

**TITOLO IV DISCIPLINA DI TUTELA E VALORIZZAZIONE AMBIENTALE,
PAESISTICA E DEI BENI CULTURALI - 73 -**

CAPO I TUTELA E VALORIZZAZIONE DEI SISTEMI DI BENI..... - 73 -

- Art. 22 - Procedure per la tutela dell'ambiente, del paesaggio e dei beni culturali - 73 -
- Art. 23 Tutela delle acque superficiali, delle falde e delle risorse sotterranee, Fasce di rispetto - 75 -
- Art. 24 Tutela dai rischi e dai disagi derivanti da calamità naturali o da attività produttive, agricole o infrastrutturali - 76 -
- Art. 25 Valorizzazione e recupero del paesaggio periurbano e dei siti di interesse storicoculturale - 77 -
- Art. 26 Valorizzazione e recupero del paesaggio urbano - 81 -
- Art. 27 Tutela e valorizzazione del patrimonio edilizio preesistente - 83 -

**TITOLO V DISCIPLINA DI TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL TERRITORIO
SOGGETTO AL PIANO PAESISTICO DEL TERRAZZO NOVARA-VEPOLATE
..... - 88 -**

- Art. 27 bis - Finalità, ambito di applicazione e disposizioni generali del Piano Paesistico - 88 -
- Art. 27 ter – Sistema naturale e seminaturale - 89 -
- Art. 27 quater – Sistema insediativo..... - 96 -
- Art. 27 quinquies – Valorizzazione del paesaggio - 104 -
- Art. 27 sexies – Applicazione e gestione..... - 107 -

**TITOLO VI NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DELLA CARTA DI SINTESI
DELLA PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA E DELL'IDONEITA' ALLA
UTILIZZAZIONE URBANISTICA..... - 109 -**

- Art. 28 Natura delle classi di pericolosità geomorfologica e di idoneità all'utilizzazione urbanistica..... - 109 -
- Art. 29 Relazione Geologico-Tecnica relativa alle aree interessate da nuovi insediamenti o da opere pubbliche di particolare importanza..... - 110 -
- Art. 30 Indagini geologiche e geotecniche a corredo dei progetti di opere pubbliche e private - 111 -
- Art. 31 Progetti Pubblici di Riassetto Idrogeologico..... - 113 -
- Art. 32 Norme generali di carattere idrogeologico..... - 114 -
- Art. 33 Classi di idoneità geomorfologica all'utilizzazione urbanistica previste nel territorio comunale - 116 -
- Art. 34 Classe I..... - 118 -
- Art. 35 Classe II..... - 118 -
- Art. 36 Classe III - 121 -
- Art. 37 Classe IIIA - 122 -
- Art. 38 Classe IIIb - 125 -
- Art. 39 Aree di salvaguardia delle opere di captazione ad uso idropotabile - 128 -
- ALLEGATI: - 131 -
- 1. Schede di prescrizione specifica per gli ambiti di cui all'art. 20 - 131 -

2. Zone territoriali omogenee ai sensi del D.I. 1444/68 corrispondenti alle classificazioni di piano- 131 -

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I NORME GENERALI

Art. 1 - Disposizioni generali

1.1. La disciplina urbanistico-edilizia del Piano regolatore generale (di seguito 'Piano') si applica a tutto il territorio comunale secondo le prescrizioni degli elaborati di cui all'art. 2.1. Ove, nell'applicazione delle prescrizioni del Piano, si registrino discordanze:

- tra disposizioni normative e raffigurazioni grafiche, prevale ed è conseguentemente vincolante il contenuto delle prime;
- tra tavole a scale diverse, prevale ed è conseguentemente vincolante il contenuto della tavola a scala di maggior dettaglio;
- tra disposizioni normative generali e prescrizioni contenute nelle tabelle e schede d'ambito, prevalgono e sono conseguentemente vincolanti le prescrizioni delle tabelle e schede d'ambito.

1.2. Gli immobili esistenti che alla data di adozione del Piano siano in contrasto con le sue disposizioni non possono essere trasformati, se non adeguandoli al Piano e alle presenti norme, ferma restando la facoltà di interventi manutentivi.

1.3. Gli interventi in deroga alle presenti norme sono ammissibili solo in casi motivati e riferiti ad edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, nel rispetto altresì delle disposizioni legislative che disciplinano gli atti di assenso edilizi in deroga (Circ. Presid. G.R. Piemonte 30.12.91 n° 21/URE), e comunque facendo salvi i vincoli di cui al successivo Capo I del Titolo IV.

1.4. Ove si riveli contrasto con tra le previsioni di piano e quelle contenute in Piani esecutivi convenzionati approvati, queste ultime sono prevalenti ad ogni effetto.

1.5. "I terreni di proprietà della Fondazione Ordine Mauriziano, non individuati dal Piano regolatore con destinazione residenziale e/o produttiva, sono vincolati all'uso agricolo. Tale vincolo ha la validità stabilita dall'art. 18 ter delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Regionale".

Sono fatte salve ed esercitano effetti di salvaguardia, le prescrizioni, le direttive e gli indirizzi del Piano Territoriale Regionale, così come modificate con D.G.R. n. 13-8784 del 19.05.2008, nonché le prescrizioni di cui al punto 2 dell'Allegato A alla D.C.R. n.383-28587 del 5 ottobre 2004 di approvazione del PTP, così come definite dalla Norme di Attuazione del Piano Territoriale Provinciale all'art. 1.3, comma 1, lettera d), per le parti rispetto alle quali il PRGC non risulta pienamente adeguato. Tali disposizioni sono da considerarsi immediatamente prevalenti sulla disciplina di livello comunale vigente e vincolanti anche nei confronti degli interventi settoriali e dei privati.

Art. 2 - Elaborati del P.R.G.

2.1 - Atti adottati con Delibera di Consiglio Comunale n. 70 in data 17.12.2004 integrata con Delibera di Consiglio Comunale n. 51 in data 22.07.2005

- Tav.P2.1: Schema generale della viabilità scala 1:10.000
- Tav.P2.2: Schema generale della viabilità scala 1:10.000
- Tav.A1: Sintesi della destinazione d'uso dei suoli scala 1:25.000
- Tav.A2: Quadro delle politiche territoriali scala 1:25.000
- Tav.A3: Testimonianze Storico Paesistiche scala 1:20.000
- Tav.A4: Sistemi e fragilità ambientale scala 1:20.000
- Tav.A6: Interventi e programmi locali consolidati-Stato di compromissione Programmatica scala 1:15.000
- Tav.A7: Stato di attuazione del P.R.G. vigente scala 1:10.000
- Tav.A8: Sistema della mobilità scala 1:15.000
- Tav.A9: Crescita urbana scala 1:10.000
- Tav.A10: Morfologia del tessuto scala 1:10.000
- Tav.A11: caratteri dell'immagine urbana e degli spazi pubblici scala 1:15.000
- Tav.A12: Usi del territorio urbanizzato scala 1:10.000
- Tav.A13: Densità edilizie del tessuto residenziale scala 1:10.000
- Tav.A14: Sistema delle infrastrutture tecnologiche scala 1:15.000
- Tav.A15: Uso reale del suolo al 1995 scala 1:20.000
- Tav.A16: Uso reale del suolo al 2002 scala 1:20.000
- Tav.A17: Linee di soglia dei costi differenziali per l'urbanizzazione delle aree di nuovo impianto scala 1:15.000
- Tav.A18: Aree soggette a rischio di incidente rilevante scala 1:5.000

Elaborati geologici

- Elab.2A: Carta geomorfologica e dei dissesti (nov.2003) scala 1:10.000
- Elab.2B: Carta geomorfologica e dei dissesti (lug.2003) scala 1:10.000
- Elab.2C: Carta geomorfologica e dei dissesti (lug.2003) scala 1:10.000
- Elab.3.A: Carta geoidrologica (lug.2003) scala 1:10.000
- Elab.3.B: Carta geoidrologica (lug.2003) scala 1:10.000
- Elab.3.C: Carta geoidrologica (lug.2003) scala 1:10.000
- Elab.3.1: Censimento pozzi (tavole da 1 a 8) (lug.2003) scala 1:5.000
- Elab.4: Sezioni litostratigrafiche (lug.2003)
- Elab.4.1: Agognate-Orione-Lumello (ott.2002) scala:1:12.500/1:500
- Elab.4.2: Vignale-Centro-Torrion Quartara (ott.2002) scala:1:12.500/1:500
- Elab.4.3: Veveri-S.Agabio-Olengo (ott.2002) scala:1:12.500/1:500
- Elab.4.4: S.Rita-Centro-S.Agabio (ott.2002) scala:1:12.500/1:500
- Elab.4.5: Casalino-Cameriano-Orione (ott.2002) scala:1:12.500/1:500
- Elab.5.A: Carta del reticolo idrografico (lug.2003) scala 1:10.000
- Elab.5.B: Carta del reticolo idrografico (lug.2003) scala 1:10.000
- Elab.5.C: Carta del reticolo idrografico (lug.2003) scala 1:10.000
- Elab.6: Carta della dinamica fluviale T.Agogna (nov.2003) scala 1:10.000
- Elab.7: Carta delle opere di difesa idraulica, T. Agogna (lug.2003) scala 1:10.000
- Elab.8: Carta della dinamica fluviale T. Terdoppio (lug.2003) scala 1:10.000
- Elab.9: Carta delle opere di difesa idraulica, T. Terdoppio (lug.2003) scala 1:10.000

- Elab.12: Schede storiche (lug.2003) scala 1:10.000
- Elab.13: Schede delle opere di difesa idraulica (lug.2003)
- Elab.14: Schede dei processi lungo la rete idrografica (lug.2003)
- Elab.15: Carte delle aree esondabili e proposta di variante al Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del Bacino del Po (lug.2003)
- Tavola 3: Elaborato 3.3 – Torrente Terdoppio scala 1:10.000
- Tavola 4: Elaborato 3.4 – Torrente Agogna scala 1:10.000
- Tavola 5: Elaborato 3.5 – Torrente Agogna scala 1:10.000
- Elab. 16: Tavole di delimitazione delle fasce fluviali; 116120 Novara Nord-116160 Novara Sud
- Elab. 17.A: Cronoprogramma (nov.2003) scala 1:10.000
- Elab.17.B: Cronoprogramma (lug.2003) scala 1:10.000
- Elab.17.C: Cronoprogramma (lug.2003) scala 1:10.000
- Elab. Individuazione delle Osservazioni scala 1:10.000
- Allegato 1 alla Tavola delle Individuazioni delle Osservazioni
- Allegato 1bis alla Tavola delle Individuazioni delle Osservazioni

d, l'elaborato A16 degli allegati tecnici, i cui contenuti prescrittivi si limitano a quelli precisati, nel rispetto dell'art. 25 della LR 56/77, all'art. 19.3 bis delle presenti norme.

2.2 – Atti adottati con Delibera di Consiglio Comunale n.45 del 16.07.2007

- Elab. Controdeduzioni all'istruttoria regionale
 - Elab. Norme di Attuazione
 - Fascicolo "Allegati alle Norme di Attuazione": All.1-Schede di prescrizione specifica per gli ambiti di cui all'art. 20 e All.2-Zone territoriali omogenee ai sensi del D.M.1444/68, corrispondenti alla classificazione di piano
 - Tav.P.1: Sintesi della destinazione d'uso dei suoli scala 1:25.000
 - Tav.P3.1: Progetto del territorio comunale scala 1:10.000
 - Tav.P3.2: Progetto del territorio comunale scala 1:10.000
 - Tav.O4.0: Progetto del territorio comunale e dei centri storici-Tavola sinottica
 - Da Tav.P4.01 a Tav.P4.58: Progetto del territorio comunale scala 1:2.000
 - Tav.P4.CS1a- Progetto del centro storico Capoluogo scala 1:1.000
 - Tav.P4.CS1b-Progetto del centro storico Capoluogo scala 1:1.000
 - Tav.P4.CS2-Progetto del centro storico Vignale, Veveri, Pernate scala 1:1.000
 - Tav.P4.CS3-Progetto del centro storico Casalgiate, Olengo, Lumello, Torrion Quartara scala 1:1.000
 - Relazione
 - Fascicolo "Allegati alla Relazione": All.1-Allegato al capitolo 7 della Relazione Analisi di congruenza ambientale e All.2-Scheda C (Circ. P.G.R. n. 16/URE/1989)
 - Tav.A5.a –Vincoli incidenti sul territorio-Stato di compromissione giuridica scala 1:10.000
 - Tav.A5.b-Vincoli incidenti sul territorio-Stato di compromissione giuridica scala 1:10.000
 - Allegato a titolo documentario alle controdeduzioni: Cascine ed Edifici significativi del territorio di Novara
- Elaborati geologici:
- Elab.1: Relazione di Controdeduzioni all'istruttoria regionale CTU n°1/1 del 18.01.2007 comprensiva della Tabella Cronoprogramma
 - Da Elab.18A ad Elab.18H: Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica (Giugno 2007) scala 1:5.000
 - Elab.19: Relazione geologico-tecnica relativa alle aree interessate da nuovi insediamenti o opere pubbliche di particolare importanza (Giugno 2007)
 - Da Elab.20A ad Elab.20H – Carta litotecnica (Giugno 2007) scala 1:5.000

d, tavola di individuazione delle osservazioni presentate con allegate schede delle controdeduzioni del Consiglio Comunale.

2.3 I Vincoli sovraordinati sono comunque fatti salvi anche in difformità di rappresentazione cartografica. Ai fini dell'applicazione della Classe di edificabilità geologica, in caso di non coerenza tra le Tavole della serie 11 e le tavole della serie 18, è da intendersi vigente la classificazione più restrittiva.

Art. 3 - Rapporti con gli strumenti pianificatori di altri enti

3.1. Il Piano è coerente con le prescrizioni degli strumenti pianificatori sovraordinati vigenti ed in particolare con quelle del PTR, PTR Ovest Ticino, Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico, e pertanto costituisce il riferimento pianificatorio unificato per gli interventi su territorio comunale, fatti salvi i necessari adeguamenti a strumenti sovraordinati entrati in vigore successivamente alla data di adozione del Piano.

3.2. Il Piano è altresì coerente alle prescrizioni del vigente PTCP, ed è quindi attuato anche sulla base di tali prescrizioni. Precisando altresì che nel caso di aree di estensione sovracomunale, la progettazione ed approvazione dei piani per gli insediamenti produttivi e/o degli strumenti urbanistici esecutivi deve avvenire contestualmente in forma coordinata tra gli enti territorialmente competenti; in caso diverso la Provincia promuove la definizione di uno specifico "accordo di pianificazione" di cui all'art.1.5 che stabilisce le scelte di pianificazione di indirizzo insediativo (con indicazione dei dati di localizzazione, dimensionamento, accessibilità) da seguire al momento dell'attuazione della pianificazione urbanistica esecutiva dei singoli Comuni.

Art. 4 - Rapporti con il PRG precedente e con gli strumenti urbanistici esecutivi approvati

4.1. Indipendentemente dalle previsioni di Piano possono essere assentiti, gli interventi attuativi previsti dagli strumenti urbanistici esecutivi (SUE) sino alla scadenza indicata in convenzione, e quelli previsti dal Programma di riqualificazione urbana e sviluppo sostenibile del territorio (PRUSST), approvati alla data di adozione del Piano.

4.2. L'Amministrazione Comunale può consentire per una sola volta il rinnovo della convenzione, e per i tempi strettamente necessari alla ultimazione degli interventi previsti; in ogni caso alla scadenza definitiva:

a, se non sono stati realizzati i previsti interventi di interesse pubblico, l'Amministrazione comunale (AC) intima ai convenzionari la loro realizzazione e, dopo congruo termine, li attua direttamente imputandone agli stessi i relativi costi;

b, per gli altri interventi non realizzati si applicano le prescrizioni di cui alle presenti norme e alle tavole di Piano.

4.3. Ove la convenzione in vigore non abbia stabilito i termini di scadenza, essi vengono fissati in anni dieci dalla data della approvazione comunale del S.U.E..

4.4. Nelle aree ricomprese nei PEEP per i quali sia scaduto il periodo di efficacia stabilito dalla legge, ove le stesse siano già state acquisite dalla Amministrazione Comunale, e risultino inedificate o parzialmente edificate, è ammesso il completamento degli interventi edilizi secondo gli indici e parametri stabiliti dal PEEP approvato dal Consiglio Comunale.

TITOLO II ATTUAZIONE DEL P.R.G.

CAPO I MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Art. 5 - Norme generali per l'edificabilità

5.1. Il Piano assegna a tutto il territorio comunale, salvo le aree pubbliche o di uso pubblico esistenti o destinate al completamento del sistema della viabilità o di cui sia prevista l'acquisizione pubblica nel quinquennio successivo alla data di adozione del progetto preliminare, una capacità edificatoria, espressa in indici di densità o di utilizzazione edilizia differenziati per ambiti e per localizzazione e condizioni di ciascuna area; tale capacità si realizza direttamente o, per le aree che sono destinate dal Piano ad utilizzi pubblici o sono vincolate all'inedificabilità agli effetti delle norme di cui al titolo IV, attraverso il conferimento in interventi edificatori da realizzare in zone di concentrazione dell'attività edificatoria, identificate per ogni ambito.

5.2. Gli interventi edilizi che comportano un aumento del carico urbanistico (art. 11.8), possono essere consentiti purché l'area oggetto di intervento sia urbanizzata (art.11.3) ovvero esista impegno del richiedente alla realizzazione o al completamento di tutte le opere di urbanizzazione previste dal piano sull'area di intervento e alla loro cessione contemporaneamente all'esecuzione dell'opera oggetto di richiesta.

5.3. L'edificabilità massima di un'area è stabilita dall'applicazione dell'indice massimo ammesso per ciascun ambito; tale edificabilità potenziale è condizionata dalla compiuta applicazione di ogni altro parametro e norma qualitativa, definiti dai successivi articoli o dalle schede d'ambito.

5.4. I nuovi volumi o superfici realizzati vanno computati a diminuzione di quanto ammesso dall'indice del Piano nell'area di intervento e costituiscono quota che non può essere computata per ulteriori edificazioni, indipendentemente da successivi frazionamenti o passaggi di proprietà.

5.5. La precisa delimitazione delle aree prevista dalle tavole di piano può subire perfezionamenti marginali che derivino dallo effettivo stato di fatto dei luoghi o conseguenti alla attuazione di opere pubbliche; in ogni caso la capacità edificatoria delle aree in oggetto è quella derivante dalla applicazione al disegno di piano di indici e parametri stabiliti per l'area di intervento.

Art. 6 - Strumenti e programmi di attuazione

6.1. Il Piano stabilisce, per ogni parte del territorio comunale, le modalità per l'attuazione degli interventi, che possono essere:

- a, interventi edilizi diretti, che sono di norma consentiti ovunque non siano prescritte le modalità di cui alle seguenti lettere b) e c), fermo restando che tali interventi possono essere realizzati attraverso IEU o SUE proposti dagli attuatori degli interventi;
- b, interventi edilizi diretti estesi ad ambiti unitari o a stralci degli stessi, soggetti a convenzione o a impegno unilaterale d'obbligo (IEU);
- c, interventi sottoposti a preventiva approvazione di strumenti urbanistici esecutivi (SUE), come definiti al comma 3 dell'art.32 L.R.56/77 e s.m.i., ancorché incidenti su porzioni discontinue di territorio o su aree sottoposte a disciplina di utilizzazione differenziata.

6.2. In coerenza ai programmi della Amministrazione Comunale o con specifica deliberazione consiliare, sulla base di motivate considerazioni dell'evoluzione del processo attuativo del Piano, possono essere introdotte nuove porzioni di territorio da assoggettare a SUE o delimitate diversamente quelle previste, ferme restando le prestazioni urbanistiche attese da ogni ambito territoriale specificate nel Piano in termini funzionali, di qualità urbana e ambientale e di dotazione e distribuzione di servizi.

Art. 7 - Strumenti urbanistici esecutivi

7.1. Ai fini dell'attuazione del Piano sono utilizzabili tutti gli strumenti urbanistici esecutivi (SUE) previsti dalle leggi vigenti, alcuni dei quali, in particolari aree, sono individuati nell'ambito del Piano stesso o precisati con le procedure di cui all'art. 6.2.

7.2. Nel caso di SUE possono essere ammesse soluzioni planivolumetriche (ivi comprese le distanze tra edifici o da spazi pubblici) e localizzative delle aree per servizi parzialmente diverse da quelle indicate nelle tavole di Piano, così come modifiche al disegno delle infrastrutture, purché venga rispettato l'assetto generale di Piano e sempreché siano motivate per una verificata migliore soluzione d'insieme dell'intera area soggetta a SUE dal punto di vista del paesaggio urbano e della qualità ambientale delle parti di interesse pubblico, fatti salvi comunque i parametri e i requisiti espressamente prescritti, con particolare riferimento alle condizioni di continuità degli spazi pubblici e di interesse paesistico-ambientale.

7.3. In ogni caso di SUE devono essere cedute (o asservite ad uso pubblico come previsto all'art. 10.1) per intero la quantità di aree per servizi individuate dal Piano, anche nel caso in cui l'intervento progettato non comporti il completo utilizzo della capacità edificatoria massima ammessa, fermo restando che in convenzione viene riconosciuta dal Comune la disponibilità dell'eventuale residuo diritto edificatorio per interventi futuri, al netto di ulteriori aree da cedere, utilizzabile con successiva variante allo stesso SUE.

7.4. Negli ambiti sottoposti a SUE nelle tavole di piano, prima della approvazione di tali strumenti, sono ammessi unicamente interventi di manutenzione.

7.5. Senza che ciò costituisca variante o modifica del PRGC, il Comune, anche su proposta dei proprietari o degli aventi titolo delle aree ricadenti all'interno di un SUE, può deliberarne

l'attuazione mediante comparti d'intervento autonomi e funzionali, a condizione che garantiscano un assetto organico dell'intera area.

La suddivisione in comparti dovrà essere fatta sulla base di un progetto generale di coordinamento, approvato dall'Amministrazione Comunale anche contestualmente al SUE relativo al primo comparto oggetto di attuazione, che individui tutti i comparti e predefinisca le urbanizzazioni di carattere generale e gli standard che interessano l'intera area.

I successivi interventi sui comparti non ancora attuati dovranno uniformarsi al progetto generale di coordinamento o, in alternativa, modificarne i contenuti con analogo strumento circoscritto alle parti non ancora realizzate.

Art. 8 - Intervento edilizio diretto

8.1. Il Piano individua gli immobili dove è ammesso l'intervento edilizio diretto, evidenziando quelli da sottoporre a permesso di costruire convenzionato (IEU), ai sensi del comma 4 dell'art. 13 e del comma 5 dell'art.49 L.R.56/77 e s.m.i..

8.2. Oltre alle aree e ai casi specificamente individuati dal piano, lo IEU può essere richiesto dal Comune ovunque verifichi che sussistano le condizioni e le esigenze di cui al citato art. 49.5 L.R. 56/77.

8.3. I requisiti da osservare in sede di IEU riguardano l'obbligo:

- a, di cessione gratuita dei sedimi e di realizzazione e cessione delle relative opere di urbanizzazione primaria previste dal Piano e/o di quelle necessarie all'insediamento, a scomputo parziale o totale di quanto dovuto per oneri di urbanizzazione, entro tre anni dalla data di rilascio del primo permesso di costruire riguardante l'immobile e comunque prima della relativa agibilità,
- b, di cessione gratuita delle aree necessarie per l'urbanizzazione secondaria all'atto del primo permesso di costruire, o la loro monetizzazione qualora non siano previste dalle tavole di Piano nell'area oggetto di intervento,
- c, di adeguate garanzie finanziarie per l'attuazione degli obblighi assunti,
- d, di estensione dell'intervento all'intera area che Piano, o SUE sottopongano a IEU, realizzabile anche per parti attraverso il rilascio di permessi di costruire a stralcio.

8.4. Fatte salve le specifiche disposizioni dell'art. 20 negli IEU si applica quanto stabilito ai commi 2, 3, 4 dell'art. 7.

8.5. Ove non sussistano obblighi convenzionari da parte del Comune, lo IEU può essere sostituito da semplice permesso di costruire corredato da atto d'obbligo unilaterale, contenente tutti gli impegni assunti, sottoscritto dal richiedente all'atto del rilascio.

Art. 9 – Strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica

9.1. Per ottenere la realizzazione o il completamento degli interventi previsti dal Piano e per l'attuazione di programmi di edilizia residenziale pubblica (sovvenzionata, agevolata e

convenzionata), il Comune interviene attraverso gli strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica, e con le relative procedure, come descritti al Titolo V della L.R. 56/77.

9.2. L'intervento pubblico si applica ad aree individuate con specifica Deliberazione Consiliare, assegnando priorità a quelle dove gli interventi previsti dal Piano presentano incompiutezza o difficoltà di avvio del processo attuativo.

Art. 10 - Cessioni di aree e realizzazioni di standard pubblici o pertinenziali

10.1 Ove il Piano e le presenti norme stabiliscano la cessione gratuita di aree a destinazione pubblica, il Comune può consentire, invece della cessione, l'assoggettamento delle stesse ad uso pubblico nel rispetto dei seguenti limiti e condizioni:

- a) le aree siano destinate a servizi di standard di livello comunale (ex art. 21 L.R. 56/77);
- b) la loro localizzazione, configurazione e la dimensione non ne consentano un adeguato utilizzo per pubbliche attrezzature (punti a, b, c art. 21.1 L.R. 56/77),
- c) la loro dimensione complessiva non superi i 7 mq/abitante teorico insediabile previsto dal Piano;
- d) sia stipulata specifica convenzione per la loro manutenzione e gestione.

10.2. Fatte salve specifiche disposizioni, gli interventi edilizi soggetti a SUE o IEU, o quelli non soggetti che comportino un incremento del carico urbanistico rispetto agli usi esistenti corrispondente ad uno standard di servizi superiore a mq 120, e limitatamente in questo caso alla quota eccedente tale valore, sono subordinati alla cessione gratuita delle aree necessarie alla realizzazione o al completamento delle seguenti opere di urbanizzazione:

- a) parcheggi di urbanizzazione primaria;
- b) attrezzature di interesse comunale, scolastiche fino all'obbligo e verde pubblico e verde attrezzato per lo sport;
- c) attrezzature di interesse generale (per l'istruzione media superiore, la sanità, i servizi sociali e i parchi).

10.3. A specificazione delle disposizioni di legge vigenti e fatte salve normative puntuali contenute nelle schede di cui agli artt. 18 e 20, per la cessione delle aree per servizi valgono le seguenti prescrizioni con riferimento all'elenco di cui al comma precedente:

- a) le aree per parcheggi devono essere cedute nella dimensione prevista dalle tavole di Piano nell'area oggetto di intervento o, in assenza di questa, in misura non inferiore agli standard prescritti ai successivi commi 4 e 5 e, in quest'ultima misura, realizzate secondo le indicazioni di cui all'art. 21.

Nel caso di interventi non soggetti a SUE o IEU, è consentita la monetizzazione corrispettiva di cessione e realizzazione qualora ricorra almeno una delle seguenti situazioni:

- l'area da cedere risulti inferiore a mq 100,
- l'intervento sia ubicato nel territorio rurale o nei Centri Storici o riguardi edifici che il piano assoggetta ad interventi dei gruppi 1, 2, 3 dell'art. 12.2,

- la configurazione dell'area di intervento impedisca la localizzazione di zone a parcheggio con diretta accessibilità pubblica.

Lo standard di parcheggio può essere realizzato anche su più piani, interrati o in elevazione, purché ne sia assicurata una effettiva e funzionale accessibilità pubblica, fermo restando che tali strutture non costituiscono volume o SUL ai fini del calcolo della capacità insediativa del lotto di pertinenza LP.

- b) le aree per le attrezzature e il verde pubblico e verde attrezzato per lo sport devono essere cedute nella misura indicata dalle tavole di Piano nell'area oggetto di intervento o, in assenza o insufficienza di questa, in misura non inferiore a quella prescritta ai successivi commi o, per aree ed ambiti specifici, agli artt. 18 e 20. È consentita in tutto o in parte, la cessione a distanza o la monetizzazione, ove e per quanto le tavole di Piano non prevedano all'interno dell'ambito dell'intervento aree per tali destinazioni;
- c) le aree per attrezzature di interesse generale, devono essere cedute nella misura prevista dalle tavole di Piano all'interno dell'ambito di intervento, o stabilita dalle presenti norme.

10.4. Lo standard minimo di aree da cedere per ogni abitante insediabile (art. 11.1), fatte salve maggiori previsioni delle tavole di piano, è così stabilito:

I. Aree degli ambiti di cui agli artt. 15, 16, non soggetti a SUE o IEU, e 19.2:

- a) aree per parcheggi = mq 3,5
- b) aree per attrezzature e verde pubblico e verde attrezzato per lo sport = mq 11,5

II. Aree degli ambiti di cui agli artt. 15, 16 e 19.5, soggette a SUE o IEU:

- a) aree per parcheggi = mq 3,5
- b) aree per attrezzature e verde pubblico e verde attrezzato per lo sport = mq 21,5

III. Aree degli ambiti di cui agli artt. 18 e 20: secondo le regole perequative stabilite all'art. 20, o più specifiche disposizioni precisate nelle schede di ambito.

10.5. Gli standard minimi da cedere per usi commerciali e direzionali sono stabiliti all'art. 21 della L.R. 56/77, con le specificazioni di cui ai criteri di pianificazione commerciale approvati e vigenti, nonché alla normativa vigente in materia di esercizi commerciali e di somministrazione di alimenti e bevande.

10.6. Per gli insediamenti produttivi, fermo restando quanto al punto III del comma 4, lo standard minimo (misurato in percentuale sulla superficie fondiaria in caso di intervento edilizio diretto o sulla superficie territoriale in caso di SUE o IEU) è il seguente:

- a) aree per parcheggi = 5%
- b) aree per parcheggi, negli ambiti di cui all'art. 20, misurate sulla zona di concentrazione della edificabilità ZC = 6%
- c) verde pubblico e verde attrezzato per lo sport:
 - nel tessuto produttivo esistente = 5%
 - nel tessuto produttivo di progetto = 15%

10.7. Le aree destinate a standard dal Piano, possono essere acquisite dal Comune, nelle forme di legge, per la realizzazione di opere pubbliche, anche precedentemente alla approvazione di SUE o IEU nei cui ambiti insistano le aree stesse. In tal caso i successivi interventi di SUE o IEU prevederanno la corrispondente monetizzazione in luogo della cessione delle aree.

In ogni caso di SUE di iniziativa pubblica, e/o privata e di IEU, le stesse aree, per quanto dovute ma non previste nelle tavole di piano all'interno dell'ambito di intervento, potranno essere monetizzate per essere successivamente acquisite dal Comune in coerenza ai propri programmi finalizzati ad incrementare la dotazione di aree a servizi e solo qualora non sia stato richiesto il loro reperimento all'interno del lotto dalle specifiche schede/norme del PRGC.

10.8. I corrispettivi della monetizzazione delle aree di cui al comma 3 sono stabiliti da apposita deliberazione dell'Organo competente da aggiornarsi annualmente.

10.9. L'Amministrazione Comunale, in coerenza ai propri obiettivi e programmi, può decidere di realizzare direttamente determinate opere di urbanizzazione, così come può consentirne la realizzazione a carico dei soggetti attuatori, in quanto dovuta o, qualora eccedente, a conguaglio di oneri di urbanizzazione.

10.10. Le opere di cui al comma 10 sono definite da specifico progetto esecutivo predisposto dalla Amministrazione Comunale o dalla stessa assunto su proposta progettuale del soggetto attuatore e i relativi costi sono definiti in riferimento agli ultimi interventi finanziati dalla Amministrazione stessa.

10.11. La dotazione complessiva di parcheggi pertinenziali, di cui all'art. 41-sexies della L.1150/1942, deve essere evidenziata nella richiesta di permesso di costruire o nella DIA, in aggiunta ai parcheggi pubblici di standard, con le seguenti precisazioni:

- a) per gli usi commerciali (C1.1, C1.2) la dotazione di cui all'art. 3 dell'allegato 1 è già comprensiva dei parcheggi di pertinenza;
- b) per gli usi produttivi (D) la dotazione di aree di parcheggio pertinenziale deve essere pari ad almeno 1/10 della superficie fondiaria e comunque adeguata alle necessità di sosta del personale addetto.
- c) per i servizi privati di uso pubblico del tipo C3.1, C3.2, C3.4, C3.7, C3.8, C3.9, C3.11 dell'art. 13, la dotazione di aree di parcheggio pertinenziale deve essere pari ad almeno 4/10 della superficie utile. Tale dotazione è obbligatoria in caso di nuova costruzione e per i mutamenti d'uso che interessano una Superficie utile superiore a mq 240.
- d) per i servizi privati di uso pubblico del tipo C3.3 dell'art. 13, la dotazione di aree a parcheggio pertinenziale deve essere pari ad almeno 1/10 dell'area di intervento, sommata a 4/10 della superficie utile realizzata.

10.12. Le aree destinate dal piano ad attrezzature private di uso pubblico, che sono peraltro soggette alle disposizioni di cui all'art. 21, non concorrono in ogni caso al calcolo degli standard di norma.

10.13. In adeguamento alla D.G.R. 8 febbraio 2010 n. 85-13268 “Legge regionale 29 dicembre 2006 n. 38 – Disciplina dell’esercizio dell’attività di somministrazione di alimenti e bevande” – Art. 8 – “Indirizzi per la predisposizione, da parte dei comuni, dei criteri per l’insediamento delle attività. Prima applicazione”, il fabbisogno totale dei posti auto è obbligatorio e non derogabile ai fini del rilascio dell’Autorizzazione. Ai fini del soddisfacimento del fabbisogno di posti auto previsto dall’art. 8 della D.G.R. citata, possono concorrere i posti auto già presenti e derivanti dall’art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. e dall’art. 2 della L. n. 122/89.

Nel caso in cui il fabbisogno richiesto dalla citata D.G.R. sia superiore rispetto a quello derivante da tale sommatoria, gli ulteriori posti auto sono da reperire in aree private accessibili al pubblico, senza che vi sia una dismissione giuridica all’uso pubblico permanente delle stesse.

E’ comunque ammessa la monetizzazione dei posti auto come sopra determinati, complessivamente o per la quota residua, per gli esercizi di somministrazione ubicati negli addensamenti e localizzazioni commerciali urbane A1, A2, A3, A4 L1, nel rispetto di quanto previsto dai “Criteri per l’insediamento delle attività di somministrazione di alimenti e bevande” approvati dal Comune e secondo le modalità definite in apposito separato atto deliberativo.

CAPO II PARAMETRI URBANISTICI E TIPI DI INTERVENTO

Art. 11 - Definizione e applicazione di parametri urbanistici ad integrazione del Regolamento Edilizio

11.1. Abitante insediabile

Risultato del rapporto 1/90 riferito alla dimensione in mc. dell'edificabilità residenziale di un'area, in applicazione dell'art. 20.3 L.R. 56/77 e s.m.i..

11.2. Carico urbanistico

1. Fabbisogno di aree ed opere di urbanizzazione necessarie per soddisfare le esigenze di un insediamento, misurato, in quote standard per abitante insediabile per la residenza e, per le altre destinazioni d'uso, in quote standard sulla Superficie utile lorda o sulla Superficie territoriale come stabilito all'art. 10.

2. Il fabbisogno riguarda anche opere di urbanizzazione indotte, oltre alla necessità di adeguamento e completamento di opere esistenti, ed è definito, in sede attuativa, in riferimento alle specifiche condizioni dell'ambito di intervento.

3. L'incremento di carico urbanistico si verifica altresì ove si modifichino gli usi esistenti, comportando in tal caso l'adeguamento, rispetto all'uso preesistente, della dotazione di standard alla dimensione prescritta dall'art. 10 per l'uso proposto.

11.3. Area urbanizzata

Area dalla quale sono direttamente accessibili le reti pubbliche o dotata di almeno le seguenti opere, necessarie per consentire l'edificazione:

- a) sistema viario pedonale e veicolare adeguato al volume di traffico indotto, con le caratteristiche prescritte dal Piano per ciascun tipo di spazio pubblico, e diretto al lotto di pertinenza, per il collegamento e l'accesso agli edifici;
- b) parcheggi pubblici specificamente dedicati e adeguati al carico urbanistico indotto, da rendere disponibili entro m. 250 dall'accesso agli edifici, con accesso diretto da strade pubbliche o di uso pubblico;
- c) impianto di distribuzione idrica con caratteristiche idonee a servire i nuovi insediamenti;
- d) impianto di fognatura con caratteristiche idonee a smaltire gli scarichi indotti da nuovi insediamenti ovvero altri sistemi di smaltimento ammessi dalle normative vigenti.
- e) impianto di illuminazione pubblica;
- f) impianto di approvvigionamento di energia elettrica o certificazioni della autosostenibilità

Esclusivamente nel territorio rurale, può considerarsi area urbanizzata quella dotata di almeno le seguenti opere:

- viabilità (comunale o vicinale)
- approvvigionamento idrico
- smaltimento dei reflui (con espresso parere positivo dell'autorità sanitaria competente)
- energia elettrica o certificazioni della autosostenibilità

11.4. Usi ammessi e usi prescritti

Utilizzi degli immobili consentiti in ciascuna area, con riferimento alla classificazione di cui all'art. 13. Gli usi prescritti sono quelli la cui superficie utile complessiva è stabilita come minimo inderogabile in specifici ambiti.

11.5. Ambito di intervento

Area sottoposta a normativa omogenea per le trasformazioni ammesse e prescritte, secondo quanto stabilito al Titolo III .

11.6. Zona di concentrazione dell'edificabilità

Area di un ambito di intervento in cui si concentrano capacità edificatorie di altre aree comprese nell'ambito, calcolate come indicato all'art. 20.

11.7. Lotto di pertinenza e applicazione degli indici

Area sulla quale si calcolano gli indici di fabbricabilità o di utilizzazione fondiaria (come definiti dal Regolamento Edilizio).

In caso di SUE o IEU, essa area è considerata al netto di quanto destinato ad aree per opere di urbanizzazione.

In caso di intervento edilizio diretto nel Tessuto Edilizio Esistente, l'area coincide con la porzione di territorio classificata per le destinazioni previste dalle tavole di Piano. In tal caso, l'indice fondiario si applica all'intera superficie del lotto di intervento, al lordo di eventuali aree di cui è richiesta la cessione.

In tutti i casi gli indici si applicano al lordo delle eventuali costruzioni esistenti.

La pertinenza dell'area rispetto alle costruzioni esistenti è verificata, indipendentemente dall'assetto proprietario esistente all'atto dell'intervento, sulla base delle licenze, concessioni edilizie e permessi di costruire rilasciati e, in assenza o indeterminazione di tali atti, coincide convenzionalmente con il lotto di proprietà cui afferiscono gli edifici, quale è registrata alla data di adozione del progetto preliminare del Piano.

11.8. Edificio esistente

Costruzione dotata di copertura e con struttura vincolata al suolo tramite fondazioni, che costituisce volume come definito dal Regolamento Edilizio, realizzata e/o legittimata in conformità alle leggi e disposizioni vigenti.

11.8bis Basso fabbricato

Edificio di altezza max pari a ml 2,80 compresa la copertura, non soggetto al rispetto di distanza minima dal confine (DC), e utilizzabile unicamente come pertinenza accessoria di fabbricati principali o come autorimessa, sempre consentito nel rispetto dei parametri e delle prescrizioni d'ambito.

Il basso fabbricato può essere realizzato sul confine di proprietà anche verso aree non edificate, rimanendo salve convenzioni tra privati e diritti di terzi e sempre nel rispetto dei parametri e delle prescrizioni di ambito.

11.8ter Sottotetto

Volume accessorio dell'edificio, compreso tra il solaio sovrastante l'ultimo piano agibile e le falde di copertura dell'edificio. Il sottotetto non concorre in genere al calcolo della volumetria dell'edificio, fatta eccezione per le parti con altezza media pari o superiore a ml 2.70 e larghezza superiore a ml 2,00, che vi concorrono invece ad ogni effetto.

11.9 Unità immobiliare

Parte di un fabbricato in cui si svolge compiutamente e autonomamente una determinata attività (residenziale, produttiva, terziaria, ecc) e separatamente accatastata.

11.10. Unità locale

Impianto e/o fabbricati (stabilimento, laboratorio, cava, negozio, podere e simili) e i rispettivi lotti di pertinenza in cui viene effettuata una produzione e/o vendita di beni e/o prestazione di servizi.

11.11 Allineamento

Ove previsto dalle tavole di Piano o nelle Schede d'ambito di cui all'art. 20, comporta il rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) allineamento di fabbricato, per il quale è obbligatorio il posizionamento di almeno tre quarti del fronte di costruzione sulla linea di allineamento prevista sia in caso di nuova costruzione che di demolizione e ricostruzione. In caso di ampliamento di edifici esistenti è consentito il mantenimento dei posizionamenti esistenti qualora ostino limiti tecnici o di organizzazione tipologica. In particolari situazioni può essere consentito il rispetto dell'allineamento per il solo piano terra, ove tale soluzione giovi al mantenimento di apertura visiva verso immobili di valore Storico-ambientale.

- c) allineamento di recinzione, per il quale è obbligatorio il posizionamento dell'intera recinzione sulla linea di allineamento prevista, salvo quanto disposto per gli accessi carrai dall'art. 21.1.f.

11.12 Applicazione del rapporto di copertura

11.12.a. Il rapporto di copertura (come definito dal Regolamento Edilizio) massimo ammesso salvo diverse specifiche prescrizioni di ambito, è il seguente:

- per le aree classificate come tessuto urbano, pari a venti volte l'indice di densità edilizia fondiaria (IF x 20) con un minimo comunque consentito del 40%
- per le aree classificate come tessuto produttivo, pari al 70% della superficie fondiaria del lotto di pertinenza per i lotti già edificati, pari al 50% per le aree di completamento e di nuovo impianto.

11.12.b. Il rapporto di copertura non si applica nei centri storici e nel caso di edifici assogettati dal Piano ad interventi dei gruppi 1, 2, 3 dell'art. 12.2.

11.13 Applicazione delle distanze

11.13.a Salvo differenti indicazioni cartografiche per allineamenti, o specifiche prescrizioni per ambito, sono prescritte per tutti gli edifici, ad eccezione dei bassi fabbricati, le seguenti distanze minime:

- D = pari a quelle previste dai commi 1,2,3 dell'art. 9 del D.M. 2.4.1968 n. 1444, salvo edifici costruiti su confine in aderenza a edifici preesistenti o previo accordo trascritto con il proprietario del lotto confinante per la reciproca costruzione in aderenza;
- DC = pari alla metà di D con un minimo di m.5, salvo edifici costruiti su confine, in aderenza a edifici preesistenti o previo accordo trascritto con il proprietario del lotto confinante per la reciproca costruzione in aderenza o per la costruzione a distanza inferiore a quella minima prescritta, fatto salvo il rispetto delle distanze tra edifici;
- DS = pari ad un minimo di ml. 4 dal ciglio stradale e di ml. 8 dalla mezzeria stradale.

11.13.b. Al fine di ottenere un migliore inserimento delle nuove costruzioni nel contesto urbano costruito, potrà essere consentito o prescritto un allineamento degli edifici su fronte strada comportanti una distanza DS diversa da quella sopra stabilita.

11.13.c. Ove l'applicazione degli indici di edificabilità lo consentano, è ammessa la sopraelevazione di un piano degli edifici esistenti con non più di due piani abitabili che non rispettano le distanze dai confini DC e dalla strada DS, purché venga garantito il rispetto della distanza D pari ad almeno mt. 5 e di almeno ml. 10 in caso di confrontanza di pareti finestrate, previo accordo trascritto con il proprietario del lotto confinante.

11.13d. Fatta salva ogni ulteriore specifica disposizione della pianificazione del settore per gli impianti di distribuzione carburanti ricadenti in aree del tessuto urbano esistente la distanza DS si applica per i fabbricati e per gli elementi portanti delle pensiline, i cui aggetti rispetteranno comunque una distanza dalla viabilità non inferiore a ml 3,00.

11.14 Verde privato

Area di pertinenza, da mantenere a verde o, per una quota non superiore al 30%, a servizio cortilivo (per parcheggio pertinenziale o usi accessori o per accesso carraio) degli edifici esistenti.

11.15 Rapporto di permeabilità

Quoziente, espresso in percentuale [%], tra la superficie non pavimentata e la superficie del lotto di pertinenza non coperta dalle costruzioni fuori ed entro terra. Il minimo rapporto di permeabilità è pari al 30% e si applica in ogni area destinata alla edificazione con eccezione dei lotti con destinazione d'uso produttiva.

Esclusivamente in caso di intervento in lotti già edificati, il raggiungimento di tale rapporto può essere consentito computando le pavimentazioni semipermeabili.

11.16 Per la definizione dei parametri ed indici edilizi ed urbanistici si rinvia espressamente al titolo III del Regolamento Edilizio Comunale.

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.

12.3 Gli interventi ammissibili per ciascuno dei gruppi di immobili classificati al precedente comma sono i seguenti:

I) Gruppo 1: su questi immobili sono consentiti interventi non eccedenti il Restauro e Risanamento conservativo, con le seguenti precisazioni:

1. sono compresi:
 - a) il ripristino di elementi preesistenti, aperture, chiusure, con rifacimento di parti crollate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e il carattere originario,
 - b) il riuso che consenta la valorizzazione dei più importanti spazi interni originari, con particolare riguardo per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio,
 - c) la modificazione delle distribuzioni interne per adeguarsi alle mutate condizioni d'uso e purché nel complesso conducano ad una valorizzazione delle parti comuni e degli ambienti originali di maggiore rappresentatività (saloni, atri etc.),
 - d) l'inserimento di servizi igienico sanitari e tecnologici con la formazione dei relativi vani tecnici interni, nel rispetto delle condizioni di cui al comma precedente,
2. salvo casi di dimostrato diverso raggiungimento degli obiettivi indicati al primo comma nell'ambito di interventi complessivi, non sono ammessi:
 - a) l'impovertimento dell'apparato decorativo di pregio esterno o interno e l'alterazione o la sostituzione con altre tipologie degli elementi strutturali importanti per tipologia o tecnologia,
 - b) la realizzazione di nuovi orizzontamenti che non siano sostitutivi dei precedenti e non ne mantengano i caratteri strutturali,
 - c) le alterazioni volumetriche e di sagoma salvo quelle relative all'installazione di impianti tecnologici, ove non siano possibili altre soluzioni e in ogni caso ove non risultino alteranti l'assetto delle facciate e dei tetti visibili da spazio pubblico,
 - d) le alterazioni dei prospetti, delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture, la formazione di nuove aperture in muri portanti, per quanto ciascuno di essi costituisce parte integrante della tipologia o della testimonianza artistica o storica,
 - e) le alterazioni dell'assetto complessivo delle pertinenze scoperte nella loro morfologia originaria o consolidata, soprattutto nel caso di corti o giardini.

II) Gruppo 2: su questi immobili sono consentiti interventi non eccedenti il Restauro e Risanamento conservativo, con le seguenti precisazioni:

1. sono compresi, oltre agli interventi previsti per il restauro conservativo:
 - a) la sostituzione di parti strutturali degradate e fatiscenti, salvo per le parti prodotte di una tecnologia di valore (parti voltate, murature in mattone a vista, presenza di decorazioni, soffitti lignei, parti in pietra modellata etc.), per le quali l'eventuale sostituzione, necessaria per degrado dell'elemento, deve essere condotta con tecnologie e materiali analoghi ai precedenti,
 - b) il riuso con l'inserimento di nuovi criteri distributivi ed organizzativi delle unità immobiliari, fatto salvo il mantenimento di ambienti di particolare pregio o

- significatività tipologica (scale, saloni, atri),
- c) la diversa sistemazione di tetti (compresa la formazione di abbaini o di terrazzi inseriti nella falda, purché l'insieme risulti coerente con la tipologia tradizionale delle coperture e l'intervento non sia visibile da spazi pubblici), cornicioni, affacci e aperture verso l'esterno, e scale (compreso l'inserimento di nuove), sempreché tali interventi non riguardino l'organismo di impianto originario, ma solo le parti aggiunte e con interventi che aumentino la coerenza complessiva del complesso al suo interno e nel contesto,
 - d) la sostituzione, limitatamente al piano terra, di vani finestrati a davanzale con vani a tutta altezza (e viceversa), mantenendone larghezza e orditura, e purché il disegno complessivo delle facciate su spazio pubblico mantenga l'assetto compositivo originario,
 - e) l'inserimento di volumi tecnici sempre con la minore alterazione possibile dell'assetto delle facciate e dei tetti, sempre limitatamente alle parti aggiunte, visibili da spazio pubblico.
2. salvo casi di dimostrato diverso raggiungimento degli obiettivi indicati al primo comma nell'ambito di interventi complessivi, non sono ammessi:
- a) l'impoverimento dell'apparato decorativo di pregio esterno o interno e l'alterazione o la sostituzione con altre tipologie degli elementi strutturali importanti per tipologia o tecnologia,
 - b) le alterazioni volumetriche e di sagoma salvo quelle relative all'installazione di impianti tecnologici, ammesse con la massima mitigazione di impatto ove non siano possibili altre soluzioni,
 - c) le alterazioni dei prospetti prospicienti spazio pubblico e delle quote di imposta e di colmo delle coperture (salvo quelle di corpi accessori e non rilevanti per tipologia o testimonianza storica), la formazione di nuove aperture nei muri perimetrali per quanto ciascuno di essi costituisce parte integrante della tipologia o della testimonianza artistica o storica,
 - d) le alterazioni dell'assetto complessivo delle pertinenze scoperte nella loro morfologia originaria o consolidata, soprattutto nel caso di corti o giardini.

III) Gruppo 3: su questi immobili sono consentiti interventi non eccedenti la Ristrutturazione edilizia, con le seguenti precisazioni:

1. sono ammessi, oltre agli interventi di manutenzione e risanamento conservativo:
- a) integrazioni e sostituzioni di elementi strutturali e rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali, fermo restando il loro posizionamento e la pendenza delle coperture principali,
 - b) formazione di nuove aperture o chiusura di preesistenti purché finalizzate alla valorizzazione dell'assetto tipologico dei prospetti su spazio pubblico su corte ove questa costituisca elemento strutturale della tipologia (ad esempio con formazione di aperture per negozi al piano terreno in asse e proporzione con le aperture ai piani superiori o con chiusura di corpi aperti in cascine, mantenendo in evidenza il sistema strutturale preesistente),
 - c) inserimento di volumi tecnici e distributivi (corpi scale, corridoi comuni) purché non alteranti l'assetto delle facciate prospicienti spazi pubblici,

2. ove consentito da ridistribuzioni volumetriche anche nell'ambito di interventi interessanti più edifici con diverso tipo di intervento ammesso (ottenute recuperando il volume dalla demolizione di superfetazioni) sono ammessi:

- a) sopraelevazione delle maniche interne su confine, sino all'altezza degli edifici in aderenza, e ampliamento della larghezza di manica verso l'interno, ove ciò sia possibile nel rispetto delle distanze dagli edifici vicini,
- b) modificazione dell'imposta del tetto fino ad un massimo di m. 2,00 con almeno pari arretramento dell'ultimo piano, fermo restando il filo di gronda preesistente e il relativo cornicione della facciata allineata su strada e l'altezza al colmo, che devono essere mantenuti pari a quelli esistenti.

3. non sono comunque ammesse trasformazioni che alterino complessivamente la sagoma dell'edificio o l'assetto compositivo della facciata prospiciente spazio pubblico o le parti comuni al piano terreno, ove queste siano significative di un assetto tipologico consolidato, né l'impoverimento dell'apparato decorativo di pregio esterno esistente.

IV) Gruppo 4: su questi immobili sono consentiti interventi non eccedenti la Ristrutturazione edilizia, con le seguenti precisazioni:

1. Sono ammessi:

- a) nuovi assetti distributivi che comportino la modificazione delle parti comuni;
- b) interventi di demolizione e ricostruzione parziale (in quanto non riguardino edifici, o parti di edificio, di interesse ai sensi dell'art. 27.1), purché il nuovo assetto sia rispondente ai seguenti requisiti tipologici:
 - impianto in continuità e congruenza con quello dell'edificio originario e degli edifici latitanti vincolati ad interventi più leggeri;
 - altezza non superiore a quella degli edifici latitanti per i quali l'intervento consentito è al massimo la ristrutturazione edilizia;
 - allineamento sul filo strada (o sul filo della corte, ove questa abbia rilevanza tipologica) qualora preesistente nel lotto o in quelli latitanti
 - composizione di facciata che rispetti il rapporto pieni/vuoti degli edifici latitanti per i quali l'intervento consentito è al massimo la ristrutturazione edilizia o, nel caso delle cascine, che rispetti il rapporto pieni vuoti dei fronti interni tradizionali.

V) Gruppo 5: su questi immobili, sono ammessi, oltre agli interventi di cui al precedente gruppo IV, anche, la sostituzione con vincolo tipologico (Sv) che consiste nella ricostruzione totale nel rispetto dei requisiti di cui al precedente punto IV.1, di tipologie adatte al sito e comunque a corte, in linea o a schiera o con corpi edificati a confine sui lati, dei parametri di cui all'art. 15.2 per gli ambiti C e U e del volume preesistente negli ambiti R.

12.4. Su positivo parere della Commissione Edilizia, possono essere ammessi interventi di maggiore incidenza rispetto a quelli prescritti dal Piano (attraverso il passaggio da un gruppo a quello inferiore o dal gruppo 4 o 5 a immobile privo di classificazione) per quegli immobili o per le sole specifiche parti di immobili che risultassero non recuperabili con i tipi di intervento prescritti, per le quali sono ammessi anche interventi di sola demolizione e sempre

che in tali parti siano assenti specifici elementi di qualità architettonica o decorativa, nonché per gli immobili di proprietà pubblica e di interesse pubblico ove siano necessari particolari interventi per esigenze di adeguamento funzionale, acquisito, se del caso, il parere vincolante della Soprintendenza per i Beni Architettonici e il Paesaggio del Piemonte. In ogni caso:

- i progetti di intervento devono essere corredati anche da esaustiva e chiara documentazione grafica e fotografica dello stato dei luoghi e da relazione storica sull'edificato esistente;
- le soluzioni progettuali proposte devono consentire di mantenere verso gli spazi pubblici l'aspetto precedente e di raccordarsi senza alterazioni alle parti di immobile adiacenti mantenute.

12.5 Per il recupero dei sottotetti a fini abitativi, si applicano le disposizioni di cui alla L.R. 6.8.1998 n. 21 su tutto il territorio comunale.

12.6 Negli immobili di cui ai precedenti gruppi 2, 3, 4 è consentita la realizzazione di vani completamente interrati, per usi accessori, a condizione che non alterino aree di pertinenza, che presentino sistemazioni storiche consolidate o elementi di valore architettonico, costitutive della coerenza e della unitarietà complessiva dell'immobile.

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

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, D1.3

D5 solo esistenti in attività.

Per le aree interferite dalla schede d'Ambito del PTROT, di tutela paesistico ambientale, per le aree interferite da presenze boschive e/o con elementi di fragilità ambientale derivate da elementi significativi che connotano il paesaggio agrario (quali ad es. il Canale Quintino Sella, la Roggia Mora, il Torrente Terdoppio, ecc.) è fatto divieto di insediare le attività di cui alle classificazione C1.3, C1.7, C3.16 e C3.17. In tali aree l'altezza massima ammessa è di mt. 10,50. La viabilità di distribuzione delle aree dovrà tenere conto delle interferenze ambientali presenti ed essere ripensata in funzione del loro mantenimento.

- c, nelle aree classificate come tessuto produttivo esterno, l'insieme funzionale Mix P2 costituito dagli usi ammessi in Mix P1 e dei seguenti:
D1.2, D2, D3, D5
con la precisazione che nuovi insediamenti di attività produttive, che prevedano impianti industriali con quantità e caratteristiche ricomprese nella casistica di cui agli allegati A1, A2, B1, B2 della L.R. 40/98, possono essere consentiti esclusivamente in "aree ecologicamente attrezzate" ai sensi dell'art. 26 del D.Lgs 112/98.

16.2 Sono ammessi gli interventi prescritti dalle tavole di Piano e, ove non prescritti, sono ammessi tutti i tipi di intervento con le seguenti prescrizioni:

- a, nelle aree classificate come tessuto urbano esistente, si applicano i seguenti parametri:
- urbano 3: IF = 3 mc/mq, H max = m 16.50
 - urbano 2,5: IF = 2,5 mc/mq, H max = m 16.50
 - urbano 2: IF = 2 mc/mq, H max = m 13.50
 - urbano 1,5: IF = 1,5 mc/mq, H max = m 10.50
- b, Nel caso di aree del tessuto urbano esistente, già edificate alla data di adozione del progetto preliminare del Piano con volumi in eccedenza rispetto a quelli risultanti dalla applicazione degli indici soprastabiliti, è sempre consentito il mantenimento della superficie utile lorda preesistente; è consentito inoltre il superamento di tale superficie qualora il volume risultante dall'intervento rispetti entrambe le seguenti condizioni:
- non superiori di oltre un terzo quello ammissibile dalla applicazione degli indici di ambito;
 - sia contenuto in un valore risultante dalla somma della metà del volume in eccedenza e del volume ammissibile dalla applicazione degli indici di ambito."
- c, nelle aree classificate come tessuto urbano di progetto non ricomprese nelle schede di prescrizione specifica di cui all'art. 20, si applicano i seguenti parametri:
- I – aree soggette a SUE:
It = 0,6 mc/mq, H max = m 10.50, standard = art. 10.4.II
- II – aree ad intervento edilizio diretto
It = 1 mc/3 mq di St, H max = m 7.50, standard = art. 20.3.a.2, cedibili a distanza in aree destinate a standard dal piano, o monetizzabili.

La St di tali aree è costituita dalla superficie dell'area classificata a tessuto urbano di progetto, coincidente con la zona di concentrazione della edificabilità (ZC) sommata alla superficie dell'area (pari ad almeno 4/9 St) da cedere in aree destinate dal piano a servizi di standard, non ricomprese negli ambiti di cui all'art. 20, o monetizzata.

- d, nelle aree classificate come tessuto urbano esistente a verde privato (diverse da quelle classificate come tessuto urbano di progetto a verde privato ricomprese negli ambiti di cui all'art. 20, per le quali esso concorre al calcolo dell'UT in quanto parte della St) , si applicano i seguenti parametri:
IF = 0,15 mc/mq o, in alternativa, aumento una tantum del 30% del volume dell'edificio esistente di cui l'area costituisce pertinenza o, in alternativa, UF=0,25 mq/mq per la costruzione di autorimesse, che siano legate da vincolo pertinenziale ad edifici principali, con un massimo assoluto di mq 100 per ogni lotto a verde privato esistente alla data di adozione delle presenti norme
H max = m 7.50
- d.bis, nelle aree di cui al precedente punto d, che il PRG '85 aveva classificato come “aree produttive esistenti” e “impianti tecnologici: ENEL”, non sono ammessi ampliamenti delle superfici utili esistenti e, pertanto, si applicano i parametri di cui al precedente punto d, con l'eccezione dell'indice di fabbricabilità fondiaria If e dell'ampliamento una tantum.
- e, nelle aree classificate come tessuto produttivo esistente si applica un indice di utilizzazione fondiaria UF = 1 mq/mq
- f, nelle aree classificate come tessuto produttivo di progetto non ricomprese nelle schede di prescrizioni specifica di cui all'art. 20, si applica un indice di utilizzazione territoriale UT = 1 mq/mq
- g, gli edifici produttivi esistenti in aree classificate come tessuto urbano esistente non soggette a SUE o IEU, in attesa della loro trasformazione agli usi previsti dal piano, potranno essere mantenute ed ampliate applicando gli indici e parametri delle aree produttive a condizione che l'ampliamento riguardi le attività in essere e che esse risultino compatibili con il tessuto urbano circostante ai sensi delle disposizioni vigenti in materia ambientale.
Le nuove superfici utili e volumi così realizzati non potranno comunque essere utilizzati per l'applicazione di quanto stabilito al precedente punto b.
- h, gli edifici residenziali, esistenti in aree classificate come tessuto produttivo esistente, che non siano stati realizzati a pertinenza di attività produttive, ove non trasformati per usi previsti in MIX P, potranno essere mantenuti e oggetto di interventi nel rispetto dei parametri di cui al precedente punto d.

- i, nelle aree degli ambiti Uc, individuate nelle tavole di piano con lettera U e numero di riferimento sulla scheda di prescrizione specifica, si applicano le disposizioni di cui all'art. 20.
- l. Ai fini del miglioramento degli standard prestazionali del sistema ricettivo, nel calcolo della edificabilità ammessa per le attività di tipo B1 esistenti alla data di adozione del progetto preliminare di PRG, non si tiene conto delle parti destinate ad attrezzature congressuali, allo sport e al tempo libero, purchè non eccedano il 40% della edificabilità ammessa e fermo restando il rispetto di ogni altro parametro generale e specifico di ambito.

16.3. Le modalità di intervento ammesse sono quelle dell'intervento diretto, fatta eccezione per le aree sottoposte a SUE o IEU con apposite delimitazioni nelle tavole di Piano.

16.4. La realizzazione di nuovi edifici per gli usi B e C2 e le trasformazioni da C1.3, C3 e D1. agli altri usi ammessi in Mix R sono soggetti a SUE o IEU che devono garantire, ovunque occorrono, le seguenti prestazioni:

- a, adeguamento delle dotazioni di servizi rispetto al fabbisogno pregresso, con particolare riguardo ai parcheggi e al verde pubblico
- b, miglioramento della funzionalità delle reti infrastrutturali con particolare riguardo alle caratteristiche ed attrezzature della viabilità e al sistema fognario
- c, miglioramento della configurazione e della fruibilità dello spazio pubblico
- d, valorizzazione dei beni culturali, ambientali e di testimonianza dello sviluppo urbano
- e, rilocalizzazione delle attività incompatibili con le destinazioni d'uso stabilite dal Piano.

16.5. I volumi risultanti dalla applicazione degli indici di cui al comma 2 lettera a) potranno essere trasferiti in tutto o in parte nei casi e con le prescrizioni di cui all'art. 26.2.

Art. 17 - Ambiti di riqualificazione ambientale (A)

17.1. Gli usi e le modalità di intervento ammessi e prescritti sono stabiliti nelle schede di cui all'art. 20.

17.2. Sono ammessi gli interventi prescritti nelle tavole di piano e, ove non prescritti, sono ammessi tutti i tipi di intervento nel rispetto dei parametri e delle prescrizioni stabiliti nelle schede di cui all'art. 20.

17.3. In ogni caso di intervento devono essere garantite, ove occorrono, le prestazioni descritte all'art. 16.4.

Art. 18 - Ambiti tematici

18.1. Parco idraulico (T1)

a. L'ambito del parco idraulico è finalizzato alla realizzazione di un polo attrezzato di interesse culturale e naturalistico legato alle attrezzature idrauliche del nodo d'acqua e alle aree pubbliche circostanti, anche attraverso il coinvolgimento in sede attuativa e gestionale dei soggetti pubblici e privati interessati.

b. Gli usi ammessi sono i seguenti:

A limitatamente all'ampliamento delle abitazioni esistenti

B

C1.4

C3.3, C3.5, C3.14.

c. Le modalità di intervento sono quelle di piano particolareggiato di iniziativa pubblico esteso all'intera area compresa nello specifico perimetro che dovrà prevedere:

- gli interventi per la valorizzazione delle aree pubbliche circostanti il nodo idraulico, per la loro sistemazione arborea ed arbustiva e per la percorribilità non veicolare;
- le misure per la mitigazione dell'impatto delle attività e degli insediamenti circostanti;
- la definizione degli interventi previsti in termini dimensionali, tipologici e morfologici.

d. In attesa della formazione del piano particolareggiato, sono ammessi gli interventi negli ambiti di cui all'art. 20.7 individuati dal piano, così come definiti nelle specifiche schede, e nelle aree a verde privato come stabilito all'art. 16.2d. Per queste ultime, esclusivamente in caso di destinazione agli usi C1.4, è ammesso un $I_f = 1$ mc/mq con $H = m$ 7.50.

18.2. Polo industriale nord-est (T2)

a. L'ambito è destinato ad ospitare lo sviluppo di attività produttive connesse e/o funzionali alla attività interportuale, oltrechè alla rilocalizzazione e allo sviluppo di attività produttive in funzione, provenienti da aree urbane, da aree improprie o con inadeguata accessibilità o difficoltà di espansione e si deve configurare come area ecologicamente attrezzata ai sensi dell'art. 26 del DLgs 112/98.

b. Gli usi ammessi sono quelli previsti per Mix P2.

Sono esclusi gli interventi C1.3, C3.17, D3, D5. Detti usi potranno essere ammessi solo previo Accordo di Pianificazione di cui al successivo punto c bis, supportato dagli elaborati di VIA e di VAS (D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. e L.R.40/98 e s.m.i.).

c. L'intervento si attua attraverso piano particolareggiato di iniziativa pubblica intercomunale, esteso alle aree limitrofe che siano analogamente classificate nei comuni di interessati, applicando il parametro $UT = 0,25$ mq/mq, con le seguenti precisazioni:

- la St dell'ambito è costituita dall'area ricompresa nel perimetro dell'ambito stesso (comprensiva delle aree a destinazione pubblica di piano) sommata a quella dello standard da cedere a distanza, necessaria per raggiungere una dimensione complessiva di aree pubbliche di urbanizzazione secondaria non inferiore al 50% della St.
- lo standard da cedere è reperito all'interno delle aree (non ricomprese in ambiti U e A) destinate dal piano a parchi urbani e comprensoriali, la cui capacità insediativa è fissata all'art. 21.4 lettera c.
- all'interno dell'ambito T2 devono comunque essere reperiti gli standard di cui all'art. 21 della L.R.56/77 e s.m.i per le destinazioni commerciali; per le altre destinazioni parte delle quote di standard, fermo restando il mantenimento delle quantità indicate in cartografia, potranno essere recuperate nei parchi urbani e comprensoriali, privilegiando l'Ambito T8; inoltre, all'interno dell'ambito, una percentuale non inferiore al 5% dovrà essere destinata alla realizzazione di opere di mitigazione ambientale.

c bis, L'intervento dovrà essere subordinato a seguito di accordi di pianificazione (art. 1.5 delle NTA del PTP) tra i Comuni, la Provincia di Novara e la Regione Piemonte che definisca le dimensioni, gli usi, la gestione, i tempi di avvio e la programmazione degli interventi.

L'accordo di pianificazione dovrà essere supportato da elementi specifici e puntuali finalizzati a definire la nuova organizzazione dell'area rispetto al contesto intercomunale circostante, definire gli aspetti di mitigazione ambientale, definire gli elementi progettuali che dovranno tenere conto, nella indicazione delle altezze, del paesaggio agrario circostante e dei coni di percezione visiva sulla città e sulle sue emergenze architettoniche. L'attuazione dell'ambito è subordinata alla redazione di un piano particolareggiato di iniziativa pubblica che dovrà interfacciarsi ed essere coordinato con le previsioni urbanistiche dei comuni contermini ed in particolare con il Comune di Galliate. L'attuazione dell'ambito è comunque subordinata alla realizzazione delle opere infrastrutturali del Nodo di Novara previste ai punti 1/2/3/4/12 e 13 del Protocollo d'Intesa Quadro sull'assetto ferroviario del Nodo di Novara sottoscritto in data 28/7/2004.

- d, Per potersi configurare come "aree ecologicamente attrezzate" ai sensi dell'art. 26 del D.Lgs 112/98, in attesa delle specifiche direttive da emanarsi da parte della Regione, il Piano Particolareggiato dovrà essere sottoposto alla fase di valutazione di impatto ambientale di cui alla L.R. 40/98 e s.m.i., così come previsto dall'art. 4.1 delle NTA del PTP e di VAS, così come richiesto dal D.Lgs. 152/2006, e s.m.i.

18.3. Centro di interscambio (T3)

- a. L'ambito del Centro di Interscambio è destinato alla realizzazione delle attrezzature, infrastrutture e servizi per l'intermodalità tra il trasporto su gomma ed il trasporto su ferro.
- b. Gli usi ammessi, in riferimento alla classificazione dell'art. 13, sono i seguenti:
 B1 nel limite dell'1% della superficie utile lorda totale consentita nell'ambito
 C1.4
 C1.6

