettivi di tutela dei valori naturalistici, ambientali ed economici del Parco e della sua fruizione sociale a fini scientifici, culturali e ricreativi.

64.02 Per tutte le aree all'interno del Parco valgono, senza eccezioni o deroghe, i divieti, le prescrizioni, le zonizzazioni e le norme tecniche di attuazione del Piano dell'Area e le norme regolamentari che il Consorzio di gestione del Parco potrà dettare anche successivamente in riferimento ai piani attuativi di settore.

64.03 I territori compresi entro una fascia di 150 mt dalle sponde del fiume Ticino sono sottoposte ai vincoli paesaggistici previsti dall'art. 142 del D.Lgs 22-01-2004 n. 42 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio).

64.04 Negli ambiti di cui al presente articolo non potrà essere ammessa l'ubicazione di attività **Seveso**, ovvero ricadenti nel campo di applicazione del DM 334/1999 e s.m.i.

64.05 Valutazione d'Incidenza per i progetti suscettibili di incidere direttamente o indirettamente sul SIC/ZPS: ai sensi dell'art. 43 della L.R. 19/09 tutti gli interventi e i progetti che sono suscettibili di creare in forma diretta o indiretta delle incidenze significative sulle specie e sugli habitat tutelati dal SIC/ZPS del Parco del Ticino sono da sottoporre a procedura di Valutazione d'Incidenza, ai sensi dell'articolo 5 del DPR 357/97 e s.m.i.

Art. 65 Reticolo idrografico e relative fasce di rispetto

65.01 Per il reticolo idrografico si fa riferimento alla distinzione operata nella *Relazione Geologico-tecnica* (elaborato P7.1) e nella *Carta di Sintesi della Pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica* (elaborato P7.2) nei quali sono individuati:

- il reticolo idrografico principale del fiume Ticino, dei Navigli, dei canali Cavour e Diramatore Vigevano
 - il reticolo idrografico minore e ad alveo naturale
 - i fontanili.
- 65.02 Le fasce di rispetto in applicazione dei minimi stabiliti dall'art. 29 della Lur 56/77 e s.m.i. e del R.D. 25-07-1904 n°523, tenendo anche conto delle limitazioni stabilite per la Classe di Pericolosità geomorfologica IIIa, sono prescritte in:
- mt. 100 per il fiume Ticino
 - mt. 25 per i canali Cavour e Diramatore Vigevano, fatti salvi minori arretramenti cartograficamente indicati in PRG
 - mt. 10 per il reticolo idrografico minore e ad alveo naturale cartograficamente indicato nella Tavole di PRG (Elaborati P5.a, P6, P7.2)
 - mt. 20 attorno alla testa e mt. 100 di percorso tutti i fontanili attivi e passibili di recupero.
- 65.03 Nelle fasce di rispetto del reticolo idrografico:
- sono unicamente ammesse destinazioni a percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato di natura, coltivazioni agricole, parcheggi pubblici o d'uso pubblico, viabilità di servizio ai lotti, con esclusione degli impianti di distribuzione del carburante;
 - dagli alvei, sponde e difese dalle acque demaniali come catastalmente individuate, sono vietati in modo assoluto dall'art. 96 del R.D. 25-07-1904 n°523, gli interventi relativi a:
 - a. piantagioni e movimento del terreno a distanza inferiore a mt. 4,00
 - b. scavi, nuove costruzioni ed ampliamenti a distanza inferiore a 10,00 mt.
 - in assenza di specificazioni cartografiche e normative del Piano, le distanze di cui all'art. 96 del R.D. 523/1904 sono intese come minime inderogabili; sono richiamate le specificazioni interpretative di cui alla Circolare P.G.R. 8-10-1998 n°14/LAP/PET;
 - qualora la fascia di rispetto interessi una zona edificabile di PRG, nell'area edificabile inclusa è ammesso il calcolo degli indici di utilizzazione e la trasposizione dell'edificabilità sulla zona adiacente avente la stessa destinazione, oltre la linea di arretramento;
 - negli ambiti di cui al presente comma non potrà essere ammessa l'ubicazione di attività Severo, ovvero ricadenti nel campo di applicazione del DM 334/1999 e s.m.i.
- 65.04 I territori compresi entro una fascia di mt 150 dalle sponde del fiume Ticino a dagli argini del canale Cavour, in quanto corsi d'acqua iscritto nell'elenco delle acque pubbliche ai sensi del R.D. 1775/1933 e dell'allegato A alla Lr. 28/89, sono sottoposti alle disposizioni dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004 Codice del Paesaggio; i progetti di iniziativa pubblica o privata delle opere di qualunque genere, che si intendono eseguire in detti territori, sono sottoposti al parere della Commissione Regionale per la Tutela dei Beni Culturali ai sensi dell'art. 10 della Lr 20/1989 e s.m.i.
- 65.05 Nelle fasce di rispetto dei canali Cavour e Diramatore Vigevano, in conformità alle previsioni normative SA 21 e SA 32 del vigente Piano Territoriale Regionale "Ovest Ticino, è inoltre prescritta:
- la salvaguardia ed il miglioramento della percorribilità lungo i canali, mediante il ripristino delle strade alzaie e della loro continuità limitatamente alle tipologie in uso, con contestuale recupero delle fasce marginali;
 - la salvaguardia degli elementi minori di interesse paesistico-ambientale, in particolare di quelli posti a ridosso delle strade alzaie o su fasce contigue ad esse;
 - la valorizzazione delle aree pertinentziali mediante azioni di recupero paesaggistico, ed azioni di recupero ambientale nei casi di contestuale intervento su aree degradate limitrofe;

- il ripristino della copertura vegetale preesistente su strade alzaie, ripe, fossati nei casi di interventi di alterazione della morfologia delle pertinenze;
- la salvaguardia e la tutela dei manufatti di ingegneria idraulica anche minore, costituenti patrimonio storico e culturale da valorizzare, con particolare riferimento agli interventi di manutenzione e sostituzione;
- la valorizzazione ed il miglioramento delle connessioni con elementi od aree di interesse ambientale (boschi, corsi d'acqua naturali, etc...);
- le fasce di rispetto indicate in cartografia di P.R.G. sono considerate aree di priorità per l'applicazione del Regolamento CEE 2080/92.

65.06 Nelle opere di ristrutturazione e completamento della rete idrografica minore ove siano previsti interventi di rifacimento e/o nuova realizzazione di alvei naturali o artificiali in trincea o in rilevato fino a mt 1,00 sono raccomandati manufatti non cementizi (es. fibre naturali, georeti, geostuoie, etc...); i fianchi di eventuali manufatti prefabbricati in vista devono essere ricoperti di terreno a scarpa naturale di pari altezza e per una larghezza non inferiore a mt. 2,50, opportunamente piantumati con siepi, arbusti e filari alberati scelti tra quelli indicati all'art. 63.04.

Art. 66 Edifici adibiti ad usi extra agricoli sorti in area agricola

66.01 Nelle aree con edifici residenziali, sorti in area agricola, si applicano le seguenti norme:

- a) sono ammessi gli usi abitativi A1 e i fabbricati accessori dell'art. 13.08
- b) sono ammessi gli interventi di MO, MS, RS, RC, **RE**; sono sempre ammessi gli interventi di recupero e trasformazione dei rustici nel rispetto delle norme della Lr 9/2003 e dalla Circolare 9/11/03 n. 5.PET; gli ampliamenti degli alloggi esistenti sono ammessi nella misura di 50 mq. di Sul per Ui; nel caso di abitazioni unifamiliari esistenti é ammesso l'ampliamento e/o sopraelevazione al fine di aggiungere una nuova unità immobiliare pari all'esistente e solo qualora ciò si renda necessario per le esigenze del nucleo familiare; negli edifici in condizioni degradate o che ricadono in fasce di rispetto o di vincolo sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione della Sul esistente esternamente al perimetro delle fasce o del vincolo stesso con pari Sul e con gli eventuali ampliamenti ammessi dal presente comma.
- d) *Parametri*
 - Numero piani: 2 fuori terra + sottotetto abitabile
 - Rc = 50% Sf; per gli interventi di cui alla Lr 9/2003 Rc=40%
 - Ip = 30%
 - D = quella prescritta all'art. 28.07 punto 3 a)
 - Dc = 5.00 mt
 - Ds \geq 10,00 mt e con i minimi dell'art. 48
- e) tutti gli interventi di cui al presente comma si attuano con IED.

TITOLO V – NORME SPECIALI E GENERALI

CAPO I – DISCIPLINA DEGLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI LUR 28/99 e s.m.i

Art. 67 Classificazione del comune e definizione del centro urbano

67.01 Il comune di GALLIATE in relazione alle caratteristiche della rete distributiva, della dotazione dei servizi, delle condizioni socioeconomiche e di consistenza demografica, ai fini dell'applicazione delle disposizioni dell'Allegato A alla D.C.R. n° 191-43016 nonché dell'Allegato A alla DGR 8-02-2010 n.85-13268 (Criteri per l'insediamento degli esercizi di somministrazione), risulta compreso nella classificazione della rete PRIMARIA dei COMUNI POLO della PROVINCIA di NOVARA:

Comune SUB POLO: GALLIATE* (v. D.C.R 191-43016 del 20-11-2012) *compreso nell'area di programmazione commerciale di NOVARA

Art. 68 Classificazione delle zone di insediamento commerciale

68.01 Nel Comune di GALLIATE si riconoscono le seguenti zone di insediamento:

Addensamenti:

Tipo	Descrizione	Vedi Tav. P5.a e Allegato 3 - Ambiti di Insed. Comm.
A.1	ADDENSAMENTO STORICO RILEVANTE: È l'ambito commerciale di antica formazione che si è sviluppato spontaneamente intorno al fulcro del territorio comunale (Piazza principale, piazza del mercato, Chiesa Municipio e simili) caratterizzato dalla presenza di attività commerciali e di servizi non rivolte prevalentemente al vicinato e da una buona densità residenziale. È riconoscibile nell'area centrale del centro abitato e può non coincidere con la perimetrazione degli insediamenti urbani aventi carattere storico-artistico così come definiti dall'articolo 24 della Lr 56/77 e s.m.i.	- Zona delimitata
A.4	ADDENSAMENTO COMMERCIALE URBANO MINORE O DEBOLE: Si riconosce in ambiti urbani che non hanno le caratteristiche per essere classificati A.1, A.2, A.3. Sono ambiti semicentrali di non antica formazione ubicati nei centri abitati e nel tessuto residenziale del Comune, ambito o percorso da assi viari di livello urbano locale caratterizzato da una presenza di offerta commerciale limitata alle funzioni meno rare. Gli addensamenti minori sono interclusi tra i vari tipi di addensamento.	- A.4.1 Asse viario via Ticino - A.4.2 Asse viario via Novara

Localizzazioni

Tipo	Descrizione	Vedi Tav. P5.a e Allegato 3 - Ambiti di Insed. Comm.
L.1	<p>LOCALIZZAZIONI COMMERCIALI URBANE NON ADDENSATE:</p> <p>Si riconoscono in aree che non hanno le caratteristiche per essere classificate A.1, A.2, A.3, A.4 e A.5. Sono aree totalmente intercluse per almeno tre lati nell'ambito del centro abitato, preferibilmente lambite o percorse da assi viari di livello urbano. Sono candidate ad ospitare attività rivolte al servizio dei residenti o al potenziamento dell'offerta nel quadro del processo di riqualificazione urbana.</p>	<p>- Su asse viario di Via Adamello</p> <p>- Su asse viario Via Trieste</p> <p>- Su assi viari di Via Trieste-Gambaro</p> <p>- in Largo Tricolore</p>

Tipo	Descrizione	Vedi Tav. P5.a e Allegato 3 - Ambiti di Insed. Comm.
L.2	<p>LOCALIZZAZIONI COMMERCIALI URBANO-PERIFERICHE NON ADDENSATE:</p> <p>Si riconoscono in aree che non hanno le caratteristiche per essere classificate A.1, A.2, A.3, A.4 ed L.1 e che non sono intercluse tra esse. Le localizzazioni commerciali urbano-periferiche non addensate sono ubicate in prossimità del centro abitato ed anche immediatamente all'esterno. Esse sono preferibilmente lambite o percorse da assi viari di primo livello e sono candidate ad ospitare attività rivolte al servizio dei consumatori nel quadro del processo di riqualificazione urbana. Possono includere eventualmente anche attività commerciali e/o di servizio preesistenti, compresi gli addensamenti A.5. Il riconoscimento è consentito quando non vi sia contrasto con il PCTP e in sua assenza previa acquisizione del parere della Provincia.</p>	<p>- Su asse viario di Via Novara e Via Roma</p> <p>- Su asse viario di Variante SS 341</p>

68.02 L'addensamento A.1 comprende entrambi i fronti delle vie di perimetrazione includendovi gli edifici che vi prospettano.

Per gli addensamenti A.4 resta inteso che il confine fisico, indicato cartograficamente sulla sede stradale, comprende entrambi i fronti dell'arteria includendovi gli edifici che vi prospettano o che, se interni, sono raggiungibili con accesso diretto dall'arteria. Inoltre appartengono all'addensamento gli edifici ubicati in fregio alle vie perpendicolari e parallele individuabili come da parametro E.4 (Prospetto 2 art. 13 D.C.R 191-43016 del 20-11-2012) in una estensione massima di mt. 100 calcolata dell'ultimo esercizio rilevato sull'asse A.4 alla data di adozione delle presenti norme.

68.03 Addensamenti e Localizzazioni riconosciute sono rappresentate nell'Allegato 3 alle presenti norme (*Allegato 3 – Ambiti di insediamento commerciale*) e nella Tav. P5.a - *Vincoli, prescrizioni, rispetti, servizi 1:5.000*.

68.04 Le localizzazioni commerciali urbane non addensate L.1 sono riconosciute anche in sede di procedimento per il rilascio delle autorizzazioni di cui all'art. 15 della D.C.R 191-43016, sempre che lo strumento urbanistico generale e/o esecutivo vigente preveda le destinazioni d'uso commerciale già al momento della presentazione dell'istanza di autorizzazione commerciale; il suddetto riconoscimento avviene

mediante l'applicazione di tutti i parametri di cui al Prospetto 4 dell'art. 14 della D.C.R. 191-43016 senza alcuna possibilità di deroga.

Art. 69 Compatibilità territoriale dello sviluppo

69.01 E' interamente richiamata la Tabella 3 dell'art. 17 della D.C.R. 191-43016 del 20-11-2012

Art. 70 Attuazione della destinazione d'uso commerciale

70.01 La destinazione d'uso commerciale è univoca ed è individuata secondo i seguenti principi:

- a) *commercio al dettaglio*: è attribuita nell'ambito degli addensamenti e delle localizzazioni commerciali senza alcuna specifica limitazione delle tipologie di strutture distributive compatibili; nelle altre zone del territorio urbanizzato è attribuita per consentire la realizzazione degli esercizi di vicinato. Tale destinazione è integrata o al tessuto residenziale o alle attività produttive industriali, artigianali, al terziario non pubblico e al commercio all'ingrosso. Ai sensi dell'art. 26, primo comma, lettera f) della Lur 56/1977 e s.m.i., come sostituita dalla Lr sul commercio, sono compresi nella destinazione d'uso commerciale i pubblici esercizi, l'artigianato e le attività terziarie al servizio della persona;
- b) *commercio all'ingrosso*: tale destinazione deve essere integrata, di norma, alle attività produttive industriali, artigianali e commerciali.

70.02 La destinazione d'uso commerciale abilita alla realizzazione di insediamenti commerciali solo nei casi in cui siano rispettate le compatibilità di cui all'art. 17 e i vincoli ed i requisiti di natura urbanistica fissati agli articoli 23, 25, 26 e 27 della D.C.R. 191-43016 del 20-11-2012.

Art. 71 Strutture di vendita

71.01 Nel territorio Comunale di GALLIATE nel rispetto della Tabella della Compatibilità territoriale allo sviluppo (Tabella 3 DCR n. 59-10831 del 24.3.2006) sono consentiti:

- 1) *esercizi di vicinato*: consentiti anche esternamente all'Addensamento e alle localizzazioni commerciali purché compresi in ambiti già edificati (salvo che si tratti di aree o edifici già destinati a servizi pubblici) ed in aree e/o edifici ove la destinazione commerciale al dettaglio sia consentita dallo strumento urbanistico generale e/o esecutivo vigente ed operante;
- 2) *medie e grandi strutture di vendita*: consentite esclusivamente negli Addensamenti e nelle Localizzazioni commerciali, (salvo che si tratti di aree o edifici già destinati a servizi pubblici) ed in aree e/o edifici ove la destinazione commerciale al dettaglio sia consentita dallo strumento urbanistico generale e/o esecutivo vigente ed operante.

71.02 La Superficie di Vendita, ai sensi dell'art. 5 della DCR n. 59-10831, si determina per ciascun esercizio commerciale calcolando la sola area coperta, interamente delimitata dai muri e al netto degli stessi, che costituisce la Superficie lorda di pavimento ai fini del rilascio del Permesso di Costruire o dell'autorizzazione edilizia. La Superficie di Vendita annessa ad attività produttiva, industriale o artigianale, deve essere ricavata, in condizioni di sicurezza, nello stesso immobile nel quale avviene la produzione; essa non deve superare quella massima prevista per gli esercizi di vicinato.

Art. 72 Nuove aperture, trasferimenti, variazione della superficie e di settore merceologico degli esercizi commerciali

72.01 Le nuove aperture, il trasferimento e le variazioni della superficie e del settore merceologico di esercizi commerciali sono soggette a quanto disposto dall'art. 15 della D.C.R. 191-43016 del 20-11-2012.

Art. 73 Misure di tutela dei beni culturali e ambientali

73.01 Le attività commerciali si svolgono nel rigoroso rispetto dei beni culturali e ambientali individuati ai sensi dell'art. 24 della Lur 56/1977 e s.m.i., della L 29 giugno 1939, n. 1497 (Protezione delle bellezze naturali) e della L 1° giugno 1939, n. 1089 (Tutela delle cose d'interesse artistico) e soggetti a specifiche prescrizioni di conservazione.

73.02 Nell'addensamento A1 del Comune di GALLIATE nella parte in cui coincide con la perimetrazione del nucleo storico individuato ai sensi dell'art. 24 della Lur n. 56/1977 quale insediamento urbano avente carattere storico-artistico e/o ambientale, ogni intervento edilizio funzionale all'esercizio dell'attività commerciale è soggetto al rispetto dei disposti dell'articolato delle NdA del PRG.

Art. 74 Standard e fabbisogno di parcheggi e di altre aree per la sosta

74.01 Lo standard minimo per parcheggi pubblici riferito alla Sul delle tipologie di strutture distributive è stabilito nel rispetto dell'art. 21, primo comma, numero 3) della Lur 56/1977 e s.m.i., come sostituito dalla Lr sul commercio n. 28/99 e s.m.i. nonché dalla Tabella allegata al comma 3 dell'art. 25 della D.C.R. 191-43016 del 20-11-2012.

74.02 Ai sensi dell'art. 21, secondo comma della Lur n. 56/1977, come sostituito dalla Lr sul commercio n. 28/99 e s.m.i., fatto salvo il rispetto di quanto prescritto al primo comma, numero 3) dell'art. 21 della Lur n. 56/1977 e s.m.i., lo standard relativo al fabbisogno totale di posti a parcheggio pubblico è determinato nella misura del 50% del fabbisogno di posti a parcheggio e conseguente superficie, ottenuto dall'applicazione dei parametri della tabella di cui al comma 3 ed ai commi 4 e 6 dell'art. 25 della D.C.R. 191-43016 del 20-11-2012; la restante quota può essere reperita in aree private.

74.03 Qualora in una zona di insediamento commerciale o in un immobile che ospita anche una o più attività di vendita al dettaglio siano presenti, anche eventualmente con accessi separati e con destinazione d'uso specifica, altre attività (residenze, uffici, impianti ed attrezzature per il tempo libero, artigianato al servizio delle persone e delle imprese, e simili), la loro Sul genera lo standard specifico stabilito dall'art. 21 della Lur 57/77 e s.m.i.

Art. 75 Verifiche di impatto sulla viabilità

75.01 Ai sensi e per gli effetti dell'art. 26 della D.C.R. 191-43016 del 20-11-2012, per quanto attiene alle verifiche di impatto sulla viabilità, lo studio e le soluzioni progettuali relative sono rimandate alla fase di istruttoria di ogni singola domanda alle stesse subordinata; sono interessate attività commerciali (nuove aperture, trasferimenti, ampliamenti, modifica o aggiunta di settore merceologico) con superficie di vendita superiore a mq. 900 se insediate in Addensamenti A5 e Localizzazioni L2, ovvero a mq 1.800 secondo le zone di insediamento. Si richiamano le particolari fattispecie e modalità previste all'art. 26, comma 3° ter e seguenti, della D.C.R. sopra richiamata.

Art. 76 Verifiche di compatibilità ambientale

76.01 Ai sensi e per gli effetti 27 della D.C.R. 191-43016 del 20-11-2012, la valutazione ambientale degli insediamenti commerciali, nei casi previsti all'art. 4 e dall'allegato B1 della Lr 40/98, è coordinata con il procedimento di autorizzazione urbanistica preliminare al rilascio di titoli abilitativi di cui al 7° e 8° comma dell'art. 26 Lur 56/77 s.m.i.

Art. 77 Progetto unitario di coordinamento

77.01 Il Progetto Unitario di Coordinamento va approvato dal Consiglio Comunale solo nel caso in cui siano riconosciuti nel territorio del Comune addensamenti extraurbani A.5 e/o localizzazioni urbano periferiche L.2, successivamente al parere della provincia, acquisito con le modalità procedurali indicate agli articoli 13 e 14 della D.C.R. 191-43016 del 20-11-2012.

77.02 Tale progetto deve contenere le indicazioni relative alle esigenze infrastrutturali, di organizzazione funzionale dell'intera area in ordine al sistema della viabilità e degli accessi, così come previsto all'art. 26 della D.C.R. 191-43016 del 20-11-2012, il posizionamento e il dimensionamento delle aree destinate al soddisfacimento del fabbisogno di posti auto, al soddisfacimento delle aree a standard, in modo da soddisfare quanto prescritto relativamente alle nuove singole possibili proposte; inoltre, deve contenere apposita analisi di compatibilità ambientale dell'intera area, secondo quanto indicato all'articolo 27 della D.C.R. 191-43016 del 20-11-2012, dalla quale devono discendere le indicazioni progettuali relative per le successive fasi di attuazione.

77.03 L'approvazione del Progetto Unitario di Coordinamento da parte del Comune è condizione pregiudiziale al compiersi degli interventi soggetti ad autorizzazione commerciale per medie e grandi strutture di vendita ed a permesso a costruire. Il progetto approvato può essere attuato per parti con SUE, purché dotate di continuità territoriale ed estensione adeguata a risolvere le esigenze infrastrutturali e di organizzazione funzionale dell'area.

Art. 78 Contestualità tra autorizzazioni commerciali e permessi di costruire

78.01 Ai sensi e per gli effetti del D.lgs. 114/98, della Lr 28/99 e dell'art. 28 della D.C.R. 191-43016 del 20-11-2012, per quanto attiene al rilascio dei permessi di costruire e delle autorizzazioni commerciali si rimanda a quanto previsto all'art. 28 della DCR già citata.

CAPO II – NORME TECNICHE GEOLOGICHE

Art. 79 Natura delle Classi di pericolosità geomorfologica e di idoneità all'utilizzazione urbanistica

- 79.01 Lo studio, condotto conformemente alla Circ. 7/LAP, ha individuato quelle porzioni di territorio che per caratteristiche geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche e geotecniche presentano condizioni omogenee di pericolosità, indipendentemente dall'utilizzo antropico.
- 79.02 L'intero territorio comunale è suddiviso in zone, a ciascuna delle quali è stata fatta corrispondere una classe di pericolosità geomorfologica e di idoneità all'utilizzazione urbanistica.
- 79.03 Le zone relative a ciascuna classe sono rappresentate sul seguente elaborato grafico che fa parte integrante delle presenti Norme Tecniche di Attuazione:
- Tav. P7.2 - Carta di Sintesi della Pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica - 1:10000 (elaborato di seconda fase secondo il punto 1.2.1 della Circ. 7/LAP)
 - Tav. P6 - Classi di idoneità geologica e assetto urbanistico generale 1:5.000
- 79.04 L'inserimento di una zona in una determinata classe di idoneità urbanistica non esime i soggetti attuatori degli interventi ad adeguare gli interventi stessi alle condizioni del suolo, anche attraverso provvedimenti non normati.
- 79.05 In tutte le classi permane l'efficacia di tutte le norme vigenti, nazionali e regionali, di carattere geologico, geotecnico, idrogeologico ed idraulico; in particolare devono essere osservate:
- le disposizioni di cui al D.M. 14 gennaio 2008 "Nuove norme tecniche delle costruzioni", in fase transitoria sino al 30 giugno 2009. Sino a tale data è possibile rifarsi alla normativa precedente vigente in materia (D.M. 11/03/88, n.127 "Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione ed il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione"). La proroga non si applica alle verifiche tecniche ed alle nuove progettazioni sugli edifici di interesse strategico.
 - tutte le norme di carattere geologico, geotecnico ed idrogeologico presenti nella L.R. 56/77 e s.m.i. e nella Circ. P.G.R. del 18/7/1989 n. 16/URE
 - per gli interventi di carattere pubblico andranno rispettate le procedure di caratterizzazione geologica previste dal D.M. 109/94 e s.m.i.
 - la normativa relativa alla regolamentazione dell'attività estrattiva, ed in particolare la L.R. 22/11/78 n. 69 ed il R.D. 29/7/27 n.1443
 - le disposizioni previste dal D.L. 3 aprile 2006 n. 152 "Norme in materia ambientale" e s.m.i.
 - le norme per la tutela ambientale delle aree demaniali dei fiumi, dei laghi e delle acque pubbliche, disposte dalla L.5/1/94 n. 36
 - i disposti di cui agli art. 915, 916, 917 del C.C. ed in genere tutte le norme relative al mantenimento del territorio in condizioni di sicurezza nei riguardi della pubblica e privata incolumità
 - le disposizioni riguardanti le aree di salvaguardia delle opere di captazione ad uso idropotabile, ai sensi del D.L. 3 aprile 2006 n. 152 "norme in materia ambientale" e s.m.i. e della D.P.G.R. 11 dicembre 2006, n.15/R – Regolamento regionale recante: "Disciplina delle aree di salvaguardia delle acque destinate al consumo umano".

Art. 80 Indagini geologiche e geotecniche a corredo dei progetti di opere pubbliche e private

- 80.01 I progetti di opere pubbliche e private, da realizzarsi sul territorio comunale devono essere corredati già in fase istruttoria, dai risultati di indagini geologico – tecniche e geotecniche da realizzare secondo le disposizioni di cui al D.M. 14 gennaio 2008 “Nuove norme tecniche delle costruzioni”, in fase transitoria sino al 30 giugno 2009. Sino a tale data è possibile rifarsi alla normativa precedente vigente in materia (D.M. 11/03/88, n.127 “Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l’esecuzione ed il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione”). La proroga non si applica alle verifiche tecniche ed alle nuove progettazioni sugli edifici di interesse strategico.
- 80.02 Le indagini sui corsi d’acqua devono sempre prevedere una “Relazione idrologica ed idraulica” che, partendo dai dati meteoroclimatici, geologici, geomorfologici del bacino, possa valutare la massima piena. Le relazioni tecniche dei progetti di regimazione devono essere corredate da “Relazioni idrauliche” che dimostrino la compatibilità delle opere previste con gli episodi di massima piena ipotizzati.

Art. 81 Norme generali di carattere idrogeologico

- 81.01 Si ribadisce che su tutto il territorio comunale non sono ammessi:
- prelievi non autorizzati di acque superficiali non autorizzati dai titolari della relativa derivazione d’acqua pubblica
 - prelievi non autorizzati di acque sotterranee
 - scarichi non autorizzati di acque o reflui nei corpi idrici superficiali
 - dispersioni non autorizzate di acque o reflui sul suolo e nel sottosuolo
 - stoccaggi non autorizzati di rifiuti
 - stoccaggi non autorizzati di materiali inerti provenienti da scavi e demolizioni.
- 81.02 Gli innalzamenti artificiali del piano campagna dovranno essere realizzati previa asportazione della vegetazione e recupero dello strato di terreno agrario, (in modo tale da consentire il regolare drenaggio e deflusso delle acque anche nelle aree circostanti) e con la valutazione degli eventuali cedimenti provocati.
- 81.03 Lungo gli alvei dei corsi d’acqua e sulle fasce spondali:
- non sono ammesse coperture dei corsi d’acqua, salvo che per opere di attraversamento viabilistico
 - per le opere di attraversamento è sempre prescritta la tipologia “a rive piene” cioè senza restringimenti mediante tombature o similari
 - non sono ammessi manufatti in materiali sciolti
 - non sono ammesse recinzioni o muri di cinta attraverso e lungo gli alvei e le fasce spondali dei corsi d’acqua che peggiorino la stabilità delle sponde stesse, che restringano le sezioni di deflusso e non consentano il regolare deflusso delle acque
 - non sono ammessi accumuli di scarti vegetali provenienti dalle pratiche agrarie e dalla manutenzione di parchi e giardini
 - con riferimento agli obblighi previsti dagli art. 915, 916, 917 del C.C., relativi al mantenimento delle condizioni degli alvei e del regolare deflusso delle acque, tali obblighi sono estesi a tutte le zone di pertinenza dei corsi d’acqua.
- 81.04 Nelle aree individuate dalle fasce di rispetto spondale del Canale Cavour, Diramatore Vigevano e del reticolato idrografico secondario, la classe IIIA ivi presente è da intendersi quale vincolo di inedificabilità assoluta in cui non è consentita la

realizzazione di alcuna nuova edificazione anche a seguito dell'eventuale minimizzazione del rischio e/o della verifica puntuale delle condizioni di pericolosità idrogeologica.

Art. 82 Classi di idoneità geomorfologica all'utilizzazione urbanistica previste sul territorio comunale

82.01 Il territorio comunale è classificato secondo le seguenti classi di idoneità geomorfologica all'utilizzazione urbanistica, secondo la Circ. P.G.R. 7/LAP:

- Classe I
- Classe II
- Classe IIIa
- Classe IIIb4
- Classe IIIc

Art. 83 Classe I

83.01 Secondo la Circ. 7/LAP la Classe I è prevista per "Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche; gli interventi pubblici e privati sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni della normativa vigente (D.M. 14 gennaio 2008 "Nuove norme tecniche delle costruzioni", in fase transitoria sino al 30 giugno 2009 o D.M. 11 marzo 1988 n. 127 "Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione ed il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione". La proroga non si applica alle verifiche tecniche ed alle nuove progettazioni sugli edifici di interesse strategico.)

83.02 L'assenza di problematiche particolari non esime i soggetti attuatori degli interventi ad adeguare gli interventi stessi alle condizioni del suolo ed alla stabilità dell'area ed alla possibile presenza di falda freatica.

Art. 84 Classe II

84.01 Ai sensi della Circ. 7/LAP la Classe II si riferisce genericamente a : "Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti, ispirati alla normativa vigente (D.M. 14/01/2008 - D.M. 11/3/1988,n.127) e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto. Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità".

84.02 In particolare, per il territorio in oggetto, la Classe II individua le aree a morfologia subpianeggiante di cava non più attiva, ma da sottoporre a recupero ambientale, alcuni settori ribassati per interventi di bonifica agraria e la discarica comunale per inerti, non più attiva, l'area soggetta ad intervento di bonifica ambientale (il sito, di interesse regionale, è in fase esecutiva di bonifica, che viene realizzata per lotti successivi).

84.03 Eventuali progetti o gli interventi di recupero per le aree di cava e la discarica di inerti dovranno essere eseguiti prevedendo la caratterizzazione geologico-tecnica ed idrogeologica, sulla base dei contenuti della normativa vigente (D.M. 14/01/2008 -

D.M. 11/3/1988, n. 127) prestando particolare attenzione al recupero ed alla stabilità delle scarpate.

Art. 85 Classe IIIa

- 85.01 La Classe IIIa identifica porzioni di territorio con pericolosità geomorfologica da media - moderata ad elevata, per fenomeni legati alla dinamica fluviale. Sono aree inedificate che presentano caratteristiche geomorfologiche che le rendono inidonee a nuovi insediamenti.
- 85.02 Tale classe è applicata alle fasce A e B del P.A.I., sino al limite esterno delle aree allagate dalla piena dell'ottobre 2000.
- 85.03 Ancora in Classe IIIa sono state ascritte: le aree boscate ad acclività medio-elevata (scarpata del terrazzo morfologico principale); le aree naturalmente ribassate rispetto alla pianura circostante, classificate dal P.A.I. in fascia B; tutta la porzione restante della zona di fondovalle, dal limite esterno delle aree allagate in occasione della piena di ottobre 2000 sino al piede del terrazzo morfologico classificata dal P.A.I. in classe B; le scarpate di cava non più attiva (ex cava Dogana).
- 85.04 Appartengono sempre alla Classe IIIa le fasce identificate lungo il tracciato di Canale Cavour e Diramatore Vigevano, ad alveo artificiale e regimati, ed i rami principali del reticolato idrografico minore ad alveo artificiale e naturale individuati cartograficamente alla Tav. GEO.2 – *Carta della dinamica fluviale e del reticolato idrografico*. Per quanto riguarda le aree edificate esistenti, non individuate cartograficamente, si intende applicata la Classe IIIb2, per cui in seguito alla verifica delle condizioni locali e dello stato di fatto dei manufatti esistenti, sarà possibile la realizzazione di nuove edificazioni, ampliamenti e completamenti.
- 85.05 Nelle aree comprese in Classe IIIa sono ammessi solo i seguenti interventi, i cui progetti siano redatti sulla base di rigorosi accertamenti geologici, geotecnici, idrogeologici ed idraulici che stabiliscano gli accorgimenti tecnici atti a garantire la fattibilità degli interventi stessi nell'ambito di requisiti di sicurezza propria e tali da non aggravare la situazione di pericolosità esistente:
- le opere previste dal piano territoriale e quelle che abbiano conseguito la dichiarazione di pubblica utilità;
 - le opere pubbliche non altrimenti localizzabili attinenti la viabilità, la produzione ed il trasporto di energia, le reti e gli impianti di depurazione, le telecomunicazioni ed altre attrezzature per l'erogazione di pubblici servizi;
 - le opere attinenti la regimazione e l'utilizzo delle acque, compresi i pozzi, le captazioni sorgive, le derivazioni e gli attingimenti di acqua, purché adeguatamente eseguiti e concessi dagli Enti competenti;
 - le opere attinenti le sistemazioni idrogeologiche e tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di difesa esistenti;
 - l'eliminazione di eventuali tratti coperti dei corsi d'acqua e l'ampliamento delle tombature;
 - le attività estrattive autorizzate ai sensi della L.R. 22/11/78, n. 69;
 - le piantumazioni secondo le disposizioni legislative vigenti, con particolare riferimento al Piano Stralcio delle Fasce Fluviali; il mantenimento delle limitate attività agricole in atto; le attività colturali che non costituiscono ostacolo al regolare deflusso delle acque;
 - la recinzione dei terreni purché le opere non modifichino il regolare deflusso delle acque, anche in occasione di piene eccezionali.

- 85.06 Per quanto riguarda gli edifici isolati evidenziati dalla cartografia nella zona di fondovalle del fiume Ticino, si applicano le limitazioni previste alla classe IIIb4, per cui si rimanda all'art 86.
- 85.07 Circa le scarpate dell'area di cava si precisa che le condizioni attuali di stabilità hanno determinato l'attribuzione della Classe IIIa; trattandosi di modificazioni antropiche anche la conseguente classe di pericolosità è legata alle condizioni attuali, condizioni che possono mutare in funzione degli interventi di sistemazione e recupero dell'area, già previsti dal vigente Piano Particolareggiato Esecutivo dell'Area Pre Parco. Gli interventi di messa in sicurezza e stabilizzazione delle scarpate determineranno l'eliminazione del rischio e quindi successive variazioni nella classificazione di pericolosità geomorfologica e di idoneità all'utilizzazione urbanistica.
- 85.08 All'interno della fascia A del P.A.I. si applicano tutte le limitazioni previste dall'art. 29 delle NdA del P.A.I., e più precisamente:
- le attività di trasformazione dello stato dei luoghi, che modifichino l'assetto morfologico, idraulico, infrastrutturale
 - l'installazione di impianti di smaltimento rifiuti incluse le discariche di qualsiasi tipo sia pubbliche che private, il deposito a cielo aperto, ancorché provvisorio, di materiali o rifiuti di qualsiasi genere
 - le coltivazioni erbacee non permanenti ed arboree per un'ampiezza di 10 m dal ciglio della sponda.
- Sono invece consentiti:
- i cambi colturali
 - gli interventi per la ricostituzione degli equilibri naturali alterati e per l'eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica
 - le occupazioni temporanee se non riducono la capacità di portata dell'alveo
 - i prelievi manuali di ciottoli, senza taglio di vegetazione, per quantitativi non superiori a 150 mc annui
 - la realizzazione di accessi per natanti alle cave di estrazione ubicate in golena
 - i depositi temporanei conseguenti e connessi ad attività estrattiva autorizzata ed agli impianti di trattamento del materiale estratto in loco e da realizzare secondo le modalità prescritte dal dispositivo di autorizzazione
 - il miglioramento fondiario limitato alle infrastrutture rurali compatibili con l'assetto della fascia.
- 85.09 All'interno della fascia B valgono le limitazioni previste dall'art. 30 delle NdA del PAI. Più precisamente sono vietate le seguenti attività:
- interventi che comportino una riduzione della capacità di invaso
 - installazioni di impianti di smaltimento rifiuti, incluse le discariche pubbliche e private, il deposito a cielo aperto, anche se provvisorio, di materiali o rifiuti di qualsiasi genere
 - in presenza di argini interventi o strutture che tendano ad orientare la corrente verso il rilevato e scavi o abbassamenti che possano compromettere la stabilità delle fondazioni dell'argine.
- Sono consentiti:
- interventi di sistemazione idraulica
 - depositi temporanei connessi all'attività estrattiva autorizzati ed agli impianti di trattamento del materiale estratto in loco
 - impianti di trattamento acque reflue, qualora sia dimostrata l'impossibilità della loro localizzazione al di fuori delle fasce, nonché gli ampliamenti e la messa in sicurezza di quelli esistenti.

Art. 86 Classe IIIb4

- 86.01 La Classe IIIb identifica porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente.
- 86.02 Nel territorio in oggetto sono aree soggette a pericolosità geomorfologica medio-elevata, occupate prevalentemente da insediamenti di tipo ricreativo – ricettivo e residenziale, rappresentati da alcuni locali e dal campeggio, compresi tra la strada vicinale ed il Fiume Ticino, sia a monte che a valle della SS 341, ed interessati dall'evento alluvionale dell'ottobre 2000. Ancora in Classe IIIb4 sono classificate tutte le aree edificate ricadenti in Classe IIIa.
- 86.03 In tali aree, anche a seguito della realizzazione delle opere di difesa necessarie a tutela dell'esistente, sono ammesse unicamente trasformazioni che non aumentino il carico antropico, intendendo, secondo l'art. 7.3 della Circ. 7/LAP che, a seguito di dettagliate indagini, sono accettabili quegli adeguamenti che consentano una più razionale fruizione degli edifici esistenti, oltre che gli adeguamenti igienico-funzionali (realizzazione di ulteriori locali, recupero di locali preesistenti inutilizzati, pertinenze quali box e ricovero attrezzi,) escludendo viceversa la realizzazione di nuove unità
- 86.04 In sintesi sono ammessi i seguenti interventi:
- MO - Manutenzione ordinaria
 - MS - Manutenzione straordinaria
 - Restauro e **Risanamento** conservativo
 - **RE** - ristrutturazione edilizia
 - DS - Demolizione senza ricostruzione
 - MU - Modifica di destinazione d'uso senza aumento del carico urbanistico
 - recinzioni e posa di manufatti di arredo urbano.
- 86.05 Sono inoltre consentite, previa esecuzione di approfondimenti geomorfologici e geotecnici che esaminino le effettive condizioni locali di pericolosità e di rischio e riferiscano esplicitamente circa la fattibilità dell'intervento , nuove costruzioni che riguardino in senso stretto edifici per attività agricole e residenze rurali, connessi alla conduzione aziendale o genericamente gli edifici esistenti.

Art. 87 Classe IIIc

- 87.01 Porzioni di territorio soggette a pericolosità geomorfologica elevata, occupate parzialmente da insediamenti di tipo ricreativo-ricettivo (campeggio) e da sporadici edifici sparsi. All'interno della classe vengono attuate le indicazioni previste dall'art. 40 delle N.d.A. del P.A.I., che prevede, per gli aventi diritto, il trasferimento con la possibilità di ottenere finanziamenti.
- 87.02 Nelle aree di Classe IIIc sono ammesse tutte le opere di sistemazione idrogeologica, di tutela del territorio, di difesa del suolo.

Art. 88 Aree di salvaguardia delle opere di captazione

- 88.01 Per i pozzi di approvvigionamento idrico potabile sono state individuate le aree di salvaguardia sulla base del criterio idrogeologico, definendo Zona di Tutela Assoluta, Zona di Rispetto Ristretta, Zona di Rispetto Allargata, così come recepite e normate dalla D.G.R. 21 febbraio 1994, n.89-32504. Sono perimetrate:

- a - Zona di Tutela Assoluta: è la porzione di territorio più interna, immediatamente circostante l'opera di captazione, ed è adibita esclusivamente all'opera stessa ed alle collegate infrastrutture di servizio.
- b - Zona di Rispetto Ristretta: è stata definita sulla base dell'isocrona a 60 giorni.
- c - Zona di Rispetto Allargata: è la porzione di territorio compresa tra la Zona di Rispetto Ristretta e l'isocrona 180 giorni.

88.02 Ai sensi degli art. 4, 5, 6 del DPGR 11 dicembre 2006, n.15/R - Regolamento Regionale recante: "Disciplina delle aree di salvaguardia delle acque destinate al consumo umano (Legge regionale 29 dicembre 2000, n.61)" per le aree di salvaguardia delle captazioni idropotabili valgono le seguenti norme:

a - Zona di Tutela Assoluta: è la porzione di territorio più interna, immediatamente circostante l'opera di captazione, ed è adibita esclusivamente all'opera stessa ed alle collegate infrastrutture di servizio. La zona di tutela assoluta è adeguatamente protetta da possibili infiltrazioni d'acqua dalla superficie e, salvo motivata deroga, recintata al fine di garantire l'integrità e l'efficienza delle relative opere.

Il DPGR 11 dicembre 2006, n. 15/R afferma che nella Zona di Rispetto sono vietati:

- dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurati;
 - accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o prodotti fitosanitari;
 - spandimento di concimi chimici, pesticidi o prodotti fitosanitari, salvo che l'impiego di tali sostanze non sia effettuato sulla base delle indicazioni contenuti nei Piani di utilizzazione dei fertilizzanti e fitosanitari (di cui all'allegato B della stessa DPGR 15/R)
 - impiego per scopi non agricoli l'impiego di mezzi di tipo chimico finalizzati al contenimento della vegetazione;
 - scarichi di acque reflue anche se depurate, nonché la dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
 - aree cimiteriali;
 - aperture di cave;
 - apertura di pozzi o la realizzazione di altre perforazioni del suolo, ad eccezione di quelli finalizzati alla variazione di tale estrazione, nonché di piezometri ovvero di pozzi o altri strumenti di monitoraggio necessari per il controllo e la tutela delle risorse idriche;
 - gestione dei rifiuti;
 - stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;
 - centri di raccolta e demolizione, rottamazione autoveicoli;
 - pozzi perdenti e fosse Imhoff o equivalenti sistemi di trattamento di acque reflue;
 - pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 kg per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite;
 - l'insediamento di attività industriali ed artigianali;
 - il cambiamento di destinazione d'uso degli insediamenti di cui al punto precedente esistenti, salvo che il medesimo sia volto alla riduzione del livello di rischio.
- b - Nella Zona di rispetto Ristretta sono comunque vietati:
- stabulazione del bestiame;
 - stoccaggio di effluenti zootecnici, concimi chimici, fertilizzanti o prodotti fitosanitari;
 - la realizzazione di fognature, pozzi neri a tenuta, impianti, strutture di depurazione di acque reflue, salvo che siano necessari per la messa in sicurezza di fabbricati non rilocalizzabili o per mitigare la situazione di rischio;
 - la realizzazione di fabbricati a qualsiasi uso destinati, ad eccezione delle infrastrutture del servizio idrico integrato strettamente funzionali alla captazione idrica. Per i fabbricati esistenti, regolarmente autorizzati a norma delle disposizioni urbanistiche ed edilizie, possono essere consentiti solo gli interventi edilizi di recupero conservativo che non comportino l'aumento delle unità immobiliari e gli interventi di adeguamento igienico-sanitario che non comportino nuovi allacciamenti fognari;

- la realizzazione di opere viarie e ferroviarie, fatta eccezione per le piste ciclabili e la viabilità agro-silvo-pastorale, interpodereale e, ove non diversamente localizzabile, comunale;
- la realizzazione di infrastrutture di servizio che possano interferire qualitativamente o quantitativamente in modo diretto o indiretto con il corpo idrico captato.
- c - Zona di Rispetto Allargata: è consentita la realizzazione di nuove fognature, di nuovi insediamenti di edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione, impianti e strutture di depurazione di acque reflue, realizzazione di nuove opere viarie e ferroviarie, nei modi previsti dall'art. 6 della D.P.G.R. 15/R a cui si rimanda.

CAPO III – NORME SPECIALI

Art. 89 Ambito di concertazione interistituzionale per insediamenti produttivi di livello territoriale previsto dal P.T.P. della Provincia di Novara e ambiti contermini al nodo di interscambio integrabili nel piano di concertazione di cui al Protocollo di Intesa del 1.4.2011. Tale ambito non contiene l'individuazione cartografica in quanto i contenuti della norma sono riferiti alle indicazioni derivanti dagli strumenti di pianificazione sovraordinata e dagli accordi siglati nel Protocollo di Intesa del 1-4-2011. L'attuazione dell'ambito sarà subordinata all'acquisizione della Conformità Urbanistica delle Aree individuate nel protocollo , in coerenza con le necessità di sviluppo del sistema logistico novarese.

89.01 Premesso che:

- a) Il Piano Territoriale Provinciale ha individuato nell'ambito territoriale ai confini tra i Comuni di Novara, Galliate e Cameri un' *"Area di riorganizzazione e concentrazione degli insediamenti produttivi in corrispondenza dei caselli autostradali"* (ambito "A" in Tavv. P2.a, P5.a, I5) in cui prevedere:
 - il miglioramento delle condizioni di accessibilità del traffico operativo alle aree produttive;
 - la realizzazione di "aree ecologicamente attrezzate" secondo la definizione dell'art. 26 del D.Lgs. 112/98
 - le modalità di determinazione del dimensionamento con riferimento ad un bacino di utenza omogeneo sovracomunale, a politiche di distretto e /o di offerta insediativa per attività provenienti da aree extraprovinciali;
 - la valutazione degli effetti sul traffico, privilegiando allacciamenti diretti alla rete autostradale;
 - l'eliminazione o la riduzione della "visibilità" degli insediamenti, la formazione di adeguate fasce di vegetazione e di aree agricole;
 - la progettazione e approvazione degli SUE in forma coordinata tra gli enti territorialmente competenti.
- b) la Provincia di Novara, con Deliberazione 634/2007 in data 11-12-2007, nell'esprimere parere di compatibilità del PRGC del Comune di Novara con il PCTP e in particolare in merito al nuovo ambito denominato "Polo industriale nord-est (T2)" previsto nel suddetto PRGC e ricompreso nell'ambito intercomunale di cui al comma precedente, ha osservato che, *"... si ritiene opportuno che i relativi interventi debbano essere demandati ad uno specifico Accordo di Pianificazione con la Provincia e gli altri Comuni interessati, nonché con la Regione Piemonte"*.
- b.bis) la Regione Piemonte, la Provincia di Novara e i comuni di Galliate, Novara e San Pietro Mosezzo hanno sottoscritto in data 1 aprile 2011 un Protocollo di Intesa costituente Atto di Indirizzo per il sistema del traffico merci e per la logistica del nodo di Novara
- c) la *Valutazione Ambientale Strategica* condotta per la formazione del Nuovo PRG di Galliate ha evidenziato le diverse principali criticità e ricadute sull'ambiente e le misure utili e necessarie per impedire, ridurre e ove possibile compensare gli impatti significativi derivanti dall'attuazione della previsione; tra queste in particolare:
 - la formazione di un'ampia fascia a verde per mitigare l'intervento;
 - la conservazione dei passaggi a scavalco delle vie di comunicazione (To-Mi, AV-AC, tangenziale) e la costruzione di un esteso reticolo ecologico interno al nuovo insediamento;
 - la ricostruzione di un reticolo ecologico esterno all'area quale contributo alle perdite ambientali (ad es. lungo la linea ferroviaria da dismettere e lungo il reticolo idrografico minore);

- la ricostruzione di un reticolo preferenziale per la viabilità lenta con un percorso d'interconnessione sul sedime FNM dimesso da strutturare con siepi alberate e da continuare in direzione del Terdoppio;
- l'integrazione ottimale dell'area con la fermata delle FNM e AV-AC;
- l'avvicinamento dell'area al corridoio autostradale per ridurre l'effetto barriera;
- la conservazione dei cavi principali, fontanili (elementi acquatici da strutturare e valorizzare con fasce di rispetto, piantumazione di siepi e alberate), dei fossi e dei canali temporanei;
- la conservazione e valorizzazione dei laghi di cava.

89.02 Il Piano pertanto, in considerazione:

- del nuovo assetto infrastrutturale in cui si prevede lo spostamento delle FNM e relativa nuova stazione e con la prevista fermata della linea AV-AC interconnessa con FNM e casello To-Mi,
- delle condizioni ambientali all'interno e all'intorno dell'ambito previsto dal P.T.P. e degli indirizzi di tutela, mitigazione e compensazione individuati al punto precedente,
- della opportunità di attuare un necessario approfondimento in merito all'integrazione funzionale tra nodi di interscambio e insediamenti produttivi e di servizio,

propone di assumere i seguenti obiettivi, indirizzi e contenuti normativi da portare alla definizione del Masterpla di Sistema relativo all'ambito così come delimitato nel Protocollo di Intesa del 1-4-2011, con le seguenti indicazioni:

Perimetro dell'Ambito

- a1 verificare le possibili modifiche alla delimitazione dell'ambito di "Riorganizzazione e concentrazione degli insediamenti produttivi in corrispondenza ai caselli autostradali" come previsto all'art. 4.1 delle NTA del PTP, al fine di:
- a1.1: salvaguardare nella porzione nord una significativa connessione fra i grandi comparti ambientali-territoriali (ecosistema Terdoppio e ecosistema Ticino);
 - a1.2: integrare ed ampliare le connessioni con le aree boscate esistenti, ancorché attualmente residuali, da mantenere e da potenziare con una significativa porzione di area agricola;
 - a1.3: favorire la salvaguardia di un'ampia porzione di territorio agricolo dove attuare misure di compensazione volte alla riqualificazione ambientale e alla riconnessione ecologica.
- a2 verificare le opportunità di connessione funzionale, di infrastrutturazione e di integrazione di destinazioni d'uso con il previsto "nodo di interscambio FNM, AV-AC, casello To-Mi".

Destinazioni

- b1 ospitare in forma integrata e compatibile con i caratteri ecologico-ambientali della zona, attività produttive, terziarie e di servizio, limitando sensibilmente le attività di deposito ed magazzinaggio;

Assetto ecologico-ambientale

- c1 porre attenzione nella formazione degli SUE alla salvaguardia e valorizzazione degli elementi strutturanti il reticolo ecologico-ambientale all'interno ed all'intorno dell'ambito;
- c2 garantire la "sostenibilità" delle trasformazioni con un bilancio ambientale positivo e favorevole anche attraverso la rigenerazione dei suoli urbani, l'ampia dotazione di verde ecologico, l'efficienza energetica, la riduzione delle emissioni in atmosfera.

CAPO IV – NORME FINALI

Art. 90 Norma generale

- 90.01 Qualsiasi norma potestativa, anche di modifica delle attuali norme, emanata dallo Stato e dalla Regione si intenderà automaticamente recepita dalla presenti Norme di Attuazione e prevarrà su queste in caso di contrasto.
- 90.02 Sono recepite, in deroga alle presenti norme, le disposizioni della Lr 06-08-1998 n- 21 "Norme per il recupero dei sottotetti" e della Lr 29-04-2003 n. 9 "Norme per il recupero funzionale dei rustici".

ALLEGATO 1A – ELENCO DEI BENI CULTURALI AMBIENTALI

EDIFICI VINCOLATI CON DECRETO MINISTERIALE

TIPOLOGIA -NOME	LOCALIZZAZIONE	
1. Castello Sforzesco	Piazza Vittorio Veneto	DM 7-07-1908
2. Chiesa parrocchiale	Via SS Martiri	DM 29-05-1908
3. Santuario del Varallino	Via Varallino	DM 29-05-1908

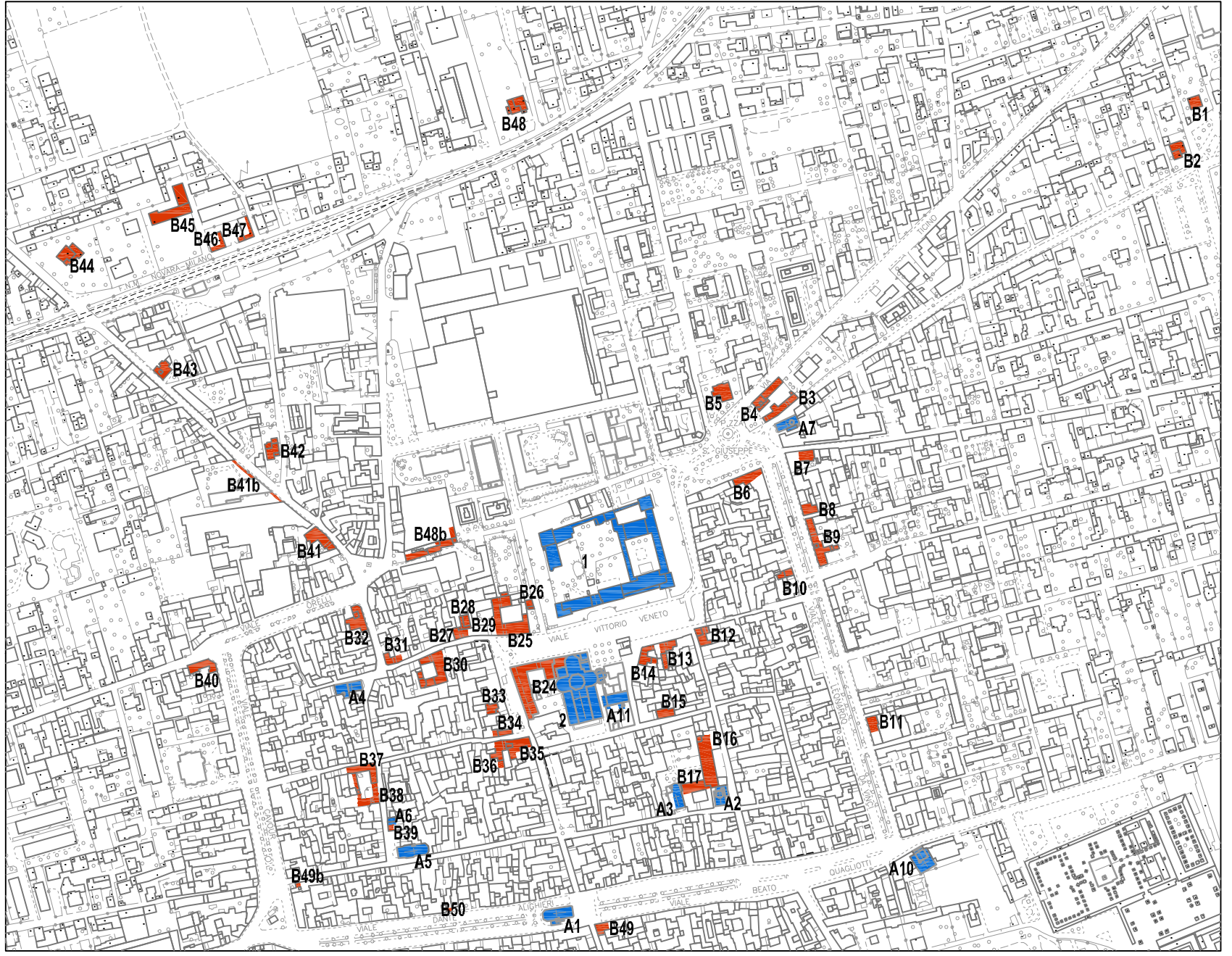
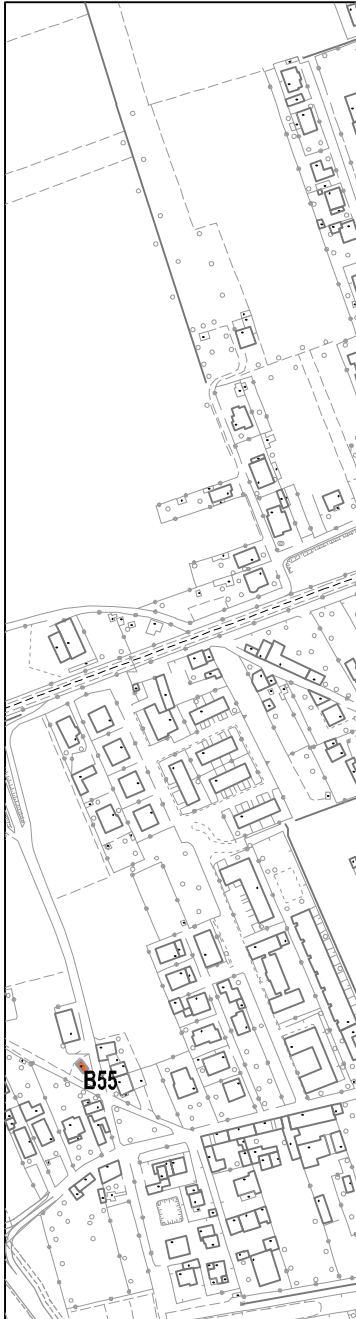
A - IMMOBILI DI PREGIO E DI RILEVANTE INTERESSE STORICO, ARTISTICO E ARCHITETTONICO

TIPOLOGIA - NOME	LOCALIZZAZIONE
A1-Edificio religioso chiesa S. Antonio	viale Dante
A2-Edificio religioso chiesa Rionale di S. Urbano	via C. Diana
A3-Edificio religioso chiesa S.S. Orsola	via C. Diana
A4-Edificio religioso chiesa S. Gaudenzio	via Matteotti
A5-Edificio religioso chiesa S. Caterina	via Matteotti
A6-Edificio civile	via Matteotti 4
A7-Edificio religioso chiesa S. Giuseppe	p.zza S.Giuseppe
A8- Edificio religioso cappella S. Giovanni	via Roma
A9-Villa Fortuna	Strada Comunale del Piaggio
A10-Edificio religioso chiesa S. Rocco	viale Quagliotti
A11-Edificio religioso chiesa S. Maria Imm.	Via S.S. Martiri


B - IMMOBILI DI RICONOSCIUTA QUALITÀ TIPOLOGICA E ARCHITETTONICA E CON PREVALENTE INTEGRITÀ DI CONSERVAZIONE DELL'IMPIANTO ORIGINARIO


TIPOLOGIA -NOME	LOCALIZZAZIONE
B1-Edificio civile	piazza Rossari 5
B2-Edificio civile	via XXV Aprile 55
B3/B4-Edificio civile	via XXV Aprile 1
B5-Edificio civile	p.zza S. Giuseppe 25
B6-Edificio civile	p.zza S. Giuseppe 12/13
B7-Edificio civile	via S.Martino 2
B8-Edificio civile	viale L. da Vinci
B9-Edificio civile	viale L. da Vinci 19/23
B10-Edificio civile	viale L. da Vinci 28
B11-Edificio civile	viale L. da Vinci 51
B12-Edificio civile	p.zza V. Veneto 2
B13-Edificio civile	p.zza V. Veneto 9
B14-Edificio civile	p.zza V. Veneto 11
B15-Edificio civile	via SS Martiri 21
B16-Edificio civile	via P. Custodi 38
B17-Edificio religioso	via C. Diana 39
B18-Edificio civile	via Trieste 30/34
B19-Edificio civile	via Trieste 38
B20-Edificio civile	via Trieste 86

B21-Manufatto – ciminiera (SIAP)	via Trieste 84/via Ravizza 6
B22-Edificio pubblico (ex Macello)	via Ravizza 6
B23 -Edificio ex industriale (SEIT)	via Roma 73
B24-Edificio pubblico Municipio	p.zza Martiri 24 - p.zza V. Veneto 18
B25-Edificio civile	p.zza V. Veneto 2/3
B26-Edificio civile	via Caduti per la Patria 1
B27-B28-Edificio civile	via Manzoni 8
B29-Edificio civile	p.zza Martiri 2
B30-Edificio civile	via Manzoni 13
B31-Edificio civile	via Manzoni 36
B32-Edificio civile	via Matteotti 65/67
B33-Edificio civile	p.zza Martiri 7
B34-Edificio civile	via Mameli 2/4 - p.zza Martiri
B35-Edificio civile	p.zza Martiri 1
B36-Edificio civile	via Mameli 3
B37-Edificio civile	via Mameli 43/via Matteotti 29
B38 -Edificio civile	via Matteotti 25/27
B39-Edificio civile	via Matteotti 1
B40-Edificio civile	viale Cavour 67/69 - via Buonarroti
B41-Edificio civile	via Varzi 7/11
B41bis-Recinzione ex ASL	via Varzi 19
B42-Edificio civile	via Varzi 22
B43-Edificio civile	via Varzi 50A- 58
B44-Edificio civile	via S. Pellico 2
B45-Ex Mulino S. Agostino	via S. Pellico 3
B46-Edificio civile	via S. Pellico 4
B47-Edificio civile	via S. Pellico 4
B48-Edificio civile	via S. Pellico 22
B48bis-Edificio ex industriale (Belletti)	via Garibaldi 4
B49-Edificio civile	viale B. Quagliotti 113/115
B49b-Edificio civile	via Gambero 93
B50-Edificio civile	viale Dante 42
B51-Edificio civile	viale Dante 59/63
B52-Edificio civile	viale Dante 73
B53-Edificio civile	via Montenero 1 - via Novara 63
B54-Edificio civile	via Q. Sella 29
B55-Edificio religioso – Cappella Scaglia	strada Vicinale Baraggiola
B56-Edificio ex industriale TST	via Varallino 148-160
B57-Edificio religioso chiesa della Madonnina	p.zza Rossari
B58-Mulino Montereaggio	strada Montereaggio
B59-Vecchia Dogana	strada della Dogana – strada della Montagna
B60- Ponte di ferro Fiume Ticino	
B61- Mulino di Vulpiate	
B62-Opere idrauliche Diramatore Vigevano	



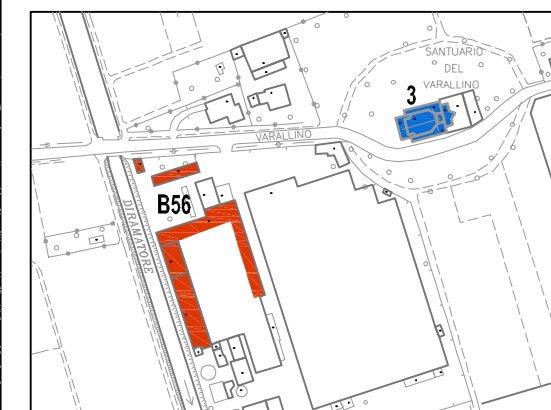
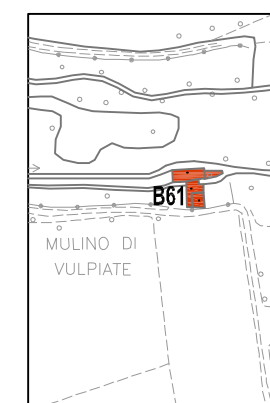
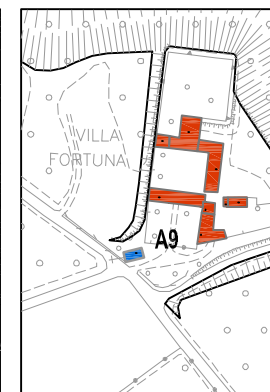
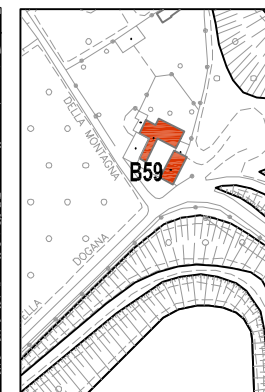
LEGENDA

 IMMOBILI DI PREGIO E DI RILEVANTE INTERESSE STORICO, ARTISTICO E ARCHITETTONICO

 IMMOBILI DI RICONOSCIUTA QUALITA' TIPOLOGICA E ARCHITETTONICA E CON PREVALENTE INTEGRITA' DI CONSERVAZIONE DELL'IMPIANTO ORIGINARIO

**COMUNE DI GALLIATE
PRG 2008**

**ALEGATO 1B
LOCALIZZAZIONE BENI CULTURALI AMBIENTALI**



LEGENDA

-  **IMMOBILI DI PREGIO E DI RILEVANTE INTERESSE STORICO, ARTISTICO E ARCHITETTONICO**
-  **IMMOBILI DI RICONOSCIUTA QUALITA' TIPOLOGICA E ARCHITETTONICA E CON PREVALENTE INTEGRITA' DI CONSERVAZIONE DELL'IMPIANTO ORIGINARIO**

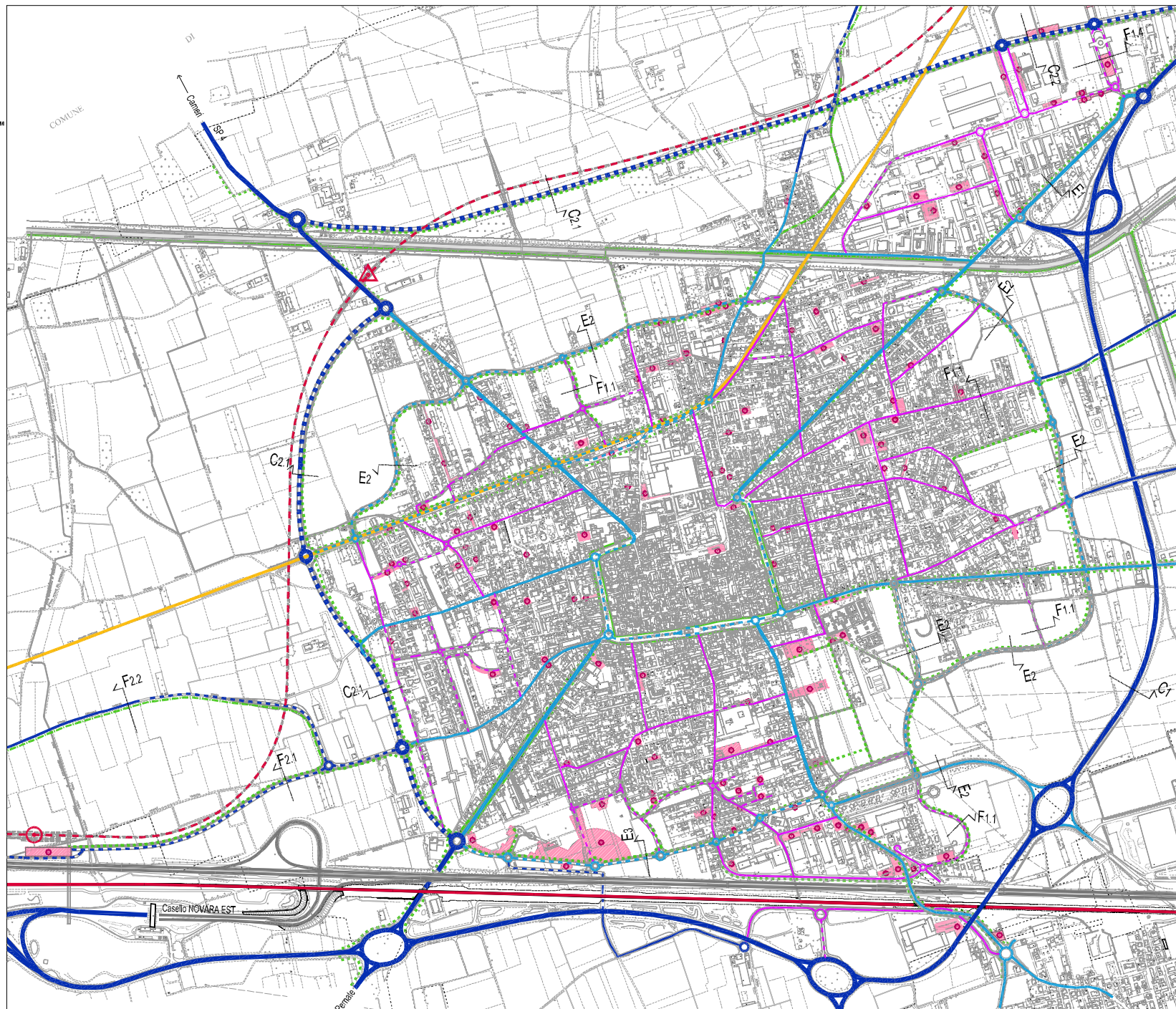
**COMUNE DI GALLIATE
PRG 2008**

**ALEGATO 1C
LOCALIZZAZIONE BENI CULTURALI AMBIENTALI**

LEGENDA

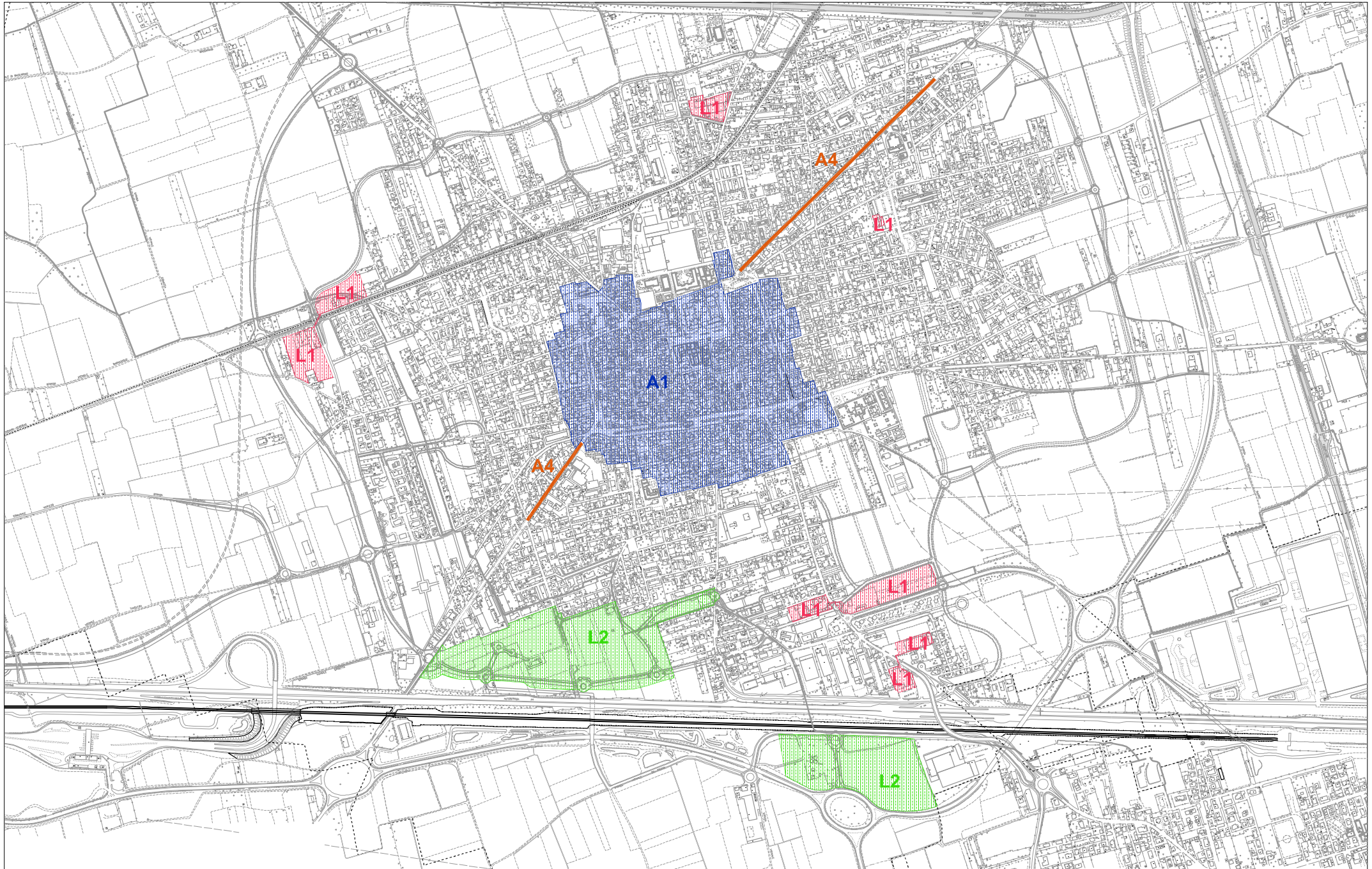
- ESISTENTI PROGRAMMATI E DIPROGETTO
- AUTOSTRADA
 - VIABILITA' PRINCIPALE EXTRAURBANA (tipo C)
 - VIABILITA' SECONDARIA EXTRAURBANA (tipo F 2)
 - VIABILITA' PRINCIPALE URBANA E DI QUARTIERE (tipo E)
 - VIABILITA' SECONDARIA URBANA E LOCALE (tipo F 1)
 - FERROVIE
 - NUOVA STAZIONE FNM DI GALLIATE INTERCONNESSIONE AV-AC
 - NUOVA FERMATA FNM GALLIATE - CAMERI
 - FERROVIE DA DISMETTERE
 - PISTE CICLABILI IN SEDE PROPRIA O RISERVATA
 - ITINERARI CICLABILI
 - PRINCIPALI PARCHEGGI

TIPOLOGIE STRADALI DM 5-11-2001		SEZIONI TIPO
VIABILITA' PRINCIPALE EXTRAURBANA (tipo C)	C ₁	
	C _{2,1}	
	C _{2,2}	
VIABILITA' SECONDARIA EXTRAURBANA (tipo F 2)	F _{2,1}	
	F _{2,2}	
	F _{2,3}	
VIABILITA' PRINCIPALE URBANA E DI QUARTIERE (tipo E)	E ₁	
	E ₂	
	E ₃	
VIABILITA' SECONDARIA URBANA E LOCALE (tipo F 1)	F _{1,1}	
	F _{1,2}	
	F _{1,3}	
	F _{1,4}	





COMUNE DI GALLIATE
PRG 2008

ALLEGATO 2
SCHEMA GERARCHICO E FUNZIONALE DELLA VIABILITA'



LEGENDA

-  ADDENSAMENTO COMMERCIALE A1
-  ADDENSAMENTO COMMERCIALE A4

-  LOCALIZZAZIONE COMMERCIALE L1
-  LOCALIZZAZIONE COMMERCIALE L2

COMUNE DI GALLIATE
PRG 2008

ALLEGATO 3
AMBITI DI INSEDIAMENTO COMMERCIALE

**ALLEGATO 4a – RCC.1 – VIA A. VARZI - AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE
EDILIZIA E/O URBANISTICA DELLA CITTÀ CONSOLIDATA
SCHEMA NORMATIVA**

TESSUTO DI RIFERIMENTO	Art. 29 delle NdA: Tessuti residenziali tipologici di derivazione agricola di formazione recente – TC.1b.
FINALITÀ DEGLI INTERVENTI	Interventi di riqualificazione edilizia e/o urbanistica di interi complessi a prevalente destinazione non residenziale, che prevedono opere di sostituzione edilizia o demolizione e ricostruzione oltre che il recupero, ove possibile, del patrimonio edilizio esistente.
DISCIPLINA FUNZIONALE	Adeguamento agli usi <i>previsti e regolati</i> dell'Art. 28.06
MODALITÀ DI ATTUAZIONE	Attuazione mediante SUE o ove possibile con IEC.
TIPI DI INTERVENTO	Interventi sempre consentiti quelli relativi all'Art. 28.03 delle NdA. Ammessi inoltre gli interventi previsti ai punti d), e), f) dell'art. 29.03
SUPERF. TERRIT. D'AMBITO	St = 8.570 mq
INDICI E PARAMETRI EDILIZI	Uf = 0,65 mq/mq (l'indice Uf di tessuto si applica all'intera superficie territoriale St); ove la <i>Superficie utile lorda virtuale</i> - Suv demolita eccede il limite di zona, la Sul ricostruita non dovrà superare il 20% di quella consentita dal limite di zona; l'indice Uf di tessuto si applica all'intera superficie territoriale St. D, Dc, Ds = valgono le norme dell'Art 28.07 Rc = è ammesso il Rc esistente con un massimo del 60% Np = 3 piani con H max 10,50 mt
DISCIPLINA ECOLOGICA-AMBIENTALE	Ip = 15%; A = 1 albero/200 mq e Ar = 2 arbusti/100 mq negli interventi di NC
PRESCRIZIONI	<ul style="list-style-type: none"> - l'intervento deve proporsi il miglioramento dell'impianto edilizio, anche attraverso il recupero conservativo di taluni elementi tipologici originari, la sostituzione edilizia di parti degradate con nuovi impianti coerenti con il contesto di tessuto, il completamento degli allineamenti, il miglioramento dell'accessibilità veicolare di servizio e pedonale; - adeguamento ai <i>requisiti tipologici</i> previsti all'art. 15.05.01 per gli interventi di Sostituzione Edilizia ai sensi dell'Art. 13 della Lur 56/77 e s.m.i., da estendere anche agli interventi di NC e Ampliamento - deve essere previsto il recupero e la valorizzazione di eventuali manufatti d'interesse tipologico e documentario o di archeologia industriale; - devono essere interamente reperiti gli standards dell'art. 11 delle NdA, fatte salve maggiori previsioni contenute nelle tavole del Piano. - riferimento agli indirizzi dell'Elab. G.1 - Esempificazione degli <i>interventi nella Città Storica</i>

**ALLEGATO 4b – RCC.2 – VIA ROMA - AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE
EDILIZIA E/O URBANISTICA DELLA CITTÀ CONSOLIDATA
SCHEMA NORMATIVA**

TESSUTO DI RIFERIMENTO	Art. 29 delle NdA: Tessuti residenziali tipologici di derivazione agricola di formazione recente – TC.1b.
FINALITÀ DEGLI INTERVENTI	Interventi di riqualificazione edilizia e/o urbanistica di interi complessi a prevalente destinazione non residenziale, che prevedono opere di sostituzione edilizia o demolizione e ricostruzione oltre che il recupero del patrimonio esistente.
DISCIPLINA FUNZIONALE	Adeguamento agli usi previsti e regolati dell'Art. 28.06
MODALITÀ DI ATTUAZIONE	Attuazione mediante SUE o ove possibile con IEC. E' ammesso IED subordinatamente all'esame da parte della Commissione Edilizia di un elaborato progettuale esteso all'intero ambito delimitato nella cartografia o a porzioni significative, nel quale siano portati a soluzione gli indirizzi e le prescrizioni del Piano e della presente Scheda.
TIPI DI INTERVENTO	Interventi sempre consentiti Art. 28.03 delle NdA. Ammessi inoltre gli interventi previsti ai punti d), e), f) dell'art. 29.03.
SUPERF. TERRIT. D'AMBITO	St = 2.425 mq
INDICI E PARAMETRI EDILIZI	Uf = 0,65 mq/mq (l'indice Uf di tessuto si applica all'intera superficie territoriale St); ove la <i>Superficie utile lorda virtuale</i> - Suv demolita eccede il limite di zona, la Sul ricostruita non dovrà superare il 20% di quella consentita dal limite di zona; l'indice Uf di tessuto si applica all'intera superficie St. D, Dc, Ds = valgono le norme dell'Art 28.07 Rc = è ammesso il Rc esistente con un massimo del 60% Np = 3 piani con H max 10,50 mt
DISCIPLINA ECOLOGICA-AMBIENTALE	Ip = 15%; A = 1 albero/200 mq e Ar = 2 arbusti/100 mq negli interventi di NC
PRESCRIZIONI	<ul style="list-style-type: none">- gli interventi devono prevedere una razionale ed unitaria sistemazione dei manufatti ed un qualificato risultato nelle tecniche e nei caratteri architettonici, con il mantenimento degli allineamenti principali sulla corte, la conservazione o riproposizione dell'impianto tipologico delle pilastrate in mattoni, l'adozione dei caratteri edilizi-tipologici e l'allineamento alle coperture dell'adiacente edificio posto sul fondale est; eventuali nuovi corpi di fabbrica o <i>fabbricati accessori</i> sono ammessi sul fronte opposto e in allineamento all'edificio sul lato sud da via Roma;- adeguamento ai <i>requisiti tipologici</i> previsti all'art. 15.05.01 per gli interventi di Sostituzione Edilizia ai sensi dell'Art. 13 della Lur 56/77 e s.m.i. di NC e Ampliamento;- devono essere interamente reperiti gli standards dell'art. 11 delle NdA, fatte salve maggiori previsioni contenute nelle tavole del Piano;- riferimento agli indirizzi dell'Elab. G.1 - Esemplificazione degli interventi nella Città Storica.