

ART. 12 - Definizione e applicazione dei tipi di intervento

12.1. Il PRG si attua secondo i tipi di intervento di cui all'art. 13 della L.R. 56/77 e s.m.i., e all'art. 3 del D.P.R. 380/2001.

12.1bis. Il piano individua il sistema insediativo storico che, in coerenza all'art. 24 della LR 56/77, è costituito dal centro storico della città e dai nuclei storici minori, dagli immobili e manufatti negli ambiti urbani e rurali che fanno parte di questo sistema insediativo per il valore storico-artistico o testimoniale, o in quanto concorrenti alla definizione della trama storica e morfologica del sistema insediativo territoriale, e li assoggettano ai tipi di intervento di cui ai commi che seguono.

Per gli immobili sui quali vige il vincolo ai sensi del D.Lgs. 42/2004, qualora gli Organi di tutela dichiarino che gli stessi non rivestano l'interesse di cui agli artt. 10-12 del suddetto Decreto, ma conservino comunque un valore ambientale meritevole della conservazione delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche, gli stessi sono da intendersi vincoli ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i. Detti immobili risultano automaticamente assimilati al gruppo 3, senza possibilità di modifica di classificazione di gruppo e di tipo di intervento.

12.2 Le tavole di PRG classificano gli immobili (edifici, o loro parti e le relative aree di pertinenza) che rivestono valore storico-architettonico e testimoniale intrinseco e/o di caratterizzazione dell'ambiente urbano e territoriale circostante, secondo i seguenti gruppi:

- I) Gruppo 1
che comprende immobili che hanno assunto riconosciuta importanza nel contesto urbano e territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici.
- II) Gruppo 2
che comprende immobili le cui caratteristiche consentano di riconoscerne rilevanza tipologica ed architettonica e il cui stato di conservazione rivela una prevalente integrità dell'impianto originario.
- III) Gruppo 3
che comprende immobili che, pur non presentando valore intrinseco di particolare rilevanza rivelano caratteristiche architettoniche e tipologiche coerenti al contesto circostante o costituiscono elemento testimoniale dell'impianto urbano e rurale storico, ovvero immobili rilevanti per tipologia o architettura ma significativamente alterati da ristrutturazioni tali da non poter essere eliminate, ovvero immobili del secolo XX rilevanti per la qualità architettonica.
- IV) Gruppo 4
che comprende immobili privi di valore intrinseco ma che, per le loro caratteristiche architettoniche, o morfologiche, o per la loro localizzazione possono concorrere al mantenimento o al rafforzamento o alla ricostituzione della qualità architettonica e dell'impianto tipologico del contesto urbano e rurale.
- V) Gruppo 5
che comprende immobili privi di valore intrinseco, o di recente costruzione o fatiscenti, ma che per la loro specifica localizzazione possono concorrere alla ricostituzione della qualità architettonica e dell'impianto tipologico del contesto urbano e rurale.

TITOLO III DISCIPLINA DI UTILIZZAZIONE DEL SUOLO

CAPO I USI E CLASSIFICAZIONE DEL SUOLO

Art. 13 - Destinazione d'uso

Per destinazione d'uso di area o di edificio s'intende il complesso delle funzioni e delle attività a cui l'area o l'edificio è adibito attualmente o destinato dal PRG.

13.1. Il territorio comunale è suddiviso in aree ed ambiti di intervento per i quali sono stabilite le destinazioni d'uso ammesse e prescritte, specifiche o di integrazione funzionale (Mix), e la relativa disciplina di intervento.

13.2. Ai fini della definizione delle destinazioni d'uso vale la seguente classificazione:

- A Residenza, comprese anche le residenze collettive (con esclusione di quelle socio-sanitarie e assistenziali) e i relativi accessori e servizi pertinenti.

- B Attività ricettive in cui sono distinguibili:
 - B1 Attività ricettive comprese tutte le attività per il soggiorno temporaneo e quelle direttamente connesse quali bar, ristoranti, sale congressi, attrezzature sportive e ricreative, ivi comprese le attività di custodia oraria dell'infanzia.
 - B2 Campeggi che comprendano tutte le attività per il soggiorno temporaneo all'aperto e quelle direttamente connesse quali bar, ristoranti, servizi e attrezzature sportive e ricreative.

- C1 Commercio in cui sono distinguibili:
 - C1.1 Commercio al minuto alimentare,
 - C1.2 Commercio al minuto non alimentare,
 - C1.3 Commercio all'ingrosso che comprende anche i magazzini, i depositi e la commercializzazione, anche al minuto, di merci ad alto ingombro (materiali edili, automezzi, e simili)
 - C1.4 Pubblico esercizio, che comprende bar, ristoranti, locali di ritrovo e locali per lo spettacolo
 - C1.5 Artigianato di servizio che comprende le attività di servizio alla persona, alla casa, alle imprese, ai piccoli automezzi (cicli e motocicli), e i laboratori che non superino i mq 100 di Superficie utile lorda (esclusi servizi e magazzino) per attività la cui presenza risulti compatibile con il tessuto urbano, a seguito di parere espresso dalle Autorità sanitarie ed ambientali competenti, e comunque con esclusione delle lavorazioni insalubri di prima classe ai sensi del D.M. 5.9.94
 - C1.6 Artigianato di servizio agli automezzi
 - C1.7 Fiere, esposizioni e spettacoli viaggianti

- C2 Direzionale, che comprende studi professionali, uffici e terziario in genere con esclusione del commercio.
- C3 Servizi in cui sono distinguibili:
- C3.1 Attrezzature scolastiche dell'obbligo, che comprendono anche gli asili nido e le scuole materne
- C3.2 Attrezzature di interesse comune di tipo amministrativo, sociale, culturale, assistenziale, sanitario, pubblici mercati, servizi religiosi e parrocchiali e ogni attività ad essi complementare, gli uffici postali, gli ambulatori, i servizi per gli anziani e i giovani
- C3.3 Verde pubblico e verde attrezzato per lo sport che comprende le strutture di servizio allo sport, piccoli chioschi e strutture di servizio e di arredo urbano
- C3.4 Attrezzature sociosanitarie e assistenziali che comprendono gli ospedali e i centri sanitari specializzati, le case di cura e di riposo, i laboratori, i centri di riabilitazione e ogni attività complementare e di servizio
- C3.5 Parchi urbani e comprensoriali
- C3.6 Parchi naturali e riserve
- C3.7 Attrezzature scolastiche superiori all'obbligo escluse le sedi universitarie
- C3.8 Attrezzature universitarie
- C3.9 Attrezzature di interesse sovracomunale che comprendano le sedi militari e delle forze dell'ordine e della sicurezza
- C3.10 Attrezzature amministrative di interesse sovracomunale
- C3.11 Attrezzature diverse di interesse generale che comprendano le sedi sindacali, politiche, economiche, associative e del volontariato
- C3.12 Infrastrutture per la mobilità che comprendono le sedi viarie e ferroviarie.
- C3.13 Attrezzature per la mobilità che comprendano le stazioni ferroviarie, le autostazioni, e ogni attività complementare
- C3.14 Attrezzature a parcheggio che comprendono le aree per la sosta e le opere accessorie
- C3.15 Attrezzature per il rimessaggio che comprendono anche i servizi complementari di assistenza e vendita di accessori per auto, cicli e motocicli, oltre alle attività di lavaggio.
- C3.16 Distributori di carburante che comprendono anche i servizi complementari di assistenza e vendita consentiti dalle leggi e disposizioni vigenti
- C3.17 Servizi e infrastrutture tecniche e tecnologiche che comprendono:
- a) attrezzature cimiteriali
 - b) attrezzature delle Poste e Telecomunicazioni (compresi ripetitori, antenne radio...)
 - c) impianti ed attrezzature di gestione delle reti dei servizi tecnologici urbani (centrali, cabine, impianti di captazione, trattamento, depuratori)
 - d) smaltimento dei rifiuti solidi (discariche, ecostazioni e aree di stoccaggio)
 - e) fitodepurazione
 - f) gestione del sistema idraulico.
- D Produzione industriale artigianale in cui sono distinguibili:
- D1 Artigianato e industrie manifatturiere che comprendono anche le attività

- direttamente connesse alla produzione di tipo terziario, espositivo e commerciale, ulteriormente suddivisi in:
- D1.1 che comprende le attività produttive che risultino, ai sensi delle disposizioni vigenti in materia ambientale compatibili con la vicinanza del tessuto urbano.
 - D1.2 che comprende l'artigianato e l'industria in genere.
 - D1.3 che comprende le attività di studio, ricerca, sperimentazione e produzione finalizzati alla formazione, innovazione e sviluppo di tecnologie produttive avanzate (ivi comprese quelle di cui alle classi ISTAT- edizione 1991- n° 72 e 73 ed analoghe) ed ogni altra attività direttamente connessa di tipo terziario, espositivo e commerciale.
 - D2 Artigianato e industrie agroalimentari che comprendono le attività di raccolta, conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e zootecnici e quelle direttamente connesse di tipo terziario, espositivo e commerciale e ogni altra attività di servizio all'agricoltura e alla zootecnia
 - D3 Attività connesse alla movimentazione delle merci (trasporto, intermodalità, stoccaggio, assemblaggio) che comprendono anche attività direttamente connesse di tipo terziario, espositivo e commerciale
 - D4 Attività estrattive che comprendono anche le attività direttamente connesse di frantumazione e lavaggio
 - D5 Attività di rottamazione che comprendono le attività di recupero e riciclaggio dei rottami.
- E Produzione agricola e rurale in cui sono distinguibili:
- E1 Residenza agricola, per i soggetti e con le procedure e i limiti previsti all'art.25 della L.R.56/77 e s.m.i.,
 - E2 Attrezzature aziendali che comprendono gli allevamenti aziendali, i depositi, silos, rimesse e ogni altra attrezzatura aziendale ed interaziendale per l'esercizio dell'attività agricola
 - E3 Allevamenti che comprendono anche gli impianti tecnologici e le attività terziarie direttamente connesse, le attività di conservazione, trattamento e vendita dei prodotti zootecnici
 - E4 Serre fisse che comprendono gli impianti fissi per le colture florovivaistiche ed ortofrutticole; attività terziarie e commerciali consentite dalle norme specifiche di cui al successivo art. 19.3
 - E5 Agriturismo e turismo rurale
 - E6 Attrezzature per l'equitazione che comprendono le strutture di maneggio, ricovero animali e quelle terziarie e commerciali direttamente connesse
 - E7 Attrezzature per la pesca sportiva che comprendono anche le attività terziarie e commerciali direttamente connesse
 - E8 Attività di ricovero e allevamento di animali domestici, con esclusione di quelli per l'alimentazione, e della selvaggina che comprendono le attività terziarie e commerciali direttamente connesse

13.3. Eventuali altri usi non espressamente classificati possono essere ammessi per analogia, assimilandoli a quelli in elenco in quanto aventi anche simili effetti sul territorio,

sull'ambiente, sul traffico e sulla domanda di servizi, o in quanto costituenti attività per il servizio, la manutenzione e la custodia dell'uso principale.

13.4 Ai fini della compatibilità con gli usi ammessi o prescritti, l'uso in atto di un immobile è quello stabilito dal titolo edilizio abilitativo rilasciato ai sensi di legge e, in assenza o indeterminazione di questo, dalla classificazione catastale o da altri documenti probanti.

13.5 Il PRG disciplina altresì agli art. 16.2 lett. g) 16.2 lett. h) all'art. 18 nelle declaratorie dei singoli Ambiti Tematici e all'art. 21.5b gli insediamenti cosiddetti impropri, ovvero quelli la cui destinazione d'uso in atto prima dell'adozione del progetto preliminare di piano non risulta coerente con gli usi previsti dalla presenti norme per le aree sulle quali insistono. La preesistenza di tali usi è comprovata secondo le modalità del precedente punto 13.4.

Art. 14 - Suddivisione del territorio in ambiti

14.1. Il Piano, suddivide il territorio nelle seguenti tipologie di ambiti:

- C, ambiti di valorizzazione del patrimonio culturale e storico
 - a – centri storici
 - b – aree di impianto storico
- U, ambiti di riqualificazione urbana
 - a – tessuto urbano esistente
 - b – tessuto produttivo esistente
 - c – tessuto in trasformazione e ricomposizione di progetto
- A, ambiti di riqualificazione ambientale
 - a – tessuto urbano di progetto
 - b – tessuto produttivo di progetto
 - c – tessuto complesso di progetto
- T, ambiti tematici
- S, ambiti speciali in attuazione del PRUSST e di comparti a destinazione particolare.
Per gli ambiti speciali in attuazione del PRUSST sono fatti salvi, anche in difformità di rappresentazione cartografica e di prescrizioni normative, tutti i contenuti e le modifiche d'ufficio introdotte con la D.G.R. n.26-15314 del 12.04.2005. Sono fatti salvi inoltre i contenuti aggiuntivi delle Schede degli Ambiti S3, S4.
- R, ambiti di qualificazione rurale
 - a – rurale periurbano
 - b – rurale esterno

14.2. La planimetria Allegato 2 alle presenti norme definisce le zone territoriali omogenee che, ai sensi dell'art. 2 del D.I. 1444/68, corrispondono alle classificazioni di cui al comma precedente.

14.3. Il Piano stabilisce agli articoli che seguono le caratteristiche generali di intervento nelle diverse tipologie di ambiti, e individua gli ambiti Uc, A, T, S con apposita simbologia di riferimento alla relativa normativa (art. 18 per T, art. 20 e relativa scheda di prescrizione specifica per Uc, A, S).

Art. 15 - Ambiti di valorizzazione del patrimonio culturale e storico (C)

15.1. Sono ammessi i seguenti usi in riferimento alla classificazione dell'art. 13:

- a, negli ambiti Ca, l'insieme funzionale Mix S costituito da:
 - A, B,
 - C1.1 e C1.2 nei limiti stabiliti all'allegato 1, C1.4, C1.5
 - C2 (sono ammesse le attività esistenti che, ove di dimensione inferiore potranno essere ampliate fino a mq 400; sono inoltre ammesse nuove attività per dimensioni fino a 400 mq di Sul)
 - C3.1, C3.2, C3.3, C3.4, C3.7, C3.8, C3.9, C3.10, C3.11, C3.12, C3.14
 - C3.17, limitatamente al punto c, e di solo servizio al quartiere;
- b, negli ambiti Cb, l'insieme funzionale Mix R o Mix P1 di cui all'art. 16.1, in base alle classificazioni delle tavole di Piano.

15.2. Sono ammessi gli interventi prescritti dalle tavole di Piano e, ove non prescritti, sono ammessi tutti i tipi di intervento, ad eccezione della ristrutturazione urbanistica (RU) e di nuova edificazione (NC), su lotto libero, con le seguenti precisazioni:

- a, la realizzazione di nuovi volumi è consentita nel rispetto dei requisiti tipologici stabiliti all'art. 12.3 per il tipo di intervento SV;
- b, il tipo di intervento SV, per le sole aree Ca, rispetterà i seguenti indici di densità edilizia fondiaria *ancorché le volumetrie esistenti eccedano tale quantità*:
 - b1) negli ambiti Ca del centro storico cittadino:
If = 5 mc/mq
 - b2) negli ambiti Ca dei centri storici minori:
If = 2 mc/mq
- b.bis il tipo di intervento SV per ambiti Cb dovrà rispettare quanto previsto all'art. 16.2 a e b, per le diverse aree
- c, nei casi di intervento di tipo RS, RC, RA prescritto dalle tavole di Piano e per gli interventi all'interno degli ambiti Ca e Cb, è consentito il recupero volumetrico di loggiati e porticati esistenti.
- d, non è ammessa la costruzione di fabbricati che si configurino come nuovi edifici su lotti liberi all'interno degli ambiti C.

15.3. Le modalità di intervento ammesse sono le seguenti:

- a, intervento diretto come prescritto o consentito al comma precedente.
- b, Piano di recupero di iniziativa privata.
- c, Piano di recupero di iniziativa pubblica che potrà prevedere attraverso l'approfondimento analitico dello stato di fatto del tessuto e dei singoli immobili, specifiche destinazioni d'uso anche a salvaguardia di quelle esistenti.

15.4. In ogni caso di intervento dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- in nessun caso sono ammessi ampliamenti, sopraelevazioni o nuove aperture che alterino assetti di facciata compiuti e tipologicamente rappresentativi

- devono essere mantenuti, e ripristinati per quanto possibile, i fattori di continuità presenti nei fronti: allineamenti, altezza, composizione delle facciate, ritmo delle aperture
- devono essere eliminati o almeno mitigati tutti i fattori compositivi, decorativi o di arredo all'intorno che diminuiscono la leggibilità degli edifici tutelati ai sensi del D.Lgs n° 42/2004
- il risultato complessivo della modificazione deve essere migliorativo dello stato precedente, considerando la miglioria in termini di valorizzazione dell'apparato decorativo, o di messa in evidenza con criteri di restauro scientifico delle alterazioni storiche irreversibili, o ricostituzione di assetti compositivi, o eliminazione di aggiunte e sistemazioni alteranti, o aumento della fruibilità pubblica delle parti di pregio (androni, corti).

15.5. Gli ambiti Ca, così come ricompresi nel perimetro dei centri storici definito nelle tavole di piano, comprendono anche gli interventi di recupero ai sensi dell'art. 12 della L.R. 56/77.

15.6. Per l'immobile denominato ex sede dell'acquedotto comunale sito in via Giulietti, l'intervento progettuale dovrà garantire il mantenimento dell'impianto tipologico verso le vie pubbliche, le altezze ed i prospetti architettonici.

Art. 16 - Ambiti di riqualificazione urbana (U)

16.1 Sono ammessi i seguenti usi in riferimento alla classificazione dell'art. 13:

- a, nelle aree classificate come tessuto urbano, l'insieme funzionale Mix R, costituito da:
- A, B
 - C1.1 e C1.2 nei limiti stabiliti dalla pianificazione Commerciale
 - C1.3 solo esistenti in attività
 - C1.4, C1.5, C1.6 in particolare le carrozzerie dovranno rispettare i disposti di cui all'art. 22.1 lettera e ed ogni altra norma di carattere igienico/ambientale.
 - C2
 - C3.1, C3.2, C3.3, C3.4, C3.5, C3.7, C3.8, C3.9, C3.10, C3.11, C3.12, C3.13, C3.14, C3.15,
 - C3.16 nel rispetto della pianificazione comunale nel settore
 - C3.17, punto b, nel rispetto di quanto previsto all'art.21.6 delle presenti norme
 - C3.17, limitatamente ai punti c – d, e di solo servizio al quartiere
 - D1.1 solo esistenti in attività.
- b, nelle aree classificate come tessuto produttivo interno, l'insieme funzionale Mix P1 costituito da:
- A nei limiti di un alloggio per unità locale con SUL massima di mq 200
 - C1.1 solo esistenti o direttamente connesse all'attività prevalente dell'azienda nei limiti dimensionali degli esercizi di vicinato, C1.2 per esercizi di vicinato o di dimensione superiore solo se esistenti, C1.3, C1.4, C1.5, C1.6, C1.7
 - C2
 - C3.2, C3.3, C3.5, C3.9 C3.10, C3.11, C3.12, C3.13, C3.14, C3.15,
 - C3.16 nel rispetto della pianificazione comunale del settore

TITOLO IV DISCIPLINA DI TUTELA E VALORIZZAZIONE AMBIENTALE, PAESISTICA E DEI BENI CULTURALI

CAPO I TUTELA E VALORIZZAZIONE DEI SISTEMI DI BENI

Art. 22 - Procedure per la tutela dell'ambiente, del paesaggio e dei beni culturali

22.1. Al fine di valorizzare i sistemi di beni ambientali e storico-documentari e per la salvaguardia dai rischi per la sicurezza e dall'inquinamento, il Piano definisce le seguenti procedure generali, i cui requisiti sono precisati negli articoli seguenti:

- a, le fasce di rispetto dei cimiteri, dei depuratori, dei pozzi e dei corsi d'acqua, con particolare riferimento a quanto previsto nelle Norme geologiche ed idrogeologiche, sono inedificabili, salvo le verifiche analitiche che possono dimostrare la cessazione dei motivi di salvaguardia, da valutarsi in sede di conferenza di servizi con la partecipazione dei soggetti responsabili della tutela caso per caso;
- b, negli ambiti Ca, riconosciuti come centri storici (del capoluogo e frazionali), gli interventi sottoposti a Piano di recupero, come stabilito all'art. 15.3, prima dell'approvazione, devono essere sottoposti al parere vincolante della Commissione regionale ex art. 40 della L.R. 56/1977 e s.m.i.;
- c, gli interventi di trasformazione permanente dello stato dei luoghi, nell'intorno di m.150 dalle sponde dei torrenti Terdoppio, Agogna, Arbogna, e dei canali Cavour e Quintino Sella, sono soggetti ad autorizzazione ex art.142 del D.Lgs. 42/2004, fatte salve le aree esplicitamente escluse dallo stesso articolo;
- d, sono soggetti alla autorizzazione di cui agli artt. 21 e segg. del D.Lgs. n° 42/2004 gli interventi:
 - di trasformazione di beni culturali vincolati ai sensi del citato D.Lgs;
 - di modificazione dello stato dei luoghi (quali la trasformazione, nuova realizzazione, ampliamento e rifacimento di infrastrutture viarie e di canali e le attività che interessano il sottosuolo, ivi comprese le modifiche derivanti da bonifiche agricole) da realizzare all'interno delle "aree di interesse archeologico" e nell'intorno di ml 100 "dai punti di interesse archeologico" e dalle "tracce di antichi assetti centuriati" individuati nelle tavole di piano.
- e, è richiesto parere all'autorità sanitaria competente per la verifica di compatibilità, preventiva agli interventi edilizi che conseguono o comportino modifiche dell'assetto produttivo, per:
 - le attività insalubri di prima e seconda classe ex DMSanità 4/10/1994 e s.m.i. limitatamente alle attività di cui alle tabelle C e alle fasi 'produzione' e 'deposito' per le tabelle B e C;
 - le attività esistenti non comprese nei Mix funzionali ammessi nell'ambito in cui sono localizzate,
 - attività idroesigenti, che danno luogo ad un consumo idrico annuo superiore a mc.100.000 per diretto impiego o per scambio termico o per pulizia,

f, le attività a rischio di incidente rilevante, sono soggette agli adempimenti e alle procedure di cui al D.Leg.vo 334/99 e alla verifica di compatibilità urbanistica di cui al D.M. 09.05.01.

g, per le attività estrattive negli ambiti Rb (fermo restando che negli altri ambiti non sono ammesse), o per le attività che interessano il sottosuolo non connesse con un'attività trasformatrice edilizia o infrastrutturale regolarmente autorizzata, asportando materiali o comunque avvicinandosi a meno di un metro alla quota dell'escursione media della prima falda freatica, è richiesta la congruenza con l'apposito piano di settore provinciale, nonché la relazione e le indagini previste dalle Norme Tecniche di Attuazione per la parte idro-geomorfologica. Non sono comunque consentite nuove attività estrattive sotto il livello di massima escursione della falda freatica; eventuali rinnovi di attività esistenti possono essere consentiti solo sulla base di appositi studi che escludano qualsiasi rischio di interferenza negativa sulla falda in pressione.

22.2. Le nuove opere edilizie pubbliche e private, devono essere corredate dalla relazione e dalle indagini previste dalle Norme Tecniche per la parte idro-geomorfologica, citate, in riferimento alle classi di idoneità.

a) In particolare, l'intervento di PRUSST 8.42 potrà essere attuato solo a seguito della realizzazione e del collaudo delle opere idrauliche di difesa previste dal PAI (scolmatore)", e comunque acquisito il parere di AIPO.

22.3. Ogni opera infrastrutturale o attività che comporti trivellazioni o asportazione di suolo o sottosuolo o nuova superficie coperta o impermeabilizzata per oltre 5000 mq, è subordinata, oltre che alla relazione ed indagini di cui al precedente comma 1g, alla positiva valutazione da parte dell'Amministrazione Comunale di un approfondimento che riguarda il grado di esposizione degli eventuali acquiferi interessati e di un atto di impegno che riguarda l'attuazione dei dispositivi previsti per evitare l'inquinamento accidentale o sistematico delle acque superficiali e sotterranee o l'alterazione delle portate di falda che alimentano pozzi, fontanili, risorgive o aree umide.

22.4. Nella parte meridionale ed orientale del territorio comunale, compresa tra gli tracciato della tangenziale, il fiume Agogna e la roggia Mora, le procedure di valutazione della compatibilità ambientale di cui alla L.R. 40/98, si applicano a tutti i nuovi progetti riguardanti opere di cui agli allegati della L.R. citata, con soglia dimensionale ridotta del 50%, mentre in tutto il territorio degli ambiti rurali sono obbligatoriamente sottoposti alla fase di valutazione di impatto ambientale i progetti di cui al n° 28 dell'allegato B2 della citata legge regionale e di cui al n° 1 dell'allegato B3. In particolare nell'area del Parco Battaglia, soggetta a Piano Paesistico, devono essere sottoposti alla fase di valutazione di impatto ambientale tutti i progetti di cui agli allegati B1, B2, B3 della citata legge regionale.

22.4 bis. Nell'area delimitata da apposito perimetro corrispondente all'ambito SA26 del PTR Ovest Ticino, si applicano inoltre le disposizioni di cui all'art. 3 dell'Accordo di Programma, approvato con Deliberazione C.C. n° 18 del 29.03.2004.

22.4 *ter*. I progetti, urbanistici o edilizi unitari, negli ambiti attraversati o adiacenti la Roggia Mora dovranno esplicitare le modalità di riferimento agli indirizzi di cui all'ultimo comma della scheda SA 29 – Roggia Mora e nel rispetto dei criteri generali dell'art. 22 delle Norme del PTROT.

In particolare si introduce una fascia di arretramento dalle sponde del corso d'acqua pari a 10 metri dalla recinzione. Detta fascia di rispetto è destinata alla valorizzazione della Roggia Mora con progettazione coordinata con gli strumenti di pianificazione sovraordinati.

22.5. Tutte le trasformazioni urbanistico-edilizie consentite dal Piano e regolamentate dalle presenti norme devono rispettare le direttive di cui agli artt. 25, 26 e 27; a tal fine la relazione illustrativa dei progetti e/o piani di intervento deve documentare la congruenza con tali direttive.

22.6. Le tutele e le attenzioni di cui al presente titolo sono riportate in ogni certificato urbanistico riguardante gli immobili interessati e prevalgono sui parametri edificatori di ciascun ambito.

Art. 23 Tutela delle acque superficiali, delle falde e delle risorse sotterranee, Fasce di rispetto

23.1. La disciplina di tutela delle acque e delle risorse sotterranee, di cui al presente articolo, è funzionale al mantenimento dall'equilibrio tra le condizioni delle risorse primarie e il livello del loro utilizzo.

Gli eventuali aggiornamenti o perfezionamenti delle fasce di rispetto che si rendessero necessari saranno introdotti con apposita Variante di PRGC.

23.2. Per la tutela della qualità delle acque superficiali tutti gli scarichi industriali e civili, nonché quelli derivanti da allevamenti o attività di trasformazione di prodotti agricoli devono risultare adeguati ai requisiti richiesti dalle leggi vigenti in materia per l'immissione nelle fognature e acque pubbliche.

23.3. Per i pozzi di captazione delle acque potabili, individuati nelle tavole di Piano, devono essere osservate le prescrizioni e le attenzioni di cui alle Norme Tecniche di Attuazione a corredo degli elaborati idro-geomorfologici (Art.39).

23.4 Nel raggio di mt.50 dalla testa dei fontanili, come identificati in cartografia, dove è istituito il vincolo di inedificabilità assoluta; la fascia di rispetto della testata del fontanile è costituita dal raggio di mt. 50, la fascia di rispetto dell'asta del fontanile è fissata in mt.10, misurata dal ciglio superiore e per una lunghezza di mt.50. In tali fasce, oltre alle disposizioni di legge si applicano le disposizioni di cui all'art. 19 delle N.G. del PTROT, sono inoltre esclusi i seguenti interventi ed attività:

- a, scarichi di acque di rifiuto civili, agricole o industriali, anche a valle di impianti di depurazione,
- b, lagoni di accumulo di liquami zootecnici,

- di base, tenendo conto di quelle ammesse in ogni zona di concentrazione dell'edificazione;
- b, per i nuovi complessi edificati le schede d'ambito definiscono i requisiti da rispettare, seguendo i seguenti criteri:
- sono prescritti allineamenti dei fronti degli edifici su spazio pubblico,
 - i parcheggi le aree pubbliche a verde o di arredo stradale, nonché gli impianti di alberature devono essere disegnati in modo da massimizzare la qualificazione del sistema vegetale complessivo comprendente anche le parti pubbliche preesistenti e gli affacci del verde privato circostante,
 - negli ambiti che individuano situazioni di 'porta urbana' si devono realizzare fronti edificati, visuali sulla parte esterna della città, emergenze dalle strade di ingresso urbano, che sottolineano in modo netto (con filari alberati o corpi edilizi di bordo o a torre) il passaggio tra città e aree agricole o naturali esterne, in particolar modo dalle vie di ingresso di cui al comma 7 dell'art. 25.

Art. 27 Tutela e valorizzazione del patrimonio edilizio preesistente

27.1. Tutte le trasformazioni degli immobili compresi negli ambiti C sono disciplinate dai tipi di intervento indicati nelle tavole di Piano e comunque per tutti gli immobili, l'A.C. può individuare eventuali limitazioni al tipo di intervento trasformativo ammesso, facendo prevalere criteri conservativi per le parti di interesse storico artistico o storico-testimoniale, anche non individuate dal Piano ma risultanti dalla documentazione a corredo della richiesta di permesso di costruire o della DIA, o autorizzazione o disponibile presso l'A.C. Sono fatti salvi, ancorchè non ricompresi all'interno del perimetro del centro storico, i vincoli di cui al D.Lgs. n. 42/2004 per gli edifici compresi tra Largo Bellini, via Solaroli, corso Mazzini e B.do Massimo d'Azeglio, individuato come Cb.

27.2. Le tipologie di riferimento per gli immobili compresi negli ambiti C sono relative ai caratteri dell'intorno e alla topologia del lotto edificabile, e devono essere definite nel progetto che può essere assentito se rispondente ai seguenti criteri:

- a, ove il lotto si configuri come tassello di un fronte su strada o di una corte o di un impianto urbano di altro genere di cui sono ancora leggibili alcune parti originarie, l'edificio oggetto di intervento, anche ove sia ammessa la ricostruzione, si configura come completamento coerente con la preesistenza nel lotto o nelle adiacenze, quanto ad altezza, sagoma del tetto, allineamento e composizione della facciata;
- b, ove il lotto non sia riconducibile ad un ruolo preciso nell'impianto preesistente, o quest'ultimo non sia più leggibile, la tipologia di riferimento è in linea, allineata su strada con formazione di fronte continuo (con edificazione su confine), e nel rispetto di ogni altro parametro e prescrizione di ambito.

All'interno delle aree classificate come ambiti Ca, qualora il lotto si presenti libero da edificazione per almeno il 50% della sua superficie, è da intendersi come lotto libero non edificabile, da mantenere ad uso cortile e/o giardino privato.

27.3. In tutto il territorio comunale, gli interventi edilizi in aree che siano adiacenti o, comunque, in rapporto visivo con immobili di cui all'art.12.2, dovranno essere progettati

definendo i riferimenti a tali elementi di caratterizzazione del contesto, specificando e descrivendo le indicazioni da essi assunte e la loro traduzione nell'architettura proposta.

27.4. Anche in riferimento a quanto indicato al comma precedente, in sede di permesso di costruire, possono essere richiesti specifici requisiti per mitigare l'impatto visivo degli interventi su immobili che si trovano su piazza o su strada a distanza inferiore a m.50 dagli immobili di cui all'art.12.2, ed inoltre:

- a, per adeguare gli interventi che incidono sull'assetto morfologico dello spazio pubblico di quartieri o assi urbani realizzati secondo un coerente disegno d'insieme, con particolare riferimento agli interventi di maggiori dimensioni;
- b, per valorizzare gli eventuali elementi caratterizzanti delle testimonianze della prima industrializzazione negli edifici industriali antecedenti al 1950, quanto a facciate, elementi costruttivi in ghisa, metallo o legno, particolari edifici o impianti per lavorazioni o rapporti con gli spazi liberi esterni (rotaie, tettoie, canalizzazioni), individuati nei materiali documentari di accompagnamento del progetto (secondo quanto stabilito al comma 1) e da mantenere anche in interventi di ristrutturazione.

27.5. La riqualificazione e il riuso delle cascine esistenti nei borghi agricoli, delle grandi cascine, delle cascine a corte e degli edifici rurali semplici, avviene secondo i tipi di intervento prescritti per i diversi corpi edilizi con le seguenti attenzioni:

- a, per gli edifici dell'impianto originario, sia civili che rustici, gli interventi devono mantenere o ripristinare le caratteristiche compositive delle facciate, i rapporti volumetrici tra i diversi corpi, i materiali e i segni distintivi della tipologia originaria;
- b, per gli edifici aggiunti ma comunque ricomponibili entro l'assetto tipologico complessivo, gli interventi possono comprendere la ristrutturazione RA e la sostituzione SV al fine di ricostituire nell'insieme la tipologia di riferimento;
- c, per gli edifici recenti, estranei alla tipologia di impianto, l'intervento deve prevedere l'adeguamento di materiali per quelli con utilizzi residenziali in atto e la demolizione o il mantenimento agli usi rurali dei restanti edifici, escludendo comunque l'utilizzo per allevamento o ricovero animali qualora tali edifici facciano parte di un complesso oggetto di interventi di riuso;
- d, per gli spazi aperti, l'intervento deve:
 - mantenere l'integrità della corte, senza recinzioni o alterazioni che ne impediscano la fruizione complessiva,
 - valorizzare il percorso di ingresso originale, con la formazione di viali alberati e la sistemazione delle parti a parcheggio in posizione nascoste alla vista,
 - sistemare una parte dell'area di pertinenza a parco privato utilizzando una quota, compresa tra il 40 e il 60%, della sistemazione arborea dovuta ai sensi dell'art. 19.2c,
 - garantire la percorribilità ciclabile e pedonale della rete principale delle strade poderali.
- e, per gli interventi all'interno dell'area del Parco della Battaglia, in attesa della formazione del Piano Paesistico, gli interventi di recupero degli edifici esistenti possono essere attuati nei limiti di intervento della ristrutturazione edilizia di tipo A di cui alla Circ. Pres. G.R. n° 5/SG/URB del 27.04.1984, con esclusione degli interventi di demolizione e ricostruzione e nel rispetto di ogni altra prescrizione di piano.

27.6. Si riporta di seguito l'elenco allegato all'art. 22 del PTROT relativo ai beni architettonici/culturali collocati all'esterno dei centri storici urbani, vincolati e non, ritenuti rilevanti dal PTROT, per i quali si prescrive l'autorizzazione ai sensi del D. Legislativo 42/2004 e/o il parere ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77:

- Abbazia di S. Nazzaro della Costa: chiesa (sec. XII-XIV-XV), convento dei frati cappuccini (sec. XV);
- Abbazia Lateranense di S. Maria delle Grazie (sec. XV);
- Monastero con chiostro dei canonici lateranensi (sec. XV-XIX);
- Resti della chiesa e convento di S. Marta (presso la cascina omonima, sec. XV);
- Resti del Monastero di S. Bartolomeo di Valleombrosa (presso la cascina Abbazia, sec. XII-XIV-XV-XVIII);
- Monumenti ai caduti della battaglia della Bicocca (sec. XIX);
- Castello di Casalgiate (sec. XV);
- Santuario della Madonna del Latte di Gionzana (sec. XV-XIX);
- Chiesa francescana di S. Andrea (sec. XV-XVII-XIX-XX);
- Oratorio di S. Gerolamo (presso la cascina Avogadro, sec. XV);
- Resti dell'ex convento di S. Gerolamo (presso la Manifattura Rotondi sec. XV);

- Chiesa parrocchiale di Casalgiate*;
- Chiesa dei S.S. Cosma e Damiano (fraz. Isarno, sec. XII-XV-XVIII);
- Chiesa di S. Gaudenzio, fraz. Agognate;
- Resti del Convento di S. Caterina, Veveri (sec. XV-XVII);
- ex chiesa di S. Maiolo, Veveri;
- Chiesa parrocchiale di Gionzana;
- Chiesa parrocchiale dei S.S. Ippolito e Cassiano, Lumellogno;
- Oratorio di S. Pietro, Lumellogno;
- Resti di torre, Lumellogno (sec. XV);
- Chiesa di S. Eustachio, Torrion Quartara;
- Cascina Camiano con oratorio S. Pietro;
- Villa Segù, Olengo;
- Villa Monrepos;
- Santuario della Madonna del Bosco (sec. XX);
- Chiesa di Pagliate;
- Chiesa di S. Maria della Bicocca;
- Chiesa del Cascinone;
- Chiesa della Madonna della Neve, Olengo;
- Cascina Prella;
- Mulino dell'Argine;
- Mulino della Chiglia;
- Mulino Barberis;
- ex fornace Arbonio;
- ex fornace Giustina/S. Giuseppe (sec. XX, 1925);
- ex fornace Farsà;
- Industrie Passamani-Gorla (sec. XX, 1918);
- Ex stamperia Lombarda;

- Complesso Rondo e Gallo (Riva-Vercellotti), ora Zegna;
- Cotonificio Wild;
- Officina Scotti-Brioschi (sec. XX);
- ex centrali termoelettriche S.A. Conti;
- ex Cascami Seta, ora Alias (secolo XIX);
- Cotonificio Tosi, poi Olcese-Veneziano, ora Novara Filati (sec. XX);
- Manifattura Rotondi (sec. XIX);
- Tintoria Rotondi;
- Area Montedison, edifici industriali sec. XX;
- Brillatoio Rossi (sec. XIX);
- ex Tubettificio Saccardo;
- Centrale del latte (sec. XX).

Sono inoltre da evidenziare le seguenti cascine ed edifici rilevati dalla ricognizione del PRG, con riferimento alle tavole di Piano, che vengono individuate ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77.:

1. Cascina Bonfantini
2. Cascina Mirabella
3. Chiuse del Canale Quintino Sella
4. Cascina Cioccarolo
5. Cascina Ciocchè – Badia Santa Rita
6. Cascina Cascinazzo
7. Cascina Ramella
8. Prolungamento via dei Carbonari
9. Cascina tra via Prestinari e Viale Europa
10. Cascina Cavallotta
11. Mulino Carbone
12. Cascina Montà
- 12.A Riseria Invernizzi (sec. XIX, 1880)
13. Cascina Abbondanza
14. Cascina Posta
15. Cascina ex Erbatichi
16. Cascina via delle Robinie
17. Sadelmi – Cogepi
18. V Magazzino
19. Chiesa Madonna del Bosco
20. Cascina Magnana (Casalgiate)
21. Cascina Tettona (Gionzana)
22. Cascina Legoratta
23. Cascina Belvedere
24. Cascina Michelina
25. Cascina Alberina
26. Cascina Mirabella (Pernate)

27. Cascina Francesa
28. Cascina Marena
29. Diramatore Quintino Sella (Olengo)
30. Cascina Parazzolino
31. Cascina zona Terdoppio
32. Cascina Torrion Balducco
33. Cascina Gioia
34. Cascina Remondà
35. Cascina Bertazzola
36. Cascina Bigliana
37. Cascina Bojotta
38. Cascina Bosa
39. Cascina Crotta
40. Cascina Santa Maria
41. Cascina Strada Privata Bandoni
42. Centrale Idroelettrica
43. Riseria Invernizzi
44. Molino San Lorenzo

Si precisa che le cascine di cui al presente elenco ai n. 13, 15, 22, 31 sono risultate non più esistenti e quindi non ricomprese nell'articolato normativo.

