

**Variante Parziale al PRG Vigente n. 18 ai
sensi dell'art. 17 c. 5
LR 05.12.1977 n. 56 e s.m.i.**

Norme di Attuazione

NOVARA PRG 2003

Progetto Definitivo

Approvazione G.R. n. 51 - 8996 del 16.06.2008

Aggiornamento a aprile 2021

..... *omissis*

TITOLO III DISCIPLINA DI UTILIZZAZIONE DEL SUOLO

CAPO I USI E CLASSIFICAZIONE DEL SUOLO

..... *omissis*

Art. 18 – Ambiti tematici

..... *omissis*

18.4. Polo produttivo logistico - tecnologico (T4)

Ambito T4a – Polo produttivo logistico

- a. L'ambito T4a del polo produttivo logistico è destinato ad ospitare un comparto produttivo logistico di nuova generazione volto a consolidare la presenza del centro intermodale – interportuale e sviluppare un sistema dell'offerta di servizi logistici e trasportistici all'interno del perimetro di detto ambito.
- b. Gli usi ammessi, in riferimento alla classificazione dell'art. 13, sono i seguenti:
D3, con possibilità di un alloggio per il titolare e/o del custode del plesso per una SUL non superiore a 150 mq.
- c. Sono ammessi tutti i tipi di intervento, applicando i seguenti parametri:
Ut = 0,5 mq/mq per gli usi D3 compresi della residenza – standard coma da art. 21 LR 56/77 e s.m.i. per gli usi ammessi;
H = 16,50 m.
Rc = 70% di SF
- d. Le modalità di intervento sono:
 - a. SUE esteso all'intera area dell'Ambito T4a;
- e. disposizioni particolari:
 1. gli edifici e gli impianti dovranno rispettare i requisiti prestazionali in materia di contenimento dei consumi energetici, l'utilizzo di fonti rinnovabili, il processo di gestione dei rifiuti secondo criteri differenziati, il riutilizzo delle acque meteoriche derivanti dalle coperture per i fini non potabili;
 2. per la progettazione degli interventi dovranno essere seguite le linee guida per le aree produttive ecologicamente attrezzate <APEA>, adottate con DGR 28.07.2009 n. 30 – 11.858 e s.m.i.;
 3. ai fini del completamento della viabilità perimetrale nord – ovest, prevista dal PRG ed esterna all'Ambito T4a, è altresì posta a carico dell'Ambito la progettazione definitiva/esecutiva di detta viabilità, l'eventuale acquisizione dei sedimi e l'assunzione di tutti i costi di realizzazione della medesima;
- f. prescrizioni.
dovranno, nelle fasi attuative, essere realizzate e rispettate le sotto elencate prescrizioni derivanti dal procedimento di esclusione della fase di VAS emesso dall'Autorità Competente in data 27.01.2020 al prot. n. 7842/2020 e richiamate nel Decreto del Vice Presidente della Provincia n. 54/2020 del 16.04.2020; in particolare:

1. la VAS del SUE dovrà contenere i seguenti elaborati:
 - a) approfondimento dello studio dell'impatto viabilistico che tenga conto di tutte le viabilità confluenti, con aggiornamento dei flussi di traffico e loro analisi e ripartizioni, delle ricadute degli stessi e la previsione di eventuali misure di adeguamento/mitigazione;
 - b) aggiornamento dell'analisi dell'impatto atmosferico, tenendo conto della DGR n. 41 - 855 del 29.12.2014;
 - c) relazione integrativa circa le modalità di smaltimento delle acque reflue, prevedendo il trattamento delle acque di prima pioggia dei lati est ed ovest dell'insediamento e motivando l'eventuale necessità delle fosse biologiche tipo Imhoff. E' vietata l'immissione di acqua meteorica in falda.
2. per gli aspetti paesaggistici le volumetrie dovranno essere ripartite, per quanto possibile, in maniera tale da evitare la creazione di fronti unici, prevedendo misure di mitigazione, al fine di contenere l'impatto visivo;
3. ai fini delle indagini relative alla contaminazione del suolo e del sottosuolo dovranno essere ricercati anche gli idrocarburi pesanti C>12;
4. con riferimento alla vicinanza delle aziende Seveso dovranno essere recepite ed attuate le norme vincolistiche del titolo VII delle NTA, poste in salvaguardia con DCC n. 55/2017;
5. siano messe in atto, e assolte, tutte le indagini e le analisi indicate nella relazione geologico tecnica di variante parziale n. 15 che ha generato il presente sub Ambito.

Ambito T4b – Polo tecnologico

- a. L'ambito T4b del polo tecnologico è destinato ad ospitare insediamenti per l'alta formazione e la ricerca, la sperimentazione e la produzione di tecnologie e prodotti innovativi e comprende tutte le aree interne al perimetro di detto ambito.
- b. Gli usi ammessi, in riferimento alla classificazione dell'art. 13, sono i seguenti:
MIX R come definito all'art. 16.1a, con esclusione di C1.3, C1.7, D1.1, e con superficie massima di vendita per gli usi C1.1 e C1.2 pari a 800 mq.
C3.8
D1.3
- c. Sono ammessi tutti i tipi di intervento, applicando i seguenti parametri:
Ut = Sommatoria di un minimo di 0,8 mq/mq per gli usi D1.3 e C3.8 e di un massimo di 0,2 mq/mq per MIX R, di cui non più del 50% per gli Usi A.
Gli usi del MIX R saranno concentrati sui fronti prospicienti l'asse di Via G. Visconti e M. della Torre (nell'area individuata dal P.R.G. come "aree pubbliche e MIX Urbano del Polo Tecnologico") e, per le aree ad esse non prospicienti, sui fronti del canale Q. Sella e di via Magellano, via Pigafetta strada Due Ponti e via A. Concia.
Attraverso SUE di iniziativa pubblica è consentita la riduzione dell'UT per gli usi produttivi D1.3, fino ad un minimo di 0,4 mq/mq e l'aumento dell'UT per MIX R, fino ad un massimo di 0,3 (periodico) applicando il rapporto:
$$\frac{1}{3} \text{ di UT per D1.3} = \text{UT per MIX R}$$

H = per case a torre (solo ove previste con apposita simbologia nelle tavole di piano) = ml 46,50, oltre eventuali pilotis
per case isolate in linea o a corte = ml 19.50 oltre eventuali pilotis.
- d. Le modalità di intervento sono:
 - a. intervento edilizio diretto per le aree non soggette a SUE
 - b. IEU nei casi di cui al seguente punto eIII

- c. SUE di iniziativa pubblica per le aree comprese nello specifico perimetro, esteso all'intera area perimetrata.
- e. Fino alla data di adozione del SUE di iniziativa pubblica, per le aree comprese nello specifico perimetro:
- I - sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti;
- II - sono consentiti interventi edilizi diretti nel rispetto dei parametri di cui all'art. 16.2.e esclusivamente all'esterno delle aree individuate dal P.R.G. come "aree destinate a spazi pubblici e MIX R del polo tecnologico" e di quelle destinate ad "insediamenti universitari" e limitatamente alle attività produttive esistenti;
- III - sono consentiti Interventi Edilizi Unitari, estesi almeno ad un'area di intervento delimitata nelle tavole di piano dal perimetro di IEU, e nel rispetto delle disposizioni del presente articolo e delle seguenti:
- l'intervento dovrà rispettare ogni prescrizione morfologica definita dalle tavole di piano (localizzazione degli usi, allineamenti, altezze);
 - dovrà essere rispettata la ubicazione della viabilità di progetto prevista nelle tavole di piano all'interno del perimetro delle "aree pubbliche e MIX R del Polo Tecnologico", mentre saranno possibili parziali perfezionamenti di quella esterna a tale perimetro.
- f. I parametri di cui al punto c. si applicano nelle aree di intervento prive di specifiche siglatura. Nelle altre aree, specificamente siglate, si applica quanto segue:
- per le aree 1, 2, 4 e 3, limitatamente in quest'ultima alle aree di proprietà FF.SS./Mercitalia Logistic, si applicano i seguenti valori massimi, espressi in mq:

AREA	1	2	3 ^(*)	4
SUL per MIX R	6.000	13.000	22.742	13.000
SC per MIX R	1.875	2.500	5.987,50	2.250
Sf per MIX R	3.750	6.000	11.975	4.500
SUL per D1.3			13.626	20.000
Sc per D1.3			7.317,50	12.500
Sf per D1.3			14.635	25.000
Aree per verde e parcheggi pubblici e attrezzature universitarie	15.970	35.630	26.610	15.500
H ed RC	come al punto c.			

(*) Le SUL espresse in tabella sono quelle attribuite alle proprietà di FF.SS./Mercitalia Logistic e sono comprensive della capacità edificatoria espressa dalla viabilità di progetto esterna individuata tra perimetri T4a e T4b;

Per la restante parte di area 3 non di proprietà FF.SS./Mercitalia Logistic si applicano i parametri di cui al punto c).

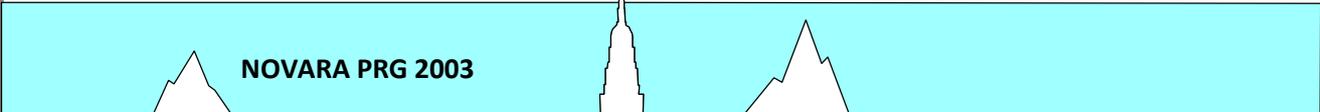
- per le aree 5 e 6 si applicano i parametri di cui al punto c, con le seguenti precisazioni:
 - il SUE di iniziativa pubblica, tenuto conto delle esigenze che emergono dagli adiacenti insediamenti universitari e di ricerca, potrà prevedere in tutto o in parte la trasformazione dell'Ut per gli usi D1.3

- in UT per gli usi MIX R secondo il rapporto $1/3$ di UT per D1.3 = UT per MIX R
- H = ml 10,50
 - RC = come al punto c.
- per l'area 7 si applicano i parametri di cui al punto c, con le seguenti precisazioni:
 - nella parte di area 7, ove sia approvato il PEC in itinere prima della adozione del progetto definitivo di P.R.G., potranno essere attuati gli interventi secondo i parametri e gli usi ivi stabiliti;
 - nel caso di cui al precedente alinea, nella restante parte dell'area 7 si attuano le previsioni del P.R.G., secondo usi e parametri di cui ai punti b. e c., attraverso intervento edilizio diretto; in tal caso gli usi MIX R saranno localizzati all'esterno dei "rispetti per rischio di incidente rilevante".
 - g. Nelle aree esterne al perimetro del SUE di iniziativa pubblica, il piano si attua per intervento edilizio diretto,- applicando:
 - gli usi di cui al punto b
 - i parametri Ut, limitatamente al primo paragrafo, e H di cui al punto c
 - i parametri di cui all'art. 16.2 nei casi di ampliamento di attività produttive esistenti.
 - h. La edificabilità di cui al punto c nelle aree di proprietà ferroviaria deriva, oltreché dalle aree stesse, anche dalla rilocalizzazione di titoli edificatori riconosciuti ad aree delle linee ferroviarie FFSS ed FNM che, dismesse come previsto dal P.R.G., vengano cedute gratuitamente per viabilità e spazi pubblici.
 - i. Nel loro complesso gli interventi comportano:
 - la ristrutturazione urbanistica finalizzata al miglioramento della qualità e della funzionalità del tessuto, con particolare riferimento alla connessione ed integrazione con le attività di ricerca ed universitarie esistenti e in corso di attuazione;
 - la realizzazione di un sistema di spazi pubblici e di infrastrutture di connessione con il sistema produttivo ad est e con il nodo infrastrutturale ad ovest;
 - il recupero degli elementi e delle strutture rappresentative dell'archeologia industriale;
 - la dotazione di standard di cui all'art. 10 non monetizzabili per le aree interne al perimetro di intervento.
 - l. Attraverso SUE di iniziativa pubblica, potrà essere prevista la conferma di attività produttive esistenti che risultino compatibili con l'assetto e la funzionalità del polo tecnologico e l'applicazione alle stesse dei parametri stabiliti all'art. 16.2.e.

..... *omissis*

**Variante Parziale al PRG Vigente n. 18
ai sensi dell'art. 17 c. 5
LR 05.12.1977 n. 56 e s.m.i.**

Allegati alle Norme di Attuazione



NOVARA PRG 2003

Progetto Definitivo

Approvazione G.R. n. 51 - 8996 del 16.06.2008

Aggiornamento Giugno 2021



Variante Generale al PRG del Comune di Novara

Sindaco

Massimo Giordano

Assessore all'Urbanistica

Paolo Pepe

Progettista incaricato

Gianfranco Pagliettini

Collaboratori

Elena Maestri, Daniela Olzi, Luca Pagliettini, Mina Rossi

Settore Pianificazione Territoriale

Paola Vallaro (Dirigente)

*E. Bozzola, G. Nordi, A. Macaluso, A. Marrocu, G. Marseglia, D. Marsich, C. Miglio,
M. Pace, C. Pantina, E. Rossi, O. Ubezio, G. Viennese, F. Allera, C. Porzio*

Collaborazioni e contributi specifici

Studio IDROGEO (Dott. Geologo Marco Carmine) per gli aspetti idrogeologici

*Architetti Claudia Cassatella e Loris Servillo per gli aspetti
morfologici, vegetazionali e della storia urbana*

*Soprintendenza per i Beni Archeologici del Piemonte (Dott.ssa Giuseppina Spagnolo Garzoli)
per gli aspetti archeologici*

*Architetti Paolo Piantanida, Pierluigi Benato e Augusta Mazzarolli per gli aspetti relativi al
patrimonio storico-architettonico*

*Architetto Roberto Gazzola e Dott. For. Mattia Busti per gli aspetti ambientali
relativi al bilancio ecopaesistico del territorio comunale*

*Associazione Industriali di Novara per gli aspetti relativi
al Rischio di Incidente Rilevante*

*Assessorati e Servizi del Comune di Novara per gli aspetti
relativi ai settori di competenza*

ALLEGATO 1

SCHEDE DI PRESCRIZIONE SPECIFICA
PER GLI AMBITI DI CUI ALL'ART. 20

**GLOSSARIO DELLE SIGLE UTILIZZATE NELLE SCHEDE LA CUI
DEFINIZIONE E' PRESCRITTIVA**

Zc = zone di concentrazione della edificabilità prevista nell'ambito, che comprendono le strade e i parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria.

subZc = unità minima di scomposizione della ZC in cui, ove esplicitamente consentito dalla scheda, possono essere attuati gli interventi.

A% = quota percentuale delle aree ed opere a servizio dell'ambito poste a carico della Zc o della subZc.

Zc% = quota percentuale delle aree ed opere a servizio della ZC poste a carico della subZc.

Le «ISTRUZIONI» che seguono sostituiscono il precedente «GLOSSARIO»

ISTRUZIONI PER L'UTILIZZO DELLE SCHEDE

CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO (ART. 13.2)

- 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 e le attività terziarie e commerciali direttamente connesse
 - 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

DEFINIZIONE DEGLI INSIEMI FUNZIONALI MISTI (ART. 16.1)

Mix R

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 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.

Mix P1

A nei limiti di un alloggio per unità locale con SUL massima di mq 200

C1.1 solo esistenti, 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 PTRROT, 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.

Mix P2

A nei limiti di un alloggio per unità locale con SUL massima di mq 200

C1.1 solo esistenti, 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, D1.2, D1.3

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.

PARAMETRI PER LA DEFINIZIONE DELLE AREE PUBBLICHE E DEL VERDE PRIVATO (ART. 20.3)

Nel rispetto delle quantità minime previste dall'art. 21 della L.R 56/77 e s.m.e.i, e fatte salve le indicazioni specifiche contenute nelle singole schede, il rapporto tra la edificabilità consentita e le aree pubbliche e per verde privato è così fissato:

a. per le aree di nuova previsione destinate a tessuto urbano:

3 mc di volume realizzabile corrispondono a 5 mq di aree così destinate:

a.1. nel capoluogo, per un quarto a verde privato e per tre quarti ad area pubblica, quest'ultima da cedersi come all'art. 10;

a.2. nelle frazioni, per un quinto a verde privato e per quattro quinti ad area pubblica, quest'ultima da cedersi come all'art. 10;

b. per le aree di nuova previsione destinate a tessuto produttivo:

1 mq di Sul realizzabile corrisponde a 1 mq di aree pubbliche

c. per le aree a densità specifica di cui al comma 2.c, si applicano gli standard di cui all'art. 21 L.R. 56/77, in riferimento al solo incremento di carico urbanistico rispetto agli eventuali utilizzi preesistenti.

GLOSSARIO

Il Glossario di seguito riportato (sia per gli usi prevalentemente residenziali che per gli usi produttivi) è redatto nel rispetto dei seguenti criteri, con riferimento ai contenuti di cui all' "ALLEGATO 1: SCHEDE DI PRESCRIZIONE SPECIFICA PER GLI AMBITI DI CUI ALL'ART. 20":

- i Volumi / SUL riportati nelle Schede sono da intendersi puramente indicativi, in quanto derivati dall'applicazione di Indici a superfici calcolate graficamente (quantità da aggiornare in sede progettuale, rilevate strumentalmente le aree di competenza);
- i contenuti delle Schede (Usi, Indici, prescrizioni morfologiche/tipologiche, stralci di intervento ...) sono da ritenersi vincolanti, in particolare per quanto concerne le quote (A% e ZC%) di competenza, fatto salvo quanto consentito ai sensi dell'art. 20 comma 5;
- i contenuti grafici riportati nelle "Schede 2- Destinazioni d'uso delle Aree per sub zona (planimetrie a scala 1:2000)", sono da intendersi vincolanti esclusivamente per quanto riguarda la "distribuzione localizzativa" delle destinazioni delle aree per sub-zona (fatto salvo quanto consentito ai sensi dell'art. 20 comma 5), e non per quanto riguarda le estensioni superficiali derivabili dal disegno, che andranno verificate tramite rilievo strumentale;
- le quantità (sia in termini di V / SUL che di mq di pertinenza di area pubblica / verde privato / fondiaria ...) derivano solo ed esclusivamente dall'applicazione dei parametri prescritti dalla Norma e non dal disegno, fatta eccezione per le aree U1.

(destinazioni d'uso **MixR**)

SUPERFICIE TERRITORIALE (ST)

estensione complessiva dell'Ambito (o porzione di competenza dello stesso) come perimetrato nelle Tavole di PRGC; in presenza di perimetrazioni di Ambito che comprendono al proprio interno aree, attrezzature, viabilità pubbliche esistenti, le relative superfici devono essere detratte dalla ST, ai fini dell'applicazione degli indici.

Poiché l'azonamento del PRGC non è disegnato su base cartografica catastale, le superfici dovranno essere determinate tramite rilievo strumentale.

VOLUME (V)

Il volume realizzabile è definito dall'indice IT (*0,4 mc/mq, 1/3 mc/mq ...*) definito per tutti gli Ambiti (*fatte salve le specifiche "aree a densità specifica"*)

in presenza di perimetrazioni di Ambito che comprendono al proprio interno aree, attrezzature, viabilità pubbliche esistenti, le relative superfici devono essere detratte dalla ST, ai fini dell'applicazione degli indici.

AREE PUBBLICHE (AP)

nel Capoluogo: 3.75 mq di superficie ogni 3 mc di volume edificabile

nelle Frazioni: 4 mq di superficie ogni 3 mc di volume edificabile

definiscono l'estensione complessiva delle superfici, indicate sulle tavole del PRG, da cedere al Comune, che comprendono le aree destinate alle strade di piano, sia quelle la cui realizzazione non è posta a carico dell'intervento, sia quella posta a carico dell'ambito secondo le quote di pertinenza delle singole ZC e SubZc (Art. 20.4, lettere b e c), nonché quelle destinate al soddisfacimento degli standard urbanistici (artt. 21 e 22 LR 56/77 smi), esclusi i parcheggi pubblici a servizio delle ZC, da reperire all'interno delle stesse.

Per le aree pubbliche di competenza delle "aree a densità specifica" si applicano gli standard di cui all'art. 21 LR 56/77.

VIABILITÀ DI PERTINENZA (U1) (definita dalla Scheda d'Ambito 2)

Aree per interventi urbanizzativi di pertinenza delle rispettive ZC che, in quanto di rilevanza pubblica, sono da cedere all'Amministrazione Comunale (da valutare in sede di definizione progettuale dell'intervento l'eventuale assoggettamento all'uso pubblico in luogo della cessione)

SUPERFICIE FONDIARIA (SF)

corrisponde all'estensione delle aree effettivamente destinate all'edificazione e al verde privato VP, così come definita dal Regolamento Edilizio, sostanzialmente coincidenti con la "ZC", da cui devono essere detratte se del caso, le aree di competenza U1 e i parcheggi pubblici a servizio della stessa

VERDE PRIVATO (VP)

nel Capoluogo: 1,25 mq di superficie ogni 3 mc di volume edificabile

nelle Frazioni: 1 mq di superficie ogni 3 mc di volume edificabile

estensione minima delle aree da destinare a verde privato da reperire all'interno della SF, 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 (Art. 11.11)

(non si applica alle aree a densità specifica)

ZC

corrisponde all'estensione complessiva della "Zona di Concentrazione dell'edificabilità" prevista nell'ambito, comprensiva, delle opere di urbanizzazione primaria U1 (*strade pubbliche coincidenti con la retinatura "rosa" delle Tavole di PRGC*) e dei parcheggi pubblici, a completamento delle AP, da cedere e realizzare ai sensi dell'art. 20.3.b.

SubZc

corrisponde all'unità minima di scomposizione delle ZC in cui, ove esplicitamente consentito dalla scheda, possono essere attuati gli interventi anche per stralci

A %

corrisponde alla quota percentuale delle aree e delle opere a servizio dell'ambito, poste a

carico della ZC o delle SubZc.

ZC%

corrisponde alla quota percentuale delle aree e delle opere a servizio della ZC, poste a carico delle SubZc.

*(destinazioni d'uso **MixP**)*

SUPERFICIE TERRITORIALE (ST)

estensione complessiva dell'Ambito (o porzione di competenza dello stesso) come perimetrato nelle Tavole di PRGC.

Poiché l'azonamento del PRGC non è disegnato su base cartografica catastale, le superfici dovranno essere determinate tramite rilievo strumentale.

SUPERFICIE UTILE LORDA (SUL) = $\frac{ST \times \text{Indice di riferimento: (UT)}}{1}$

La SUL realizzabile è individuata dall'indice UT (*0,5 mq/mq ...*) definito per tutti gli Ambiti con usi MixP (*fatte salve le specifiche "aree a densità specifica"*).

In presenza di perimetrazioni di Ambito che comprendono al proprio interno aree, attrezzature, viabilità pubbliche esistenti all'estensione della ST da moltiplicare per l'Indice va sottratta la superficie di competenza di tali aree

AREE PUBBLICHE (AP) = $\frac{SUL}{1mq\ SUL = 1mq\ AP}$

le aree pubbliche definiscono l'estensione complessiva di superficie da cedere all'Amministrazione Comunale, comprensiva di tutti gli standard urbanistici (artt. 21 e 22 LR 56/77 smi) richiesti dall'incremento di carico urbanistico determinato dall'intervento, esclusi i parcheggi pubblici a servizio delle ZC, da reperire all'interno delle stesse.

Per le aree pubbliche di competenza delle "aree a densità specifica" si applicano gli standard di cui all'art. 21 LR 56/77.

SUPERFICIE FONDIARIA (SF)

corrisponde all'estensione delle aree effettivamente destinate all'edificazione, così come definita dal Regolamento Edilizio, sostanzialmente coincidenti con la "ZC", da cui devono essere detratti, se del caso, i parcheggi pubblici a servizio della stessa

ZC

corrisponde all'estensione complessiva della "Zona di Concentrazione dell'edificabilità", eventualmente comprensiva dei parcheggi pubblici, a completamento delle AP, da cedere e realizzare ai sensi dell'art. 20.3.b.

SubZc

corrisponde all'unità minima di scomposizione delle ZC in cui, ove esplicitamente consentito dalla scheda, possono essere attuati gli interventi anche per stralci

A %

corrisponde alla quota percentuale delle aree e delle opere a servizio dell'ambito, poste a carico della ZC o delle SubZc.

ZC%

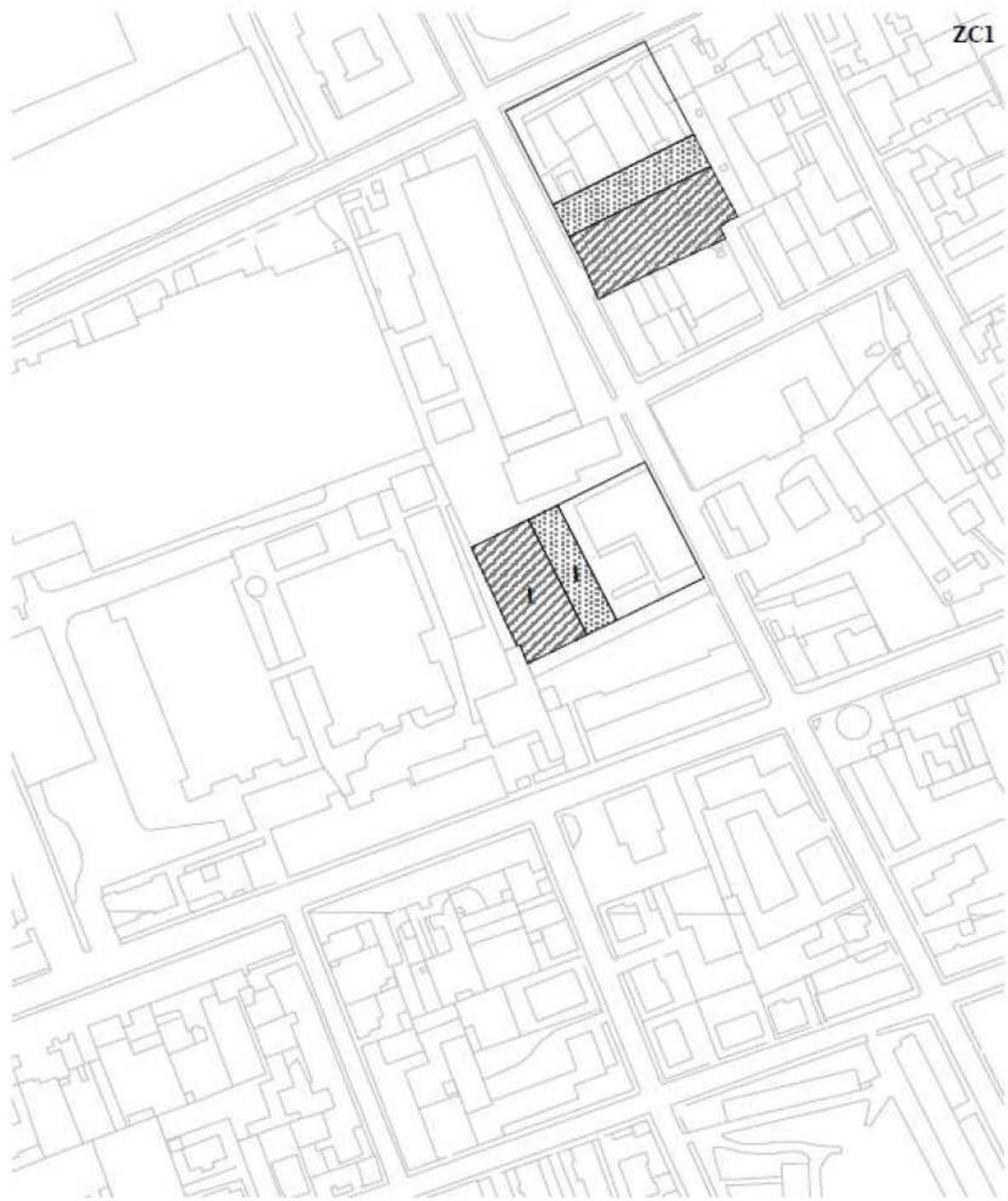
corrisponde alla quota percentuale delle aree e delle opere a servizio della ZC, poste a carico delle SubZc.

RAPPORTO DI COPERTURA (RC)

con riferimento ai disposti di cui all'art. 11.12 NTA, da intendersi come **max 50%** della SF di pertinenza

.....*Omissis*

Art.	CODICE AREA	DENOMINAZIONE	SIMBOLO
20.26	U26	Ambiti soggetti a prescrizione specifica	
CARATTERI DELL'AREA		Ambito di riqualificazione urbana (Capoluogo)	
DESTINAZIONI D'USO (Art. 13, 16.1)		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 disposti di cui all'art. 16.1 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. 29.6 delle presenti norme), C3.17, (limitatamente ai punti c - d, e di solo servizio al quartiere), D1.1 (solo esistenti in attività)	
TIPI D'INTERVENTO (Art. 12)			
STRALCI D'INTERVENTO E RELATIVE INCIDENZE		<p style="text-align: center;">Volume (mc)</p> <p>ZC1 1.402</p>	
MODALITÀ DI ATTUAZIONE (Artt. 6, 7, 8)		IEU esteso all'intero ambito	
INDICI URBANISTICI ED EDILIZI - STANDARD (Art. 20.3)		IT = 0,4 mc/mq Ap = 1/2 ST (3,75 mq ogni 3 mc di volume)	
PRESCRIZIONI PARTICOLARI			
In tutti i casi deve essere reperita una superficie da destinare a verde privato in misura non inferiore a 1/6 della Superficie territoriale, corrispondente a 1,25 mq ogni 3 mc di volume. (Art. 20.3.a.1)			
PRESCRIZIONI TIPOLOGICHE		H max m. 7,50	
PRESCRIZIONI MORFOLOGICHE		Allineamento degli edifici su fronte a verde privato	



ZC1

 Sottozona di concentrazione dell'edificabilità

 Verde privato di pertinenza della sottozona

 Viabilità di pertinenza della zona

Scala 1:2.000