

COMUNE DI GALLIATE (NO)

# P.R.G.C.'05

## VARIANTE STRUTTURALE

Art.17, 4° comma Legge R. 56/77 e s.m.i.

D.C.C. Adozione Progetto Preliminare n° 41 del 12/07/2005  
D.C.C. Approvazione Progetto Definitivo n° 4. del 26/01/2006

4-5

Dicembre 2005

**4.S**

# NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PROGETTISTA:  
ARCH. GIULIO RIGOTTI - G.1 srl  
Piazzale Lombardia 8, 28100 Novara

AR (H) ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI,  
PAESAGGISTI E CONSERVATORI PROVINCE  
NOV (O) DI NOVARA E VERBANO - OUSO - OSSOLA  
ARCHITETTO  
sezione Rigotti Giulio Cesare  
A/a n° 76

IL SINDACO

IL SEGRETARIO COMUNALE

IL RESPONSABILE  
DEL PROCEDIMENTO

## INDICE DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI .....	6
ART. 1 - Applicazione del P.R.G.....	6
ART. 2 - Indici urbanistici ed edilizi.....	7
ART. 3 - Tipi d'intervento.....	12
ART. 4 - Attuazione del P.R.G. ....	14
ART. 5 - Decoro dell'ambiente urbano, sistemazione del verde, recinzioni ...	15
ART. 6 - Attività estrattive .....	17
ART. 7 - Zone di interesse archeologico.....	18
ART. 8 - Parcheggi pubblici e d'uso pubblico - Norme generali.....	19
ART. 9 - Parcheggi privati - norme generali.....	21
ART. 10 - Aree di pertinenza dei singoli lotti .....	22
TITOLO II - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE PER LE AREE A PREVALENTE DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE.....	23
ART. 11 - Norme generali relative ad aree a prevalente destinazione residenziale .....	23
ART. 12 - Centro Storico: individuazione e norme generali.....	26
ART. 13 - Edifici o porzioni di edifici con caratteri tipologici ed architettonici di pregio, da salvaguardare con soli interventi di restauro e di risanamento conservativo.....	33
ART. 14 - Edifici o porzioni di edifici con caratteri edilizi e tipologici di interesse storico-ambientale e documentario, da valorizzare con interventi di risanamento conservativo e da riqualificare con la ristrutturazione edilizia interna .....	34
ART. 15 a - Edifici o porzioni di edifici esistenti già ristrutturati o da ristrutturare e riqualificare .....	35
ART. 15 b - Edifici recenti di nuovo impianto o derivanti da sostituzioni edilizie, da mantenere allo stato di fatto .....	37
ART. 15 c - Tasselli di cortine edilizie compresi entro testate cieche preesistenti, da completare.....	38
ART. 16 - Casseri e fabbricati accessori soggetti a normativa specifica .....	39
ART. 17 - Aree di ristrutturazione edilizia ed urbanistica soggette a pianificazione urbanistica esecutiva .....	41
ART. 18 - Edifici ed aree di ristrutturazione e/o sostituzione edilizia esterni al Centro Storico .....	45
ART. 19 - Aree residenziali esistenti e di completamento.....	46
ART. 20 - Aree di nuova edificazione soggette a pianificazione urbanistica esecutiva.....	48
ART. 21 - Aree di nuova edificazione con intervento edilizio diretto.....	52
ART. 22- Aree soggette a Piano di Zona per edilizia economica e popolare ..	53
ART. 23 - Aree a verde privato vincolato.....	54
ART. 24 - Edifici, porzioni di edifici e manufatti di interesse ambientale e documentario. Beni culturali ed architettonici.....	55
ART. 25 - Aziende agricole ed edifici rurali esistenti nell'abitato.....	57

TITOLO III - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE RELATIVE ALLE AREE  
A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA  
ARTIGIANALE, INDUSTRIALE, DIREZIONALE, COMMERCIALE,  
MISTA.....58

ART. 26 - Norme generali relative alle aree a destinazione prevalentemente produttiva .....	58
ART. 27 - Aree artigianali esistenti e di completamento .....	60
ART. 28 - Aree industriali esistenti.....	62
ART. 29 - Aree produttive industriali ed artigianali di riordino e di nuovo impianto in aree attrezzate .....	63
ART. 30/a - Aree per insediamenti direzionali e commerciali esistenti e di riordino.....	65
ART. 30/b - Aree per insediamenti direzionali e commerciali di nuovo impianto .....	66
ART. 31 - Aree miste produttive, commerciali, residenziali .....	67
ART. 32 - Aree per depositi e servizi alla produzione .....	70

TITOLO IV - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE RELATIVE ALLE AREE  
A DESTINAZIONE AGRICOLA, DI SALVAGUARDIA  
AMBIENTALE E DI INDIRIZZO TURISTICO-RICETTIVO .....71

ART. 33 - Aree agricole interne all'abitato e/o contigue alle infrastrutture della viabilità principale ed irrigue.....	71
ART. 33/a - Aree agricole di salvaguardia e di mitigazione ambientale .....	72
ART. 34 - Aree agricole.....	73
ART. 35 - Edifici adibiti ad usi extragricoli sorti in aree agricole .....	76
ART. 36 - Aree del Parco naturale della Valle del Ticino .....	77
ART. 37 - Aree pre-parco di riqualificazione ambientale e di riordino turistico-ricreativo ed agriturismo .....	78

TITOLO V - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE RELATIVE ALLE AREE  
PER SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE  
URBANO E GENERALE ED AREE DELLE FASCE DI RISPETTO ..81

ART. 38 - Aree per attrezzature e servizi sociali pubbliche o d'uso pubblico di interesse urbano.....	81
ART. 39 - Aree per attrezzature e servizi sociali d'interesse generale.....	83
ART. 40 - Aree per attrezzature pubbliche o d'uso pubblico al servizio degli insediamenti produttivi .....	84
ART. 41 - Aree per impianti tecnologici.....	85
ART. 42 - Fasce e zone di rispetto (stradale, ferroviaria, canali, cimiteriale, servizi tecnologici, gasdotti, oleodotti, elettrodotti di alta tensione) .....	87
ART. 43 - Accessi a strade statali e provinciali .....	89
ART. 44 - Aree destinate alla viabilità.....	90

TITOLO VI - NORME TRANSITORIE E FINALI .....91



ART. 45 - Caratteristiche degli adempimenti e degli elaborati per le richieste di intervento edilizio .....	91
ART. 46 - Misure di salvaguardia .....	92
ART. 47 - Norme in contrasto .....	93
ALLEGATO N. 1 all'art.13 della N.T.A.....	94
EDIFICI E AREE DI INTERESSE STORICO-ARTISTICO.....	94
ALLEGATO N. 2 all'art.20 della N.T.A.....	96
ASSETTO URBANISTICO E FUNZIONALE PROPOSTO PER LE AREE DI NUOVA EDIFICAZIONE SOGGETTE A PIANIFICAZIONE URBANISTICA ESECUTIVA, COMPRESSE TRA VIAMACELLO E VIA TRIESTE.....	96
ALLEGATO N. 3 all'art.22 della N.T.A.....	97
ASSETTO URBANISTICO E FUNZIONALE PROPOSTO PER LE AREE DESTINATE AD EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE – ZONA OVEST – DESTINAZIONE D'USO DELLE AREE – TIPOLOGIE E INDICI.....	97
ALLEGATO N. 3 all'art.22 della N.T.A.....	98
ASSETTO URBANISTICO E FUNZIONALE PROPOSTO PER LE AREE DESTINATE AD EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE – ZONA OVEST – PLANIVOLUMETRIA DI INSIEME.....	98
ALLEGATO N. 4 all'art.20 della N.T.A.....	99
ASSETTO URBANISTICO E FUNZIONALE PROPOSTO PER LE AREE DI NUOVA EDIFICAZIONE SOGGETTE A PIANIFICAZIONE URBANISTICA ESECUTIVA, COMPRESSE TRA VIA BUONARROTI, TIRO A SEGNO, Q. SELLA, SEMPIONE, MONTELLO – PLANIVOLUMETRIA DI INSIEME SCALA 1:2000 .....	99
ALLEGATO N. 4 all'art.20 della N.T.A.....	100
ASSETTO URBANISTICO E FUNZIONALE PROPOSTO PER LE AREE DI NUOVA EDIFICAZIONE SOGGETTE A PIANIFICAZIONE URBANISTICA ESECUTIVA, COMPRESSE TRA VIA BUONARROTI, TIRO A SEGNO, Q. SELLA, SEMPIONE, MONTELLO – DESTINAZIONE D'USO DELLE AREE – DELIMITAZIONE DEI COMPARTI – INDICI URBANISTICI.....	100
ALLEGATO N. 5 all'art.44 della N.T.A.....	101
SCHEMA GERARCHICO E FUNZIONALE DELLA RETE.....	101
ALLEGATO N. 5 all'art.44 della N.T.A.....	102
SEZIONI TIPO .....	102
ALLEGATO N. 6 alle N.T.A. ....	110
Elaborati del P.R.G. '88 approvato con DGR n°54-19541 del 2-11- 1992 .....	110



Elaborati della Variante P.R.G. '94 Definitiva, con accoglimento osservazioni C.T.U. Regionale, approvata con DGR n°31-22276 del 3-9-1997.....	111
Elaborati della Variante Specifica al P.R.G. '94 per la localizzazione di attrezzatura sanitaria e impianto tecnologico, approvata con DGR n°18-25064 del 20-7-1998.....	111
Elaborati della Variante Parziale al P.R.G. '94 per la modifica di aree produttive industriali in via Ticino, approvata con D.C.C. n° 44 del 26-5-1998.....	111
Elaborati della Variante Parziale al P.R.G. '94 per la modifica in destinazione pubblica di area "Villa Varzi" approvata con D.C.C. n°81 del 20-10-1998.....	112
Elaborati della Variante Strutturale P.R.G. '98 PROGETTO DEFINITIVO con accoglimento osservazioni C.T.U del 15-04-2002. (approvata con D.C.C. n°38 del 04-07-2002 e con D.P.G.R. n°1/8365 del 10-02-2003.....	112
Elaborati della Variante Strutturale P.R.G. 2005 .....	113
ALLEGATO N. 7 alle N.T.A. ....	114
All'art.42, 2° comma delle N.T.A. ....	114
<b>ALLEGATO N° 8 alle N.T.A.: NORME TECNICHE GEOLOGICHE .....</b>	<b>115</b>
ART 1 - Natura delle Classi di pericolosità geomorfologica e di idoneità all'utilizzazione urbanistica.....	115
Art. 2 - Indagini geologiche e geotecniche a corredo dei progetti di opere pubbliche e private.....	116
Art. 3 - Norme generali di carattere idrogeologico .....	116
Art. 4 - Classi di idoneità geomorfologica all'utilizzazione urbanistica previste sul territorio comunale .....	117
Art. 5 - Classe I.....	117
Art. 6 - Classe II .....	117
Art. 7 - Classe III indifferenziata.....	118
Art. 8 - Classe IIIa.....	118
Art. 9 - Classe IIIb4 .....	120
Art. 10 - Classe IIIc .....	121
Art. 11 - Aree di salvaguardia delle opere di captazione .....	121

Nota al testo :

con il carattere **grassetto** sono segnalate le modifiche alle Norme Tecniche di Attuazione ed agli Elaborati oggetto della Variante Strutturale P.R.G.'05.

## TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

### ART. 1 - Applicazione del P.R.G.

- 1) Ai sensi della legge 17/08/1942 n.1150 e successive modificazioni, della legge 28/01/1977 n.10 e della L.R. 5/12/1977 n.56 e successive modificazioni ed integrazioni, gli interventi di conservazione, trasformazione ed uso del suolo ed i processi insediativi su tutto il territorio del Comune di Galliate sono regolati secondo le disposizioni delle presenti Norme Tecniche di Attuazione, che costituiscono parte integrante delle previsioni ed indicazioni contenute nelle tavole di Piano e di cui posseggono medesima efficacia obbligatoria anche agli effetti delle misure di salvaguardia di cui alla legge 3/11/1952 n.1902 e della L.R. n.56 del 5/12/1977 e successive modificazioni.
- 2) Le prescrizioni contenute nelle presenti norme od in altri elaborati del P.R.G. dovranno intendersi modificate, senza che si verifichi necessità di variante al P.R.G. in seguito all'entrata in vigore di norme di legge statali o regionali contenenti prescrizioni diverse e dichiarate prevalenti su contrastanti prescrizioni del Piano Regolatore Generale.
- 3) Ai sensi della L.R. 56/77 e 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. 2 - Indici urbanistici ed edilizi

- 1) S.T.=SUPERFICIE TERRITORIALE : é definita dalla superficie complessiva dell'area interessata da intervento, pubblico o privato, in attuazione del P.R.G. solitamente a mezzo di strumento urbanistico esecutivo, comprensiva delle aree per l'urbanizzazione primaria e di quelle per l'urbanizzazione secondaria, anche non indicate nelle tavole di Piano, che fosse necessario reperire nel corso dell'attuazione.
- 2) a) S.F.=SUPERFICIE FONDIARIA : é definita dalla superficie di necessaria pertinenza degli edifici, al netto delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria esistente, prevista dalla variante di PRGC o in sede di esecuzione dell'intervento.  
b) S.F.V.=SUPERFICIE FONDIARIA VIRTUALE : comprende, oltre la S.F. di cui al punto a), anche le aree a servizi delle quali il Piano prescrive o consente il solo assoggettamento all'uso pubblico e che sono d'interesse esclusivo degli insediamenti previsti o della specifica utilizzazione dell'area (es.:parcheggi privati d'uso pubblico); nelle aree e nelle zone ove siano previsti interventi a concessione semplice è ammesso comprendere nella S.F.V., ed ai soli fini del calcolo della capacità insediativa, le porzioni di aree nelle quali in PRG prevede interventi di allargamento e rettifica degli allineamenti stradali ed a condizione che tali aree siano cedute gratuitamente al Comune con atto d'impegno unilaterale.
- 3) U.T. = INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE (mq/mq): la massima superficie lorda SLP espressa in metri quadrati, costruibile per ogni mq. di superficie territoriale S.T.
- 4) U.F. = INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (mq/mq.) : la massima superficie lorda SLP espressa in metri quadrati costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria virtuale S.F.V.
- 5) I.T. = INDICE TERRITORIALE (mc/mq.) : il volume massimo espresso in metri cubi costruibile per ogni mq. di superficie territoriale S.T.
- 6) I.F. = INDICE FONDIARIO (mc/mq.) : il volume massimo espresso in metri cubi, costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria virtuale S.F.V.
- 7) S.C. = SUPERFICIE COPERTA : l'area rappresentata dalla proiezione orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra compresi i corpi a sbalzo che siano computabili come volume e corpi porticato, con esclusione delle parti aggettanti come balconi e sporti di gronda quando inferiori a ml.2,00; sono escluse dal conteggio le pensiline di carico e scarico di edifici produttivi industriali,artigianali,commerciali.
- 8) R.C. = RAPPORTO DI COPERTURA : rapporto percentuale della superficie coperta rispetto alla superficie fondiaria o territoriale, se specificamente indicata.
- 9) H = ALTEZZA DI UN EDIFICIO (massima) : é la misura della verticale che congiunge la quota del marciapiede o, in assenza di questo, la quota del colmo del tratto di strada prospiciente l'edificio, o dal piano campagna qualora questo sia più basso del piano strada, con la quota dell'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile dell'edificio. Nel caso di strade in pendenza l'altezza si misura in corrispondenza del punto mediano della parte di maggior altezza dell'edificio. Nel caso di edifici prospettanti su più di una strada l'altezza si misura sulla strada a livello più basso. Coperture a falda e volumi tecnici non sono computabili fino ad un'altezza massima di ml.4,00 al di sopra dell'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile dell'edificio, nonché le coperture a falda di locali non abitabili. Sono

escluse dal computo delle altezze le costruzioni speciali quali silos per l'agricoltura, cabine, tralicci, purché contenute nei limiti strettamente tecnici.

- 10) S.L.P. = SUPERFICIE LORDA COMPLESSIVA DI PAVIMENTO : é la somma delle superfici dei singoli piani compresi entro il profilo esterno delle murature perimetrali, delle superfici di eventuali piani interrati o soppalchi e sottotetti abitabili. Sono escluse dal computo :
- le superfici adibite al ricovero delle autovetture con i relativi spazi di manovra ed accesso nei limiti massimi di 1 mq. ogni 10 mc. di volume residenziale;
  - nel caso di piani interrati, le cantine, i ripostigli o magazzini al servizio delle singole unità immobiliari e con le specificazioni di cui alle lettere a) e b) del successivo punto 11 (volume);
  - i sottotetti non abitabili e costituenti pertinenza ai sensi del successivo punto 21 ed i servizi tecnici dei fabbricati;
  - gli oggetti aperti, le terrazze, i balconi, le logge ed i portici;
  - le cantine fuori terra e/o seminterrate (con intradosso del solaio di copertura sporgente oltre i mtl.1,20 dalla quota della strada o del cortile) fino a mq.30 per unità immobiliare e con altezza inferiore a mtl.3,00, i volumi tecnici (quali i volumi completi di scale, ascensori, ecc.).

Nel caso di piani interrati vanno computate le superfici adibite a laboratori, uffici, sale di riunione, palestre, esercizi pubblici comunque agibili con permanenza anche discontinua di persone ed aventi regolari requisiti di agibilità.

Nel caso di edifici esistenti, quali casseri e magazzini sprovvisti di solaio di interpiano ed aventi altezza alla gronda non inferiore a mtl.5,50, è ammesso comprendere nel calcolo della S.L.P. esistente la superficie lorda di pavimento del piano terreno e una corrispondente superficie lorda virtuale di interpiano.

- 11) V = VOLUME DI UN EDIFICIO : é definito dalla somma dei volumi di tutti i piani dell'edificio, cioè dalla somma dei prodotti della SLP (sup.lorda di pavimento) di ogni singolo piano per la sua altezza di interpiano. Al fine del calcolo dell'altezza di interpiano questa é data dalla somma della luce libera netta e di uno spessore fisso convenzionale, comprensivo di solaio, pavimento ed eventuale controsoffittatura, di mt.0,30; negli interventi di edilizia sovvenzionata ed agevolata l'altezza interpiano è data dalla misura convenzionale di mt.2,95. Sono esclusi dal computo dei volumi ed ai soli fini del rispetto degli indici di PRG i volumi relativi a superfici escluse dal computo della SLP.

Sono compresi nel computo del volume :

- i piani interrati destinati a laboratori, uffici, sale di riunione, palestre, esercizi pubblici, magazzini agibili con permanenza anche discontinua di persone ed aventi regolari requisiti di agibilità ed abitabilità;
  - i piani seminterrati destinati ad usi annessi alla residenza e che non prevedono permanenza continua di persone, qualora l'intradosso del solaio di copertura sia superiore a mtl.1,20 di altezza; il computo é limitato alla quota di volume fuori terra, con esclusione dei volumi relativi alle superfici di cui ai punti a), d) ed e) della SLP.
- 12) DISTANZE : le distanze fra i fabbricati e dai confini di proprietà e dalle strade vengono misurate a ribaltamento ed ortogonalmente dal punto più vicino dell'edificio, relativamente alle parti che costituiscono volume o fabbricato o parete finestrata o superficie coperta.

$D_s$  = distanza di un edificio dalle strade (minima) : é la distanza minima tra ciascun fronte dell'edificio ed il ciglio della strada prospiciente  
 $D_c$  = distanza di un edificio dai confini (minima) : é la distanza tra ciascun fronte dell'edificio ed il confine di proprietà prospiciente  
 $D_f$  = distanza tra fabbricati : é la distanza minima tra ciascun fronte dell'edificio e la fronte dell'edificio prospiciente.

Le distanze fra i fabbricati sono regolate dall'art.9 del D.I. 2/4/68 ed in particolare :

- a) aree di cui all'art.24 della L.R. n.56 per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi edificati preesistenti computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico-artistico od ambientale. Per gli ampliamenti concessi valgono le distanze stabilite dalle Norme del Codice Civile;
- b) nuovi edifici ricadenti in altre zone : é prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di mt.10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, con le eccezioni di cui all'art.11, quinto comma.  
Nelle aree di espansione la distanza minima prescritta é pari all'altezza del fabbricato più alto (ribaltamento) con un minimo di mt.10,00.

Sono ammesse tra gli edifici e dalle strade distanze inferiori a quelle indicate nelle singole zone di PRG nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o di strumenti urbanistici esecutivi con previsioni planivolumetriche.

- 13) **APPLICAZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI** : la densità territoriale e l'indice di utilizzazione territoriale si applicano in caso di intervento con Piano Esecutivo. L'indice fondiario e l'indice di utilizzazione fondiaria si applicano in caso di intervento diretto, successivo o meno all'intervento con Piano Esecutivo.
- 14) **PIANO ABITABILE** : si considera piano abitabile anche se di altezza inferiore a quella regolamentare ed anche se parzialmente o totalmente interrato, il piano la cui utilizzazione parziale o totale non sia esclusivamente destinata a pertinenze e servizi accessori dell'edificio, autorimesse, ripostiglio e locali per servizi tecnologici.
- 15) **PARETE FINISTRATA** : s'intende la porzione dell'edificio corrispondente ai locali d'abitazione con aperture finestrate da cui é possibile l'affaccio.
- 16) **AREA URBANIZZATA** : é un'area dotata delle seguenti opere :
  - a) sistema viario pedonale e/o veicolare per il collegamento e l'accesso agli edifici;
  - b) rete di distribuzione idrica e per lo smaltimento dei rifiuti liquidi;
  - c) sistema di distribuzione dell'energia elettrica e reti ed impianti di pubblica illuminazione.
- 17) **OPERE D'URBANIZZAZIONE** : le opere di urbanizzazione primaria, secondaria ed indotta sono quelle indicate all'art.51 della L.R. n.56/77 e successive modifiche ed integrazioni. Sono considerate opere d'urbanizzazione anche le opere necessarie ad allacciare una zona ai pubblici servizi.
- 18) **DESTINAZIONI D'USO** : le destinazioni d'uso dei suoli e degli edifici, nonché di parte dei medesimi, devono essere indicate dagli strumenti urbanistici esecutivi e negli atti di ogni singolo intervento edilizio e devono rispettare tutte le prescrizioni delle presenti norme. L'impegno a



rispettare le destinazioni d'uso é incluso in tutte le convenzioni, negli atti d'obbligo a cui é subordinato la intervento edilizio e nello stesso atto di assenso.

19) PERTINENZE E FABBRICATI ACCESSORI ALLA RESIDENZA : i fabbricati accessori alla residenza hanno la funzione di assolvere a fabbisogni ed esigenze connesse alla residenza aventi le seguenti principali destinazioni d'uso :

- autorimesse;
- laboratori familiari a carattere non produttivo;
- depositi e ricovero attrezzi vari;
- ricoveri per l'allevamento di animali domestici e da cortile.

Nelle aree del centro storico e nelle aree di frangia contenute nella tavola di sviluppo 1:1000 del PRG i fabbricati accessori staccati dal corpo principale non sono consentiti, se non previsti in strumenti urbanistici esecutivi e con le eccezioni di cui all'art.12 punto 25) Nelle altre aree deve essere prioritariamente previsto il recupero di edifici inutilizzati esistenti; diversamente possono essere realizzati a confine, accostati prioritariamente a pareti cieche eventualmente preesistenti. I ricoveri per l'allevamento di animali domestici e da cortile debbono rispettare la distanza dai confini di ml.5. I fabbricati accessori, pur concorrendo alla formazione della superficie coperta, non costituiscono volume né superficie lorda di pavimento nei limiti massimi sotto riportati :

- a) autorimesse : 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione, con un'altezza fuori terra, all'estradosso della soletta di copertura, di mt.2,50 (con copertura a falda l'altezza di colmo non può superare i ml.3,00);
- b) laboratori familiari a carattere non produttivo, depositi e ricovero attrezzi vari, ricoveri per l'allevamento di animali domestici e da cortile : 50% della superficie lorda di pavimento delle singole unità immobiliari.

Per tali fabbricati é richiesta autorizzazione ai sensi dell'art.56 della L.R. n.56/77 e non può essere comunque mai consentita la variazione della destinazione d'uso per le parti non conteggiate nel volume e nella superficie lorda di pavimento .

20) SOTTOTETTI : i sottotetti che siano funzionalmente connessi e di servizio esclusivo, nell'uso, all'unità immobiliare sottostante, che non comportino aumento di carico urbanistico e che costituiscano, a catasto, servizio complementare all'abitazione, sono considerati non abitabili, pertinenze dell'abitazione ed esclusi dal computo delle superfici lorde di pavimento e quindi dei volumi, quando :

- a) abbiano una superficie con altezza utile maggiore di ml. 2,00 inferiore al 50% dell'alloggio in cui sono costituiti;
- b) abbiano un'altezza media inferiore a mtl.2,60 ed un rapporto di aeroilluminazione inferiore ad 1/10 della superficie di pavimento;
- c) non siano tramezzati o ripartiti in locali diversi.

Negli edifici esistenti gli interventi di recupero dei sottotetti non abitabili sono ammessi, anche con la formazione dei necessari collegamenti verticali, con intervento edilizio diretto, purché tali interventi siano limitati alla manutenzione ordinaria e/o straordinaria.

Negli edifici esistenti i sottotetti che abbiano invece i requisiti dell'abitabilità anche limitatamente all'altezza media, possono essere recuperati alla residenza, anche se non collegati all'alloggio sottostante ed anche con interventi limitati al solo sottotetto, purché siano garantiti i

rapporti di aereo illuminazione con serramenti in falda, abbaini o mediante il ricavo di terrazzi a pozzetto.

- 21) TESTATE : s'intende per testata di edificio il lato in cui non prospettano locali di abitazione ma soltanto locali di servizio o relativi a volumi tecnici e cucine non abitabili con superficie inferiore agli 8 mq.
- 22) Gli indici di edificabilità non si applicano agli interventi di manutenzione straordinaria e di restauro, risanamento, ristrutturazione che non comportino alterazione dei volumi e/o aumento delle superfici utili esistenti.

### ART. 3 - Tipi d'intervento

- 1) Gli interventi edilizi di cui al presente articolo saranno precisati dal Regolamento Edilizio, nel rispetto delle seguenti definizioni :
  - a) **MANUTENZIONE ORDINARIA** : le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnici esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuovi locali né modifiche alle strutture od all'organismo edilizio;
  - b) **MANUTENZIONE STRAORDINARIA** : le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare od integrare i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;
  - c) **RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO** : gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso anche parzialmente o totalmente nuove e con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
  - d) **RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA** : gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;
  - e) **RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA** : gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico ed edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale;
  - f) **COMPLETAMENTO** : gli interventi rivolti alla realizzazione di nuove opere, su porzioni di territorio già parzialmente edificate ed urbanizzate e disciplinate dalle presenti norme con specifiche prescrizioni relative alla densità, alle altezze massime, nonché alla tipologia ed alle caratteristiche planivolumetriche degli edifici;
  - g) **NUOVO IMPIANTO** : gli interventi rivolti all'utilizzazione di aree inedificate e non urbanizzate;
  - h) **DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE** : gli interventi che comportano la demolizione totale o parziale di un edificio esistente e la successiva ricostruzione senza modifica del preesistente impianto planivolumetrico;
  - i) **SOSTITUZIONE EDILIZIA** : gli interventi che comportano la totale o parziale demolizione di un edificio esistente ed il successivo intervento di edificazione sull'area di pertinenza nel rispetto degli indici urbanistici di zona, anche con modifica del preesistente impianto planivolumetrico;
  - l) **MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO** : 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 al rilascio di atto di assenso, fatti salvi gli interventi relativi ad unità immobiliari inferiori a mc.700, purché compatibili con le norme di P.R.G., ai sensi del 1° comma punto a) dell'art.48 della L.R. 56/77 ed alla condizione che non siano compiute opere edilizie con eccezione della manutenzione ordinaria e straordinaria.

- 2) Le modificazioni parziali o totali ai singoli tipi di intervento sul patrimonio edilizio esistente, non costituiscono variante del Piano Regolatore vigente, a norma dell'8° comma dell'art.17 della L.R. 56/77, sempre che esse non conducano all'intervento di ristrutturazione urbanistica, non riguardino edifici od aree per le quali il PRG abbia espressamente escluso tale possibilità, 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 soggetta al solo controllo di legittimità; la deliberazione è trasmessa, contestualmente all'invio al Comitato Regionale di Controllo, alla Regione, cui è data la facoltà di annullarla, con delibera motivata della Giunta regionale da assumersi nel termine perentorio di 120 giorni dal ricevimento.

- 3) Ai fini dell'applicazione delle definizioni di cui alle lettere a,b,c del precedente 1° comma, deve essere fatto riferimento anche alla Circolare P.G.R. n.5/SG/URB del 27/04/1984, nei limiti di validità della stessa e fatte salve le ulteriori specificazioni di cui alle presenti norme.
- 4) 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.

#### ART. 4 - Attuazione del P.R.G.

- 1) Il Piano Regolatore Generale si attua mediante :
  - a) Programma Pluriennale di Attuazione;
  - b) Strumenti Urbanistici Esecutivi;
  - c) interventi edilizi diretti.
- 2) Il Programma Pluriennale di Attuazione viene redatto ai sensi dell'art.13 della legge 28/01/1977 n.10 e successive modificazioni ed integrazioni ed in conformità delle prescrizioni degli articoli 33-34-35-36-37 della L.R. n.56/77 e successive modificazioni ed integrazioni.
- 3) Gli interventi ammessi in aree non comprese nel Programma Pluriennale di Attuazione, sempre ch  non in contrasto con le prescrizioni di Piano Regolatore Generale, sono quelli descritti all'art.9 della legge 28/01/1977 n.10 ed agli articoli 33 e 91 quinquies della L.R. 56/77.
- 4) Gli Strumenti Urbanistici Esecutivi sono quelli definiti dall'art.32 della L.R. n.56/77 e successive modificazioni ed integrazioni :
  - a) i piani particolareggiati di cui agli articoli 13 e seguenti della legge 17/08/1942 n.1150 e successive modificazioni ed agli articoli 38-39-40 della L.R. n.56/77;
  - b) i piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi di cui all'art.27 della legge 22/10/1971 n.865 ed all'art.42 della L.R. 56/77;
  - c) i piani delle aree da destinare ad edilizia economica e popolare di cui alla legge 18/04/1962 n.167 e successive modificazioni ed all'art.41 della L.R. n.56/77;
  - d) i piani di recupero di cui agli articoli 28 e 30 della legge 5/8/1978 n.457 ed agli articoli 41 bis e 43 della L.R. 56/77;
  - e) i piani esecutivi convenzionati obbligatori o di libera iniziativa di cui agli articoli 43-44-45 della L.R. 56/77;
  - f) i piani tecnici di opere ed attrezzature di cui all'art.47 della L.R. 56/77.
- 5) Con gli strumenti urbanistici esecutivi possono essere promosse organiche soluzioni planivolumetriche comportanti :
  - a) tra gli edifici previsti e dalle strade distanze inferiori a quelle minime fissate dalle presenti norme per le varie zone;
  - b) il superamento delle altezze massime, purch  non superiori a 1,5 volte la larghezza stradale, compreso l'eventuale arretramento;
  - c) modifiche limitate e di piccola entit  degli azzonamenti e dei tracciati stradali interni allo S.U.E. e purch  siano complessivamente rispettati i valori dimensionali di PRG riguardanti la capacit  insediativa, le destinazioni d'uso e le aree a destinazione pubblica o d'uso pubblico previste o richieste.
- 6) Nelle aree ove il P.R.G. prevede interventi edilizi diretti, sono sempre ammessi interventi tramite strumenti urbanistici esecutivi d'iniziativa pubblica o privata.

## ART. 5 - Decoro dell'ambiente urbano, sistemazione del verde, recinzioni

- 1) Gli edifici esistenti e le relative aree di pertinenza, così come i lotti liberi nelle aree a prevalente destinazione residenziale, vanno mantenuti nelle condizioni di decoro richieste dall'ambiente urbano, a cura e spese della proprietà; il Sindaco ha facoltà di imporre alle proprietà interessate l'esecuzione di opere (rifacimento di intonaci, recinzioni, pavimentazioni, giardini ed aree verdi) necessarie al mantenimento del decoro dell'ambiente urbano.
- 2) In tutto il territorio comunale è vietato l'abbattimento o l'indebolimento di alberi che abbiano particolare valore ambientale od urbanistico, salva autorizzazione motivata del Sindaco; alle domande edilizie dovrà essere allegato il progetto di sistemazione esterna dell'area di pertinenza con l'indicazione delle zone alberate, a giardino od a coltivo e le opere di sistemazione quali le recinzioni, le pavimentazioni, gli arredi fissi.
- 3) Nelle nuove costruzioni dovranno essere posti a dimora, all'atto della costruzione ed in forma definitiva, alberi d'alto fusto nella misura di una pianta ogni 200 mq. di superficie fondiaria od essenze arbustacee nella misura di un gruppo ogni 100 mq. di superficie fondiaria; la scelta delle essenze delle alberature e degli arbusti deve essere fatta tra quelle tipiche dell'ecosistema "Valle del Ticino".  
In tutti gli interventi è prescritto il mantenimento a "verde profondo" di una quota non inferiore al 15% della superficie fondiaria.
- 4) Le recinzioni sono effettuabili con autorizzazioni o concessioni di legge su tutto il territorio comunale con eccezione delle aree ove sono presenti vincoli d'intervento specifici di cui alle presenti norme e nei boschi.
- 5) Nel territorio agricolo le recinzioni non connesse ad insediamenti di aziende agricole saranno unicamente o in paletti di ferro o legno su plinti isolati od infissi nel terreno e rete metallica per un'altezza massima di ml.1,80 oppure con elementi in legno disposti in forma semplici "a giorno". Le recinzioni di aree connesse ad insediamenti di aziende agricole sono ammesse con altezza fino a mtl.2,50, a giorno o con manufatti opachi di semplice fattura, e con tipologia e colorazione adeguata al contesto ambientale. Le recinzioni già esistenti nel territorio agricolo possono essere soggette solo ad ordinaria e straordinaria manutenzione od adeguate alle presenti norme; le recinzioni possono riguardare solo edifici esistenti alla data d'approvazione del Piano o nuovi edifici per gli addetti all'agricoltura, o terreni da questi utilizzati.
- 6) Nel territorio destinato alla residenza, con eccezione dei nuclei di antica formazione e delle aree antistanti il viale e l'essedra del Santuario del Varallino di cui al 5° comma dell'art.24, le recinzioni non potranno superare l'altezza di ml.2,00; dovranno essere costituite preferibilmente da cordolo continuo in calcestruzzo o pietra per un'emergenza di ml.0,60; la barriera superiore potrà essere in rete metallica con paletti in ferro oppure in cancellata di ferro o legno di semplice fattura o in muratura lavorata a vista od intonacata; manufatti diversi sono ammessi solo se di semplice fattura, e purché compatibili con i caratteri ambientali e/o urbanistici della zona. Il Sindaco, per esigenze ambientali, può imporre schemi standard di fattura delle barriere. Le recinzioni esistenti non conformi alle presenti norme possono essere oggetto solo di ordinaria e straordinaria manutenzione; nel caso di rifacimento è fatto obbligo di adeguarsi alle presenti norme.



- 7) Nel Centro Storico e nelle aree di frangia sono ammessi gli allineamenti esistenti; è fatto divieto di sostituire muri a secco o recinzioni in muratura; possono essere ammessi ed ampliati i muri di divisione tra le corti purché in muratura a vista o intonacata, in cancellata di ferro o con siepe verde e non più alti di ml.2,00. All'interno delle corti comuni non è ammessa la formazione di nuove recinzioni.
- 8) Nelle aree destinate alle attività produttive, di cui al titolo III, le recinzioni potranno essere realizzate con manufatti opachi con altezza non superiore a mtl.2,50, ad eccezione del fronte su strada e dei confini laterali sino a mtl.10 di profondità, ove saranno eseguite con manufatti a giorno in ferro o legno e cordolo in calcestruzzo emergente non più di mtl.0,60.
- 9) Gli arretramenti delle recinzioni dal confine stradale di strade pubbliche e d'uso pubblico sono stabiliti :
  - dalle strade statali e provinciali di tipo "C" dell'art.2 del D.L. 30/4/1992 .285 (N.C.d.S.) : mtl.3,00 con accessi a mtl.5,00;
  - dalle strade comunali o private d'uso pubblico mtl.1,50 con accessi carrai a mtl.5; accessi carrai a distanze inferiori a mtl.5,00 dai cigli stradali sono ammessi esclusivamente nel caso di edificazione a cortina sul fronte strada o nel caso di edifici esistenti isolati o con edificazione aperta posti a distanza inferiore a mtl.5,00 dalla strada e qualora non sia diversamente possibile garantire l'accesso carraio da altro lato;
  - nel caso particolare di recinzione che interessa un lotto il quale è contiguo a lotti già edificati già dotati di recinzione anche se difforme dalle presenti norme, è ammesso che la nuova recinzione si allinei a queste, fatta eccezione dei casi in cui siano previsti ampliamenti o rettifiche della sede stradale cartograficamente indicate;
  - in corrispondenza di incroci e biforcazioni, sia nelle aree urbane che extraurbane, gli arretramenti sopra indicati sono incrementati del doppio delle distanze stabilite, a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi; tale norma si applica anche alle recinzioni esistenti, con un arretramento non inferiore a mtl.2,00 per lato;
- 10) Le aree di arretramento delle recinzioni dovranno essere disposte a verde e/o con marciapiede a cura del frontista; l'impegno è connaturato alla richiesta di atto di assenso per l'esecuzione delle recinzioni o per il loro rifacimento; il Sindaco ha sempre facoltà di imporre, per esigenze di decoro urbano e di interesse pubblico, arretramenti e sistemazioni diverse da quelle stabilite dal presente articolo.
- 11) Al di fuori delle aree urbanizzate e da urbanizzare non sono ammesse insegne pubblicitarie, ad eccezione di quelle al servizio delle singole attività già insediate; è ammessa la sola segnaletica stradale; devono in ogni caso essere rispettate le norme sulla pubblicità stradale, di cui all'articolo 23 del N.C.d.Strada (D.L. n.285/1992) ed agli articoli 47 e seguenti del Regolamento attuativo del N.C.d.Strada (D.P.R. n.495/1992).
- 12) Gli indici e le prescrizioni contenute negli articoli delle presenti norme, laddove contrastino con il Regolamento Edilizio vigente, ne costituiscono variante a tutti gli effetti.

#### ART. 6 - Attività estrattive

Si individua nell'allegata cartografia n.3.2 per il periodo di validità del presente P.R.G., ai sensi dell'art.3 della L.R. 22/11/1978 n.69, il limite dell'area coltivabile a fini estrattivi.

Le modalità di estrazione e ripristino, in conformità con le leggi vigenti in materia ed in particolare con la legge 22/11/1978 n.69, saranno oggetto di apposita convenzione da stipularsi all'atto del rilascio della autorizzazione all'attività estrattiva, con la determinazione delle garanzie finanziarie e degli oneri diretti a cui assoggettare l'intervento.

La convenzione dovrà prevedere le modalità per il recupero ed il ripristino ambientale dell'area.

## ART. 7 - Zone di interesse archeologico

- 1) In conformità all'art. 21 delle Norme Generali del vigente Piano Territoriale Regionale "Ovest Ticino", sono perimetrare nelle cartografie di PRG i siti con presenza documentata di reperti preromani e romani-altomedioevali, nei cui ambiti ogni intervento che modifichi lo stato del sottosuolo deve essere preventivamente segnalato alla Soprintendenza Archeologica del Piemonte, comunicando altresì la data di inizio dello scavo.
- 2) Le aree di cui al 1° comma del presente articolo sono considerate inedificabili ai sensi del 7° comma, punto a) dell'art. 13 della legge R. 56/77 e s.m.i. e per esse si applicano le norme di cui al 1° e 2° comma del successivo art. 33.
- 3) 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.

## ART. 8 - Parcheggi pubblici e d'uso pubblico - Norme generali

- 1) Negli interventi relativi a nuove costruzioni, ampliamenti con formazione di nuove unità e sostituzioni edilizie, con incremento del carico urbanistico e ove prescritto dalle presenti N.T.A., devono essere attrezzati appositi spazi di parcheggio pubblico e/o d'uso pubblico in misura non inferiore :
  - per edifici o parti di edificio a destinazione residenziale : 2,5 mq. ogni 75 mc. di volumetria con un minimo di mq.10 e/o un posto macchina;
  - per edifici o parti di edifici ad uso artigianale e industriale : 10% della superficie territoriale delle aree destinate a nuovo impianto (art. 29); 5% della superficie fondiaria in tutte le altre aree;
  - per edifici o parti di edifici ad uso commerciale, terziario e ricettivo : 50% della S.L.P. nelle aree di nuovo impianto - 40% della S.L.P. in tutte le altre aree. Per gli insediamenti commerciali al dettaglio, soggetti a nulla osta regionale, la dotazione minima delle aree a parcheggio deve essere conforme alle prescrizioni di cui all'art.21, secondo comma della L.R. 56/77/
- 2) Le aree di cui al precedente comma, reperite nelle quantità minime previste, sono da considerarsi, se non cedute al Comune, assoggettate all'uso pubblico, mediante atto d'obbligo unilaterale allegato all'istanza edilizia e devono essere collocate al di fuori della delimitazione di proprietà, facilmente accessibili all'uso e coordinate con le sistemazioni stradali; esse concorrono alla dotazione degli standards, di cui all'art.21 della legge 56/77.
- 3) Possono, in quota parte, concorrere allo standard di cui al precedente 1° comma anche le aree di cui all'art. 9 (parcheggi privati) e le aree interne alle recinzioni di proprietà, con esclusione delle autorimesse private, ed alle seguenti condizioni :
  - sia verificata l'idonea accessibilità e garantito nell'atto d'obbligo l'assoggettamento all'uso pubblico nei periodi e negli orari di svolgimento delle attività produttive, commerciali e terziarie;
  - negli interventi di nuovo impianto in aree libere la quota di aree esterna alla delimitazione di proprietà e liberamente accessibile non può essere inferiore :
    - a) al 50% dello standard richiesto al 1° comma per destinazioni d'uso artigianali, commerciali, terziarie, industriali;
    - b) ad un posto auto, pari a mq.10, per ogni nuova unità immobiliare negli edifici uni-bifamiliari ed un posto macchina ogni 2 nuove unità immobiliari negli altri edifici residenziali.
- 4) Le superfici di cui al presente articolo sono comprensive degli spazi di manovra e possono essere reperite anche in aree consortili non antistanti al lotto di proprietà o nell'ambito di apposite zone definite dagli strumenti esecutivi; è inoltre prescritta una piantumazione d'alto fusto nella proporzione minima di un albero ogni 30 mq. di parcheggio.
- 5) Nelle edificazioni a cortina continua sul fronte strada che occupano con l'edificazione esistente e confermata l'intero fronte del lotto di proprietà è ammesso il reperimento dei soli parcheggi privati di cui all'art. 9 qualora non sia possibile garantire idonei accessi d'uso pubblico, fatte salve diverse prescrizioni dettate dalle norme di ciascuna zona di PRG.
- 6) Per le nuove attività direzionali, commerciali e ricettive ammesse nel Centro Storico di cui all'articolo 12 e negli interventi di ampliamento, sostituzione edilizia, demolizione e ricostruzione e di completamento nelle

aree per insediamenti direzionali e commerciali esistenti e confermati di cui all'articolo 30/a, adiacenti al Centro Storico, il reperimento delle superfici di parcheggio pubblico e/o d'uso pubblico di cui al 1° comma del presente articolo, per la quota da reperire in area esterna alla delimitazione di proprietà, si prescrive :

- a) è ammesso il reperimento in aree anche non adiacenti e/o indicate dall'Amministrazione Comunale ed entro un congruo raggio di accessibilità, nel qual caso dovranno essere assoggettate all'uso pubblico mediante atto d'obbligo unilaterale o cedute al Comune;
- b) è ammesso il reperimento in apposite attrezzature, anche in sottosuolo, purché siano attuate le condizioni di cui al precedente 3° comma (accessibilità ed assoggettamento all'uso pubblico);
- c) nel caso che non siano attuabili le condizioni di cui ai precedenti punti a) e b) e mediante adeguato accertamento da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale, potrà essere sottoscritta un'apposita convenzione con la quale il concessionario s'impegna a partecipare, nelle forme, tempi e modalità da stabilirsi, alla realizzazione di aree attrezzate d'iniziativa pubblica o privata convenzionata, in sopra od in sottosuolo, o, in subordine, alla monetizzazione delle aree non reperite.



## ART. 9 - Parcheggi privati - norme generali

- 1) Negli interventi relativi a nuove costruzioni, ampliamenti e sostituzioni edilizie esterni alla delimitazione del Centro Storico, per i quali interventi valgono le norme dell'art.12 comma 25), devono essere riservati appositi spazi per parcheggi privati in misura non inferiore a :
  - per edifici o parti di edificio a destinazione residenziale :  
1 mq. ogni 10 mc. di volumetria
  - per edifici o parti di edifici ad uso artigianale e industriale :  
1 mq. ogni 7 mq. di SLP (superficie lorda di pavimento)
  - per edifici o parti di edifici ad uso commerciale o terziario :  
1 mq. ogni 3 mq. di SLP (superficie lorda di pavimento).Tali superfici di parcheggio s'intendono comprensive delle autorimesse e dei relativi spazi di manovra e possono essere reperiti anche nel sottosuolo.
- 2) Per le autorimesse non è consentito l'accesso diretto da strade pubbliche, ad eccezione delle strade interne a servizio di singoli gruppi di edifici; gli accessi devono prospettare su spazi interni od osservare una distanza di mtl.5,00 dalle strade pubbliche esistenti o previste dal PRG; eventuali rampe di accesso devono rispettare una distanza non inferiore a mtl.4,00 dalle strade.

#### ART. 10 - Aree di pertinenza dei singoli lotti

- 1) Costituiscono aree di pertinenza territoriale e fondiaria quelle aree che sono utilizzate per il calcolo degli indici urbanistici, sulla base delle prescrizioni del P.R.G. e dei suoi strumenti attuativi.
- 2) Un'area di pertinenza si definisce saturata quando gli edifici costruiti hanno utilizzato il massimo dei volumi edificabili consentiti dai rispettivi indici.
- 3) Le aree di pertinenza territoriale e fondiaria degli edifici già esistenti o realizzati in attuazione del Piano non potranno essere ulteriormente conteggiate se non per saturare l'edificabilità massima concessa.
- 4) Il vincolo di pertinenza dura con il durare degli edifici; pertanto tra gli elaborati richiesti per gli strumenti esecutivi dovrà figurare l'individuazione planivolumetrica degli edifici esistenti e/o in progetto, in relazione alle aree di pertinenza distinte in territoriali e fondiaria, con l'elenco dei relativi estratti di mappa e dei dati catastali delle proprietà, la dimostrazione del calcolo degli indici, distinguendo eventualmente le aree sature da quelle non saturate.
- 5) Ai fini del rilascio delle concessioni edilizie singole, è richiesta - sugli elaborati in progetto - in assenza di un preventivo strumento urbanistico esecutivo, l'individuazione planivolumetrica degli edifici esistenti e/o in progetto, in relazione alle aree di pertinenza.
- 6) Nel caso che le aree di pertinenza comprendano parti di proprietà diverse da quelle direttamente interessate dall'intervento di attuazione del Piano, è richiesta ai proprietari promotori dell'iniziativa edilizia che la proprietà delle aree così vincolate è 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 dell'Amministrazione Comunale ed a spese del concessionario nei registri della proprietà immobiliare.
- 7) Nel caso di frazionamenti successivi alla data di adozione del progetto preliminare del presente P.R.G. 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 di Piano, all'edificio od agli edifici esistenti sull'originaria proprietà unitaria.

## TITOLO II - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE PER LE AREE A PREVALENTE DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE

### ART. 11 - Norme generali relative ad aree a prevalente destinazione residenziale

- 1) Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti :
  - a) residenziali, abitazioni e relative pertinenze quali autorimesse, laboratori di casa, sottotetti non abitabili, depositi per attrezzi e locali tecnici;
  - b) produttive compatibili con la residenza quali attività artigianali, magazzini e depositi, uffici ed attività direzionali, attività commerciali, arti e professioni. Tali attività, se localizzate al piano interrato debbono possedere i requisiti di cui all'art. 2 (indici urbanistici ed edilizi);
  - c) esercizi pubblici ed attività sociali quali ristoranti, bar, pubblici esercizi, attività culturali, sociali, associative e per il tempo libero, alberghi, sale di spettacolo.
- 2) Non sono ammesse destinazioni produttive nocive e moleste, stalle e ricoveri di animali; le attività agricole sono ammesse limitatamente allo stoccaggio dei prodotti ed al ricovero degli attrezzi e macchine.
- 3) Nel caso di interventi a destinazione residenziale o produttive compatibili con la residenza di cui al precedente comma 1a, 1b e 1c, con mutamento di destinazione d'uso in edifici esistenti o parti di edifici esistenti ed in particolare per gli edifici compresi nel Centro Storico di cui agli art. 13, 14, 15a, 16, 17 e 24, aventi locali con altezza inferiore a quella regolamentare prescritta o requisiti di illuminazione non conformi alle norme in vigore è ammesso :
  - a) il mantenimento delle altezze e dei rapporti illumino-tecnici esistenti nei locali aventi caratteristiche catastali o tipologico- funzionali di tipo residenziale, purché non inferiori a ml. 2,50 di altezza ed i rapporti di aereo-illuminazione non siano inferiori a 1/10;
  - b) il mantenimento delle altezze e dei rapporti illumino-tecnici esistenti, nel recupero agli usi consentiti, dei locali aventi destinazioni originarie diverse da quelle residenziali, purché tali altezze non siano inferiori a ml. 2,50 ed i rapporti di aereo-illuminazione non siano inferiori a 1/10 o purché siano realizzate ventilazioni forzate, ai sensi dell'art.6 del D.M. 5/7/1975.
- 4) Il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, può prescrivere il rispetto del rapporto aereo-illuminante e delle altezze regolamentari, qualora si verifichi che la modifica allo stato di fatto degli orizzontamenti e delle aperture esterne non arrechi pregiudizio agli aspetti statici, tipologici funzionali ed architettonici dell'edificio e dell'ambiente. Considerato che l'adeguamento delle altezze dei locali aventi caratteristiche catastali o tipologico-funzionali di tipo residenziale non determina aumento di carico urbanistico, tali interventi sono ammessi anche in deroga agli indici volumetrici dell'area ma nel rispetto di tutti gli altri indici.
- 5) Per le distanze si applicano le seguenti norme :
  - a) la distanza dalle strade nelle nuove costruzioni e negli ampliamenti è pari a mtl. 5,00, con l'eccezione delle aree di espansione di cui agli artt.

20, 21 e 22, ove la distanza minima fra gli edifici e il ciglio delle strade é pari a :

- mt. 10,00 per le strade classificate come "viabilità primaria" nello schema gerarchico e funzionale della rete di cui all'Allegato 4 delle presenti Norme;
  - mt. 7,5 dalle altre strade, o distanze inferiori solo in presenza di Strumenti Urbanistici Esecutivi di cui all'art. 4, 5° comma, punto a) e di esemplificazioni dell'assetto urbanistico di cui agli Allegati 2, 3 e 4 delle presenti Norme, nonché in caso di eventuali allineamenti esistenti o cartograficamente indicati nelle tavole di P.R.G.;
- b) nel caso di edificazione a cortina in aderenza ad edifici esistenti con distanza inferiore a mtl.5 o di edificazioni isolate a completamento di allineamenti esistenti e nelle sole aree caratterizzate da valori ambientali da salvaguardare, è ammessa una distanza uguale a quella dell'edificio esistente, fatti salvi diversi allineamenti od allargamenti stradali cartograficamente indicati nelle tavole di P.R.G.;
- c) con le eccezioni di cui ai punti successivi, la distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, anche se ubicati nello stesso lotto di proprietà, é pari a mt.10,00. Nelle aree di espansione la distanza minima prescritta é pari all'altezza del fabbricato più alto (ribaltamento) con un minimo di mt.10,00. Tali disposizioni non si applicano tra pareti finestrate di corpi rientranti di uno stesso edificio;
- d) la distanza  $D_c$  dai confini é almeno pari ad  $1/2$  dell'altezza delle nuove costruzioni e comunque non inferiore a mtl.5,00;
- e) nuove costruzioni, ove ammesse, sono consentite in aderenza con convenzione tra confinanti; é altresì ammessa la costruzione a confine in aderenza a testate cieche preesistenti sino ad una profondità massima di mtl.12 o sino ai limiti della sagoma preesistente se superiore;
- f) fatte salve le prescrizioni del Codice Civile in materia di scarichi e vedute é comunque ammessa la costruzione a confine di autorimesse, tettoie, ripostigli e bassi fabbricati ad uso "pertinenziale" con altezza massima di ml. 2,50 all'estradosso; con copertura a falda l'altezza di colmo non può superare i mtl. 3,00; tali corpi bassi non costituiscono confrontanza ( $D_f$ ) fatte salve le norme del Codice Civile.
- g) per gli edifici esistenti posti a meno di ml.5 dai confini ed aventi tra loro una distanza non inferiore a mtl.6,00, è consentito il sopralzo di un piano, all'interno del perimetro del fabbricato esistente ed alla distanza tra fabbricati non inferiore a mtl.6,00, nel rispetto degli indici di zona, per un'altezza comprensiva del sopralzo non superiore a mtl.10,50 e con apertura di pareti finestrate; gli eventuali ampliamenti planimetrici devono rispettare la distanza tra pareti finestrate pari a mtl.10,00; nel caso di distanze tra edifici minori di mtl.6,00 la sopraelevazione è ammessa con distanze non inferiori a mtl.6,00 tra le pareti antistanti;
- h) nel caso che su lotti adiacenti al lotto oggetto dell'intervento insistano costruzioni aventi pareti finestrate poste a distanza inferiore a mt.5 dal confine, è ammessa l'edificazione, per soli ampliamenti del corpo principale, di edifici esistenti alla distanza uguale o superiore a mtl.6,00 tra pareti finestrate, e non inferiore a mtl.5,00 dal confine, per un'altezza non superiore a mtl.10,50;
- i) é consentito nel rispetto dell'indice fondiario ammesso il recupero di volumi esistenti e casseri con pareti poste a meno di ml.5 dai confini od

a meno di ml.10 da pareti antistanti; qualora tali pareti non presentino vedute esistenti, su di esse non é ammessa l'apertura di nuove vedute;

- 1) per le operazioni di risanamento conservativo, per le eventuali ristrutturazioni e le sostituzioni edilizie senza modifiche planimetriche le distanze tra gli edifici, nelle aree di cui al 1° comma dell'art. 12 (Centro Storico), non possono essere inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico artistico ed ambientale. Per gli ampliamenti concessi nelle aree del Centro Storico e della frangia valgono le distanze stabilite dalle presenti Norme Tecniche e dalle norme del Codice Civile.
- 6) Le norme di cui al presente articolo si applicano nei limiti e con le specificazioni previste dalle norme relative alle diverse aree di intervento di cui al presente titolo.

## ART. 12 - Centro Storico: individuazione e norme generali

- 1) Il Centro Storico, ai sensi ed agli effetti dell'art.24 della L.R. 56/77, comprende l'area originale dell'insediamento urbano avente come perimetro la cerchia dei Viali Alighieri, Quagliotti, Leonardo da Vinci, Orelli e Cavour, le Piazze S. Giuseppe e S. Gaudenzio e la Via Repubblica, nonché le aree e gli edifici disposti a cortina sul lato opposto dei viali, vie e piazze medesime, nonché sulle vie Martino, IV Novembre, XX Settembre, Garibaldi, A. Varzi, Novara, Roma, Trieste e Varallino ed aventi caratteri insediativi, tipologici ed ambientali omogenei con essi, così come risultano delimitate nella planimetria allegata al presente articolo e nella Tav. 3.4.s. "Centro Storico: Normativa di dettaglio 1:1.000" le cui indicazioni hanno carattere prevalente.

In quest'ambito sono compresi edifici e complessi di valore storico, architettonico ed ambientale da salvaguardare, edifici di epoca non recente privi di valore storico architettonico, nonché edifici di epoca recente ed edifici ed aree che sono stati già oggetto di interventi di ristrutturazione, sostituzione o nuova costruzione.

- 2) Il parere della Commissione Regionale per i beni culturali ed ambientali ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 49 della L.R. 56/77, é richiesto per gli immobili soggetti ad interventi di restauro dell' art. 13.
- 3) Le zone di recupero, ai sensi ed agli effetti dell'art. 27 della legge 457/1978, coincidono nella tavola 1:1000 di sviluppo del Centro Storico di PRG con l'intero perimetro del Centro Storico, come definito al punto 1) precedente e con le zone assoggettate dal PRG a Pianificazione Urbanistica Esecutiva di cui all'art. 17.

### DESTINAZIONI D'USO

- 4) Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso :
- nelle aree di ristrutturazione edilizia ed urbanistica soggette a pianificazione esecutiva valgono le norme di cui all'art. 17;
  - nelle aziende agricole esistenti nell'abitato si applicano le norme di cui all'art. 25;
  - nelle aree destinate a servizi sociali ed attrezzature pubbliche si applicano le norme di cui all'art. 38;
  - nelle aree e sugli immobili compresi nel Centro Storico sono sempre ammesse le destinazioni residenziali e compatibili con la residenza, con le seguenti specificazioni :
    - 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 all'art. 11, 1° comma, punti b) e c);
    - é sempre ammesso il riaccorpamento di superfici lorde di pavimento (SLP) relative ad attività extraresidenziali esistenti e modifiche all'interno di tali attività;
    - nuove attività extraresidenziali di cui al punto b) del 1° comma dell'art.11 sono ammesse ai piani interrati, terreni, rialzati ed ai primi piani; potranno essere eventualmente ammesse oltre il primo piano esclusivamente nell'ambito di interventi compresi in Strumenti Urbanistici Esecutivi e nei casi di cui al successivo punto e);
    - nuove attività direzionali e commerciali, non già in essere all'atto dell'adozione del progetto preliminare di PRG, devono reperire idonei spazi di parcheggio d'uso pubblico nella misura stabilita dall'articolo 8, con le specificazioni di cui al 6° comma del medesimo articolo; la



norma non si applica agli ampliamento degli esercizi commerciali esistenti per il loro adeguamento alle dimensioni minime previste dal Piano Commerciale;

- le destinazioni ammesse potranno essere mantenute oltre i limiti indicati qualora già in essere all'atto dell'adozione del preliminare di PRG, con esclusione della destinazione abitativa dei piani terra;
  - le destinazioni di cui al 1° comma lettera c) dell'art. 11 (esercizi pubblici) sono ammesse senza limitazioni, fatto salvo che per le nuove attività ricettive alberghiere e per le sale di spettacolo siano reperiti gli spazi di parcheggio di cui all'art.8, con le specificazioni del 6° comma;
- e) 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 24) e alla condizione che tali percorsi siano attivati, sistemati e resi agibili all'uso pubblico di concerto con la Pubblica Amministrazione, è ammesso raggiungere con nuove destinazioni di cui ai punti b) e c) del 1° comma dell'art. 11 il 75% della SLP, con il reperimento degli spazi di parcheggio di cui al richiamato articolo 8 e con le specificazioni del 6° comma.

#### MANUFATTI DA SALVAGUARDARE

- 5) Nella Tav. 3.4.s. "Centro Storico: Normativa di dettaglio 1:1.000" sono localizzati i singoli manufatti di interesse storico, architettonico, documentario da salvaguardare e valorizzare con interventi di restauro e risanamento conservativo; tali manufatti, in quota parte anche rappresentati ai capitoli 3 e 4 dell'allegato 2.2.6.s. "Centro Storico: Repertorio fotografico", 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.

In ogni caso nel corso dei lavori, ove fossero rinvenuti elementi costruttivi e decorativi simili a quelli sopra descritti e rappresentati nell'allegato, ne è prescritto il restauro ed il risanamento conservativo.

#### CRITERI GUIDA E INDIRIZZI NORMATIVI PER GLI INTERVENTI DI RISANAMENTO CONSERVATIVO, RISTRUTTURAZIONE E RIQUALIFICAZIONE DEGLI EDIFICI

- 6) a - Tutti gli interventi edilizi devono proporsi la valorizzazione ed il progressivo adeguamento ai caratteri tipologici ed agli elementi costruttivi originali, tipici e di riconosciuta qualità presenti nel Centro Storico, identificabili con quelli degli edifici anteriori ai primi anni del '900 e rappresentati per estratti significativi negli esempi dei capitoli 1a, 2a, 2b, 3, 4 e 5 dell'allegato 2.2.6.s. "Centro Storico: Repertorio fotografico", con particolare riferimento a:
- elementi costruttivi e tipologici ricorrenti, quali forma e dimensioni delle aperture, serramenti, tetti e manti di copertura, intonaci e rivestimenti, colori e apparati decorativi, murature a vista in mattone e in pietra, balconi e ballatoi

- sistemazione della aree scoperte con pavimentazioni, verde, recinzioni, percorsi d'uso comune, bassi fabbricati e autorimesse.
- b - negli edifici esistenti nei quali sono presenti elementi di interesse storico, architettonico e/o ambientale quali portali di androni carrai, porticati e colonnati, cornicioni, coperture in cotto, archi, infissi a persiana, decori, fregi, affreschi, nonché murature a spina di pesce e pavimentazioni originali, non sono ammesse modifiche a tali manufatti, che dovranno essere adeguatamente ripristinati senza impoverimento dell'apparato decorativo, tipologico o costruttivo.
- c - nei successivi commi e negli allegati grafici al presente articolo sono descritti i criteri-guida che dovranno essere adottati nella progettazione ed esecuzione delle opere; variazioni ed integrazioni a detti criteri sono ammessi caso per caso all'esame preventivo della Commissione Edilizia sulla base di adeguate documentazioni grafiche, fotografiche e descrittive dello stato di conservazione e di uso degli immobili e dei singoli elementi costruttivi e tipologici, con motivate valutazioni sullo stato di fatto e sulle proposte progettuali.

#### ELEMENTI COSTRUTTIVI E TIPOLOGICI

- 7) *Finestre e porte finestre*: devono essere mantenute, ripristinate o realizzate nelle forme e dimensioni tradizionali documentate nei capitoli 1a, 2a e 2b dell'allegato 2.2.6.s. "Centro Storico: Repertorio fotografico" e con riferimento ai criteri-guida contenuti nella scheda A.1 allegata al presente articolo; tali riferimenti si applicano anche per l'impianto compositivo delle aperture esterne negli interventi di ristrutturazione, sostituzione edilizia e nuova edificazione; limitate variazioni a detti criteri possono essere ammesse nei soli edifici appartenenti alle suddette categorie edilizie collocati sui fronti dei Viali; i serramenti delle aperture sono da realizzarsi preferibilmente in legno con persiane ad ante nelle forme tradizionali; manufatti in alluminio verniciato completi di ante e persiane sono ammessi sui fronti interni; verso strada e spazi pubblici non sono ammesse persiane scorrevoli all'esterno.
- 8) *Aperture di vetrine*: negli interventi su edifici di cui all'art. 14 (interesse storico-ambientale e documentario) e art. 15a, b, c, la realizzazione di nuove aperture o la ristrutturazione delle esistenti per la formazione di vetrine ai piani terreni deve adeguarsi all'equilibrio compositivo delle facciate e degli allineamenti delle aperture sovrastanti, anche con riferimento alla presenza di balconi, mensole, marcapiani, lesene, fregi ed apparati decorativi; i serramenti delle aperture sono da realizzarsi preferibilmente in legno con persiane ad ante nelle forme tradizionali; sono tollerati serramenti in alluminio verniciato; criteri-guida con soluzioni compositive e dimensionali sono esemplificati nelle schede A2 e A3 allegate al presente articolo.
- 9) *Androni e passi carrai*: devono essere mantenute, valorizzate e ripristinate le esistenti aperture ad arco, senza abbassamenti degli intradossi degli androni e con il mantenimento, o la sostituzione con tipologie e materiali tradizionali, degli antoni apribili; negli interventi di ristrutturazione, sostituzione edilizia e nuova edificazione, nuovi passi carrai con apertura ad ante sono ammessi anche con architrave piana purché adeguatamente inseriti nell'equilibrio dell'impianto compositivo della facciata e degli allineamenti delle aperture sovrastanti e/o adiacenti (Scheda A4).
- 10) *Aperture di autorimesse*: non sono ammesse aperture di autorimesse sui fronti principali verso strada e spazi pubblici; sui fronti interni la collocazione di aperture per autorimesse deve risultare compatibile con i

caratteri compositivi delle facciate e con gli allineamenti dei balconi, ballatoi e delle aperture sovrastanti, anche con riferimento ai criteri-guida dell'allegato A5 al presente articolo; i serramenti delle aperture sono da realizzarsi preferibilmente in legno ad ante pieghevoli; sono tollerate ante di tipo basculante, in legno o in ferro verniciato nella colorazione degli infissi a persiana e nella dimensione strettamente necessaria alla movimentazione dei mezzi.

- 11) *Davanzali e contorni delle aperture*: i davanzali in pietra naturale o artificiale sono ammessi con spessori non inferiori a cm. 4; nei contorni delle aperture è preferibile l'intonaco con fasce decorative tinteggiate o a rilievo; se in pietra naturale o artificiale, i contorni devono risvoltare con una fascia di spessore non inferiore a cm. 12; sono ammessi i monoblocco persiana+anta con contorni in legno.
- 12) *Tetti, manti di copertura e lattonerie*: sono ammessi i soli manti di copertura in cotto e in coppi; i manti esistenti diversi da quelli ammessi sono suscettibili di sola manutenzione ordinaria e di adeguamento, in caso di rifacimento, ai materiali ammessi; nelle lattonerie è prescritto l'uso del rame.
- 13) *Gronde*: nei prospetti verso corte sono sempre ammesse le gronde in legno in prosecuzione dell'orditura del tetto e con eventuali perlinature poste all'estradosso dei puntoni o degli arcarecci; nei prospetti verso strada o verso spazi pubblici sono da preferire soluzioni con cornicioni in pietra, lastre prefabbricate e sagomate, cemento decorativo con sagomatura del coronamento, secondo gli schemi tipologici ricorrenti nel contesto locale; sono ammesse gronde in legno con perlinature poste all'estradosso dei puntoni o mensole e con sporgenza non superiore a cm. 70.
- 14) *Intonaci e rivestimenti*: sui paramenti esterni è prescritto l'uso dell'intonaco stabilito al civile, o tirato al rustico fine e tinteggiato, o con impasto di graniglie; non sono ammessi rivestimenti plastici né piastrellature di alcun genere, con l'eccezione di elementi o apparati decorativi puntuali; eventuali rivestimenti in cemento decorativo o intonaco di graniglia sono anche ammessi per il trattamento unitario delle facciate, a formare, ad esempio nei piani terra, bugnati di semplice fattura; le zoccolature in pietra chiara a piano sega o martellinata, purché non in formato di piastrelle, sono consigliate fino all'altezza di cm. 70
- 15) *Colori ed apparati decorativi*: sui fronti verso strada o spazi pubblici sono ammesse colorazioni chiare, anche con riferimento agli esempi cromatici documentati nel capitolo 1a.1 e 1a.2 dell'allegato 2.2.6.s. "Centro Storico: Repertorio fotografico", a differenziare nelle campiture delle facciate i singoli elementi costruttivi, tipologici e decorativi, quali lesene, contorni delle aperture, gronde e cornicioni, zoccolature e marcapiani; sui fronti interni delle corti le colorazioni delle facciate è opportuno che caratterizzino, prescindendo dalla delimitazione di proprietà, le campiture delle singole unità tipologicamente omogenee, anche con colorazioni più accentuate e tra loro opportunamente differenziate ed anche con riferimento agli esempi documentati nel capitolo 2b.3 dell'allegato 2.2.6.s. "Centro Storico: Repertorio fotografico"; eventuali apparati decorativi originali devono essere conservati, valorizzati o riproposti negli impianti originari.
- 16) *Murature a vista*: oltre alle documentate presenze di murature a "spina di pesce" di età medioevale, dovranno essere conservate e valorizzate le murature in pietra o mattone a vista esistenti, ivi comprese quelle di archi,

volte, setti e pilastrature di casseri e fabbricati accessori, risanandole o ricostruendole ove possibile per migliorarne le condizioni statiche e conservative.

- 17) *Balconi, ballatoi, mensole, parapetti*: sui fronti verso strada non sono ammessi ballatoi continui o balconate di sviluppo superiore a mtl. 2,00; le solette di balconi e ballatoi devono essere contenute nello spessore al finito di cm. 15, realizzate in pietra o in cemento armato gettato entro casseri a vista o martellinato e con l'applicazione di mensole strutturali o decorative in cemento o in ferro secondo gli schemi tipologici tradizionali ed agli esempi documentati nei capitoli 4.1, 4.2, 4.3, 4.4 dell'allegato 2.2.6.s. "Centro Storico: Repertorio fotografico"); nei ballatoi in aggetto non sono ammessi parapetti in muratura; quelli in ferro o in legno devono essere di semplice fattura con profili di contenuto spessore.
- 18) *Chiusure di vani scala e ballatoi, loggiati*: sui fronti interni possono essere realizzate parziali chiusure di ballatoi e di disimpegni di vani scala, aventi funzione di distribuzione e collegamento dei vani, da realizzarsi con soluzioni del tipo a "veranda" in ferro e vetro (come nei casi documentati nel capitolo 2a.1, 2a.2, 2a.4 dell'allegato 2.2.6.s. "Centro Storico: Repertorio fotografico") e con sviluppo facciata consigliato entro i 3,00 mtl; devono essere sempre assicurati i rapporti aereoilluminanti prescritti per gli eventuali locali retrostanti; la chiusura di loggiati posti ai piani diversi da quello terreno è ammessa con opportune cautele e preferibilmente con l'adozione di serramenti in metallo e vetro posti al filo interno delle murature, al fine di non pregiudicare la lettura dell'impianto tipologico e compositivo delle facciate; i porticati ai piani terra, quando concorrono a caratterizzare l'impianto architettonico e tipologico dell'edificio, debbono rimanere preferibilmente aperti.
- 19) *Impianti tecnologici*: l'esecuzione degli impianti tecnologici sia a rete che puntuali sulle facciate degli edifici deve essere effettuata con le opportune cautele per assicurare, attraverso una adeguata mimetizzazione delle condutture e dei singoli manufatti, il decoro dell'ambiente e la valorizzazione dei caratteri degli stessi; in particolare è prescritto:
- l'esecuzione di condutture preferibilmente nel sottosuolo o, in subordine, sotto traccia nelle murature, per le reti di distribuzione dell'energia elettrica, pubblica illuminazione, telefono, acqua, gas;
  - la collocazione di contatori, cassette di distribuzione, ispezione e derivazione in vani incassati e mimetizzati con ante trattate con il rivestimento di facciata; sui fronti interni caldaie e contatori potranno essere raggruppati in appositi vani dotati di ante metalliche ispezionabili;
  - antenne riceventi e trasmettenti, ad asta o paraboliche di colorazione rossa, potranno essere collocate esclusivamente sui tetti dei fabbricati principali;
  - non sono ammessi macchinari di condizionamento e ventilazione sui fronti verso strada o visibili dagli spazi pubblici.

#### CORTILI ED AREE SCOPERTE

- 20) *Pavimentazioni*: negli interventi di riqualificazione edilizia degli immobili è prescritta la presentazione dei progetti di sistemazione e riordino delle aree scoperte, con l'obiettivo dell'eliminazione degli elementi impropri (bassi fabbricati, tettoie, recinzioni e pavimentazioni non ammesse) e l'esecuzione di opere con caratteri di unità e omogeneità ambientale; nella pavimentazione dei cortili è ammesso esclusivamente l'uso dei ciottoli,

- con lastre di pietra o tavelle di cemento a delimitare percorsi carrai, marciapiedi e campiture delle aree; sono tollerate sistemazioni con ghiaie.
- 21) *Aree verdi*: devono essere conservate e valorizzate le esistenti destinazioni a verde nelle aree interne alle corti, anche con riferimento all'elaborato 2.2.5.s "Centro Storico: Tipologia delle aree libere"; nelle nuove sistemazioni di cui al comma precedente deve essere favorita e diffusa la presenza del verde con aiuole fiorite, singoli alberi, piante rampicanti e pergolati; nei marciapiedi devono essere ricavate le sedi per la messa a dimora di piante rampicanti, da condurre sulle facciate e sui ballatoi mediante opportuni sostegni in filo metallico.
- 22) *Recinzioni*: si intendono richiamate le norme dell'art. 5, comma 7).
- 23) *Bassi fabbricati e tettoie*: servizi igienici, tettoie, ripostigli ed autorimesse collocati al centro delle corti devono essere demoliti e ricollocati in conformità alle norme di cui al successivo comma 25).
- 24) *Percorsi d'uso comune e d'uso pubblico*: nella tavola "3.4.s Centro Storico: Normativa di dettaglio" sono rappresentati i percorsi pedonali di uso comune, esistenti ed agibili o attualmente interrotti, per l'attraversamento delle corti e per il collegamento tra fronti compresi tra strade opposte, nonché quelli che si propone di attivare ex novo anche a seguito della formazione di Piani Esecutivi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica. 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 Pubblica Amministrazione ed assoggettabili allo scomputo degli oneri di urbanizzazione; nelle corti interessate si applicano agli immobili le norme di cui al precedente 4) comma, punto e).

#### AUTORIMESSE

- 25) Con esclusione degli immobili soggetti a ordinaria e straordinaria manutenzione e di quelli non dotati di cortili o di accessi carrai e compatibilmente con i caratteri architettonici e tipologici degli edifici soggetti a restauro (art.13), in tutti gli altri casi è prescritta la realizzazione di autorimesse per il ricovero degli autoveicoli in misura non inferiore a 1 mq. ogni 7 mq. di Superficie Lorda di Pavimento a destinazione residenziale, commerciale e terziaria oggetto degli interventi di sostituzione edilizia e di ristrutturazione edilizia comportanti la modifica del numero delle unità immobiliari, ad esclusione degli ampliamenti fino a 35 mq, con un minimo di un posto auto di 10 mq. negli interventi con S.L.P. uguale o superiore a 70 mq.; la realizzazione delle autorimesse è prioritariamente da attuarsi 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, secondo le modalità di cui al precedente comma 10; è ammesso il reperimento degli spazi per autorimesse e ricovero degli autoveicoli anche in aree di parcheggio attrezzate in sopra e sottosuolo, nonché in altre corti del Centro Storico e della cortina edilizia prospiciente i Viali; ove ne fosse dimostrata l'impossibilità, ed accertata da parte dell'Ufficio Tecnico, è ammessa la realizzazione di nuovi corpi di fabbrica alle seguenti condizioni:
- a) se adiacenti o in continuità con il corpo principale dell'edificio, devono coordinarsi planivolumetricamente con i caratteri tipologici ed architettonici di questo;

b) se staccati dal corpo principale possono essere ammessi a confine, prioritariamente in aderenza a pareti cieche preesistenti, preferibilmente dotati di copertura a falda e manto in tegole di cui al comma 12) ed inseriti in un progetto generale di sistemazione della corte e dei fabbricati accessori esistenti o realizzabili per identiche esigenze di altre unità immobiliari; non sono ammessi manufatti isolati.

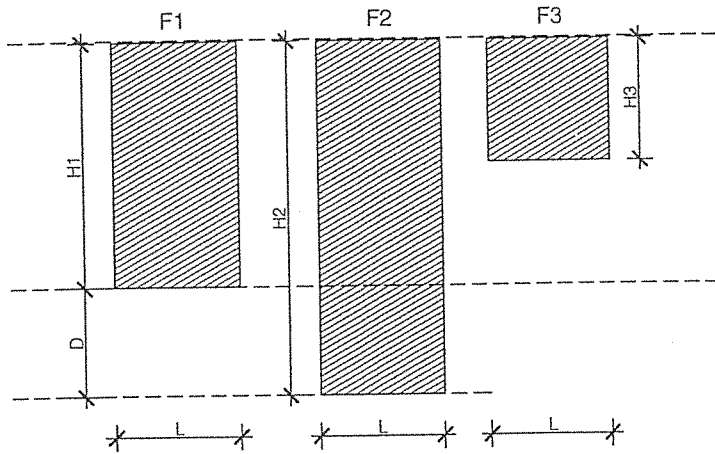
#### FRONTI DI EDIFICI RECENTI O RISTRUTTURATI, DA RIQUALIFICARE E RIAMBIENTARE

- 26) Nella tavola "3.4.s Centro Storico: Normativa di dettaglio" 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 manutenzione ordinaria e straordinaria 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.
- 27) Nel recupero di casseri e fabbricati agricoli, privi di solaio di interpiano, è ammessa la ricostruzione del medesimo, nel rispetto delle altezze regolamentari.
- 28) Ai sensi ed agli effetti dell'ottavo comma punto f) dell'art.17 L.R. 56/77 e s.m.i., le categorie d'intervento previste dal PRG per i singoli edifici possono essere modificate con deliberazione motivata dal Consiglio Comunale, con esclusione degli edifici soggetti a restauro di cui all'art.13 e degli interventi di ristrutturazione urbanistica.
- 29) Gli Strumenti Esecutivi sono ammessi nel rispetto delle destinazioni d'uso del quarto comma, punto d) ed e) del presente articolo e dei seguenti indici :
- $IT=IF=3,50$  mc/mq o pari all'esistente se superiore, con un massimo di 4.00 mc/mq
  - Rapporto di copertura : 60% della Sup. Fondiaria
  - Altezza massima: 10.00 mtl. o pari all'esistente se superiore con un massimo di 3 piani fuori terra oltre all'eventuale sottotetto;
  - eventuali interventi di nuova costruzione in sostituzione di edifici preesistenti dovranno essere motivati sulla base delle condizioni statiche e di degrado che non ne consentano il recupero.



# FORMA E DIMENSIONI DELLE APERTURE ESTERNE

## FINESTRE E PORTEFINESTRE



$L = 80 \div 100 \text{ cm}$

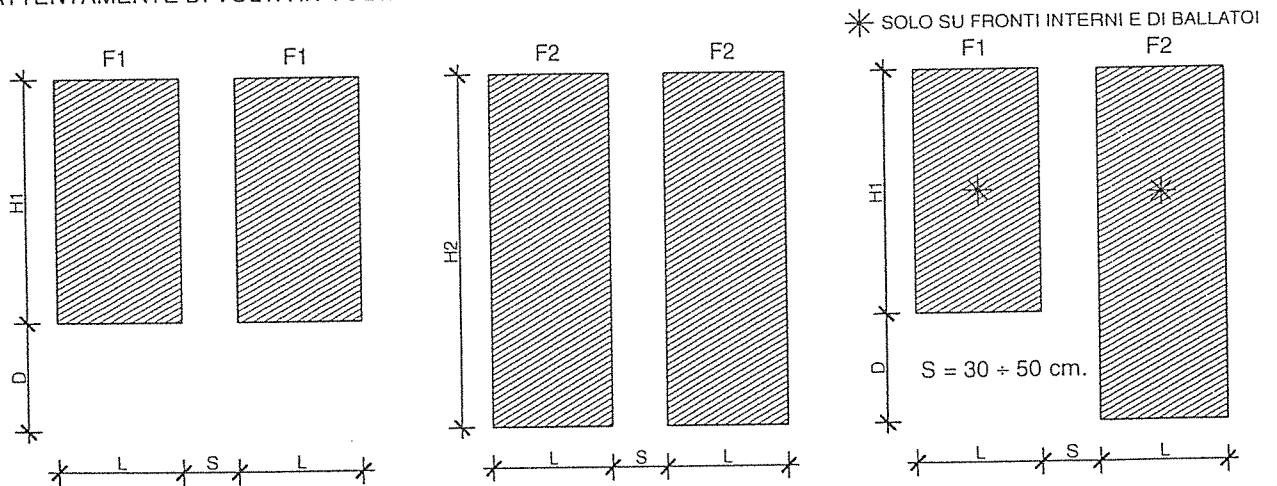
$H1 \leq 2L$

$H2 = H1 + \text{sottodavanzale } D$

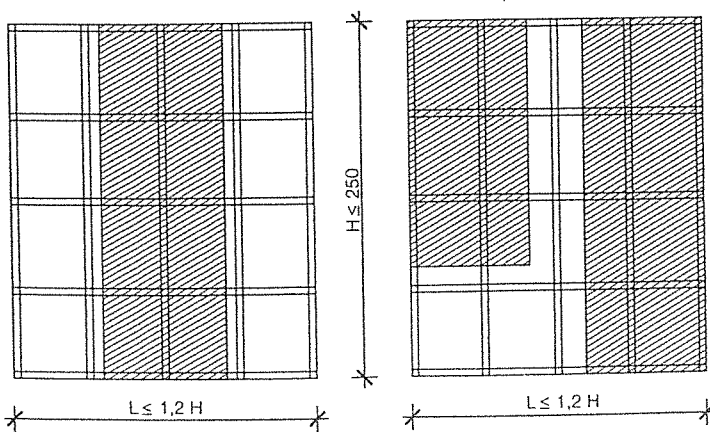
$H3 = L$

--- allineamenti

ABBINAMENTI AMMESSI PER DOCUMENTATE ESIGENZE FUNZIONALI E/O AEREOILLUMINANTI E DA VALUTARE ATTENTAMENTE DI VOLTA IN VOLTA NEL RISULTATO COMPOSITIVO DELLE FACCIATE

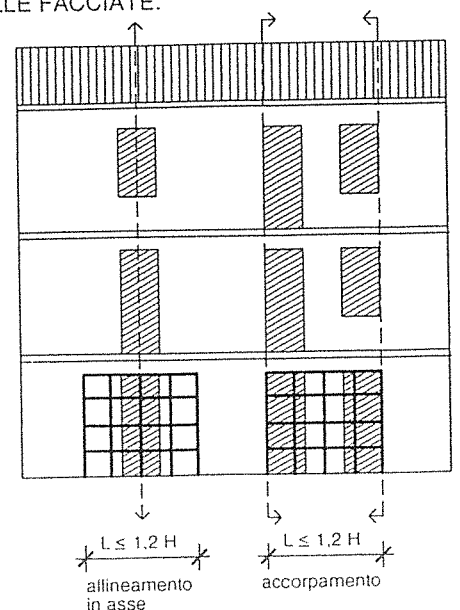


AMPLIAMENTI O ACCORPAMENTI DI ELEMENTI BASE AMMESSI CON CAUTELA SOLO AI PIANI TERRA SU FRONTI INTERNI PER DOCUMENTATE ESIGENZE FUNZIONALI E/O AEREOILLUMINANTI E DA VALUTARE ATTENTAMENTE DI VOLTA IN VOLTA NEL RISULTATO COMPOSITIVO DELLE FACCIATE.



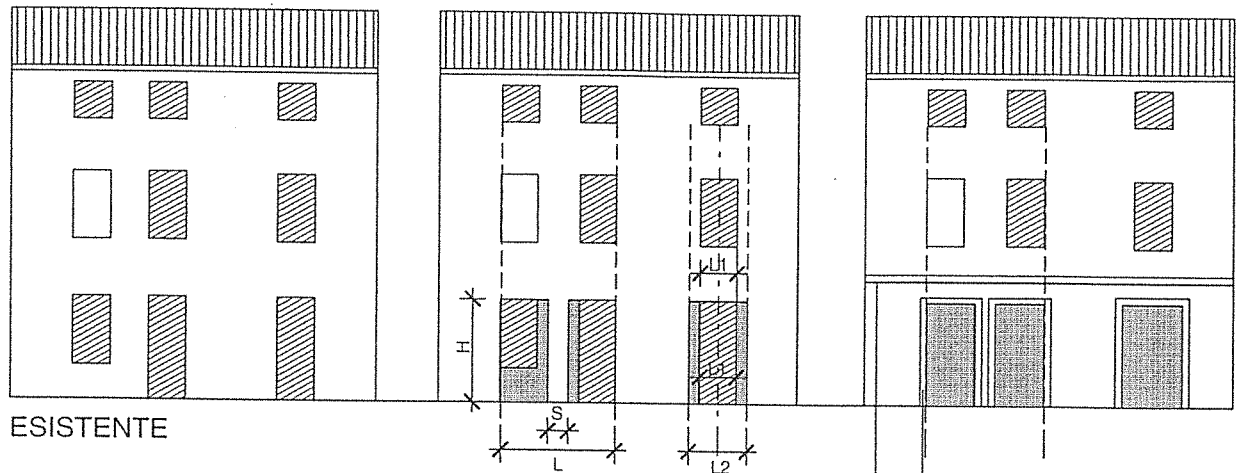
SERRAMENTI IN LEGNO, FERRO O ALLUMINIO PREVERNICIATO

E' RICHIESTO UN RIGOROSO ALLINEAMENTO DELLE CAMPITURE DELLE APERTURE





# FORMA E DIMENSIONI DELLE APERTURE ESTERNE: APERTURE DI VETRINE



ESISTENTE

A

B

$$S \leq 50$$

$$H \leq L \leq 1,25 H$$

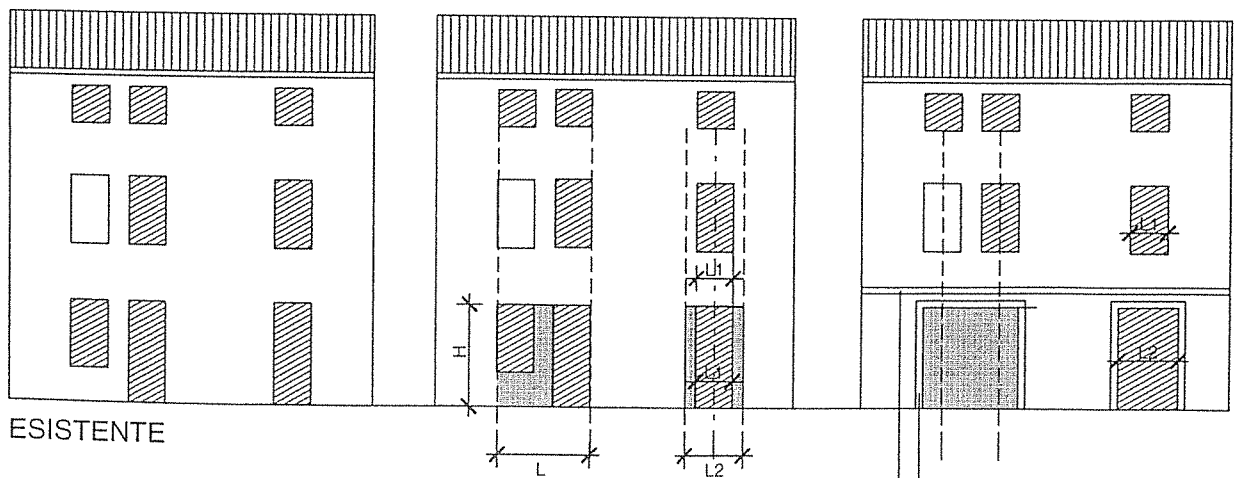
$$L2 < 1,6 L1 \text{ max}$$

A AMPLIAMENTO IN ALLINEAMENTO DI APERTURE ESISTENTI CON SEPARAZIONE DELLE CAMPITURE

B AMPLIAMENTO IN ASSE

eventuali contorni in rilievo intonacati o tinteggiati; ammessi con cautela elementi decorativi o pietre chiare non lucidate.

eventuale fascia marcapiano.



ESISTENTE

A1

B

$$L \leq H$$

$$L2 < 1,6 L1 \text{ max}$$

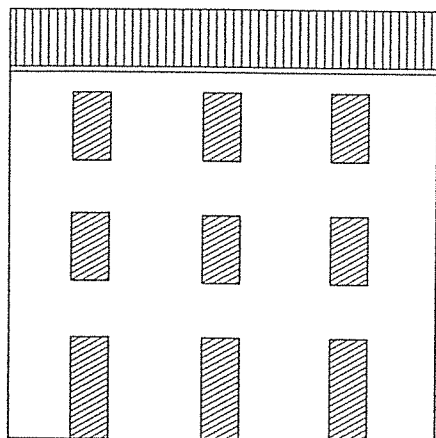
A1 AMPLIAMENTO IN ALLINEAMENTO PER ACCORPAMENTO DI APERTURE ESISTENTI

B AMPLIAMENTO IN ASSE

eventuali contorni in rilievo intonacati o tinteggiati; ammessi con cautela elementi decorativi o pietre chiare non lucidate.

eventuale fascia marcapiano.

# FORMA E DIMENSIONI DELLE APERTURE ESTERNE: APERTURE DI VETRINE

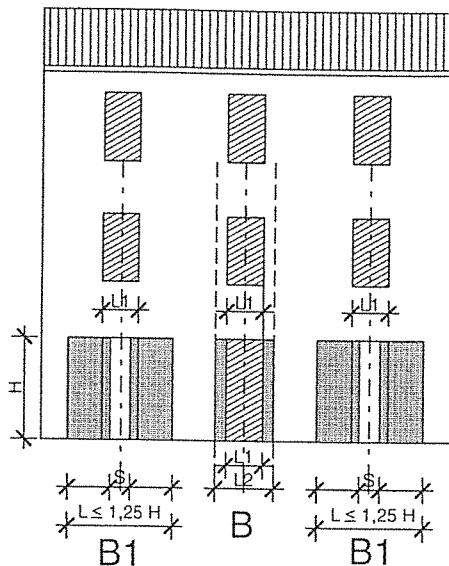


ESISTENTE

$$S \leq 50$$

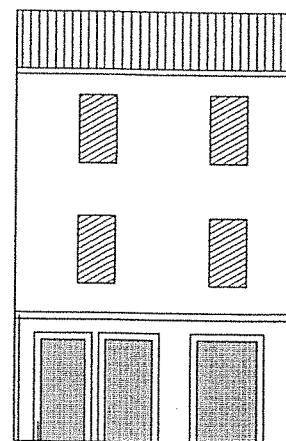
$$H \leq L \leq 1,25 H$$

$$L2 < 1,6 L1 \text{ max}$$



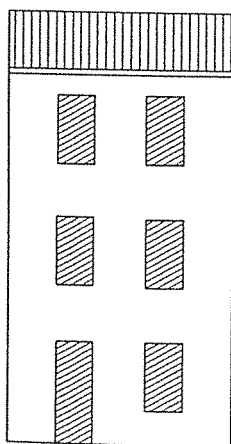
**B1** AMPLIAMENTO IN ASSE DI APERTURE ESISTENTI CON SEPARAZIONE DELLE CAMPITURE

**B** AMPLIAMENTO IN ASSE

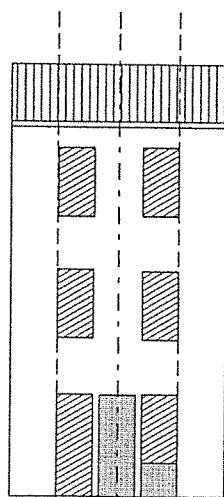


eventuali contorni in rilievo intonacati o tinteggiati; ammessi con cautela elementi decorativi o pietre chiare non lucidate.

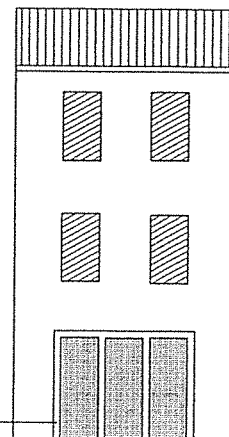
eventuale fascia marcapiano.



ESISTENTE

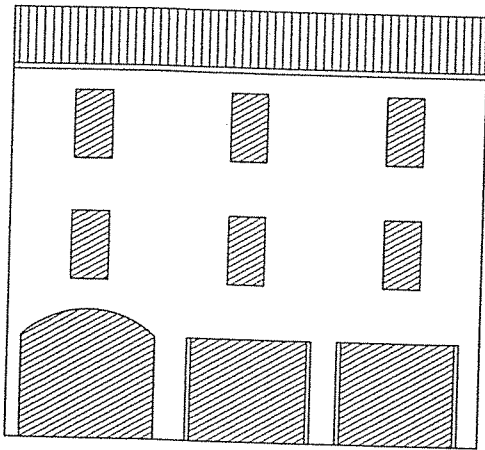


INSERIMENTO DI NUOVA APERTURA

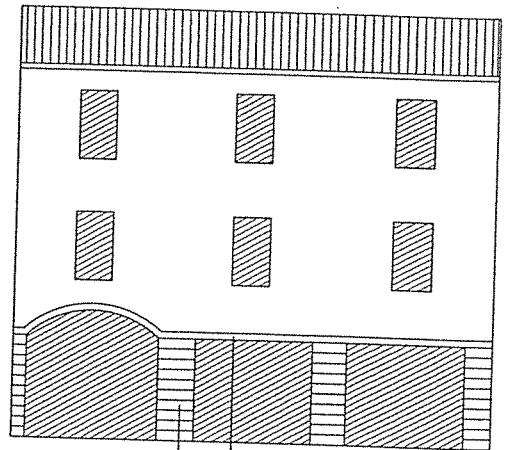


eventuali contorni in rilievo intonacati o tinteggiati; ammessi con cautela elementi decorativi o pietre chiare non lucidate.

# RIQUALIFICAZIONE DI APERTURE, VETRINE E PASSI CARRAI ESISTENTI DIFFORMI DAI CRITERI GUIDA



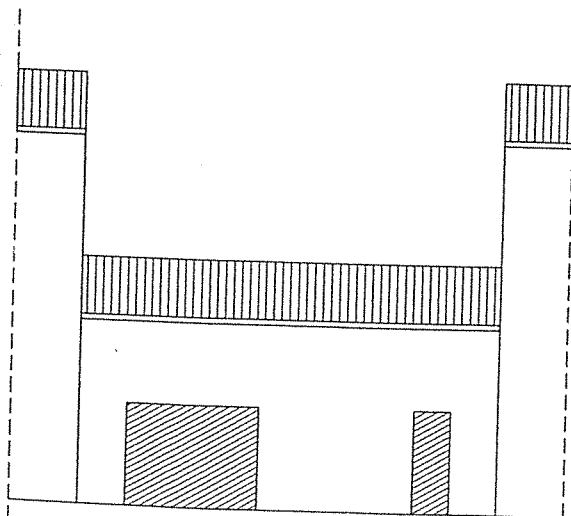
ESISTENTE



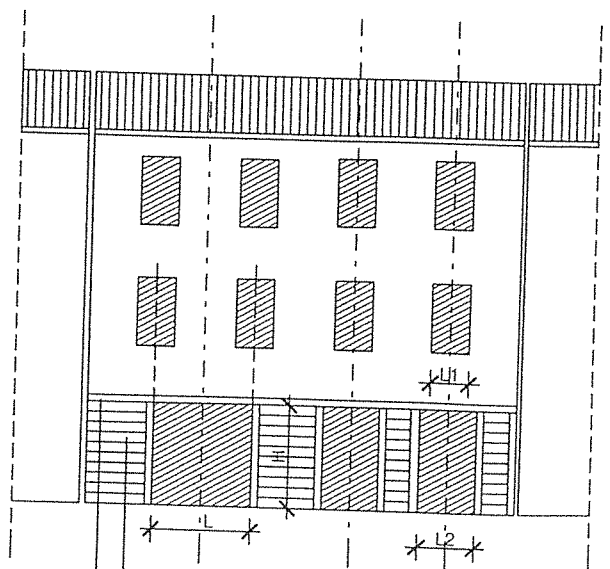
eventuale fascia marcapiano.

eventuali contorni in rilievo intonacati o tinteggiati; ammessi con cautela elementi decorativi o pietre chiare non lucidate.

# SOSTITUZIONE EDILIZIA CON CHIUSURA DI TESTATE CIECHE PREESISTENTI; FORMAZIONE DI PASSO CARRAIO E VETRINE



ESISTENTE

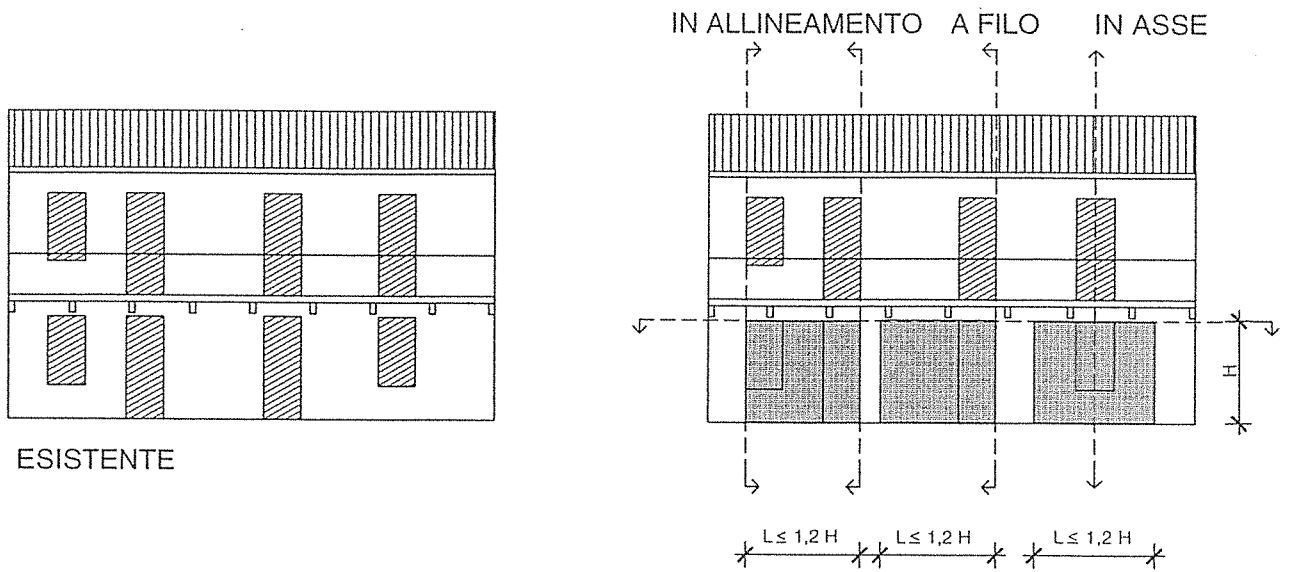


eventuali contorni in rilievo intonacati o tinteggiati; ammessi con cautela elementi decorativi o pietre chiare non lucidate.

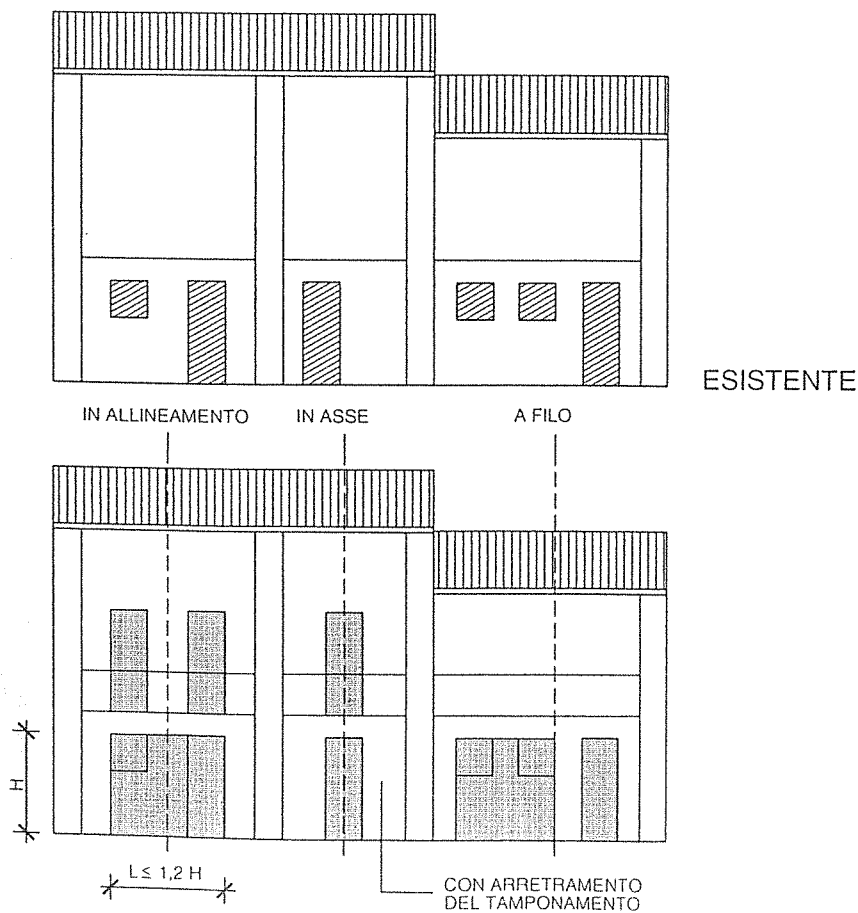
eventuale fascia marcapiano.

$$L2 \leq 1,6 L1 \quad H \leq L \leq 1,25 H$$

## FORMAZIONE DI APERTURE PER AUTORIMESSE

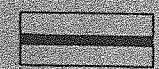


## FORMAZIONE DI AUTORIMESSE IN CASSERI ESISTENTI







 DELIMITAZIONE DEL  
CENTRO STORICO  
EX ART. 24 L.R. 56/77 e.s.m.i.  
Allegato all'Art. 12,  
1° comma delle N.T.A.

ART. 13 - Edifici o porzioni di edifici con caratteri tipologici ed architettonici di pregio, da salvaguardare con soli interventi di restauro e di risanamento conservativo

- 1) Gli edifici di cui al presente articolo e le relative aree di pertinenza individuate nelle cartografie di P.R.G. sono compresi nei beni culturali ed ambientali da salvaguardare ai sensi dell'art.24 della legge 56/77.
- 2) Sono consentiti gli interventi di restauro statico ed architettonico e di adattamento interno ai sensi del 3° comma punto c) dell'art.13 della legge 56/77, anche con riferimento alla Circolare Regionale n.5/SG/URB del 27/4/1984.
- 3) Negli immobili a destinazione pubblica e d'uso pubblico possono essere ammesse ristrutturazioni, ampliamenti e completamenti 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 nella zona, mantenendone gli elementi costruttivi e strutturali.
- 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) Nell'allegato 1 alle N.T.A. sono elencati gli edifici e/o i manufatti considerati d'interesse storico-artistico e soggetti alla disciplina del presente articolo.



ART. 14 - Edifici o porzioni di edifici con caratteri edilizi e tipologici di interesse storico-ambientale e documentario, da valorizzare con interventi di risanamento conservativo e da riqualificare con la ristrutturazione edilizia interna

- 1) In questa categoria sono compresi quegli edifici o porzioni di fabbricati 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 scorso: 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.

TIPI DI INTERVENTO E MODALITA' DI ATTUAZIONE

- 2) Sono ammessi con intervento edilizio diretto, nel rispetto delle norme di cui al precedente art. 12, i seguenti interventi:
- manutenzione ordinaria e straordinaria;
  - restauro e risanamento conservativo con destinazioni d'uso parzialmente o totalmente nuove (art.13, comma 3c) L.R. 56/77);
  - ristrutturazione edilizia interna.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- 3) Nelle aree di cui al presente articolo gli interventi dovranno prioritariamente prevedere il recupero e riuso dei volumi e delle superfici lorde di pavimento (SLP) esistenti, conservando gli allineamenti, i caratteri architettonici e tipologici e l'impianto planivolumetrico esistente; nel rispetto delle norme del precedente art. 12, è ammesso:
- il recupero, per le destinazioni consentite dal PRG, dei volumi di casseri ed edifici esistenti, in particolare quando ciò può concorrere a migliorare le unità abitative contigue, fatte salve le prescrizioni di cui all'art.16;
  - il recupero e riuso per destinazioni residenziali ed accessorie delle superfici di sottotetti esistenti (art.2, punto 20);
  - 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.

INDICI EDILIZI

- 4) Negli interventi di cui al presente articolo l'indice di utilizzazione fondiaria (UF) è pari all'esistente; le Superfici Lorde di Pavimento, le distanze dalle strade e dai fabbricati non dovranno variare rispetto allo stato di fatto.
- 5) Interventi diversi dai commi precedenti sono ammessi in attuazione dell'8° comma dell'art.17 della legge 56/77.



ART. 15 a - Edifici o porzioni di edifici esistenti già ristrutturati o da ristrutturare e riqualificare

- 1) Sono compresi in questa categoria gli immobili esistenti, privi di elementi architettonici di pregio o di valenze storico-documentarie, come pure l'edilizia che è stata sottoposta negli anni recenti ('60-'80) 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.

**TIPI DI INTERVENTO E MODALITA' DI ATTUAZIONE**

- 2) a - Mediante intervento edilizio diretto, nel rispetto delle norme del precedente art. 12, sono ammessi:
- la manutenzione ordinaria e straordinaria;
  - il risanamento conservativo e la ristrutturazione edilizia interna ed esterna;
  - la demolizione e ricostruzione e la sostituzione edilizia.
- b - nelle corti interne sono favoriti gli interventi di miglioramento igienico-edilizio e di riqualificazione ambientale con opere di ristrutturazione interna ed esterna; la sostituzione edilizia di tutto o parte dei fabbricati, con la traslazione delle volumetrie esistenti ed inutilizzate e con limitate variazioni dell'impianto planimetrico, è consentita con le prescrizioni di cui ai successivi 3° e 4° comma ove ciò concorra a migliorare la qualità edilizia, igienico-ambientale e di immagine della corte.

**PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

- 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 al precedente art. 12.
- 4) Sono inoltre da rispettare le seguenti prescrizioni :
- gli interventi devono prioritariamente attuare il recupero e riuso delle SLP esistenti conservando gli allineamenti e l'impianto planivolumetrico intorno alle corti, ivi compreso il recupero per le destinazioni ammesse delle SLP di casseri ed edifici esistenti inutilizzati o precedentemente ad altra destinazione, fatte salve le prescrizioni di cui all'art. 16;
  - gli interventi di sostituzione edilizia sono subordinati all'approvazione di uno studio esteso all'intero ambito delle corti come delimitate sulla planimetria Tav.3.4.s "Centro Storico: Normativa di dettaglio 1:1000"; la sostituzione edilizia con recupero delle SLP esistenti ed eventuale trasferimento su altri corpi verso strada od a confine, è ammessa, **ove strettamente necessario 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, 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 allegati all'art.12 ed esclusivamente qualora ciò si renda necessario per il miglioramento delle condizioni igienico-ambientali.

5) INDICI EDILIZI

Indice di utilizzazione fondiaria (UF) = pari all'esistente

Superficie lorda di pavimento (SLP) = pari all'esistente

Ds (distanze strade) = pari all'esistente

Df (distanze dai fabbricati) = pari all'esistente negli interventi di ristrutturazione; ml.10,00 nelle sostituzioni edilizie.

6) Con le eccezioni di cui sopra, non sono ammesse modifiche alla preesistente conformazione planivolumetrica; interventi diversi dai commi precedenti sono ammessi in attuazione dell'8° comma dell'art.17 della legge 56/77.

7) Tutti gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica delle aree interessate devono mantenere e valorizzare i percorsi pedonali di interesse pubblico di cui all'art. 12, comma 24) e specificamente individuati nella cartografia di Piano.

ART. 15 b - Edifici recenti di nuovo impianto o derivanti da sostituzioni edilizie, da mantenere allo stato di fatto

- 1) Sono compresi in questa categoria gli edifici recenti che sono stati oggetto di interventi di sostituzione edilizia.

TIPI DI INTERVENTO E MODALITA' DI ATTUAZIONE

- 2) Sono ammessi i soli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di ristrutturazione interna; non sono ammesse modifiche alla preesistente conformazione planivolumetrica; interventi diversi sono ammessi in attuazione dell'8° comma dell'art.17 della legge 56/77.

ART. 15 c - Tasselli di cortine edilizie compresi entro testate cieche preesistenti, da completare

- 1) Trattasi di interventi puntuali finalizzati alla ricucitura dei "vuoti di cortine edilizie" compresi entro testate cieche preesistenti, per i quali il PRG prevede il completamento edilizio del fronte con l'obiettivo del miglioramento architettonico e ambientale della zona interessata.

TIPI DI INTERVENTO E MODALITA' DI ATTUAZIONE

- 2) Mediante intervento edilizio diretto, nel rispetto delle norme del precedente art. 12, sono ammessi:

- la demolizione e ricostruzione
- la sostituzione edilizia
- la nuova costruzione

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- 3) Nella TAV. 3.4.s. "Centro Storico: Normativa di dettaglio" sono individuate le sagome planimetriche degli interventi di completamento, ammessi con un massimo di 3 piani e 10,00 d'altezza, in coordinamento con le cortine contigue ma non superiore alle sagome dei muri ciechi preesistenti; si richiamano le norme dell'art. 12, anche con riferimento ai criteri-guida esemplificati nella scheda A4.

ART. 16 - Casseri e fabbricati accessori soggetti a normativa specifica

- 1) Sono compresi in questa categoria i casseri e i fabbricati accessori del Centro Storico distinti nella cartografia TAV. 3.4.s. "Centro Storico: Normativa di dettaglio 1:100" 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.

DESTINAZIONI D'USO, TIPI DI INTERVENTO E MODALITA' DI ATTUAZIONE

- 2) Sugli immobili di cui al precedente comma 1a sono ammessi con intervento edilizio diretto, nel rispetto delle norme di cui al precedente art. 12, e delle destinazioni d'uso di cui al 4° comma, punto d) del medesimo articolo, i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia;
- demolizione e ricostruzione.
- sostituzione edilizia

- 3) Sugli immobili di cui al precedente comma 1b sono ammesse le sole destinazioni per servizi e accessori alla residenza, quali cantine, ripostigli, magazzini, ed autorimesse con i seguenti interventi;

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia;
- demolizione
- sostituzione edilizia

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- 4) Sugli immobili di cui al precedente comma 1a il rilascio delle singole concessioni relative ad interventi che prevedono una modifica delle attuali destinazioni d'uso, è subordinato alla approvazione di un progetto edilizio esteso all'intero ambito come delimitato dalla cartografia di P.R.G. (TAV. 3.4.s. "Centro Storico: Normativa di dettaglio 1:1000"), o a porzioni significative aventi caratteri tipologici ed edilizi unitari, ove ammesso dalla Commissione Edilizia; 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; con particolare riferimento alle norme di cui all'art. 12 è inoltre prescritto che:

- per gli edifici e manufatti aventi valore storico ambientale e/o documentario deve esserne previsto il recupero e la riqualificazione;
- deve attuarsi prioritariamente il recupero e riuso delle SLP 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, che ne giustifichi l'intervento per il miglioramento delle condizioni igienico-ambientali.

- 5) La sostituzione edilizia, ove ammessa, potrà prevedere il recupero delle Superfici Lorde di Pavimento 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.

INDICI EDILIZI:

- 6) Indice di utilizzazione fondiaria (UF) = pari all'esistente  
Superficie lorda di pavimento (SLP) = pari all'esistente; nel caso di edifici sprovvisti di solaio di interpiano ed aventi altezza alla gronda non inferiore a 5,50 mtl, è ammesso comprendere nel calcolo della S.L.P. esistente, ai sensi del comma 10) dell'art. 2, la superficie lorda di pavimento del piano terreno ed una corrispondente superficie lorda virtuale di interpiano.  
Ds (distanze strade) = pari all'esistente  
Df (distanze dai fabbricati) = pari all'esistente negli interventi di ristrutturazione; ml.10,00 nelle sostituzioni edilizie.
- 7) Interventi diversi dai commi precedenti sono ammessi in attuazione dell'8° comma dell'art.17 della legge 56/77.

ART. 17 - Aree di ristrutturazione edilizia ed urbanistica soggette a pianificazione urbanistica esecutiva

- 1) Comprendono le zone interne ed esterne al Centro Storico per le quali il PRG prevede interventi di completa riqualificazione edilizia ed urbanistica, oltre che il recupero, ove possibile, del patrimonio edilizio esistente.

TIPI DI INTERVENTO E MODALITA' DI ATTUAZIONE

- 2) Le aree sono soggette a Pianificazione Urbanistica Esecutiva, d'iniziativa pubblica e/o privata, preferibilmente estesa all'intera zona come definita dal PRG, con la verifica delle effettive superfici fondiarie e/o territoriali risultanti da rilievo; sono ammesse sub-zone di attuazione dei Piani Esecutivi a condizione che:

- sia preliminarmente definito in accordo con la Pubblica Amministrazione uno schema generale di organizzazione urbanistica dell'intera area delimitata dal PRG con il rispetto delle proporzioni tra aree edificabili, aree per attrezzature pubbliche o d'uso pubblico, infrastrutture ed urbanizzazioni e con l'obiettivo della valorizzazione dell'impianto urbanistico generale previsto dal PRG medesimo;
- siano approfondite le previsioni di PRG per quanto attiene a percorsi d'uso pubblico (anche attraverso la realizzazione di sottoportici ed androni carrai e/o pedonali) viabilità e servizi, per le quote parti di competenza delle singole superfici fondiarie;

In sede attuativa possono essere comprese altre zone limitrofe.

- 3) I Piani Esecutivi definiscono gli interventi ammessi per ciascuna area e/o edificio, con riferimento alla tipologia di interventi di cui al precedente art. 3 e con le limitazioni di cui all'art. 24 L.R. 56/77; gli interventi di ristrutturazione urbanistica di cui all'articolo 3, 1° comma punto e) nelle aree del Centro Storico sono ammessi esclusivamente mediante Piano Particolareggiato d'iniziativa pubblica.
- 4) Sino all'approvazione del Piano Esecutivo sulle aree e sugli immobili compresi nel Centro Storico sono ammessi i soli interventi di cui all'art. 27, quarto e quinto comma della legge 457/78; sono altresì ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia per le destinazioni produttive di cui all'articolo 11, 1° comma punto b) e connessi al recupero di superfici esistenti a precedente destinazione extraresidenziale; tali ultimi interventi, se relativi a nuove attività non insediate all'atto dell'adozione del Progetto Preliminare del PRG, dovranno reperire gli spazi di parcheggio di cui all'art. 8, 6° comma.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- 5) In tutti i piani esecutivi è prescritto :
- per gli edifici e manufatti aventi valore storico, ambientale e/o documentario deve essere previsto prioritariamente il recupero e la riqualificazione;
  - deve essere predisposta un'adeguata e sufficiente documentazione che accerti le condizioni statiche e le caratteristiche tipologiche, che ne giustifichi l'eventuale sostituzione edilizia;
  - i nuovi edifici devono conformarsi ai caratteri tipologici ed architettonici del contesto storico, valorizzando, ove possibile, gli allineamenti, gli impianti planimetrici e la trama insediativa esistente, mantenendo e completando le cortine interne e/o su strada, pur ammettendo limitate rientranze planimetriche per la formazione di spazi porticati e spazi pedonali aperti;

- devono essere mantenute le previsioni di PRG relative all'apertura di nuove strade, ai nuovi allineamenti su spazi pubblici ed alla localizzazione di nuovi spazi pubblici o d'uso pubblico, pur ammettendo in sede di Piano Esecutivo. motivate variazioni planimetriche.
- 6) INDICI E PRESCRIZIONI SPECIFICHE RELATIVE A CIASCUN PIANO ESECUTIVO
- a) Centro Storico - Piano Esecutivo N.1 - Via Giuseppe Garibaldi - Via Caduti per la Patria
- ST = 4600 mq.
  - IT = 2 mc/mq.
  - RC = 60%
  - H = altezza massima per nuove costruzioni e sostituzioni = 10,00 mtl.
  - L'eventuale attuazione per sub-comparti di cui al precedente 2° comma è ammessa per unità di Superficie Territoriale non inferiore ai 1200 mq.
  - Aree da destinare ad attrezzature pubbliche e/o d'uso pubblico = mq.1140 per verde pubblico; l'attuazione per sub-zone deve comunque prevederne la cessione in proporzione alle singole superfici fondiarie o territoriali.
  - Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'articolo 11 ed articolo 12 comma 4 e).
- b) Piano Esecutivo N.2 - Via XX Settembre
- ST = 800 mq.
  - It = 2,50 mc/mq.
  - Per quanto attiene al R.C., H, destinazioni d'uso e prescrizioni particolari valgono le previsioni del "Piano di Recupero Comparto 19", approvato con D.C.C. n.56 del 21/02/1979; eventuali varianti dovranno rispettare le norme di cui agli articoli 11 e 12.
- c) Centro Storico - Piano Esecutivo N.3 - Viale Dante Alighieri
- ST = 640 mq.
  - It = 4,00 mc/mq.
  - Rc = 60%
  - H = altezza massima per le nuove costruzioni e sostituzioni edilizie = 10,00 mtl.
  - Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'articolo 11 e articolo 12, comma 4e).
  - E' consigliata, ove possibile, la ricostruzione sul fronte del Viale Dante in allineamento con le cortine edilizie esistenti; sono ammessi limitati arretramenti per la formazione di corti pedonali, in coordinamento con l'apertura dei percorsi d'uso pubblico.
- d) Piano Esecutivo N.4 - Viale Leonardo da Vinci - Via Garzulano - Via Ferrandi
- ST = 3270 mq.
  - It = 1,50 mc/mq.
  - Rc = 60%
  - H = altezza massima per le nuove costruzioni e sostituzioni edilizie = 10,00 mtl.
  - L'eventuale attuazione per sub-comparti di cui al precedente 2° comma è ammessa per unità di Superficie Territoriale non inferiore ai 1300 mq.
  - Aree da destinare ad attrezzature pubbliche e/o d'uso pubblico = mq.1160 per verde pubblico e parcheggi; l'attuazione per sub-zone



- deve comunque prevederne la cessione in proporzione alle singole superfici fondiarie o territoriali.
- Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui agli articoli 11.
  - Deve essere previsto il prolungamento del Vicolo Ferrandi sino alla Via Sforza, anche con eventuali arretramenti dei fronti edilizi esistenti.
- e) Centro Storico - Piano Esecutivo N.5 e N.6 - Viale Beato Quagliotti e Viale Leonardo da Vinci
- ST = 580 mq. (N.5)
  - ST = 870 mq. (N.6)
  - It = 4,00 mc/mq.
  - Rc = é stabilito in sede di Piano Esecutivo
  - H = altezza massima per le nuove costruzioni e sostituzioni edilizie = 10,00 mtl.
  - Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'articolo 11 e articolo 12, comma 4e).
- f) Piano Esecutivo N.7 e N.8 - Via Roma - Via Leone Tolstoj - Corti interne di Viale Quagliotti
- ST = 5200 mq. (N.7)
  - ST = 3650 mq. (N.8)
  - It = 2,00 mc/mq.
  - Rc = 60%
  - H = altezza massima per le nuove costruzioni e sostituzioni edilizie = 10,00 mtl.
  - L'eventuale attuazione per sub-comparti di cui al precedente 2° comma è ammessa per unità di Superficie Territoriale non inferiore ai 1500 mq.
  - Aree da destinare ad attrezzature pubbliche e/o d'uso pubblico = 5 mq./75 mc di volumetria a destinazione residenziale per verde pubblico e parcheggi, oltre a quelli richiesti dal 1° comma dell'art. 8 per eventuali destinazioni extraresidenziali; l'attuazione per sub-zone deve comunque prevederne la destinazione e localizzazione in proporzione alle singole superfici fondiarie o territoriali.
  - Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art.11.
  - Deve essere previsto il prolungamento della Via Tolstoj sino alla Via Roma, la conservazione e valorizzazione dei percorsi pedonali e/o d'uso comune esistenti nelle corti e l'attivazione di quelli previsti, anche attraverso la realizzazione di sottoportici ed androni carrai e/o pedonali.
  - Negli interventi di sostituzione edilizia, demolizione, ricostruzione e nuova edificazione devono essere valorizzati e, per quanto possibile, conservati gli allineamenti di edificazione e l'impianto tipologico delle corti comuni.
- g) Centro Storico - Piano Esecutivo N.9 - Via Novara angolo Viale Dante
- ST = 1360 mq.
  - It = 3,00 mc/mq.
  - Rc = 60%
  - H = non superiore alle cortine edilizie esistenti sul Viale Dante = 10,00 nelle aree interne.
  - Deve essere previsto l'arretramento dell'edificazione sul fronte di Viale Dante - Via Novara, con adeguata riorganizzazione degli spazi pubblici antistanti per viabilità veicolare e pedonale.

- Gli interventi di demolizione e ricostruzione, ampliamento e/o nuova edificazione devono provvedere ad una qualificata ricostruzione e riprogettazione dei fronti.
  - Sono ammesse le destinazioni d'uso dell'articolo 11 e 12, comma 4 e).
- h) Piano Esecutivo N.10 - Vicolo Villano - Vicolo Popolo - Via Indipendenza
- ST = 4185 mq.
  - It = 2,00 mc/mq.
  - Rc = 60%
  - H = altezza massima per le nuove costruzioni e sostituzioni edilizie = mtl.12,50.
  - Sono ammesse destinazioni d'uso dell'articolo 11 e 12 comma 4 e).
  - Deve essere previsto il raccordo di Vicolo Popolo con Vicolo Villano ed il congiungimento con Via Indipendenza; devono essere mantenuti e valorizzati i percorsi e tragitti pedonali pubblici e/o d'uso comune esistenti nelle corti.
- i) Aree esterne al Centro Storico - Piani Esecutivi n.11/1-11/2-11/3 - Via Magenta - Via Alberio - Via Varallino
- ST: P.E. n.11/1 = 7200 mq.  
P.E. n.11/2 = 7280 mq.  
P.E. n.11/3 = 5600 mq.
  - It = 2,00 mc/mq.
  - Rc = 60%
  - H = in coordinamento con le cortine edilizie esistenti sulle vie pubbliche; mtl.10,00 sulle aree interne.
  - Sono ammesse le destinazioni d'uso dell'articolo 11.
  - Aree da destinare ad attrezzature pubbliche e/o d'uso pubblico per parcheggi e verde attrezzato, in coordinamento con le nuove previsioni di viabilità interna : per il P.E. n.11/1, mq. 600; per il P.E. n.11/2, mq. 800; per il P.E. n.11/3, mq. 650; i Piani Esecutivi potranno prevedere una diversa collocazione delle aree all'interno della zona, purché adeguatamente fruibili.
  - La nuova viabilità interna e di attraversamento delle aree é funzionale agli interventi di riorganizzazione urbanistica della zona ed al diretto servizio degli insediamenti previsti; potranno essere adottate limitate varianti purché queste non pregiudichino l'assetto funzionale previsto dal P.R.G.
- 7) Per quanto attiene agli obblighi e alle modalità di cessione e attuazione delle aree per urbanizzazioni primarie e secondarie, sono richiamate, per quanto compatibili con i caratteri ambientali delle singole zone, le norme dell'art. 20, commi 10 e 11.
- 8) I Piani Esecutivi che comprendono immobili inclusi nella perimetrazione del Centro Storico di cui all'articolo 12, 1° comma, sono soggetti al parere della Commissione Regionale per la tutela dei Beni Culturali ed Ambientali, ai sensi e con le procedure di cui all'8° comma, art. 40, della L.R. 56/77 e s.m.i.

ART. 18 - Edifici ed aree di ristrutturazione e/o sostituzione edilizia esterni  
al Centro Storico

- 1) Sono compresi in dette zone gli immobili esterni al Centro Storico, caratterizzati da edificazioni recenti e di valore ambientale limitato, per le quali il PRG prevede interventi di rinnovo edilizio ed urbanistico.

**DESTINAZIONI D'USO**

- 2) Sono ammesse :
- le destinazioni residenziali e compatibili con la residenza di cui all'art.11. (norme generali);
  - nuove altre destinazioni compatibili (artigianali, commerciali e direzionali) ai piani interrati, terreni, rialzato e primo;
  - per destinazioni extraresidenziali globalmente superiori al 50% della SLP é richiesta la formazione di Piano Esecutivo, con reperimento degli standards di cui all'art. 21 della Lg. R. 56/77.

**TIPI DI INTERVENTO E MODALITA' DI ATTUAZIONE**

- 3) Sono ammessi con intervento edilizio diretto gli interventi di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, sostituzione edilizia, nuova edificazione.

**INDICI EDILIZI**

- 4) - I.F. = pari all'indice indicato nelle tavole di PRG o all'85% dell'indice esistente, se superiore, con un massimo di 2,5 mc/mq.;
- Rc = 50%.
  - H = mtl.12,50 con un massimo di 3 piani oltre al piano terra; l'altezza non deve comunque superare 1,5 volte la larghezza stradale, compreso l'eventuale arretramento

**PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

- 5) Ove esistenti, devono, in linea di massima, essere mantenute le cortine edilizie pur ammettendo limitate interruzioni per la formazione di spazi porticati, pedonali e di parcheggio.
- 6) Le aree antistanti ai lotti d'intervento e comprese tra questi e le aree della viabilità sono destinate dal PRG a parcheggio e verde ed assoggettate all'uso pubblico mediante atto d'obbligo unilaterale. Ai sensi dell'articolo 11 della legge n.10/77 nei progetti di intervento edilizio può essere ammessa, a parziale o totale scomputo degli oneri di urbanizzazione, la realizzazione diretta di attrezzature per parcheggi e verde coordinate con le sistemazioni stradali; in dette aree possono essere collocati i parcheggi di cui all'articolo 8.

## ART. 19 - Aree residenziali esistenti e di completamento

- 1) Aree edificate di epoca recente, con edifici prevalentemente in buone condizioni; il PRG prevede il completamento del tessuto edificato esistente con limitati interventi di adeguamento, ampliamento, nuova costruzione.

### DESTINAZIONI D'USO

- 2) Nelle aree di cui al presente articolo sono ammesse :
  - prevalentemente destinazioni residenziali, con relative pertinenze ed accessori;
  - localizzazioni di destinazioni extraresidenziali di cui al punto b) 1° comma dell'art. 11 (norme generali) limitatamente al piano interrato, terreno, rialzato e/o primo ed in misura non superiore al 30% dell'indice fondiario ammesso; tale limitazione non si applica per le destinazioni commerciali in attuazione della legge 426/71; le destinazioni di cui al punto c) 1° comma dell'art.11 sono ammesse senza limitazioni;
  - sono confermate le destinazioni d'uso esistenti compatibili con la residenza, purché non nocive e moleste, anche se interessano una SLP superiore ai limiti di cui al presente comma.
- 3) Per le concessioni relative ad attività commerciali, fino alla approvazione del Piano Commerciale ex legge 11/6/71 n.426, valgono le seguenti norme transitorie :
  - è ammesso il recupero dei soli punti di vendita già esistenti, nonché il loro ampliamento fino ad una S.L.P. complessiva non superiore a mq.150;
  - le concessioni relative a nuove localizzazioni di punti di vendita di generi di largo e generale consumo, sono comunque ammesse per una S.L.P. massima di mq.150.

### TIPI DI INTERVENTO E MODALITA' DI ATTUAZIONE

- 4) Con intervento edilizio diretto ed a mezzo dei Piani Urbanistici Esecutivi nelle aree all'uopo indicate, sono ammessi :
  - manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento, ristrutturazione edilizia interna ed esterna, sostituzione edilizia, nuova costruzione;
  - recupero per le destinazioni ammesse dei volumi esistenti alla data di adozione del progetto definitivo di PRG, inutilizzati o sottoutilizzati, anche con interventi di ristrutturazione edilizia; gli interventi di sostituzione e rilocalizzazione dei volumi all'interno della superficie fondiaria di competenza, sono ammessi nel rispetto degli Indici Edilizi e Prescrizioni, di cui al successivo paragrafo;
  - per gli edifici classificati dall'art.24 delle presenti Norme in quanto di "interesse ambientale, culturale e documentario" ed inseriti nelle aree di cui al presente articolo, il recupero dei volumi esistenti è ammesso anche oltre i limiti degli Indici Edilizi, con mantenimento dei caratteri architettonici e degli elementi costruttivi originari;
  - interventi relativi alle attività extraresidenziali ammesse e nei limiti di cui al precedente 2° comma;
  - costruzione di autorimesse e pertinenze delle unità immobiliari;
  - modifiche delle unità immobiliari esistenti per accorpamenti e/o frazionamenti.

### INDICI EDILIZI E PRESCRIZIONI

- 5) - I.F. = quello indicato nelle tavole di PRG; per gli edifici esistenti aventi Indice Fondiario superiore all'indice di zona, è ammesso un ampliamento "una tantum" di mq. 25 di S.L.P. per unità immobiliare, con esclusione

degli edifici classificati "di interesse ambientale e documentario" per i quali valgono le norme di cui all'art.24; negli interventi di sostituzione edilizia con indice fondiario superiore a quello di zona, è ammesso l'85% dell'indice esistente con un massimo di 2,5 mc/mq.

Nei Piani Esecutivi l'Indice Territoriale é quello indicato nelle tavole di P.R.G.; l'indice di densità Fondiario (I.F.) é stabilito in sede di formazione del Piano Esecutivo.

- H = mtl.12,50

- Rc = 50%.

- Valgono le prescrizioni di cui all'art. 11 (norme generali) ed agli art. 8 e 9 (parcheggi) ed art. 5 (sistemazioni del terreno, recinzioni).

- 6) Con i Piani Urbanistici Esecutivi possono essere promossi interventi di ristrutturazione urbanistica, accorpamenti e nuove delimitazioni fondiarie; per tali Piani Esecutivi valgono gli indici e le prescrizioni di cui al precedente 5° comma, nonché le norme di cui al 5°, 8° e 9° comma del successivo articolo 20; devono essere reperite le aree per parcheggi pubblici o d'uso pubblico di cui all'art. 8.
- 7) Le aree antistanti ai lotti d'intervento e comprese tra questi e le aree della viabilità sono destinate dal PRG a parcheggio e verde ed assoggettate all'uso pubblico mediante atto d'obbligo unilaterale. Ai sensi dell'articolo 11 della legge n.10/77 nei progetti di intervento edilizio può essere ammessa, a parziale o totale scomputo degli oneri di urbanizzazione, la realizzazione diretta di attrezzature per parcheggi e verde coordinate con le sistemazioni stradali; in dette aree possono essere collocati i parcheggi di cui all'articolo 8.

ART. 20 - Aree di nuova edificazione soggette a pianificazione urbanistica esecutiva

- 1) Sono costituite dalle aree di completamento ed espansione dell'abitato nelle quali il PRG prevede interventi di nuova edificazione mediante preventiva formazione di Piano Esecutivo.

**DESTINAZIONI AMMESSE**

- 2) Sono ammesse le destinazioni residenziali di cui al 1° comma punto a) dell'art. 11, nonché destinazioni compatibili con la residenza di cui al punto b) dello stesso, fino ad un massimo del 30% della S.L.P. complessiva prevista da ciascun Piano Esecutivo; le destinazioni di cui al punto c) sono ammesse oltre il limite del 30%.

**TIPI DI INTERVENTO E MODALITA' DI ATTUAZIONE.**

- 3) Le aree delimitate dal PRG con specifica simbologia sono subordinate alla formazione di Piani Urbanistici Esecutivi estesi all'intera zona perimetrata o ai comparti delimitati all'interno della zona perimetrata.

- 4) In sede di formazione del PPA, nei P. Esecutivi con ST maggiore di 10.000 mq., potranno essere previsti comparti di attuazione dei P.E. medesimi a condizione che :

- il PPA formuli uno schema generale di organizzazione urbanistica dell'intera area delimitata dal PRG, con il rispetto delle proporzioni tra aree edificabili, aree per attrezzature pubbliche o d'uso pubblico, infrastrutture ed urbanizzazioni e con l'obiettivo della valorizzazione dell'impianto urbanistico generale previsto dal PRG medesimo.

- 5) Gli interventi di cui ai precedenti commi potranno anche essere assentiti con **intervento edilizio convenzionato** e nel rispetto di quanto prescritto al 4° comma, alla condizione che :

- comprendano un'intera area perimetrata o l'intero comparto delimitato dal PRG o dal PPA ;

- il concessionario s'impegni mediante convenzione a realizzare direttamente e senza alcuna modifica le previsioni del PRG con le specificazioni inserite negli allegati 2 e 4 al presente articolo, per quanto riguarda viabilità, attrezzature d'uso pubblico, impianto urbanistico, cessione di aree per urbanizzazioni primarie e secondarie e eventuale realizzazione diretta delle medesime, ai sensi della legge n.10/77.

**INDICI E PRESCRIZIONI.**

- 6) Tutti gli interventi devono rispettare i seguenti indici e prescrizioni :

- I.T. = 0,8 mc/mq. per i Piani Esecutivi della zona via Tiro a Segno-via Buonarroto-via Montello-via Sella-via Sempione, della zona via Trento-via Pallavicini, della zona via Alberio-via Borsellino-via S. Martino-via Cadorna

= 1 mc/mq. per il Piano Esecutivo dell'area ex Cotonificio SEIT in Via Roma-Via Galvani

= **1,5 mc/mq per il Piano Esecutivo ex campo di calcio in via Adamello**

= 1,2 mc/mq. per i rimanenti Piani Esecutivi;

- l'indice di densità fondiaria (IF) é stabilito in sede di formazione del Piano Esecutivo;

- il rapporto di copertura massimo (RC) per ciascun Piano Esecutivo é pari al 50% della S.F.;

- devono essere osservate le norme relative ai parcheggi privati (art. 9) ed ai parcheggi d'uso pubblico (art. 8) che devono essere prioritariamente collocati ai margini della viabilità ed a servizio dei singoli insediamenti;

- l'altezza degli edifici (H) é stabilita in mtl. 10,00 nei Piani Esecutivi con Indice Territoriale = 0,8 mc/mq e in mtl. 12,50 negli altri Piani; non sono ammesse deroghe alle altezze massime.
- 7) Ciascun Piano Esecutivo deve destinare a servizi ed attrezzature pubbliche o d'uso pubblico, ai sensi dell'art.21 e 22 della legge 56/77, le aree all'uopo delimitate nella cartografia di PRG e comunque con una dotazione minima non inferiore a :
- 25 mq ogni 75 mc. di volume residenziale per parcheggi e verde nei Piani Esecutivi con Indice Territoriale = 0,8 mc/mq
  - 25 mq. ogni 75 mc. di volume residenziale per parcheggi, verde, attrezzature scolastiche e collettive e 17,5 mq. ogni 75 mc. di volume residenziale per servizi sociali ed attrezzature di interesse generale, per il Piano Esecutivo relativo all'area ex Cotonificio S.E.I.T. in fregio a Via Roma; in detto Piano Esecutivo la convenzione dovrà inoltre stabilire le modalità od i corrispettivi relativi alle aree per urbanizzazione secondaria non reperite all'interno del Piano.
  - **17,5 mq ogni 75 mc. di volume residenziale per parcheggi e verde nel Piano Esecutivo area ex campo di calcio in via Adamello**
  - 10,5 mq. ogni 75 mc. di volume residenziale per parcheggi e verde attrezzato per i rimanenti Piani Esecutivi;
  - 100% della SLP delle destinazioni d'uso commerciali e terziarie, per parcheggi e verde attrezzato, per la generalità dei Piani Esecutivi.
- 8) I progetti di Piano Esecutivo dovranno adeguatamente valorizzare ed approfondire il disegno urbanistico ed infrastrutturale previsto dal PRG sia per quanto riguarda le infrastrutture della viabilità che le aree destinate all'uso pubblico, pur ammettendo motivate variazioni e integrazioni senza modifica dei dati dimensionali riguardanti la capacità insediativa, le destinazioni d'uso e le aree a destinazione pubblica.
- 9) Sono inoltre dettate le seguenti norme :
- a - nel Piano Esecutivo dell'area dell'ex Cotonificio SEIT sono ritenuti di interesse documentario o di valore architettonico e classificati nell'ambito degli edifici di cui all'art. 24 delle presenti N.T.A., i manufatti e le porzioni di fabbricati appresso indicati :
- le due quinte murarie dei corpi di fabbrica che si affacciano sulla strada interna
  - l'edificio ex magazzino tela, emergente su tutti i corpi di fabbrica
  - la ciminiera, la cui conservazione é subordinata all'accertamento delle condizioni di stabilità.
- Per essi il nuovo progetto insediativo del Piano Esecutivo dovrà prevederne l'adeguata valorizzazione ambientale, con il recupero architettonico degli elementi costruttivi e decorativi che li caratterizzano;
- b - per il Piano Esecutivo relativo alle aree poste in fregio alla Via Macello e comprese tra queste e le vie Peroni a Sud e Trieste ad Est nelle schede dell'allegato 2 al presente articolo, sono contenuti gli sviluppi particolareggiati dell'assetto urbanistico, da intendersi come orientamento ed indirizzo sia per la formazione dello Strumento Esecutivo e per l'attuazione a mezzo di intervento edilizio convenzionato, ai sensi del precedente 5° comma.
- c - per il Piano Esecutivo della zona via Tiro a Segno-via Buonarroti-via Montello-via Sella-via Sempione nelle schede dell'allegato 4 al presente articolo sono contenuti gli sviluppi particolareggiati dell'assetto urbanistico con la delimitazione dei comparti per l'eventuale attuazione

per parti anche a mezzo di intervento edilizio convenzionato; in tale Piano è inoltre prescritto che:

- sino al completo trasferimento dell'attrezzatura del Tiro a Segno Nazionale la nuova edificazione dovrà rispettare una distanza non inferiore a mtl.20 dalla stessa;
  - nei comparti 1, 3, 4, 5a, 5b l'edificazione in linea e a schiera deve attuarsi con un prevalente orientamento Est-Ovest degli edifici, al fine di mantenere una adeguata permeabilità visiva tra le aree urbane e le aree agricole; nei comparti 2a, 4 e 5a l'edificazione posta a semicerchio intorno alle aree pubbliche o d'uso pubblico dovrà rispettare l'impianto planimetrico indicato;
  - nei comparti 3, 5a e 5b le aree poste tra la nuova viabilità di evitamento Ovest e i lotti di edificazione sono destinate a verde pubblico estensivo piantumato, anche con caratteri di fascia protettiva; dovranno prevedersi i percorsi pedonali indicati per la connessione con le aree residenziali.
- d - nel Piano Esecutivo compreso tra le vie Alberio-Borsellino-S. Martino-Cadorna sono indicati in planimetria di PRG gli allineamenti consigliati per l'edificazione, anche a scavalco del percorso a priorità pedonale di collegamento tra la nuova piazza alberata su via Alberio e la via Cadorna.
- 10) In tutti i Piani Esecutivi deve essere prevista la cessione delle aree per le urbanizzazioni primarie e di quelle per urbanizzazioni secondarie indicate nelle tavole di PRG con le modalità da stabilirsi in sede di convenzione ai sensi dell'art. 45 della legge 56/77 e nel rispetto delle norme del successivo 11° comma; nell'ambito delle aree per urbanizzazioni secondarie è ammessa la destinazione ad aree private di uso pubblico per le attrezzature di parcheggio e di verde di base a servizio dei singoli insediamenti.
- 11) Definizione delle caratteristiche delle aree a priorità pedonale, a parcheggio e verde pubblico e d'uso pubblico dei Piani Esecutivi:
- a - al progetto di Piano Urbanistico Esecutivo devono essere allegati gli elaborati del Progetto Definitivo delle aree a priorità pedonale, a parcheggio e a verde pubblico o d'uso pubblico, redatti in conformità ai disposti della legge n°109 del 11-2-1994 e s.m.i, per le quali aree è prescritta la realizzazione diretta delle sistemazioni a carico dei concessionari e a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti, con le modalità da definire in sede di convenzione;
  - b - per quanto attiene alle aree a priorità pedonale, quali piazze, percorsi pedonali e strade residenziali sono richiesti:
    - l'arredo degli spazi con alberature d'alto fusto e arbustive, panchine, cestini portarifiuti, segnaletica
    - idonee pavimentazioni miste in asfalto e masselli autobloccanti, con gli accorgimenti necessari per l'eliminazione di qualsiasi barriera architettonica e per la moderazione della velocità dei veicoli, ove ammessi (intersezioni sopraelevate, restringimenti di carreggiata, ecc...)
    - gli impianti a rete in sottosuolo (fognatura, reti tecnologiche)
    - l'impianto di pubblica illuminazione
  - c - per quanto attiene alle aree a parcheggio è richiesta
    - la piantumazione con alberature d'alto fusto in ragione di una essenza ogni 3-4 posti auto



- la realizzazione di porzioni di pavimentazioni drenanti e a verde delle aree di sosta, e se richiesto, la separazione e trattamento delle acque di prima pioggia con lo smaltimento delle successive acque in sottosuolo
- l'adozione di accorgimenti necessari all'eliminazione di qualsiasi barriera architettonica
- d - per quanto attiene alle aree destinate a "verde urbano attrezzato" il Progetto Definitivo deve prevedere:
  - la sistemazione delle aree a prato e la pavimentazione delle aree pedonali con l'arredo necessario (panchine, cestini portarifiuti, segnaletica)
  - la collocazione e la tipologia degli alberi d'alto fusto e delle essenze arbustive
  - l'impianto della pubblica illuminazione
  - l'impianto di irrigazione
- e - per quanto attiene al "verde estensivo" di margine e di fascia di rispetto, il Progetto Definitivo deve prevedere:
  - la sistemazione del terreno a prato
  - la messa a dimora di essenze d'alto fusto autoctone e arbustive (queste ultime fino al 30% del totale) di due anni in ragione di una ogni 8 mq, con impianto a macchia o a linee
- f - per quanto attiene alle modalità attuative ed alla manutenzione delle aree a verde e dei parcheggi alberati, è richiesto;
  - compatibilmente con l'organizzazione degli interventi edilizi, la messa a dimora delle essenze d'alto fusto ad inizio lavori
  - la manutenzione completa delle aree, per un anno dalla fine lavori per le aree a parcheggio e a "verde urbano attrezzato" con il taglio a prato e la sostituzione delle essenze non attecchite e per tre anni dalla fine lavori per le aree a "verde estensivo" con il taglio a prato, la sostituzione delle essenze non attecchite e l'irrigazione di soccorso

ART. 21 - Aree di nuova edificazione con intervento edilizio diretto

- 1) Sono costituite dalle aree di completamento ed espansione dell'abitato nelle quali il PRG prevede interventi di nuova edificazione **con intervento edilizio diretto**.

DESTINAZIONI AMMESSE.

- 2) Valgono le destinazioni di cui al 2° comma dell'articolo precedente con gli stessi rapporti percentuali.

INDICI E PRESCRIZIONI PARTICOLARI.

- 3) I.F. = 1,5 mc/mq.

R.c. = 50%.

H = 12,50.

- 4) Le aree antistanti ai lotti d'intervento e comprese tra questi e le aree della viabilità sono destinate dal PRG a parcheggio e verde ed assoggettate all'uso pubblico mediante atto d'obbligo unilaterale; ai sensi dell'articolo 11 della legge n.10/77 nei progetti edilizi può essere ammessa, a parziale scomputo degli oneri di urbanizzazione, la realizzazione diretta di attrezzature per parcheggi e verde coordinate con le sistemazioni stradali; in dette aree possono essere collocati i parcheggi di cui all'articolo 8. Sono ammesse motivate variazioni planimetriche in relazione alle specifiche esigenze attuative, senza modifica delle quantità previste e con le procedure di cui all'8° comma dell'art.17 della L.R. 56/77 e s.m.i.

ART. 22- Aree soggette a Piano di Zona per edilizia economica e popolare

DESTINAZIONI D'USO

- 1) Edilizia economica e popolare, con annessi servizi quali volumi tecnici, ricoveri auto (box), oltre alle opere ed ai servizi complementari urbani e sociali, ai sensi delle leggi vigenti.
- 2) E' ammessa la destinazione di locali e volumi ad attività culturali e ricreative, servizi pubblici, attrezzature di interesse comune, nonché ad attività commerciali per generi di largo e generale consumo.

INDICI E PRESCRIZIONI

- 3) Gli indici saranno definiti in sede di redazione del Piano di Zona per l'edilizia economica e popolare ai sensi delle leggi vigenti, fermo restando che gli indici di edificabilità dovranno essere compatibili col dimensionamento della capacità insediativa dello strumento urbanistico generale e che comunque l'indice territoriale complessivo non potrà superare la misura di 1,2 mc/mq.  
L'altezza massima degli edifici è stabilita in mtl.12,50.
- 4) Nelle aree dei Piani di Zona vigenti ed approvati valgono gli indici e le prescrizioni contenute nei medesimi, fatto salvo quanto disposto dai successivi commi.
- 5) Nelle aree collocate nella zona Ovest ai margini della via Buonarroto, già comprese nel P.d.Z. 1982 approvato con D.G.R. n.35/34903 del 5/6/1984, si dovrà procedere alle necessarie varianti di adeguamento alle previsioni del presente PRG; nelle more di formazione della variante di adeguamento possono essere assentiti gli interventi non in contrasto con il presente P.R.G.
- 6) Al fine di orientare sia l'adeguamento del Piano di Zona vigente che la formazione di nuovi Piani di Zona sulle nuove aree previste dal PRG o l'attuazione diretta, ove ammessa, ai sensi dell'art.51 della legge 865/1971, in allegato al presente articolo sono contenute le schede di esemplificazione dell'assetto urbanistico e dell'organizzazione funzionale delle aree comprese tra Via Buonarroto, Via Archimede e Via Amore, con l'obiettivo di pervenire ad un qualificato ed unitario assetto dell'insieme.  
L'attuazione degli interventi, sia diretti che tramite Piano di Zona, dovrà valorizzare l'impianto urbanistico proposto dal PRG, il sistema dei percorsi, l'organizzazione degli spazi a parcheggio, verde pubblico e d'uso pedonale, pur ammettendo motivate variazioni in relazione alle specifiche esigenze attuative e con le procedure di cui all'8° comma dell'art.17 della L.R. 56/77..
- 7) Non costituiscono varianti ai P.d.Z. vigenti gli interventi relativi alla integrazione e/o realizzazione di pertinenze degli organismi abitativi esistenti, purché disciplinati da norme integrative delle convenzioni stipulate e nel rispetto delle disposizioni legislative vigenti.

## ART. 23 - Aree a verde privato vincolato

- 1) Sono costituite dalle aree caratterizzate da impianti arborei da salvaguardare, orti e giardini.

### DESTINAZIONI D'USO

- 2) Di norma residenziale, con annessi servizi quali volumi tecnici, autorimesse, serre e magazzini per attrezzature necessarie alla manutenzione del verde.

### INDICI E PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- 3) Gli interventi dovranno rispettare le seguenti prescrizioni :
  - il taglio d'alberi d'alto fusto è subordinato alla richiesta di autorizzazione accompagnata 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;
  - sono ammessi, purché gli interventi relativi non arrechino danno alle piantumazioni e non riducano la superficie a verde esistente, gli interventi "una tantum" di ampliamento, sopraelevazione e recupero di edifici esistenti per gli usi ammessi dal precedente comma nella misura massima di mq.50 di S.L.P. per ogni unità immobiliare, nel rispetto dell'indice fondiario di 1,5 mc/mq. e degli altri indici e prescrizioni di cui al 5° comma dell'art.19;
  - gli interventi devono essere compatibili con i disposti dell'art. 11 e, laddove indicato in cartografia, con le prescrizioni per gli edifici d'interesse ambientale e documentario di cui all'art.24.

ART. 24 - Edifici, porzioni di edifici e manufatti di interesse ambientale e documentario. Beni culturali ed architettonici.

- 1) Nelle cartografie di P.R.G. sono indicati, nell'ambito delle diverse aree distinte dal Piano, edifici, porzioni di edifici o manufatti di interesse ambientale, culturale e documentario per la qualità edilizia, storico-tipologica ed architettonica da salvaguardare; in questa categoria sono anche compresi gli immobili o i manufatti civili, industriali e religiosi costituenti testimonianza di eredità culturale, sia singoli che articolati in complessi anche compresi nell'allegato all'art. 22 nelle Norme Generali del Piano Territoriale Regionale Ovest Ticino approvato con DCR n° 417-11196 del 23-7-1997, ove individuati dal presente PRG esistenti e di riconoscibile identità storico, culturale ed architettonica.
- 2) Sono ammessi gli interventi di manutenzione, restauro, risanamento conservativo; la ristrutturazione edilizia interna é ammessa solo se compatibile con il mantenimento e la valorizzazione dei caratteri tipologici originari; sugli edifici ricadenti in zone residenziali sono ammessi "una tantum" ampliamenti fino al 20% della S.L.P. per motivate esigenze funzionali nel rispetto degli indici 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.
- 3) Non sono ammessi interventi di trasformazione dei caratteri architettonici e di alterazione degli elementi costruttivi originari, né di indebolimento degli eventuali apparati decorativi.
- 4) Risultano compresi nelle norme del presente articolo e segnalati con campitura in "nero" nella cartografia di PRG i seguenti manufatti, edifici o porzioni di edifici:
  - Edificio Vecchia Dogana
  - Ponte di ferro sul fiume Ticino
  - Mulino di Vulpiate
  - Mulino di S. Agostino in via S. Pellico
  - Ex Candeggio Zucchi
  - porzioni di edifici, quinte murarie e ciminiera ex Cotonificio Belletti
  - paramenti esterni edificio industriale in via S. Pellico, angolo via Giusti
  - quinta muraria Manifattura Rossari e Varzi in via Garibaldi
  - edifici e porzioni di edifici Manifattura Rossari e Varzi ora T.S.T al Varallino
  - edifici, porzioni di edifici e ciminiera ex Cotonificio Macchi-SEIT in via Roma
  - ciminiera ex manifattura SIAP in via Trieste
  - Macello Civico con recinzione
  - Opere Idrauliche sul Canale Cavour e Diramatore Vigevano
  - Cappella della Scaglia
  - Cappella di S. Giovanni
  - Mulino Monteregio, porzione di edificio al piano terra
  - edifici, porzioni di edifici e ville di pregio architettonico segnalate nella cartografia di PRG 1:2000 "Azzonamento" con campitura in "nero".
- 5) L'ambito di pertinenza del viale alberato e dell'essedra del Santuario del Varallino, come identificato nelle Tav.3.3.s foglio 9 e 9a e Tav. 3.6.s.C e 3.6.s.D in attuazione degli indirizzi della Scheda SA 23 del PTO Ovest Ticino, è soggetto ad un progetto unitario d'iniziativa pubblica di

riqualificazione ambientale e paesaggistica, con la definizione dei seguenti interventi:

- compatibilmente con le aree edificate preesistenti, deve essere previsto il ripristino paesaggistico del viale alberato, dall'area cimiteriale al Santuario, con il reimpianto di essenze arboree d'alto fusto nei tratti mancanti e con sestri d'impianto come i preesistenti; nell'intorno del Santuario l'impianto ed il ripristino delle alberature deve valorizzare adeguatamente la soluzione spaziale ad esedra, secondo i connotati originali;
  - devono essere previsti interventi di moderazione del traffico tali da garantire la completa percorribilità ciclabile in carreggiata ed individuati spazi e sedi idonee per il transito pedonale dei margini; eventuali spazi di sosta antistanti le aree edificate possono essere ammessi ove non costituiscano intralcio alla percorribilità ciclopedonale e realizzati esclusivamente con pavimentazioni unitarie di tipo drenante a prato; non sono ammesse cordolature in rilievo sulla carreggiata; impianti di illuminazione e manufatti di arredo urbano devono essere previsti con caratteri unitari ed omogenei per tutto l'ambito considerato;
  - le recinzioni dei lotti edificati come delimitati in cartografia di PRG possono essere conservate o sostituite con manufatti in ferro a giorno o rete metallica, di semplice fattura, con eventuale zoccolatura in muratura di altezza inferiore a cm. 30, complessivamente non superiori a ml. 2,00 e con impianto di siepi di basso fusto in aderenza, tali da conservare le visuali paesaggistiche verso la campagna e le aree circostanti; non sono ammesse nuove recinzioni nelle aree libere;
  - nelle aree adiacenti il Santuario il progetto di riqualificazione deve prevedere il riordino e la nuova definizione degli spazi e delle attrezzature per lo svago e la fruizione pubblica, nel rispetto dei connotati spaziali ed architettonici originali; le aree di sosta dovranno essere reperite al di fuori dell'area dell'esedra storica e realizzati con le modalità di cui ai punti precedenti.
- 6) **Si intendono qui richiamati integralmente i disposti prescrittivi dell'art. 22 delle Norme Generali del PTR Ovest Ticino. Dette norme, anche in assenza di specifica individuazione cartografica, sono da intendersi estese anche alle aree di pertinenza ritenute parti integranti del bene stesso.**

## ART. 25 - Aziende agricole ed edifici rurali esistenti nell'abitato

- 1) Sono comprese le aziende agricole e gli edifici rurali esistenti nell'abitato e dalle aree di pertinenza, per i quali é ammesso il mantenimento delle attività esistenti, nonché il recupero a destinazione prevalentemente residenziale in caso di cessazione dell'attività.
- 2) In caso di mantenimento dell'attività agricola sono ammessi interventi di manutenzione, ristrutturazione edilizia e/o ampliamento degli edifici esistenti, nel rispetto degli indici e delle prescrizioni seguenti :  
RC = 50%  
H = mt.12 ,50.  
La S.L.P. destinata alla residenza non deve superare i 300 mq. per ogni unità produttiva; sono comunque ammessi, anche in deroga a tale limite, la ristrutturazione e/o l'ampliamento "una tantum", in misura non superiore al 50% della SLP esistente, per ogni alloggio esistente alla data di adozione del P.R.G.
- 3) In caso di cessazione dell'attività agricola sono ammessi gli interventi di cui all'art. 18 (ristrutturazione e/o sostituzione edilizia) con l'applicazione delle relative norme e dell'indice fondiario dell'area residenziale esistente e di completamento (art.19) adiacente, per le aree delle aziende agricole interne all'abitato.

### TITOLO III - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE RELATIVE ALLE AREE A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA ARTIGIANALE, INDUSTRIALE, DIREZIONALE, COMMERCIALE, MISTA

#### ART. 26 - Norme generali relative alle aree a destinazione prevalentemente produttiva

- 1) Le aree di cui al presente titolo sono destinate ad attività produttive con le specifiche destinazioni previste in ciascuna area delle norme di zona; le destinazioni residenziali sono ammesse se direttamente collegate alle attività produttive ed adibite ad abitazione dei titolari e/o custodi, fatte salve specifiche prescrizioni per ciascuna zona di cui ai successivi articoli.
- 2) Negli ampliamenti e nelle nuove costruzioni devono essere osservate le seguenti distanze :
  - Dc = distanza dai confini = pari almeno ad 1/2 altezza delle nuove costruzioni e comunque non inferiore a mtl.5,00; in caso di convenzionamento tra privati è ammessa l'edificazione in aderenza;
  - Ds = la distanza dalle strade nelle nuove costruzioni e negli ampliamenti é pari a mtl. 5,00, con l'eccezione delle aree di espansione di cui agli artt.29, 30b, 31 e 32, ove la distanza minima fra gli edifici e il ciglio delle strade é pari a :
    - mt.10,00 per le strade classificate come "viabilità primaria" nello schema gerarchico e funzionale della rete di cui all'Allegato 4 delle presenti Norme;
    - mt.7,5 dalle altre strade, o distanze inferiori solo in presenza di Strumenti Urbanistici Esecutivi di cui all'art.4, 5° comma, punto a).
- 3) Nell'ambito delle aree comprese in Piani Urbanistici Esecutivi con previsioni planivolumetriche sono ammesse, tra gli edifici previsti, distanze inferiori a quelle indicate nel precedente comma.
- 4) Costruzioni in aderenza su lotti contigui sono ammesse mediante convenzione sottoscritta dai proprietari interessati.
- 5) In tutti gli interventi devono essere reperiti idonei spazi pubblici e d'uso pubblico per parcheggi e verde in conformità all'art.21 della LR 56/77 e s.m.i., ed in particolare:
  - il 100% della S.L.P. interessata da interventi di nuovo impianto per insediamenti commerciali e insediamenti direzionali in genere; per interventi realizzati all'interno del Centro Storico, di ristrutturazione urbanistica e di completamento **di cui all'art. 13, 3° comma, lettere e) ed f) della LR 56/77 e s.m.i.**, la dotazione minima è stabilita nella misura dell'80% della S.L.P.; in tutti i casi le aree a parcheggio alberato devono essere almeno pari al 50% delle superfici richieste.
  - per attività commerciali al dettaglio **di cui all'art. 4 del D.Lgs. 114/1998** con superficie di vendita superiore a 400 mq di S.L.P devono essere osservati gli standards di parcheggi pubblici alberati stabiliti al 2° comma dell'art.21 della LR 56/77 e s.m.i.
  - il 20% della superficie territoriale S.T. destinata ad insediamenti produttivi artigianali ed industriali di nuovo impianto di cui alle lettere a) e d) dell'art.26 della LR 56/77 e s.m.i., con almeno il 50% a parcheggi alberati; nei casi di interventi in aree di riordino e di completamento per



insediamenti produttivi da mantenere, ristrutturare, ampliare e per completamenti aggiuntivi, la dotazione minima è stabilita pari al 10% della superficie fondiaria S.F. con almeno il 50% a parcheggi alberati.

- 6) Per quanto attiene alle caratteristiche funzionali ed ai requisiti tecnico-esecutivi delle aree pubbliche o d'uso pubblico, si applicano le norme dell'art.20, comma 11.

## ART. 27 - Aree artigianali esistenti e di completamento

- 1) Sono compresi nelle aree di cui al presente articolo gli insediamenti artigianali esistenti con i loro lotti di pertinenza, come delimitati dal PRG, nonché le aree libere di completamento all'uopo indicate nella cartografia di Piano.

### DESTINAZIONI D'USO

- 2) Di norma attività produttive artigianali con meno di 20 addetti: laboratori, attività di stoccaggio ed autotrasporto, depositi, uffici, **superfici commerciali ed espositive** collegati all'attività, purché contenuti entro il 50% della superficie lorda di pavimento complessiva dell'attività; sono ammesse mense, spogliatoi ed altri servizi aziendali. E' inoltre consentito il deposito e stoccaggio dei prodotti agricoli, ovvero l'insediamento di aziende agricole connesse alla coltivazione, raccolta e lavorazione di prodotti cerealicoli, con esclusione di qualsiasi attività zootecnica.
- 3) L'abitazione dei proprietari o del custode é ammessa fino ad un massimo di 300 mq di S.L.P. per ogni unità locale e con una Superficie Lorda di Pavimento non superiore al 50% della Superficie Lorda di Pavimento a destinazione produttiva di ciascuna unità locale.

### TIPI D'INTERVENTO E MODALITA' DI ATTUAZIONE

- 4) Sono ammessi tramite **intervento edilizio diretto** i seguenti interventi :
  - manutenzione straordinaria;
  - ristrutturazione e/o ampliamento, sostituzione edilizia;
  - nuova costruzione sui lotti liberi.
- 5) Negli interventi di rilocalizzazione di attività produttive esistenti comprese all'interno del tessuto residenziale esistente che prevedono la nuova localizzazione nelle aree attrezzate di cui all'art.29 e che comportino opere di ristrutturazione integrale dell'area dismessa con modifica delle destinazioni d'uso in senso residenziale, gli interventi sull'area dismessa sono subordinati alla preventiva approvazione di uno Strumento Urbanistico Esecutivo.

### INDICI EDILIZI E PRESCRIZIONI

- 6) Gli interventi di cui al 4° comma sono ammessi nel rispetto dei seguenti indici :
  - U.F. = 1,5 mq/mq., per gli interventi di nuova costruzione ed ampliamento;  
= l'80% dell'indice fondiario esistente negli interventi di sostituzione edilizia, aventi indice superiore a quello di zona
  - Rc = 60% della superficie fondiaria
  - H = 12,50 mtl. per nuove costruzioni.
- 7) Le aree antistanti ai lotti di proprietà, destinati dal PRG ad attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi (parcheggi e verde) devono essere idoneamente attrezzate e comprese nei progetti d'intervento, soggetti all'uso pubblico mediante convenzione o atto d'obbligo unilaterale; esse partecipano alla determinazione delle aree di cui al 5° comma dell'art.26.
- 8) Nei progetti di **intervento edilizio** dovranno essere indicate adeguate piantumazioni e/o siepi d'alto fusto nella delimitazione dei lotti di proprietà e dei margini delle aree di zona; la verifica della loro messa a dimora è condizione al rilascio dei certificati di abitabilità e/o agibilità delle opere.
- 9) Negli interventi di cui al precedente 5° comma soggetti a Pianificazione Urbanistica Esecutiva devono essere osservati i seguenti indici e prescrizioni :

- I.F. = 1,5 mc/mq., con un massimo di 2 mc/mq. qualora l'esistente sia superiore;
- Rc = 50%;
- H = le altezze sono fissate dal Piano Esecutivo nel rispetto del rapporto di 1,5 volte la larghezza stradale per le nuove costruzioni, compresi gli eventuali arretramenti e comunque con un massimo di mtl.12,50;
- devono essere reperiti gli spazi di parcheggio e verde di cui agli articoli 8 e 26;
- deve essere previsto il recupero e la valorizzazione di eventuali manufatti d'interesse tipologico e documentario (archeologia industriale).

## ART. 28 - Aree industriali esistenti

- 1) Sono comprese nelle aree di cui al presente articolo gli insediamenti industriali esistenti ed i loro lotti di pertinenza come delimitati dal P.R.G.  
**DESTINAZIONI D'USO**
- 2) Di norma attività produttive, depositi funzionali a dette attività, uffici e punti di vendita collegati all'attività purché contenuti entro il 30% della superficie lorda di pavimento complessiva dell'attività ed in ogni caso non superiore a mq.200 per ogni unità locale; sono ammesse mense, spogliatoi ed altri servizi aziendali.
- 3) L'abitazione dei proprietari o del custode é ammessa fino ad un massimo di 300 mq di S.L.P. per ogni unità locale e con una Superficie Lorda di Pavimento non superiore al 50% della Superficie Lorda di Pavimento a destinazione produttiva di ciascuna unità locale.  
**TIPICI D'INTERVENTO E MODALITÀ DI ATTUAZIONE**
- 4) Sono ammessi tramite **intervento edilizio diretto** i seguenti interventi :
  - manutenzione straordinaria;
  - sostituzioni degli impianti produttivi obsoleti, adeguamenti degli impianti di depurazione, degli scarichi e costruzione dei volumi tecnici, nuove aperture di accessi carrai, sistemazione delle recinzioni esterne, interventi relativi alle residenze ammesse, ampliamenti inferiori al 10% della S.L.P. esistente, nonché ristrutturazioni degli edifici e degli impianti contenute entro il 50% della S.L.P. esistente.
- 5) Sono subordinati alla formazione di uno strumento urbanistico esecutivo (P.E.C., P.P.E., P.I.P.) i seguenti interventi :
  - ristrutturazioni degli edifici e degli impianti superiori a quelle del precedente comma;
  - ampliamenti degli edifici esistenti superiori al 10% della SLP e nuove costruzioni produttive nelle aree di pertinenza.
- 6) Gli interventi di cui ai commi precedenti sono ammessi nel rispetto dei seguenti indici :
  - Rc = 50% della superficie fondiaria; nel caso di interventi di ristrutturazione e/o sostituzione edilizia in aree con rapporto di copertura esistente alla data di adozione del progetto preliminare di P.R.G. superiore a quello prescritto, é ammesso il mantenimento dello stato attuale con un massimo del 66%;
  - H = libera per edifici a destinazione produttiva privi di interpiano e volumi tecnici; mtl.12,50 per edifici a più piani.
- 7) Le aree antistanti ai lotti di proprietà, destinati dal PRG ad attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi (parcheggi e verde) devono essere idoneamente attrezzate e comprese nei progetti d'intervento, soggetti all'uso pubblico mediante convenzione o atto d'obbligo unilaterale; esse partecipano alla determinazione delle aree di cui al 5° comma dell'art.26.
- 8) Gli interventi di rilocalizzazione di attività produttive ed il connesso riuso degli immobili dismessi sono ammessi esclusivamente a mezzo di Piani Particolareggiati in variante di P.R.G., secondo le modalità e le procedure di cui agli articoli 17 e 40 della L.R. 56/77, su immobili compresi all'interno del tessuto residenziale esistente e limitatamente alle attività produttive che prevedano la nuova localizzazione nelle aree attrezzate di cui all'art.29, a mezzo della convenzione ex art.53 della L.R. 56/77.

ART. 29 - Aree produttive industriali ed artigianali di riordino e di nuovo impianto in aree attrezzate

- 1) Sono comprese nel presente articolo le aree attrezzate nelle quali il PRG prevede interventi di nuovo impianto a destinazione specificamente produttiva, nonché le aree nelle quali sono in corso programmi di infrastrutturazione e rilocalizzazione di insediamenti industriali ed artigianali.

DESTINAZIONI D'USO

- 2) Sono ammesse le attività produttive industriali ed artigianali, laboratori, stoccaggio, depositi. Uffici e spacci aziendali, nonché eventuali punti di vendita diretta delle produzioni aziendali insediate sono ammessi nella misura non superiore al 30% della SLP complessiva destinata ad attività produttiva di ogni unità locale. E' inoltre consentito il deposito e stoccaggio dei prodotti agricoli, ovvero l'insediamento di aziende agricole connesse alla coltivazione, raccolta e lavorazione di prodotti cerealicoli, con esclusione di qualsiasi attività zootecnica.
- 3) Sono inoltre ammesse le attività terziarie al diretto servizio delle attività produttive, quali attività di progettazione e ricerca, attività promozionali, amministrative e del credito.
- 4) L'abitazione del proprietario o del custode è ammessa fino ad un massimo di 300 mq di S.L.P. per ogni unità locale e con una Superficie Lorda di Pavimento non superiore al 50% della Superficie Lorda di Pavimento a destinazione produttiva di ciascuna unità locale.

TIPI DI INTERVENTO E MODALITA' DI ATTUAZIONE

- 5) Gli interventi di nuova edificazione sono subordinati all'approvazione di uno Strumento Urbanistico Esecutivo (P.E.C.-P.P.E.-P.I.P.) la cui estensione è decisa in sede di formazione del PPA, tenendo conto dei criteri di ottimizzazione delle previsioni urbanizzative primaria e secondarie, previste in cartografia di P.R.G.  
L'attuazione delle previsioni di Piano è effettuata a mezzo di comparti urbanizzativi come risultano delimitati nelle Tavole 3.3 e 3.6, ove s'intende che la progressione attuativa degli interventi è quella della progressione delle lettere di identificazione dei comparti medesimi.
- 6) Con gli strumenti urbanistici esecutivi potranno essere apportate motivate modifiche all'assetto infrastrutturale del PRG, purché ciò non pregiudichi l'impianto urbanizzativo e distributivo complessivo della zona e con l'obiettivo di un'adeguata valorizzazione degli aspetti ambientali e di arredo urbano.

INDICI E PRESCRIZIONI

- 7) Gli interventi dovranno rispettare i seguenti indici :
  - Rc = 50% della superficie fondiaria
  - H = libera per edifici a destinazione produttiva privi di interpiano e per volumi tecnici; 12,50 mtl. per edifici a più piani.Per gli insediamenti di tipo terziario gli indici urbanistici di riferimento sono :
  - U.F. = 1 mq/mq. di superficie fondiaria
  - Rc = 40% della superficie fondiaria
  - H = 12,50 mtl.
- 8) Le aree antistanti ai lotti di proprietà, destinati dal PRG ad attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi (parcheggi e verde) devono essere idoneamente attrezzate e sistemate con le modalità indicate al comma 11 dell'art.20, piantumate esclusivamente con essenze d'alto fusto

**autoctone**, comprese nei progetti d'intervento e soggette all'uso pubblico mediante convenzione o atto d'obbligo unilaterale; esse partecipano alla determinazione delle aree di cui al 5° comma dell'art.26.

- 9) Con i Piani Urbanistici Esecutivi dovranno essere preferibilmente adottate soluzioni tipologiche e di impianto unitarie e, ove possibile, a blocchi accorpati e/o a schiera.
- 10) Gli interventi compresi nelle aree di cui al Piano Esecutivo Convenzionato approvato con D.C.C. n.412 del 24/10/88 sono soggetti alla normativa di attuazione del piano medesimo; alle concessioni edilizie rilasciate successivamente all'adozione del presente PRG ed ai progetti urbanizzativi dell'area é fatto obbligo di adeguarsi alle previsioni infrastrutturali ed urbanizzative previste dal PRG medesimo.
- 11) Negli atti di assenso edilizio dovrà essere prevista :
- la messa a dimora di adeguate piantumazioni e siepi **autoctone** (con essenze scelte tra quelle tipiche dell'Ecosistema della Valle del Ticino o indicate all'art.33/a) nella delimitazione dei lotti di proprietà e nelle aree destinate a parcheggio e verde; l'esistenza della piantumazione é condizione al rilascio dei certificati di agibilità delle opere
  - un rapporto di permeabilità del suolo (verde profondo e/o piantumato con alberature, arbusti e siepi) non inferiore al 25% della Superficie Fondiaria (S.F.), con essenze 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
  - è inoltre prescritta l'osservanza delle caratteristiche dimensionali e di arredo delle sezioni stradali tipo, come indicate nell'allegato 1 all'art.44 delle presenti norme.
- 12) Nell'ambito del comparto urbanizzativo "g" come individuato nella Tavola 3.3, l'attuazione degli interventi è subordinata alle seguenti prescrizioni:
- la viabilità prevista ai confini con i comparti "c-d-e-f1" deve rispettare le norme sulle caratteristiche geometriche e funzionali per Strada Tipo C2 come previste dal Decreto Ministero Infrastrutture 5-11-2001 con la sistemazione dei margini alberati come da sezione tipo SEZ.3a.2 dell'Allegato n°5 alla 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 la sistemazione delle aree perimetrali al comparto "g" indicate quali " Aree agricole di salvaguardia e di mitigazione ambientale - Art.33/a " nella proporzione di 0,38 mq ogni mq di S.T., secondo le modalità indicate in detto articolo e/o definite dalla convenzione dello Strumento Urbanistico Esecutivo;
  - i margini dei lotti e delle Superfici Fondiarie a confine con le aree agricole e di Pre Parco devono prevedere la messa a dimora delle essenze di cui al precedente 11° comma per una fascia di profondità non inferiore a mt.10,00, da comprendere nel rapporto % di cui all'11° comma.



ART. 30/a - Aree per insediamenti direzionali e commerciali esistenti e di riordino

- 1) Sono comprese nel presente articolo gli immobili con relative aree di pertinenza degli insediamenti commerciali e direzionali esistenti nell'abitato e di riordino.

**DESTINAZIONI D'USO**

- 2) Sono ammesse le attività commerciali e direzionali, ivi comprese quelle del credito, uffici, magazzini, depositi ed attrezzature di servizio annesse.
- 3) Le residenze esistenti, non connesse all'abitazione dei proprietari e/o custodi, sono confermate nella loro destinazione e possono altresì subire interventi di trasformazione e modifica di destinazione d'uso per le destinazioni proprie dell'area. E' ammessa la trasformazione delle SLP esistenti per nuove destinazioni residenziali nel limite del 50% dell'indice fondiario esistente. Sono sempre consentite le destinazioni di cui al 1° comma, punto c) dell'art.11.

**TIPI DI INTERVENTO E MODALITA' DI ATTUAZIONE**

- 4) Sono ammessi mediante **intervento edilizio diretto** i seguenti tipi di intervento :
- manutenzione straordinaria;
  - ristrutturazione e/o ampliamento;
  - sostituzione edilizia, demolizione e ricostruzione, nuova costruzione.

**INDICI E PRESCRIZIONI**

- 5) - Rc = 60% della superficie fondiaria o pari all'esistente, se superiore
- H = 12,50 mtl.
  - U.F. = 1,5 mq/mq. per gli interventi di nuova costruzione e d'ampliamento;
  - = l'80% dell'indice fondiario esistente negli interventi di sostituzione edilizia, aventi indice superiore a quello di zona



ART. 30/b - Aree per insediamenti direzionali e commerciali di nuovo impianto

- 1) Sono costituite delle aree libere o parzialmente edificate nelle quali il PRG prevede interventi di nuovo impianto a destinazione terziaria.  
DESTINAZIONI D'USO
- 2) Sono ammesse le attività commerciali all'ingrosso ed al dettaglio, lo stoccaggio delle merci non nocive e pericolose, le attività direzionali e quelle dell'artigianato di servizio; sono inoltre ammessi gli esercizi pubblici e le attività sociali e ricreative, quali ristoranti, bar, attività culturali, attrezzature e servizi per il tempo libero e lo sport, alberghi, sale di spettacolo; nelle aree di nuovo impianto collocate a Sud dell'autostrada TO-MI ed assoggettate alla formazione di Strumento Urbanistico Esecutivo, nuove destinazioni e nuove attività di cui al presente punto 2) sono ammesse se inserite in un centro commerciale integrato con la grande distribuzione commerciale con superficie di vendita non superiore a 15.000 mq.
- 3) Le abitazioni del proprietario o del custode sono ammesse sino ad un massimo di 300 mq di S.L.P. per ogni unità locale e con una Superficie Lorda di Pavimento non superiore al 50% della Superficie Lorda di Pavimento a destinazione produttiva di ciascuna unità locale.  
TIPI DI INTERVENTO E MODALITA' DI ATTUAZIONE
- 4) Gli interventi di nuova costruzione sono subordinati all'approvazione di uno Strumento urbanistico Esecutivo (P.E.C.-P.P.E.-P.I.P.), la cui estensione dovrà comprendere l'intera area perimetrata dal P.R.G.
- 5) Agli edifici esistenti sono ammessi con intervento edilizio diretto gli interventi di manutenzione straordinaria, ristrutturazione ed ampliamento, quest'ultimo nel limite del 10% della SLP esistente e nel rispetto del rapporto R.C.=50% della S.F.V. di cui al comma 2 b dell'art.2; interventi diversi sono ammessi con la formazione dello S.U.E.
- 6) Gli interventi a mezzo di S.U.E. dovranno rispettare i seguenti indici :  
- U.T. = 0,7 mq/mq.; - R.C. = 50% della S.T.; - H = 12,00 mtl.
- 7) Devono essere reperite le aree a parcheggio e verde di cui agli artt.8 e 26; per le strutture della grande distribuzione commerciale valgono le norme di cui alla D.C.R. 21/03/1990 n.1293-4556; le aree indicate dal PRG per attrezzature pubbliche e/o d'uso pubblico di cui all'art.40 dovranno essere idoneamente attrezzate e piantumate con alberature d'alto fusto e comprese nei progetti d'intervento ed in conformità alle norme dei commi 10 e 11 dell'art. 20; esse partecipano alla determinazione delle aree di cui al 5° comma dell'art.26.
- 8) L'attuazione delle previsioni urbanistiche nelle aree di nuovo impianto collocate a Sud dell'autostrada e previste con Strumenti Urbanistici Esecutivi, é sospesa sino alla realizzazione della linea Alta Velocità; agli edifici esistenti sono consentiti mediante intervento edilizio diretto, con il mantenimento delle destinazioni in atto, gli interventi di cui al precedente 5° comma.

## ART. 31 - Aree miste produttive, commerciali, residenziali

- 1) Sono costituite dalle aree libere o edificate nelle quali il PRG prevede interventi misti e tra loro compatibili a destinazione produttiva e residenziale.

### DESTINAZIONI D'USO

- 2) Sono ammesse :
- attività produttive artigianali, commerciali, direzionali, di deposito ed esercizi pubblici di cui al 1° comma punto b) e c) dell'art.11 **sino al 100% dell'indice territoriale U.T.;**
  - destinazioni residenziali di cui al 1° comma punto a) dell'art.11 **nel limite dell'indice territoriale specificamente indicato;**
  - sono escluse le attività industriali ed attività nocive, moleste e rumorose, nonché quelle attività che comportano problemi di particolare depurazione dei residui produttivi e degli scarichi liquidi e gassosi.

### TIPI DI INTERVENTO E MODALITA' DI ATTUAZIONE

- 3) Nelle aree edificate esistenti sono ammesse, tramite la formazione di uno Strumento Urbanistico Esecutivo (P.E.C.-P.P.E.) interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento, sostituzione edilizia e nuova costruzione. Nelle more di formazione dei Piani Esecutivi, per le sole attività esistenti e funzionanti, sono ammessi **con intervento edilizio diretto** interventi di manutenzione straordinaria, ristrutturazione interna ed esterna senza modifica della SLP esistente.
- 4) Nelle aree di nuovo impianto gli interventi edificatori sono subordinati alla formazione di uno Strumento Urbanistico Esecutivo ed in particolare:
- a) Piano Particolareggiato Esecutivo d'iniziativa pubblica, ai sensi degli articoli 38-39-40 della L.R. 56/77, esteso a tutte le aree poste in fregio alla nuova viabilità prevista per la zona Sud dell'abitato (asse di collegamento da Via Novara a Via Roma; **lo Strumento Esecutivo d'iniziativa pubblica potrà** essere articolato in uno o più Piani Particolareggiati la cui estensione deve coordinarsi con i programmi di realizzazione delle infrastrutture viarie. I Piani Particolareggiati dovranno definire, oltre a quanto prescritto dal richiamato articolo 39 della L.R. 56/77, anche gli ambiti dei comparti edificatori unitari nei quali gli interventi potranno essere attuati mediante **intervento edilizio diretto e convenzionato**; per gli edifici esistenti fino alla approvazione del PPE sono ammessi i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazione interna;
- b) Piano Esecutivo Convenzionato di libera iniziativa od obbligatorio, ai sensi degli articoli 43-44-45 della L.R. 56/77, esteso alle rimanenti aree di cui al presente articolo; in tali aree gli interventi potranno essere assentiti mediante **intervento edilizio diretto e convenzionato**, ai sensi del 5° comma dell'art.49 della L.R. 56/77, purché :
- comprendano un'intera area perimetrata dal PRG o dal PPA;
  - il concessionario s'impegni mediante atto d'obbligo a realizzare direttamente e senza alcuna modifica tutte le previsioni del PRG per quanto riguarda viabilità, attrezzature d'uso pubblico, impianto urbanistico, cessione di aree e realizzazione delle urbanizzazioni primaria e secondarie ai sensi dell'art.11 della Legge n.10/77 ed in conformità alle norme dei commi 10 e 11 dell'art. 20.

### INDICI E PRESCRIZIONI

- 5) Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica via Novara – via Roma

- U.T. = 0,40 mq/mq , di cui per destinazioni residenziali U.T. = 0,12 mq/mq
  - R.C. = 50%
  - H = 12,50 nel rispetto del rapporto 1,5 volte la larghezza stradale;
  - con il P.P.E. d'iniziativa pubblica possono essere ammesse soluzioni comportanti il superamento dell'altezza massima di zona nel rispetto del rapporto di 1,5 tra altezza e larghezza stradale;
  - devono essere reperite le aree per parcheggi e verde di cui agli articoli 8 e 26; per le destinazioni d'uso residenziali la dotazione minima di aree parcheggio e verde, private d'uso pubblico e/o pubbliche, non deve essere inferiore a mq. 10,5 ogni 75 mc. di volumetria residenziale
  - valgono le norme di cui all'art.4, 5° comma punto a) b) c)
- 6) Piano Esecutivo Convenzionato via Trieste Est – via Angelo Gambaro (Nuova Strada PRG)
- U.T. = 0,40 mq/mq, di cui per destinazioni residenziali U.T. = 0,12 mq/mq
  - R.C. = 50%
  - H = 12,50 nel rispetto del rapporto 1,5 volte la larghezza stradale;
  - devono essere reperite le aree per parcheggi e verde di cui agli articoli 8 e 26; per le destinazioni d'uso residenziali la dotazione minima di aree parcheggio e verde, private d'uso pubblico e/o pubbliche, non deve essere inferiore a mq. 17,5 ogni 75 mc. di volumetria residenziale
  - le aree destinate alla viabilità devono essere attrezzate con margini a verde, percorsi ciclopedonali e alberature d'alto fusto secondo gli schemi indicati in PRG, ivi compreso il margine della via A. Gambaro in aderenza al confine Sud del Piano Esecutivo
  - per le caratteristiche delle aree a parcheggio e verde pubblico o d'uso pubblico, sono richiamate le prescrizioni di cui all'art. 20, comma 11
  - valgono le norme di cui all'art.4, 5° comma punto a) b) c)
- 7) Piano Esecutivo Convenzionato area Soc. Vincenzo ZUCCHI spa (in via Carducci, Adua, Garibaldi)
- U.T. = 0,70 mq/mq, di cui per destinazioni residenziali U.T. = 0,175 mq/mq
  - R.C. = 50%
  - H = 12,50 nel rispetto del rapporto 1,5 volte la larghezza stradale;
  - devono essere reperite le aree per parcheggi e verde di cui agli articoli 8 e 26; per le destinazioni d'uso residenziali la dotazione minima di aree a parcheggio, verde e per attrezzature scolastiche, private d'uso pubblico e/o pubbliche, non deve essere inferiore a mq. 10,5 ogni 75 mc. di volumetria residenziale
  - nel caso di trasformazione globale e di modifica di destinazione d'uso di tutte le superfici edificate esistenti, dovranno essere reperiti 1500 mq. di superfici lorde di pavimento, da destinare ad "attrezzature e servizi sociali pubblici o d'uso pubblico d'interesse urbano" di cui all'art.38 ed in aggiunta agli standards di cui agli articoli 8 e 26. La specifica destinazione d'uso e la relativa attrezzatura delle superfici saranno oggetto del contenuto della convenzione del Piano Esecutivo; nel caso di interventi parziali sulle superfici edificate esistenti o di sostituzione edilizia nel rispetto degli indici di zona, il reperimento delle superfici da destinare ad "attrezzature e servizi sociali pubblici o d'uso pubblico di interesse urbano" non dovrà essere inferiore al 17,5% delle superfici lorde di pavimento previste per nuove destinazioni, diverse da quelle produttive; in tutti i casi si dovrà rispettare il rapporto di 2 a 1 tra

- superfici a parcheggio, reperibili anche in aree libere non comprese entro perimetri di murature e superfici per attrezzature d'interesse comune
- per le caratteristiche delle aree a parcheggio e verde pubblico o d'uso pubblico, sono richiamate le prescrizioni di cui all'art.20, comma 11
  - valgono le norme di cui all'art.4, 5° comma punto a) b) c)
- 8) Piani Esecutivi Convenzionati diversi da quelli del comma 6 e 7
- U.T. = 0,70 mq/mq, di cui per destinazioni residenziali U.T. = 0,175 mq/mq
  - R.C. = 50%
  - H = 12,50 nel rispetto del rapporto 1,5 volte la larghezza stradale;
  - devono essere reperite le aree per parcheggi e verde di cui agli articoli 8 e 26; per le destinazioni d'uso residenziali la dotazione minima di aree parcheggio e verde, private d'uso pubblico e/o pubbliche, non deve essere inferiore a mq. 10,5 ogni 75 mc. di volumetria residenziale
  - le aree destinate alla viabilità devono essere attrezzate con margini a verde, percorsi ciclopedonali e alberature d'alto fusto secondo gli schemi indicati in PRG
  - per le caratteristiche delle aree a parcheggio e verde pubblico o d'uso pubblico, sono richiamate le prescrizioni di cui all'art.20, comma 11
  - valgono le norme di cui all'art.4, 5° comma punto a) b) c)
  - nelle aree edificate aventi Indice di Utilizzazione Territoriale e/o Rapporto di copertura superiore a quelli di cui al presente comma, valgono gli indici esistenti.

## ART. 32 - Aree per depositi e servizi alla produzione

- 1) Comprendono le zone esistenti e di nuovo impianto nelle quali il PRG prevede la localizzazione di attività di deposito, stoccaggio e smistamento delle merci.

### DESTINAZIONI D'USO

- 2) Attività di deposito, stoccaggio e smistamento delle merci non nocive e pericolose, ivi compreso lo stoccaggio e deposito di prodotti agricoli; uffici ed eventuali spacci aziendali pertinenti all'attività insediata nella misura non superiore al 30% della SLP dell'attività insediata; abitazione del titolare e/o custode fino ad un massimo di 300 mq di S.L.P. per ogni unità locale e con una Superficie Lorda di Pavimento non superiore al 50% della Superficie Lorda di Pavimento a destinazione produttiva di ciascuna unità locale.

### TIPI DI INTERVENTO E MODALITA' DI ATTUAZIONE

- 3) Sono ammessi mediante **intervento edilizio diretto** gli interventi di ampliamento delle attività esistenti; nuova costruzione in aree libere é ammessa tramite Strumento Urbanistico Esecutivo.
- 4) Gli interventi di nuova costruzione potranno essere assentiti mediante intervento edilizio convenzionato, ai sensi del 5° comma dell'art.49 della L.R. 56/77, purché:
  - comprendano un'intera area perimetrata dal PRG o delimitata dal PPA;
  - il concessionario s'impegni mediante atto d'obbligo a realizzare direttamente e senza alcuna modifica tutte le previsioni del PRG con le specificazioni inserite nel PPA, per quanto riguarda viabilità, attrezzature d'uso pubblico, impianto urbanistico, cessione di aree per urbanizzazioni primaria e secondarie ed eventuale realizzazione diretta delle medesime ai sensi dell'art.11 della Legge n.10/77.

### INDICI EDILIZI E PRESCRIZIONI

- 5) Rc = 50% della superficie fondiaria  
H = libera per edifici a deposito e stoccaggio privi di interpiano  
mtl.12,50 per edifici a più piani;
  - nei progetti di **intervento edilizio** dovranno essere indicate adeguate piantumazioni e/o siepi d'alto fusto nella delimitazione dei lotti di proprietà e dei margini delle aree di zona; la verifica della loro messa a dimora é condizione al rilascio dei certificati di abitabilità e/o agibilità delle opere;
  - valgono le norme di cui agli articoli 8 e 26.

TITOLO IV - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE RELATIVE  
ALLE AREE A DESTINAZIONE AGRICOLA, DI  
SALVAGUARDIA AMBIENTALE E DI INDIRIZZO TURISTICO-  
RICETTIVO

ART. 33 - Aree agricole interne all'abitato e/o contigue alle infrastrutture  
della viabilità principale ed irrigue

- 1) Le aree agricole di cui al presente articolo, specificamente indicate nella cartografia di PRG, poste ai margini delle aree urbanizzate e delle infrastrutture della viabilità e dei canali irrigui esterni, sono inedificabili; possono essere utilizzate ai fini del calcolo delle volumetrie per le abitazioni rurali, ai sensi del successivo articolo 34, con trasferimento delle relative possibilità edificatorie su altre aree agricole edificabili.
- 2) Sono ammesse coltivazioni a prato, seminativi, culture legnose specializzate, culture orticole e floricole; le serre ad impianto fisso sono ammesse esclusivamente in adiacenza alle aree urbanizzate e/o alle aziende agricole esistenti fatte salve le norme di cui al successivo 3° comma; non sono ammessi depositi, stoccaggi od accumuli di materiale di qualsiasi tipo e natura.
- 3) Nell'ambito di queste aree potranno essere individuate dalla Amministrazione Comunale specifiche zone da destinare alla coltivazione di orti urbani, da attuarsi mediante adeguati progetti di infrastrutturazione che comprendono :
  - gli ambiti di delimitazione delle zone di coltivazione da delimitarsi con l'uso di manufatti in legno a giorno, o con reti metalliche su paletti in ferro, di altezza non superiore a mtl.1,20 e senza zoccolature ed estesi a tutti i singoli lotti;
  - la collocazione dei manufatti unitari per forma e materiali per il ricovero di attrezzi agricoli aventi superficie coperta non superiore a mq.8,00; manto di copertura in cotto (coppi); orditura di copertura in legno a 2 falde a capanna, con pendenza del 45%; colmo di altezza non superiore a mtl.3,00; serramenti in legno; tamponamento esterno preferibilmente in legno a doghe orizzontali o muratura intonacata, colore a scelta della Commissione Edilizia.
- 4) Serre e manufatti di cui ai precedenti commi 2) e 3) sono comunque vietati nelle aree indicate dal PTR Ovest Ticino all'art. 16 comma 6 delle Norme Generali e nell'intorno del santuario del Varallino come meglio individuate nella cartografia di P.R.G.



ART. 33/a - Aree agricole di salvaguardia e di mitigazione ambientale

- 1) Le aree agricole di cui al presente articolo, specificamente indicate nella cartografia di PRG o individuate dagli Strumenti Urbanistici Esecutivi anche in attuazione dei disposti della L.R. 40/98 e s.m.i. o previste nel caso di realizzazione di reti tecnologiche (elettrodotti, gasdotti, ecc...), sono poste ai margini o entro gli ambiti di trasformazione urbanistica ed assolvono alle funzioni di compensazione e mitigazione degli impatti ambientali indotti da dette trasformazioni.
- 2) Le aree sono inedificabili, ai sensi dell'art.13, 7° comma della L.R. 56/77 e s.m.i. e possono essere utilizzate ai fini del calcolo delle volumetrie per le abitazioni rurali, ai sensi del successivo articolo 34, con trasferimento delle relative possibilità edificatorie su altre aree agricole edificabili.
- 3) 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, nuclei arboreo-arbustivi (*nocciolo, ciliegio, gelso, melo selvatico, salice, ecc...*), barriere verdi e siepi (*biancospino, prugnolo, rosa selvatica, ecc...*), mediante la predisposizione di un "progetto di sistemazione del verde" redatto da tecnico abilitato; le specie da impiantare vanno scelte esclusivamente tra quelle autoctone; per la realizzazione di queste opere devono essere compresi anche 5 anni di manutenzione post impianto.
- 4) Le aree di cui al presente articolo, sono considerate ambito privilegiato di applicazione degli interventi e dei benefici relativi a Regolamenti CEE legati al Piano di Sviluppo Rurale; inoltre 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.