

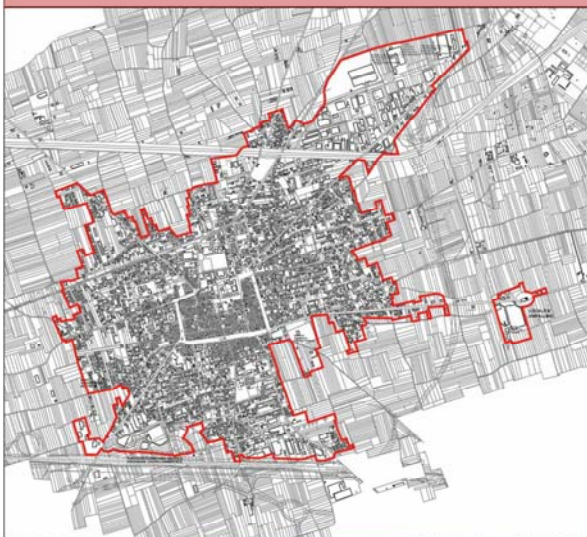
P
R
G



PIANO
REGOLATORE
COMUNALE

REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA DI NOVARA

Comune di Galliate

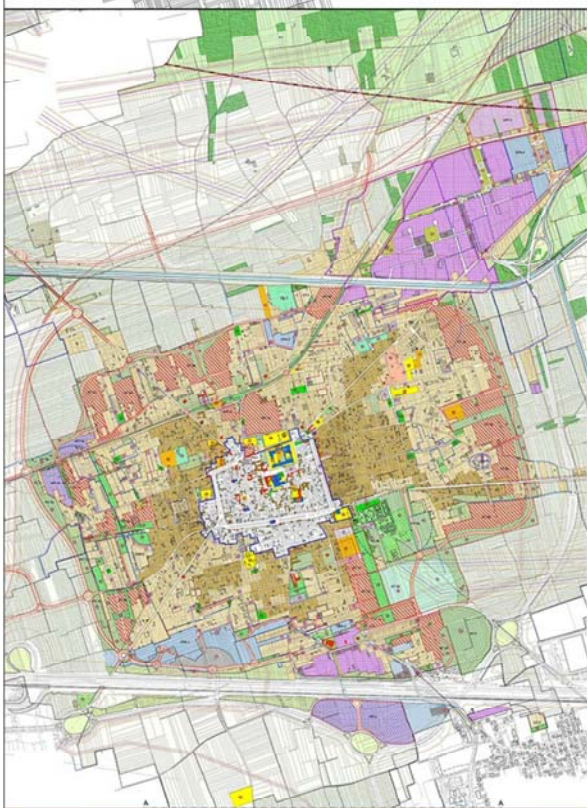


Variante parziale 2/2019

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

adozione Delibera Consiglio Comunale n. del

approvazione Delibera Consiglio Comunale n. del



elaborato

Norme di attuazione Variante

marzo 2019

gruppo di lavoro

Federico Tenconi, urbanista

Roberta Gasparini, urbanista



territorio urbanistica ambiente

Roberta Gasparini Federico Tenconi pianificatori territoriali

laboratorio operativo: via Colombo 40 28062 Cameri (NO) fax 0321.510464
gas.urb@alice.it +39.339.3146548 ftenconi.studio@gmail.com +39.328.4188951



il Sindaco

il Segretario Comunale

Il Responsabile del Procedimento

COMUNE DI GALLIATE (NO)
Variante parziale n. 2/2019

Norme di attuazione - Variante

PREMESSA

Il presente elaborato contiene i riferimenti completi agli articoli delle Norme di Attuazione modificati dalla Variante Parziale 2/2019. **Le parti modificate sono evidenziate in "carattere grassetto colore rosso, le parti eliminate in carattere barrato colore rosso.**

INDICE (degli articoli oggetto di Variante)

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI, ATTUAZIONE E GESTIONE DEL PIANO

CAPO I - GENERALITÀ.....	
Art. 3 Elaborati del PRG	
CAPO IV - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI URBANISTICI, EDILIZI ED AMBIENTALI....	
Art. 14 Norme generali.....	
CAPO V - DISCIPLINA DI UTILIZZAZIONE DEL TERRITORIO.....	8
Art. 18 Usi del territorio	8

TITOLO II - SISTEMA INSEDIATIVO..... 11

CAPO II - CITTA' CONSOLIDATA	11
Art. 27 Definizione, obiettivi e componenti della Città consolidata	11
Art. 28 Tessuti residenziali della Città consolidata. Norme generali.....	12
Art. 31 Insediamenti commerciali-terziari esistenti - TC.3.....	14
Art. 32 Tessuto produttivo esterno esistente e/o pianificato - TC.4	15
CAPO IV - CITTA' DELLA TRASFORMAZIONE	16
Art. 38 Ambiti di Riqualificazione Urbana - AR.....	16
Art. 39 Ambiti di Trasformazione Urbanistica e Ambientale - AT	19
Art. 41 Ambiti di Trasformazione per attività - API - APT	25

TITOLO III - SISTEMA DEI SERVIZI, DELLE INFRASTRUTTURE, DEGLI IMPIANTI . 30

CAPO II - VERDE E SERVIZI PUBBLICI O D'USO PUBBLICO	
Art. 44 Verde, servizi ed attrezzature di livello comunale (art. 21 Lur 56/77 e s.m.i.).....	30
CAPO IV - AREE PER SERVIZI TECNICI E IMPIANTI TECNOLOGICI A RETE E RELATIVE FASCE DI RISPETTO.....	33
Art. 53 Impianti tecnologici a rete e relative fasce di rispetto	33

TITOLO IV - SISTEMA AMBIENTALE E AGRICOLO 35

CAPO I - SISTEMA AMBIENTALE E AGRICOLO, RETE ECOLOGICA E PAESAGGIO	35
Art. 57 Componenti del sistema ambientale e agricolo e norme generali	35
Art. 66 Edifici adibiti ad usi extra agricoli sorti in area agricola	38

TITOLO V - NORME SPECIALI E GENERALI..... 39

CAPO I - DISCIPLINA DEGLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI LUR 28/99 e s.m.i	39
Art. 68 Classificazione delle zone di insediamento commerciale	39
Art. 69 Compatibilità territoriale dello sviluppo.....	41
CAPO IV - NORME FINALI.....	41
Art. 90 Norma generale.....	41

ALLEGATO 1A - ELENCO DEI BENI CULTURALI AMBIENTALI 42

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI, ATTUAZIONE E GESTIONE DEL PIANO

CAPO I - GENERALITÀ

(.....)

Art. 3 Elaborati del PRG

3.01 Il PRG è costituito dal seguenti *Elaborati di Analisi ed Interpretazione*

Elab. AT1	Delibera Programmatica del PRGC
Tav. AT2	Vincoli, limitazioni e valori. 1:10.000
Tav. AT3	Uso del suolo agricolo e forestale. 1:7.500
Tav. AT4	Stato di fatto del territorio al 2006. Ortofoto. 1:8.000
Tav. AT5	Stato di fatto. Insediamenti e servizi. 1:5.000
Tav. AT6	Stato di fatto. Analisi dei tessuti. 1:7.500
Tav. AT7	Residui di Piano. Insediamenti e servizi. 1:7.500
Tav. AT8	Infrastrutture tecnologiche. Stato di fatto. Reti acquedotto e fognatura. 1:7.500
Tav. AT9	Analisi per la Città Storica. 1:2.000
Tav. AT10	Analisi Ambientale. Sistema ambientale e paesaggistico 1:10.000
Tav. GEO.1	Analisi geologica - Carta geologica, geomorfologica e del dissesto 1:10.000
Tav. GEO.2	Analisi geologica - Carta della dinamica fluviale e del reticolato idrografico 1:10.000
Tav. GEO.3	Analisi geologica - Carta delle opere di difesa idraulica censite 1:10.000
Tav. GEO.4	Analisi geologica - Carta relativa all'ultimo evento alluvionale 1:10.000
Tav. GEO.5	Analisi geologica - Carta geoidrologica 1:10.000
Tav. GEO.6	Analisi geologica - Carta della caratterizzazione litotecnica 1:10.000

3.02 Il PRG è costituito dal seguenti *Elaborati Prescrittivi*

Elab. P1	Norme di Attuazione.
Tav. P2a,b,c	Assetto urbanistico generale. 1:5.000 (su base catastale)
Tav. P3a,b,c	Assetto urbanistico. 1:2.000 (su base catastale)
Tav. P4	Assetto della Città Storica di prima formazione 1:1.000 (su base catastale)
Tav. P5a,b,c	Vincoli, prescrizioni, rispetti, servizi 1:5.000 (su base catastale)
Tav. P6a,b,c	Classi di idoneità geologica e assetto urbanistico generale 1:5.000 (su base catastale)
Elab. P7.1	Relazione geologico-tecnica.
Tav. P7.2	Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica 1:10.000 (su base aereofotogrammetrica)

3.03 Il PRG è costituito dai seguenti *Elaborati Illustrativi*

Elab. I1	Relazione urbanistica di Piano
Elab. I1.1	Scheda Quantitativa dei dati urbani
Elab. I2	Rapporto Ambientale - Art. 20 L.R. 40/1998, Art. 13 D.Lgs. 4/2008
Elab. I2.1	Relazione di accompagnamento al Rapporto Ambientale

Elab. I3	Relazione di Compatibilità Acustica del PRGC con la classificazione del territorio comunale – L.R. 52/2000
Tav. I3.1	Proposta di Zonizzazione Acustica. Tavola generale 1:10.000
Tav. I3.2	Proposta di Zonizzazione Acustica. Tavola Zona Nord 1:5.000
Tav. I3.3	Proposta di Zonizzazione Acustica. Tavola Zona Sud 1:5.000
Tav. I4	Assetto territoriale generale. Previsioni urbanistiche sovraordinate. 1:10.000
Tav. I5	Assetto territoriale generale e comuni contermini. 1:25.000
Tav. I6	Assetto territoriale generale. Inquadramento comunale. 1:10.000
Tav. I7	Assetto infrastrutturale esistente e programmato. Inquadramento comunale. 1:7.500
Tav. I8	Localizzazione delle osservazioni sul Progetto Preliminare - Assetto urbanistico generale. 1:5.000 (su base aereofotogrammetrica)
Tav. I9a,b,c	Assetto urbanistico generale. 1:5.000 (su base aereofotogrammetrica)
Tav. I10a,b,c	Vincoli, prescrizioni, rispetti, servizi 1:5.000 (su base aereofotogrammetrica)
Tav. I11	Individuazione delle linee di soglia dei costi differenziali. 1:7.500

Elaborati Illustrativi Speciali Disciplina R.I.R:

Elaborato Tecnico di Rischio Incidente Rilevante

Allegato 1 – Schede Attività Produttive

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

3.04 Il PRG è costituito dai seguenti *Elaborati Programmatici e Gestionali*

Elab. G.1	Esemplificazione degli interventi nella Città Storica
-----------	---

CAPO IV - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI URBANISTICI, EDILIZI ED AMBIENTALI

Art. 14 Norme generali

- 14.01 Le tipologie degli interventi edilizi sono definite e disciplinate dalle vigenti norme di legge statale e regionale (art. 3 DPR 380/2001 Testo Unico Edilizia e art. 13 Lur 56/1977), salvo quanto diversamente specificato nelle presenti NdA; solo per completezza esse vengono riportate, in modo sintetico ed essenziale, nei commi e negli articoli seguenti; ogni modifica della legislazione statale o regionale in materia determina l'automatica e conseguente variazione della disciplina di seguito riferita.
- 14.02 Per la *Città storica*, ad integrazione alle modalità di intervento di cui al presente Capo IV, sono definite alcune modalità di intervento specifiche aggiuntive a quelle elencate, che dovranno essere utilizzate negli interventi all'interno della Città storica sulla base della disciplina contenuta nella tavola P4 - *Assetto della Città Storica di prima formazione* 1:1.000 nonché nelle tavole P2 - *Assetto urbanistico generale* 1:5.000 e P3 - *Assetto urbanistico* 1:2.000.
- 14.03 Le modificazioni parziali o totali ai singoli tipi di intervento sul patrimonio edilizio esistente, non costituiscono variante del Piano, a norma del **12°** comma **lettera f** dell'art. 17 della Lur 56/77 **e s.m.i.**, sempre che esse non conducano all'intervento di ristrutturazione urbanistica, non riguardino edifici, manufatti od aree classificate dal Piano ai sensi del 1° comma, punto 1) dell'art. 24 della Lur 56/77 e s.m.i. , non comportino variazioni, se non limitate, nel rapporto tra capacità insediativa ed aree destinate ai pubblici servizi. Le modificazioni sono assunte dal Comune con deliberazione consiliare e con le modalità del richiamato art. 17 della Lur 56/77 e s.m.i.
- 14.04 **Abrogato.**
- 14.05 In tutti gli interventi pubblici e privati di nuova costruzione e di ristrutturazione si applicano le norme per favorire il superamento delle barriere architettoniche contenute nelle vigenti leggi.
- 14.06 Nelle aree a "Vulnerabilità ambientale rilevante" come identificate nell'elaborato RIR- Rischio di Incidente Rilevante "Tav. 5 - Elementi ambientali vulnerabili - Classificazione" nell'eventuale insediamento di attività Seveso e sottosoglia Seveso dovrà essere verificata la compatibilità tra i processi e/o le sostanze detenute e la compatibilità territoriale ed ambientale.
- ~~14.07 Negli ambiti di applicazione della disciplina RIR- Rischio di Incidente Rilevante per l'attività Seveso e Sottosoglia Seveso, riportate nella "Tav. 7 - Identificazione delle aree di esclusione e osservazione" e delimitati come "Aree di esclusione" negli Elaborati Prescrittivi del Piano, sono prescritti i seguenti vincoli:~~
- ~~a. vincoli connessi alla destinazione d'uso:~~
- ~~- non sono ammesse modifiche di destinazione d'uso che possono determinare un aumento di carico antropico, fatti salvi gli interventi di ampliamento, sopraelevazione, recupero e riuso di Volumi e Sul connesse ad unità immobiliari preesistenti, nonché interventi di nuova edificazione dell'art. 15.05 con $U_f < 0,5$ mq/mq;~~
 - ~~- nelle aree agricole gli edifici residenziali sono ammessi se a servizio dell'attività agricola ad uso del conduttore;~~
 - ~~- non sono ammesse le categorie territoriali A e B della tabella 1 del DM 09/05/2001, paragrafo 6.1.1, ed in particolare:~~
 - ~~Categoria A: aree con destinazioni d'uso prevalentemente residenziali, con U_f tra 1,5 e 0,5 mq/mq; luoghi di concentrazione di persone con limitata capacità di mobilità;~~

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

~~b. vincoli progettuali:~~

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

~~c. vincoli gestionali:~~

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

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

~~a. vincoli gestionali:~~

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

~~b vincoli progettuali:~~

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

CAPO V - DISCIPLINA DI UTILIZZAZIONE DEL TERRITORIO

(.....)

Art. 18 Usi del territorio

18.01 Gli usi previsti dalle presenti Norme sono articolate in quattro funzioni:

- a) *Abitativi;*
- b) *Terziari;*
- c) *Produttivi e manifatturieri;*
- d) *Agricoli e ricettivi extralberghieri.*

18.02 Le destinazioni d'uso sono le seguenti:

a) *Usi abitativi*

A1 Abitativi che comprendono:

- A1.1 Abitazioni residenziali
- A1.2 Residence, abitazioni collettive, pensioni e affittacamere, Bed & Breakfast

b) *Usi terziari*

B1 Ricettivo e alberghiero, comprese le attività ad esse connesse, quali ristoranti, bar, sale congressi, attrezzature sportive e ricreative

C1 Commercio che comprende:

- C1.1 Commercio al dettaglio alimentare e non alimentare; sono assimilati al commercio al dettaglio i pubblici esercizi, l'artigianato e le attività terziarie al servizio della persona (ai sensi dell'art. 24 della DCR n°59-10831 del 24-03-2006 e s.m.i.); la destinazione d'uso commerciale abilita alla realizzazione di insediamenti commerciali solo nel caso in cui siano rispettate le norme del Capi I del Titolo V "Disciplina degli insediamenti commerciali Lur 28/99 e s.m.i."
- C1.2 Commercio all'ingrosso (ai sensi del Dlgs 114/98, art. 4, comma 1, lettera a) compresi magazzini e depositi
- C1.3 Pubblico esercizio, bar ristoranti, locali di ritrovo
- C1.4 Discoteche, attrezzature per la musica di massa e multisale
- C1.5 Artigianato di servizio con attività compatibili con le funzioni abitative e terziarie urbane (con parere dell'Autorità Sanitaria e Ambientale competente) che comprende le attività di servizio alla persona, alla casa, alle imprese, ai piccoli automezzi, (cicli e motocicli), i laboratori che non superino i 150 mq (esclusi servizi e magazzino) e con esclusione delle lavorazioni insalubri di 1a classe ai sensi del D.M. 5-09-1994,
- C1.6 Artigianato di servizio agli automezzi

C1.7 Impianti commerciali florovivaistici

- **C1.8 Sala del commiato, di tipo privato (ai sensi della L.R. 3 agosto 2011 n.15); nel rispetto delle limitazioni di cui alla D.C.R. 61-10542 del 17/03/2015 e con la seguente prescrizione:**
 - **è ammessa la monetizzazione delle aree a standard per parcheggio pubblico, solo in caso siano reperibili, almeno il 50% di tali superfici, in aree a parcheggio pubblico esistenti nel raggio di 150 m dal perimetro dell'ambito di insediamento dell'attività.**
- **C1.9 Attività di rimessa veicoli:**

L'utilizzo di aree per l'attività di rimessa veicoli è consentito, in forma definitiva, nell'ambito delle aree per attività economiche (terziarie-commerciali e produttive) in presenza delle seguenti condizioni:

- aree urbanizzate e dotate dei necessari presidi per la sicurezza e la prevenzione incendi interna ed esterna all'area;**
- viabilità di accesso pubblica esistente ed adeguata, su parere espresso dalla Polizia Locale;**
- osservanza delle misure di raccolta e smaltimento delle acque superficiali nel caso di utilizzo di aree scoperte, le quali dovranno comunque essere pavimentate, con previsione di una quota di verde privato non inferiore al 30% della superficie territoriale; i limiti esterni dell'intera area dovranno essere piantumati con essenze idonee a costituire una cortina verde continua, in grado di occultare le strutture;**
- non sono concesse autorizzazione temporanee per tali attività.**

C2 Terziario e direzionale (uffici e studi professionali, banche e sportelli bancari, servizi alla persona, servizi per l'industria, la ricerca e il terziario collegato alla ricerca, magazzini e depositi di servizio strettamente legati alla funzione terziaria)

C3 Servizi che comprendono:

- C3.1 Servizi Sociali ed Attrezzature Pubbliche o d'Uso Pubblico, che comprendono le attrezzature scolastiche dell'obbligo, le attrezzature di interesse comune di tipo amministrativo, culturale, sociale, assistenziale, sanitario, servizi religiosi e parrocchiali, servizi per giovani e anziani, sedi associative e del volontariato, uffici postali, mercati
- C3.2 Attrezzature per il tempo libero, lo sport, lo spettacolo e le fiere
- C3.3 Attrezzature di Interesse Generale Sovracomunale, che comprendono le attrezzature amministrative e scolastiche superiori, ospedaliere e sanitarie, case di cura e residenze socio-assistenziali, centri di riabilitazione, custodia e l'osservazione degli animali
- C3.4 Attrezzature per la mobilità, stazioni e fermate ferroviarie, autostazioni e attività complementari

C4 Infrastrutture tecniche che comprendono:

- C4.1 Servizi e infrastrutture tecniche e tecnologiche che comprendono i cimiteri, gli impianti ed i manufatti di gestione ed erogazione delle reti (cabine, centrali; serbatoi, impianti di captazione, trattamento e depurazione, ecc.), gli impianti di stoccaggio e le sedi di smaltimento dei rifiuti solidi, gli impianti e le attrezzature a servizio degli enti locali e degli enti proprietari delle infrastrutture
- C4.2 Distributori di Carburante, che comprendono i servizi complementari di assistenza e vendita consentiti dalle leggi e regolamenti vigenti

c) Usi produttivi e manifatturieri

D1 Produttivi che comprendono:

- D1.1 Artigianato produttivo che, ai sensi delle disposizioni vigenti, può coesistere con le funzioni abitative e terziarie, comprese le attività direttamente connesse alla produzione di tipo terziario, espositivo e commerciale
- D1.2 Artigianato e Industrie Manifatturiere in genere, comprese le attività direttamente connesse alla produzione di tipo terziario, espositivo e commerciale, che per condizioni e processi di lavorazione non può coesistere con le funzioni abitative e terziarie
- D1.3 Depositi e magazzini
- D1.4 Attività di Movimentazione delle Merci (trasporto, stoccaggio, assemblaggio), comprese le attività direttamente connesse di tipo terziario, commerciale ed espositivo

d) Usi agricoli e ricettivi extralberghieri

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

CAPO II - CITTA' CONSOLIDATA

Art. 27 Definizione, obiettivi e componenti della Città consolidata

- 27.01 Per *Città consolidata* si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche di tipologia edilizia; essa è sostanzialmente il prodotto dell'attuazione degli strumenti urbanistici a partire dal primo dopoguerra.
- 27.02 Per la Città consolidata il PRG sviluppa una strategia essenzialmente di riqualificazione urbanistica, con interventi relativi al recupero, all'ampliamento e alla sostituzione del patrimonio edilizio esistente e di completamento dei Tessuti esistenti, con il perseguimento dei seguenti obiettivi:
- a) qualificazione degli spazi pubblici;
 - b) conservazione e valorizzazione degli edifici di carattere storico-ambientale;
 - c) il miglioramento delle prestazioni edilizie e funzionali (dotazione di servizi e autorimesse, adeguamenti dimensionali, etc.) del patrimonio esistente, da perseguirsi anche con sostituzioni parziali o totali;
 - d) la presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.
- 27.03 Le componenti della *Città consolidata* sono i *Tessuti* così distinti:
- Tessuti residenziali tipologici di derivazione agricola di formazione recente - TC.1
 - Tessuti residenziali aperti - TC.2
 - Insediamenti commerciali-terziari esistenti - TC.3
 - Tessuto produttivo esterno esistente e/o pianificato - TC.4
- 27.04 Nei successivi articoli del presente capo, per ogni Tessuto esistente vengono definite, oltre alle prescrizioni generali:
- i parametri urbanistici da utilizzare negli interventi edilizi e nelle ristrutturazioni urbanistiche;
 - la disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi con le eventuali specifiche modalità di intervento;
 - la disciplina funzionale: oltre agli *Usi di tessuto previsti*, esercitabili senza limitazioni in tutti gli interventi edilizi, possono essere prescritti gli *Usi regolati*, ovvero destinazioni d'uso previste ma limitate percentualmente, espresse in rapporto alla Sul realizzabile;
 - la disciplina ecologico-ambientale.
- 27.05 Nelle *Aree a verde privato, orti, giardini* pertinenziali ad edifici esistenti o in nuove aree previste dal Piano, sono ammesse:
- a) le attività di conservazione e gestione del verde, la formazione di parchi, la realizzazione di attrezzature sportive e ricreative all'aperto con le relative attrezzature di servizio, la realizzazione di serre per orti e coltivazioni familiari;
 - b) **RE**, NC di pertinenze e fabbricati accessori dell'**art. 13.08**, nel rispetto del solo $R_c \leq 20\%$ dell'area indicata in PRG; è sempre ammesso il recupero dei rustici in conformità alle norme della **L.R. 16/2018 e s.m.i.**;
 - c) serre fisse per coltivazioni florovivaistiche sono ammesse con $R_c \leq 30\%$, H_{max} 4,50 mt e nel rispetto delle distanze previste all'**art. 13.08** e delle disposizioni legislative vigenti in materia di approvvigionamento idrico e scarico fognario determinato dal tipo di coltivazione effettuata nelle serre fisse.
 - d) alle aree è assegnato un indice edificatorio $U_f=0,05$ mq/mq; le relative Sul possono essere trasferite negli ambiti di tessuto di cui tali aree costituiscono pertinenza.

Art. 28 Tessuti residenziali della Città consolidata. Norme generali

- 28.01 S'intendono per *Tessuti residenziali della Città consolidata* gli isolati o parti di isolati costituiti dall'aggregazione di edifici, con i relativi spazi aperti di pertinenza e con l'esclusione delle sedi viarie pubbliche, riconducibili a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari. Il Piano individua i seguenti tessuti omogenei:
- *Tessuti residenziali tipologici di derivazione agricola di formazione recente* – TC.1
 - *Tessuti residenziali aperti* – TC.2
- 28.02 Nei *Tessuti* di cui al precedente comma, il PRG si attua generalmente per *intervento diretto*; gli interventi di sostituzione edilizia in aree a precedente destinazione non residenziale, individuati dal Piano o ammessi dalle norme di tessuto, sono previsti con *intervento edilizio convenzionato* o a mezzo di SUE; le modalità di attuazione degli interventi di NC in aree libere di completamento sono definite nei successivi articoli del presente Capo.
- 28.03 Gli interventi sempre consentiti sono quelli relativi alle seguenti tipologie di intervento:
- a) Manutenzione Ordinaria e Straordinaria MO e MS
 - b) Restauro e Risanamento Conservativo **RC**
 - c) Ristrutturazione **RE**
 - d) Sostituzione edilizia e Nuova Costruzione NC, con riferimento alle specifiche norme di tessuto
- 28.04 Nel caso di lotti di completamento con previsioni di aree a servizi cartograficamente indicate in PRG, l'indice Uf di tessuto si applica all'intera superficie territoriale St.
- 28.05 Gli interventi che riguardano *edifici, complessi e manufatti isolati di interesse storico-artistico, tipologico, ambientale* e quelli relativi ad immobili ricadenti nelle *aree a parco privato* sono normati rispettivamente all'art. 24 e all'art. 25.
- 28.06 *Disciplina funzionale*
- Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso con le relative prescrizioni e limitazioni:
- a) Usi previsti: Abitativi: A1; Terziari: B1, C1.1, C1.3, C1.5, C1.6, C1.7, **C1.8**, C2, C3.1, C3.2, C3.3, C4.1, C4.2;
 - b) Usi regolati C1.1, C1.3, C1.5, C1.6, C1.7, C2 : max 50% Sul nel caso di NC e di ristrutturazione di interi complessi in aree a precedente destinazione non residenziale, con sostituzione edilizia o demolizione e ricostruzione, fatto salvo quanto previsto al successivo punto d);
 - c) le destinazioni in atto diverse da quelle consentite, qualora già in essere all'atto dell'adozione del preliminare di PRG, purché non nocive e moleste e non comprese tra le lavorazioni insalubri di 1a classe del D.M. 5-09-1994, sono confermabili allo stato di fatto con interventi di MO, MS, **RE** con esclusione della demolizione e ricostruzione, nel qual caso si applicano le norme sulla "*disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi*" di tessuto; sono inoltre ammessi limitati ampliamenti contenuti entro il 15% del Rc esistente finalizzati ad interventi di adeguamento della funzionalità e di messa in sicurezza delle attività produttive in atto;
 - d) negli immobili, con le relative aree di pertinenza, che si affacciano sulla cerchia dei Viali è ammesso raggiungere con nuove destinazioni *terziarie* il 75% della Sul, con il reperimento degli standards pubblici o d'uso pubblico di cui all'art. 11.
- 28.07 *Applicazione delle Distanze*
1. Ds = distanze delle nuove costruzioni dalle strade è pari:

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

Art. 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.

Per l'ambito contrassegnato sulle tavole di Piano con simbolo (*) sono ammesse, oltre alle destinazioni di cui al presente articolo, gli usi D1.3 e D1.4.

31.03 *Disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi*

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

31.04 *Parametri urbanistici, edilizi, ambientali*

Uf = 1,00 mq/mq

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

H = 10,50 mt

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

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

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

D = 10,00 mt

Ip = 10%

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

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

32.02 *Disciplina funzionale*

Mix produttivo e terziario C.1 (con unità di vicinato collegata all'attività contenuta entro il 30% della Sul complessiva), **C.1.1**, C1.2, C1.3, C1.5, C1.6, C1.7, **C1.8**, **C1.9**, C2, C4, D1, E1.6; spacci aziendali sono ammessi sino a 250 mq di Superficie di vendita per ogni unità locale, ai sensi delle vigenti norme sul commercio; sono ammesse le abitazioni del proprietario o del custode nella misura max di 300 mq di Sul per ogni unità locale e comunque inferiore al 50% della Sul dell'attività.

32.03 *Disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi*

- a) sono ammessi mediante IED gli interventi di MO, MS, **RE**; gli interventi di NC e Demolizione e ricostruzione sono ammessi in aree edificate con il reperimento degli standards dell'art. 11.02 punti b.2 e c.2, fatte salve diverse prescrizioni di SUE approvati;
- b) interventi di NC in aree libere sono ammessi con SUE o ove possibile con IEC con il reperimento degli standards dell'art. 11.02 punti b.1 e c.1, fatte salve maggiori previsioni in cartografica di PRG e nel rispetto delle *Prescrizioni* del successivo comma 32.05

32.04 *Parametri urbanistici, edilizi, ambientali*

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

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

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

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

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

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

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

D = 10,00 mt

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

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

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

32.05 *Prescrizioni*

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

CAPO IV - CITTA' DELLA TRASFORMAZIONE

Art. 38 Ambiti di Riqualificazione Urbana - AR

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

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

Modalità di attuazione:

Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica esteso alle tre aree di trasformazione, anche con procedure e modalità disgiunte. La progettazione di dettaglio del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica per gli ambiti AR.1a e AR.1b dovrà consentire la partecipazione dei soggetti privati ed essere sviluppato contestualmente ad uno specifico processo di valutazione ambientale che ne determini i parametri edilizi. I parametri edilizi (volumi, superfici, altezze) dovranno derivare dal percorso progettuale o ad una scala di maggior dettaglio che valuti le diverse opzioni finalizzate a non interferire in modo significativo con lo skyline dell'ambito, pur nella necessità di proporre nuovi elementi di percezione urbana. Il Piano particolareggiato dovrà pertanto essere supportato da specifica Variante strutturale contestuale al PRGC che recepisca indici e parametri.

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

Ripartizione superficie dell'Ambito:

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

Parametri urbanistici, edilizi, ambientali:

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

Disciplina funzionale:

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

Prescrizioni:

- in ambito AR.1c (area ex manifattura Belletti): aree Vs collocate in adiacenza alle aree pubbliche esistenti; recupero del fronte dell'edificio di impianto storico per destinazioni pubbliche o private; attuazione del collegamento pedonale tra piazza San Gaudenzio, via Garibaldi e via Caduti in coordinamento con interventi in ambito RCS della Città Storica;

- per tutti gli ambiti AR.1a,b,c è prescritta una preventiva caratterizzazione del sito ai sensi del D.Lgs 152/2006 al fine di accertare la presenza o meno di contaminazione dei suoli e, qualora risulti necessario, procedere alla relativa bonifica;
- il progetto di PPE dovrà essere sottoposto alla Verifica di Impatto Ambientale secondo le modalità e i contenuti previsti dal Titolo III del D.Lgs 4/2008 e dall'art. 20 della L.R. 40/1998; l'attività di VAS comprenderà anche la verifica di compatibilità dei parametri urbanistici, edilizi e ambientali previsti dal presente articolo, con particolare riferimento all'ambito AR.1a valutando la possibilità di una loro riduzione ai fini di un corretto inserimento ambientale e percettivo dei fabbricati. Si dovrà in ogni caso dovrà tenere conto delle prescrizioni di contenimento degli impatti ambientali specificamente previste per l'area in oggetto nell'elaborato I2 - Rapporto Ambientale, come integrato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni.

Indirizzi progettuali:

- in ambito AR.1a (area ex Standartela): ricostruire ove possibile l'originale giacitura del parco del castello; valorizzare l'asse pedonale di via Caduti nelle relazioni con il centro storico, il castello, la piazza Vittorio a sud e con le aree FNM previste in dismissione a nord; ammettere una tipologia alta e rada nella porzione nord dell'area a confine con le suddette aree FNM con ampie aperture sui nuovi spazi pubblici e sulle nuove visuali paesaggistiche-urbane; incentivare i privati ad un apporto progettuale di alto livello anche attraverso concorsi di idee;
- in ambito AR.1b (area ex Zucchi): valorizzare il fronte e l'area che si affaccia su via Adua, in relazione alle previste trasformazioni dei sedimi FNM.

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

Modalità di attuazione:

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

Ripartizione superficie dell'Ambito:

- Aree pubbliche Vs (Verde attrezzato, viabilità, parcheggi): ~~45% St~~ **35% St (pari a 16.875mq)**
- Aree private Sf.1 = ~~52% St~~ **62% St** (ACE in media 60% Sf.1, Vp in media 40% Sf.1)
Sf.2 = 3% St (ACE in media 60% Sf.2, Vp in media 40% Sf.2)

Parametri urbanistici, edilizi, ambientali:

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

Disciplina funzionale:

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

Prescrizioni:

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

Indirizzi progettuali:

- riqualificazione paesaggistica ed ambientale delle aree circostanti il Santuario con demolizione dei volumi incombenti edificati negli anni '60 del XX sec. e/o più recenti e rinaturalizzazione delle aree con realizzazione di impianti alberati e arborei-arbustivi; nello strumento esecutivo di iniziativa pubblica il disegno del verde dovrà essere oggetto di attenta definizione e dovrà essere orientato a garantire la formazione di un contesto scenografico per l'essedra di accesso al Santuario, che ne esalti la percezione, riduca le interferenze con le nuove previsioni dell'ambito AR.2. e al tempo stesso trovi la sua compiutezza formale e figurativa nel rapporto con il limitrofo paesaggio agrario;
- recupero e valorizzazione degli elementi architettonici e tipologici originali dell'architettura industriale dei primi del '900 e degli edifici coevi circostanti; inserimento di destinazioni compatibili con il recupero dell'impianto storico-tipologico dell'edificio;
- favorire l'autonomia energetica con l'utilizzo di fonti alternative (recupero della centrale idroelettrica sul canale, adozione del solare termico e fotovoltaico, etc ...);
- sono richiamate le prescrizioni del punto c) del successivo art. 50.01 relativamente alla riqualificazione del viale alberato di via Varallino e dell'essedra del Santuario.

Art. 39 Ambiti di Trasformazione Urbanistica e Ambientale - AT

39.01 Polo integrato sud-est - AT.1

Delimitazione dell'Ambito

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

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

Modalità di attuazione:

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

Indirizzi progettuali

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

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

Modalità di attuazione:

Formazione di SUE di iniziativa privata

Ripartizione superficie dell'Ambito:

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

Parametri urbanistici, edilizi, ambientali:

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

Destinazioni d'uso:

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

Indirizzi progettuali:

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

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

Modalità di attuazione:

SUE di iniziativa pubblica o privata

Ripartizione superficie dell'Ambito:

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

Parametri urbanistici, edilizi, ambientali:

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

Destinazioni d'uso:

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

Prescrizioni:

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

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

Destinazioni:

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

Modalità di attuazione:

SUE di iniziativa pubblica o privata

Parametri urbanistici, edilizi, ambientali:

a. in ambiti di competenza per attrezzature sportive:

- Rc = 30%
- Ip = 30%
- A = 20 alberi/ha; Ar = 40 arbusti/ha

b. in ambiti destinati all'eventuale trasferimento di Sul residenziali e compatibili:

- Ut = 0,15 mq/mq
- Ip (ACE+Vp) > 40% (ACE+Vp)
- Numero piani: 2 fuori terra + sottotetto abitabile; ammessi 3 piani con Hmax 12,00 nel limite del 50% della Sul
- A = 60 alberi/ha; Ar = 80 arbusti/ha

Ripartizione superficie dell'Ambito:

a. in ambiti di competenza per attrezzature sportive:

- aree pubbliche: Vs (Verde e attrezzature sportive, verde estensivo e a parco, viabilità, parcheggi): sino al 100% St di competenza

b. in ambiti destinati all'eventuale trasferimento di Sul residenziali e compatibili:

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

Prescrizioni:

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

Indirizzi progettuali:

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

39.05 **AT.2 - Trasformazione urbanistica e ambientale**

Modalità di attuazione:

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

Ripartizione superficie dell'Ambito:

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

Parametri urbanistici, edilizi, ambientali:

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

Destinazioni d'uso:

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

Indirizzi progettuali:

- AT.2a,b,c - Ambiti via Leopardi-Giusti e via De Amicis: l'impianto urbanistico, morfologico e tipologico dovrà adeguarsi agli indirizzi e agli schemi insediativi contenuti nella Tav. 6 - *Rappresentazione Esemplificativa dell'Impianto Urbanistico Proposto per i Nuovi Ambiti di Insediamento Residenziale e Integrato*, allegata all'elaborato I1 - Relazione urbanistica di Piano. Dovrà in particolare essere assicurata la diffusa percorribilità e permeabilità pedonale delle aree pubbliche e di quelle a verde privato, compresi i loro collegamenti e integrazioni, la netta separazione tra percorsi pedonali e percorsi veicolari, la costruzione di microunità residenziali intorno a corti verdi o pavimentate d'uso comune, la conservazione o l'implementazione dei canali d'acqua, la conservazione e la valorizzazione delle visuali, dei cannocchiali e delle reti proprie del tessuto agricolo circostante;

- AT.2a,b,c – Ambiti via Leopardi-Giusti e via De Amicis: localizzare quota parte aree Vs a parco urbano in fascia perimetrale a formare cintura verde estensiva al margine esterno e a corona della viabilità principale; Erp in aree Vs preferibilmente in adiacenza al tessuto costruito;
- AT.2d – Ambito via A. Gambaro-Trieste: favorire l'integrazione di quota parte delle aree Vs a parco urbano con l'adiacente Ambito AV; Erp in aree Vs preferibilmente in adiacenza al tessuto costruito
- le aree destinate alla viabilità principale devono essere attrezzate con margini a verde, percorsi ciclopeditoni e alberature d'alto fusto.

39.06 **AT.3 – Città giardino**

Modalità di attuazione:

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

Ripartizione superficie dell'Ambito:

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

Parametri urbanistici, edilizi, ambientali:

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

Destinazioni d'uso:

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

Indirizzi progettuali

- in ambito AT.3a,b,c,d – Via Ticino-XXV Aprile-Battisti-Varallino: l'impianto urbanistico, morfologico e tipologico dovrà adeguarsi agli indirizzi e agli schemi insediativi contenuti nella Tav. 6 - *Rappresentazione Esemplificativa dell'Impianto Urbanistico Proposto per i Nuovi Ambiti di Insediamento Residenziale e Integrato*, allegata all'elaborato I1 - Relazione urbanistica di Piano. Dovrà in particolare essere assicurata la diffusa percorribilità e permeabilità pedonale delle aree pubbliche e di quelle a verde privato, compresi i loro collegamenti e integrazioni, la netta separazione tra percorsi pedonali e percorsi veicolari, la costruzione di microunità residenziali intorno a corti verdi o pavimentate d'uso comune, la conservazione o l'implementazione dei canali d'acqua, la conservazione e la valorizzazione delle visuali, dei cannocchiali e delle reti proprie del tessuto agricolo circostante;
- in ambito AT.3a,b,c – Via Ticino-XXV Aprile-Battisti-Varallino: localizzare quota parte aree Vs a parco urbano in fascia perimetrale a formare cintura verde estensiva al margine esterno e a corona della viabilità principale; in attestamento su via Cadorna riservare aree per attrezzature scolastiche (3° plesso di scuola elementare) per circa 6.000 mq; disporre residue aree Vs a verde estensivo in zone centrali aperte verso est;
- in ambito AT.3d – Via Varallino-Cavallè: quota parte aree Vs a parco urbano in fascia perimetrale a formare cintura verde estensiva al margine esterno, a corona della viabilità principale e in continuità con cintura verde dell'Ambito AT.1c
- le aree destinate alla viabilità principale devono essere attrezzate con margini a verde, percorsi ciclopeditoni e alberature d'alto fusto.

Prescrizioni

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

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

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

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

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

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

Modalità di attuazione:

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

Ripartizione superficie dell'Ambito:

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

Parametri urbanistici, edilizi, ambientali:

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

Destinazioni d'uso:

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

Prescrizioni:

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

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

Modalità di attuazione:

- PEEP di iniziativa pubblica - attuazione per comparti

Ripartizione superficie dell'Ambito:

- Aree pubbliche Vs (Verde attrezzato, viabilità, parcheggi): 60% della St

- Aree Erp : Sf = 40% St (ACE 25% St, Vp 15% St)

Parametri urbanistici, edilizi, ambientali:

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

Destinazioni d'uso:

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

Prescrizioni:

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

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

Modalità di attuazione:

- SUE di iniziativa pubblica o privata

Ripartizione superficie dell'Ambito:

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

Parametri urbanistici, edilizi, ambientali:

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

Destinazioni d'uso:

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

Prescrizioni:

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

Art. 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.Lgs. 105/2015** a seguito delle modifiche apportate, ivi compresa l'assoggettabilità delle modifiche al (abrogato)Qualora le modifiche allo stabilimento comportino la ridefinizione delle caratteristiche dello stesso riducendolo ad una delle tipologie **di cui agli art. 13, 14, e 15 D.Lgs. 105/2015**, 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. **13, 14 e 15 del D.Lgs. 105/2015** delche 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. 09/05/2001; 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. **13, 14 e 15 del D.Lgs. 105/2015** 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. 105/2015** a seguito delle modifiche apportate;
- c) l'assoggettabilità delle modifiche al abrogato 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. **D.Lgs. 105/2015**;
- d) le informazioni di cui al punto 7 del DM LL.PP. 09/05/2001;
- e) una valutazione di compatibilità territoriale e ambientale.

41.01.4 il Comune, fermi restando i criteri definiti dall'allegato al DM LL.PP. 09/05/2001 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. 09/05/2001 all'interno dell'area di esclusione.

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

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

Modalità di attuazione:

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

Ripartizione superficie dell'Ambito:

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

Parametri urbanistici, edilizi, ambientali:

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

Disciplina funzionale:

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

Prescrizioni:

- le aree destinate alla viabilità devono essere attrezzate con margini a verde, percorsi ciclopedonali e alberature d'alto fusto, in coordinamento con la nuova sistemazione del sedime ex FNM; le aree di cessione Vs destinate a verde estensivo e parco urbano devono essere reperite prioritariamente al margine nord e ovest dell'ambito, in

adiacenza all'infrastruttura stradale e in continuità con la cintura verde estensiva di margine degli Ambiti AT2 e AT4a,b,c;

Indirizzi progettuali:

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

41.03 API.2 – Ambito polifunzionale integrato territoriale

Modalità di attuazione:

- SUE di iniziativa privata – attuazione per comparti

Ripartizione superficie dell'Ambito:

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

Parametri urbanistici, edilizi, ambientali:

- Ut = 0,55 mq/mq
- Rc = 60%
- H max e numero piani: 9 mt per destinazioni commerciali-terziarie; 6 piani per destinazioni ricettive alberghiere; **14 mt per destinazioni produttive, con possibilità di elevarla fino a 18 mt per una porzione del comparto limitata al 50% della superficie coperta per motivate necessità connesse alla tipologia produttiva**
- 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, **D1.3, D1.4**; ammesse le abitazioni del proprietario o del custode nella misura max di 300 mq di Sul per ogni unità locale e comunque non superiore al 50% della Sul dell'attività;
- oltre a quanto disposto dai precedenti comma 41.01.1 e successivi, non è ammessa l'ubicazione di cicli produttivi di rilevante impatto ambientale, quali ad esempio depositi di gpl;
- il turn-over e gli ampliamenti delle aziende sono sottoposti all'obbligo di comunicazione al Comune.

Prescrizioni

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

Indirizzi progettuali

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

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

Modalità di attuazione:

- SUE di iniziativa privata – attuazione per comparti

Ripartizione superficie dell'Ambito:

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

Parametri urbanistici, edilizi, ambientali:

- Ut = 0,65 mq/mq
- Rc = 50% Sf
- H max o numero piani: **9 14** mt per destinazioni produttive; **con possibilità di elevarla fino a 18 mt per una porzione del comparto limitata al 50% della superficie coperta per motivate necessità connesse alla tipologia produttiva**; 10,50 per destinazioni terziarie; libera per volumi tecnici
- Ip = (ACE+Vp) > 100% Vp
- A = 40 alberi/ha; Ar = 60 arbusti/ha

Disciplina funzionale:

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

Prescrizioni

- la viabilità prevista a sud dell'ambito di separazione con i comparti c-d-e-f1 del PRG '05 e s.m.i. deve rispettare le norme sulle caratteristiche geometriche e funzionali per Strada Tipo C2 come previste dal DM Infrastrutture 5-11-2001 con la sistemazione dei margini alberati come da sezione tipo C2.2 dell'Allegato 2 alle presenti NTA; su detta viabilità sono consentiti esclusivamente gli accessi organizzati con isola spartitraffico per le sole 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 subordinate monetizzabili con modalità e contenuti che dovranno essere definiti dalla convenzione, tenendo anche conto di quanto previsto all'art. 10.03;

- i margini dei lotti e delle Sf a confine con le aree agricole e di Pre-parco devono prevedere prima del rilascio del certificato di agibilità e/o abitabilità la messa a dimora delle essenze autoctone d'alto fusto e arbustive scelte tra quelle tipiche dell'Ecosistema della Valle del Ticino (essenze autoctone specifiche della formazione "Querce-Carpineto") o indicate all'art. 62 quali "*Aree agricole di salvaguardia e di mitigazione ambientale*" per una fascia di profondità non inferiore a mt. 10,00; la messa a dimora di adeguate piantumazioni e arbusti è prescritta inoltre nella delimitazione dei lotti di proprietà e nelle aree destinate a parcheggio e verde pubblico e privato;
- in sede attuativa in caso di accostamenti critici tra classi acustiche confinanti, devono essere garantite idonee fasce di mitigazione opportunamente dimensionate ai sensi della **L.R. 52/2000** e della DGR n° 85-3802 del 6-08-2001.

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

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

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

44.01 Le aree destinate al verde e alle attrezzature di seguito specificate e individuate nelle planimetrie del PRG con apposita simbologia, sono di proprietà pubblica o preordinate alla acquisizione mediante perequazione urbanistica o esproprio da parte del Comune o degli Enti istituzionalmente competenti; è consentita anche l'attuazione da parte dei proprietari delle aree.

44.02 I servizi di cui al presente articolo sono così articolati:

a) aree per attrezzature di interesse comune , distinte in:

- AR religiose e parrocchiali; - AA amministrative; - SA socio-assistenziali; - AC culturali

b) aree per attrezzature scolastiche, distinte in:

- N asili nido; - M scuola materna; - SE scuola elementare; - SM scuola media

c) aree per spazi pubblici a parco, gioco e sport, distinte in:

- VP verde pubblico di base e attrezzato; - PU parco urbano; - AS attrezzature per lo sport

d) - aree per parcheggi pubblici - P.

44.03 *Aree per attrezzature di interesse comune*

Le aree così classificate sono destinate alla costruzione di attrezzature partecipative, amministrative, culturali, sociali, associative, sanitarie, assistenziali e ricreative, ovvero di altri locali di uso o di interesse pubblico attrezzature religiose (edifici per il culto e le opere parrocchiali, gli istituti religiosi educativi ed assistenziali per bambini ed anziani, le attrezzature per attività culturali, ricreative e sportive e assistenziali), attività commerciali e annonarie.

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

- $U_f = 1,20 \text{ mq/mq}$

- $R_c = 50\%$ per le nuove costruzioni; 65% per gli ampliamenti

- $H = 10,00 \text{ mt}$

- $I_p = 40\%$

- $P_{\text{pertinenziali}} = 1 \text{ mq} / 3,5 \text{ mq Sul}$ per le strutture coperte, in caso di strutture aperte 30% della S_f .

- $P_{\text{pubblici}} = 1 \text{ mq} / 2,5 \text{ mq Sul}$

- $A = 20 \text{ alberi/ha}$; $Ar = 40 \text{ arbusti/ha}$.

44.04 *Aree per attrezzature scolastiche*

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

- $U_f = 1,00 \text{ mq/mq}$

- $R_c = 50\%$ per le nuove costruzioni; 65% per gli ampliamenti

- $H = 10,00 \text{ mt}$

- $I_p = 40\%$

- $P_{\text{pertinenziali}} = 1 \text{ mq} / 3,5 \text{ mq Sul}$

- $P_{\text{pubblici}} = 1 \text{ mq} / 2,5 \text{ mq Sul}$

- A = 20 alberi/ha; Ar = 40 arbusti/ha.

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

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

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

Il RE stabilisce le modalità di sistemazione delle aree.

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

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

- Ip = 30%

- P pubblici = 1 mq / 2,5 mq Sul

- A = 20 alberi/ha; Ar = 40 arbusti/ha

44.05.01 Per l'area a servizi sportivi situata lungo via delle Mondine, la realizzazione della "pista di motocross" è condizionata al rispetto delle seguenti prescrizioni :

- la realizzazione della "pista di motocross" prevede l'assoggettabilità a procedura di Valutazione di Impatto Ambientale (secondo i disposti della L.R. 40/98 s.m.i.);

- il riuso dell'area è condizionato alla verifica di compatibilità geologica e geotecnica, come riportato nella Relazione geologica allegata alla Variante parziale n.2/2019;

- la realizzazione della "pista di motocross" è condizionata al rispetto delle prescrizioni di carattere acustico, come riportati nella relazione acustica allegata alla Variante parziale n.2/2019;

- dovrà essere mantenuta la totale permeabilità del suolo, salvo l'installazione di accessori o strutture al servizio dell'attività non stabilmente infisse al suolo. Tali costruzioni non potranno superare complessivamente una Superficie coperta pari a 50 mq. Al fine di garantire un corretto inserimento paesaggistico delle strutture di servizio, dovranno essere utilizzati materiali ecocompatibili, con attenzione ai trattamenti cromatici superficiali;

- per la realizzazione delle opere a verde, dovrà essere effettuata, nella fase di progettazione, un'analisi agronomica per individuare le specie arboreo-arbustive più idonee al contesto, rispettando quanto previsto dalla D.G.R. n. 33-5174 del 12.06.2017, al fine di limitare l'espansione delle specie vegetali alloctone invasive;

- dovrà essere prevista la sistemazione a verde delle aree perimetrali dell'ambito verso il margine agricolo, per una fascia di almeno 5m, e delle aree interne per un valore pari ad almeno il 30% della superficie dell'area. La piantumazione dovrà essere effettuata con essenze autoctone arboree ed arbustive, che si prestino a favorire la presenza temporanea e/o permanente di entomofauna ed avifauna in un più generale contesto di rispetto e tutela della biodiversità;

- dovrà essere limitato il movimento terra e la creazione di nuovi livelli per la pista sportiva, utilizzando prevalentemente il materiale presente in sito. In caso di impiego di terreno proveniente da altri siti per il recupero e la ricostruzione di aree prative interferite da cantieri, occorre prestare attenzione all'eventuale impiego di terreno

proveniente da altri siti verificando che lo stesso non contenga elementi riproduttivi che possano vegetare ed insediare sul posto, di specie alloctone esotiche.

- al fine di gestire correttamente le acque superficiali dovranno essere adottati sistemi di raccolta, trattamento e smaltimento delle acque di dilavamento. In caso di sversamenti accidentali di inquinanti liquidi e/o solidi, adottare misure di emergenza come la rimozione immediata del terreno interessato;

- prevedere, anche durante l'orario di apertura del circuito, periodi di sosta delle attività motoristiche per la sistemazione e la bagnatura delle piste.

44.06 *Aree per parcheggi pubblici*

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

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

44.07 *Aree per attrezzature al servizio di insediamenti produttivi*

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

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

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

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

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

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

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

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

53.02 Linee elettriche

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

~~All'interno di tali distanze di prima approssimazione (DPA), fornite dall'ente erogatore del servizio, l'edificazione di fabbricati ad uso residenziale e di fabbricati ove si preveda~~

~~la permanenza prolungata della popolazione è subordinata alle prescrizioni della Normativa Vigente in materia.~~

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

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

In caso di presenza di linee elettriche aeree a media tensione non isolate, ad alta ed altissima tensione, le eventuali trasformazioni urbanistiche previste dal PRG dovranno osservare le Distanze di Prima Approssimazione (DPA) nei casi semplici e le Aree di Prima Approssimazione (APA) nei casi complessi, calcolate come disposto dalla Normativa Vigente in materia e nello specifico dal D.P.C.M. 08/07/2003 "Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) generati dagli elettrodotti", e D.M. 29/05/2008 " Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti".

Si rimanda all'elaborato grafico in Allegato 5 per l'individuazione delle DPA ed alla relazione tecnica specialistica in Allegato 6 per la definizione dei casi complessi.

L'edificazione di fabbricati ad uso residenziale e di fabbricati ove si preveda la permanenza prolungata della popolazione (superiore a 4 ore al giorno), collocati interamente all'interno delle DPA, è vietata.

Ad integrazione delle fasce di rispetto rappresentate in cartografia di PRG ai lati degli elettrodotti è vincolante subordinare gli interventi edilizi ed urbanistici alle prescrizioni riportate nella relazione tecnica specialistica di cui all'Allegato 6.

Nell'ambito di trasformazione AT.1d per funzioni ludiche e sportive, deve essere prevista la rilocalizzazione delle linee elettriche aeree presenti nell'area in accordo con gli Enti competenti; la mancata attuazione impone l'obbligo di richiedere al gestore i valori di campo magnetico presenti nell'area, al fine di verificare il rispetto degli obiettivi previsti dalla Normativa Vigente in materia.

53.03 *Gasdotti*

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

53.04 *Oleodotti*

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

53.05 *Impianti radiotelevisivi e di telefonia mobile*

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

53.05.02 Gli impianti fissi per la telefonia mobile a traliccio isolato sono ammessi esclusivamente negli ambiti specificamente indicati nelle planimetrie di PRG con apposita sigla ed individuati secondo criteri ispirati a non compromettere la visuale delle abitazioni e a

perseguire il corretto inserimento nel paesaggio; tali impianti dovranno inoltre essere realizzati nel rispetto dei seguenti criteri:

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

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

TITOLO IV - SISTEMA AMBIENTALE E AGRICOLO

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

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

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

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

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

57.03 Per l'applicazione delle presenti norme, si fa riferimento allo stato di fatto dell'azienda al momento della richiesta di concessione, da provarsi con idonea documentazione, attestante la disponibilità ed il titolo di godimento del terreno. L'area asservita ai nuovi fabbricati ed agli interventi che prevedono aumenti di Sul, determinata in rapporto agli specifici parametri d'edificabilità, deve essere espressamente indicata nella domanda di permesso di costruire anche ai fini dell'introduzione in mappa e delle verifiche previste dalle presenti norme.

57.04 Gli atti di assenso per gli interventi edificatori nelle zone agricole é subordinato alla presentazione al Sindaco di un atto d'impegno dell'avente diritto che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola, le classi di culture in atto ed in progetto, il vincolo del trasferimento di cubatura, le sanzioni per l'inosservanza degli impegni; l'atto é trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale ed

a spese del concessionario sui registri della proprietà immobiliare. Non sono soggetti all'obbligo della trascrizione gli interventi previsti dalle lettere d), e) ed f) dell'art. 9 della Ln 28-1-1977 n. 10.

- 57.05 Per quanto attiene ai mutamenti di destinazione d'uso valgono le norme di cui al 10° e 11° comma dell'art. 25 della Lur 56/77 e s.m.i.
- 57.06 Il recupero degli edifici rurali esistenti che alla data di adozione del Progetto Preliminare del PRG risultavano abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole è ammesso, nel rispetto di eventuali limitazioni stabilite nei successivi articoli del presente Titolo, alle seguenti condizioni:
- sono ammessi gli usi abitativi A1, E1.1 nonché quelle agrituristiche E2, gli esercizi pubblici quali bar e ristoranti e le attività sociali, culturali e per il tempo libero; non sono ammesse attività produttive né quelle direzionali, ricettive e commerciali che non siano connesse alle attività agrituristiche;
 - gli interventi di recupero devono prevedere un'adeguata valorizzazione dei caratteri tipologici e degli elementi costruttivi originari, o corrispondenti a quelli tradizionali della tipologia rurale; tipi di intervento ammessi **MO, MS, Restauro e Risanamento conservativo, RE, Sostituzione Edilizia ai sensi dell'Art. 13 della Lur 56/77 e s.m.i;**
 - sono ammessi incrementi della Sul sino ad un massimo del 20% solo se rispondente all'adeguamento igienico-funzionale; la struttura preesistente, oltre ad essere documentata e chiaramente percettibile, dovrà avere una superficie minima tale da rispondere ai requisiti dell'art. 3 del DM 5-07-1975 (l'alloggio monostanza dovrà avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a 28 mq per una persona e a 38 mq se per due persone); sono inoltre richiamate le norme della **L.R. n. 16/2018 ~~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 L.R. 56/77 e s.m.i.
- 57.07 In tutti gli ambiti di cui al presente Titolo valgono le prescrizioni della Lg 4-02-1963 n. 58 relative alle limitazioni d'altezza ed alla realizzazione di ostacoli nell'area di rispetto dell'Aeroporto di Cameri e della Malpensa, come risulta rappresentata nelle tavole del PRG.
- Con particolare riferimento all'Aeroporto della Malpensa e alle "Mappe di Vincolo e Limitazione Relative agli Ostacoli e ai Pericoli per la Navigazione Aerea" di cui all'art. 707 comma 1, 2, 3, 4 del Codice della Navigazione come pubblicate da ENAC in data Ottobre 2012, nella cartografia del Piano sono introdotti i seguenti vincoli e limitazioni:
- 57.07.01 Linea di rappresentazione della "Superficie Orizzontale Esterna": nelle aree comprese tra il confine comunale nord e la suddetta linea rappresentata in cartografia di PRG sono da sottoporre a limitazione:
- le discariche, per la cui valutazione di accessibilità da realizzare in prossimità degli aeroporti si dovrà fare riferimento alle "*Linee guida per la valutazione della messa in opera di impianti di discarica in prossimità del sedime aeroportuale*", pubblicate sul sito Internet di ENAC www.enac-italia.it

- altre fonti attrattive di fauna selvatica nell'intorno aeroportuale quali impianti di depurazione acque reflue, laghetti e bacini d'acqua artificiali, canali 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

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 **L.R. 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, RE; sono sempre ammessi gli interventi di recupero e trasformazione dei rustici nel rispetto delle norme della **L.R.16/2018 e s.m.i.** 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.

c) *Parametri*

- Numero piani: 2 fuori terra + sottotetto abitabile
- Rc = 50% Sf; per gli interventi di cui alla **L.R. 16/2018 e s.m.i.** Rc=40%
- Ip = 30%
- D = quella prescritta all'art. 28.07 punto 3 a)
- Dc = 5.00 mt
- Ds ≥ 10,00 mt e con i minimi dell'art. 48

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

66.02 Agli edifici o porzioni di edifici adibiti ad usi extragricoli, sorti in area agricola e non compresi tra quelli di cui al 1° comma, né cartograficamente indicati in altre zone di cui alle presenti NdA, si applicano per le destinazioni in atto gli interventi di MO, MS, RC, RE, nonché ampliamento nei limiti del 100% della Sc esistente con un massimo di 300 mq, ivi comprendendo in tale superficie l'eventuale nuovo alloggio del custode o del proprietario nei limiti di 120 mq. di Sul, oltre gli interventi di demolizione e ricostruzione nei casi previsti al punto b) del precedente comma e nel rispetto dei seguenti parametri:

- H = 7,50 mt
- Rc = 50 %
- D = quella prescritta all'art. 28.07 punto 3 a)
- Dc = 5.00 mt
- Ds > 10,00 mt e con i minimi dell'art. 48
- tutti gli interventi di cui al presente comma si attuano con IED:

TITOLO V - NORME SPECIALI E GENERALI

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

Art. 67 Classificazione del comune e definizione del centro urbano

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

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

Art. 68 Classificazione delle zone di insediamento commerciale

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

Addensamenti:

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

Localizzazioni

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

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

Tipo	Descrizione	Vedi Tav. P5.a e Allegato 3 – Ambiti di Insed. Comm.
A.3	<p>L'addensamento commerciale urbano forte (A3) è un ambito commerciale di non antica formazione, ubicato nel centro abitato del comune subpolo e caratterizzato da una discreta presenza di esercizi commerciali e di servizio e da una buona densità residenziale di contorno. Sede attuale e potenziale di un'offerta concentrata, che si contrappone all'addensamento storico rilevante.</p> <p>A fronte di quanto sopra descritto e in relazione alla localizzazione degli esercizi commerciali e di servizio, si è valutato di individuare l'A3 – Addensamento Commerciale Urbano Forte, denominato “da via Novara a via Vittime di Kabul” in modo areale (rif. Allegato cartografico n. 3).</p> <p>L'estensione massima possibile, anche se non individuata nell'allegato n. 3, è pari 200 m dal perimetro dell'A3 (rif. parere della Regione Piemonte del 20.05.2014, prot. 5802/DB1607, classificazione 009.010.020).</p>	<p>- Su asse viario di Via Novara, via Vittime di Nassirya, via Vittime di Kabul</p>

- 68.02 L'addensamento A.1 comprende entrambi i fronti delle vie di perimetrazione includendovi gli edifici che vi prospettano.
- Per gli addensamenti A.4 resta inteso che il confine fisico, indicato cartograficamente sulla sede stradale, comprende entrambi i fronti dell'arteria includendovi gli edifici che vi prospettano o che, se interni, sono raggiungibili con accesso diretto dall'arteria. Inoltre appartengono all'addensamento gli edifici ubicati in fregio alle vie perpendicolari e parallele individuabili come da parametro E.4 (Prospetto 2 art. 13 D.C.R 191-43016 del 20-11-2012) in una estensione massima di mt. 100 calcolata dell'ultimo esercizio rilevato sull'asse A.4 alla data di adozione delle presenti norme.
- 68.03 Addensamenti e Localizzazioni riconosciute sono rappresentate nell'Allegato 3 alle presenti norme (*Allegato 3 – Ambiti di insediamento commerciale*) e nella Tav. P5.a - *Vincoli, prescrizioni, rispetti, servizi 1:5.000*.
- 68.04 Le localizzazioni commerciali urbane non addensate L.1 sono riconosciute anche in sede di procedimento per il rilascio delle autorizzazioni di cui all'art. 15 della D.C.R 191-43016, sempre che lo strumento urbanistico generale e/o esecutivo vigente preveda le destinazioni d'uso commerciale già al momento della presentazione dell'istanza di autorizzazione commerciale; il suddetto riconoscimento avviene mediante l'applicazione di tutti i parametri di cui al Prospetto 4 dell'art. 14 della D.C.R 191-43016 senza alcuna possibilità di deroga.

Art. 69 Compatibilità territoriale dello sviluppo

- 69.01 ~~E' interamente richiamata la Tabella 3 dell'art. 17 della D.C.R. 191-43016 del 20-11-2012~~
E' interamente richiamata la Tabella 3 dei Criteri Comunali Commerciali approvati con n. D.C.C. n. 2 del 30/01/2018, nel rispetto dell'art. 17 della D.C.R. 191-43016 del 20-11-2012

CAPO IV - NORME FINALI

Art. 90 Norma generale

- 90.01 Qualsiasi norma potestativa, anche di modifica delle attuali norme, emanata dallo Stato e dalla Regione si intenderà automaticamente recepita dalla presenti Norme di Attuazione e prevarrà su queste in caso di contrasto.
- 90.02 Sono recepite, in deroga alle presenti norme, le disposizioni della ~~L.R. L.R.~~ **della L.R. 16/2018 "Misure per il riuso, la riqualificazione dell'edificato e la rigenerazione urbana" e s.m.i..**

ALLEGATO 1A - ELENCO DEI BENI CULTURALI AMBIENTALI

EDIFICI VINCOLATI CON DECRETO MINISTERIALE

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

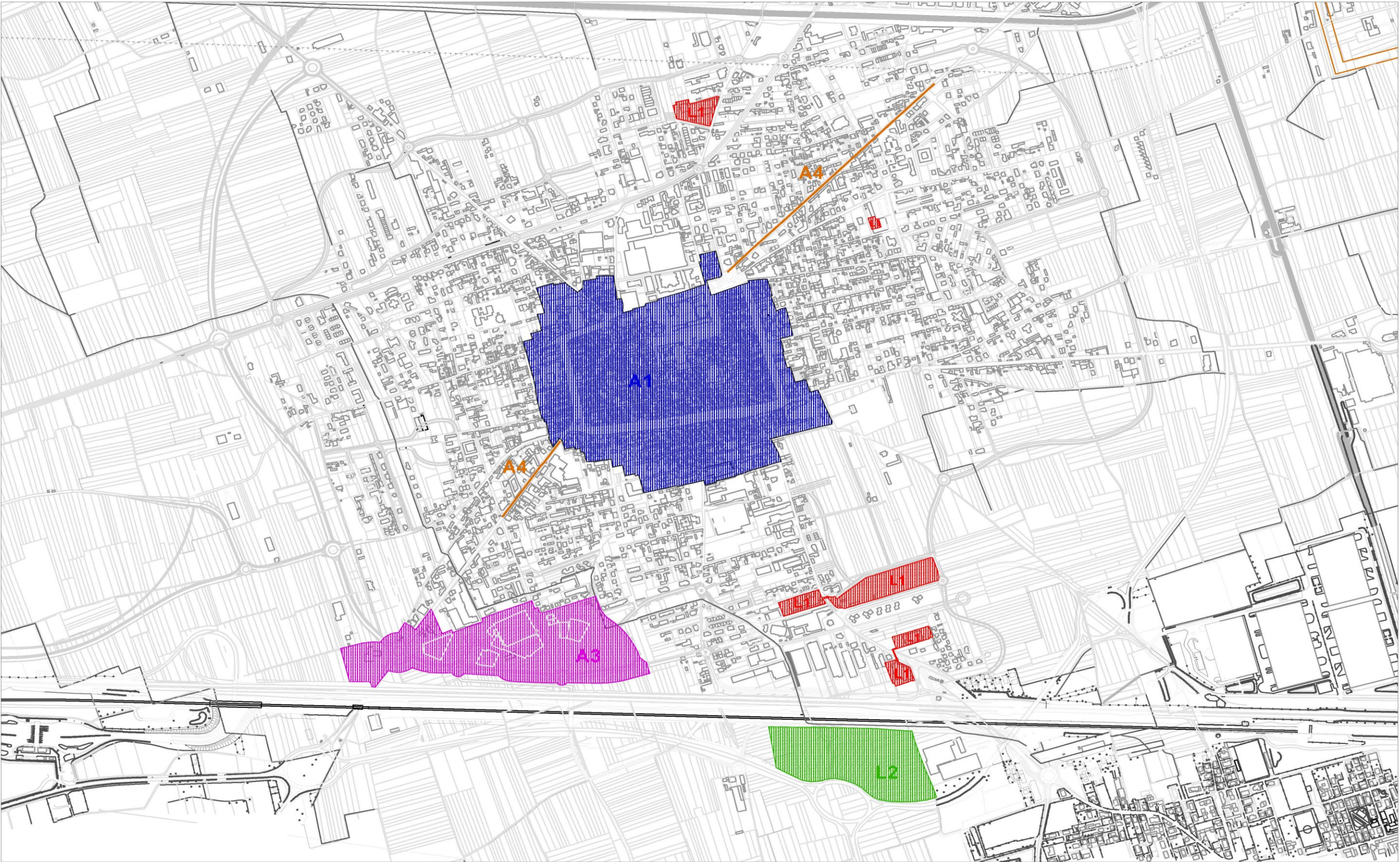
A - IMMOBILI DI PREGIO E DI RILEVANTE INTERESSE STORICO, ARTISTICO E ARCHITETTONICO

TIPOLOGIA - NOME	LOCALIZZAZIONE
A1-Edificio religioso chiesa S. Antonio	viale Dante
A2-Edificio religioso chiesa Rionale di S. Urbano	via C. Diana
A3-Edificio religioso chiesa S.S. Orsola	via C. Diana
A4-Edificio religioso chiesa S. Gaudenzio	via Matteotti
A5-Edificio religioso chiesa S. Caterina	via Matteotti
A6-Edificio civile	via Matteotti 4
A7-Edificio religioso chiesa S. Giuseppe	p.zza S.Giuseppe
A8- Edificio religioso cappella S. Giovanni	via Roma
A9-Villa Fortuna	Strada Comunale del Piaggio
A10-Edificio religioso chiesa S. Rocco	viale Quagliotti
A11-Edificio religioso chiesa S. Maria Imm.	Via S.S. Martiri
A12 Edificio religioso	via C. Diana 39


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

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

B20-Edificio civile	via Trieste 86
B21-Manufatto – ciminiera (SIAP)	via Trieste 84/via Ravizza 6
B22-Edificio pubblico (ex Macello)	via Ravizza 6
B23 -Edificio ex industriale (SEIT)	via Roma 73
B24-Edificio pubblico Municipio	p.zza Martiri 24 - p.zza V. Veneto 18
B25-Edificio civile	p.zza V. Veneto 2/3
B26-Edificio civile	via Caduti per la Patria 1
B27-B28-Edificio civile	via Manzoni 8
B29-Edificio civile	p.zza Martiri 2
B30-Edificio civile	via Manzoni 13
B31-Edificio civile	via Manzoni 36
B32-Edificio civile	via Matteotti 65/67
B33-Edificio civile	p.zza Martiri 7
B34-Edificio civile	via Mameli 2/4 - p.zza Martiri
B35-Edificio civile	p.zza Martiri 1
B36-Edificio civile	via Mameli 3
B37-Edificio civile	via Mameli 43/via Matteotti 29
B38 -Edificio civile	via Matteotti 25/27
B39-Edificio civile	via Matteotti 1
B40-Edificio civile	viale Cavour 67/69 - via Buonarroti
B41-Edificio civile	via Varzi 7/11
B41bis-Recinzione ex ASL	via Varzi 19
B42-Edificio civile	via Varzi 22
B43-Edificio civile	via Varzi 50A- 58
B44-Edificio civile	via S. Pellico 2
B45-Ex Mulino S. Agostino	via S. Pellico 3
B46-Edificio civile	via S. Pellico 4
B47-Edificio civile	via S. Pellico 4
B48-Edificio civile	via S. Pellico 22
B48bis-Edificio ex industriale (Belletti)	via Garibaldi 4
B49-Edificio civile	viale B. Quagliotti 113/115
B49b-Edificio civile	via Gambero 93
B50-Edificio civile	viale Dante 42
B51-Edificio civile	viale Dante 59/63
B52-Edificio civile	viale Dante 73
B53-Edificio civile	via Montenero 1 - via Novara 63
B54-Edificio civile	via Q. Sella 29
B55-Edificio religioso – Cappella Scaglia	strada Vicinale Baraggiola
B56-Edificio ex industriale TST	via Varallino 148-160
B57-Edificio religioso chiesa della Madonnina	p.zza Rossari
B58-Mulino Montereaggio	strada Montereaggio
B59-Vecchia Dogana	strada della Dogana – strada della Montagna
B60- Ponte di ferro Fiume Ticino	
B61- Mulino di Vulpiate	
B62-Opere idrauliche Diramatore Vigevano	

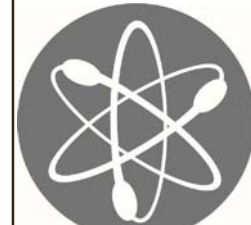
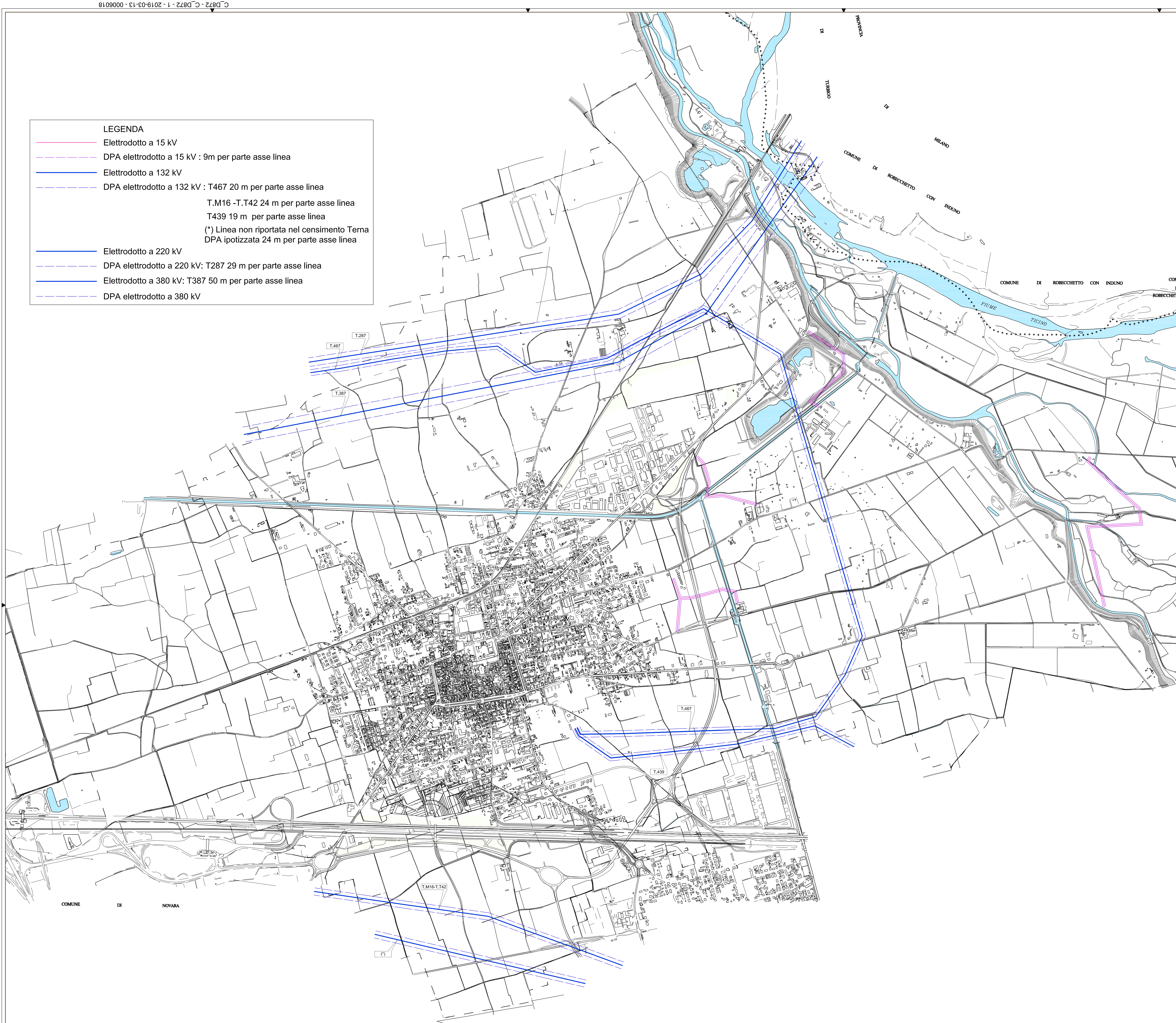


LEGENDA

- | | |
|---|---|
|  ADDENSAMENTO COMMERCIALE A1 |  LOCALIZZAZIONE COMMERCIALE L1 |
|  ADDENSAMENTO COMMERCIALE A3 |  LOCALIZZAZIONE COMMERCIALE L2 |
|  ADDENSAMENTO COMMERCIALE A4 | |

COMUNE DI GALLIATE
PRG 2008

ALLEGATO 3
AMBITI DI INSEDIAMENTO COMMERCIALE
AGGIORNAMENTO CRITERI 2017



Ecorad S.A.
Via Aina 4a - 28100 NOVARA
Tel 0321499090 Fax 0321492329
E-mail: info@ecorad.it

COMMITTEE			Settore Patrimonio e Lavori Pubblici – Comune di Galliate		
LOCALITA'		<div>Comune di Galliate</div> <div>(NO)</div>			
		DATA			
		27/02/2019			
		FILE			
OGGETTO DEL DISegno		SCALA			
Individuazione degli elettrodotti a media tensione non isolati, alta ed altissima tensione e relative DPA		1:10000			
		SOST.TAVOLA n°			
		TAVOLA n°			
		5			
DISegnATO		CONTROLLATO		APPROVATO	
EB		Dott. Carlo Bergamaschi		Dott. Carlo Bergamaschi	

Elaborato: **RELAZIONE TECNICA**

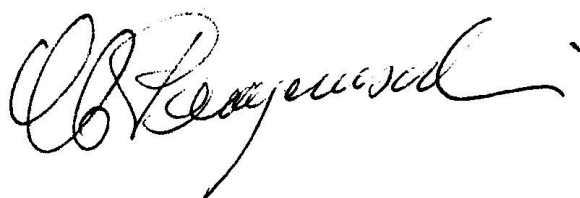
Relativo a: **Individuazione delle Distanze di Prima
Approssimazione relative agli elettrodotti ad
alta/altissima tensione dislocati sul territorio
comunale di Galliate (NO).**

Committente: **COMUNE DI GALLIATE**

Settore Patrimonio e Lavori Pubblici



Dott. Carlo Bergamaschi:




Ecorad S.A. Via V.Aina, 4A - Novara (NO) Tel.: 0321499090 Fax: 0321492329 info@ecorad.it - www.ecorad.it	Individuazione delle DPA elettrodotti a media, alta e altissima tensione in Comune di Galliate (NO)	25/02/2019
		Revisione 0
		Pagina 1 di 9

INDICE

1	PREMESSA.....	2
2	RIFERIMENTI NORMATIVI	2
3	DEFINIZIONI.....	3
4	ELETTRODOTTI PRESENTI SUL TERRITORIO COMUNALE	4
4.1	DPA elettrodotti ad alta ed altissima tensione	4
4.2	DPA elettrodotti aerei a media tensione	4
5	NUOVA EDIFICAZIONE IN PROSSIMITÀ DI UN ELETTRODOTTO ESISTENTE	4
5.1	Fase 0: destinazione d'uso dell'edificio in progetto	5
5.2	Fase 1: identificazione dell'elettrodotto.....	5
5.3	Fase 2: caso semplice o caso complesso	5
5.4	Fase 3: acquisizione della DPA e/o dell'APA	6
5.5	Fase 4: verifica dell'interferenza tra l'edificio in progetto e la fascia di rispetto	7
5.6	Fase 5: approfondimento mediante richiesta al Gestore del calcolo esatto della fascia di rispetto	8

ALLEGATI

1. Fotografie degli elettrodotti rilevati

 Via V.Aina, 4A - Novara (NO) Tel.: 0321499090 Fax: 0321492329 info@ecorad.it - www.ecorad.it	Individuazione delle DPA elettrodotti a media, alta e altissima tensione in Comune di Galliate (NO)	25/02/2019
		Revisione 0
		Pagina 2 di 9

1 PREMESSA

Il settore Patrimonio e lavori Pubblici del Comune di Galliate, ha incaricato, a seguito di "Determina Settore Patrimonio e Lavori Pubblici n°974" del 11/12/2018, lo scrivente studio, nella persona del sottoscritto Dott. Carlo Bergamaschi, Esperto Qualificato in Radioprotezione iscritto al n°1350 dell'elenco nazionale con grado II di specializzazione, di procedere alla determinazione delle Fasce di Prima Approssimazione degli elettrodotti ad alta ed altissima tensione presenti sul territorio comunale.

2 RIFERIMENTI NORMATIVI

La normativa italiana sulla protezione dei campi elettromagnetici attualmente in vigore è la Legge Quadro n. 36 del 22 febbraio 2001 "Protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici" (G.U. n.55 del 7 marzo 2001) che ha introdotto i concetti di limite di esposizione, di valore di attenzione e di obiettivi di qualità: i primi due rappresentano i valori di campo elettrico, magnetico ed elettromagnetico che rispettivamente non devono essere superati in situazione di esposizione acuta e di esposizione prolungata; l'obiettivo di qualità, invece, è stato introdotto al fine di garantire la progressiva minimizzazione dell'esposizione. La stessa legge ha anche introdotto la terminologia di fascia di rispetto in prossimità di elettrodotti, con questa intendendo un'area in cui non possono essere previste destinazioni d'uso che comportino una permanenza prolungata oltre le quattro ore giornaliere.


Nella terminologia "elettrodotto" viene compreso l'insieme delle linee elettriche e delle cabine di trasformazione.

I primi decreti applicativi della LQ 36/2001 sono stati pubblicati nel 2003; in particolare, il DPCM dell'8 luglio 2003 "*Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) generati dagli elettrodotti*" (G.U. n. 200 del 29-8-2003) fissa:

- Limite di esposizione del campo elettrico 5 kV/m e magnetico 100 µT valori che, a tutela da effetti acuti, non devono essere superati (art. 3 c. 1);
- Valore di attenzione 10 µT (mediana nelle 24 ore in normali condizioni di esercizio) come cautela da possibili effetti a lungo termine, nelle aree gioco per l'infanzia, in ambienti abitativi, in ambienti scolastici e nei luoghi adibiti a permanenze non inferiori a quattro ore giornaliere (art. 3, c. 2);
- Obiettivo di qualità 3 µT (mediana nelle 24 ore in normali condizioni di esercizio) da applicare, ai fini della progressiva minimizzazione dell'esposizione ai campi elettrici e magnetici, nella progettazione di nuove linee e cabine elettriche nei pressi dei luoghi tutelati di cui sopra o nella progettazione di detti luoghi in prossimità di linee ed installazioni elettriche esistenti (art. 4).

Il DPCM dell'8 luglio 2003 all'art.6 "Parametri per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti" prescrive che:



 Via V.Aina, 4A - Novara (NO) Tel.: 0321499090 Fax: 0321492329 info@ecorad.it - www.ecorad.it	Individuazione delle DPA elettrodotti a media, alta e altissima tensione in Comune di Galliate (NO)	25/02/2019
		Revisione 0
		Pagina 3 di 9

- per la determinazione delle fasce di rispetto si dovrà fare riferimento all'obiettivo di qualità di cui all'art. 4 ed alla portata in corrente in servizio normale dell'elettrodotto, come definita dalla norma CEI 11-60, che deve essere dichiarata dal proprietario/gestore al Ministero dell'ambiente e della tutela del territorio, per gli elettrodotti con tensione superiore a 150 kV, e alle regioni, per gli elettrodotti con tensione non superiore a 150 kV. I proprietari/gestori provvedono a comunicare i dati per il calcolo e l'ampiezza delle fasce di rispetto ai fini delle verifiche delle autorità competenti.
- l'APAT, sentite le ARPA, definirà la metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto con l'approvazione del Ministero dell'ambiente e della tutela del territorio.

La metodologia di cui sopra è stata definita dal DM 29 maggio 2008 (G.U. 5 luglio 2008 n.156, S.O.) *"Metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto degli elettrodotti"* che, ai sensi dell'art. 6 comma 2 del DPCM 08/07/03, ha lo scopo di fornire la procedura da adottarsi per la determinazione delle fasce di rispetto pertinenti alle linee elettriche aeree e interrato e delle cabine, esistenti e in progetto.


Pertanto, sulla base di quanto previsto dal quadro normativo, nella progettazione di nuove aree gioco per l'infanzia, ambienti abitativi, ambienti scolastici e luoghi adibiti a permanenze non inferiori a quattro ore giornaliere che si trovano in prossimità di linee elettriche, sottostazioni e cabine di trasformazione si deve tener presente il rispetto dell'obiettivo di qualità definito nel DPCM 08/07/2003, ovvero che nelle fasce di rispetto calcolate secondo il DM 29/05/2008, non deve essere prevista alcuna destinazione d'uso che comporti una permanenza prolungata oltre le quattro ore giornaliere.

In particolare, nell'ambito dei procedimenti autorizzativi relativi alla realizzazione di nuove opere poste in prossimità di elettrodotti, le Autorità Comunali assumono che all'interno di tali fasce di rispetto non è consentita alcuna destinazione di edifici ad uso residenziale, scolastico, sanitario ovvero ad uso che comporti una permanenza non inferiore a quattro ore.

3 DEFINIZIONI

Il DM 29/05/2008 introduce inoltre le seguenti definizioni:

- **Distanza di Prima Approssimazione (DPA):** per le linee è la distanza, in pianta sul livello del suolo, dalla proiezione del centro linea che garantisce che ogni punto la cui proiezione dal suolo disti dalla proiezione della linea più della DPA si trovi all'esterno della fascia di rispetto. Per le cabine di trasformazione è la distanza, in pianta sul livello del suolo, da tutte le pareti della cabina stessa che garantisca i requisiti di cui sopra;
- **Fascia di rispetto:** spazio circostante un elettrodotto che comprende tutti i punti al di sopra e al di sotto del livello del suolo caratterizzati da un'induzione magnetica di intensità maggiore o uguale all'obiettivo di qualità.

 Via V.Aina, 4A - Novara (NO) Tel.: 0321499090 Fax: 0321492329 info@ecorad.it - www.ecorad.it	Individuazione delle DPA elettrodotti a media, alta e altissima tensione in Comune di Galliate (NO)	25/02/2019
		Revisione 0
		Pagina 4 di 9

4 ELETTRODOTTI PRESENTI SUL TERRITORIO COMUNALE

In base a sopralluoghi effettuati ed alla documentazione fornita dagli enti gestori Terna ed Enel (quest'ultima tramite accesso al portale SINFI) lo scrivente ha predisposto un elaborato grafico contenente il posizionamento degli elettrodotti aerei a media, alta ed altissima tensione presenti sul territorio comunale.

In particolare gli elettrodotti ad alta ed altissima tensione rilevati sono:

- T 467 "Cameri – Galliate" : Elettrodotto a singola terna 132 kV, gestore TERNA;
- T 439 "Galliate – Trecate": Elettrodotto a singola terna 132 kV, gestore TERNA;
- T.M 16 "Novara- Rho"- T42 "Greggio – Magenta": Elettrodotto a doppia terna 132 kV, gestore TERNA;
- * Elettrodotto a singola terna 132 kV, gestore non identificato;
- T 287 "Turbigo- Biella est" Elettrodotto a doppia terna 220 kV gestore TERNA;
- T 387 "Rondissone-Turbigo" Elettrodotto a singola terna 380 kV, gestore TERNA.

Gli elettrodotti a media tensione individuati sono 4, oltre ad un quinto elettrodotto (collocato nella zona settentrionale del territorio comunale, con percorso in parte all'interno del parco del Ticino), che è presente sul portale SINFI, ma che a seguito di sopralluogo è risultato dismesso perché interrato.

Le linee MT in cavo cordato ad elica sono escluse dal campo di applicazione del presente decreto.

4.1 DPA elettrodotti ad alta ed altissima tensione

Le DPA relative agli elettrodotti individuati sono state comunicate dall'Ente gestore con nota protocollo 10797 del 08/05/2017:

- Elettrodotto T. 387 DPA pari a 50 metri per parte asse linea;
- Elettrodotto T. 287 DPA pari a 29 metri per parte asse linea;
- Elettrodotto T. 439 DPA pari a 19 metri per parte asse linea;
- Elettrodotto T. 467 DPA pari a 20 metri per parte asse linea;
- Elettrodotto T.M16 e T.T42 DPA pari a 24 metri per parte asse linea.

Tali DPA sono state riportate nella planimetria in Allegato 5.


4.2 DPA elettrodotti aerei a media tensione

La distanza di prima approssimazione per gli elettrodotti aerei a media tensione è pari a 9 m per parte, misurati al suolo dalla mezzeria della linea verso l'esterno, lungo l'intero asse linea.

5 NUOVA EDIFICAZIONE IN PROSSIMITÀ DI UN ELETTRODOTTO ESISTENTE

Chi fosse interessato a costruire un nuovo insediamento in prossimità di un elettrodotto esistente (linee di media tensione, o linee ad alta e altissima tensione) ha la necessità di individuare l'estensione sul territorio della fascia di rispetto dell'elettrodotto, in modo da poter adeguare la



 Via V.Aina, 4A - Novara (NO) Tel.: 0321499090 Fax: 0321492329 info@ecorad.it - www.ecorad.it	Individuazione delle DPA elettrodotti a media, alta e altissima tensione in Comune di Galliate (NO)	25/02/2019
		Revisione 0
		Pagina 5 di 9

progettazione dell'edificio al vincolo dovuto alla presenza della linea elettrica. Per la normativa tale vincolo si esplicita con due livelli di approfondimento: la Distanza di Prima Approssimazione (DPA) ed il calcolo esatto della fascia di rispetto.

5.1 Fase 0: destinazione d'uso dell'edificio in progetto

La normativa vigente distingue tra luoghi adibiti a permanenza prolungata superiore alle 4 ore giornaliere, oppure inferiore alle 4 ore giornaliere. Nel primo caso (abitazioni, scuole, uffici, ecc.) è **necessario** che tali nuovi edifici siano al di fuori della fascia di rispetto dell'elettrodotto; nel secondo caso (rimesse, depositi, magazzini, locali tecnici, ecc.) tali edifici possono essere realizzati anche all'interno della fascia di rispetto e non occorre, quindi, passare alle fasi successive qui di seguito descritte.

5.2 Fase 1: identificazione dell'elettrodotto

Una linea ad alta tensione si identifica acquisendo la numerazione presente sui sostegni (*tralicci*) della linea, sui quali sono riportati il numero della linea ed il numero progressivo del singolo traliccio (vedi foto seguenti). Nel caso della presenza di più linee occorre identificarle tutte con lo stesso metodo.

Le linee di media tensione sono di proprietà di ENEL S.p.A. Sui sostegni di tali linee non sono presenti né targhe, né informazioni sulla linea. Per identificarle può essere utile indicare il numero della cabina secondaria di trasformazione (MT/BT) a cui la linea afferisce.

5.3 Fase 2: caso semplice o caso complesso

Durante il sopralluogo per l'acquisizione della numerazione dei sostegni è bene anche accertarsi se nell'area di interesse:

- vi è una sola linea in un tratto rettilineo (caso semplice);
- vi è una sola linea in presenza di un angolo (caso complesso);
- vi sono due o più linee parallele (caso complesso);
- vi sono due o più linee che si incrociano (caso complesso).

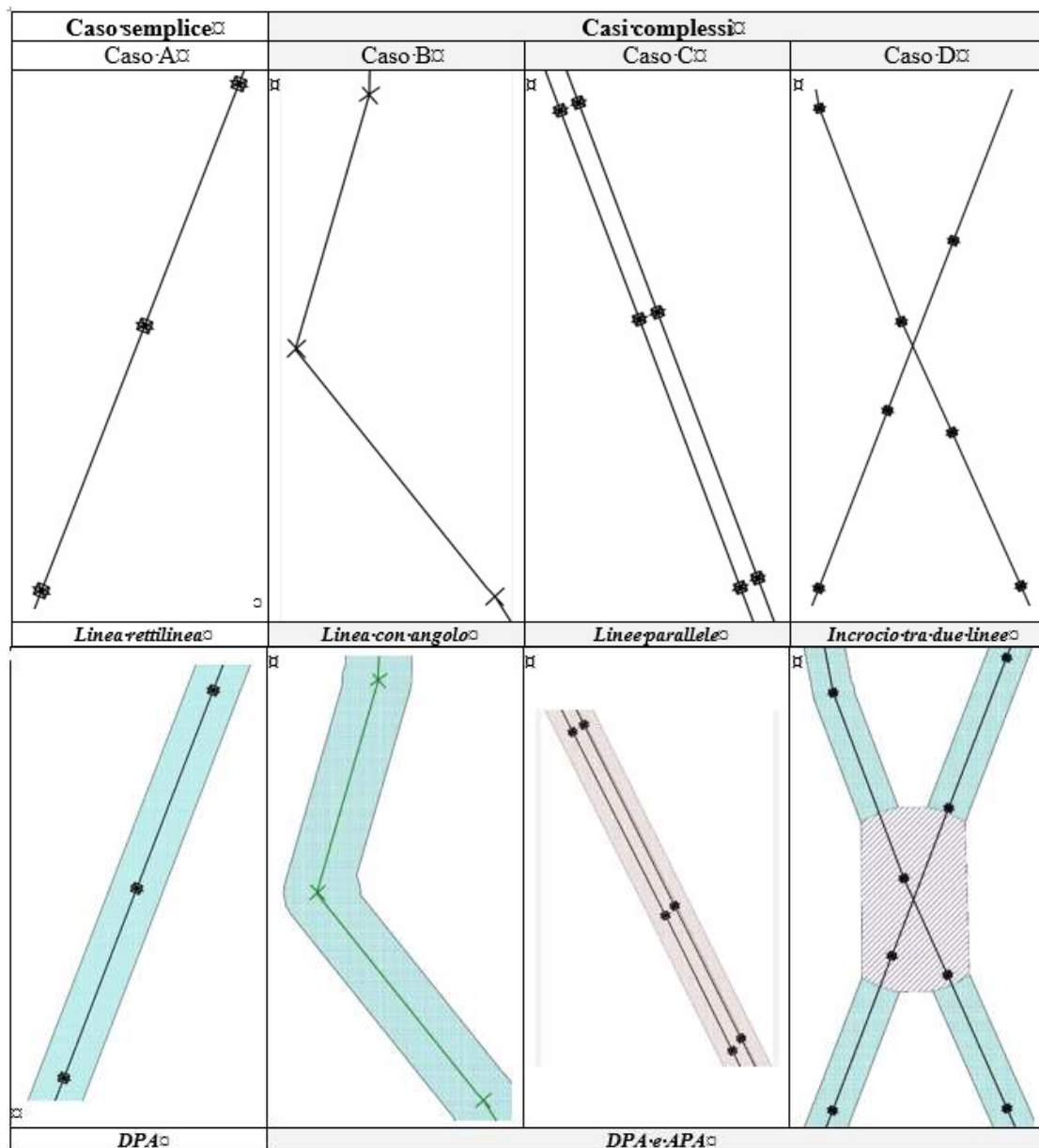



Figura 1 – Schema casi semplici e complessi

5.4 Fase 3: acquisizione della DPA e/o dell'APA

Una volta identificata la linea elettrica, per il caso semplice A, i cittadini interessati devono richiedere al comune la DPA (Distanza di Prima Approssimazione) in formato numerico che è riportata al paragrafo 4.1. Tale distanza, fornita dal gestore, individua un corridoio bidimensionale di larghezza $2 \times DPA$ con al centro il tracciato della linea; tale corridoio rappresenta la fascia di rispetto di 1° livello



 Via V.Aina, 4A - Novara (NO) Tel.: 0321499090 Fax: 0321492329 info@ecorad.it - www.ecorad.it	Individuazione delle DPA elettrodotti a media, alta e altissima tensione in Comune di Galliate (NO)	25/02/2019
		Revisione 0
		Pagina 7 di 9

dell'elettrodotto, che non deve interferire con l'edificio in progetto, destinato alla permanenza prolungata delle persone superiore alle 4 ore giornaliere (vedi esempi riportati in Figura 1).

Una volta identificate le linee elettriche, per i casi complessi B, C, e D oltre alle singole DPA delle linee il Comune deve richiedere al gestore le APA (Aree di Prima Approssimazione) per gli angoli di deviazione, per gli incroci e per i parallelismi. Tali aree rappresentano la fascia di rispetto di 1° livello dell'elettrodotto, che non deve interferire con l'edificio in progetto, destinato alla permanenza prolungata delle persone superiore alle 4 ore giornaliere (vedi esempi in Figura 1).

Il corridoio bidimensionale individuato dalla DPA e le aree individuate dalle APA per i casi complessi non tengono conto dell'altezza da terra dei conduttori dell'elettrodotto. Se tale altezza è maggiore, o molto maggiore della DPA fornita dal gestore, l'estensione a terra della fascia di rispetto si riduce ed è, quindi, possibile edificare a distanze dal tracciato, sul piano orizzontale, inferiori alla DPA, avvicinandosi alla linea elettrica. Un caso tipico è quello della campate a dislivello.

Per le DPA delle linee di media tensione di proprietà di ENEL S.p.A. si fa riferimento al paragrafo 4.2 della presente relazione.

Per le DPA delle cabine secondarie di trasformazione (MT/BT) si può far riferimento alla tabella a pagina 29 dell'allegato al DM 29/05/2008, paragrafo 5.2.1. In generale per le cabine secondarie standard la DPA varia tra 1,0 m e 2,5 m.

Per le Stazioni di trasformazione (di Terna Rete Italia), per le Cabine primarie di trasformazione (di ENEL) e per le Sottostazioni elettriche (di RFI) non è prevista alcuna fascia di rispetto. Per tali impianti l'obiettivo di qualità di 3 μ T è rispettato già alla recinzione esterna.

5.5 Fase 4: verifica dell'interferenza tra l'edificio in progetto e la fascia di rispetto

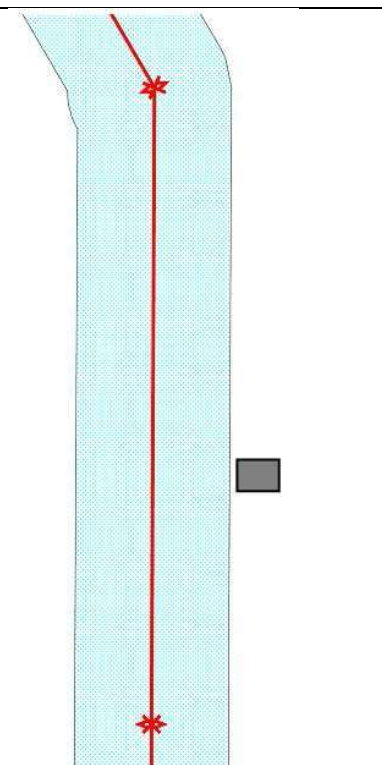
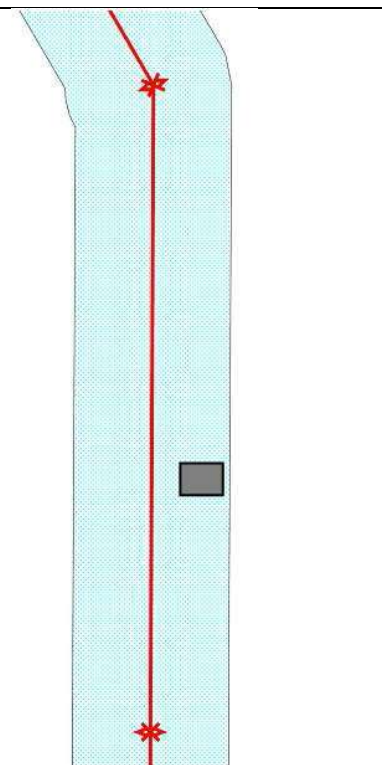
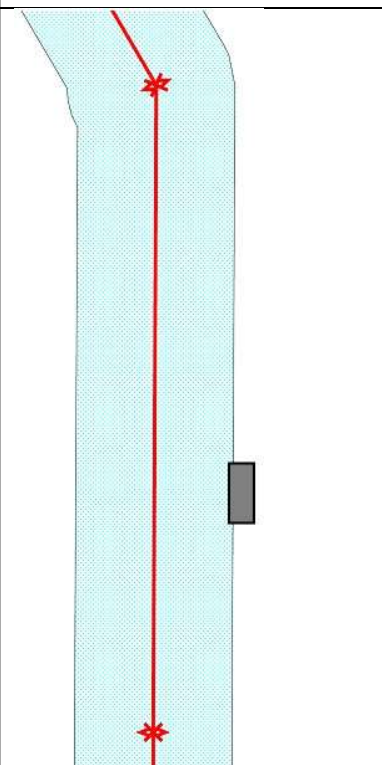
Una volta nota la DPA (e quando necessario l'APA), nel caso in cui l'edificio in progetto si trovi fuori dalla fascia di rispetto di 1° livello dell'elettrodotto, cioè non interferisce né con il corridoio individuato dalla DPA, né con le aree individuate dalle APA, **il Comune può procedere direttamente ad autorizzarne la costruzione**, senza ulteriori approfondimenti (vedi Caso 1).

Invece, nel caso in cui l'edificio in progetto ricada totalmente dentro la fascia di rispetto dell'elettrodotto, cioè interferisce in modo significativo con il corridoio individuato dalla DPA, o con le aree individuate dalle APA, **il Comune non può procedere ad autorizzarne la costruzione** (vedi Caso 2).

Nel caso in cui l'edificio in progetto invece ricada solo in parte dentro la fascia di rispetto dell'elettrodotto, cioè interferisce per una porzione trascurabile con il corridoio individuato dalla DPA, o con le aree individuate dalle APA, **il Comune dovrà necessariamente richiedere al gestore/proprietario dell'elettrodotto il calcolo esatto della fascia di rispetto** (2° livello di approfondimento) **sul sito specifico di interesse** (vedi Caso 3).



Ecorad S.A. Via V.Aina, 4A - Novara (NO) Tel.: 0321499090 Fax: 0321492329 info@ecorad.it - www.ecorad.it	Individuazione delle DPA elettrodotti a media, alta e altissima tensione in Comune di Galliate (NO)	25/02/2019
		Revisione 0
		Pagina 8 di 9

Caso 1	Caso 2	Caso 3
		
<i>Esempio di edificio in progetto (in grigio) che ricade fuori dalla DPA dell'elettrodotto (in rosso): AUTORIZZABILE.</i>	<i>Esempio di edificio in progetto (in grigio) che ricade dentro la DPA dell'elettrodotto (in rosso): NON AUTORIZZABILE</i>	<i>Esempio di edificio in progetto (in grigio) che interferisce in parte con la DPA dell'elettrodotto (in rosso): è necessario un approfondimento</i>

5.6 Fase 5: approfondimento mediante richiesta al Gestore del calcolo esatto della fascia di rispetto

L'ufficio tecnico del Comune, che sta gestendo la pratica autorizzativa per la **costruzione di un edificio ad una distanza dall'elettrodotto inferiore** a quella prevista dal corridoio individuato dalla DPA (Caso 3), o dalle aree individuate dalle APA per i casi complessi, **deve richiedere** al Gestore il **calcolo esatto della fascia di rispetto** sul sito specifico di interesse.

Una volta ricevuto tale calcolo, (che viene tipicamente rappresentato con delle curve isolivello a 3 μ T a varie quote, sovrapposte alla cartografia) il Comune dovrà verificare che l'edificio in progetto non ricada tra la curva isolivello a 3 μ T ed il tracciato della linea. Soddisfatta tale condizione, **il Comune può procedere ad autorizzare la costruzione** dell'edificio in progetto; in caso contrario l'edificio non dovrà essere autorizzato (vedi il diagramma logico seguente). Il procedimento per il



calcolo esatto della fascia di rispetto interessa solo il Comune ed il Gestore della linea elettrica. ARPA interviene solo nell'eventualità in cui il Comune richieda la verifica del calcolo prodotto dal gestore.

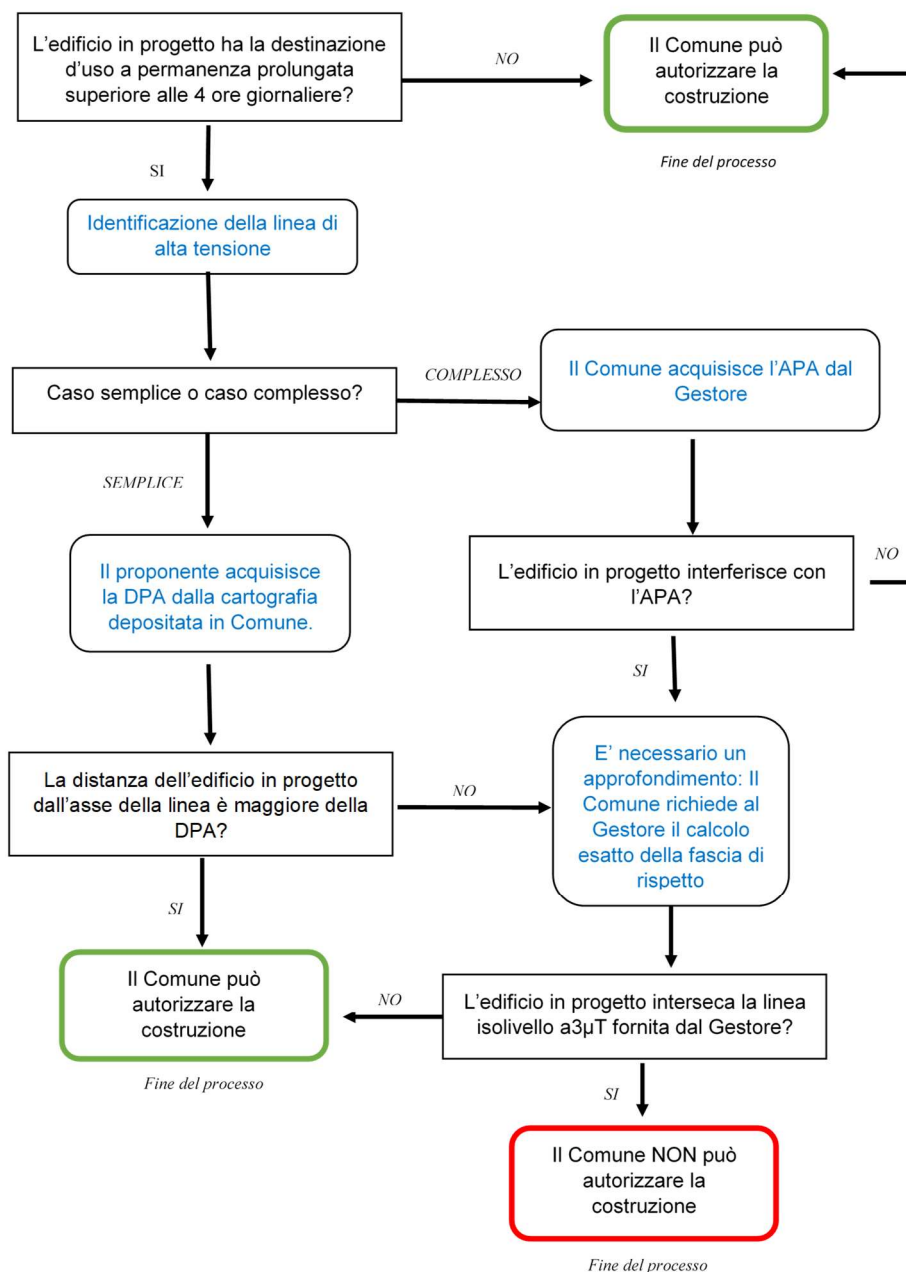


Figura 2- Diagramma logico

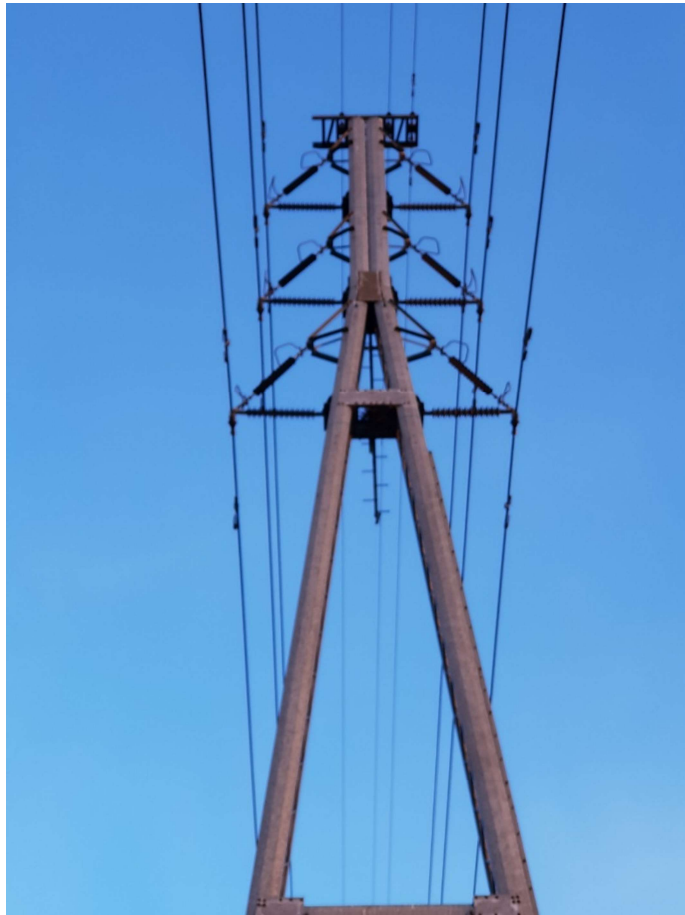
C_D872 - C_D872 - 1 - 2019-03-13 - 0006018

ALLEGATO 1: FOTOGRAFIE DEGLI ELETTRODOTTI RILEVATI



Traliccio linea non identificata

C_D872 - C_D872 - 1 - 2019-03-13 - 0006018



Traliccio doppia terna T.M16-T.T42 – 132 kV



Traliccio linea T.439 – 132 kV



Traliccio linea T.467 – 132 kV

C_D872 - C_D872 - 1 - 2019-03-13 - 0006018



Traliccio linea T.387 – 380 kV



Traliccio linea T.287 – 220 kV

C_D872 - C_D872 - 1 - 2019-03-13 - 0006018