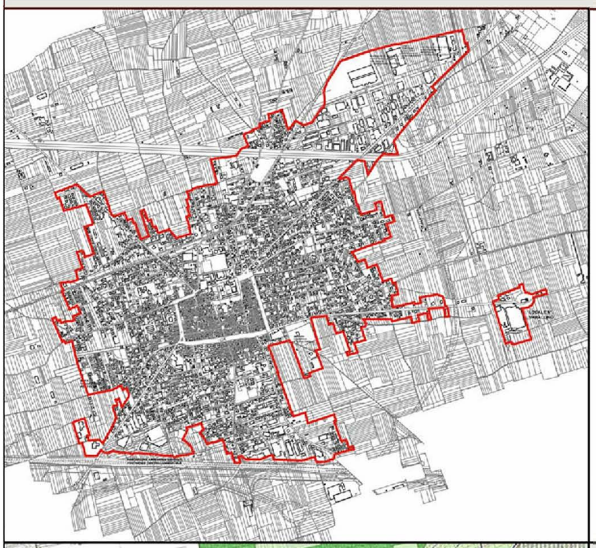
P
R
G

PIANO
REGOLATORE
GENERALE

REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA DI NOVARA

Comune di Galliate

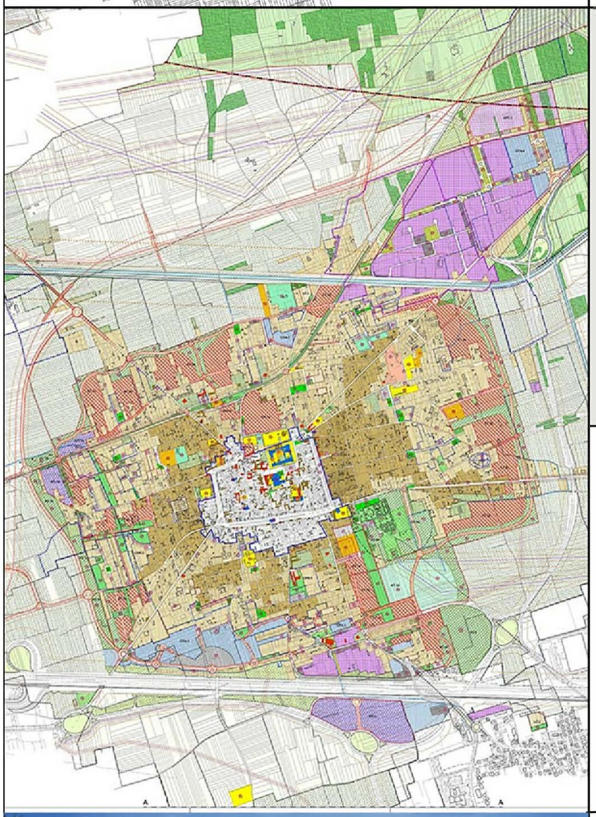


Variante parziale 5/2025

art. 17 c. 5 della L.R. 56/77 s.m.i.

adozione Delibera Consiglio Comunale n. 32 del 29.07.2025

approvazione Delibera Consiglio Comunale n. del



elaborato

Norme di attuazione
Variante

settembre 2026

professionista incaricato

Federico Tenconi, urbanista

GT. plan territorio urbanistica ambiente



il Sindaco

L'Assessore alla Programmazione Territoriale ed Ambiente

il Segretario Comunale

Il Responsabile del Procedimento

C_D872 - - 1 - 2026-10-12 - 0025204

PREMESSA

Il presente elaborato contiene i riferimenti completi agli articoli delle Norme di Attuazione modificati dalla Variante Parziale 5/2025, ovvero l'articolo 23 e l'allegato 4a.

Le parti modificate con il Progetto preliminare sono evidenziate in "carattere ***grassetto corsivo***"

Le parti modificate con il Progetto definitivo sono evidenziate in "carattere ***grassetto corsivo – rosso***"

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:

a) gli edifici, i complessi e i manufatti isolati 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
   - 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
   - a.5 Immobili di nuovo impianto o derivanti da sostituzioni edilizie privi di valore intrinseco
   - a.6 Casseri e fabbricati accessori
   - a.7 Interventi di completamento del tessuto tipologico-edilizio

b) gli ambiti di riqualificazione edilizia ed urbanistica soggetti alla formazione di SUE o ove possibile di IEC

c) i singoli manufatti di interesse storico, architettonico e documentario da salvaguardare e valorizzare

d) 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,
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 con accesso sui fronti interni, magazzini e ripostigli) e le destinazioni di cui ai precedenti punti a) e b). Nei piani terra

C_D872 - - 1 - 2026-10-12 - 0025204

degli edifici che affacciano sulla cerchia costituita dai Viali e dalle Piazze pubbliche (Vittorio Veneto, Martiri della Libertà, Rabellotti, S. Giuseppe, S. Gaudenzio) e lungo le vie A. Gramsci e P. Custodi, ove preesistenti, devono essere mantenute le destinazioni extraresidenziali di cui al punto b) eventualmente modificabili nell'ambito dello stesso punto b);

d) é 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;

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 ai 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.

Ai sensi delle sopravvenute modifiche di cui all'art. Art. 13 della Lur 56/77 e s.m.i in recepimento dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i, per intervento di "sostituzione edilizia" si intende la "ristrutturazione edilizia tramite demolizione e ricostruzione con differenti caratteristiche planivolumetriche, tipologiche, di sedime, sagoma e prospetti rispetto al fabbricato originario".

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 ≥ 4,50 mt.. e con esclusione degli interventi fino a 45 mq di Sul.

C_D872 - - 1 - 2026-10-12 - 0025204

In caso di documentata impossibilità a reperire la superficie per autorimessa o, nel caso la realizzazione comporti dissesti statici o snaturi l'impianto tipologico dell'edificio, e' ammesso il reperimento di posti auto nell'ambito dell'area oggetto di intervento oppure, in alternativa, la stessa superficie, potrà essere reperita in aree esterne all'area di intervento, nei disposti dell'art 106 comma 6.6 del RE. Le superfici a parcheggio pertinenziale dovranno essere vincolate all'immobile oggetto di intervento e sgravate da diritti di terzi.

Le modalità di realizzazione delle autorimesse sono stabilite nell' art. 106 commi 6.4 e 6.6 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.
6. Prescrizioni di cui al Decreto n.49/2019 Soprintendenza province di NO-BI-VB-VC.

   Ai sensi degli artt. 45, 46 del D.lgs. 42/2004 e s.m.i. il bene immobile Area di rispetto della "Chiesa e Palatium novo" facenti parte del complesso immobiliare Monastero delle Suore Orsoline, è soggetto alle seguenti prescrizioni:

   •dovrà essere mantenuta la conformazione planimetrica esistente, fedele a quella originaria, che consente di riconoscere il convento di antico impianto con la relativa chiesa e gli edifici di pertinenza articolati intorno ad una corte centrale e a due piccole corti minori, come parte di un unico complesso;

   •dovrà essere conservata la conformazione volumetrica esistente, senza modificare l'altezza delle linee di colmo e di gronda degli edifici;

   •dovranno essere conservati i prospetti esterni degli edifici sulle vie Canonico Diana, Pietro Custodi e 55. Martiri Pietro e Aurelio, mantenendo inalterate le aperture esistenti, le fasce marcapiano, le finiture ed i serramenti storicizzati, la tipologia delle

C_D872 - - 1 - 2026-10-12 - 0025204

coperture, nonché, ove presenti, i muri di cinta, rispettandone le altezze; per il monastero di antico impianto dovrà essere mantenuto inalterato anche il fronte verso il cortile interno, con particolare riguardo alle scansioni delle finestre ed ai serramenti storicizzati;

•il progetto di qualsiasi opera e/o intervento edilizio da effettuarsi sull'esterno degli edifici e dei manufatti esistenti - quali, a titolo esemplificativo, ma non esaustivo, facciate, fissi e infissi, coperture, muri di cinta - dovrà essere sottoposto alla preventiva autorizzazione della competente Soprintendenza, affinché ne valuti la compatibilità con quanto sopra prescritto;

•il giardino interno dovrà essere salvaguardato nella sua interezza, mantenendo la destinazione d'uso a verde ed evitando l'inserimento di elementi edilizi o recinzioni o altri elementi di separazione che ne alterino il carattere unitario; anche l'eventuale piantumazione di nuove essenze arboree o il disegno di percorsi con le relative pavimentazioni dovranno essere, ancorché ammesse, preventivamente concordate con la competente Soprintendenza.

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 galliatese 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);

C_D872 - - 1 - 2026-10-12 - 0025204

- 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. 106 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 **e s.m.i.,** 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

C_D872 - - 1 - 2026-10-12 - 0025204

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*

C_D872 - - 1 - 2026-10-12 - 0025204

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 a*i 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 di un elaborato progettuale esteso all'intero ambito delimitato nella cartografia o a porzioni significative aventi caratteri tipologici ed edilizi unitari che verifiche l'armonizzazione dell'intervento e le relazioni con i volumi preesistenti e/o rimanenti; obbiettivo 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-edilizi*o

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.***106 del*** 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

C_D872 - - 1 - 2026-10-12 - 0025204

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 ché 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. 106 del R.E. e delle prescrizioni dei successivi punti 3, 4, **5.**

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

C_D872 - - 1 - 2026-10-12 - 0025204

- 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 ≥ 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 = ≤ 60% Sf
- Numero piani: 2 fuori terra + sottotetto abitabile; sui fronti interni e non prospettanti 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 ≥ 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.

C_D872 - - 1 - 2026-10-12 - 0025204

5- Ambito RCS.3 – "ex Mirsa" viale Orelli

Ripartizione delle superfici dell'ambito

- Aree pubbliche: Vs (spazi pedonali, parcheggi, verde): ≥ 15% St

- Aree private: Sf = < 85% St (ACE = 65% St, Vp = 20% St)

Parametri

- Ut = 0,65 mq/mq (0,80 mq/mq in caso di Eca pari al 100% della Sul residenziale)

- Rc = < 60% Sf

- H = 10,00 mt

- Numero piani: < 3 fuori terra; con possibilità di prevedere tipologie a 2 piani + sottotetto abitabile;

- Ds = possibilità di allineamento alle aree della viabilità o pedonali esistenti;

- D = pari all'esistente negli interventi di RE ~~e Sostituzione Edilizia~~ ai sensi dell'Art. 13 della Lur 56/77 e s.m.i; e dell'art. 3 del DPR 380/2001 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 > 5,00 mt.

Prescrizioni

- attuazione mediante SUE ~~(o IEC) oppure progetto~~ (Piano di Recupero di iniziativa privata o pubblica ai sensi della LR 56/77 s.m.i), nel rispetto ~~dell'art. 23.13 comma 2.~~; delle destinazioni d'uso di cui all'art. ~~23.13~~ 23.03, nel quale dovrà essere prevista la:

- tipologia di intervento ammessa fino alla ristrutturazione edilizia tramite demolizione e ricostruzione con differenti caratteristiche planivolumetriche, tipologiche, di sedime sagoma e prospetti, rispetto ai fabbricati originari ai sensi dell'art. 13 della LR 56/77 s.m.i. e dell'art. 3 del DPR 380/2001 s.m.i., nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art 23.09 punti 2 e 4b);

-- cessione o assoggettamento all'uso pubblico delle superfici indicate ai sensi dell'art 21 della LR 56/77 s.m.i. per parcheggi (anche interrati), giardini e percorsi pedonali, servizi di interesse comune;

- possibilità di mantenere gli allineamenti su via Ugazio, anche con formazione di passi pedonali per accesso all'area e agli spazi pubblici interni da destinare alla pedonalità; riqualificazione passo pedonale per accesso al lato est dell'area da via Orelli;

- uniformità nelle tipologie, nei materiali e negli elementi costruttivi rispetto a quanto previsto dalle norme della Città Storica e dal Regolamento edilizio mediante la predisposizione di apposito studio sui materiali, colori e forme, che dimostri la compatibilità dell'intervento con la morfologia e gli elementi specifici dell'impianto storico urbano, al fine di garantire un corretto inserimento dei nuovi volumi nel contesto paesaggistico del tessuto storico, con particolare riferimento ~~al fronte prospettante via Orelli~~; ai fronti prospettanti gli spazi pubblici e/o gli spazi aperti percepibili dalle pubbliche vie;

- rispetto delle ~~seguenti~~ prescrizioni di carattere ambientale, acustico e idrogeologico di cui alle relazioni specialistiche allegate alla Variante Parziale n. 5 ed inoltre:

~~✓ redazione di indagini ambientali preliminari alla fase di progettazione degli interventi, comprendenti la verifica di eventuale presenza di amianto, al fine di verificare la compatibilità dei luoghi con le destinazioni d'uso previste e gli eventuali interventi da adottare;~~

C_D872 - - 1 - 2026-10-12 - 0025204

✓ ***previsione di una corretta gestione delle acque meteoriche con soluzioni diverse dallo scarico in fognatura (superfici drenanti e sistemi disperdenti) e la possibilità di un loro riuso al fine di ridurre il consumo dell'acqua potabile;***

✓ ***adozione di soluzioni tecniche che garantiscono elevate prestazioni energetiche (superiori a quelli contemplati dalla normativa vigente) o a consumo di energia quasi zero (NZEB) nella costruzione dei nuovi edifici.***

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 dalla parte seconda, Titolo I e III 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 é prescritto il restauro ed il risanamento conservativo, anche con riferimento alle prescrizioni contenute nella parte seconda, Titolo I e III 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

C_D872 - - 1 - 2026-10-12 - 0025204

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 art. 106 comma 6.5 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 dell' art. 106 comma 6.5 del RE.

C_D872 - - 1 - 2026-10-12 - 0025204

ALLEGATO 4a – RCC.1 – VIA A. VARZI - AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE EDILIZIA E/O URBANISTICA DELLA CITTÀ CONSOLIDATA
SCHEDA 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 ché il recupero, ove possibile, del patrimonio edilizio esistente.
DISCIPLINA FUNZIONALE	Adeguamento agli usi *previsti* e *regolati* dell'Art. 28.06
MODALITA' 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 = ~~*8.330*~~ ***7.730*** mq
INDICI E PARAMETRI EDILIZI	Uf = 0,65 mq/mq (l'indice Uf di tessuto si applica all'intera superficie territoriale St); 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. 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	- 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 requisiti tipologici previsti all'art. 15.05.01 per gli interventi diSostituzione Edilizia ai sensi dell'Art. 13 della Lur 56/77 e s.m.i, da estendere anche agli interventi di NC e Ampliamento

C_D872 - - 1 - 2026-10-12 - 0025204

- 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. 11delle NdA, fatte salve maggiori previsioni contenute nelle tavole del Piano.
- riferimento agli indirizzi dell'Elab. G.1 - Esemplificazione degli *interventi nella Città Storica*

C_D872 - - 1 - 2026-10-12 - 0025204