

COMUNE DI GALLIATE

**VARIANTE 2016 AL
PIANO PARTICOLAREGGIATO ESECUTIVO
DELLE “AREE MISTE PRODUTTIVE,
COMMERCIALI E RESIDENZIALI” DELLA
ZONA SUD DELL’ABITATO.**

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

In carattere normale e fondo grigio le parti modificate

settembre 2016

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO ESECUTIVO DELLE “AREE MISTE PRODUTTIVE, COMMERCIALI E RESIDENZIALI” DELLA ZONA SUD DELL’ABITATO.

Art. 1 - Elaborati

Il presente Piano Particolareggiato è costituito dai seguenti elaborati :

- 1) relazione illustrativa contenente le analisi svolte e le motivazioni dell'iniziativa, la specificazione delle aree per destinazioni pubbliche o di uso pubblico, la relazione finanziaria con la stima sommaria degli oneri per l'urbanizzazione delle aree, i tempi previsti per l'attuazione, la scheda quantitativa dei dati del piano;
- 2) elaborati relativi al progetto di Piano Particolareggiato (con indicazione schematica delle previsioni planovolumetriche degli interventi, delle destinazioni d'uso delle aree, della viabilità interna e degli svincoli relativi alla viabilità urbana), costituiti dalle seguenti tavole:

TAV. A1: rilievo piano altimetrico dello stato di fatto su mappa catastale aggiornata - 1:1.000

TAV. A2: planimetria delle previsioni di PRGC relative al territorio oggetto del Piano Particolareggiato: 1:5.000;

TAVV. A3: planimetria del Piano Particolareggiato su mappa catastale aggiornata con le principali quote piano altimetriche con:

A3.0: planimetria generale delle aree a standard e della viabilità urbana con sezioni tipo e precisazione delle caratteristiche tecniche delle sedi stradali, con le relative quote altimetriche - 1:1.000; 1:200

A3.1: le aree destinate alla edificazione con la indicazione delle unità di intervento, delle densità edilizie e delle altezze massime - 1:1.000

TAVV. B: Progetto di massima delle opere di urbanizzazione - RELAZIONE con:

B1 - viabilità principale e secondaria; piano quotato - 1:1.000;

B2 - planimetria di progetto rete Enel media e bassa tensione, progetto rete telecom e cavidotti sezioni tipo – 1: 1.000;

B3 – planimetria di progetto rete di pubblica illuminazione e sezioni tipo - 1:1.000;

B4 - planimetria di progetto rete gas media e bassa tensione,
progetto rete di distribuzione acqua e sezioni tipo – 1:1.000;

B5 - planimetria di progettorete fiognatura acque nere, progetttop
fognatura acque meteoriche e szioni tipo – 1.1.000;

B6 - planimetria arere e piano quotato

TAV. C: progetto planovolumetrico degli interventi previsti;
1:1.000

TAV. D: planimetria di Piano Particolareggiato alla scala di P.R.G.
1:5.000

TAV. E: elenco catastale delle proprietà e piano particolareggiato di
esproprio relativo alle aree destinate ad opere di urbanizzazione
primaria (viabilità ed infrastrutture a rete) e secondaria
(parcheggi e verde pubblico);

3) Le Norme Tecniche di Attuazione.

4) elaborati relativi al progetto di variante al Piano Particolareggiato
(con indicazione schematica delle previsioni planovolumetriche
degli interventi, delle destinazioni d'uso delle aree, della viabilità
interna e degli svincoli relativi alla viabilità urbana), costituiti da:

4.1) relazione illustrativa con le motivazioni dell'iniziativa, e la
scheda quantitativa dei dati del piano;

4.2) TAVV. A3: planimetria del Piano Particolareggiato su mappa
catastale aggiornata con le principali quote piano altimetriche
con:

4.2.1) A3.0: planimetria generale delle aree a standard e della
viabilità urbana con sezioni tipo e precisazione delle
caratteristiche tecniche delle sedi stradali, con le relative quote
altimetriche - 1:1.000; 1:200

4.2.2) A3.1: le aree destinate alla edificazione con la indicazione
delle unità di intervento, delle densità edilizie e delle altezze
massime - 1:1.000

4.3) TAV. C: progetto planovolumetrico degli interventi previsti;
1:1.000

4.4) Le Norme Tecniche di Attuazione.

5) elaborati relativi al progetto di variante 2016, costituiti da:

5.1) relazione tecnica con le tabelle B2, B3, C, D1, D2, E1, E2
esemplificative di utilizzazione delle superfici territoriali e delle
arie edificabili;

5.2) Norme tecniche di attuazione.

5.3) TAVV. A3: planimetrie del Piano Particolareggiato con il recepimento della modifica degli stalli nella zona nord del Piano:

5.3.1) A3.0: planimetria generale delle aree a standard e della viabilità urbana con sezioni tipo e precisazione delle caratteristiche tecniche delle sedi stradali, con le relative quote altimetriche - 1:1.000; 1:200

5.3.2) A3.1: le aree destinate alla edificazione con la indicazione delle unità di intervento, delle densità edilizie e delle altezze massime - 1:1.000

5.3.3) TAV. C: progetto planovolumetrico degli interventi previsti; 1:1.000

6) tavola unica ed estratto catastale relativo alla modifica degli stalli del parcheggio nella zona nord del Piano ed alla permuta delle aree tra impresa Airoldi s.r.l. e Comune di Galliate.

Art. 2 - Data di acquisto di efficacia - Effetti - Data di scadenza

Con un adeguamento di limitata entità del suo perimetro (con lo stralcio di parte dei mappali 241, 275, 233, 234 e 235, la definizione di una diversa sagoma della parte inclusa del mappale 236, l'inserimento dei mappali 379, 380 in parte, 269 in parte e 382, relativi ai lotti di pertinenza delle due abitazioni esistenti da rilocalizzare ai fini della realizzazione dell'asse viario di collegamento tra Via Novara e Via Roma, l'inserimento del mappale 1020 nella zona sud-est del Piano, di complessivi mq. 340, la rettifica dei confini in corrispondenza alla rotatoria centrale e l'accorpamento della rotatoria su Via Roma con un incremento della S.t. di 1.110 mq., il Piano Particolareggiato Esecutivo interviene sull'area di complessivi 151.460 mq. distinta catastalmente al foglio 48 del Catasto Terreni del Comune di Galliate, ai mappali originari n. 241 parte , 95, 96, 270, 97, 98, 99, 100, 56 parte, 57 parte, 101, 102, 103, 104, 105 parte, 106, 107, 108 parte, 109 parte, 110, 111, 112 parte, 115 parte, 116, 117, 322 parte, 323 parte, 324 parte, 134 parte, 135 parte, 136 parte, 137 parte, 138 parte, 139 parte, 140 parte, 141 parte, 142 parte, 143, 144, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 145, 147, 148, 149 parte, 150 parte, 151 parte, 197, 198, 199, 200, 201, 202 parte, 203 parte, 204 parte, 205 parte, 206 parte, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 423 parte, 579 parte, 276, 438 parte, 277, 276, 383, 217, 376, 218, 219, 220, 377, 221, 222, 223, 224, 229, 230, 334 parte, 335 parte, 336 parte, 337 parte, 338 parte, 339 parte, 340 parte, 341 parte, 254 parte, 256 parte, 343 parte, 344 parte, 259 parte, 261 parte, 262 parte, 263 parte, 264 parte, 266 parte, 267 parte, 379, 380 parte, 269 parte e 382,

1020, destinata, con la viabilità vicinale e comunale interna, ad “area mista produttiva, commerciale, terziaria e residenziale” (art. 31 delle N.T.A. del PRGC vigente).

E' formato ed approvato ai sensi dell'Art. 40 della Legge Regionale 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni; assegna alle singole unità di intervento la capacità insediativa e gli oneri di competenza relativi alla cessione delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria in relazione alla dimensione della rispettiva quota di superficie territoriale ed alla specifica destinazione d'uso; acquista efficacia dalla data di pubblicazione della deliberazione di approvazione sul Bollettino Ufficiale della Regione.

Ai sensi dell'Art. 40, quarto comma, della L.R.56/77 e s.m.i., l'approvazione del Piano conferisce carattere di pubblica utilità alle opere in esso previste.

Sono, conseguentemente ed indipendentemente da altre procedure, espropriabili le aree destinate ad attrezzature ed infrastrutture pubbliche.

Possono parimenti essere applicate le disposizioni riguardanti l'espropriazione di cui all'art. 7, comma 1, del D.P.R. 8 giugno 2001 n. 327.

Per l'attuazione del presente piano è previsto un termine massimo di 10 anni, scaduto il quale viene a cessare l'efficacia della dichiarazione di pubblica utilità delle opere in esso previste.

Le destinazioni d'uso fissate dal Piano Esecutivo approvato hanno efficacia nei confronti di chiunque.

Fatta salva la possibile modifica delle ripartizioni delle superfici lorde di pavimento e delle destinazioni d'uso con variazioni in più od in meno nella misura massima del 10%, nel rispetto degli indici generali di Piano, non sono ammesse altre destinazioni oltre a quelle previste.

Il presente Piano è predisposto nel rispetto della procedura di cui all'art. 20 della L.R. 40/98, ricomprensivo in esso opere di cui all'allegato B1 della precitata legge.

Art. 3 - Destinazioni d'uso

Il Piano Particolareggiato Esecutivo, in conformità all'articolo 31 delle NTA, nelle aree perimetrati dal Piano, riconosciute, in sede di adeguamento del Piano alla LR 28/99, come “Localizzazione commerciale urbano periferica non addensata di tipo L2”, prevede ed ammette attività commerciali al dettaglio (in conformità alla tabella delle compatibilità territoriali dello sviluppo ex art. 17 della D.C.R.

563-13414), attività terziarie in genere, attività ricettive, culturali, di servizio e del tempo libero e destinazioni residenziali, nei limiti del 30% delle S.l.p. massime ammesse.

Le relative quantità ammissibili nelle singole unità di intervento come nell'intera zona, sono definite con riferimento per le diverse destinazioni ed attività, ai parametri:

- Superficie coperta, rapporto di copertura;
- Superficie fondiaria;
- fabbisogno di aree a standard;
- quota di competenza di aree destinate alla viabilità;
- Superficie Territoriale di pertinenza;
- Indici di Utilizzazione Territoriale e fondiaria;
- altezze massime e numero dei piani.

Art. 4 -Attuazione del piano

Ai sensi dell'art. 38, punto 3, della L.R. 56/77 il piano individua le unità d'intervento principali e secondarie, la cui localizzazione è indicata negli elaborati grafici di Piano (Tav. A3.1).

Al fine di assicurare il necessario carattere unitario dell'insediamento le domande di permesso di costruire o titolo equivalente (successivamente denominato "titolo abilitativo") relative a ciascuna unità di intervento, principale o secondaria, dovranno essere presentate con una previsione progettuale piano volumetrica estesa all'intero lotto, anche se la sua attuazione potrà essere realizzata per singolo edificio o parti di esso, con titolo abilitativo separato, nel rispetto delle previsioni di PPE, anche in relazione agli standard, ai parametri di legge ed agli asservimenti.

L'attuazione organica delle previsioni di Piano, con particolare riferimento alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, verrà comunque garantita mediante la stipulazione della convenzione di cui al successivo art. 5.

Ferma restando la competenza Regionale al rilascio delle autorizzazioni relative alle grandi superfici di vendita e confermando, in questo senso, il carattere esemplificativo delle tipologie commerciali individuate (con le relative superfici di vendita) in termini di compatibilità con il riconoscimento della zona come Localizzazione commerciale di tipo L2, le destinazioni d'uso previste all'interno delle singole unità di intervento, nei limiti massimi di cui all'art. 31 delle N.T.A. ed anche nella ipotesi che la generalità degli insediamenti commerciali possano essere realizzati su due piani, sono le seguenti:

- sulle aree dell'Unità di Intervento 1 (U.I. 1):

u.i.1.1) un Centro commerciale classico (G-CC2) di 14.000 mq. di S.l.p. e 6.000 mq. di Superficie di vendita: con una tipologia G-SM1 con superficie di vendita di 4.500 mq. ed esercizi specializzati extra-alimentari con superficie di vendita di 1.500 mq., artigianato di servizio, pubblici esercizi ed attività paracommerciali, galleria, magazzini, aree per lavorazioni ed attività accessorie, compresi servizi, locali tecnici ed uffici, spazi coperti da destinare a carico e scarico merci con isola ecologica e servizi, parcheggi privati in copertura, con aree a standard nella misura di 15.400 mq., pari al 110% della Superficie linda di pavimento e maggiori delle superfici minime indicate all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i.;

u.i.1.2) un insediamento commerciale specializzato con tipologia (M-SE4), con 4.000 mq. su un piano e 5.630 mq. di S.l.p. massima su due piani e 2.500 mq. di superficie di vendita, con aree a standard nella misura, rispettivamente, di 4.400 e 6.200 mq., pari al 110% della Superficie linda di pavimento e maggiori delle superfici minime indicate all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i.;

u.i.1.3) un insediamento commerciale specializzato con tipologia (M-SE3), con 2.400 mq. su un piano e 3.400 mq. di S.l.p. massima su due piani e 2.000 mq. di superficie di vendita con aree a standard nella misura, rispettivamente, di 2.640 e 3.740 mq. pari al 110% della Superficie linda di pavimento e maggiori delle superfici minime indicate all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i.;

- sulle aree dell'Unità di Intervento 2 (U.I. 2):

u.i.2.1) un insediamento commerciale con 680 mq. su un piano e 860 mq. di S.l.p. su due piani; aree a standard nella misura, rispettivamente, di 750 e 940 mq. pari al 110% della Superficie linda di pavimento e maggiori delle superfici minime indicate all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i.;

u.i.2.2a) un insediamento commerciale con 3.120 mq. su un piano e 5.120 mq. di S.l.p. massima su due piani e 2.500 mq. di superficie di vendita; aree a standard nella misura, rispettivamente, di 3.430 e 5.630 mq. pari al 110% della Superficie linda di pavimento e maggiori delle superfici minime indicate all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i.;

u.i.2.2b) un insediamento terziario, con 2.200 mq. di S.l.p. su sei piani più piano terra; aree a standard nella misura di 2.515 mq. pari al 110% della Superficie linda di pavimento e maggiori delle superfici minime indicate all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. oltre alle superfici derivate dalla modifica degli stalli nel parcheggio

nella zona nord del Piano ed alla relativa permuta delle aree tra Comune di Galliate e Impresa Airoldi s.r.l. con un saldo positivo a favore del Comune di Galliate e un incremento delle aree a standard di (165-70=) mq. 95 ;

u.i.2.3) un insediamento commerciale con 8.150 mq. su un piano e 8.720 mq. di S.l.p. massima su due piani e 2.500 mq. di superficie di vendita; aree a standard nella misura, rispettivamente, di 8.965 e 9.590 mq. pari al 110% della Superficie linda di pavimento e maggiori delle superfici minime indicate all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i.;

u.i.2.4) un insediamento turistico ricettivo, con 4.350 mq. di S.l.p. ; aree a standard nella misura di 4.785 mq. pari al 110% della Superficie linda di pavimento e maggiori delle superfici minime indicate all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i.;

u.i.2.5) un insediamento commerciale di servizio, con 200 mq. di S.l.p. su un piano; aree a standard nella misura di 220 mq. pari al 110% della Superficie linda di pavimento e maggiori delle superfici minime indicate all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i.;

- sulle aree dell'Unità di Intervento 3 (U.I. 3):

lotti a destinazione residenziale per complessivi 16.000 mq. di S.l.p., al lordo degli interventi di recupero ed ampliamento di edificio esistente e dei lotti di pertinenza delle abitazioni esistenti e da rilocalizzare; con aree a standard nella misura di 8.400 mq., maggiori delle superfici minime indicate dal P.R.G.C. (16.000 x 3 : 75 x 10,5 = 6.720 mq. pari a 10,5 mq. ogni 75 mc.);

La tabella E1 esprime ipotesi esemplificative di utilizzo ed assetto delle unità di intervento a destinazione residenziale.

Con la sola eccezione dei lotti di pertinenza delle abitazioni esistenti o da rilocalizzare, la tabella E1 esprime l'indirizzo, non vincolante, per una variazione degli indici fondiari di ciascun lotto nella misura massima, in più o in meno, del 25% rispetto all'indice medio (0,95 mq./mq.) delle aree a destinazione residenziale.

Gli interventi relativi alle destinazioni commerciali saranno autorizzati nel rispetto dei vincoli e delle prescrizioni della D.C.R. 563-13414 e s.m.i.

Gli eventuali possibili incrementi di S.l.p. conseguenti alla realizzazione su due piani delle attività commerciali ed evidenziati nella tabella B3 (in confronto alla tabella B2, ove l'unità di intervento U.I.2 è diversamente articolata rispetto al PPE approvato nel rispetto di tutti i parametri urbanistici del Piano vigente: S.l.p., Superficie coperta, aree a standard, ecc.), dovranno assicurare il reperimento degli standard aggiuntivi all'interno delle aree di pertinenza e saranno

soggetti al pagamento del contributo commisurato al costo di costruzione, degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e, nel caso di nuove o diverse autorizzazioni per medie e grandi strutture di vendita, di quanto previsto dalla D.C.R. 563-13414 e s.m.i. (art. 15 comma 11 bis).

Art. 5 - Convenzione

Per la particolare complessità degli interventi e delle opere infrastrutturali previste, ai sensi dell'art. 49, 5° comma della L.R. 56/77, il rilascio ~~dei titoli abilitativi~~ è subordinato alla stipula di una convenzione, con la quale dovranno essere garantite modalità, requisiti e tempi di realizzazione degli interventi.

In particolare, tenuto conto e fermo restando l'impegno del Comune, tramite CAV.To-Mi, alla realizzazione:

a) dell'asse di collegamento di Via Novara con Via Roma (ivi compresa la rotatoria di Via Novara) con la esclusione dell'ultimo tratto su Via Roma (ove sono allocati i due fabbricati da demolire) e la realizzazione, in sostituzione, della tratta di viabilità interna di collegamento a Via Pallavicini;

b) del collegamento viario al nuovo sottopasso,

per la generalità delle aree di Piano e per ciascuna Unità di Intervento (U.I.) dovrà risultare garantito lo adempimento degli obblighi che le proprietà o gli operatori, dovranno assumere per quanto riguarda la realizzazione diretta, a scompto parziale degli oneri relativi, delle rimanenti opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ivi compresa la sistemazione a verde delle aree comprese nella fascia di rispetto autostradale; la cessione gratuita e/o l'assoggettamento all'uso pubblico permanente delle aree destinate, rispettivamente, alla viabilità secondaria interna, a verde ed a parcheggio pubblico; la realizzazione delle opere pubbliche previste dal PPE sulla base di progetti esecutivi approvati dall'Amministrazione Comunale; l'impegno alla realizzazione delle opere di urbanizzazione di competenza entro il rilascio dell'abitabilità e/o agibilità relative all'intervento; le garanzie finanziarie relative alle opere di cui sopra; il pagamento del contributo commisurato al costo di costruzione e degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria non scomputati con le relative garanzie finanziarie; l'impegno della Pubblica Amministrazione al rilascio delle autorizzazioni e licenze necessarie alla realizzazione degli interventi previsti.

Art. 6 - Modifiche delle soluzioni planovolumetriche e delle destinazioni indicate.

Gli elaborati grafici di PPE, relativi allo sviluppo progettuale dell'area e dei singoli interventi edilizi, hanno carattere vincolante per quanto riguarda il sistema infrastrutturale viario principale; assumono, invece, carattere esemplificativo del possibile ingombro planovolumetrico degli interventi edilizi e carattere indicativo e di indirizzo delle risoluzioni architettoniche, della ripartizione delle destinazioni d'uso, della viabilità secondaria, delle sistemazioni esterne e della organizzazione delle aree destinate a parcheggio pubblico o di uso pubblico.

La individuazione, negli elaborati di Piano, delle tipologie e delle superfici di vendita delle attività commerciali indicate, hanno carattere esemplificativo e documentario delle tipologie commerciali compatibili con il riconoscimento della zona come Localizzazione commerciale di tipo L2.

In coerenza con la impostazione progettuale del Piano la loro tipologia e superficie potrà essere definita in sede di domanda **del titolo abilitativo** e/o di autorizzazione amministrativa regionale.

Gli schemi planovolumetrici allegati sono, comunque, punto di riferimento delle successive elaborazioni progettuali relative alle singole domande **di titolo abilitativo**, che potranno meglio definire le caratteristiche di ciascun intervento, nel rispetto delle prescrizioni, degli indici delle altezze massime e degli indirizzi espressi nelle presenti norme e negli elaborati grafici di Piano.

Gli accessi, la sistemazione e destinazione delle aree libere, le caratteristiche dimensionali e qualitative degli edifici, le destinazioni d'uso delle parti, le aree a parcheggio privato, saranno definiti in sede di **titolo abilitativo** nel rispetto delle Leggi vigenti e, in particolare, della L.R. 28/99 e della D.C.R. 563-13414, del P.R.G.C., del Regolamento Edilizio e del Regolamento d'igiene del Comune di Galliate, come delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie del Piano, di cui alle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Per quanto attiene le aree destinate a standard da cedere od asservire all'uso pubblico per spazi di relazione, aree verdi e parcheggi, indicate alla tavola A3.0, saranno individuate in via definitiva in sede di rilascio dei **titoli abilitativi** delle singole unità di intervento, nell'ambito **dei quali** saranno ammissibili modesti scostamenti dai valori quantitativi indicati, nel rispetto del dettato di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i.

La realizzazione delle destinazioni residenziali ammesse è subordinata alla realizzazione delle corrispondenti superfici a destinazione

extraresidenziale nel rapporto del 30% (residenza) e 70% (attività extraresidenziali).

Art. 7 - Tempi previsti per l'attuazione del piano

I titoli abilitativi relativi agli interventi edilizi ed urbanizzativi previsti debbono essere richiesti entro i termini di validità del Piano, di cui all'art. 2 delle presenti norme.

I termini per l'ultimazione delle opere assentite potranno essere prorogati nei casi previsti e consentiti dalla vigente normativa in materia edilizia.

Art. 8 - Classificazione delle aree - Indici urbanistici - Norme di utilizzazione delle aree - Interventi consentiti e pesi insediativi.

Ai fini dell'applicazione delle presenti Norme la classificazione delle aree e delle singole unità di intervento (u.i.) è quella risultante dagli elaborati grafici e dalle tabelle allegate.

L'applicazione degli indici urbanistici e la verifica della capacità insediativa s'intendono effettuati sulla superficie territoriale e fondiaria di ciascuna Unità di Intervento.

Le previsioni di Piano Particolareggiato si attuano mediante interventi di nuova costruzione con semplice titolo abilitativo nel rispetto degli indici e delle prescrizioni del P.R.G.C., e delle presenti Norme.

Gli indici urbanistici, gli interventi consentiti ed i pesi insediativi ammessi dal Piano Particolareggiato, con i margini di flessibilità di cui alle presenti norme, sono così definiti:

- S.T. superficie territoriale: pari a 151.460 mq., di cui 71.650 mq. di competenza dell'Unità di Intervento 1 e delle relative unità secondarie; 51.530 mq. dell'Unità di intervento 2; 28.280 mq. di competenza dell'Unità di Intervento 3.
- Sf: superficie fondiaria: comprende le aree di pertinenza degli edifici e tutte le aree destinate a verde e parcheggio privato; è misurata al netto delle aree necessarie alla realizzazione della viabilità interna e delle aree a standard; in questo senso, fermo restando il rapporto di copertura ed una dotazione di aree a servizi (parcheggi e verde) nella misura del 110% della S.l.p. a destinazione commerciale, terziaria e turistico ricettiva, la dimensione della superficie fondiaria è variabile e dipende dalla tipologia costruttiva di progetto:
 - a) con una tipologia delle attività commerciali caratterizzata da un solo piano la superficie fondiaria può essere dimensionata in 79.445 mq. (Tabella B2.a, al netto delle aree di permuta tra Comune di Galliate e impresa Aioldi); di questa 38.560 di

competenza dell'unità di intervento 1; 24.005 mq. di competenza dell'unità di intervento 2; 16.880 mq. di competenza dell'unità di intervento 3;

- b) con una tipologia delle attività commerciali caratterizzata da due piani “abitabili” la superficie fondiaria può essere dimensionata in 73.435 mq. (Tabelle B3.a al netto delle aree di permuta tra Comune di Galliate e impresa Airolidi); di questa 35.690 di competenza dell'unità di intervento 1; 20.865 mq. di competenza dell'unità di intervento 2; 16.880 mq. di competenza dell'unità di intervento 3;
- Destinazioni ammesse: per la Unità di Intervento 1 attività commerciali al dettaglio in conformità alla tabella delle compatibilità territoriali dello sviluppo ex art. 17 della D.C.R. 563-13414, ed attività direzionali private; per l'Unità di Intervento 2 attività terziarie, di servizio, sportive e del tempo libero, attività ricettive, pubblici esercizi ed attività di ristorazione, attività commerciali al dettaglio in conformità alla tabella delle compatibilità territoriali dello sviluppo ex art. 17 della D.C.R. 563-13414; per l'Unità di Intervento 3 attività residenziali, nei limiti del 30% delle S.l.p. massime ammesse dal PPE nel suo complesso, con le destinazioni compatibili ed ammesse dal PRGC nelle zone a destinazione residenziale;
 - Rapporto di Copertura medio (R.c.): 50% della Sf del Piano, nel rispetto di quanto indicato nella tabella B per le singole destinazioni d'uso: esprime il rapporto percentuale tra la superficie coperta e la superficie fondiaria dell'area.
 - Superficie coperta massima: variabile da 39.770 a 36.765 mq. e pari al 50% medio della superficie fondiaria come sopra definita: superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali degli edifici, con esclusione delle parti aggettanti aperte (pensiline, sporti di gronda ecc), delle parti porticate di uso pubblico, degli spazi destinati a carico e scarico merci e di quelli adibiti a parcheggio (pubblico e privato) ancorché realizzati con coperture leggere.
 - Superficie coperta di progetto: variabile da 38.700 mq. (Tabella B2.a, di cui 20.900 mq. di competenza dell'Unità di Intervento 1; 10.200 mq. di competenza dell'Unità di Intervento 2; 7.600 di competenza dell'Unità di Intervento 3), a 36.400 mq. (Tabella B3.a, di cui 19.360 di competenza di competenza dell'Unità di Intervento 1; 9.440 mq. di competenza dell'Unità di Intervento 2; 7.600 di competenza dell'Unità di Intervento 3);

- It: Indice di utilizzazione territoriale = variabile da 0,16 a 0,57 mq./mq. (tabelle B2 e B3) in relazione alle diverse destinazioni d'uso ammesse; esprime la superficie linda di pavimento realizzabile per ogni mq. di S.T.: è calcolato al netto delle superfici destinate a locali tecnici e di quelle destinate a carico e scarico merci.

Per le destinazioni residenziali l'indice territoriale deve intendersi come indice medio e può variare in funzione della tipologia e delle altezze degli edifici.

- I.f.: Indice di utilizzazione fondiaria = variabile da 0,25 a 2,30 mq./mq. (tabelle B2 e B3) in relazione alle diverse destinazioni d'uso ammesse; esprime la superficie linda di pavimento realizzabile per ogni mq. di S.f.

Per le destinazioni residenziali l'indice fondiario deve intendersi come indice medio e può variare in funzione della tipologia e delle altezze degli edifici. Con la sola eccezione dei lotti di pertinenza delle abitazioni esistenti o da rilocalizzare, la tabella E1 esprime l'indirizzo, non vincolante, del Piano per una variazione degli indici fondiari di ciascun lotto nella misura massima, in più o in meno, del 25-35% rispetto all'indice medio di 0,95 mq./mq. (tab. E1).

Nella Tavola A3.1 e nella Tabella E1, a titolo esemplificativo del possibile assetto dell'unità di intervento U.I.3, sono proposti per ciascun lotto a destinazione residenziale le superfici fondiarie, gli indici fondiari, le altezze e le S.l.p. ammesse con l'indice fondiario medio di 0,95 mq/mq. o con possibili diverse alternative (1° e 2° ipotesi).

In sede di ridefinizione dei confini, con accordi specifici a trattativa privata, le proprietà interessate potranno, infatti, proporre e realizzare interventi con parametri urbanistici diversi purché siano rispettate e garantite, complessivamente, le S.l.p. massime ammesse.

Ai piani terra e primo degli edifici residenziali possono essere previste destinazioni commerciali e/o terziarie, purché venga garantita all'interno del lotto o nelle immediate vicinanze (entro una distanza non superiore a metri 100), una dotazione integrativa di aree a parcheggio di uso pubblico nella misura di 0,6 mq/mq. di S.l.p. a destinazione terziaria e commerciale.

- Altezza massima = variabile da ml. 12,50 per le attività commerciali a metri 15,50 per le residenze, a metri 18,50 per le attività turistico ricettive a metri 27,00 comprensivi dei volumi tecnici per le attività terziarie, con due/cinque/sei/sette piani abitabili in relazione alle diverse destinazioni d'uso: l'altezza viene definita dalla quota di calpestio del primo piano abitabile od agibile all'estradosso della soletta di copertura dell'ultimo piano abitabile. Sono escluse dal

computo ed ammesse, in deroga, le coperture speciali (cupole, volte o lucernari) degli spazi porticati ed a galleria ed i sottotetti non abitabili.

- S.l.p.: Superficie linda di pavimento: è la somma delle superfici dei singoli piani compresi entro il profilo esterno delle murature perimetrali degli edifici, comprese le superfici di soppalchi e di eventuali locali interrati abitabili. La S.l.p. massima prevista dal Piano, è variabile e pari a 55.100 e 60.580 mq. (rispettivamente Tabelle B2 e B3, di cui 16.000 a destinazione residenziale) dai quali sono escluse le superfici adibite a parcheggio ed al ricovero delle autovetture con i relativi spazi di manovra ed accesso nei limiti massimi di 1 mq. ogni 10 mc. di volume residenziale, i sottotetti non abitabili, le aree di carico e scarico merci, quelle adibite a cantine, ripostigli o magazzini al servizio delle singole unità immobiliari, le terrazze, i balconi, le logge ed i portici, i vani di scale comuni.
- Aree di parcheggio di uso pubblico: secondo i disposti dell'art. 21 della L.R. 56/77, come modificato dalla L.R. n. 28 del 12.11.1999.
- Allineamenti e distanze: gli elaborati grafici di Piano esprimono, indicativamente, per le singole u.i., gli allineamenti previsti verso lo spazio pubblico.

In ogni caso la distanza minima dalla carreggiata stradale della viabilità principale è fissata in metri 10,00 e in metri 5,00 per la viabilità secondaria.

Tra i fabbricati a destinazione residenziale la distanza minima è fissata in metri 10,00 per i fronti principali e metri 7,00 per le testate, anche finestrate, sulle quali si affaccino esclusivamente locali di servizio.

Art. 9: Prescrizioni relative alle aree destinate a parcheggio.

La verifica dello standard a parcheggio dovrà essere compiuta, in sede di presentazione degli elaborati per i titoli abilitativi, in relazione alle quantità della S.l.p. e delle destinazioni d'uso dichiarate in tale sede, con riferimento all'art. 21 della L.R. 56/77 e dell'art. 25 della DCR 563-13414 per le destinazioni commerciali.

Nella scheda C allegata alle presenti norme sono stimate le quantità di aree a parcheggio (totali e di uso pubblico) da reperire all'interno del Piano Particolareggiato ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. in relazione alla tipologia ed alle superfici o volumi delle attività commerciali e terziarie o residenziali ipotizzate.

Le aree a standard (parcheggio pubblico) ed il numero dei posti auto sono calcolati in relazione alle ipotesi progettuali espresse; nuove e/o

diverse dimensioni e/o destinazioni d'uso, potranno comportare una diversa previsione del numero dei posti auto necessari.

Le aree a parcheggio sono calcolate a norma dell'art. 25 della D.C.R. 563-13414 e dell'art. 21 della L.R. 56/77:

per il Centro commerciale classico:

ipermercato 4.500: N = 245 + 0,20 x (S-2.500) =	645 posti auto
esercizi specializzati : 1.500 x 0,12 =	180 posti auto

per gli altri insediamenti commerciali:

media superficie con 2.500 mq.: N= 0,045 x S =	56 posti auto
media superficie con 2.000 mq.: N= 35 +0,05 x (S-400)=	45 posti auto

per le attività terziarie non commerciali:

nella misura del 50% del relativo standard complessivo.

e per le destinazioni residenziali

nella misura del 25% del relativo standard complessivo.

Dei parcheggi relativi agli insediamenti commerciali, il 50% sono parcheggi pubblici o di uso pubblico; il 50% sono parcheggi privati minimi da reperire.

All'atto del rilascio del **titolo abilitativo** relativo a ciascuna unità di intervento dovranno essere preciseate le quantità definitive e l'ubicazione delle aree di relazione, delle aree verdi e dei parcheggi.

Eventuali variazioni delle destinazioni d'uso o delle quantità, anche conseguenti a varianti in corso d'opera ai **titoli abilitativi**, comportano la corrispondente variazione ed adeguamento delle superfici a parcheggio nel rispetto delle quantità di cui al precedente Art. 8.

Le superfici destinate a parcheggio privato e privato d'uso pubblico potranno essere reperite in sopra e sottosuolo e in copertura; dovranno comunque essere convenientemente pavimentate, illuminate, segnalate e rese idonee alla pubblica agibilità.

Art. 10: Cessioni e permute.

Le dismissioni a favore del Comune e le permute tra i privati proprietari e/o gli enti attuatori del PPE avverranno secondo le modalità ed i tempi stabiliti nelle presenti norme e, in particolare:

- le dismissioni a favore del Comune e/o del Consorzio nei casi di cui all'art. 23, delle aree relative alla viabilità principale e secondaria ed alla aree necessarie alla realizzazione dei percorsi ciclo pedonali, dovranno essere definite all'atto della ridefinizione dei confini di cui all'art. 22;
- le eventuali dismissioni a favore del Comune o gli asservimenti all'uso pubblico delle aree per standard relative alle singole u.i.

dovranno avvenire, a seguito di collaudo favorevole, entro il rilascio delle agibilità relative ad ogni singolo intervento.

Le cessioni e le permute delle aree tra le proprietà (come l'assetto dell'unità di intervento U.I.3 a destinazione residenziale) sono regolate da accordi tra le proprietà stesse.

Art. 11: Rilascio dei titoli abilitativi.

I **titoli abilitativi** per le realizzazioni previste nel Piano Particolareggiato sono rilasciate agli aventi titolo solo quando sia stata stipulata la convenzione di cui all'art. 5.

La convenzione è approvata dalla Giunta Comunale corredata dagli opportuni elaborati grafici eventualmente necessari per una maggiore definizione degli impegni e contiene prescrizioni articolate per ambiti di interventi edilizi e/o infrastrutturali.

NORME EDILIZIE

Art. 12: Calcolo delle S.l.p.

La verifica delle quantità delle S.l.p. realizzabili è effettuata in sede di progettazione esecutiva computando le "Superfici lorde di pavimento" ai vari livelli.

Le S.l.p. dei piani seminterrati od interrati concorrono alle verifiche delle quantità ammissibili degli standard urbanistici e degli oneri di urbanizzazione quando siano destinate ad attività assoggettabili alle predette verifiche. Non sono pertanto da considerarsi le autorimesse, i parcheggi, le cantine, i magazzini, i locali tecnici.

Possono essere sottratti al calcolo delle S.l.p.:

- a) le superfici relative ai volumi tecnologici nella loro effettiva entità, intendendosi per tali i vani ed i condotti afferenti ad impianti (elettrici, di riscaldamento, condizionamento, idrici, gas, di carico e scarico materiali e merci, di sollevamento, di sicurezza antincendio, di trattamento ed allontanamento dei rifiuti solidi urbani);
- b) le emergenze sovrastanti il solaio di copertura dell'ultimo piano quando destinate ad impianti tecnologici, ivi compresi gli allestimenti di scale ed ascensori, centraline di condizionamento e/o centrali termiche;
- c) le superfici adibite a ricovero delle autovetture con i relativi a spazi di manovra ed accesso, nei limiti massimi di 1 mq. ogni 10 mc. di volume residenziale;
- d) terrazze, balconi, logge, portici e pensiline;
- e) portici e gallerie, quando abbiano caratteristiche di spazi di relazione e cioè aperti al transito del pubblico per la funzione delle varie attività;
- e) i sottotetti non abitabili e costituenti pertinenza di unità immobiliari ed i vani di scale comuni;
- f) le superfici adibite a parcheggio (pubblico e privato) ed al ricovero delle autovetture, con i relativi spazi di manovra ed accesso, in sopra e sottosuolo o in copertura.

Art. 13: Altezze e quote.

Le altezze massime dei fabbricati sono determinate dalla quota di calpestio del primo piano abitabile od agibile all'estradosso della soletta di copertura dell'ultimo piano abitabile. Sono escluse dal computo ed ammesse, in deroga, le coperture speciali (cupole, volte o lucernari) degli spazi porticati ed a galleria, i sottotetti non abitabili.

Oltre la quota che definisce l'altezza del fabbricato sono ammissibili i volumi e le superfici non computate nel calcolo delle S.l.p. di cui all'art. 12, i parapetti e le coperture, fino ad una altezza massima di metri 4,00 al di sopra dell'estradosso del solaio di copertura.

Possono fare eccezione, ad esclusivo giudizio dell'Amministrazione Comunale, strutture per insegne pubblicitarie delle singole attività o dell'insediamento nel suo complesso, che debbono essere armonizzate con l'architettura e l'unitarietà del complesso stesso.

Art. 14: Aree ed attrezzature a verde.

Le aree destinate a verde (pubblico e privato) debbono essere realizzate in piena terra o su solai con soprastante coltre di terreno di spessore non inferiore a ml. 0,60.

Le superfici, anche private, destinate a piazza od a parcheggio, saranno assoggettate all'uso pubblico e messe a disposizione per manifestazioni, fiere e mercati, feste della comunità locale.

Le aree verdi private non destinate a verde di arredo, potranno essere attrezzate per attività sportive e del tempo libero all'aperto o con coperture amovibili.

Le aree a verde pubblico e le aree private a sud della strada principale e prospicienti l'autostrada To-Mi, potranno essere sistematiche (insieme alle aree esterne al PPE, classificate dal PRGC a destinazione agricola), a parco naturale od a parco attrezzato (con percorsi ciclo pedonali, percorsi vita, campi gioco, ecc.), con adeguate movimentazioni di terra, in modo tale da costituire barriera antirumore nei confronti della stessa autostrada e della nuova linea A.C.

Art. 15: Sedi viarie.

Il progetto di Piano Particolareggiato indica le caratteristiche delle sedi viarie interessate che saranno meglio definite in sede di progettazione esecutiva.

Art. 16: Progetti esecutivi delle u.i.

I progetti esecutivi debbono essere estesi ad ogni unità di intervento o ad una porzione funzionale di essa.

Il progetto architettonico deve essere integrato, da parte dei soggetti proponenti, con i progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione.

Per quanto concerne la realizzazione dei manufatti edilizi, l'area di cantiere potrà estendersi oltre i limiti dell'unità di intervento secondo le necessità del caso e compatibilmente con le necessità di mantenimento di una corretta viabilità.

Art. 17: Caratteristiche di finitura dei fabbricati

Tutti i fabbricati previsti dal Piano dovranno essere caratterizzati, da una architettura unitaria e coordinata anche nell'uso dei materiali e dei colori di finitura delle facciate prospicienti lo spazio pubblico, nelle sistemazioni e nell'arredo delle aree libere e degli spazi pubblici o di pubblico accesso.

I fronti architettonici prospicienti le vie e le piazze pubbliche interne, dovranno presentare soluzioni compositive e materiali di pregio (tipo laterizio in fondo cassero o in parete ventilata, mattone a vista o tavella in cotto o similare).

I portici previsti sull'area centrale saranno realizzati con identico passo e dimensione; con altezza minima e massima della copertura rispettivamente pari a m. 4,00 e m. 6,50; con pilastri e copertura in struttura leggera, e/o pilastri in mattone e copertura in materiale trasparente o semitrasparente.

Le pavimentazioni esterne degli spazi pedonali pubblici e privati saranno realizzati in pietra naturale od in autobloccanti con finitura superficiale in porfido o quarzo o in asfalto.

NORME RELATIVE ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Art. 18: Standard urbanistici e parcheggi relativi alla Legge 122/89 reperiti in altre U.I.

Il verde, gli spazi di relazione ed i parcheggi (sia di standard che relativi alla legge 122/89) di pertinenza di ogni singola u.i. non devono necessariamente ricadere nei limiti dell'u.i. stessa ma possono insistere nelle aree o nel sottosuolo di altre unità d'intervento, previo accordo tra le parti. E' sempre ammesso l'uso comune di rampe ed accessi.

Art. 19: Individuazione dei parcheggi.

L'esatta consistenza ed individuazione dei parcheggi dovrà essere precisata in sede di richiesta di **titolo abilitativo** nel rispetto delle norme e delle prescrizioni di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Art. 20: Raccordo tra servizi ed infrastrutture.

Il progetto delle infrastrutture urbanizzative delle singole Unità di Intervento dovrà tenere conto del collegamento funzionale con le unità limitrofe e con le reti comunali di contorno.

Art. 21: Oneri afferenti.

Nella realizzazione del Piano Particolareggiato saranno posti a carico degli operatori privati tutti gli oneri relativi alle urbanizzazioni primarie e secondarie (infrastrutture a rete in sopra o sottosuolo, viabilità interna, percorsi ciclo pedonali, aree verdi e parcheggi pubblici, aree di relazione) ed alle opere ad esse correlate, proporzionalmente alla rispettiva superficie territoriale ed alla dimensione degli interventi da realizzare.

Avendo il presente PPE computato gli oneri di urbanizzazione relativi agli insediamenti previsti in forma sommaria ma analitica ed al netto del costo di acquisizione delle aree, queste si intendono cedute gratuitamente od assoggettate all'uso pubblico permanente.

Nel caso di procedura espropriativa agli oneri analitici sopra definiti debbono essere aggiunti i costi relativi alla acquisizione delle aree.

Il trasferimento delle opere al Comune verrà effettuato previo collaudo e/o certificato di regolare esecuzione con esito favorevole, entro tre mesi dalla ultimazione delle opere, restando inteso che fino a detto trasferimento resta a carico del soggetto attuatore o degli aventi diritto, ogni onere di manutenzione delle stesse.

La valutazione del costo delle opere in programma è effettuata con riferimento al prezziario delle opere pubbliche della Regione Piemonte.

I criteri per stabilire priorità, quantità e qualità delle urbanizzazioni sono definiti d'intesa tra gli operatori e l'Amministrazione.

Oltre ai costi relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, sono a carico degli operatori, in proporzione ai rispettivi oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, i costi relativi alla realizzazione dei due edifici da concedere in permuta alle proprietà dei fabbricati da demolire nella zona sud del Piano.

L'Amministrazione Comunale, in sede di convenzione di cui all'art. 5, si farà garante, anche a mezzo di adeguate fidejussioni, dell'impegno degli operatori ad assicurare la ricostruzione dei due fabbricati da demolire nella zona sud del Piano di valore equivalente ai fabbricati da demolire (per dimensione e tipologia e caratteristiche costruttive) su aree idonee ad ospitare eventuali possibili ampliamenti nella misura concordata e definita con le proprietà interessate.

A carico dell'Unità di Intervento 1 (U.I.1), sulla base delle intese e degli impegni precedentemente assunti dai proponenti, sarà realizzato, d'intesa con l'Amministrazione Comunale, un intervento di acquisizione del fabbricato ex Mirsa.

NORME RELATIVE ALLE MODALITA' DI ATTUAZIONE

Art. 22: Ridefinizione dei confini

L'Amministrazione Comunale a Piano approvato invita i proprietari delle aree comprese nel Piano Particolareggiato e delle singole Unità di Intervento (U.I.1, U.I.2 e U.I.3) a procedere alle modificazioni dei confini tra le diverse proprietà in modo da uniformarsi ai perimetri delle unità di intervento del Piano, al netto delle aree destinate alla viabilità che saranno immediatamente poste in disponibilità del Comune e degli operatori o del Consorzio di cui al successivo art. 23.

La rettifica dei confini dovrà avvenire entro tre mesi dall'invito notificato dall'Amministrazione Comunale.

E' fatto salvo, in difetto, il ricorso alle procedure previste dall'art. 7, comma 1, del D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327

Art. 23: Consorzio volontario delle proprietà.

A seguito dell'approvazione del Piano Particolareggiato e nel caso fosse ritenuto necessario ed utile, in particolare, ai fini di assicurare la corretta realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria previste dal Piano a carico degli operatori, il Comune notifica ai proprietari privati interessati, l'invito alla realizzazione coordinata delle reti in sottosuolo e della viabilità veicolare e ciclo pedonale prevista dal Piano (con la formazione del relativo progetto esecutivo, la presentazione delle relative garanzie fidejussorie e l'appalto delle opere con la realizzazione di unità funzionali); in caso di inerzia, il Comune potrà invitare i proprietari interessati alla costituzione di un Consorzio volontario.

La quota di partecipazione delle diverse proprietà al Consorzio è fissata in misura proporzionale alla rispettiva quota di competenza di opere di urbanizzazione primaria come definita dalle tabelle di Piano.

Il Consorzio si intende costituito con il concorso dei proprietari rappresentanti, in base alla superficie catastale, almeno i tre quarti delle aree.

Il Consorzio così costituito provvederà alla esecuzione delle opere secondo i tempi e le modalità previste in specifica convenzione, prestando al Comune idonea garanzia fidejussoria in sede di sottoscrizione della convenzione stessa.

Art. 24: Procedure coatte.

E' ammesso il ricorso alle procedure previste dall'art. 7, comma 1, del D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327

Art. 25: Norme Finali.

Il presente PPE è stato assoggettato ed ha recepito le prescrizioni derivate dalla procedura di cui all'art. 20 della L.R. 40/99.

Per quanto riguarda le destinazioni commerciali soggette ad autorizzazione regionale (quali la grande struttura di vendita prevista nella u.i.1.1), saranno recepite automaticamente, come parte integrante delle presenti norme, le prescrizioni della relativa conferenza dei servizi (sia per quanto riguarda la definizione tipologica e quantitativa che per quanto riguarda il fabbisogno di aree a parcheggio od il sistema infrastrutturale, ai sensi degli artt. 25 e 237 della DCR 563-13414).

Art. 26: Norme e prescrizioni correlate all'analisi di compatibilità ambientale od alla Verifica di Impatto Ambientale.

A seguito della specifica analisi di compatibilità ambientale ai sensi dell'art. 20 LR 40/98, è emersa la necessità di esprimere le seguenti cautele operative, atte a rendere complessivamente controllabili le ricadute dell'iniziativa sul territorio, fermo restando l'automatico recepimento di eventuali diverse o nuove prescrizioni che potranno essere espresse in sede di procedura di V.I.A. dell'insediamento del Centro Commerciale:

- a) ai fini del contenimento del consumo idrico previsto potranno essere adottati i seguenti accorgimenti:
 - per gli altri usi misti (lavaggio piazzali, aree verdi, antincendio, etc.) potranno essere previste vasche di accumulo delle acque meteoriche e/o l'utilizzo di acqua di prima falda, derivata da pozzi trivellati, a norma della legislazione vigente.
- b) per il corretto rapporto di permeabilità dei suoli dovranno essere previsti:
 - per le aree impermeabili (ad uso parcheggio o miste): intercettazione e trattamento delle acque di prima pioggia, loro filtraggio ed accumulo nelle vasche di cui sopra con restituzione alla rete di smaltimento acque nere;
 - per le aree permeabili: restituzione in falda, secondo le naturali modalità.
- c) l'impatto dell'intervento sul suolo dovrà essere mitigato con il reimpiego dello strato di terreno da coltivo, nella zona sud, esterna al Piano e destinata alla realizzazione di colline verdi con funzione di mitigazione dell'impatto dell'autostrada e barriere antirumore.

Le quantità di terreno da coltivo che non potranno essere reimpiegate in sito, dovranno essere trasferite a servizio di altre opere di bonifica esterne.

- d) al fine di mitigare l'impatto dei nuovi insediamenti nei confronti degli insediamenti residenziali esistenti a nord dell'edificio della u.i.1.1, è prevista la formazione di una barriera verde costituita da siepi ed alberature. Allo stesso modo siepi od alberature saranno poste in opera nelle aree a parcheggio a raso.

Pergolati verdi od altre soluzioni architettoniche similari potranno essere adottati e previsti per il mascheramento dei parcheggi e/o degli impianti tecnologici in copertura dei fabbricati a destinazione commerciale o terziaria.

- e) in fase di progettazione definitiva degli interventi, tenuto conto dei livelli di rumore esistenti in zona ante-operam (clima acustico dello stato zero), dovrà essere presentata idonea valutazione di previsione di impatto acustico ai sensi dell'art. 8 comma 4 della legge 447/1995; le emissioni sonore dovranno rispettare le vigenti normative, nonché rientrare nei limiti individuati dalla zonizzazione acustica, anche con l'adozione di mascheramenti ed effetti architettonici di smorzamento, tanto con riferimento alla tipologia degli impianti, delle attrezzature e dei macchinari di cui è prevedibile l'utilizzo quanto con riferimento alla densità ed alle caratteristiche del traffico veicolare, alla rumorosità delle aree destinate a parcheggio ed alle attività di carico e scarico, con la stima dei livelli sonori determinati dalle opere e dalle attività insediate (clima acustico previsionale).
- f) l'immissione delle acque nere nel collettore consortile potrà avvenire esclusivamente nel rispetto dei limiti di cui al Regolamento dell'Ente gestore del servizio di depurazione.
- g) carta, imballaggi di cartone, legno e frazione organica di rifiuti, plastica, vetro, alluminio, dovranno essere raccolti in forma differenziata per mezzo di isole ecologiche collocate, in numero opportuno, all'interno dell'area, tenendo conto dell'accessibilità dei mezzi di raccolta e degli utenti esterni come dell'impatto visivo.
- h) tutti i lampioni, le torri faro, i fari e loro similari, dovranno essere installati in modo da evitare abbagliamento ottico per pedoni ed automobilisti e dovranno avere caratteristiche antinquinamento luminoso, con basso fattore di abbagliamento e ridotto consumo energetico.

I lampioni non potranno superare l'intensità luminosa massima di 0 candele per 1000 lumen a 90° rispetto alla verticale del terreno; le lanterne schermate, i fari, i proiettori delle torri faro e le torri faro stesse non potranno superare le 30 candele per 1000 lumen a 90° rispetto alla verticale al terreno.

Deve essere privilegiato l'uso di lampade al sodio ad alta pressione aventi un'efficienza luminosa maggiore od uguale a 100 lumen/watt.

E' ammesso, in particolare nelle aree adibite a deposito, l'utilizzo di lampade al sodio a bassa pressione, aventi un'efficienza luminosa maggiore od uguale a 130 lumen/watt.

Le insegne a muro o verticali su palo, devono essere opportunamente schermate, in orizzontale e verticale, con schermi di profondità pari alla profondità dell'insegna o con soluzioni illuminotecniche od architettoniche equivalenti.

Le insegne a giorno, non dotate di luce propria, potranno essere illuminate dall'alto verso il basso, con una inclinazione delle ottiche dei faretti non superiore a 30° rispetto alla verticale del terreno.

Tutti gli impianti, al fine di ridurre l'inquinamento luminoso ed il consumo energetico, devono essere equipaggiati con riduttori di flusso luminoso, in grado di ridurne il valore nominale dal 30% al 50% dopo le ore 24,00.