



## COMUNE DI GALLIATE

### ISTANZE PER VARIANTE ART. 17 COMMA 12 L.R. 56/77 e s.m.i DI CUI ALL'AVVISO PUBBLICO DEL 30/06/2015 (D.G.C. 130 del 29/06/2015 e successive)

#### 2° FASE

#### ISTANZE IN VARIANTE

Del Settore Programmazione Territoriale del Comune di Galliate:

- Lettera D1** Art. 11 delle NdA PRGC 2008 Vigente  
**Lettera D2** Art. 13 delle NdA PRGC 2008 Vigente  
**Lettera D3** Art. 14, Art. 54, Art. 64 delle NdA PRGC 2008 vigente  
**Lettera D4** Art. 23 delle NdA PRGC 2008 Vigente  
**Lettera D5** Art. 7, Art. 24, Art. 25, Art. 29, Art. 30, Art. 31, Art. 32, Art. 41, Art. 57, Art. 66, Art. 86 delle NdA PRGC 2008 Vigente  
**Lettera D7** Art. 63 delle NdA PRGC 2008 Vigente  
**Lettera D8** Art. 71 delle NdA PRGC 2008 Vigente  
**Lettera D9** Allegato 1A-B delle NdA PRGC 2008 Vigente  
**Lettera D10** Nuovo Art. 32bis delle NdA PRGC 2008 Vigente

N. 4	del 17/01/2012	PROT. N. 1136
N. 7	del 19/07/2012	PROT. N. 15489
N.10	del 22/02/2013	PROT. N. 4500
N.13	del 21/08/2014	PROT. N. 16859
N.21	del 08/10/2015	PROT. N. 22029
N.63	del 23/12/2015	PROT. N. 28338
N.64	del 23/12/2015	PROT. N. 28339
N.79	del 30/12/2015	PROT. N. 28757

Arch. Luciana Melania De Rossi





## COMUNE DI GALLIATE

### ISTANZE PER VARIANTE ART. 17 COMMA 12 L.R. 56/77 e s.m.i DI CUI ALL'AVVISO PUBBLICO DEL 30/06/2015 (D.G.C. 130 del 29/06/2015 e successive)

#### ISTANZA Lettera D1

**RICHIEDENTE:**  
**SETTORE PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE DEL COMUNE DI GALLIATE**

**RIFERIMENTI CATASTALI:**  
**TERRITORIO COMUNALE**

**NdA PRGC 2008 VIGENTE:**

TITOLO I - CAPO II - Art. 11  
CESSIONI DI AREE E REALIZZAZIONE DI STANDARDS PUBBLICI E PERTINENZIALI

#### RICHIESTA

Correzione dell'art. 11 del TITOLO I - CAPO II delle NdA del PRGC 2008 VIGENTE.

#### NOTE

Adeguamento dell'articolo delle NdA con l'eliminazione della prescrizione relativa agli *"immobili relativi ad unità superiori a 700 mc"* e alla *"disponibilità di posti auto da acquisire nel parcheggio sotterraneo di Piazza Vittorio Veneto"*; correzione di refusi.

#### RELAZIONE TECNICA ALLA RICHIESTA

L'eliminazione della prescrizione relativa agli *"immobili relativi ad unità superiori a 700 mc"* è mutuata dalla necessità di ovviare alla pratica di frazionamento degli interventi che genera il proliferare di richieste sullo stesso immobile con aumento del carico urbanistico e perdita di standards.

L'eliminazione della prescrizione relativa agli *"disponibilità di posti auto da acquisire nel parcheggio sotterraneo di Piazza Vittorio Veneto"* è mutuata dalla difficoltà di reperimento dei tale quota in vece della monetizzazione prevista.

## **RELAZIONE URBANISTICA**

Nel rilevare che la prescrizione relativa agli “*immobili relativi ad unità superiori a 700 mc*” fa riferimento all’art. 48 comma 1 della L.R. 56/77 e s.m.i., l’eliminazione di tale prescrizione non è in contrasto con l’art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i.

L’eliminazione della prescrizione relativa agli “*disponibilità di posti auto da acquisire nel parcheggio sotterraneo di Piazza Vittorio Veneto*” non viola il principio di monetizzazione dello standard che rimane in disponibilità del richiedente.

La Variante s’inquadra nei disposti dell’Art. 17 LR56/77 comma 12 lettera a) per cui non costituiscono Varianti al PRG le correzioni di errori materiali, nonché gli atti che eliminano contrasti fra enunciazioni dello stesso strumento e per i quali sia evidente e univoco il rimedio.

## **VARIANTE**

Tale Variante s’inquadra nei disposti dell’Art. 17 LR56/77 comma 12 lettera a) per cui non costituiscono Varianti al PRG le correzioni di errori materiali, nonché gli atti che eliminano contrasti fra enunciazioni dello stesso strumento e per i quali sia evidente e univoco il rimedio.

Testo:

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

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

- a) parcheggi pubblici
- b) verde pubblico attrezzato e per lo sport, attrezzature scolastiche e di interesse comune, qualora l’aumento del Cu comporti uno standard superiore a:
  - 25 mq per gli usi abitativi A1
  - 30 mq per gli usi terziari **B B1 e C**
  - 50 mq per gli usi produttivi **D D1**

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

- a) per gli usi A - abitativi, per ogni abitante insediabile (1 abitante = 45 mq Sul):
  - a.1 aree di parcheggio = 5,00 mq con un minimo di 12,5 mq e/o un posto auto;
  - a.2 aree per verde e attrezzature = 20,00 mq, ridotti del 50% nei tessuti TC della *Città consolidata*;
- b) per usi T – terziari, per ogni mq di Sul:
  - b.1 100% per interventi di nuovo impianto negli Ambiti AT, API, APT e in TC.4 ove prescritto, di cui almeno la metà a parcheggio e la rimanente quota a verde e/o attrezzature comuni;

- b.2 80% per interventi nei tessuti della Città Storica TS.1, nei tessuti TC.1, TC.2, TC.3 e TC.4 della Città Consolidata, negli Ambiti AR e negli interventi di ristrutturazione urbanistica e di completamento, di cui almeno la metà a parcheggio e la rimanente quota a verde e/o attrezzature comuni;
  - b.3 per le attività commerciali al dettaglio di cui all'art. 4 del D.Lgs. 114/1998 con superficie di vendita superiore a 400 mq devono essere osservati gli standards di parcheggi pubblici alberati stabiliti dal 2° comma dell'art. 21 della Lur 56/77 in attuazione della Lur 28/99 sul commercio e dal Capo I del Titolo V delle presenti norme.
  - c) per usi P – produttivi
    - c.1 20% della St in aree APT e in ambito TC.4 ove prescritto, con parcheggi non inferiori a 2,5 mq/10 mq di Sul
    - c.2 in altri ambiti o tessuti per attività esistenti = 10% Sf teoricamente asservita alla Sc di nuovo intervento calcolata in base al Rc dell'ambito, con parcheggi non inferiori a 1,5 mq/10 mq Sul.
- 11.03 Ove le norme del Piano o altre disposizioni normative non prescrivano esplicitamente la cessione delle aree, gli standards di cui al presente articolo possono essere reperiti in aree private assoggettate all'uso pubblico disciplinato con convenzione sulle modalità d'uso e manutenzione e alle seguenti condizioni:
- per gli usi A – abitativi nel limite della dimensione complessiva comunale di 7,00 mq/abitante
  - per gli usi T – terziari e P – produttivi nella proporzione definita dagli SUE.
- 11.04 Per la cessione o il reperimento delle aree a standards si applicano le seguenti prescrizioni:
- a) lo standards da reperire nel caso di mutamento di destinazione d'uso ~~degli immobili relativi ad unità superiori a 700 mq~~, con o senza opere edilizie, è calcolato come differenza fra quello relativo alla nuova destinazione e quello per la destinazione esistente al momento dell'intervento;
  - b) i parcheggi devono essere sempre realizzati a carico dell'intervento e la loro dimensione deve comunque garantire la disposizione di posti auto di forma regolamentare ( $\geq 12,5$  mq)
  - c) le aree di parcheggio possono essere oggetto di monetizzazione ove ricorrono le seguenti condizioni:
    - per gli interventi che ricadono nei tessuti TS.1 della Città Storica, ove non siano reperibili spazi adeguati nel lotto di intervento ~~e subordinatamente alla disponibilità di posti auto da acquisire nel parcheggio sotterraneo di Piazza Vittorio Veneto~~
    - nei casi connessi ad interventi edili nei tessuti TC.1 e TC.2 in cui siano consolidati impianti tipologico-edili o forme dispositivo dei lotti che non consentono una adeguata e funzionale localizzazione dell'area
    - nei casi di limitazioni nell'accessibilità pubblica all'area per conformazione e localizzazione della stessa; ~~accertata dall'Ufficio Tecnico~~
    - qualora la superficie da reperire risulti inferiore a 25 mq
  - d) quando ne ricorrono le condizioni, i parcheggi possono essere ricavati in apposite strutture multipiano nonché in copertura, nell'interrato e nei piani fuori terra dell'edificio, nel qual caso non determinano volume o Sul; ovvero su aree che non facciano parte del lotto purché non distino più di 300 metri misurati come percorso pedonale più breve tra gli accessi del parcheggio e l'edificio; potranno inoltre essere riconvertiti edifici, anche nella Città Storica, laddove sono previsti interventi di ristrutturazione di tipo B, demolizione e ricostruzione e sostituzione edilizia secondo i relativi parametri e prescrizioni;
  - e) gli standards di parcheggio per gli usi T – Terziari e P – Produttivi, per i quali sia ammesso il reperimento in aree private assoggettate all'uso pubblico, potranno eventualmente essere compresi entro le recinzioni di proprietà a condizione che:

- sia verificata l'idonea accessibilità e garantito l'assoggettamento all'uso pubblico nei periodi e negli orari di svolgimento delle attività produttive, commerciali e terziarie
  - la quota di aree esterna alla delimitazione di proprietà e liberamente accessibile non sia **essere** inferiore al 50% dello standard richiesto;
- f) le aree per attrezzature a verde pubblico possono essere monetizzate per la parte eccedente le quantità indicate al comma 11.01 punto b):
- per gli interventi che ricadono nei tessuti TS.1 della Città Storica
  - negli ambiti di completamento dei tessuti della Città Consolidata qualora tali aree non siano previste nelle tavole di PRG.
- 11.05 La definizione dei criteri e dei corrispettivi relativi alla monetizzazione delle aree a standard di cui al presente articolo, è stabilita con Deliberazione del Consiglio Comunale tenendo conto dei valori reali di acquisizione pubblica di aree urbanizzate nella fascia esterna al Centro Storico.  
Le aree per standards da acquisire con i proventi delle monetizzazioni sono individuate in cartografica di PRG con apposito simbolo.
- 11.06 Ai sensi dell'art. 16 e 19 del D.P.R. 6-06-2001 n°380 e s.m.i. e dell'art. 52 della L.R. 56/77 e s.m.i. l'Autorità Comunale stabilisce il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione ed al costo di costruzione commisurato all'insieme delle opere previste dal Piano e imputabile a ciascun intervento; in conseguenza potranno essere definite, nelle convenzioni attuative o negli atti d'obbligo, le opere di urbanizzazione che possono essere realizzate da parte dei proponenti gli interventi su aree pubbliche o d'uso pubblico a scomputo totale o parziale dell'importo complessivo degli oneri e degli obblighi a carico dell'intervento; il Regolamento Edilizio stabilisce le modalità di realizzazione, sistemazione e successiva gestione delle aree e delle diverse opere di urbanizzazione.
- 11.07 La dotazione di *parcheggi pertinenziali* negli interventi che prevedono un aumento del carico urbanistico Cu, del numero delle unità immobiliari Ui e il mutamento di destinazione d'uso ~~in immobili superiori a 700 mq e~~ con esclusione degli interventi nei tessuti TS.1 della Città Storica per i quali valgono le relative norme di tessuto, è così stabilita:
- a) per gli usi A – abitativi, 3 mq ogni 10 mq di Sul
  - b) per gli usi T – terziari, 3 mq ogni 10 mq di Sul; per le attività commerciali al dettaglio con superficie di vendita superiore a 400 mq la dotazione prescritta dall'art. 74, Capo I, Titolo IV **delle presenti norme** (di cui al 2° comma dell'art. 21 della Lur 56/77 e s.m.i.) è già comprensiva dei parcheggi di pertinenza;
  - c) per gli usi P – produttivi, 2 mq ogni 10 mq Sul e in ogni caso non inferiore al 10% della Sf.
- Tali superfici di parcheggio s'intendono comprensive delle autorimesse e dei relativi spazi di manovra e possono essere reperiti anche nel sottosuolo.



## COMUNE DI GALLIATE

### ISTANZE PER VARIANTE ART. 17 COMMA 12 L.R. 56/77 e s.m.i DI CUI ALL'AVVISO PUBBLICO DEL 30/06/2015 (D.G.C. 130 del 29/06/2015 e successive)

#### ISTANZA Lettera D2

**RICHIEDENTE:**  
**SETTORE PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE DEL COMUNE DI GALLIATE**

**RIFERIMENTI CATASTALI:**  
**TERRITORIO COMUNALE**

**NdA PRGC 2008 VIGENTE:**

TITOLO I - CAPO III - Art. 13  
DEFINIZIONI, PARAMETRI E INDICI URBANISTICI, EDILIZI ED AMBIENTALI DEFINITI  
DAL PRG

#### RICHIESTA

Correzione dell'art. 13 del TITOLO I - CAPO III delle NdA del PRGC 2008 VIGENTE.

#### NOTE

Adeguamento dell'articolo delle NdA con l'eliminazione della prescrizione relativa agli "*immobili relativi ad unità superiori a 700 mc*" e variazione delle norme specifiche di tessuto per i fabbricati accessori.

#### RELAZIONE TECNICA ALLA RICHIESTA

L'eliminazione della prescrizione relativa agli "*immobili relativi ad unità superiori a 700 mc*" è mutuata dalla necessità di ovviare alla pratica di frazionamento degli interventi che genera il proliferare di richieste sullo stesso immobile con aumento del carico urbanistico e perdita di standards di cui all'art. 11 del TITOLO I - CAPO II delle NdA del PRGC 2008 VIGENTE.

La variazione delle norme specifiche di tessuto per i fabbricati accessori di cui all'art 13.08 del TITOLO I - CAPO II delle NdA del PRGC 2008 VIGENTE rimedia all'impossibilità di

calcolo della Sul secondo i disposti dell'art.18 del Regolamento Edilizio del Comune di Galliate.

## **RELAZIONE URBANISTICA**

Nel rilevare che prescrizione relativa agli "*immobili relativi ad unità superiori a 700 mc*" fa riferimento all'art. 48 comma 1 della L.R. 56/77 e s.m.i., l'eliminazione di tale prescrizione non è in contrasto con l'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i.

La variazione delle norme specifiche di tessuto per i fabbricati accessori di cui all'art. 13.08 del TITOLO I - CAPO II delle NdA del PRGC 2008 VIGENTE, limitandone le destinazioni d'uso a quelle prescritte dall'articolo, non incide sui parametri del Piano e sulle capacità edificatorie dei lotti.

Tale Variante s'inquadra nei disposti dell'Art.17 LR56/77 comma 12 lettera a) per cui non costituiscono Varianti al PRG le correzioni di errori materiali, nonché gli atti che eliminano contrasti fra enunciazioni dello stesso strumento e per i quali sia evidente e univoco il rimedio ed in subordine ai disposti dell'Art. 17 LR56/77 comma 12 lettera f) per cui non costituiscono Varianti al PRG le modificazioni parziali o totali ai singoli tipi di intervento sul patrimonio edilizio esistente, sempre che esse non conducano all'intervento di ristrutturazione urbanistica, non riguardino edifici o aree per le quali il PRG abbia espressamente escluso tale possibilità o siano individuati dal PRG fra i beni culturali e paesaggistici di cui all'articolo 24, non comportino variazioni, se non limitate, nel rapporto tra capacità insediativa e aree destinate ai pubblici servizi.

## **VARIANTE**

Tale Variante s'inquadra nei disposti dell'Art. 17 LR56/77 comma 12 lettera a) per cui non costituiscono Varianti al PRG le correzioni di errori materiali, nonché gli atti che eliminano contrasti fra enunciazioni dello stesso strumento e per i quali sia evidente e univoco il rimedio ed in subordine ai disposti dell'Art. 17 LR56/77 comma 12 lettera f) per cui non costituiscono Varianti al PRG le modificazioni parziali o totali ai singoli tipi di intervento sul patrimonio edilizio esistente, sempre che esse non conducano all'intervento di ristrutturazione urbanistica, non riguardino edifici o aree per le quali il PRG abbia espressamente escluso tale possibilità o siano individuati dal PRG fra i beni culturali e paesaggistici di cui all'articolo 24, non comportino variazioni, se non limitate, nel rapporto tra capacità insediativa e aree destinate ai pubblici servizi.

Testo:

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

- 13.01 *Area di Concentrazione Edilizia - ACE:* con riferimento agli Ambiti della Città della Trasformazione di cui al successivo Capo IV, Titolo II, rappresenta l'area nella quale va concentrata l'edificazione; essa fa parte della Superficie fondiaria SF che comprende la viabilità privata relativa agli insediamenti, il verde privato Vp e i parcheggi di pertinenza degli edifici, le eventuali rampe d'accesso, qualora gli stessi non siano realizzati a raso. Laddove nell'Ambito è previsto l'uso abitativo, l'edificazione residenziale comprende gli interventi di edilizia convenzionata di cui agli Artt. 7 e 8 della Ln 10/1977 e s.m.i.; tale

- edilizia concorre al rispetto delle proporzioni nei confronti del fabbisogno residenziale decennale in misura ed ai sensi dell'Art. 37, lettera a) della Lur 56/1977 e s.m.i.
- 13.02 *Verde Privato con valenza ecologica* – Vp: rappresenta l'area attrezzata a verde privato (prato, arbusti, alberi di alto fusto) secondo i parametri prescritti dalle presenti norme; in essa possono essere localizzate attrezzature private per lo sport e la ricreazione; negli ambiti in cui sono previste più unità abitative le aree Vp sono comprensive degli spazi d'uso comune, cortili verdi, aree gioco, giardini condominiali aperti a servizio delle unità di vicinato.
- 13.03 *Verde, servizi pubblici e di interesse collettivo* – Vs: con particolare riferimento agli Ambiti della Città della Trasformazione di cui al successivo Capo IV, Titolo II e, ove prescritto, anche in altri ambiti, rappresenta l'area da cedere interamente al Comune mediante convenzione o atto assimilabile; comprende oltre alla quota di *standard* di cui agli articoli 21 e 22 della Lur 56/1977 e s.m.i., anche suoli per la viabilità, per attrezzature pubbliche urbane (C3.1) e d'interesse generale (C3.3) e laddove previsto, per l'Edilizia residenziale pubblica - Erp.
- 13.04 *Capacità insediativa residenziale teorica* – Cirt: esprime, tramite il rapporto Superficie utile lorda (Sul)/**45** mq, il numero di abitanti insediabili convenzionalmente, al fine del dimensionamento degli standard urbanistici.
- 13.05 *Abitante teorico insediabile* – Ai: esprime l'indice abitativo di Sul assegnato ad ogni abitante nell'edificabilità residenziale, in applicazione dell'art. 20 della Lur 57/77 e s.m.i.; l'indice è assunto pari a 45 mq di Sul.
- 13.06 *Carico Urbanistico* – Cu: rappresenta il fabbisogno di aree e di opere di urbanizzazione necessarie a soddisfare le esigenze di un insediamento negli interventi che prevedono Nuova edificazione dell'art. 15.**05**, aumento delle unità immobiliari (Ui), cambiamento di destinazione d'uso, Ristrutturazione urbanistica dell'art. 15.**06**, **ristrutturazione edilizia; negli immobili con unità superiori a 700 mq**; il fabbisogno riguarda anche le opere di urbanizzazione indotte e l'adeguamento ed il completamento di quelle esistenti, da valutarsi in relazione alla specificità di ogni intervento.
- 13.07 *Tessuto*: si configura come porzione di città all'interno della quale i caratteri di omogeneità (funzionale, di regole d'impianto morfologico, di suddivisione del suolo) sono significativamente prevalenti rispetto alle differenze. Nel tessuto, anche gli elementi edilizi e urbani che lo compongono appaiono riconducibili ad alcuni tipi specifici e comprendono aggregazioni di edifici – con relativi spazi aperti e pertinenze - riconducibili a regole d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati sostanzialmente omogenei. Il tessuto, tranne che nella città storica antica, non comprende le sedi viarie ad esclusione di quelle private di distribuzione interna o di accesso agli edifici.
- 13.08 *Fabbricati accessori*: i fabbricati accessori sono utilizzabili come pertinenza di fabbricati principali, come autorimessa, laboratori familiari a carattere non produttivo con altezze interne inferiori a mt. 2,50, depositi e ricoveri attrezzi e per l'allevamento degli animali da cortile **nel rispetto della vigente normativa sanitaria**.  
Nei tessuti TS.1 della Città Storica i fabbricati accessori sono regolati dalle norme specifiche di tessuto.  
Nelle altre aree e tessuti è previsto:  
 a) prioritariamente il recupero di edifici esistenti ed inutilizzati (casseri e fabbricati ex agricoli);  
 b) complessivamente una **Sc Sul** pari o inferiore al 50% della Sul **delle singole Unità immobiliari massima ammessa**, nel rispetto del *Rapporto di copertura* - Rc prescritto; 15 mq per Ui sono sempre ammessi **per gli edifici esistenti alla data di adozione del Progetto Preliminare del presente Piano, nel rispetto dell' Indice di permeabilità – Ip, Densità arborea – A e Densità arbustiva - Ar;**  
 c) con Hmax di 2,50 mt alla gronda e  $\leq$  3,00 mt al colmo della copertura:

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

- 13.09 *Area Urbanizzata*: è definita area urbanizzata un'area dotata delle seguenti opere necessarie per consentire l'edificazione:
- a) sistema viario pedonale e veicolare per il collegamento e l'accesso agli edifici, con spazi di sosta e di parcheggio e con le caratteristiche prescritte dal Piano;
  - b) rete di distribuzione idrica con caratteristiche idonee a far fronte ai fabbisogni indotti dall'aggiunta del nuovo carico urbanistico;
  - c) impianto di fognatura con caratteristiche idonee a smaltire i liquami indotti dall'aggiunta del nuovo carico urbanistico;
  - e) sistema di distribuzione dell'energia elettrica;
  - f) impianto di pubblica illuminazione.

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

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

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



## COMUNE DI GALLIATE

### ISTANZE PER VARIANTE ART. 17 COMMA 12 L.R. 56/77 e s.m.i DI CUI ALL'AVVISO PUBBLICO DEL 30/06/2015 (D.G.C. 130 del 29/06/2015 e successive)

#### ISTANZA Lettera D3

**RICHIEDENTE:**  
**SETTORE PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE DEL COMUNE DI GALLIATE**

**RIFERIMENTI CATASTALI:**  
**TERRITORIO COMUNALE**

**NdA PRGC 2008 VIGENTE:**

TITOLO I - CAPO IV - Art. 14

NORME GENERALI

TITOLO III - CAPO IV – Art. 54

RETI E SISTEMI DEL SERVIZIO IDRICO

TITOLO IV - CAPO I – Art. 64

AREE DEL PARCO NATURALE DELLA VALLE DEL TICINO

#### **RICHIESTA**

Correzione dell'art. 14 del TITOLO I - CAPO IV delle NdA del PRGC 2008 VIGENTE.

Correzione dell'art. 54 del TITOLO III - CAPO IV delle NdA del PRGC 2008 VIGENTE.

Correzione dell'art. 64 del TITOLO IV - CAPO I delle NdA del PRGC 2008 VIGENTE.

#### **NOTE**

Correzione di refusi.

#### **RELAZIONE TECNICA ALLA RICHIESTA**

Correzione di refusi ed eliminazione richiami alla Circolare P.G.R. n.5/SG/URB del 27/04/1984 ormai datata.

Si evidenzia che pur contenendo l'Art 15 delle NdA del PRGC 2008 VIGENTE i riferimenti alla Circolare P.G.R. n.5/SG/URB del 27/04/1984, le definizioni di cui al comma 1 dell'Art.3

del D.P.R 380/2001 e di cui al comma 3 dell'Art.13 della LR56/77 e s.m.i. prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi.

## RELAZIONE URBANISTICA

Tale Variante s'inquadra nei disposti dell'Art.17 LR56/77 comma 12 lettera a) per cui non costituiscono Varianti al PRG le correzioni di errori materiali, nonché gli atti che eliminano contrasti fra enunciazioni dello stesso strumento e per i quali sia evidente e univoco il rimedio.

## VARIANTE

La Variante s'inquadra nei disposti dell'Art.17 LR56/77 comma 12 lettera a) per cui non costituiscono Varianti al PRG le correzioni di errori materiali, nonché gli atti che eliminano contrasti fra enunciazioni dello stesso strumento e per i quali sia evidente e univoco il rimedio.

Testo:

### Art. 14 Norme generali

- 14.01 Le tipologie degli interventi edilizi sono definite e disciplinate dalle vigenti norme di legge statale e regionale (art. 3 DPR 380/2001 Testo Unico Edilizia e art. 13 Lur 56/1977), salvo quanto diversamente specificato nelle presenti NdA; solo per completezza esse vengono riportate, in modo sintetico ed essenziale, nei commi e negli articoli seguenti; ogni modifica della legislazione statale o regionale in materia determina l'automatica e conseguente variazione della disciplina di seguito riferita.
- 14.02 Per la *Città storica*, ad integrazione alle modalità di intervento di cui al presente Capo IV, sono definite alcune modalità di intervento specifiche aggiuntive a quelle elencate, che dovranno essere utilizzate negli interventi all'interno della Città storica sulla base della disciplina contenuta nella tavola P4 - *Assetto della Città Storica di prima formazione* 1:1.000 nonché nelle tavole P2 - *Assetto urbanistico generale* 1:5.000 e P3 - *Assetto urbanistico* 1:2.000.
- 14.03 Le modificazioni parziali o totali ai singoli tipi di intervento sul patrimonio edilizio esistente, non costituiscono variante del Piano, a norma dell'~~l'812°~~ comma **f** dell'art. 17 della Lur 56/77 e s.m.i., sempre che esse non conducano all'intervento di ristrutturazione urbanistica, non riguardino edifici, manufatti od aree classificate dal Piano ai sensi del 1° comma, punto 1) dell'art. 24 della Lur 56/77 e s.m.i. , non comportino variazioni, se non limitate, nel rapporto tra capacità insediativa ed aree destinate ai pubblici servizi. Le modificazioni sono assunte dal Comune con deliberazione consiliare e con le modalità del richiamato art. 17 della Lur 56/77 e s.m.i.
- ~~14.04 Ai fini dell'applicazione delle definizioni di MO, MS, RS, RC, NC, MU del successivo arti. 15 nonché di Demolizione, 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.~~
- 14.05 In tutti gli interventi pubblici e privati di nuova costruzione e di ristrutturazione si applicano le norme per favorire il superamento delle barriere architettoniche contenute nelle vigenti leggi.
- 14.06 Nelle aree a "Vulnerabilità ambientale rilevante" come identificate nell'elaborato RIR-Rischio di Incidente Rilevante "Tav. 5 - Elementi ambientali vulnerabili - Classificazione" nell'eventuale insediamento di attività Seveso e sottosoglia Seveso dovrà essere verificata

la compatibilità tra i processi e/o le sostanze detenute e la compatibilità territoriale ed ambientale”.

14.07 Negli ambiti di applicazione della disciplina RIR – Rischio ~~è~~ di Incidente Rilevante per l’attività **Severso** e Sottosoglia **Severso**, riportate nella “Tav. 7 – Identificazione delle aree di esclusione e osservazione” e delimitati come “Aree di esclusione” negli Elaborati Prescrittivi del Piano, sono prescritti i seguenti vincoli:

a. vincoli connessi alla destinazione d’uso:

- non sono ammesse modifiche di destinazione d’uso che possono determinare un aumento di carico antropico, fatti salvi gli interventi di ampliamento, sopraelevazione, recupero e riuso di Volumi e Sul connesse ad unità immobiliari preesistenti, nonché interventi di nuova edificazione dell’art. 15.05 con  $U_f < 0,5 \text{ mq/mq}$ ;
- nelle aree agricole gli edifici residenziali sono ammessi se a servizio dell’attività agricola ad uso del conduttore;
- non sono ammesse le categorie territoriali A e B della tabella 1 del DM 9-05-2001, paragrafo 6.1.1, ed in particolare:

Categoria A: aree con destinazioni d’uso prevalentemente residenziali, con  $U_f$  tra 1,5 e 0,5 mq/mq; luoghi di concentrazione di persone con limitata capacità di mobilità, quali ospedali, case di cura, ospizi, asili, scuole inferiori (oltre i 25 posti letto o 100 persone presenti); luoghi soggetti all’affollamento rilevante all’aperto, quali ad esempio mercati stabili o altre destinazioni commerciali (oltre 500 persone presenti).

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

b. vincoli progettuali:

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

- garantire la doppia viabilità di accesso per un'adeguata gestione delle emergenze in ogni punto dell'area produttiva;
  - garantire un'adeguata viabilità interna;
  - dotare l'area produttiva di servizi comuni per la gestione delle emergenze (ad esempio: la rete antincendio, i sistemi di allertamento, etc...)
- c. vincoli gestionali:
- predisporre un Piano di Emergenza interno all'attività produttiva ed effettuare prove periodiche di evacuazione, in coordinamento con le attività limitrofe.
- 14.08 Negli ambiti di applicazione della disciplina RIR – Rischio ~~ii~~ di Incidente Rilevante per l'attività **Severso** e Sottosoglia **Severso**, riportate nella "Tav. 7 – Identificazione delle aree di esclusione e osservazione" e delimitati come "Aree di osservazione" la azioni da individuare sono volte a fornire indicazioni gestionali e progettuali atte a proteggere la popolazione in caso di scenario incidentale e a minimizzare gli effetti connessi alla viabilità. Sono indicati i seguenti vincoli:
- a – vincoli gestionali:
- predisporre un Piano di Emergenza esterna ovvero di protezione civile per la gestione del rischio industriale
  - non sovraccaricare la viabilità esistente con mezzi pesanti, che vanno dirottati su arterie esterne ai nuclei urbanizzati.
- b - vincoli progettuali:
- garantire una duplice viabilità per l'accesso dei mezzi di emergenza e via di fuga adeguate a gestire eventuali evacuazioni
  - qualora le attività produttive insediate detengano sostanze tossiche (in quantità tali da rientrare nella categoria delle Attività Seveso o attività Sottosoglia Seveso), dotare tutti gli edifici presenti di un sistema di ventilazione e condizionamento con sistema automatico di blocco in emergenza, in caso di rilascio e conseguente formazione di nube tossica, di arrestare detti sistemi e isolare gli ambienti interni per evitare l'immissione di aria contaminata
  - procedere ad una attenta valutazione e progettazione di elementi territoriali che comportino elevato carico antropico.

#### **Art. 54 Reti e sistemi del servizio idrico**

- 54.01 Nei nuovi insediamenti residenziali, commerciali e produttivi ad attuazione indiretta (SUE), il sistema di approvvigionamento idrico deve essere realizzato con una doppia rete di distribuzione, una per le acque soddisfacenti i criteri di potabilità ("acqua potabile") e una per acque di minor qualità ("acqua non potabile"), a meno che, sulla base di un parere dell'Ente Gestore del Servizio Idrico Integrato ai sensi della Ln 36/94, non si dimostri impraticabile la realizzazione di reti separate. In caso di rete unica dovrà essere preventivamente acquisito il parere del servizio comunale competente in materia di Ambiente.
- 54.02 Per ottimizzare la gestione dei sistemi di depurazione e ridurre la circolazione artificiale delle acque di pioggia, la rete fognaria deve essere di norma separata dalla rete delle acque meteoriche, a meno che motivazioni tecniche o economiche rendano impraticabile la realizzazione di reti separate. La realizzazione di reti miste dovrà essere preventivamente approvata dall'Autorità competente in materia di Ambiente. La rete delle acque meteoriche deve essere la più breve possibile, in modo da restituire le acque alla circolazione naturale; in corrispondenza del punto di restituzione deve essere realizzato, ove richiesto, un bacino di detenzione o stagno di ritenzione delle acque, progettato in modo da consentire il trattamento delle acque di prima pioggia.

- 54.03 A decorrere dall'entrata in vigore del PRG, gli interventi edilizi di trasformazione del patrimonio edilizio esistente e di nuova costruzione, compresi gli ampliamenti di edifici esistenti, che prevedono la formazione di nuove Unità immobiliari (Ui), sono subordinati:
- alla realizzazione di rete separate di convogliamento delle acque nere (il cui recapito finale deve essere il sistema di fognatura pubblico) e delle acque bianche;
  - alla predisposizione di specifiche misure tecniche finalizzate ad escludere, ovunque possibile, il recapito finale delle acque bianche entro la fognatura comunale. Le misure da adottare (quali, a titolo esemplificativo: convogliamento nel reticolo idrografico superficiale con pretrattamento, ove richiesto, delle acque di prima pioggia, tetti e pareti verdi, realizzazione di bacini di raccolta temporanea, riutilizzo per irrigazione di aree verdi, impianti e sistemi di lagunaggio e fitodepurazione, ecc.), dovranno essere descritte in apposita relazione tecnica, che illustri le caratteristiche ambientali, geologiche e idrologiche dell'ambito oggetto dell'intervento. Gli uffici comunali e pubblici competenti dovranno di concerto accertare il sistema tecnico più idoneo in rapporto con le caratteristiche del sistema idrografico superficiale e sotterraneo.

54.04 *Pozzi dell'acquedotto*

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

**Art. 64 Aree del Parco Naturale della Valle del Ticino**

- 64.01 A norma dell'art. 8 della Lr n. 56/77 e dell'art. 17 delle N.T.A. del Piano dell'area, il PRG del Comune di Galliate uniforma le sue previsioni a quelle del Piano Territoriale dell'Area del Parco Naturale della Valle del Ticino, facendo propri gli obiettivi di tutela dei valori naturalistici, ambientali ed economici del Parco e della sua fruizione sociale a fini scientifici, culturali e ricreativi.
- 64.02 Per tutte le aree all'interno del Parco valgono, senza eccezioni o deroghe, i divieti, le prescrizioni, le zonizzazioni e le norme tecniche di attuazione del Piano dell'Area e le norme regolamentari che il Consorzio di gestione del Parco potrà dettare anche successivamente in riferimento ai piani attuativi di settore.
- 64.03 I territori compresi entro una fascia di 150 mt dalle sponde del fiume Ticino sono sottoposte ai vincoli paesaggistici previsti dall'art. 142 del D.Lgs 22-01-2004 n. 42 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio).
- 64.04 Negli ambiti di cui al presente articolo non potrà essere ammessa l'ubicazione di attività **Severso**, ovvero ricadenti nel campo di applicazione del DM 334/1999 e s.m.i.
- 64.05 Valutazione d'Incidenza per i progetti suscettibili di incidere direttamente o indirettamente sul SIC/ZPS: ai sensi dell'art. 43 della L.R. 19/09 tutti gli interventi e i progetti che sono suscettibili di creare in forma diretta o indiretta delle incidenze significative sulle specie e sugli habitat tutelati dal SIC/ZPS del Parco del Ticino sono da sottoporre a procedura di Valutazione d'Incidenza, ai sensi dell'articolo 5 del DPR 357/97 e s.m.i.



## COMUNE DI GALLIATE

### ISTANZE PER VARIANTE ART. 17 COMMA 12 L.R. 56/77 e s.m.i DI CUI ALL'AVVISO PUBBLICO DEL 30/06/2015 (D.G.C. 130 del 29/06/2015 e successive)

#### ISTANZA Lettera D4

**RICHIEDENTE:**  
**SETTORE PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE DEL COMUNE DI GALLIATE**

**RIFERIMENTI CATASTALI:**  
**TERRITORIO COMUNALE**

**NdA PRGC 2008 VIGENTE:**

TITOLO II - CAPO I - Art. 23  
TESSUTO DELLA CITTA' STORICA DI PRIMA FORMAZIONE – TS.1

#### **RICHIESTA**

Correzione dell'art. 23 del TITOLO II - CAPO I delle NdA del PRGC 2008 VIGENTE.

#### **NOTE**

Correzione di refusi.

#### **RELAZIONE TECNICA ALLA RICHIESTA**

Correzione di refusi relativamente all'art. 39 R.E. ed eliminazione richiami alla Circolare P.G.R. n.5/SG/URB del 27/04/1984 ormai datata.

Si evidenzia che pur contenendo l'Art 15 delle NdA del PRGC 2008 VIGENTE i riferimenti alla Circolare P.G.R. n.5/SG/URB del 27/04/1984, le definizioni di cui al comma 1 dell'Art.3 del D.P.R 380/2001 e di cui al comma 3 dell'Art.13 della LR56/77 e s.m.i. prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi.

## **RELAZIONE URBANISTICA**

Tale Variante s'inquadra nei disposti dell'Art.17 LR56/77 comma 12 lettera a) per cui non costituiscono Varianti al PRG le correzioni di errori materiali, nonché gli atti che eliminano contrasti fra enunciazioni dello stesso strumento e per i quali sia evidente e univoco il rimedio.

### **VARIANTE**

La Variante s'inquadra nei disposti dell'Art.17 LR56/77 comma 12 lettera a) per cui non costituiscono Varianti al PRG le correzioni di errori materiali, nonché gli atti che eliminano contrasti fra enunciazioni dello stesso strumento e per i quali sia evidente e univoco il rimedio.

Testo:

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

- 23.01 Si intendono per Tessuti della Città Storica di prima formazione gli isolati o parti di isolato ad essa appartenenti costituiti dall'aggregazione di edifici, con i relativi spazi aperti di pertinenza privati e pubblici, riconducibili a regole sostanzialmente omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, rapporto con i tracciati, nonché di prevalente caratterizzazione tipo-morfologica, figurativa e funzionale.
- 23.02 L'ambito del tessuto di cui al presente articolo è delimitato nella Tav. P4 – *Assetto della Città Storica di prima formazione 1:1.000*, nella quale sono individuati:
- a) gli edifici, i complessi e i manufatti isolati a cui si applicano tipi di intervento, regole e prescrizioni normative secondo i seguenti gruppi tipologici:
    - a.1 Immobili di pregio e di rilevante interesse storico, artistico e architettonico
    - a.2 Immobili di riconosciuta qualità tipologica e architettonica e con prevalente integrità di conservazione dell'impianto originario
    - a.3 Immobili con caratteri edilizi e tipologici di interesse ambientale e documentario dell'impianto storico-tipologico, urbano o rurale
    - a.4 Immobili privi di elementi architettonici di pregio o di valenze storico-documentarie, già ristrutturati o da ristrutturare e riqualificare, che per la loro disposizione concorrono al mantenimento e al rafforzamento dell'impianto tipologico e morfologico del tessuto
    - a.5 Immobili di nuovo impianto o derivanti da sostituzioni edilizie privi di valore intrinseco
    - a.6 Casseri e fabbricati accessori
    - a.7 Interventi di completamento del tessuto tipologico-edilizio
  - b) gli ambiti di riqualificazione edilizia ed urbanistica soggetti alla formazione di SUE o ove possibile di IEC
  - c) i singoli manufatti di interesse storico, architettonico e documentario da salvaguardare e valorizzare
  - d) i percorsi pedonali privati e di interesse pubblico.
- 23.03 *Disciplina funzionale*  
Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso di cui all'art. 18 con le relative prescrizioni e limitazioni:
- a) Abitative: A1, A2;
  - b) Terziarie: B1, C1.1, C1.3, C1.5, C2, C3.1, C3.2, C3.3, C4.1;

- c) nei piani terra degli edifici sono ammesse prioritariamente le destinazioni per servizi e accessori alla residenza (ingressi, cantine, autorimesse sui fronti interni, magazzini e ripostigli) e le destinazioni extraresidenziali di cui al punto b) precedente;
  - d) è sempre ammesso il riaccorpamento di Sul relative ad attività extraresidenziali esistenti e modifiche all'interno di tali attività;
  - e) nuove attività extraresidenziali di cui al punto b) sono ammesse al piano interrato, terreno, rialzato ed al primo piano; potranno essere eventualmente ammesse oltre il primo piano esclusivamente nell'ambito di interventi compresi in SUE e nei casi di cui al successivo punto g); se non già in essere all'atto dell'adozione del progetto preliminare di PRG, devono reperire gli standards pubblici o d'uso pubblico di cui all'art. 11;
  - f) le destinazioni in atto potranno essere mantenute oltre le limitazioni indicate qualora già in essere all'atto dell'adozione del preliminare di PRG, con esclusione della destinazione abitativa dei piani terra;
  - g) negli immobili, con le relative aree di pertinenza, che si affacciano sulla cerchia dei Viali nonché in quelli collocati nelle corti interessate da percorsi d'uso comune e/o pubblico, esistenti o in progetto di cui al successivo comma 23.16 e alla condizione che tali percorsi siano attivati, sistemati e resi agibili all'uso pubblico di concerto con l'Autorità Comunale, è ammesso raggiungere con nuove destinazioni di cui ai punto b) il 75% della Sul, con il reperimento degli ~~gli~~ standards pubblici o d'uso pubblico di cui all'art. 11.
  - h) i frazionamenti ai fini residenziali delle attuali unità immobiliari possono costituire nuove unità, la cui Sul non sia inferiore a 45 mq e purché non si riducano la parti comuni dell'edificio.
- 23.04 Ai sensi ed agli effetti a norma dell'~~1812~~<sup>o</sup> comma **lettera f** dell'art. 17 della Lur 56/77 e s.m.i., i tipi d'intervento previsti dal PRG per i singoli immobili possono essere modificati con deliberazione motivata dal Consiglio Comunale, con esclusione degli immobili definiti di interesse storico e artistico dal PRG ai sensi dell'Art. 24, 1<sup>o</sup> comma della Lur 56/77 e compresi nell'elenco dell'Allegato 1A alle presenti Norme, e degli interventi di ristrutturazione urbanistica; tali modificazioni non devono comportare variazioni, se non limitate, nel rapporto tra capacità insediativa ed aree destinate ai pubblici servizi.
- 23.05 La realizzazione di autorimesse per il ricovero degli autoveicoli, con esclusione degli immobili soggetti ad MO e MS e di quelli non dotati di cortili o di accessi carrai e compatibilmente con i caratteri architettonici e tipologici dei gruppi di immobili a.1, a.2, a.3 del precedente comma 23.02, è prescritta in misura non inferiore a 1 mq. ogni 7 mq. di Sul a destinazione residenziale, commerciale e terziaria oggetto di interventi di **SV** **Sostituzione Edilizia ai sensi dell'Art. 13 della Lur 56/77 e s.m.i.**, REA e REB comportanti la modifica del numero delle unità immobiliari, con un minimo di un posto auto di 12,5 mq. e profondità  $\geq$  4,50 mt. negli interventi con Sul uguale o inferiore a 70 mq. e con esclusione degli interventi fino a 45 mq di Sul.
- Le modalità di realizzazione delle autorimesse sono stabilite nel Titolo IV del RE, prioritariamente con il recupero e la riqualificazione di volumi esistenti o con la sostituzione edilizia e rilocalizzazione di bassi fabbricati, nonché ai piani terra dei corpi principali degli edifici.
- 23.06 *a.1 - Immobili di pregio e di rilevante interesse storico, artistico e architettonico*
1. Gli immobili e le relative aree di pertinenza, come individuati nella Tav. P4 – *Assetto della Città Storica di prima formazione 1:1.000*, sono considerati di interesse storico-artistico e compresi nei Beni culturali ed ambientali da salvaguardare ai sensi dell'art. 24 della legge 56/77 e dell'Allegato 1A alle presenti Norme.
  2. Sono consentiti gli interventi di Restauro e *Risanamento Conservativo* ~~RS dell'art. 15.03.01, anche con riferimento alla Circolare Regionale n. 5/SG/URB del 27/4/1984~~ ai sensi dell'Art. 13 della Lur 56/77 e s.m.i. e dell'Art. 3 del Dpr 380/2001 e s.m.i.
  3. Negli immobili a destinazione pubblica e d'uso pubblico possono essere ammessi adeguamenti e fisiologici incrementi di Sul, se funzionali alle attività insediate, purché compatibili con i caratteri ambientali ed architettonici preesistenti ed autorizzati dalla competente Soprintendenza.

4. Tettoie, casseri ed edifici a destinazione non residenziale, quando costituiscono superfetazioni degradanti ed estranee all'organismo architettonico originale, devono essere demolite; qualora invece costituiscano elementi unitari ed originali, o rappresentino manufatti che non deturpano l'impianto tipologico ed architettonico principale, possono essere recuperati per le destinazioni d'uso ammesse nel tessuto, mantenendone gli elementi costruttivi e strutturali; è ammesso il recupero e riuso per destinazioni abitative e/o pertinenziali delle superfici di sottotetti esistenti, con le relative prescrizioni del RE.
  5. Gli interventi ammessi devono essere compresi in un progetto organico ed unitario esteso all'intero fabbricato od alle porzioni aventi caratteri edilizi, tipologici ed architettonici unitari.
- 23.07 a.2 - *Immobili di riconosciuta qualità tipologica e architettonica e con prevalente integrità di conservazione dell'impianto originario*
1. Gli immobili e le relative aree di pertinenza, come individuati nella Tav. P4 – *Assetto della Città Storica di prima formazione 1:1.000*, sono considerati di interesse storico-artistico e compresi nei Beni culturali ed ambientali da salvaguardare ai sensi dell'art. 24 della legge 56/77 e dell'Allegato 1A alle presenti Norme.
  2. Sono consentiti gli interventi di *Restauro e Risanamento Conservativo* ~~RS dell'art. 15.03.01, anche con riferimento alla Circolare Regionale n. 5/SG/URB del 27/4/1984~~ ai sensi dell'Art. 13 della Lur 56/77 e s.m.i. e dell'Art. 3 del Dpr 380/2001 e s.m.i.
  3. Gli interventi sono rivolti al recupero igienico e funzionale di edifici conservando l'organismo edilizio nei suoi caratteri tipologici, tecnologici e di materiali originari, eliminando o rendendo congruenti le aggiunte successive, sostituendo le parti degradate, consolidando ed integrando gli elementi strutturali, anche con nuove organizzazioni distributive nel rispetto degli elementi di valore dell'impianto originario e con la sostituzione degli elementi interni ed esterni degradati con elementi congruenti con i caratteri degli edifici; è sempre ammesso il recupero e riuso per destinazioni abitative e/o pertinenziali delle superfici di sottotetti esistenti, con le relative prescrizioni del RE.
  4. Sono interamente richiamate le prescrizioni dei punti 3, 4, e 5 del precedente comma 23.06.
- 23.08 a.3 - *Immobili con caratteri edilizi e tipologici di interesse ambientale e documentario dell'impianto storico-tipologico, urbano o rurale*
1. Appartengono a questo gruppo quegli immobili o porzioni di immobili e relative aree di pertinenza, come individuati nella Tav. P4 – *Assetto della Città Storica di prima formazione 1:1.000*, che hanno conservato nella composizione delle facciate, nell'impianto tipologico e negli elementi costruttivi i caratteri originari dell'edilizia minore galliatese di impianto tardo medioevale, ma riadattati nell'ottocento e dei primi novecento, o derivanti da sostituzioni edilizie operate nel secolo XX:
    - edifici a manica semplice, con distribuzione a ballatoio verso corte, con ballatoio in cemento e mensole decorative ai primi piani, in qualche caso ancora in legno al secondo; scale esterne o in taluni casi nel corpo di fabbrica ('800);
    - aperture di forma rettangolare con persiane ai primi piani ed inferriate al piano terra verso strada; androni carrai con apertura ad arco; gronde di limitata sporgenza, in pietra o in legno con modanature verso strada, maggiormente sporgenti all'interno e con orditura in legno a vista.
  2. Sono consentiti gli interventi di *Restauro e Risanamento Conservativo* - ~~RC e di Ristrutturazione edilizia ai sensi dell'Art. 13 della Lur 56/77 e s.m.i e dell'Art. 3 del Dpr 380/2001 di tipo A REA dell'art. 15.03.02 e 15.04.01, anche con riferimento alla Circolare Regionale n. 5/SG/URB del 27/4/84; gli interventi REA dovranno essere di tipo non sostitutivo, ovvero senza una generalizzata contestuale demolizione.~~
  3. Gli interventi dovranno prioritariamente prevedere il recupero e riuso dei volumi e delle Sul esistenti, conservando gli allineamenti, i caratteri architettonici e tipologici e l'impianto planivolumetrico esistente.
  4. Nel rispetto ~~dei "Criteri guida e indirizzi normativi per gli interventi di riqualificazione e nuova edificazione nel Centro Storico" contenuti nel RE, è ammesso dei contenuti dell'art. 39 R.E.:~~

- il recupero, per le destinazioni consentite dal Piano, dei volumi di casseri ed edifici esistenti, in particolare quando ciò può concorrere a migliorare le unità abitative contigue, fatto salvo le prescrizioni relative agli immobili di cui al comma 23.11 (casseri);
  - il recupero e riuso per destinazioni abitative e/o pertinenziali delle superfici di sottotetti esistenti, con le relative prescrizioni del RE;
  - contenute modifiche dell'impianto distributivo interno, con la conservazione degli elementi costruttivi e dei caratteri compositivi delle facciate, pur ammettendo nuove aperture di tipo tradizionale, per esigenze funzionali ed igieniche, da inserire con particolare attenzione all'equilibrio compositivo delle facciate.
5. Negli interventi di cui al presente articolo l'indice di utilizzazione fondiaria Uf è pari all'esistente; le Sul, le distanze dalle strade Ds e dai fabbricati D non dovranno variare rispetto allo stato di fatto.
- 23.09 a.4 - *Immobili privi di elementi architettonici di pregio o di valenze storico-documentarie, già ristrutturati o da ristrutturare e riqualificare, che per la loro disposizione concorrono al mantenimento e al rafforzamento dell'impianto tipologico e morfologico del tessuto*
1. Appartengono a questo gruppo quegli immobili o porzioni di immobili e relative aree di pertinenza, come individuati nella Tav. P4 – Assetto della Città Storica di prima formazione 1:1.000, privi di elementi architettonici di pregio o di valenze storico-documentarie, come pure l'edilizia che è stata sottoposta negli anni recenti (1960-1980) ad interventi radicali o puntuali di ristrutturazione che, fatto salvo pochi limitati casi, hanno alterato in tutto o in parte i caratteri edilizi originari; sono inoltre compresi anche i fabbricati accessori, collocati nel perimetro delle corti o in aderenza ai corpi principali, ammessi all'eventuale recupero per nuove destinazioni, alla sostituzione ed alla riqualificazione edilizia, fatti salvi gli edifici segnalati per interventi diversi.
  2. Sono consentiti gli interventi di *Restauro e Risanamento Conservativo - RC* e di *Ristrutturazione edilizia ai sensi dell'Art. 13 della Lur 56/77 e s.m.i. e dell'Art. 3 del Dpr 380/2001; la Sostituzione Edilizia ai sensi dell'Art. 13 della Lur 56/77 e s.m.i. ~~di tipo A, Ristrutturazione edilizia di tipo B - REB; la Sostituzione con Vincolo Tipologico - SV~~* di tutto o parte dei fabbricati, con la traslazione delle volumetrie esistenti ed inutilizzate e con limitate variazioni dell'impianto planimetrico, è consentita ove ciò concorra a migliorare la qualità edilizia, igienico-ambientale e di immagine della corte, con le prescrizioni del successivo punto 4. ~~Per quanto attiene agli interventi REA e REB dovranno essere di tipo non sostitutivo, ovvero senza una generalizzata contestuale demolizione.~~ Potranno essere assentiti, in caso di grave dissesto statico documentato ed asseverato dal professionista incaricato, solo cordoli di legatura della struttura all'imposta del tetto non eccedenti l'altezza di cm.50, finalizzati esclusivamente al consolidamento statico dell'immobile. ~~In caso di sostituzione con vincolo tipologico SV, fatti salvi i contenuti del precedente comma 15.05.1, gli interventi dovranno essere eseguiti applicando i disposti del D.Lgs.380/2001 e quindi realizzando la fedele ricostruzione del manufatto.~~
  3. Le ristrutturazioni e le sostituzioni edilizie devono salvaguardare e valorizzare gli elementi di interesse architettonico, tipologico e storico-documentario segnalati nella cartografia o rilevabili dallo stato di fatto (archi, colonne, androni, balconi e mensole decorative, etc...); sui fronti edilizi dovranno essere salvaguardati e valorizzati i caratteri tipologici tradizionali delle cortine, con particolare riferimento all'unità dei prospetti edilizi, alla dimensione e composizione delle aperture, agli allineamenti e agli elementi costruttivi tradizionali, secondo quanto descritto nel RE.
  4. Sono inoltre da rispettare le seguenti prescrizioni :
    - a) gli interventi devono prioritariamente attuare il recupero e riuso delle Sul esistenti, conservando gli allineamenti e l'impianto planivolumetrico intorno alle corti, ivi compreso il recupero per le destinazioni ammesse delle Sul di casseri ed edifici esistenti inutilizzati o precedentemente ad altra destinazione, fatto salvo le prescrizioni relative agli immobili di cui al comma 23.11 (casseri);
    - b) gli interventi di *Sostituzione edilizia ai sensi dell'Art. 13 della Lur 56/77 e s.m.i. ~~con vincolo tipologico - SV~~* con recupero delle Sul esistenti ed eventuale trasferimento su altri corpi verso strada od a confine sono subordinati alla presentazione di uno studio esteso all'intero ambito delle corti come delimitate nella Tav. P4 – Assetto della Città

*Storica di prima formazione 1:1.000* che verifichi l'armonizzazione dell'intervento e le relazioni con i volumi previsti e residui ed alle seguenti condizioni:

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

5. Parametri e indici edilizi

Ut = pari all'esistente

Ds = pari all'esistente

D e Dc = - pari all'esistente negli interventi RC, REA, REB;

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

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

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

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

1. Sono compresi in questa categoria i casseri e i fabbricati accessori come individuati nella Tav. P4 – Assetto della Città Storica di prima formazione 1:1.000 secondo la seguente casistica:
  - a - immobili ammessi al recupero e alla ristrutturazione per nuove destinazioni, con progettazione unitaria e coordinata
  - b - immobili non ammessi alla ristrutturazione per nuove destinazioni in quanto non compatibili per condizioni ambientali e per distanze e confrontanze tra fabbricati.
2. Sono consentiti gli interventi di Ristrutturazione ~~edilizia di tipo A, Ristrutturazione edilizia di tipo B~~ – REB, Sostituzione Edilizia ai sensi dell'Art. 13 della Lur 56/77 e s.m.i. ~~e con Vincolo Tipologico SV~~ di tutto o parte dei fabbricati.
3. Sugli immobili di cui al precedente punto 1.a gli interventi che prevedono una modifica delle attuali destinazioni d'uso sono subordinati all'esame da parte della Commissione Edilizia di un elaborato progettuale esteso all'intero ambito delimitato nella cartografia o a porzioni significative aventi caratteri tipologici ed edilizi unitari che verifichino l'armonizzazione dell'intervento e le relazioni con i volumi preesistenti e/o rimanenti; obiettivo del progetto deve essere quello di attuare una razionale ed unitaria sistemazione dei manufatti ed un qualificato risultato nelle tecniche e nei caratteri architettonici del recupero. E' inoltre prescritto che:
  - per gli edifici e manufatti che presentano elementi di interesse ambientale e/o documentario deve esserne previsto il recupero e la riqualificazione;
  - deve attuarsi prioritariamente il recupero e riuso delle Sul esistenti migliorando l'impianto planivolumetrico e la qualità igienica ed ambientale delle corti;
  - nel caso di sostituzione edilizia deve essere predisposta un'adeguata e sufficiente documentazione che accerti le condizioni statiche e le caratteristiche tipologiche e

che ne giustifichi l'intervento per il miglioramento delle condizioni igienico-ambientali.

4. Sugli immobili di cui al precedente punto 1.b sono ammesse le sole destinazioni per pertinenze e fabbricati accessori dell'art. 13.08, quali cantine, ripostigli, magazzini, laboratori ed autorimesse.
5. La sostituzione edilizia **SV** ai sensi dell'Art. 13 della Lur 56/77 e s.m.i, ove ammessa, potrà prevedere il recupero delle Sul esistenti e il loro trasferimento in aderenza ad altri corpi di fabbrica, con una altezza non superiore alle cortine contigue ed alle sagome dei muri ciechi preesistenti e purché ciò concorra a migliorare la qualità ambientale ed igienico-edilizia delle corti.
6. Parametri e indici edilizi

Sono interamente richiamate le norme del precedente art. 23.09, punto 5.

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

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

5. Sono ammessi interventi in attuazione anche parziale rispetto alle sagome indicate, purché sia preventivamente approvato uno studio planivolumetrico esteso almeno al 50% dell'ambito di intervento indicato dal PRG, che verifichi le coerenze con le aree residue, il coordinamento delle sistemazioni interne alla corte ed esterne verso i fonti pubblici e non sia pregiudicata o non siano apposti vincoli e servitù alla fattibilità degli interventi di completamento successivi.
6. Limitate modifiche delle sagome e del Np indicati dal PRG sono ammesse, con limitate variazioni della Sul e dell'indice Uf, sulla base di motivate argomentazioni e dettagliate documentazioni dello stato di fatto e a condizione che sia adeguatamente valorizzato l'indirizzo architettonico, morfologico e spaziale previsto dal PRG.

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

1. Comprendono porzioni di tessuto TS.1 della Città Storica per le quali il PRG prevede interventi di completa riqualificazione edilizia ed urbanistica, oltre che il recupero, ove possibile, del patrimonio edilizio esistente.

2. Gli interventi si attuano con la formazione di SUE di iniziativa pubblica o privata o con IEC; sono ammessi gli interventi di REB, SV *Sostituzione Edilizia* ai sensi dell'Art. 13 della Lur 56/77 e s.m.i., NC nel rispetto dei "Criteri guida e indirizzi normativi per gli interventi di riqualificazione e nuova edificazione nel Centro Storico" contenuti nel RE dei contenuti dell'art.39 R.E. e delle prescrizioni dei successivi punti 3 e 4.

3- Ambito RCS.1 - Piazza San Gaudenzio

*Ripartizione delle superfici dell'Ambito*

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

*Parametri*

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

*Prescrizioni*

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

4- Ambito RCS.2 – Vicolo privato Belletti

*Ripartizione delle superfici dell'Ambito*

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

*Parametri*

- Ut = 0,65 mq/mq
- Rc =  $\leq$  60% Sf
- Numero piani: 2 fuori terra + sottotetto abitabile; sui fronti interni e non prospettanti su spazi o percorsi perimetrali pubblici o d'uso pubblico sono ammessi fabbricati con 3 piani e altezze di gronda pari a quelle degli edifici esistenti prospicienti la corte
- Ds = in allineamento alle aree della viabilità o pedonali indicati dal PRG
- D = - pari all'esistente negli interventi REB e SV *Sostituzione Edilizia* ai sensi dell'Art. 13 della Lur 56/77 e s.m.i;
  - nel caso di distanze tra edifici minori di mt. 6,00 l'eventuale sopraelevazione è ammessa con distanze non inferiori a mt. 6,00 tra le pareti antistanti; ampliamenti planimetrici e NC devono rispettare la distanza tra pareti finestrate pari a mt. 10,00
- Dc = in aderenza alle sagome dei muri ciechi preesistenti o  $\geq$  5,00 mt.

*Prescrizioni*

- cessione o assoggettamento all'uso pubblico delle aree indicate in Piano per viabilità e percorsi pedonali a collegamento della piazza San Gaudenzio con via Caduti
- apertura all'uso pubblico dei percorsi pedonali di attraversamento delle corti da piazza Martiri-via Manzoni alla nuova strada ex vicolo Belletti

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

23.14 Fronti di edifici recenti o ristrutturati da riqualificare e riambientare

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

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

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

23.16 Percorsi pedonali privati e di interesse pubblico.

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

- il sostegno finanziario anche attraverso l'impiego delle risorse derivate dai contributi sul costo di costruzione
- la partecipazione agli oneri gestionali e manutentivi.

23.17 Cortili ed aree scoperte

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



## COMUNE DI GALLIATE

### ISTANZE PER VARIANTE ART. 17 COMMA 12 L.R. 56/77 e s.m.i DI CUI ALL'AVVISO PUBBLICO DEL 30/06/2015 (D.G.C. 130 del 29/06/2015 e successive)

#### ISTANZA Lettera D5

**RICHIEDENTE:**  
**SETTORE PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE DEL COMUNE DI GALLIATE**

**RIFERIMENTI CATASTALI:**  
**TERRITORIO COMUNALE**

**NdA PRGC 2008 VIGENTE:**

TITOLO I – CAPO II – Art. 7

MODALITA' DI ATTUAZIONE

TITOLO II – CAPO – I – Art.24

EDIFICI, COMPLESSI E MANUFATTI ISOLATI DI INTERESSE STORICO-ARTISTICO,  
TIPOLOGICO, AMBIENTALE ESTERNI AI TESSUTI DELLA CITTA' STORICA DI PRIMA  
FORMAZIONE

TITOLO II - CAPO I – Art. 25

AREE A PARCO PRIVATO

TITOLO II – CAPO II – Art.29

TESSUTI RESIDENZIALI TIPOLOGICI DI DERIVAZIONE AGRICOLA DI FORMAZIONE  
RECENTE – TC.1

TITOLO II - CAPO II - Art. 30

TESSUTI RESIDENZIALI APERTI – TC.2

TITOLO II – CAPO II – Art.31

INSEDIAMENTI COMMERCIALI-TERZIARI ESISTENTI – TC.3

TITOLO II - CAPO II - Art. 32

TESSUTO PRODUTTIVO ESTERNO ESISTENTE E/O PIANIFICATO – TC.4

TITOLO II – CAPO IV – Art.41

AMBITI DI TRASFORMAZIONE PER ATTIVITA' – API – APT

TITOLO IV – CAPO I – Art.57

COMPONENTI DEL SISTEMA AMBIENTALE E AGRICOLO E NORME GENERALI

TITOLO IV – CAPO I – Art. 66

EDIFICI ADIBITI AD USI EXTRA AGRICOLI SORTI IN AREA AGRICOLA

TITOLO V – CAPO II – Art.86

CLASSE IIIb4

## RICHIESTA

Correzione dell'art. 7 del TITOLO I - CAPO II delle NdA del PRGC 2008 VIGENTE.  
Correzione dell'art. 24 del TITOLO II - CAPO I delle NdA del PRGC 2008 VIGENTE.  
Correzione dell'art. 25 del TITOLO II - CAPO I delle NdA del PRGC 2008 VIGENTE.  
Correzione dell'art. 29 del TITOLO II - CAPO II delle NdA del PRGC 2008 VIGENTE.  
Correzione dell'art. 30 del TITOLO II - CAPO II delle NdA del PRGC 2008 VIGENTE.  
Correzione dell'art. 31 del TITOLO II - CAPO II delle NdA del PRGC 2008 VIGENTE.  
Correzione dell'art. 32 del TITOLO II - CAPO II delle NdA del PRGC 2008 VIGENTE.  
Correzione dell'art. 41 del TITOLO II - CAPO IV delle NdA del PRGC 2008 VIGENTE.  
Correzione dell'art. 57 del TITOLO IV - CAPO I delle NdA del PRGC 2008 VIGENTE.  
Correzione dell'art. 66 del TITOLO IV - CAPO I delle NdA del PRGC 2008 VIGENTE.  
Correzione dell'art. 86 del TITOLO V - CAPO II delle NdA del PRGC 2008 VIGENTE.

## NOTE

Correzione di refusi.

## RELAZIONE TECNICA ALLA RICHIESTA

Correzione di refusi relativamente agli interventi RE di tipo A e di tipo B e SV . ed eliminazione richiami alla Circolare P.G.R. n.5/SG/URB del 27/04/1984 ormai datata. Si evidenzia che pur contenendo l'Art 15 delle NdA del PRGC 2008 VIGENTE i riferimenti alla Circolare P.G.R. n.5/SG/URB del 27/04/1984, le definizioni di cui al comma 1 dell'Art.3 del D.P.R 380/2001 e di cui al comma 3 dell'Art.13 della LR56/77 e s.m.i. prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi.

## RELAZIONE URBANISTICA

Tale Variante s'inquadra nei disposti dell'Art.17 LR56/77 comma 12 lettera a) per cui non costituiscono Varianti al PRG le correzioni di errori materiali, nonché gli atti che eliminano contrasti fra enunciazioni dello stesso strumento e per i quali sia evidente e univoco il rimedio.

## VARIANTE

La Variante s'inquadra nei disposti dell'Art.17 LR56/77 comma 12 lettera a) per cui non costituiscono Varianti al PRG le correzioni di errori materiali, nonché gli atti che eliminano contrasti fra enunciazioni dello stesso strumento e per i quali sia evidente e univoco il rimedio.

Testo:

### Art. 7 Modalità di attuazione

7.01 Il PRG si attua per *intervento edilizio diretto*, per *intervento edilizio convenzionato* o per *intervento indiretto* secondo quanto stabilito dalle presenti Norme di Attuazione.

- 7.02 Per *intervento edilizio diretto IED* di attuazione del PRG si intende quello realizzabile sulla base di Permesso di costruire o Dichiarazione di Inizio Attività; i Permessi di costruire potranno contenere specifiche prescrizioni, finalizzate al perseguitamento di obiettivi di qualità insediativa, sulla base di adeguate motivazioni e nel rispetto dei limiti di legge.
- 7.03 Ove prescritto e necessario, è previsto *l'intervento edilizio convenzionato IEC*, ove il rilascio del Permesso di costruire potrà essere subordinato alla stipula di una convenzione o di un atto d'impegno unilaterale da parte del richiedente come previsto al comma 5, art. 49 della Lur 56/1977. Possono essere oggetto di convenzionamento una o più delle seguenti fattispecie:
- realizzazione e cessione gratuita (o assoggettamento all'uso pubblico) dei sedimi e delle opere di urbanizzazione primaria previste del Piano e/o di quelle necessarie all'insediamento, ivi comprese le aree destinate a parcheggio e verde di base, entro tre anni dalla data di rilascio o presentazione della prima istanza edilizia e comunque prima del rilascio del certificato di agibilità;
  - cessione gratuita o assoggettamento all'uso pubblico delle aree per urbanizzazione secondaria all'atto del rilascio o presentazione della prima istanza edilizia, o la loro monetizzazione qualora ammesso dalla presenti norme;
  - termini e modalità gestionali degli spazi pubblici o d'uso pubblico di cui all'art. 11
  - garanzie finanziarie per l'attuazione degli obblighi assunti.
- 7.04 Gli *indici urbanistico-ambientali* Ip, A, Ar non si applicano agli interventi di manutenzione, restauro e risanamento **conservativo**, ristrutturazione edilizia, ad eccezione della ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione REB e **SV-Sostituzione Edilizia ai sensi dell'Art. 13 della Lur 56/77 e s.m.i.. di cui ai successivi artt. 15.04.2 e 15.05.1.**
- 7.05 Per *interventi indiretti* di attuazione del PRG si intendono quelli realizzabili sulla base degli strumenti urbanistici esecutivi (SUE) di iniziativa pubblica o privata previsti dalla vigente legislazione statale o regionale.
- 7.06 Gli *interventi indiretti* si attuano attraverso SUE assistiti da Convenzione, formati secondo le previsioni degli *elaborati prescrittivi* del PRG, le eventuali indicazioni degli *elaborati programmatici* e sulla base del principio e delle regole della perequazione urbanistica, ciò in modo da garantire ai proprietari interessati, indipendentemente dalle destinazioni specifiche assegnate alle singole aree e proporzionalmente alle quote proprietarie, l'equa ripartizione sia dei diritti edificatori sia degli oneri da assumere nei confronti dell'Amministrazione comunale.
- Nel caso in cui non ci sia l'adesione di tutti i proprietari delle aree ricomprese nell'ambito di intervento, la costituzione del consorzio e l'eventuale ricorso all'istituto del comparto avverranno ai sensi del successivo comma 7.11 e delle disposizioni vigenti in materia.
- E' ammessa, in base ad oggettive motivazioni, l'articolazione degli SUE in Unità di intervento o stralci funzionali, previo coordinamento progettuale ai sensi del successivo art. 7.12, ove prescritto dai singoli ambiti di intervento; tali stralci funzionali potranno attuarsi anche a mezzo di IEC alle seguenti condizioni:
1. devono essere cedute o sottoposte a vincolo d'uso pubblico per intero le quantità di aree per urbanizzazioni primarie e secondarie individuate o prescritte dal Piano anche nel caso in cui l'intervento proposto non comporti il completo utilizzo della capacità edificatoria massima ammessa; in tale caso nella convenzione verrà riconosciuta la disponibilità dell'eventuale residuo edificatorio per futuri interventi, utilizzabile con successiva variante allo stesso SUE o IEC, o collocabile in altri lotti o unità di intervento dello SUE o IEC al fine di attuare l'equa ripartizione delle aree per urbanizzazioni tra le proprietà; sono ammesse limitate modifiche che non pregiudichino l'attuazione delle previsioni del PRG sulle rimanenti aree dell'Ambito.
  2. ove, nell'attuazione per stralci delle unità di intervento, la cessione delle aree per urbanizzazioni primarie e secondarie (verde pubblico, parcheggi, viabilità, etc...) risulti non equamente ripartita tra le diverse proprietà e/o non risulti possibile il rispetto delle localizzazioni previste dal PRG, sono stabilite le seguenti norme:
    - a) in via prioritaria devono essere attuate tra le proprietà le necessarie permute e/o compensazioni che consentano una equa ripartizione tra aree per servizi da cedere o assoggettare all'uso pubblico e aree edificabili;

- b) diversamente, nell'ambito degli stralci o delle unità di intervento in cui risultino sottodimensionate le aree per urbanizzazioni, dovranno essere riservate aree corrispondenti al residuo urbanizzativo nella proporzione complessivamente prescritta dal PRG o dallo SUE, da destinare:
- in via prioritaria alle compensazioni tra le proprietà come al precedente punto a)
  - alla cessione al Comune, il quale ne disporrà per favorire la cessione delle aree dagli altri ambiti o le potrà alienare, al fine di acquisire le aree per urbanizzazioni residue previste dallo SUE.
- 7.07 In caso di inerzia da parte dei proprietari o in caso di mancata costituzione dell'eventuale consorzio del SUE, nonostante formale invito da parte del Comune, il Comune stesso potrà procedere alla formazione di un SUE di iniziativa pubblica, di un Comparto di intervento o di un PEKO (in questo ultimo caso previa inclusione in un PPA di cui al successivo comma), ai sensi della Lur 56/77.
- 7.08 L'attuazione del PRG potrà essere regolamentata dal *Programma pluriennale di attuazione* (PPA) ai sensi dell'Art. 36 e 37 della Lur 56/1977, tenuto conto dell'Art. 20 della legge 136/99 ed in relazione al Piano triennale delle Opere pubbliche di cui al D.lgs ~~163/2006~~ 50/2016 e s.m.i..
- 7.09 In tutti gli Ambiti della Città della trasformazione di cui al successivo Capo IV, Titolo II, qualora l'Amministrazione comunale intendesse anticipare l'attuazione sulle aree destinate a Vs e AV tali aree potranno essere acquisite mediante esproprio per pubblica utilità o cedute gratuitamente (mediante convenzione con il Comune) dai privati che intendano rimanere titolari dei relativi diritti edificatori assegnati dalla presente disciplina di PRG ed utilizzare successivamente tali diritti. In tali aree l'intervento potrà essere diretto da parte del Comune o mediante permesso di costruire, eventualmente assistito da convenzione, se finalizzato alla realizzazione di viabilità, verde e attrezzature pubbliche e di uso pubblico, nonché agli interventi di edilizia residenziale pubblica disciplinati dalle norme di Ambito.
- 7.10 Con specifica deliberazione consiliare, sulla base di motivate considerazioni, possono sempre essere introdotte nuove porzioni di territorio da sottoporre a SUE o modificate le delimitazioni vigenti, fermi restando indici e prescrizioni urbanistiche, ambientali e dotazione di servizi.
- 7.11 Al fine di dare attuazione alle previsioni del Piano e/o per ottenere il completamento delle opere di interesse pubblico, il Comune può ricorrere alle procedure previste dall'art. 46 della Lur 56/77 e s.m.i. attraverso la delimitazione di *comparti di intervento e di ristrutturazione urbanistica ed edilizia*.  
Ai sensi dell'art. 27 della Ln n°166 del 1-08-2002, il consorzio dei proprietari ai fini della presentazione al comune delle proposte di realizzazione dell'intervento, è costituito dalla maggioranza assoluta del valore degli immobili in base all'imponibile catastale; ad esso si applicano le procedure delle norme di legge suddette, con particolare riferimento all'avvio da parte del Sindaco della procedura di diffida ai proprietari non aderenti e all'eventuale procedura espropriativa.
- 7.12 Al fine di conseguire un disegno urbanistico e architettonico unitario ed un'efficacia funzionale, negli ambiti di trasformazione edilizia ed urbanistica della Città Consolidata e della Città della Trasformazione, il Comune potrà dotarsi di un *progetto urbanistico di coordinamento*. Esso costituisce una proposta generale progettuale non avente valore di piano attuativo e può essere predisposto dal Comune oppure da uno o più proprietari o aventi diritto rappresentanti almeno il 50,01% dell'edificabilità complessiva ammessa per tale Ambito. Dovrà in questo caso essere garantito il rispetto, pro quota dei singoli proprietari, di tutti gli indici, parametri, oneri e prescrizioni previsti per l'Ambito.  
Qualora il Comune faccia proprio tale progetto di coordinamento progettuale, esso diventa riferimento e/o guida nei confronti della successiva elaborazione degli SUE o IEC e delle relative convenzioni. I tempi per l'elaborazione ed approvazione degli SUE o IEC relativi alle singole Unità di intervento, dopo l'assunzione da parte del Comune dei documenti relativi al coordinamento progettuale, possono essere diversi e separati.

Per quanto attiene ai contenuti e agli aspetti procedurali del *progetto urbanistico di coordinamento* si prevede quanto segue:

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

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

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

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

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

- 24.04 a.1 - Immobili di pregio e di rilevante interesse storico, artistico e architettonico
1. Gli immobili sono considerati di interesse storico-artistico e compresi nei Beni culturali ed ambientali da salvaguardare ai sensi dell'art. 24 della legge 56/77 e dell'Allegato 1A alle presenti Norme.
  2. Sono consentiti gli interventi di Restauro e Risanamento conservativo —RS dell'art. 15.03.01, anche con riferimento alla Circolare Regionale n. 5/SG/URB del 27/4/1984, ai sensi dell'Art. 13 della Lur 56/77 e s.m.i. e dell'Art. 3 del Dpr 380/2001 e s.m.i.
  3. Negli immobili a destinazione pubblica e d'uso pubblico possono essere ammessi adeguamenti e fisiologici incrementi di Sul, se funzionali alle attività insediate, purché compatibili con i caratteri ambientali ed architettonici preesistenti ed autorizzati dalla competente Soprintendenza.
  4. Tettoie, casseri ed edifici a destinazione non residenziale, quando costituiscono superfetazioni degradanti ed estranee all'organismo architettonico originale, devono essere demolite; qualora invece costituiscano elementi unitari ed originali, o rappresentino manufatti che non deturpano l'impianto tipologico ed architettonico principale, possono essere recuperati per le destinazioni d'uso ammesse nel tessuto, mantenendone gli elementi costruttivi e strutturali; è ammesso il recupero e riuso per destinazioni abitative e/o pertinenziali delle superfici di sottotetti esistenti, con le relative prescrizioni del RE.
  5. Gli interventi ammessi devono essere compresi in un progetto organico ed unitario esteso all'intero fabbricato od alle porzioni aventi caratteri edilizi, tipologici ed architettonici unitari.
- 24.05 a.2 - Immobili di riconosciuta qualità tipologica e architettonica e con prevalente integrità di conservazione dell'impianto originario
1. Gli immobili sono considerati di interesse storico-artistico e compresi nei Beni culturali ed ambientali da salvaguardare ai sensi dell'art. 24 della legge 56/77 e dell'Allegato 1A alle presenti Norme.
  2. Sono consentiti gli interventi di Restauro e Risanamento conservativo —RC dell'art. 15.03.01, anche con riferimento alla Circolare Regionale n. 5/SG/URB del 27/4/1984, ai sensi dell'Art. 13 della Lur 56/77 e s.m.i. e dell'Art. 3 del Dpr 380/2001 e s.m.i.
  3. Gli interventi sono rivolti al recupero igienico e funzionale di edifici conservando l'organismo edilizio nei suoi caratteri tipologici, tecnologici e di materiali originari, eliminando o rendendo congruenti le aggiunte successive, sostituendo le parti degradate, consolidando ed integrando gli elementi strutturali, anche con nuove organizzazioni distributive nel rispetto degli elementi di valore dell'impianto originario e con la sostituzione degli elementi interni ed esterni degradati con elementi congruenti con i caratteri degli edifici; è sempre ammesso il recupero e riuso per destinazioni abitative e/o pertinenziali delle superfici di sottotetti esistenti, con le relative prescrizioni del RE.
  4. Sono interamente richiamate le prescrizioni dei punti 3, 4, e 5 del precedente comma 24.04.
- 24.06 a.3 - Immobili con caratteri edilizi e tipologici di interesse ambientale e documentario dell'impianto storico-tipologico, urbano o rurale
1. Appartengono a questo gruppo quegli immobili o porzioni di immobili che hanno conservato nella composizione delle facciate, nell'impianto tipologico e negli elementi costruttivi i caratteri tipologici originari dell'edilizia locale dell'ottocento e dei primi novecento.
  2. Sono consentiti gli interventi di Restauro e Risanamento conservativo —RC e di Ristrutturazione edilizia ~~di tipo A~~ — REA dell'art. 15.03.02 e 15.04.01, anche con riferimento alla Circolare Regionale n. 5/SG/URB del 27/4/1984; agli edifici compresi in questa categoria e ricadenti in tessuti residenziali TC.1 e TC.2 dell'art. 28 o in aree a parco privato dell'art. 25 sono ammessi "una tantum" ampliamenti fino al 20% della Sul per motivate esigenze funzionali nel rispetto dei parametri edilizi della zona urbanistica in cui sono inseriti e purché tale intervento risulti qualificato sotto il profilo architettonico, compatibile per tipologia e materiali con la preesistenza e non ne alteri la qualità originale, con particolare riferimento ai fronti edilizi verso aree pubbliche.

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

## **Art. 25 Area a parco privato**

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

25.02 *Disciplina funzionale di tessuto*

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

25.03 *Disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi*

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

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

2. Parametri edilizi

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

25.04 *Disciplina ecologica-ambientale*

1. Il taglio d'alberi d'alto fusto e gli interventi di completa trasformazione dello stato dei luoghi sono subordinati al parere previsto dalla LR n°32 del 01-12-2008, con esclusione dei beni vincolati ai sensi dalla L. 1-06-1936 n°1089 e dalla L.29-06-1939 n°1497 per i quali è prescritta l'autorizzazione della competente Soprintendenza in conformità ai disposti dell'art.23 del D.Leg. 42/04 Codice del Paesaggio.

2. Negli altri casi, gli atti di assenso alle opere di trasformazione delle aree sono accompagnati da un rilievo planivolumetrico dello stato di fatto del lotto in scala non inferiore a 1:500, con l'individuazione delle piantumazioni e delle attrezzature esistenti e in progetto.

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

29.01 Tessuti a prevalente destinazione residenziale di formazione recente nei quali prevalgono impianti edificati di derivazione agricola; in essi risultano compresi insediamenti con attività commerciali e produttive esistenti confermabili allo stato di fatto o trasformabili per le destinazioni proprie di tessuto. Obiettivi del Piano sono:

- conservare l'impianto morfologico esistente con le tipologie edilizie ricorrenti e gli allineamenti prevalenti che caratterizzano i tessuti
  - valorizzare la tipologia edilizia di derivazione agricola con interventi coerenti con l'impianto originario (allineamenti, altezze, composizione dei prospetti)
  - mantenere il verde privato
  - favorire la trasformazione in usi residenziali mantenendo le destinazioni compatibili con gli *usi previsti* e gli *usi regolati* dell'art. 28.06.
- 29.02 Negli elaborati di PRG sono distinte tre tipologie di tessuto in relazione agli Indici Uf assegnati:
- TC1.a: con Uf = 0,80 mq / mq
  - TC1.b: con Uf = 0,65 mq / mq
  - TC1.c: con Uf = 0,50 mq / mq
- 29.03 *Disciplina degli interventi urbanistici ed edili*
- a) NC in ampliamento o di completamento, ammessa con IED, nel rispetto dell'*Indice Uf* di tessuto, dei *Parametri edilizi* e delle *Prescrizioni* del comma 29.06;
  - b) ~~Sostituzioni con vincolo tipologico~~ **SV Sostituzione Edilizia ai sensi dell'Art. 13 della Lur 56/77 e s.m.i** in aree a prevalente destinazione residenziale, fatti salvi gli interventi del successivo punto g), sono ammessi con IED nel rispetto dell'*Indice Uf* di tessuto, dei *Parametri edilizi* e delle *Prescrizioni* del comma 29.06; ove la *Superficie utile lorda virtuale - Suv* demolita eccede il limite di zona, la Sul ricostruita non dovrà superare il 20% di quella consentita dal limite di zona;
  - c) Ampliamento "una tantum" di mq. 25 di Sul per unità immobiliare negli edifici esistenti aventi indice Uf superiore all'indice di tessuto, nel rispetto dei *Parametri edilizi* e delle *Prescrizioni* del comma 29.06, sempre che non abbiano beneficiato di tale possibilità in precedenti interventi; agli edifici classificati "*di interesse storico-artistico, tipologico, ambientale*" si applicano le norme dell'art. 24;
  - d) Interventi di REA-e-REB per le destinazioni consentite dei volumi esistenti alla data di adozione del preliminare di PRG; recupero dei volumi inutilizzati o sottoutilizzati, anche con pareti poste a meno di mt. 5,00 dai confini od a meno di mt. 10,00 da pareti antistanti; qualora tali pareti non presentino vedute esistenti, su di esse non è ammessa l'apertura di nuove vedute;
  - e) Costruzione di autorimesse, pertinenze e fabbricati accessori delle unità immobiliari, come definiti all'art. 13.08;
  - f) Modifiche alle UI esistenti per accorpamenti e/o frazionamenti purché compatibili con la tipologia edilizia; nuove unità immobiliari sono ammesse con Sul non inferiore a 45 mq;
  - g) RCC - *Ambiti di riqualificazione edilizia e/o urbanistica della Città Consolidata*: interventi di riqualificazione edilizia e/o urbanistica di interi complessi a prevalente destinazione non residenziale, che prevedono opere di sostituzione edilizia o demolizione e ricostruzione oltre che il recupero, ove possibile, del patrimonio edilizio esistente, individuati in PRG con la sigla RCC - *Ambiti di riqualificazione edilizia e/o urbanistica della Città Consolidata* e specificamente normati con riferimento alle Schede Normative dell'Allegato 4a e 4b.
- 29.04 *Parametri edilizi*
- D, Dc, Ds = valgono le norme del precedente art 28  
 Rc = 50%; negli interventi di cui al punto g) del precedente comma è ammesso il Rc esistente con un massimo del 60%  
 Np = 3 piani con H max 10,50, fatte salve le maggiori altezze esistenti
- 29.05 *Disciplina ecologica-ambientale*  
 Ip = 15%  
 A = 1 albero / 200 mq e Ar = 2 arbusti / 100 mq negli interventi di NC
- 29.06 *Prescrizioni*

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

### **Art. 30 Tessuti residenziali aperti – TC.2**

- 30.01 Tessuti a prevalente destinazione residenziale di formazione recente in attuazione di Strumenti urbanistici generali e/o esecutivi, con impianti edificati aperti, nei quali risultano compresi insediamenti con attività commerciali e produttive esistenti confermabili alla stato di fatto o trasformabili per le destinazioni proprie di tessuto; obiettivi del Piano sono:
- migliorare la qualità edilizia con l'adeguamento funzionale degli immobili e un limitato completamento del tessuto
  - mantenere e migliorare il verde privato
  - favorire la trasformazione in usi residenziali mantenendo le destinazioni compatibili con gli *usi previsti* e gli *usi regolati* dell'art. 28.06.
- 30.02 Negli elaborati di PRG sono distinte **due** tipologie di tessuto in relazione agli Indici Uf assegnati:
- TC.2a: con  $Uf = 0,65 \text{ mq/mq}$
  - TC.2b: con  $Uf = 0,50 \text{ mq/mq}$
- 30.03 *Disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi*
- a) NC in ampliamento o di completamento del tessuto edificato esistente, ammessa con IED, nel rispetto dell'*Indice Uf* di tessuto, dei *Parametri edilizi* e delle *Prescrizioni* del successivo comma 30.06;
  - b) NC su lotti liberi, indicati in PRG o non soggetti a vincolo pertinenziale, ammessi con IEC anche per stralci funzionali alle condizioni previste all'art. 7.06 o ove possibile con IED nel rispetto delle seguenti norme:
    - $Ut = 0,25 \text{ mq/mq}$  per gli ambiti individuati in cartografia di Piano con la sigla LC elevabile a  $0,35 \text{ mq/mq}$  con recepimento Sul dagli Ambiti AV
    - $Ut = 0,35 \text{ mq/mq}$  negli altri lotti, elevabile a  $0,5 \text{ mq/mq}$  con recepimento Sul dagli Ambiti AV
    - $Vs$  (parcheggi, verde pubblico e viabilità)  $\geq 25\%$  St, fatte salve maggiori aree indicate in cartografia di PRG; sono esclusi i lotti con  $St \leq 1.500 \text{ mq}$  per i quali valgono le norme sulla cessione di aree a standards dell'art. 11;
  - c) Sostituzioni edilizie in aree a prevalente destinazione residenziale, fatti salvi gli interventi del successivo punto h), sono ammessi con IED nel rispetto dell'*Indice Uf* di tessuto e dei *Parametri edilizi*; ove la *Superficie utile linda virtuale - Suv* demolita eccede il limite di zona, la Sul ricostruita non dovrà superare **il 20% di** quella consentita dal limite di zona;
  - d) Ampliamento "una tantum" di mq. 25 di Sul per unità immobiliare negli edifici esistenti aventi indice Uf superiore all'indice di tessuto, nel rispetto dei *Parametri edilizi*, sempre che non abbiano beneficiato di tale possibilità in precedenti interventi; sono esclusi gli edifici classificati "*di interesse storico-artistico, tipologico, ambientale*" per i quali valgono le norme dell'art. 24;

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

30.04 *Parametri edilizi*

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

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

Np = 3 piani con Hmax 10,50.

30.05 *Disciplina ecologica-ambientale*

Ip = 20%

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

30.06 *Prescrizioni*

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

**Art. 31 Insediamenti commerciali-terziari esistenti – TC.3**

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

31.02 *Disciplina funzionale*

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

31.03 *Disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi*

Sono ammessi mediante IED gli interventi di MO, MS, REA, REB, NC e Demolizione e ricostruzione

31.04 *Parametri urbanistici, edilizi, ambientali*

Uf = 1,00 mq/mq

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

H = 10,50 mt

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

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

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

D = 10,00 mt

Ip = 10%

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

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

32.02 *Disciplina funzionale*

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

32.03 *Disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi*

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

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

32.04 *Parametri urbanistici, edilizi, ambientali*

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

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

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

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

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

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

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

D = 10,00 mt

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

A = 40 alberi/ha e Ar = 60 arbusti/ha di St in ambiti soggetti a SUE  
1 albero / 150 mq Sf e 1 arbusto / 40 mq di Sf in ambiti IED.

32.05 *Prescrizioni*

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

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

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

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

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

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

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

- a) la tipologia di attività;
- b) la tipologia ed il quantitativo di sostanze pericolose presenti nelle attività;
- c) le misure preventivi e mitigative adottate per controllare il rischio;
- d) le vulnerabilità territoriali ed ambientali dell'area;
- e) una valutazione di compatibilità territoriale ambientale redatta sulla base dei criteri riportati nelle Linee Guida;

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

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

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

41.01.3 Nel caso di stabilimenti esistenti di cui agli art. 6, 7 e 8, del D.lgs 334/1999 che sono sottoposti a modifiche imposte dalla normativa (quali ad esempio la variazione della classificazione delle sostanza, etc.), il gestore comunica al Comune le eventuali variazioni delle aree di danno che ne derivano, trasmettendo le informazioni di cui al punto 7 del

DM LL.PP. 9-05-2001; sulla base di tali informazioni il Comune provvede, qualora necessario, all'aggiornamento dell'Elaborato RIR, mediante variante al PRG.

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

La comunicazione di cui al presente comma deve comprendere almeno:

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

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

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

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

Modalità di attuazione:

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

Ripartizione superficie dell'Ambito:

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

Parametri urbanistici, edilizi, ambientali:

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

Disciplina funzionale:

- Mix terziario e produttivo B1, C1, C2, C3.2, C4, D1.1; abitativo max 20% Sul; Eca (ex art.17 e 18 DPR 380/2001)  $\geq$  25% Sul residenziale

- oltre a quanto disposto dai precedenti comma 41.01.1 e successivi, non è ammessa l'ubicazione di cicli produttivi di rilevante impatto ambientale, quali ad esempio depositi di gpl;
- il turn-over e gli ampliamenti delle aziende sono sottoposti all'obbligo di comunicazione al Comune.

Prescrizioni:

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

Indirizzi progettuali:

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

#### **41.03 API.2 – Ambito polifunzionale integrato territoriale**

Modalità di attuazione:

- SUE di iniziativa privata – attuazione per comparti

Ripartizione superficie dell'Ambito:

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

Parametri urbanistici, edilizi, ambientali:

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

Disciplina funzionale:

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

Prescrizioni

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

#### Indirizzi progettuali

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

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

##### Modalità di attuazione:

- SUE di iniziativa privata – attuazione per comparti

##### Ripartizione superficie dell'Ambito:

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

##### Parametri urbanistici, edilizi, ambientali:

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

##### Disciplina funzionale:

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

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

## Prescrizioni

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

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

57.01 Il sistema ambientale e agricolo si articola nelle seguenti componenti:

- Territori agricoli periurbani
- Territori agricoli
- Aree boscate
- Aree agricole di salvaguardia, mitigazione e compensazione ambientale e di realizzazione della Rete Ecologica (ex art. 33/a PRG '05)
- Edifici adibiti ad usi extragricoli sorti in area agricola
- Parco agricolo
- Aree Preparco
- Aree del Parco naturale della valle del Ticino
- Reticolo idrografico e relative fasce di rispetto

57.02 In tutte le zone agricole, l'unità di intervento ai fini dell'applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi, è costituita dai terreni di pertinenza di ciascuna azienda agricola, singola od associata, compresi nel territorio comunale e classificati come Terreni o Territori agricoli di qualunque tipo. Ai fini del calcolo della superficie minima di intervento e dell'applicazione dei parametri edilizi, vengono computate anche le superfici

- dell'azienda ricadenti all'interno della fascia di rispetto stradale e ferroviario e di rispetto cimiteriale.
- 57.03 Per l'applicazione delle presenti norme, si fa riferimento allo stato di fatto dell'azienda al momento della richiesta di concessione, da provarsi con idonea documentazione, attestante la disponibilità ed il titolo di godimento del terreno. L'area asservita ai nuovi fabbricati ed agli interventi che prevedono aumenti di Sul, determinata in rapporto agli specifici parametri d'edificabilità, deve essere espressamente indicata nella domanda di permesso di costruire anche ai fini dell'introduzione in mappa e delle verifiche previste dalle presenti norme.
- 57.04 Gli atti di assenso per gli interventi edificatori nelle zone agricole è subordinato alla presentazione al Sindaco di un atto d'impegno dell'avente diritto che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola, le classi di culture in atto ed in progetto, il vincolo del trasferimento di cubatura, le sanzioni per l'inosservanza degli impegni; l'atto è trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale ed a spese del concessionario sui registri della proprietà immobiliare. Non sono soggetti all'obbligo della trascrizione gli interventi previsti dalle lettere d), e) ed f) dell'art. 9 della Ln 28-1-1977 n. 10.
- 57.05 Per quanto attiene ai mutamenti di destinazione d'uso valgono le norme di cui al 10° e 11° comma dell'art. 25 della Lur 56/77 e s.m.i.
- 57.06 Il recupero degli edifici rurali esistenti che alla data di adozione del Progetto Preliminare del PRG risultavano abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole è ammesso, nel rispetto di eventuali limitazioni stabilite nei successivi articoli del presente Titolo, alle seguenti condizioni:
- sono ammessi gli usi abitativi A1, E1.1 nonché quelle agrituristiche E2, gli esercizi pubblici quali bar e ristoranti e le attività sociali, culturali e per il tempo libero; non sono ammesse attività produttive né quelle direzionali, ricettive e commerciali che non siano connesse alle attività agrituristiche;
  - gli interventi di recupero devono prevedere un'adeguata valorizzazione dei caratteri tipologici e degli elementi costruttivi originari, o corrispondenti a quelli tradizionali della tipologia rurale; tipi di intervento ammessi **Meo**, **MS**, **RC**, **RS**, Restauro e **Risanamento conservativo**, **REA**, **REB**, **SV** Sostituzione Edilizia ai sensi dell'Art. 13 della Lur 56/77 e s.m.i;
  - sono ammessi incrementi della Sul sino ad un massimo del 20% solo se rispondente all'adeguamento igienico-funzionale; la struttura preesistente, oltre ad essere documentata e chiaramente percettibile, dovrà avere una superficie minima tale da rispondere ai requisiti dell'art. 3 del DM 5-07-1975 (l'alloggio monostanza dovrà avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a 28 mq per una persona e a 38 mq se per due persone); sono inoltre richiamate le norme della LR n. 9 del 20-04-2003 "Norme per il recupero funzionale dei rustici"
  - gli interventi non dovranno prevedere l'apertura di nuove strade di accesso
  - con eccezione delle opere che a giudizio della Commissione Edilizia saranno considerate superfetazioni di epoca recente e per le quali è prescritta la demolizione, tutti i manufatti dovranno essere migliorati e riqualificati nei caratteri e nella qualità edilizia; è prescritto l'uso di forme architettoniche semplici, nonché di materiali ed elementi costruttivi di tipo tradizionale, appartenenti al contesto ed alla tradizione storica locale, ed in particolare: coperture in tegole di coppo, orditure di coperture in legno, infissi in legno ed a persiana, paramenti esterni intonacati od in mattone facciavista, manufatti in ferro di fattura lineare; non sono ammessi rivestimenti in pietra, né piastrelle;
  - per quanto non riportato o in eventuale contrasto valgono le norme dell'art. 25 della LR 56/77 e s.m.i.
- 57.07 In tutti gli ambiti di cui al presente Titolo valgono le prescrizioni della Lg 4-02-1963 n. 58 relative alle limitazioni d'altezza ed alla realizzazione di ostacoli nell'area di rispetto dell'Aeroporto di Cameri e della Malpensa, come risulta rappresentata nelle tavole del PRG.

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

- 57.07.01 Linea di rappresentazione della "Superficie Orizzontale Esterna": nelle aree comprese tra il confine comunale nord e la suddetta linea rappresentata in cartografia di PRG sono da sottoporre a limitazione:
- le discariche, per la cui valutazione di accessibilità da realizzare in prossimità degli aeroporti si dovrà fare riferimento alle "*Linee guida per la valutazione della messa in opera di impianti di discarica in prossimità del sedime aeroportuale*", pubblicate sul sito Internet di ENAC [www.enac-italia.it](http://www.enac-italia.it)
  - altre fonti attrattive di fauna selvaticanell'intorno aeroportuale quali impianti di depurazione acque reflue, laghetti e bacini d'acqua artificiali, canali artificiali, produzioni di acquicoltura, aree naturali protette, piantagioni, coltivazioni agricole e vegetazione estesa, industrie manifatturiere, allevamenti di bestiame. Per la valutazione di accettabilità degli impianti di cui sopra da realizzare in prossimità degli aeroporti, con l'individuazione delle tecniche di mitigazione delle fonti di attrazione, si dovrà fare riferimento alle "*Linee guida relative alla valutazione delle fonti attrattive di fauna selvatica in zone limitrofe agli aeroporti*" pubblicate sul sito Internet di ENAC [www.enac-italia.it](http://www.enac-italia.it)
- 57.07.02 Linea di rappresentazione delle "Limitazioni degli Impianti Eolici – Aree di Incompatibilità Assoluta": nelle aree comprese tra il confine comunale nord e la suddetta linea rappresentata in cartografia di PRG sono vietati impianti eolici.
- 57.07.03 Linea di rappresentazione delle "Limitazioni degli Impianti Eolici – Aree in cui è richiesta una Valutazione Specifica di ENAC": nelle aree comprese tra il confine comunale nord e la suddetta linea rappresentata in cartografia di PRG gli impianti eolici sono sottoposti ad una valutazione specifica di ENAC.
- 57.07.04 Linea di rappresentazione delle Limitazioni a Sorgenti Laser e Proiettori ad Alta Intensità: nelle aree comprese tra il confine comunale nord e la suddetta linea rappresentata in cartografia di PRG la valutazione di accettabilità di luci pericolose e fuorvianti ed in particolare del laser, dovrà fare riferimento ai requisiti indicati nel "Regolamento per la Costruzione e l'Esercizio degli Aeroporti" Cap. 6 – par. 1.3.
- 57.08 In tutti i territori agricoli e nelle aree pre-parco, in attuazione di quanto prescritto dall'art. 12, comma 11 del P.T.R. Ovest Ticino, le fasce di rispetto a cui è consentita la coltivazione dei riso sono così stabilite in:
- mt. 100 dagli aggregati di abitazione, dai cimiteri, dalle aree per attrezzature e servizi urbani e territoriali;
  - mt 20 dalle abitazioni sparse
  - misura prevista dal DPR n. 236 del 24-05-1988 e s.m.i. dai punti di captazione delle acque ad uso idropotabile.
- 57.09 Ai sensi dell'art. 1, comma 1 della Lr 21/1999 l'attività di bonifica ed irrigazione è finalizzata allo sviluppo, alla tutela, e alla valorizzazione delle produzioni agricole con particolare riguardo alla qualità, alla difesa e conservazione del suolo, alla regolazione delle acque e alla salvaguardia dell'ambiente e delle risorse naturali

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

- 66.01 Nelle aree con edifici residenziali, sorti in area agricola, si applicano le seguenti norme:
- a) sono ammessi gli usi abitativi A1 e i fabbricati accessori dell'art. 13.08
  - b) sono ammessi gli interventi di MO, MS, RS, RC, REA, REB; sono sempre ammessi gli interventi di recupero e trasformazione dei rustici nel rispetto delle norme della Lr 9/2003 e dalla Circolare 9/11/03 n. 5.PET; gli ampliamenti degli alloggi esistenti sono

ammessi nella misura di 50 mq. di Sul per Ui; nel caso di abitazioni unifamiliari esistenti è ammesso l'ampliamento e/o sopraelevazione al fine di aggiungere una nuova unità immobiliare pari all'esistente e solo qualora ciò si renda necessario per le esigenze del nucleo familiare; negli edifici in condizioni degradate o che ricadono in fasce di rispetto o di vincolo sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione della Sul esistente esternamente al perimetro delle fasce o del vincolo stesso **con pari Sul e con gli eventuali ampliamenti ammessi dal presente comma.**

d) *Parametri*

- Numero piani: 2 fuori terra + sottotetto abitabile
- Rc = 50% Sf; per gli interventi di cui alla Lr 9/2003 Rc=40%
- Ip = 30%
- D = quella prescritta all'art. 28.07 punto 3 a)
- Dc = 5.00 mt
- Ds  $\geq$  10,00 mt e con i minimi dell'art. 48

e) tutti gli interventi di cui al presente comma si attuano con IED.

#### Art. 86 Classe IIIb4

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



## COMUNE DI GALLIATE

### ISTANZE PER VARIANTE ART. 17 COMMA 12 L.R. 56/77 e s.m.i DI CUI ALL'AVVISO PUBBLICO DEL 30/06/2015 (D.G.C. 130 del 29/06/2015 e successive)

#### ISTANZA Lettera D7

**RICHIEDENTE:**  
**SETTORE PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE DEL COMUNE DI GALLIATE**

**RIFERIMENTI CATASTALI:**  
**TERRITORIO COMUNALE**

**NdA PRGC 2008 VIGENTE:**

TITOLO IV - CAPO I – Art. 63  
PRE-PARCO

#### **RICHIESTA**

Correzione dell'art. 63 del TITOLO IV - CAPO I delle NdA del PRGC 2008 VIGENTE.

#### **NOTE**

Correzione di refusi.

#### **RELAZIONE TECNICA ALLA RICHIESTA**

Correzione di refusi relativamente alle Attività Seveso e all'ambito S19 (S18).

#### **RELAZIONE URBANISTICA**

Tale Variante s'inquadra nei disposti dell'Art.17 LR56/77 comma 12 lettera a) per cui non costituiscono Varianti al PRG le correzioni di errori materiali, nonché gli atti che eliminano contrasti fra enunciazioni dello stesso strumento e per i quali sia evidente e univoco il rimedio.

## VARIANTE

La Variante s'inquadra nei disposti dell'Art.17 LR56/77 comma 12 lettera a) per cui non costituiscono Varianti al PRG le correzioni di errori materiali, nonché gli atti che eliminano contrasti fra enunciazioni dello stesso strumento e per i quali sia evidente e univoco il rimedio.

Testo:

### Art. 63 Pre-parco

- 63.01 Le aree pre-parco sono poste ai margini dell'area del Parco del Ticino e sono caratterizzate da aree agricole e da ampie aree boscate d'interesse ambientale, per le quali si rende necessario un complesso di interventi conservativi e manutentivi, oltre all'esistenza di insediamenti ed attività di trasformazione del territorio (cave, discariche, complessi ricettivi ed agrituristici) per i quali si rendano necessari adeguati interventi di recupero e di riqualificazione funzionale ed ambientale.
- 63.02 Le aree di cui al presente articolo sono delimitate in cartografia del PRG e comprese in uno o più Piani Particolareggiati Esecutivi d'iniziativa pubblica con i contenuti di cui agli articoli 38 e 39 della Lur 56/77 e s.m.i.
- 63.03 Obiettivi e contenuti dei P.P.E. sono i seguenti:
- a) individuare sul territorio agricolo gli interventi necessari per il recupero, valorizzazione e conservazione attiva dei caratteri agricoli e degli impianti delle aree boscate, compresa l'individuazione delle aree ove, sulla base di un'adeguata analisi agrotecnica-forestale e paesaggistica, risulti necessario ampliare, modificare e riordinare l'estensione delle stesse;
  - b) stabilire opere e/o oneri di compensazione ambientale connessi alla dimensione degli interventi di trasformazione ed alla estensione delle aree di miglioramento compensativo, con particolare riferimento alla riqualificazione delle aree boscate ed all'impianto di filarie e siepi arbustive, definendone le modalità di realizzazione e/o corresponsione;
  - c) individuare gli interventi infrastrutturali, viabilistici e di servizio necessari per un'ordinata organizzazione della fruizione e dell'accessibilità pubblica, tenendo conto che le singole opere e manufatti devono risultare compatibili con i caratteri ambientali ed ecologici della zona; gli interventi dovranno essere distinti in relazione ai diversi modi di accesso (pedonale, ciclabile, veicolare) valorizzando in particolare le escursioni e la mobilità non motorizzata;
  - d) individuare, nelle aree che sono state oggetto di interventi di trasformazione e modifica dell'assetto agricolo ed idrogeologico, le modalità di ripristino ambientale, con il recupero sia ai fini agroforestali, che sociali, ricreativi, sportivi e ricettivi, questi ultimi nel rispetto delle norme successive;
  - e) attribuire agli edifici esistenti gli indici, le prescrizioni e le destinazioni d'uso compatibili con l'assetto generale e vocazioni specifiche della zona, con il prioritario mantenimento e salvaguardia dell'attività agricola in essere;
  - f) individuare le aree e gli immobili per i quali gli interventi potranno essere ammessi con intervento edilizio diretto, con la precisazione delle destinazioni d'uso delle singole aree e l'individuazione delle unità d'intervento con indicazione delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
  - g) individuare gli immobili da espropriare al fine di realizzare gli interventi pubblici con particolare riguardo alle attrezzature, infrastrutture, opere ed impianti d'interesse generale.
- 63.04 *Disciplina funzionale*
- Nelle aree di cui al presente articolo, la precisazione delle singole destinazioni d'uso sarà effettuata dai PPE con riferimento alle seguenti attività:
- a) attività agricole e silvo-pastorali, con riferimento all'art. 60 e 61 delle presenti NdA. ed alle norme dell'art. 25 della Lur 56/77 e s.m.i., limitatamente agli usi E1.1, E1.2, E1.3,

E1.5, C1.7; le attrezzature per gli usi E1.6 per il ricovero e allevamento di animali domestici sono ammesse limitatamente alle aree pubbliche adiacenti all'attuale canile sanitario in Strada del Piaggio e nel comparto del PPE a nord della SS. 341;

- b) attività ricreative, sportive e del tempo libero all'aperto e compatibili con i caratteri ambientali della zona, quali maneggi e centri ippici, aree attrezzate per il golf, centro di nuoto, campi per la disciplina sportiva del tennis, calcio, pallavolo, ecc.; sono escluse attività connesse alla motorizzazione, nonché il rimessaggio di caravan, roulotte e simili, anche a cielo aperto;
- c) attività ~~agre~~ituristiche ed attività terziarie, ricettive alberghiere ed extralberghiere connesse alle attività ricreative (usì A1.2, B1, C1.1 limitatamente alle unità di vicinato, C1.3, E2;
- d) eventuali residenze turistiche sono ammesse nei limiti del 20% della capacità insediativa di cui ai successivi commi.

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

63.05

#### *Parametri urbanistici, edilizi, ambientali*

- a) Negli interventi relativi ad attrezzature ed infrastrutture a servizio dell'attività agricola, ivi comprese le residenze dell'imprenditore e/o del conduttore, valgono le norme di cui al precedente art. 59, ivi comprendendo in tali attività anche quelle relative agli allevamenti di animali di campagna.
- b) Il dimensionamento delle aree da destinare a nuove attività ed attrezzature ricettive, ricreative, sportive e del tempo libero all'aperto, è fatta in sede di PPE, tenendo conto delle seguenti modalità :
  - prioritariamente devono essere recuperate e riqualificate le aree attualmente destinate alla coltivazione di cave e ad usi di deposito e nelle quali sono in corso, o sono dismesse, attività che non abbiano un'adeguata compatibilità con il contesto (quali circuiti motorizzati, discariche, ecc.);
  - le nuove volumetrie da destinare ad attrezzature ricettive alberghiere ed extralberghiere, esercizi pubblici, servizi ed attrezzature per le attività ricreative (quali club-~~ha~~ouse, dormitory- ~~ha~~ouse, locali di ristoro e di accoglienza) devono essere contenute nell'indice di densità territoriale  $U_t = 0,005 \text{ mq/mq}$ , calcolato sull'intera estensione della zona o sub-zona assoggettata a PPE; le volumetrie realizzabili saranno assegnate dal PPE alle singole zone d'intervento e di specifica destinazione d'uso, indipendentemente dai riferimenti fondiari che hanno concorso alla determinazione della capacità insediativa;
  - deve essere prioritariamente previsto il recupero e la riqualificazione di volumi esistenti; sono sempre ammessi gli interventi a servizio dell'attività agricola nel rispetto delle norme di cui all'art. 59; sono sempre ammessi, indipendentemente dai limiti volumetrici, edifici e locali tecnici per il ricovero delle attrezzature e dei mezzi a servizio della gestione e manutenzione delle aree;
  - in tutte le aree deve essere prevista un'adeguata dotazione di parcheggi pubblici e/o d'uso pubblico, dimensionati in relazione all'utenza prevista; le eventuali attrezzature ricettive dovranno dotarsi di aree di parcheggio pubblico o d'uso pubblico alberato non inferiore al 100% della Sul; in sede di PPE dovranno essere individuate le aree da attrezzare per la sosta anche a servizio dell'escursionismo e della mobilità pedonale nel Parco del Ticino;
  - $H_{max} = 10,00 \text{ mt}$ ; sono esclusi dai limiti d'altezza le strutture e sovrastrutture destinate alle attività agricole e/o sportive e ricreative nei limiti strettamente necessari;
  - $R_c = 50\%$  dell'area asservita agli insediamenti ammessi;
  - $D_c \geq 1/2 H$ , con un minimo di 5,00 mt;
  - $D_s \geq 10,00 \text{ mt}$  e con i minimi dell'art. 48;
  - prescrizioni particolari sono stabilite in sede di P.P.E.

63.06 Sino alla formazione del PPE, sulle aree e sugli immobili in esso compresi sono ammessi, purché conformi agli indirizzi normativi della scheda d'ambito SA ~~19~~ 18 ed alle norme dell'art. 25 del Piano Territoriale Regionale "Ovest Ticino":

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

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



## COMUNE DI GALLIATE

### ISTANZE PER VARIANTE ART. 17 COMMA 12 L.R. 56/77 e s.m.i DI CUI ALL'AVVISO PUBBLICO DEL 30/06/2015 (D.G.C. 130 del 29/06/2015 e successive)

#### ISTANZA Lettera D8

**RICHIEDENTE:**  
**SETTORE PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE DEL COMUNE DI GALLIATE**

**RIFERIMENTI CATASTALI:**  
**TERRITORIO COMUNALE**

**NdA PRGC 2008 VIGENTE:**

TITOLO V - CAPO I - Art. 71  
STRUTTURE DI VENDITA

#### **RICHIESTA**

Correzione dell'art. 71 del TITOLO V - CAPO I delle NdA del PRGC 2008 VIGENTE.

#### **NOTE**

Correzione di refuso.

#### **RELAZIONE TECNICA ALLA RICHIESTA**

Correzione di refuso relativamente alla Tabella 3 DCR n. 59-10831 del 24.3.2006.

#### **RELAZIONE URBANISTICA**

Tale Variante s'inquadra nei disposti dell'Art.17 LR56/77 comma 12 lettera a) per cui non costituiscono Varianti al PRG le correzioni di errori materiali, nonché gli atti che eliminano contrasti fra enunciazioni dello stesso strumento e per i quali sia evidente e univoco il rimedio.

## VARIANTE

La Variante s'inquadra nei disposti dell'Art.17 LR56/77 comma 12 lettera a) per cui non costituiscono Varianti al PRG le correzioni di errori materiali, nonché gli atti che eliminano contrasti fra enunciazioni dello stesso strumento e per i quali sia evidente e univoco il rimedio.

Testo:

### Art. 71 Strutture di vendita

- 71.01 Nel territorio Comunale di GALLIATE nel rispetto della Tabella della Compatibilità territoriale allo sviluppo (Tabella 63 DCR n. 59-10831 del 24.3.2006) sono consentiti:
- 1) *esercizi di vicinato*: consentiti anche esternamente all'Addensamento e alle localizzazioni commerciali purché compresi in ambiti già edificati (salvo che si tratti di aree o edifici già destinati a servizi pubblici) ed in aree e/o edifici ove la destinazione commerciale al dettaglio sia consentita dallo strumento urbanistico generale e/o esecutivo vigente ed operante;
  - 2) *medie e grandi strutture di vendita*: consentite esclusivamente negli Addensamenti e nelle Localizzazioni commerciali, (salvo che si tratti di aree o edifici già destinati a servizi pubblici) ed in aree e/o edifici ove la destinazione commerciale al dettaglio sia consentita dallo strumento urbanistico generale e/o esecutivo vigente ed operante.
- 71.02 La Superficie di Vendita, ai sensi dell'art. 5 della DCR n. 59-10831, si determina per ciascun esercizio commerciale calcolando la sola area coperta, interamente delimitata dai muri e al netto degli stessi, che costituisce la Superficie linda di pavimento ai fini del rilascio del Permesso di Costruire o dell'autorizzazione edilizia. La Superficie di Vendita annessa ad attività produttiva, industriale o artigianale, deve essere ricavata, in condizioni di sicurezza, nello stesso immobile nel quale avviene la produzione; essa non deve superare quella massima prevista per gli esercizi di vicinato.



## COMUNE DI GALLIATE

### ISTANZE PER VARIANTE ART. 17 COMMA 12 L.R. 56/77 e s.m.i DI CUI ALL'AVVISO PUBBLICO DEL 30/06/2015 (D.G.C. 130 del 29/06/2015 e successive)

#### ISTANZA Lettera D9

**RICHIEDENTE:**  
**SETTORE PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE DEL COMUNE DI GALLIATE**

**RIFERIMENTI CATASTALI:**  
**TERRITORIO COMUNALE**

**NdA PRGC 2008 VIGENTE:**

ALLEGATO 1A  
B - IMMOBILI DI RICONOSCIUTA QUALITA' TIPOLOGICA E ARCHITETTONICA E CON  
PREVALENTE INTEGRITA' DI CONSERVAZIONE DELL'IMPIANTO ORIGINARIO

#### RICHIESTA

Correzione dell'ALLEGATO 1A  
B - IMMOBILI DI RICONOSCIUTA QUALITA' TIPOLOGICA E ARCHITETTONICA E CON  
PREVALENTE INTEGRITA' DI CONSERVAZIONE DELL'IMPIANTO ORIGINARIO

#### NOTE

Correzione di refuso.

#### RELAZIONE TECNICA ALLA RICHIESTA

Correzione di refuso.

#### RELAZIONE URBANISTICA

Tale Variante s'inquadra nei disposti dell'Art.17 LR56/77 comma 12 lettera a) per cui non costituiscono Varianti al PRG le correzioni di errori materiali, nonché gli atti che eliminano

contrast fra enunciazioni dello stesso strumento e per i quali sia evidente e univoco il rimedio.

## VARIANTE

La Variante s'inquadra nei disposti dell'Art.17 LR56/77 comma 12 lettera a) per cui non costituiscono Varianti al PRG le correzioni di errori materiali, nonché gli atti che eliminano contrasti fra enunciazioni dello stesso strumento e per i quali sia evidente e univoco il rimedio.

Testo:

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

TIPOLOGIA -NOME	LOCALIZZAZIONE
B1-Edificio civile	piazza Rossari 5
B2-Edificio civile	via XXV Aprile 55
B3 / B4-Edificio civile	via XXV Aprile 1
B5-Edificio civile	p.zza S. Giuseppe 25
B6-Edificio civile	p.zza S. Giuseppe 12/13
B7-Edificio civile	via S.Martino 2
B8-Edificio civile	viale L. da Vinci
B9-Edificio civile	viale L. da Vinci 19/23
B10-Edificio civile	viale L. da Vinci 28
B11-Edificio civile	viale L. da Vinci 51
B12-Edificio civile	p.zza V. Veneto 2
B13-Edificio civile	p.zza V. Veneto 9
B14-Edificio civile	p.zza V. Veneto 11
B15-Edificio civile	via SS Martiri 21
B16-Edificio civile	via P. Custodi 38
B17-Edificio religioso	via C. Diana 39
B18-Edificio civile	via Trieste 30/34
B19-Edificio civile	via Trieste 38
B20-Edificio civile	via Trieste 86
B21-Manufatto – ciminiera (SIAP)	via Trieste 84 / via Ravizza 6
B22-Edificio pubblico (ex Macello)	via Ravizza 6
B2 <del>23</del> -Edificio ex industriale (SEIT)	via Roma 73
B24-Edificio pubblico Municipio	p.zza Martiri 24 - p.zza V. Veneto 18
B25-Edificio civile	p.zza V. Veneto 2/3
B26-Edificio civile	via Caduti per la Patria 1
B27-B28-Edificio civile	via Manzoni 8
B29-Edificio civile	p.zza Martiri 2
B30-Edificio civile	via Manzoni 13
B31-Edificio civile	via Manzoni 36
B32-Edificio civile	via Matteotti 65/67
B33-Edificio civile	p.zza Martiri 7
B34-Edificio civile	via Mameli 2/4 - p.zza Martiri

B35-Edificio civile	p.zza Martiri 1
B36-Edificio civile	via Mameli 3
B37-Edificio civile	via Mameli 43 / via Matteotti 29
B38 -Edificio civile	via Matteotti 25 / 27
B39-Edificio civile	via Matteotti 1
B40-Edificio civile	viale Cavour 67 / 69 - via Buonarroti
B41-Edificio civile	via Varzi 7 / 11
B41bis-Recinzione ex ASL	via Varzi 19
B42-Edificio civile	via Varzi 22
B43-Edificio civile	via Varzi 50A- 58
B44-Edificio civile	via S. Pellico 2
B45-Ex Mulino S. Agostino	via S. Pellico 3
B46-Edificio civile	via S. Pellico 4
B47-Edificio civile	via S. Pellico 4
B48-Edificio civile	via S. Pellico 22
B48bis-Edificio ex industriale (Belletti)	via Garibaldi 4
B49-Edificio civile	viale B. Quagliotti 113 / 115
B49b-Edificio civile	via Gambero 93
B50-Edificio civile	viale Dante 42
B51-Edificio civile	viale Dante 59 / 63
B52-Edificio civile	viale Dante 73
B53-Edificio civile	via Montenero 1 - via Novara 63
B54-Edificio civile	via Q. Sella 29
B55-Edificio religioso – Cappella Scaglia	strada Vicinale Baraggiola
B56-Edificio ex industriale TST	via Varallino 148-160
B57-Edificio religioso chiesa della Madonnina	p.zza Rossari
B58-Mulino Montereggio	strada Montereggio
B59-Vecchia Dogana	strada della Dogana – strada della Montagna
B60- Ponte di ferro Fiume Ticino	
B61- Mulino di Vulpiate	
B62-Opere idrauliche Diramatore Vigevano	



## COMUNE DI GALLIATE

### ISTANZE PER VARIANTE ART. 17 COMMA 12 L.R. 56/77 e s.m.i DI CUI ALL'AVVISO PUBBLICO DEL 30/06/2015 (D.G.C. 130 del 29/06/2015 e successive)

#### ISTANZA Lettera D10

**RICHIEDENTE:**  
**SETTORE PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE DEL COMUNE DI GALLIATE**

**RIFERIMENTI CATASTALI:**  
**TERRITORIO COMUNALE**

**NdA PRGC 2008 VIGENTE:**

NESSUNA

#### **RICHIESTA**

NUOVO ART. 32bis – ATTREZZATURE MILITARI

#### **NOTE**

Inserimento di nuovo articolo delle NdA del PRGC 2008 VIGENTE.

#### **RELAZIONE TECNICA ALLA RICHIESTA**

Inserimento di nuovo articolo delle NdA del PRGC 2008 Vigente in relazione alla mancanza di tali destinazioni sul territorio pianificato del PRGC 2008 Vigente e con particolare riferimento alle aree TIRO A SEGNO DI GALLIATE di cui all'Istanza 4 DEL 17/01/2012 PROT. N. 1136.

Le aree militari risultano, in generale, insediate nei nuclei urbani a partire dalla seconda metà dell' '800; l'inserimento del nuovo articolo delle NdA del PRGC 2008 Vigente è proposto quindi nella categoria della "CITTÀ CONSOLIDATA" ed in particolare nel TITOLO II – CAPO II delle NdA del PRGC 2008 Vigente poiché non riferibile in nessun modo agli altri capi del TITOLO II – SISTEMA INSEDIATIVO e nel particolare:

- CITTA' STORICA

- CITTA' PROGRAMMATA
- CITTA' DELLA TRASFORMAZIONE

## **RELAZIONE URBANISTICA**

Tale Variante s'inquadra nei disposti dell'Art. 17 LR56/77 comma 12 lettera b) per cui non costituiscono Varianti al PRG gli adeguamenti di limitata entità della localizzazione delle aree destinate alle infrastrutture, agli spazi e alle opere destinate a servizi sociali e ad attrezzature di interesse generale e non incide sui parametri generali del Piano.

## **VARIANTE**

La Variante s'inquadra nei disposti dell'Art. 17 LR56/77 comma 12 lettera b) per cui non costituiscono Varianti al PRG gli adeguamenti di limitata entità della localizzazione delle aree destinate alle infrastrutture, agli spazi e alle opere destinate a servizi sociali e ad attrezzature di interesse generale e non incide sui parametri generali del Piano.

Testo:

*TITOLO II – CAPO II Art. 32bis*

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

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



## COMUNE DI GALLIATE

### ISTANZE PER VARIANTE ART. 17 COMMA 12 L.R. 56/77 e s.m.i DI CUI ALL'AVVISO PUBBLICO DEL 30/06/2015 (D.G.C. 130 del 29/06/2015 e successive)

**ISTANZA N. 4  
DEL 17/01/2012  
PROT. N. 1136**

**RICHIEDENTE:  
TIRO A SEGNO NAZIONALE DI GALLIATE**

**RIFERIMENTI CATASTALI:  
FG 47 MAPP 72**

**NdA PRGC 2008 VIGENTE:**

TITOLO I - CAPO II - Art. 8  
STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI  
TITOLO II - CAPO IV - Art. 39 - 39.07.1  
AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA E AMBIENTALE – AT.4a  
TITOLO III - CAPO II - Art. 43 – 44  
ATTREZZATURE SPORTIVE ESITENTI - AS  
TITOLO III - CAPO III - Art. 48  
INFRASTRUTTURE VIABILISTICHE E RELATIVE FASCE DI RISPETTO  
TITOLO III - CAPO IV - Art. 54  
FASCE DI RISPETTO AI POZZI DI CAPTAZIONE DELL'ACQUEDOTTO  
TITOLO IV - CAPO I - Art. 65  
RETICOLO IDROGRAFICO E RELATIVE FASCE DI RISPETTO

### **RICHIESTA**

Cambio di destinazione urbanistica dell'area del Tiro a Segno, da area "Verde/Viabilità" a "Impianto di Interesse Generale", soggetta solo alla specifica normativa di settore, così come emanata dall'Ispettorato Infrastrutture dell'Esercito od altro Ente od Istituto che dovesse subentrare nei compiti o, in subordine, come "Impianto sportivo" esistente.

### **NOTE**

L'istanza con all'oggetto la ridefinizione dell'ambito AT.4a è collegata con parte del medesimo intento alle istanze:

- ISTANZA N. 63 DEL 23/12/2015 PROT. N. 28338 RICHIEDENTE SIG. FEGGI GIANCARLO
- ISTANZA N. 64 DEL 23/12/2015 PROT. N. 28339 RICHIEDENTE SIG. BOZZOLA DOMENICO GIUSEPPE
- ISTANZA N. 79 DEL 30/12/2015 PROT. N. 28757 RICHIEDENTE SIG. FERRARI GIACOMO, FERRARI CARLA, FERRARI GIUSEPPINA

Obiettivo della Variante è stralciare l'area del Tiro a Segno dall'Ambito AT.4a, di cui rappresenta quota a Verde Pubblico (VP) e area Attrezzature Sportive (AS), producendo, nei limiti di coerenza con l'edificato esistente, il minor effetto possibile sulle previsioni del P.R.G.C. 2008 Vigente.

## **RELAZIONE TECNICA ALLA RICHIESTA**

L'attuale area destinata al Tiro a Segno risulta di proprietà del Demanio dello Stato – Ramo Difesa Esercito ed è a oggi immotivatamente destinata dal P.R.G.C. 2008 Vigente a Verde Pubblico dell'Ambito AT.4a; su tale area è prevista anche una viabilità di collegamento tra le aree a sud e quelle nord del Tiro a Segno come prolungamento della Via 2 Giugno e della Via 10 Febbraio 1947 Vittime delle Foibe. Tale situazione rende di fatto inattuabili, per l'impianto del Tiro a Segno, gli adeguamenti soggetti a Normativa Tecnica specifica dell'Ispettorato Infrastrutture dell'Esercito per l'impianto che svolge Pubblico Servizio per lo Stato. Si richiede pertanto lo stralcio del Tiro a Segno dall'Ambito AT.4a con la sua conseguente riduzione e ridefinizione nell'impianto generale.

La Variante prevede lo stralcio dell'area del Tiro a Segno con l'eliminazione della destinazione a Verde Pubblico (VP), della destinazione a Attrezzature Sportive (AS), l'eliminazione dei tracciati viari provenienti da sud ed il mantenimento della viabilità prevista per il collegamento con via Buonarroti (proiezione della Via 2 Giugno). Il collegamento con la Via Buonarroti previsto ad est dell'ambito AT.4a viene invece traslato sul sedime del tracciato previsto dal PRGC 2005 per il mantenimento dei fabbricati agricoli esistenti fatte salve le norme di rispetto ai pozzi dell'acquedotto di cui all'art. 54.04 delle NdA del P.R.G.C. 2008 Vigente.

La viabilità di collegamento tra Via Tiro a Segno e Via Sempione prevista nel tratto verso Via Tiro a Segno in coerenza con la fascia ristretta del pozzo dell'acquedotto, viene invece rettificata lungo la parallela del Tiro a Segno ai sensi dell'Art. 88.02b delle NdA del P.R.G.C. 2008 Vigente come strada comunale “non diversamente localizzabile”.

## **RELAZIONE URBANISTICA**

Tale Variante, che ha lo scopo di restituire al Tiro a Segno una sua destinazione propria, ha come conseguenza la ridefinizione dell'Ambito AT.4a di cui viene ridotta la St e la relativa dotazione di Verde Pubblico (VP) ed eliminata l'area per Attrezzature Sportive (AS).

Tale riduzione produce una riparametrazione dei dati quantitativi di cui alle Tabelle 17b e 18b dell' Elab. I1 allegato al P.R.G.C. 2008 Vigente, mentre vengono mantenute inalterate le percentuali previste dall'art. 39.07.1 delle NdA del P.R.G.C. 2008 Vigente.

Tale Variante s'inquadra nei disposti dell'Art. 17 LR56/77 comma 12 lettera b) per cui non costituiscono Varianti al PRG gli adeguamenti di limitata entità della localizzazione delle aree destinate alle infrastrutture, agli spazi e alle opere destinate a servizi sociali e ad

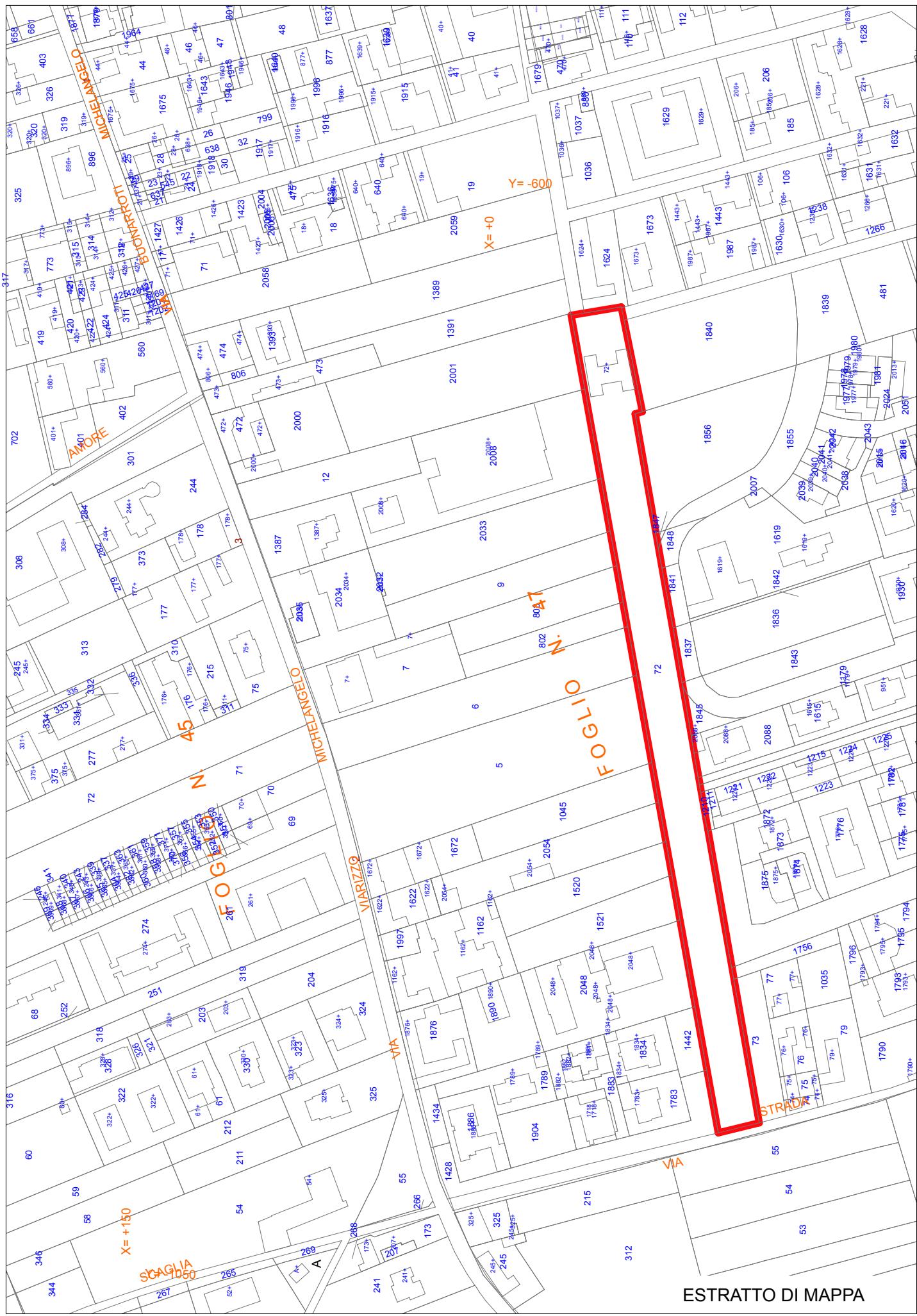
attrezzature di interesse generale e contestualmente nei disposti dell'Art. 17 LR56/77 comma 12 lettera e) per cui non costituiscono Varianti al PRG le determinazioni volte ad assoggettare porzioni del territorio alla formazione di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata e le delimitazioni delle stesse.

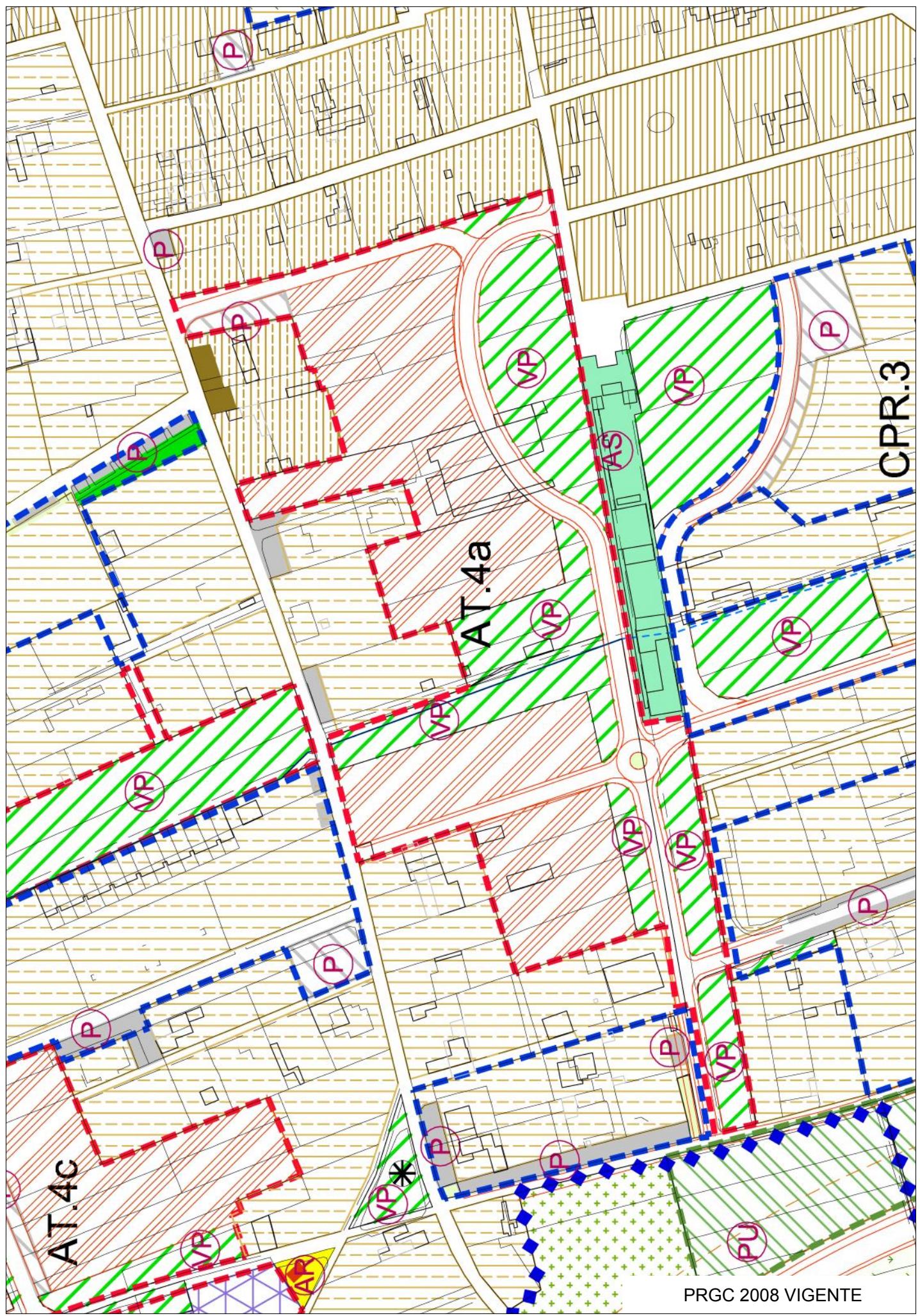
## **VARIANTE**

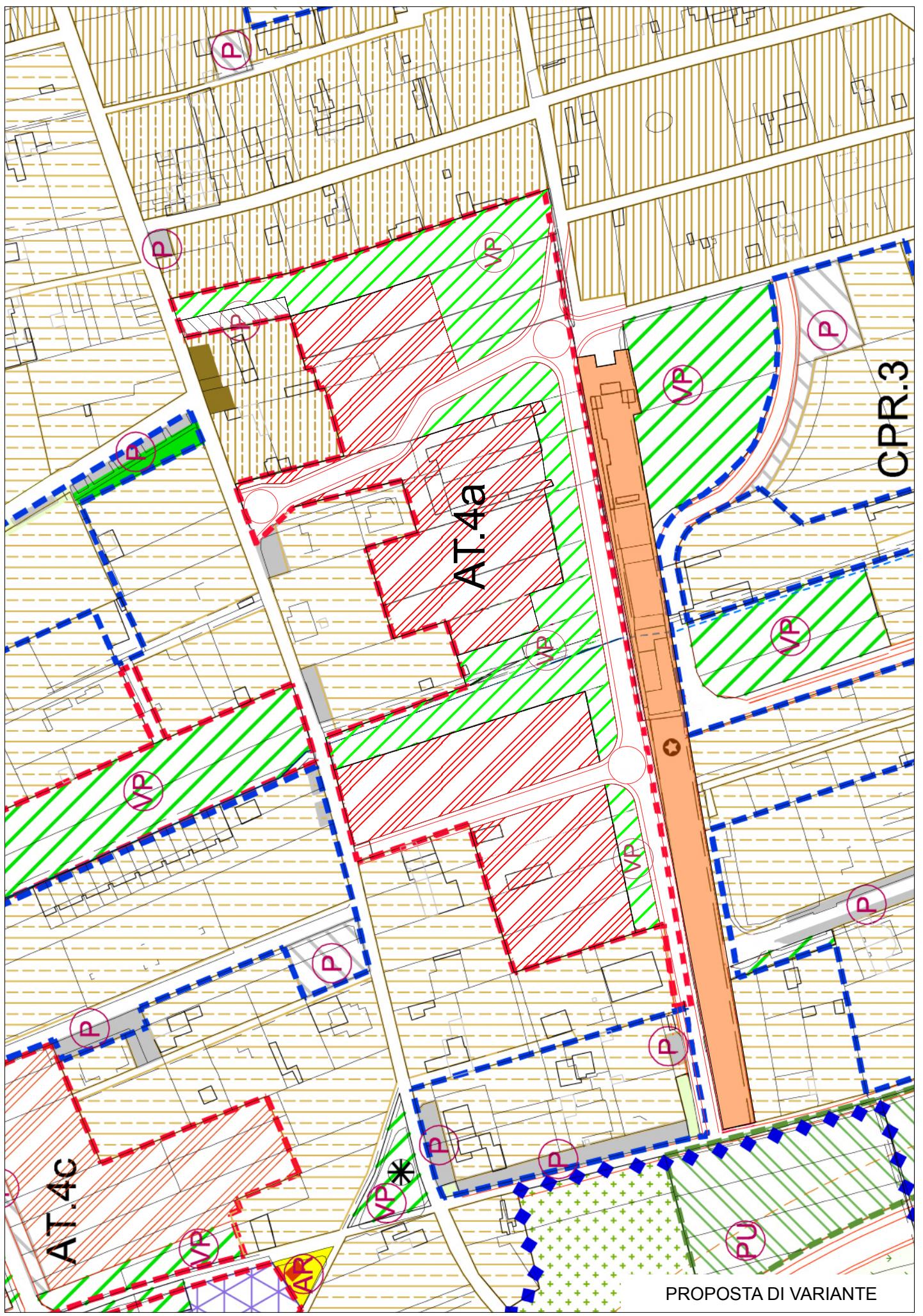
Da TITOLO II CAPO IV Art. 39 – Ambiti di Trasformazione urbanistica e ambientale – AT.4a a TITOLO II – CAPO II Art. 32bis – Attrezzature militari.

Da TITOLO III CAPO II Art. 43-44 – Attrezzature sportive esistenti - AS a TITOLO II CAPO II Art. 32bis – Attrezzature militari.

Con modifica agli Elaborati grafici P2.A (1:5000), P3.A (1:2000) ed Elaborato I1 (Tabella 17b e Tabella 18b).









# COMUNE DI GALLIATE

## Provincia di Novara

# P.R.G.C.

# 2008

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



## ELABORATI ILLUSTRATIVI

## PROGETTO DEFINITIVO MARZO 2009

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

Adozione Progetto Definitivo  
D.C.C. N° ..... del ...../..../.....

**Progettisti:**  
Progetto Urbanistico  
Capogruppo  
Prof. Arch. Federico Oliva Studio FOA Milano  
Arch. Piergiorgio Vitillo - Studio FOA Milano  
Arch. Paolo Galuzzi - Studio FOA Milano  
Arch. Giovanni Gramegna - Coop.Arch. G.1 Novara  
Arch. Giulio Rigotti - Coop.Arch. G.1 Novara  
Con  
Arch. Elena Solero - Studio FOA Milano  
Arch. Anna Colombo - Coop.Arch. G.1 Novara

**Il Sindaco:**  
Prof. Arturo Boccaro

**L'Assessore all'Urbanistica:**  
Sig. Ezio Gallina

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

**Il Segretario Comunale:**  
Dott. Luigi Garegnani

**Indagini Acustiche**  
Ing. Raffaele Pisani Rivoli

**Indagini Geologiche**  
Dott.ssa Anna Maria Ferrari Novara

**Il Responsabile Unico del Procedimento:**  
Arch. Manuela Signorotti

COMUNE DI GALLIATE - PRG 2008

TAB. 17b

OFFERTA INSEDIATIVA DI COMPLETAMENTO, RIQUALIFICAZIONE, TRASFORMAZIONE.

CITTA' STORICA Previsioni di nuovo impianto e recupero	Indice Terr. Ut	% Ut x Eca	% Res.	Sup. Territoriale St	Sup. Lorda Pav. In Tot. Sul	Eca Edilizia Pubblica	Sul Residen.	Sul trasferib. da AV	di cui x Eca Edil.conv.
Aree riqualificazione RCS.1 + RCS.2	0,65		75%	3.240	2.106		1.580		
Completamenti cortine e sostituzioni edilizie			75%	1.321	2.011		1.508		
Recupero da trasformazione casseri			75%		1.500		1.125		
<b>TOTALE CITTA' STORICA</b>				<b>4.561</b>	<b>5.617</b>		<b>4.213</b>		
abitanti teorici (42 mq Sul/abitante)				42			<b>100</b>		
CITTA' CONSOLIDATA Previsioni di Completamento e Trasformazione	Indice Terr. Ut	% Ut x Eca	% Res.	Sup. Territoriale St	Sup. Lorda Pav. In Tot. Sul	Eca Edilizia Pubblica	Sul Residen.	Sul trasferib. da AV	di cui x Eca Edil.conv.
Lotti di Completamento PRG'05 confermati	0,35		75%	8.725	3.054		2.290		
Nuovi Lotti di Completamento PRG'08	0,29		75%	29.175	8.601		6.451		
Trasformazione Aree produttive in tessuti residenziali (con presenza di attività incompatibili)	0,50		50%	9.075	4.538		3.403		
Ambiti di riqualificazione dei tessuti - RCC	0,50		50%	10.995	5.498		2.749		
Completameti e ampliamenti in tessuti TC non localizzabili (stima)			75%	0	7.500		5.625		
<b>TOTALE CITTA' CONSOLIDATA</b>				<b>57.970</b>	<b>29.190</b>		<b>20.518</b>		
abitanti teorici (42 mq Sul/abitante)				42			<b>489</b>		
CITTA' PROGRAMMATA Previsioni di Nuovo Impianto	Indice Terr. Ut	% Ut x Eca	% Res.	Sup. Territoriale St	Sup. Lorda Pav. In Tot. Sul	Eca Edilizia Pubblica	Sul Residen.	Sul trasferib. da AV	di cui x Eca Edil.conv.
CPR1 - PEC ex cotonificio SEIT via Roma	0,333		85%	24.565	8.188		6.960		
CPR2 - PEC via Peroni-Roma	0,400		85%	11.666	4.502		3.826		
CPR2 - PEC via Tiro a segno-1° Maggio	0,267		85%	20.515	5.471		4.650		
CPR2 - PEC ex Mulino S. Agostino	0,926		85%	2.850	2.640		2.244		
CPA1 - PPE Aree miste sud	0,400		0,12	150.010	60.004		18.001		
CPA2 - PEC Area artig. via Adamello (in parte)				12.550	3.893		936		
CPA4 - PEC Area Produttiva Comp. e, f1,f2				81.212	27.286				
CPA3 - PEC Area mista via Peroni-Trieste				5.305	1.555				
<b>TOTALE CITTA' PROGRAMMATA</b>				<b>308.673</b>	<b>113.539</b>		<b>36.618</b>		
abitanti teorici (42 mq Sul/abitante)				42			<b>872</b>		
CITTA' DELLA TRASFORMAZIONE Riqualificazione urbana	Indice Terr. Ut	% Eca su Sul Resid.	% Res.	Sup. Territoriale St	Sup. Lorda Pav. In Tot. Sul	Eca Edilizia Pubblica	Sul Residen.	Sul trasferib. da AV	di cui x Eca Edil.conv.
AR1 - Riqualificazione aree	0,80	25%	0,650	43.856	35.085		22.805		5.701
StandardTela+Zucchi+Belletti	0,40	25%	0,300	48.538	19.415		5.825	1.120	1.456
<b>TOTALE RIQUALIFICAZIONE AR</b>				<b>92.394</b>	<b>54.500</b>	<b>0</b>	<b>28.630</b>	<b>1.120</b>	<b>7.157</b>
abitanti teorici (42 mq Sul/abitante)				42			<b>682</b>		
CITTA' DELLA TRASFORMAZIONE Nuovo Impianto Residenziale	Indice Terr. Ut	% Ut x Eca	% Res.	Sup. Territoriale St	Sup. Lorda Pav. In Tot. Sul	Eca Edilizia Pubblica	Sul Residen.	Sul trasferib. da AV	di cui x Eca Edil.conv.
AT.1a,b - Ambito Trasformazione Residenza Trieste-Scuola Materna-C. Sportivo	0,15	0,15	75%	45.475	6.821		5.116		1.023
AT1c - Ambito Trasformazione via G.B. Gambaro-Trieste	0,40	0,20	30%	34.750	13.900		4.170		834
AT1d - Ambito Trasformazione Polo Ludico sportivo - Area speciale				120.700					
AT.2 - Ambito Trasformazione Nord-Sud Leopoldi-De Amicis-Gambaro	0,10	0,15	75%	208.200	20.820	6.246	15.615	2.032	3.123
AT.3 - Ambito Trasformazione Est Ticino-XXV Aprile-Battisti-Varallino	0,10	0,15	75%	303.350	30.335	0	22.751	4.132	4.550
AT.4a,b,c,d - Ambiti Trasformazione PRG '05 Buonarroti-Tiro a Segno-Q. Sella-Adamello	var.	var.	75%	124.280	38.450	7.184	23.450	0	3.445
<b>TOTALE TRASFORMAZIONE AT NUOVO IMP.</b>				<b>836.755</b>	<b>110.327</b>	<b>13.430</b>	<b>71.102</b>	<b>6.164</b>	<b>12.975</b>
abitanti teorici (42 mq Sul/abitante)				42			<b>1.693</b>		
CITTA' DELLA TRASFORMAZIONE Valorizzazione Ambientale	Indice Terr. Ut	% Ut x Eca	% Res.	Sup. Territoriale St	Sup. Lorda Pav. In Tot. Sul	Eca Edilizia Pubblica	Sul Residen.	Sul trasferib. da AV	di cui x Eca Edil.conv.
AV.1a,b,c,d - Ambiti Valorizz. Ambientale Ovest	0,05		75%	48.000	2.400		1.800		
AV.2a,b - Ambiti Valorizz. Ambientale Varallino	0,05		75%	22.660	1.133		850		
AV.3 - Ambito Valorizz. Ambientale Sud	0,05		75%	65.000	3.250		2.438		
AV.4 - Ambito Valorizzazione Parco cimiteriale	0,05		75%	23.850	1.193		894		
<b>TOTALE VALORIZZAZIONE AV</b>				<b>159.510</b>	<b>7.976</b>		<b>5.982</b>		
abitanti teorici (42 mq Sul/abitante)				42			<b>142</b>		
CITTA' DELLA TRASFORMAZIONE Nuovo Impianto per Attività	Indice Terr. Ut	% Ut x Eca	% Res.	Sup. Territoriale St	Sup. Lorda Pav. In Tot. Sul	Eca Edilizia Pubblica	Sul Residen.	Sul trasferib. da AV	di cui x Eca Edil.conv.
API.1a,b - Ambito Polifunzionale Integrato Urbano via Sempione-Archimede	0,4	0%	20%	40.000	16.000		3.200		0
API.2 - Ambito Polifunzionale Integrato Territoriale SS.341-via Romentino	0,55			84.090	46.250				
APT - Ambito Produttivo Terziario - via Ticino	0,45			91.000	40.950				
<b>TOTALE PER ATTIVITA' AP</b>				<b>215.090</b>	<b>103.200</b>		<b>3.200</b>		<b>0</b>
abitanti teorici (42 mq Sul/abitante)				42			<b>76</b>		
<b>TOTALE INTERVENTI DI COMPLETAMENTO, RIQUALIFICAZIONE, TRASFORMAZIONE</b>				<b>1.674.953</b>	<b>424.348</b>	<b>13.430</b>	<b>170.263</b>	<b>7.283</b>	<b>20.133</b>

COMUNE DI GALLIATE - PRG 2008

TAB. 17b

OFFERTA INSEDIATIVA DI COMPLETAMENTO, RIQUALIFICAZIONE, TRASFORMAZIONE.

CITTA' STORICA Previsioni di nuovo impianto e recupero	Indice Terr. Ut	% Ut x Eca	% Res.	Sup. Territoriale St	Sup. Lorda Pav. In Tot. Sul	Eca Edilizia Pubblica	Sul Residen.	Sul trasferib. da AV	di cui x Eca Edil.conv.
Aree riqualificazione RCS.1 + RCS.2	0,65		75%	3.240	2.106		1.580		
Completamenti cortine e sostituzioni edilizie			75%	1.321	2.011		1.508		
Recupero da trasformazione casseri			75%		1.500		1.125		
<b>TOTALE CITTA' STORICA</b>				<b>4.561</b>	<b>5.617</b>		<b>4.213</b>		
abitanti teorici (42 mq Sul/abitante)				42			<b>100</b>		
CITTA' CONSOLIDATA Previsioni di Completamento e Trasformazione	Indice Terr. Ut	% Ut x Eca	% Res.	Sup. Territoriale St	Sup. Lorda Pav. In Tot. Sul	Eca Edilizia Pubblica	Sul Residen.	Sul trasferib. da AV	di cui x Eca Edil.conv.
Lotti di Completamento PRG'05 confermati	0,35		75%	8.725	3.054		2.290		
Nuovi Lotti di Completamento PRG'08	0,29		75%	29.175	8.601		6.451		
Trasformazione Aree produttive in tessuti residenziali (con presenza di attività incompatibili)	0,50		50%	9.075	4.538		3.403		
Ambiti di riqualificazione dei tessuti - RCC	0,50		50%	10.995	5.498		2.749		
Complematimenti e ampliamenti in tessuti TC non localizzabili (stima)			75%	0	7.500		5.625		
<b>TOTALE CITTA' CONSOLIDATA</b>				<b>57.970</b>	<b>29.190</b>		<b>20.518</b>		
abitanti teorici (42 mq Sul/abitante)				42			<b>489</b>		
CITTA' PROGRAMMATA Previsioni di Nuovo Impianto	Indice Terr. Ut	% Ut x Eca	% Res.	Sup. Territoriale St	Sup. Lorda Pav. In Tot. Sul	Eca Edilizia Pubblica	Sul Residen.	Sul trasferib. da AV	di cui x Eca Edil.conv.
CPR1 - PEC ex cotonificio SEIT via Roma	0,333		85%	24.565	8.188		6.960		
CPR2 - PEC via Peroni-Roma	0,400		85%	11.666	4.502		3.826		
CPR2 - PEC via Tiro a segno-1° Maggio	0,267		85%	20.515	5.471		4.650		
CPR2 - PEC ex Mulino S. Agostino	0,926		85%	2.850	2.640		2.244		
CPA1 - PPE Aree miste sud	0,400		0,12	150.010	60.004		18.001		
CPA2 - PEC Area artig. via Adamello (in parte)				12.550	3.893		936		
CPA4 - PEC Area Produttiva Comp. e, f1,f2				81.212	27.286				
CPA3 - PEC Area mista via Peroni-Trieste				5.305	1.555				
<b>TOTALE CITTA' PROGRAMMATA</b>				<b>308.673</b>	<b>113.539</b>		<b>36.618</b>		
abitanti teorici (42 mq Sul/abitante)				42			<b>872</b>		
CITTA' DELLA TRASFORMAZIONE Riqualificazione urbana	Indice Terr. Ut	% Eca su Sul Resid.	% Res.	Sup. Territoriale St	Sup. Lorda Pav. In Tot. Sul	Eca Edilizia Pubblica	Sul Residen.	Sul trasferib. da AV	di cui x Eca Edil.conv.
AR1 - Riqualificazione aree StandardTela+Zucchi+Belletti	0,80	25%	0,650	43.856	35.085		22.805		5.701
AR2 - Riqualificazione area TST Varallino	0,40	25%	0,300	48.538	19.415		5.825	1.120	1.456
<b>TOTALE RIQUALIFICAZIONE AR</b>				<b>92.394</b>	<b>54.500</b>	<b>0</b>	<b>28.630</b>	<b>1.120</b>	<b>7.157</b>
abitanti teorici (42 mq Sul/abitante)				42			<b>682</b>		
CITTA' DELLA TRASFORMAZIONE Nuovo Impianto Residenziale	Indice Terr. Ut	% Ut x Eca	% Res.	Sup. Territoriale St	Sup. Lorda Pav. In Tot. Sul	Eca Edilizia Pubblica	Sul Residen.	Sul trasferib. da AV	di cui x Eca Edil.conv.
AT.1a,b - Ambito Trasformazione Residenza Trieste-Scuola Materna-C. Sportivo	0,15	0,15	75%	45.475	6.821		5.116		1.023
AT1c - Ambito Trasformazione via G.B. Gambaro-Trieste	0,40	0,20	30%	34.750	13.900		4.170		834
AT1d - Ambito Trasformazione Polo Ludico sportivo - Area speciale				120.700					
AT.2 - Ambito Trasformazione Nord-Sud Leopardi-De Amicis-Gambaro	0,10	0,15	75%	208.200	20.820	6.246	15.615	2.032	3.123
AT.3 - Ambito Trasformazione Est Ticino-XXV Aprile-Battisti-Varallino	0,10	0,15	75%	303.350	30.335	0	22.751	4.132	4.550
AT.4a,b,c,d - Ambiti Trasformazione PRG '05 Buonarroti-Tiro a Segno-Q. Sella-Adamello	var.	var.	75%	121.303	37.529	7.012	22.888	0	3.362
<b>TOTALE TRASFORMAZIONE AT NUOVO IMP.</b>				<b>833.778</b>	<b>109.405</b>	<b>13.258</b>	<b>70.540</b>	<b>6.164</b>	<b>12.892</b>
abitanti teorici (42 mq Sul/abitante)				42			<b>1.680</b>		
CITTA' DELLA TRASFORMAZIONE Valorizzazione Ambientale	Indice Terr. Ut	% Ut x Eca	% Res.	Sup. Territoriale St	Sup. Lorda Pav. In Tot. Sul	Eca Edilizia Pubblica	Sul Residen.	Sul trasferib. da AV	di cui x Eca Edil.conv.
AV.1a,b,c,d - Ambiti Valorizz. Ambientale Ovest	0,05		75%	48.000	2.400		1.800		
AV.2a,b - Ambiti Valorizz. Ambientale Varallino	0,05		75%	22.660	1.133		850		
AV.3 - Ambito Valorizz. Ambientale Sud	0,05		75%	65.000	3.250		2.438		
AV.4 - Ambito Valorizzazione Parco cimiteriale	0,05		75%	23.850	1.193		894		
<b>TOTALE VALORIZZAZIONE AV</b>				<b>159.510</b>	<b>7.976</b>		<b>5.982</b>		
abitanti teorici (42 mq Sul/abitante)				42			<b>142</b>		
CITTA' DELLA TRASFORMAZIONE Nuovo Impianto per Attività	Indice Terr. Ut	% Ut x Eca	% Res.	Sup. Territoriale St	Sup. Lorda Pav. In Tot. Sul	Eca Edilizia Pubblica	Sul Residen.	Sul trasferib. da AV	di cui x Eca Edil.conv.
API.1a,b - Ambito Polifunzionale Integrato Urbano via Sempione-Archimede	0,4	0%	20%	40.000	16.000		3.200		0
API.2 - Ambito Polifunzionale Integrato Territoriale SS.341-via Romentino	0,55			84.090	46.250				
APT - Ambito Produttivo Terziario - via Ticino	0,45			91.000	40.950				
<b>TOTALE PER ATTIVITA' AP</b>				<b>215.090</b>	<b>103.200</b>		<b>3.200</b>		<b>0</b>
abitanti teorici (42 mq Sul/abitante)				42			<b>76</b>		
<b>TOTALE INTERVENTI DI COMPLETAMENTO, RIQUALIFICAZIONE, TRASFORMAZIONE</b>				<b>1.674.953</b>	<b>424.348</b>	<b>13.430</b>	<b>170.263</b>	<b>7.283</b>	<b>20.133</b>

COMUNE DI GALLIATE - PRG 2008

TAB. 18b

## RIPARTIZIONE DELLE SUPERFICI NEI NUOVI AMBITI DI INTERVENTO (DETTAGLIO DELLE AREE)

<b>CITTÀ STORICA</b> <b>Previsioni di nuovo impianto e recupero</b>	% St	Viabilità e Parcheggi	Verde, Parchi, Servizi	% St	Aree Private ACE	Verde Privato Vp	Ip = % (ACE+ Vp)	Sp = Sup. perm.	A/Ha	Alberi	Ar/Ha	Arbusti
Aree riqualificazione RCS.1 + RCS.2 Complemantario cortine e sostituzioni edilizie	25%	1.046		75% 100%	2.194 1.321	648						

### **TOTALE CITTA' STORICA**

abitanti teorici (45 mq Sul/abitante)		Aree Pubbliche			Aree Private			Sup. Permeabili		Dens. Arborea		Dens. Arbustiva	
CITTÀ' CONSOLIDATA Previsioni di Completamento e Trasformazione	% St	Viabilità e Parcheggi	Verde, Parchi, Servizi	% St	Aree Private ACE	Verde Privato Vp	Ip = %ACE+ Vp	Sp = Sup. perm.	A/Ha	Alberi	Ar/Ha	Arbusti	
Lotti di Completamento PRG'05 confermati	5%	436	0	95%	6.544	1.745							
Nuovi Lotti di Completamento PRG'08	23%	2.744	3.855		16.741	5.835							
Trasformazione Aree produttive in tessuti residenziali (con presenza di attività incompatibili)	25%	908	1.361		4.991	1.815							
Ambiti di riqualificazioni dei tessuti - RCC Completamenti e ampliamenti in tessuti TC non localizzabili (stima)	15%	1.649	0	75% 85%	7.147	2.199							
<b>TOTALE CITTÀ' CONSOLIDATA</b>		<b>5.737</b>	<b>5.216</b>		<b>25.422</b>	<b>11.504</b>							

## **TOTALE CITTÀ CONSOLIDATE**

CITTÀ' PROGRAMMATA Previsioni di Nuovo Impianto	Aree Pubbliche			Aree Private			Sup. Permeabili		Dens. Arborea		Dens. Arbustiva	
	% St	Viabilità e Parcheggi	Verde, Parchi, Servizi	% St	Aree Private ACE	Verde Privato Vp	Ip = %ACE+ Vp	Sp = Sup. perm.	A/Ha	Alberi	Ar/Ha	Arbusti
CPR1 - PEC ex cotonificio SEIT via Roma		9.586	4.828		10.159							
CPR2 - PEC via Peroni-Roma		4.629	833		6.204							
CPR2 - PEC via Tiro a segno-1° Maggio		5.286	3.133		12.096							
CPR2 - PEC ex Mulino S. Agostino		920	460		1.470							
CPA1 - PPE Aree miste sud		49.380	20.440		80.190							
CPA2 - PEC Area artig. via Adamello (in parte)		918	0		11.632							
CPA4 - PEC Area Produttiva Comp. e, f1/f2		12.250	9.194		68.962							
CPA3 - PEC Area mista via Peroni-Trieste		1.732	1.166		2.407							
<b>TOTALE CITTÀ' PROGRAMMATA</b>		<b>84.701</b>	<b>40.054</b>		<b>193.120</b>	<b>0</b>						

TOTALE CITTÀ PROGRAMMA

CITTA' DELLA TRASFORMAZIONE Riqualificazione urbana	Aree Pubbliche			Aree Private			Sup. Permeabili		Dens. Arborea		Dens. Arbustiva	
	% St	Viabilità e Parcheggi	Verde, Parchi, Servizi	% St	Aree Private ACE	Verde Privato Vp	Ip = % (ACE + Vp)	Sp = Sup. perm.	A/Ha	Alberi	Ar/Ha	Arbusti
AR1 - Riqualificazione aree Standard Fela + Zucchi + Belletti	45%	4.386	15.350	55%	17.104	7.017	25%	6.030	40	175	60	263
AR2 - Riqualificazione area TST Varallino	45%	4.854	16.988	52% 3%	15.649	9.591 903	30% 553	7.572	40	194	60	291
<b>TOTALE RIQUALIFICAZIONE AR</b>	<b>9.239</b>	<b>32.338</b>	<b>32.752</b>	<b>15.608</b>	<b>34.683</b>	<b>16.608</b>	<b>13.602</b>	<b>13.602</b>	<b>40</b>	<b>369</b>	<b>60</b>	<b>554</b>

## **TOTALE RIQUALIFICAZIONE A**

CITTÀ DELLA TRASFORMAZIONE Nuovo Impianto	Aree Pubbliche			Aree Private			Sup. Permeabili		Dens. Arborea	Dens. Arbustiva		
	% St	Viabilità e Parcheggi	Verde, Parchi, Servizi	% St	Aree Private ACE	Verde Privato Vp	Ip = % (ACE + Vp)	Sp = Sup. perm.	A/Ha	Alberi	Ar/Ha	Arbusti
AT.1a,b - Ambito Trasformazione Residenza Trieste-Scuola Materna-C. Sportivo	60%	9.150	18.135	40%	12.733	5.457	40%	7.276	60	273	80	364
AT1c - Ambito Trasformazione via G.B. Gambaro-Trieste	50%	12.163	5.213	50%	12.163	5.213	15%	5.213	40	139	60	209
AT1d - Ambito Trasformazione Polo Ludico sportivo - Area speciale	89%	12.070	95.353	11%	7.242	6.035	40%	48.280	40	483	60	724
AT.2 - Ambito Trasformazione Nord-Sud Leopardi-De Amicis-Gambaro	55%	31.230	62.460	41,0% 4,0%	47.803	37.559 3.664	50%	42.681 4.164	60	1.249	80	1.665
AT.3 - Ambito Trasformazione Est Ticino-XXV Aprile-Battisti-Varallino	50%	45.503	106.173	44,0% 6,0%	80.084	53.390 7.280	50%	66.737 9.101	60	1820	80	2427
AT.4a,b,c,d - Ambiti Trasformazione PRG '05 Buonarroti-Tiro a Segno-Q. Sella-Adamello	var.	14.203	48.013	var.	36.831	25.233	var.	31.032	var.	712	var.	961
<b>TOTALE TRASFORMAZIONE AT NUOVO IMP.</b>		<b>124.210</b>	<b>325.216</b>		<b>212.110</b>	<b>110.621</b>		<b>211.492</b>	<b>55</b>	<b>1.676</b>	<b>75</b>	<b>6.250</b>

#### **TOTALE TRASFORMAZIONE AT NUOVO IMP.**

<b>CITTA' DELLA TRASFORMAZIONE Valorizzazione Ambientale</b>	Aree Pubbliche			Aree Private		Sup. Permeabili		Dens. Arborea		Dens. Arbustiva		
	% St	Viabilità e Parcheggi	Verde, Parchi, Servizi	% St	Aree Private ACE	Verde Privato Vp	Ip = %ACE+ Vp	Sp = Sup. perm.	A/Ha	Alberi	Ar/Ha	Arbusti
AV.1.a,b,c,d - Ambiti Valorizz. Ambientale Ovest	100%	3.840	44.160				90%	43.200	80	384	100	480
AV.2.a,b - Ambiti Valorizz. Ambientale Varallino	100%	1.813	20.847				90%	20.394	80	181	100	227
AV.3 - Ambiti Valorizz. Ambientale Sud	100%	5.200	59.800				90%	58.500	80	520	100	650
AV.4 - Ambito Valorizzazione Parco cimiteriale	100%	1.908	21.942				90%	21.465	80	191	100	239
<b>TOTALE VALORIZZAZIONE AV.</b>		<b>12.761</b>	<b>146.749</b>					<b>143.559</b>	<b>80</b>	<b>1.276</b>	<b>100</b>	<b>1.596</b>

---

CITTÀ DELLA TRASFORMAZIONE Nuovo Impianto per Attività	% St	Viabilità e Parcheggi	Parchi, Servizi	% St	Private ACE	Privato Vp	%(ACE+Vp)	Sup. perm.	A/Ha	Alberi	Ar/Ha	Arbusti
API.1a,b - Ambito Polifunzionale Integrato Urbano via Semiponte-Archipede	50%	8.000	12.000	50%	14.000	6.000	15%	6.000	40	160	60	240
API.2 - Ambito Polifunzionale Integrato Territoriale SS.341-via Romentino	30%	21.023	4.205	70%	50.454	8.409	15%	12.614	40	336	60	505
APT - Ambito Produttivo Terziario - via Ticino	28%	16.380	9.100	72%	47.320	18.200	25%	22.750	40	364	60	546
<b>TOTALE PER ATTIVITÀ AP</b>	<b>45.403</b>	<b>25.305</b>			<b>111.774</b>	<b>32.609</b>		<b>41.364</b>	<b>40</b>	<b>860</b>	<b>60</b>	<b>1.291</b>

<b>TOTALE INTERVENTI DI COMPLETAMENTO, RIQUALIFICAZIONE, TRASFORMAZIONE</b>	52%	283.205	585.007	48%	589.025	205.290	<b>413.008</b>	<b>7.181</b>	<b>9.791</b>
		<b>868.212</b>			<b>794.315</b>				

## COMUNE DI GALLIATE - PRG 2008

TAB. 18b

RIPARTIZIONE DELLE SUPERFICI NEI NUOVI AMBITI DI INTERVENTO (DETTAGLIO DELLE AREE)

CITTA' STORICA Previsioni di nuovo impianto e recupero	% St	Viabilità e Parcheggi	Verde, Parchi, Servizi	% St	Arece Private ACE	Verde Privato Vp	Ip = % (ACE+ Vp)	Sp = Sup. perm.	A/Ha	Alberi	Ar/Ha	Arbusti
Aree riqualificazione RCS.1 + RCS.2 Completamento cortine e sostituzioni edilizie Recupero da trasformazione casseri	25%	1.046		75% 100% 100%	2.194 1.321	648						
<b>TOTALE CITTA' STORICA</b>	<b>1.046</b>	<b>0</b>			<b>3.515</b>	<b>648</b>						

abitanti teorici (45 mq Sul/abitante)

CITTA' CONSOLIDATA Previsioni di Completamento e Trasformazione	% St	Area Pubbliche		% St	Area Private		Sup. Permeabili		Dens. Arborea	Dens. Arbustiva		
		Viabilità e Parcheggi	Verde, Parchi, Servizi		Arece Private ACE	Verde Privato Vp	Ip = % (ACE+ Vp)	Sp = Sup. perm.	A/Ha	Alberi	Ar/Ha	Arbusti
Lotti di Completamento PRG'05 confermati Nuovi Lotti di Completamento PRG'08	5% 23%	436 2.744	0 3.855	95%	6.544 16.741	1.745 5.835						
Trasformazione Aree produttive in tessuti residenziali (con presenza di attività incompatibili)	25%	908	1.361	75%	4.991	1.815						
Ambiti di riqualificazione dei tessuti - RCC Complettamenti e ampliamenti in tessuti TC non localizzabili (stima)	15%	1.649	0	85%	7.147	2.199						
<b>TOTALE CITTA' CONSOLIDATA</b>		<b>5.737</b>	<b>5.216</b>		<b>35.423</b>	<b>11.594</b>						

CITTA' PROGRAMMATA Previsioni di Nuovo Impianto	% St	Area Pubbliche		% St	Area Private		Sup. Permeabili		Dens. Arborea	Dens. Arbustiva		
		Viabilità e Parcheggi	Verde, Parchi, Servizi		Arece Private ACE	Verde Privato Vp	Ip = % (ACE+ Vp)	Sp = Sup. perm.	A/Ha	Alberi	Ar/Ha	Arbusti
CPR1 - PEC ex cotonificio SEIT via Roma		9.586	4.828		10.159							
CPR2 - PEC via Peroni-Roma		4.629	833		6.204							
CPR2 - PEC via Tiro a segno-1° Maggio		5.286	3.133		12.096							
CPR2 - PEC ex Mulino S. Agostino		920	460		1.470							
CPA1 - PPE Aree miste sud		49.380	20.440		80.190							
CPA2 - PEC Area artig. via Adamello (in parte)		918	0		11.632							
CPA4 - PEC Area Produttiva Comp. e, f1,f2		12.250	9.194		68.962							
CPA3 - PEC Area mista via Peroni-Trieste		1.732	1.166		2.407							
<b>TOTALE CITTA' PROGRAMMATA</b>		<b>84.701</b>	<b>40.054</b>		<b>193.120</b>	<b>0</b>						

CITTA' DELLA TRASFORMAZIONE Riqualificazione urbana	% St	Area Pubbliche		% St	Area Private		Sup. Permeabili		Dens. Arborea	Dens. Arbustiva		
		Viabilità e Parcheggi	Verde, Parchi, Servizi		Arece Private ACE	Verde Privato Vp	Ip = % (ACE+ Vp)	Sp = Sup. perm.	A/Ha	Alberi	Ar/Ha	Arbusti
AR1 - Riqualificazione aree StandardTela+Zucchi+Belletti	45%	4.386	15.350	55%	17.104	7.017	25%	6.030	40	175	60	263
AR2 - Riqualificazione area TST Varallino	45%	4.854	16.988	52%	15.649	9.591	30%	7.572	40	194	60	291
<b>TOTALE RIQUALIFICAZIONE AR</b>		<b>9.239</b>	<b>32.338</b>		<b>32.752</b>	<b>16.608</b>		<b>13.602</b>	<b>40</b>	<b>369</b>	<b>60</b>	<b>554</b>

CITTA' DELLA TRASFORMAZIONE Nuovo Impianto	% St	Area Pubbliche		% St	Area Private		Sup. Permeabili		Dens. Arborea	Dens. Arbustiva		
		Viabilità e Parcheggi	Verde, Parchi, Servizi		Arece Private ACE	Verde Privato Vp	Ip = % (ACE+ Vp)	Sp = Sup. perm.	A/Ha	Alberi	Ar/Ha	Arbusti
AT.1a,b - Ambito Trasformazione Residenza Trieste-Scuola Materna-C. Sportivo	60%	9.150	18.135	40%	12.733	5.457	40%	7.276	60	273	80	364
AT1c - Ambito Trasformazione via G.B. Gambaro- Trieste	50%	12.163	5.213	50%	12.163	5.213	15%	5.213	40	139	60	209
AT1d - Ambito Trasformazione Polo Ludico sportivo - Area speciale	89%	12.070	95.353	11%	7.242	6.035	40%	48.280	40	483	60	724
AT.2 - Ambito Trasformazione Nord-Sud Leopardi-De Amicis-Gambaro	55%	31.230	62.460	41,0% 4,0%	47.803 4.664	37.559 3.664	50%	42.681 4.164	60	1.249	80	1.665
AT.3 - Ambito Trasformazione Est Ticino-XXV Aprile-Battisti-Varallino	50%	45.503	106.173	44,0% 6,0%	80.084 10.921	53.390 7.280	50%	66.737 9.101	60	1820	80	2427
AT.4a,b,c,d - Ambiti Trasformazione PRG '05 Buonarroti-Tiro a Segno-Q. Sella-Adamello	var.	13.863	46.863	var.	35.949	24.629	var.	30.289	var.	695	var.	938
<b>TOTALE TRASFORMAZIONE AT NUOVO IMP.</b>		<b>123.979</b>	<b>334.197</b>		<b>211.559</b>	<b>143.227</b>		<b>213.741</b>	<b>56</b>	<b>4.659</b>	<b>76</b>	<b>6.327</b>

CITTA' DELLA TRASFORMAZIONE Valorizzazione Ambientale	% St	Area Pubbliche		% St	Area Private		Sup. Permeabili		Dens. Arborea	Dens. Arbustiva		
		Viabilità e Parcheggi	Verde, Parchi, Servizi		Arece Private ACE	Verde Privato Vp	Ip = % (ACE+ Vp)	Sp = Sup. perm.	A/Ha	Alberi	Ar/Ha	Arbusti
AV.1a,b,c,d - Ambiti Valorizz. Ambientale Ovest	100%	3.840	44.160				90%	43.200	80	384	100	480
AV.2a,b - Ambiti Valorizz. Ambientale Varallino	100%	1.813	20.847				90%	20.394	80	181	100	227
AV.3 - Ambito Valorizz. Ambientale Sud	100%	5.200	59.800				90%	58.500	80	520	100	650
AV.4 - Ambito Valorizzazione Parco cimiteriale	100%	1.908	21.942				90%	21.465	80	191	100	239
<b>TOTALE VALORIZZAZIONE AV</b>		<b>12.761</b>	<b>146.749</b>					<b>143.559</b>	<b>80</b>	<b>1.276</b>	<b>100</b>	<b>1.596</b>

CITTA' DELLA TRASFORMAZIONE Nuovo Impianto per Attività	% St	Viabilità e Parcheggi	Verde, Parchi, Servizi	% St	Arece Private ACE	Verde Privato Vp	Ip = % (ACE+ Vp)	Sp = Sup. perm.	A/Ha	Alberi	Ar/Ha	Arbusti
API.1a,b - Ambito Polifunzionale Integrato Urbano via Semiponte-Archimede	50%	8.000	12.000	50%	14.000	6.000	15%	6.000	40	160	60	240
API.2 - Ambito Polifunzionale Integrato Territoriale SS.341-via Romettino	30%	21.023	4.205	70%	50.454	8.409	15%	12.614	40	336	60	505
APT - Ambito Produttivo Terziario - via Ticino	28%	16.380	9.100	72%	47.320	18.200	25%	22.750	40	364	60	546
<b>TOTALE PER ATTIVITA' AP</b>		<b>45.403</b>	<b>25.305</b>		<b>111.774</b>	<b>32.609</b>		<b>41.364</b>	<b>40</b>	<b>860</b>	<b>60</b>	<b>1.291</b>

TOTALE INTERVENTI DI COMPLETAMENTO, RIQUALIFICAZIONE, TRASFORMAZIONE	52%	283.205	585.007	48%	589.025	205.290	413.008	7.181	9.791
					<b>868.212</b>			<b>794.315</b>	



## COMUNE DI GALLIATE

### ISTANZE PER VARIANTE ART. 17 COMMA 12 L.R. 56/77 e s.m.i DI CUI ALL'AVVISO PUBBLICO DEL 30/06/2015 (D.G.C. 130 del 29/06/2015 e successive)

**ISTANZA N. 7  
DEL 19/07/2012  
PROT. N. 15489**

**RICHIEDENTE:  
SIG. CANNA MARIA CHIARA**

**RIFERIMENTI CATASTALI:  
FG 45 MAPP 177, 313, (ex mapp. 76)**

**NdA PRGC 2008 VIGENTE:**

TITOLO I - CAPO I - Art. 5  
RAPPORTI CON IL PIANO PRECEDENTE E CON SUE APPROVATI E VIGENTI  
TITOLO II - CAPO II - Art. 30  
TESSUTI RESIDENZIALI APERTI – TC.2  
TITOLO III - CAPO III - Art. 48  
INFRASTRUTTURE VIABILISTICHE E RELATIVE FASCE DI RISPETTO

### **RICHIESTA**

Si richiede il cambio destinazione d'uso trasformando il percorso pedonale (tratto tra Via Amore e Vicolo Portella delle Ginestre insistente sul mapp. 313 Fg. 45) di collegamento con l'area a Verde Pubblico (VP) dell'ambito AT.4c attestato su Via Buonarroti in tessuto residenziale aperto come la restante parte.

### **NOTE**

Si rileva che la strada pedonale, pianificata per collegare il Piano Esecutivo su Via Amore con l'area a Verde Pubblico dell'ambito AT.4c attestato su Via Buonarroti, è ad oggi irrealizzabile in quanto il tratto previsto con accesso da Vicolo Portella delle Ginestre è parte di proprietà privata.

## **RELAZIONE TECNICA ALLA RICHIESTA**

Poiché il Piano Esecutivo di Via Amore risulta concluso da ormai dieci anni e quindi non risulta compreso tra quelli elencati nel CAPO III – CITTA' PROGRAMMATA delle NdA del P.R.G.C. 2008 Vigente, considerato che nelle more di attuazione e realizzazione del Piano l'Amministrazione non ha ritenuto opportuno realizzare il collegamento pedonale al Verde Pubblico attestato su Via Buonarroti (Verde Pubblico dell'ambito AT.4c ancora non attuato) si ritiene che tale scelta sia ad oggi inattuabile e resa comunque vana dalla possibilità di collegamento attraverso la Via Buonarroti.

Per queste ragioni quindi tale Variante s'inquadra nei disposti dell'Art. 17 LR56/77 comma 12 lettera b) per cui non costituiscono Varianti al PRG gli adeguamenti di limitata entità della localizzazione delle aree destinate alle infrastrutture, agli spazi e alle opere destinate a servizi sociali e ad attrezzature di interesse generale.

## **RELAZIONE URBANISTICA**

La ridefinizione del collegamento pedonale non inficia le previsioni di Piano ne quelle dell'Ambito AT.4c poiché l'area a Verde Pubblico è collegata al Piano esecutivo di Via Amore attraverso la Via Buonarroti.

La Variante s'inquadra nei disposti dell'Art. 17 LR56/77 comma 12 lettera b) per cui non costituiscono Varianti al PRG gli adeguamenti di limitata entità della localizzazione delle aree destinate alle infrastrutture, agli spazi e alle opere destinate a servizi sociali e ad attrezzature di interesse generale.

## **VARIANTE**

Da TITOLO I – CAPO I – Art. 5 e TITOLO III - CAPO III - Art. 48 a TITOLO II - CAPO II - Art. 30 - TC2b delle N.d.A. del P.R.G.C. 2008 Vigente.

Con modifica agli Elaborati grafici P2.A (1:5000), P3.A (1:2000).





## COMUNE DI GALLIATE

### ISTANZE PER VARIANTE ART. 17 COMMA 12 L.R. 56/77 e s.m.i DI CUI ALL'AVVISO PUBBLICO DEL 30/06/2015 (D.G.C. 130 del 29/06/2015 e successive)

**ISTANZA N. 10  
DEL 22/02/2013  
PROT. N. 4500**

**RICHIEDENTE:  
SIG. IN.ES., MARCOLI GIANFRANCO**

**RIFERIMENTI CATASTALI:  
FG 26 MAPP 47, 1889, 1890**

**NdA PRGC 2008 VIGENTE:**

TITOLO II - CAPO I - Art. 25  
AREE A PARCO PRIVATO  
TITOLO II - CAPO II - Art. 30  
TESSUTI RESIDENZIALI APERTI – TC.2a

### **RICHIESTA**

Minor vincolo alla destinazione d'uso residenziale dell'area in parte dipendente dal precedente parco arboreo distrutto nel 2008.

### **NOTE**

L'area, conformata con tipologia a villa con parco, ha subito una riduzione delle specie arboree storiche a seguito di eventi naturali che hanno ridotto il suo valore paesaggistico ai sensi dell'art 25 delle NdA del P.R.G.C. 2008 Vigente. Si richiede, in funzione di tali eventi, una diminuzione del vincolo vista l'ampia superficie del lotto.

### **RELAZIONE TECNICA ALLA RICHIESTA**

L'area, completamente recintata ed affacciata sulla Via XXV Aprile, ad angolo con la Via Lualdi e retro prospiciente la Via Canna Vitale, costituisce un complesso privato con casa padronale e accessori in un'area vincolata secondo i disposti dell'art 25 delle NdA del P.R.G.C. 2008 Vigente. Posto che gli eventi naturali hanno pressoché depauperato la varietà di specie arboree storiche presenti, posta la pericolosità di alcune di esse per il

rischio di crollo, si richiede che l'area posta in Variante possa prevedere la diminuzione dei Vincoli dell'art 25 delle NdA del P.R.G.C. 2008 Vigente con il ripristino della capacità edificatoria su parte del lotto. La scelta di diminuire solo parzialmente i Vincoli è mutuata dal fatto che sul fronte della Via XXV Aprile, pur se ridotto l'impatto paesaggistico delle specie arboree, è opportuno mantenere le caratteristiche tipo-morfologiche della villa con parco di cui l'ampio spazio libero a disposizione sul fronte ne rappresenta caratteristica inalienabile, anche in relazione alle caratteristiche del tessuto urbano circostante.

Tale Variante s'inquadra nei disposti dell'Art. 17 LR56/77 comma 12 lettera f) per cui non costituiscono Varianti al PRG le modificazioni parziali o totali ai singoli tipi di intervento sul patrimonio edilizio esistente, sempre che esse non conducano all'intervento di ristrutturazione urbanistica, non riguardino edifici o aree per le quali il PRG abbia espressamente escluso tale possibilità o siano individuati dal PRG fra i beni culturali e paesaggistici di cui all'articolo 24, non comportino variazioni, se non limitate, nel rapporto tra capacità insediativa e aree destinate ai pubblici servizi.

## **RELAZIONE URBANISTICA**

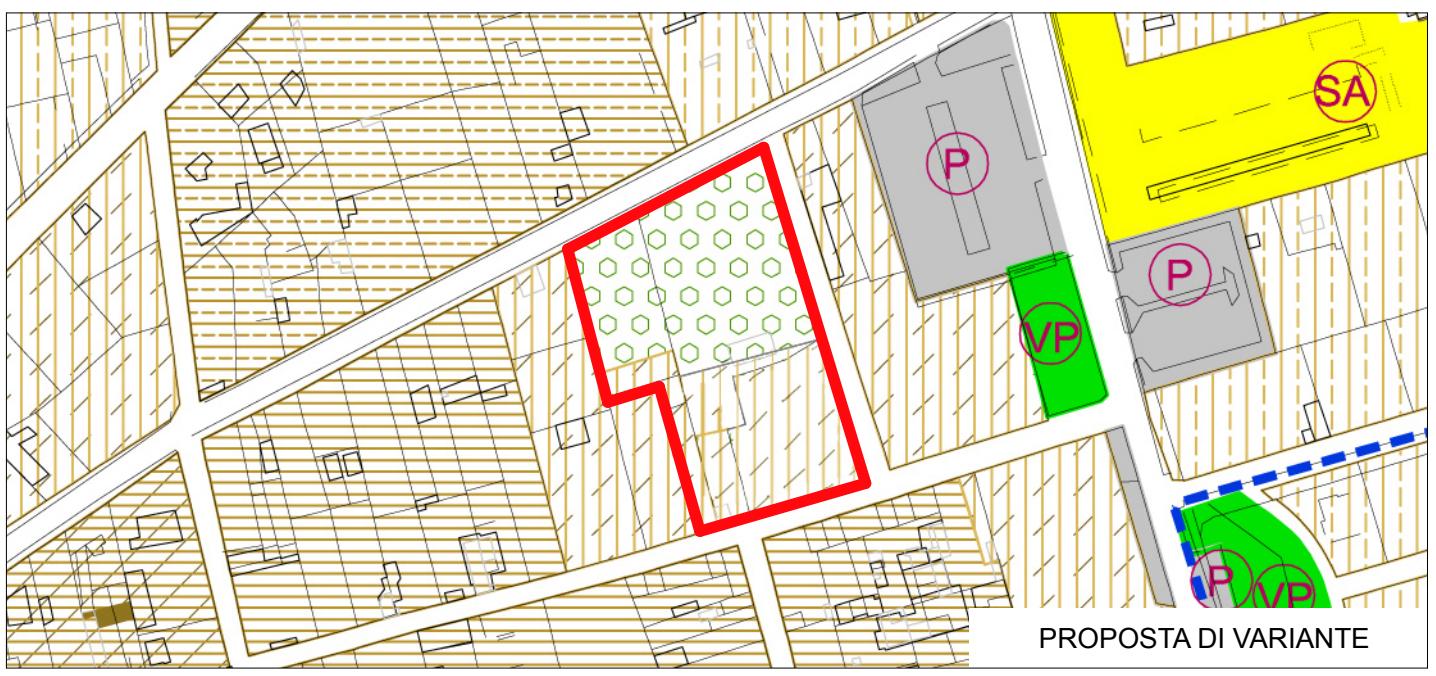
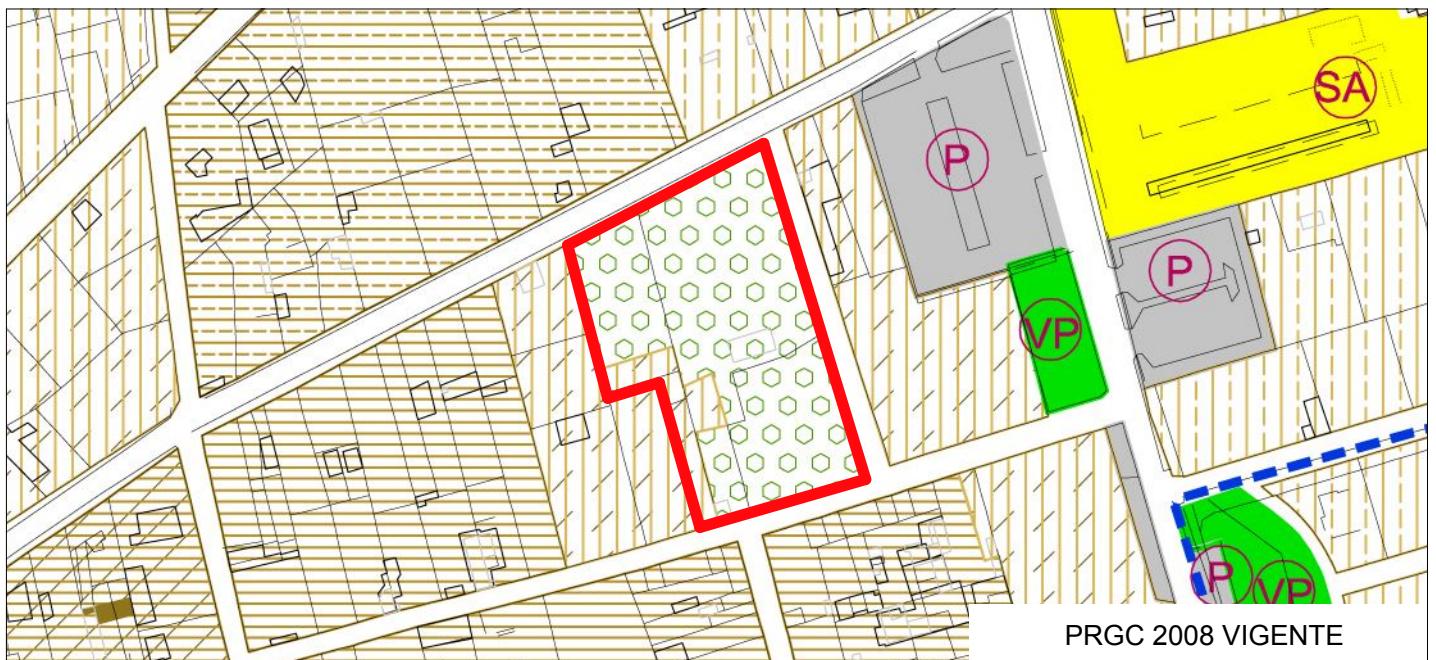
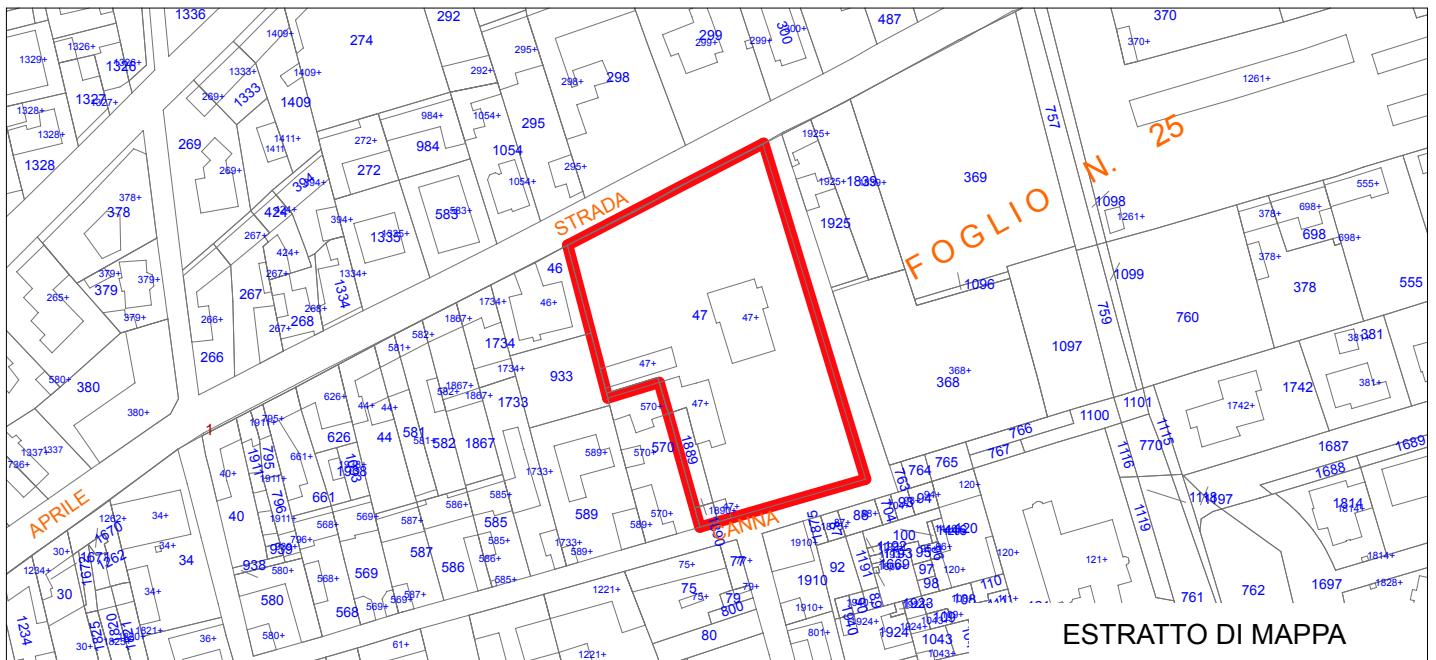
La Variante suddivide l'area in due lotti che, in mancanza di riferimenti catastali, sono tracciati rispetto ad una linea che, a partire dallo spigolo ad ovest dove il lotto si restringe a sud, è allineato e tangente alla facciata sud del fabbricato con chiusura sul lato est nel punto in cui aveva origine il soppresso mapp. 48 del Fg. 26. Sul lotto nord è prevista la destinazione Vigente, sul lotto a sud è previsto il ripristino della capacità edificatoria.

Tale Variante s'inquadra nei disposti dell'Art. 17 LR56/77 comma 12 lettera f) per cui non costituiscono Varianti al PRG le modificazioni parziali o totali ai singoli tipi di intervento sul patrimonio edilizio esistente, sempre che esse non conducano all'intervento di ristrutturazione urbanistica, non riguardino edifici o aree per le quali il PRG abbia espressamente escluso tale possibilità o siano individuati dal PRG fra i beni culturali e paesaggistici di cui all'articolo 24, non comportino variazioni, se non limitate, nel rapporto tra capacità insediativa e aree destinate ai pubblici servizi.

## **VARIANTE**

Parzialmente da TITOLO II - CAPO I - Art. 25 a TITOLO II - CAPO II - Art. 30 TC2a delle N.d.A. del P.R.G.C. 2008 Vigente.

Con modifica agli Elaborati grafici P2.A (1:5000), P3.B (1:2000).





## COMUNE DI GALLIATE

### ISTANZE PER VARIANTE ART. 17 COMMA 12 L.R. 56/77 e s.m.i DI CUI ALL'AVVISO PUBBLICO DEL 30/06/2015 (D.G.C. 130 del 29/06/2015 e successive)

**ISTANZA N. 13  
DEL 21/08/2014  
PROT. N. 16859**

**RICHIEDENTE:  
SIG. SONCINI SARA**

**RIFERIMENTI CATASTALI:  
FG 28 MAPP 413, 664**

**NdA PRGC 2008 VIGENTE:**

TITOLO II - CAPO II - Art. 27  
DEFINIZIONE, OBIETTIVI E COMPONENTI DELLA CITTA' CONSOLIDATA – AREA A  
VERDE PRIVATO, ORTI E GIARDINI  
TITOLO II - CAPO II - Art. 29  
TESSUTI RESIDENZIALI TIPOLOGICI DI DERIVAZIONE AGRICOLA DI FORMAZIONE  
RECENTE – TC.1

### **RICHIESTA**

Ripristino delle capacità edificatorie precedenti.

### **NOTE**

Rilevata la previsione di P.R.G.C. 2008 Vigente di un'area a verde privato sul lotto del richiedente con conseguente riduzione della capacità edificatoria, posto che il P.R.G.C. '98 indicava sulle aree contermini e sulla stessa area una destinazione a verde privato coincidente con l'attuale con esclusione del lotto del richiedente, si richiede che venga ripristinata la capacità edificatoria del lotto secondo le previsioni del PRGC 2005.

### **RELAZIONE TECNICA ALLA RICHIESTA**

Nella sovrapposizione tra PRGC 2005 e l'attuale previsione del P.R.G.C. 2008 Vigente si evince chiaramente come l'area a verde privato, posta a cuscinetto tra la cortina edificata su Via Varallino e l'ambito AT.3d posto a sud, sia stata ampliata con una penetrazione ad

ovest, sulla Via Sauro, nelle aree edificate, affacciate sulla Via Sauro, che già dispongono di una cortina a sud. Posto che il PRGC 2005 adottava per la parte terminale un diverso disegno che non si allinea con le proprietà catastali, la Variante prevede l'interruzione del verde privato sul confine est della proprietà con conseguente adeguamento alle precedenti previsioni di PRGC dal punto di vista quantitativo con uno scarto di mq. 1,85. Tale correzione s'inquadra nei disposti dell'Art. 17 LR56/77 comma 12 lettera f) per cui non costituiscono Varianti al PRG le modificazioni parziali o totali ai singoli tipi di intervento sul patrimonio edilizio esistente, sempre che esse non conducano all'intervento di ristrutturazione urbanistica, non riguardino edifici o aree per le quali il PRG abbia espressamente escluso tale possibilità o siano individuati dal PRG fra i beni culturali e paesaggistici di cui all'articolo 24, non comportino variazioni, se non limitate, nel rapporto tra capacità insediativa e aree destinate ai pubblici servizi.

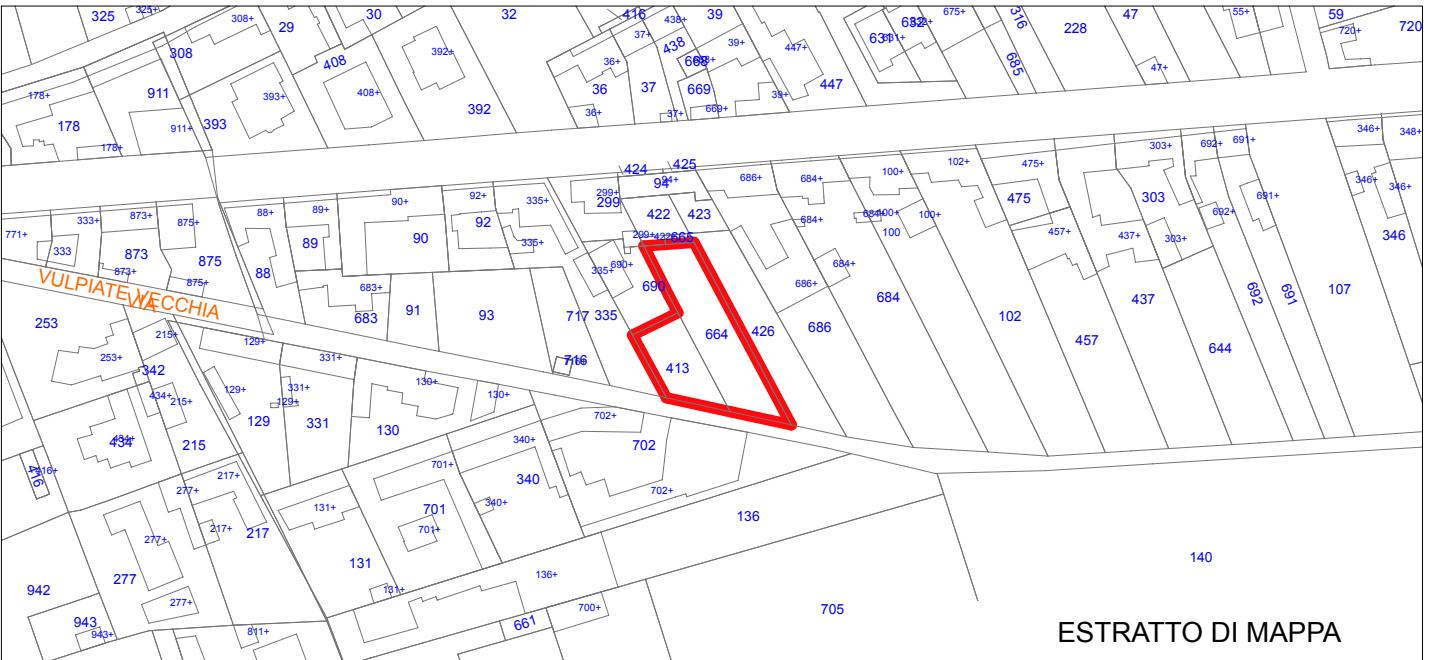
## **RELAZIONE URBANISTICA**

Tale Variante s'inquadra nei disposti dell'Art. 17 LR56/77 comma 12 lettera f) per cui non costituiscono Varianti al PRG le modificazioni parziali o totali ai singoli tipi di intervento sul patrimonio edilizio esistente, sempre che esse non conducano all'intervento di ristrutturazione urbanistica, non riguardino edifici o aree per le quali il PRG abbia espressamente escluso tale possibilità o siano individuati dal PRG fra i beni culturali e paesaggistici di cui all'articolo 24, non comportino variazioni, se non limitate, nel rapporto tra capacità insediativa e aree destinate ai pubblici servizi.

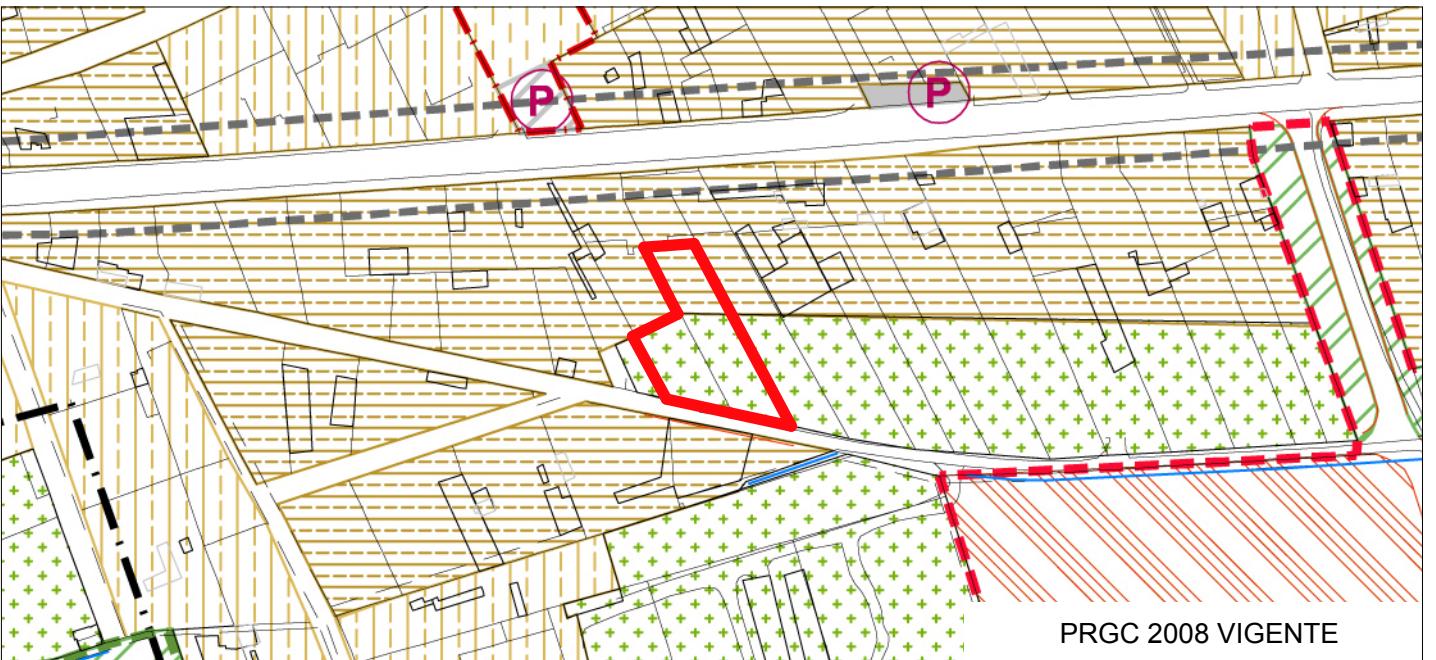
## **VARIANTE**

Da TITOLO II - CAPO II - Art. 27 a TITOLO II - CAPO II - Art. 29 TC.1c delle N.d.A. del P.R.G.C. 2008 Vigente.

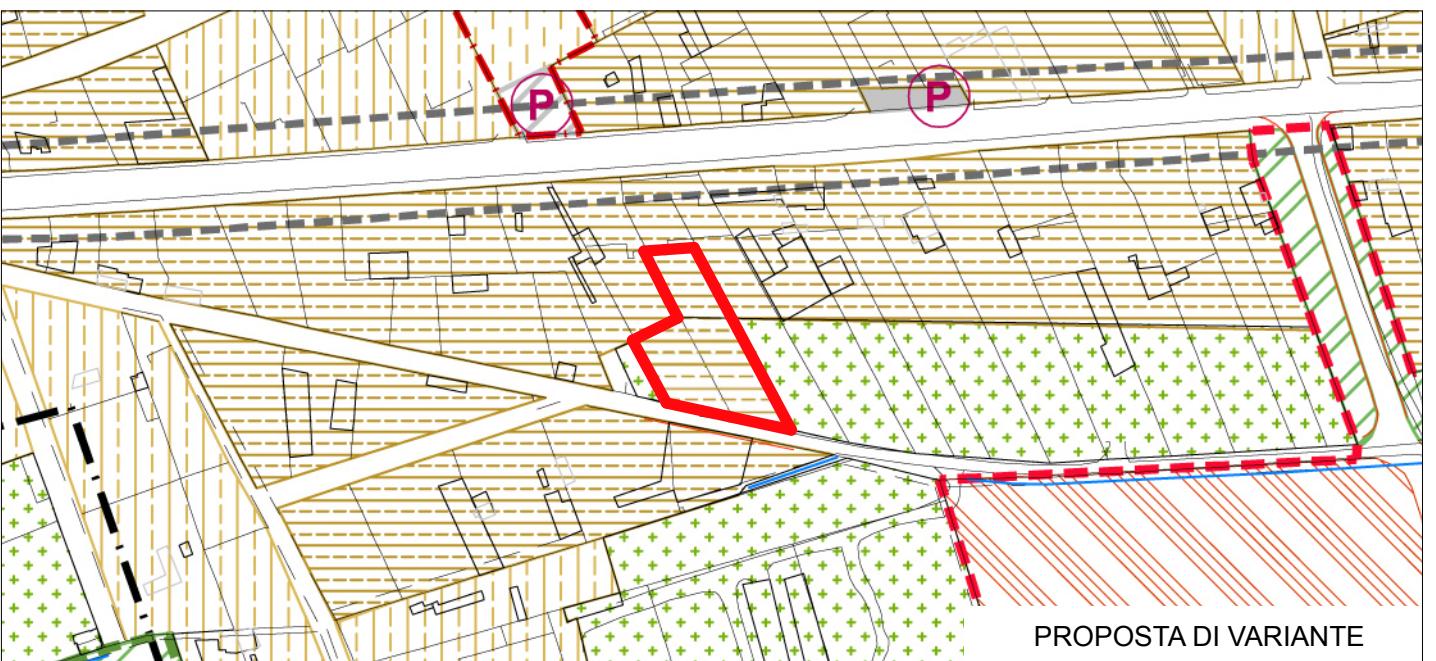
Con modifica agli Elaborati grafici P2.A (1:5000), P3.B (1:2000).



## ESTRATTO DI MAPPA



PRGC 2008 VIGENTE



## PROPOSTA DI VARIANTE



## COMUNE DI GALLIATE

### ISTANZE PER VARIANTE ART. 17 COMMA 12 L.R. 56/77 e s.m.i DI CUI ALL'AVVISO PUBBLICO DEL 30/06/2015 (D.G.C. 130 del 29/06/2015 e successive)

**ISTANZA N. 21  
DEL 08/10/2015  
PROT. N. 22029**

**RICHIEDENTE:  
SIG. VAZZANO ORAZIO**

**RIFERIMENTI CATASTALI:  
FG 47 MAPP 1329**

**NdA PRGC 2008 VIGENTE:**

TITOLO II - CAPO I - Art. 23.10  
TESSUTO DELLA CITTA' STORICA DI PRIMA FORMAZIONE – TS.1

#### **RICHIESTA**

Cambio di destinazione urbanistica: stralcio da centro storico in quanto immobili ricostruiti nel 1990.

#### **NOTE**

L'edificio di cui si richiede lo stralcio è stato ricompreso nella stesura del P.R.G.C. 2008 Vigente con la perimetrazione di cui all'allegata Relazione I1; si evince chiaramente che pur se già escluso dalla perimetrazione del PRGC 2005, constatate le caratteristiche dell'immobile ricostruito integralmente nel 1990 l'edificio, non può essere considerato in nessun modo come parte del tessuto del Centro Storico.

#### **RELAZIONE TECNICA ALLA RICHIESTA**

Rilevato dalla documentazione fotografica che l'edificio è chiaramente avulso da qualsiasi contesto storico vista la data di costruzione risalente al 1990, rilevato che la perimetrazione del PRGC 2005 lo escludeva dal perimetro del Centro Storico, considerato che la sua posizione esterna al nucleo storico non lo conforma nemmeno come parte avulsa del tessuto storico, si richiede che lo stesso possa essere stralciato dalla

perimetrazione del Centro Storico di cui all'allegata Relazione I1 del P.R.G.C. 2008 Vigente.

Tale correzione s'inquadra nei disposti dell'Art. 17 LR56/77 comma 12 lettera f) per cui non costituiscono Varianti al PRG le modificazioni parziali o totali ai singoli tipi di intervento sul patrimonio edilizio esistente, sempre che esse non conducano all'intervento di ristrutturazione urbanistica, non riguardino edifici o aree per le quali il PRG abbia espressamente escluso tale possibilità o siano individuati dal PRG fra i beni culturali e paesaggistici di cui all'articolo 24, non comportino variazioni, se non limitate, nel rapporto tra capacità insediativa e aree destinate ai pubblici servizi.

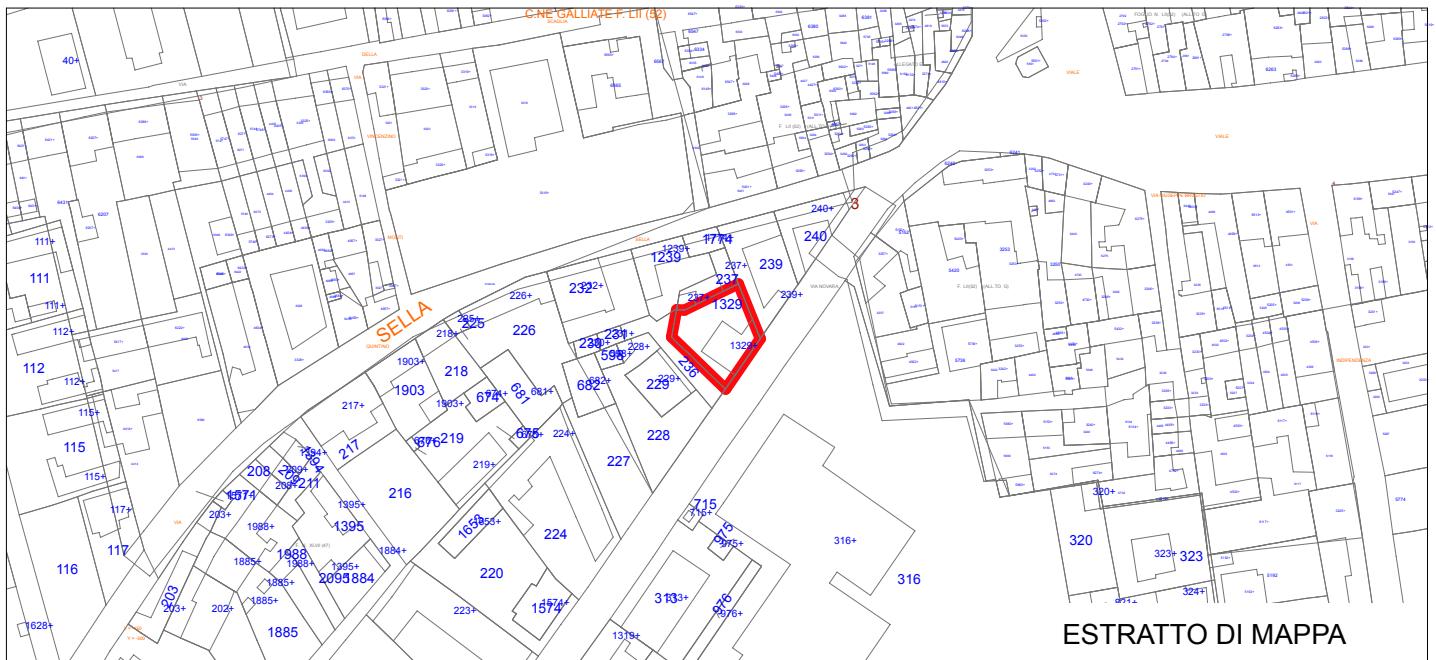
## **RELAZIONE URBANISTICA**

Tale Variante s'inquadra nei disposti dell'Art. 17 LR56/77 comma 12 lettera f) per cui non costituiscono Varianti al PRG le modificazioni parziali o totali ai singoli tipi di intervento sul patrimonio edilizio esistente, sempre che esse non conducano all'intervento di ristrutturazione urbanistica, non riguardino edifici o aree per le quali il PRG abbia espressamente escluso tale possibilità o siano individuati dal PRG fra i beni culturali e paesaggistici di cui all'articolo 24, non comportino variazioni, se non limitate, nel rapporto tra capacità insediativa e aree destinate ai pubblici servizi.

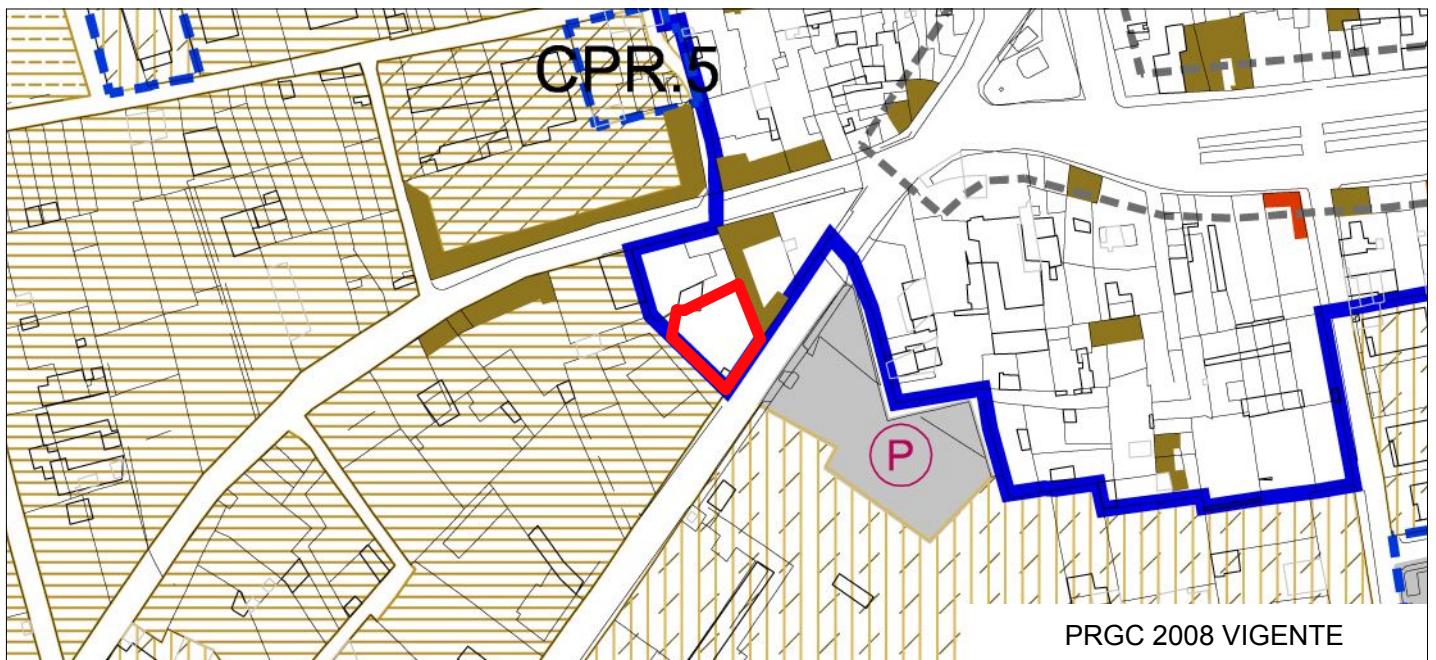
## **VARIANTE**

Da TITOLO II - CAPO I - Art. 23.10 a TITOLO II - CAPO II - Art. 29 TC1b delle N.d.A. del P.R.G.C. 2008 Vigente.

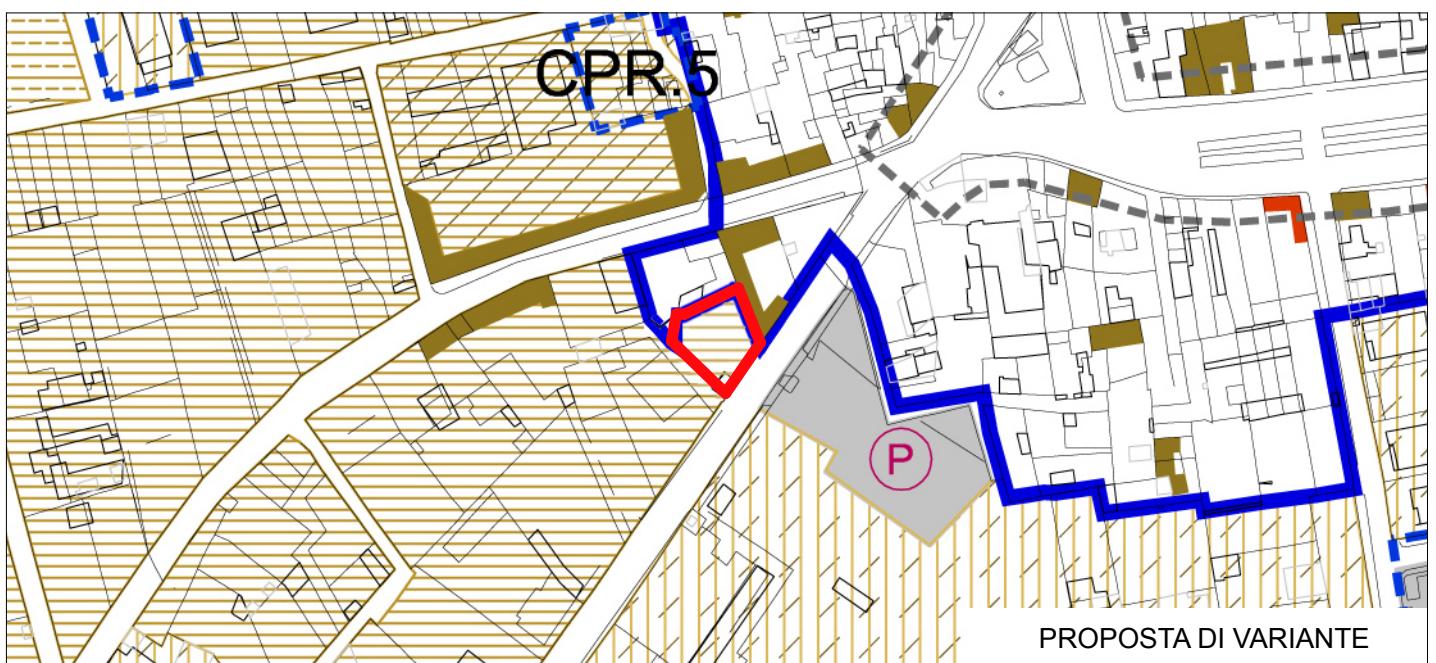
Con modifica agli Elaborati grafici P2.A (1:5000), P3.A (1:2000), P4 (1:1000).



## ESTRATTO DI MAPPA



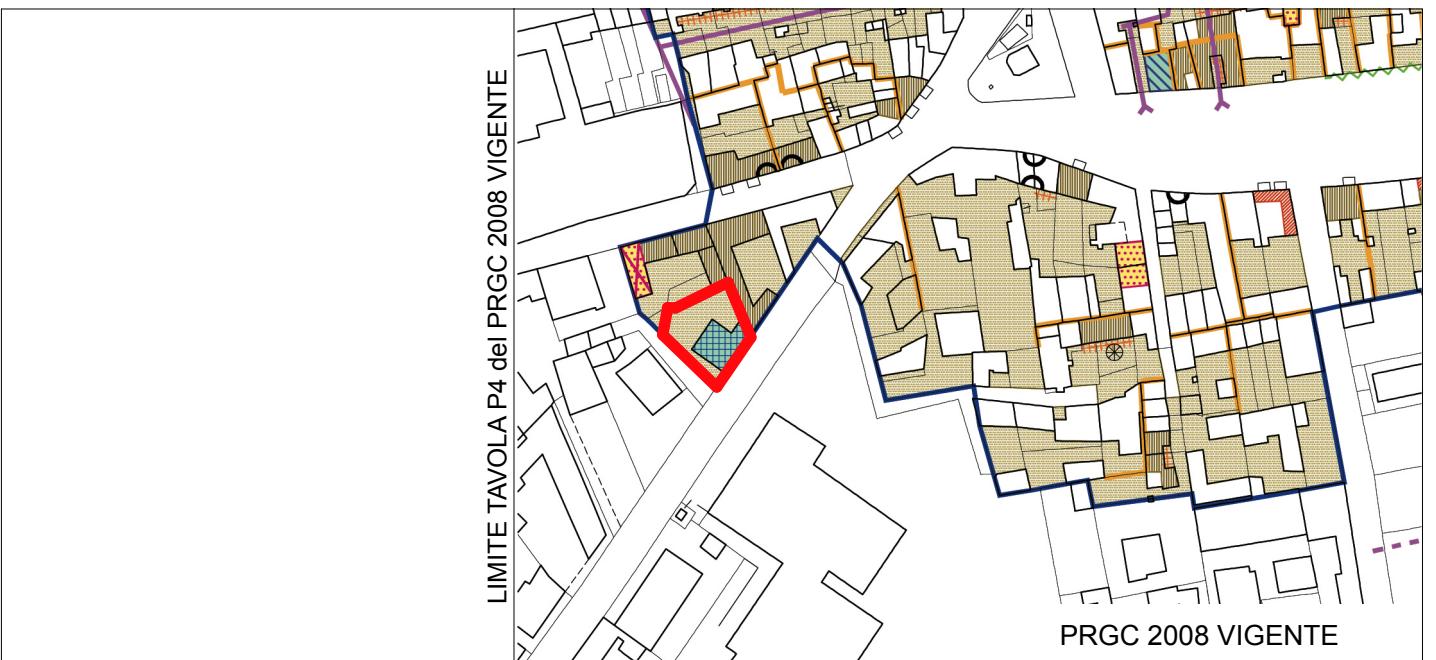
PRGC 2008 VIGENTE



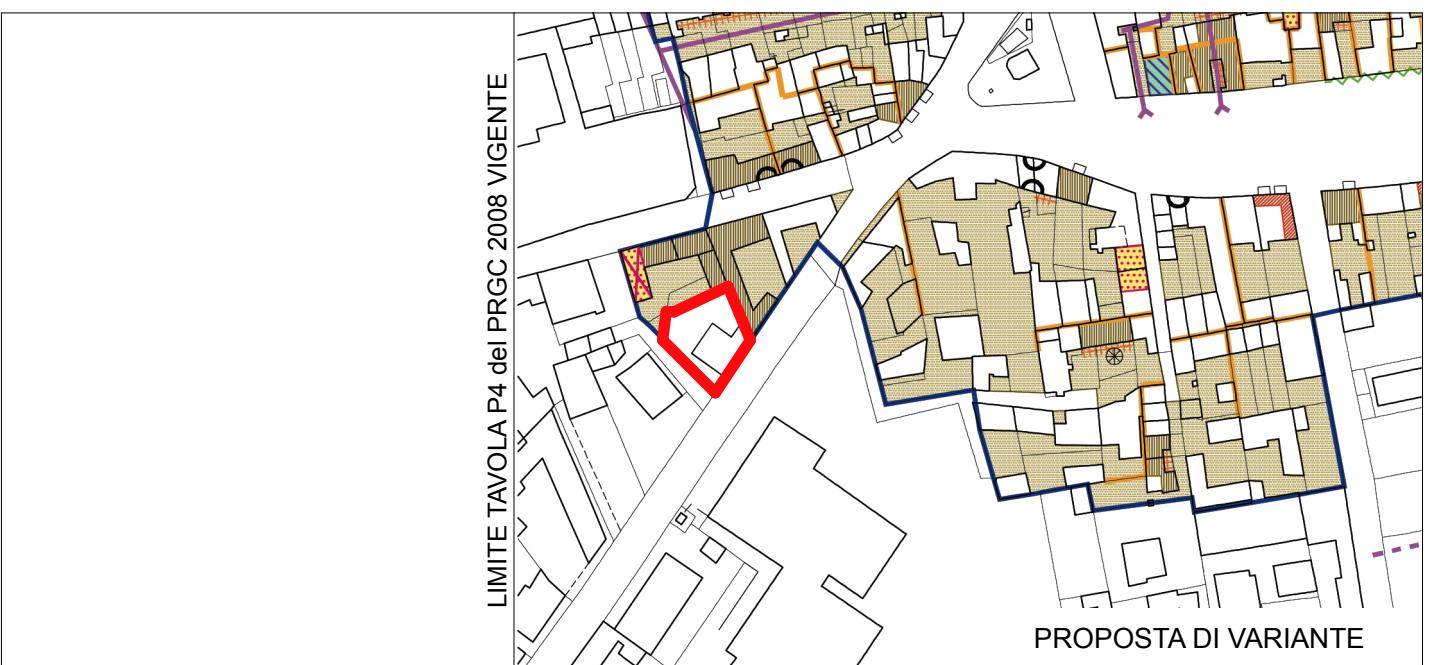
## PROPOSTA DI VARIANTE



## ESTRATTO DI MAPPA



PRGC 2008 VIGENTE



## PROPOSTA DI VARIANTE



## COMUNE DI GALLIATE

### ISTANZE PER VARIANTE ART. 17 COMMA 12 L.R. 56/77 e s.m.i DI CUI ALL'AVVISO PUBBLICO DEL 30/06/2015 (D.G.C. 130 del 29/06/2015 e successive)

**ISTANZA N. 63  
DEL 23/12/2015  
PROT. N. 28338**

**RICHIEDENTE:  
SIG. FEGGI GIANCARLO**

**RIFERIMENTI CATASTALI:  
FG 47 MAPP 2058**

**NdA PRGC 2008 VIGENTE:**

TITOLO I - CAPO II - Art. 8  
STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI  
TITOLO II - CAPO IV - Art. 39  
AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA E AMBIENTALE AT.4a

#### **RICHIESTA**

- 1) La riduzione con una nuova ridefinizione del perimetro dell'ambito di trasformazione AT.4a , con esclusione della proprietà demaniale, al fine di renderlo attuabile.
- 2) Che con la riduzione del perimetro venga eliminata la prevista strada di collegamento tra Via Tiro a Segno e la parallela di Via Buonarroti, posta al confine est del lotto, data la presenza a pochi metri di una via con le medesime funzioni.
- 3) Che, al di là della parziale inedificabilità dovuta alla presenza del pozzo, gli Standard Urbanistici (parcheggi etc) siano dimensionati in funzione dell'ampliamento del nuovo Ambito di Trasformazione.

#### **NOTE**

La presente richiesta viene assoggettata a quanto previsto dall'Istanza n.4 e accolta integralmente ai punti 1, 2 ,3.

L'istanza con all'oggetto la ridefinizione dell'ambito AT.4a è collegata con parte del medesimo intento alle istanze:

- ISTANZA N. 4 DEL 17/01/2012 PROT. N. 1136 RICHIEDENTE TIRO A SEGNO NAZIONALE
- ISTANZA N. 64 DEL 23/12/2015 PROT. N. 28339 RICHIEDENTE SIG. BOZZOLA DOMENICO GIUSEPPE
- ISTANZA N. 79 DEL 30/12/2015 PROT. N. 28757 RICHIEDENTE SIG. FERRARI GIACOMO, FERRARI CARLA, FERRARI GIUSEPPINA

Obiettivo della Variante è stralciare l'area del Tiro a Segno dall'Ambito AT.4a, di cui rappresenta quota a Verde Pubblico, producendo, nei limiti di coerenza con l'edificato esistente, il minor effetto possibile sulle previsioni P.R.G.C. 2008 Vigente.

## **RELAZIONE TECNICA ALLA RICHIESTA**

Si precisa quanto previsto alla Relazione Tecnica dell'Istanza n.4.

L'attuale Area destinata al Tiro a Segno risulta di proprietà del Demanio dello Stato – Ramo Difesa Esercito ed è a oggi immotivatamente destinata dal P.R.G.C. 2008 Vigente a Verde Pubblico dell'Ambito AT.4a; su tale area è prevista anche una viabilità di collegamento tra le aree a sud e quelle nord del Tiro a Segno come prolungamento della Via 2 Giugno e della Via 10 Febbraio 1947 Vittime delle Foibe. Tale situazione rende di fatto inattuabili, per l'impianto del Tiro a Segno, gli adeguamenti soggetti a Normativa Tecnica specifica dell'Ispettorato Infrastrutture dell'Esercito per l'impianto che svolge Pubblico Servizio per lo Stato. Si richiede pertanto lo stralcio del Tiro a Segno dall'Ambito AT.4a con la sua conseguente riduzione e ridefinizione nell'impianto generale.

La Variante prevede lo stralcio dell'area del Tiro a Segno con l'eliminazione della destinazione a Verde Pubblico della destinazione a Attrezzature Sportive, l'eliminazione dei tracciati viari provenienti da sud ed il mantenimento della viabilità prevista per il collegamento con via Buonarroti (proiezione della Via 2 Giugno). Il collegamento con la Via Buonarroti previsto ad est dell'ambito AT.4a viene invece traslato sul sedime del tracciato previsto dal PRGC 2005 per il mantenimento dei fabbricati agricoli esistenti fatte salve le norme di rispetto ai pozzi dell'acquedotto di cui all'art. 54.04 delle NdA del P.R.G.C. 2008 Vigente.

La viabilità di collegamento tra Via Tiro a Segno e Via Sempione prevista nel tratto verso Via Tiro a Segno in coerenza con la fascia ristretta del pozzo dell'acquedotto, viene invece rettificata lungo la parallela del Tiro a Segno ai sensi dell'Art. 88.02b delle NdA del P.R.G.C. 2008 Vigente come strada comunale “non diversamente localizzabile”.

## **RELAZIONE URBANISTICA**

Si precisa quanto previsto alla Relazione Urbanistica dell'Istanza n.4.

Tale Variante, che ha lo scopo di restituire al Tiro a Segno una sua destinazione propria, ha come conseguenza la ridefinizione dell'Ambito AT.4a di cui viene ridotta la St e la relativa dotazione di Verde Pubblico (VP) ed eliminata l'area per Attrezzature Sportive (AS).

Tale riduzione produce una riparametrazione dei dati quantitativi di cui alle Tabelle 17b e 18b dell' Elab. I1 allegato al P.R.G.C. 2008 Vigente, mentre vengono mantenute inalterate le percentuali previste dall'art. 39.07.1 delle NdA del P.R.G.C. 2008 Vigente.