





DOMUS ing&arch s.r.l.



059\_21 PPE\_vPRG NTA\_01 norme tecniche attuazione

allegato "NTA"

# COMUNE DI NOVARA

Provincia di Novara

## PIANO PARTICOLAREGGIATO ESECUTIVO

### IN VARIANTE PARZIALE AL PRG

Sub-Ambito A42a

Corso Vercelli (SP11R) – via del Castello

OGGETTO: **Norme Tecniche di Attuazione**

#### PROPRIETARI

- S.I.L. S.p.A.
- MONTIPO' TRADING S.R.L.
- FERRARI ANTONIO – FERRARI LUCIANO
- DIOCESI DI NOVARA
- AZIENDA OSPEDALIERA UNIVERSITARIA MAGGIORE DELLA CARITA` DI NOVARA
- NOVA COOP SOCIETÀ COOPERATIVA

#### ATTUATORI

- S.I.L. S.p.A.
- AZIENDA OSPEDALIERA UNIVERSITARIA MAGGIORE DELLA CARITA` DI NOVARA
- NOVA COOP SOCIETÀ COOPERATIVA



## Sommario

Art. 1 - NTA DEL PRG VIGENTE E DI VARIANTE .....	4
PRG VIGENTE .....	4
Allegati alle Norme di Attuazione – scheda Ambito A42 VIGENTE .....	4
PRG VARIANTE .....	4
Allegati alle Norme di Attuazione – scheda Ambito A42 VARIANTE .....	4
PRG VIGENTE .....	5
Norme di Attuazione VIGENTE .....	5
PRG VARIANTE .....	5
Norme di Attuazione VARIANTE .....	5
Art. 2 - CONTENUTI ED OBIETTIVI DEL P.P.E. ....	10
Art. 3 - INDICI URBANISTICI - PRESCRIZIONI SPECIFICHE.....	10
Sub-Comparto ZC1 .....	10
Sub-Comparto ZC2 .....	12
Sub-Comparto ZC3 .....	14
Art. 4 – PRESCRIZIONI AMBIENTALI .....	15
Art. 5 – COORDINAMENTO CON IL PRGC .....	16

Art. 1 - NTA DEL PRG VIGENTE E DI VARIANTE

PRG VIGENTE			
Allegati alle Norme di Attuazione – scheda Ambito A42 VIGENTE			
Art.	CODICE AREA	DENOMINAZIONE	SIMBOLO
20.42	<b>A42</b>	<b>Ambiti soggetti a prescrizione specifica</b>	
<b>CARATTERI DELL'AREA</b>		Ambito di riqualificazione ambientale (Capoluogo)	
<b>DESTINAZIONI D'USO (Art. 13,16.1)</b>		Mix P1 costituito da: A (nei limiti di un alloggio per unità locale con SUL massima di mq 200), C1.1 (solo esistenti, fatte salve le disposizioni in merito agli esercizi di vicinato di cui all'articolo 20 bis comma 2), C1.2 (nei limiti di cui ai vigenti Criteri per l'insediamento delle attività commerciali), C1.3, C1.4, C1.5, C1.6, C1.7, C2, C3.2, C3.3, C3.5, C3.9 C3.10 (nelle aree destinate a usi pubblici), C3.11 (nelle aree destinate a usi pubblici), 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).	
<b>TIPI D'INTERVENTO (Art. 12)</b>			
<b>STRALCI D'INTERVENTO E RELATIVE INCIDENZE</b>		<b>SUL (mq)</b>	
		ZC1	450.565
<b>MODALITÀ DI ATTUAZIONE (Artt. 6, 7, 8)</b>		SUE esteso all'intero ambito, con obbligo di recupero degli standard di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s. m. e i. per le singole destinazioni d'uso ammesse.	
<b>INDICI URBANISTICI ED EDILIZI –STANDARD (Art. 20.3)</b>		UT = 0,5 mq/mq (di cui 0,01868 ammissibile per usi commerciali) Ap = 1 mq per ogni mq di SUL	
<b>PRESCRIZIONI PARTICOLARI</b>			
Gli usi commerciali sono consentiti fino a un massimo di mq. 16.948 di SUL (di cui max mq. 11.299,34 di Superficie di Vendita) secondo i disposti dell'art. 20bis. Tale SUL è realizzabile per mq. 6.341,50 nell'area insediabile con attività commerciali", che si estende per mq. 25.366 nella parte Est dell'ambito e per mq. 10.607,50 in quella che si estende per mq. 42.430 nella parte Sud-Ovest. Obbligo di prevedere, nella progettazione e nell'attuazione dell'Ambito, fasce di mitigazione ambientale, finalizzate a definire e rendere meno impattante il passaggio fra costruito e paesaggio agrario circostante.			
<b>PRESCRIZIONI TIPOLOGICHE</b>			
<b>PRESCRIZIONI MORFOLOGICHE</b>		Allineamento su strada interna principale con arretramento di almeno 10,00 metri	

PRG VARIANTE			
Allegati alle Norme di Attuazione – scheda Ambito A42 VARIANTE			
Art.	CODICE AREA	DENOMINAZIONE	SIMBOLO
20.42 <b>a</b>	<b>A42a</b>	<b>Ambiti soggetti a prescrizione specifica</b>	
<b>CARATTERI DELL'AREA</b>		<b>Sub</b> Ambito di riqualificazione ambientale (Capoluogo)	
<b>DESTINAZIONI D'USO (Art. 13, 16.1)</b>		Mix P1 <b>e D3</b> costituito da: A (nei limiti di un alloggio per unità locale con SUL massima di mq 200), C1.1 (solo esistenti, fatte salve le disposizioni in merito agli esercizi di vicinato di cui all'articolo 20 bis comma 2), C1.2 (nei limiti di cui ai vigenti Criteri per l'insediamento delle attività commerciali), C1.3, C1.4, C1.5, C1.6, C1.7, C2, C3.2, C3.3, C3.5, C3.9 C3.10 (nelle aree destinate a usi pubblici), C3.11 (nelle aree destinate a usi pubblici), 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, <b>D3</b> , D5 (solo esistenti in attività).	
<b>TIPI D'INTERVENTO (Art. 12)</b>			
<b>STRALCI D'INTERVENTO E RELATIVE INCIDENZE</b>		<b>SUL (mq)</b>	<b>SUL di PPE (mq)</b>
		<b>ZC1</b>	<b>92.539</b>
		<b>ZC2</b>	<b>12.360</b>
		<b>ZC3</b>	<b>64.778</b>
			<b>12.360</b>
			<b>52.051</b>
<b>MODALITÀ DI ATTUAZIONE (Artt. 6, 7, 8)</b>		SUE <b>PPE</b> esteso all'intero <b>sub</b> ambito, con obbligo di recupero degli standard di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s. m. e i. per le singole destinazioni d'uso ammesse.	
<b>INDICI URBANISTICI ED EDILIZI –STANDARD (Art. 20.3)</b>		UT = 0,5 mq/mq (di cui 0,01868 ammissibile per usi commerciali) Ap = 1 mq per ogni mq di SUL	
<b>PRESCRIZIONI PARTICOLARI</b>			
Gli usi commerciali sono consentiti fino a un massimo di mq. 46.948 <b>6.180</b> di SUL (di cui max mq. 44.299,34 <b>4.122</b> di Superficie di Vendita) secondo i disposti dell'art. 20bis. <b>La SF di riferimento della SUL è pari a mq 12.360 ed è localizzata in ZC2</b> Tale SUL è realizzabile per mq. 6.341,50 nell'area insediabile con attività commerciali", che si estende per mq. 25.366 nella parte Est dell'ambito e per mq. 10.607,50 in quella che si estende per mq. 42.430 nella parte Sud-Ovest. <b>Il PPE dovrà prevedere l'attribuzione delle opere di urbanizzazione, esterne ed interne al sub Ambito, alle singole ZC secondo criteri proporzionali, di funzionalità ed usabilità delle stesse tali da consentire l'indipendenza di ogni singola sub. ZC.</b> <b>Per le destinazioni d'uso produttive, e con particolare riguardo alla D3, ai fini del rispetto di tutti gli indici e parametri di scheda è consentita la monetizzazione dello standard urbanistico eccedente la capacità edificatoria di PPE.</b> Obbligo di prevedere, nella progettazione e nell'attuazione <b>dei sub-Ambiti</b> , fasce di mitigazione ambientale, finalizzate a definire e rendere meno impattante il passaggio fra costruito e paesaggio agrario circostante.			
<b>PRESCRIZIONI TIPOLOGICHE</b>			
<b>PRESCRIZIONI MORFOLOGICHE</b>		Allineamento su strada interna principale con arretramento di almeno 10,00 metri	

### PRG VIGENTE

#### Norme di Attuazione VIGENTE

#### 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

### PRG VARIANTE

#### Norme di Attuazione VARIANTE

#### 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



**DOMUS ing&arch s.r.l.**



059\_21 PPE\_vPRG NTA\_01 norme tecniche attuazione

- 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.

- 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:
- attrezzature cimiteriali
  - attrezzature delle Poste e Telecomunicazioni (compresi ripetitori, antenne radio...)
  - impianti ed attrezzature di gestione delle reti dei servizi tecnologici urbani (centrali, cabine, impianti di captazione, trattamento, depuratori)
  - smaltimento dei rifiuti solidi (discariche, ecostazioni e aree di stoccaggio)
  - fitodepurazione
  - 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

- 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:
- attrezzature cimiteriali
  - attrezzature delle Poste e Telecomunicazioni (compresi ripetitori, antenne radio...)
  - impianti ed attrezzature di gestione delle reti dei servizi tecnologici urbani (centrali, cabine, impianti di captazione, trattamento, depuratori)
  - smaltimento dei rifiuti solidi (discariche, ecostazioni e aree di stoccaggio)
  - fitodepurazione
  - 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. **Attività logistica**
- 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

- 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

## Art. 2 - CONTENUTI ED OBIETTIVI DEL P.P.E.

Il presente Piano è redatto in variante alle previsioni e prescrizioni del P.R.G.C. ai sensi degli articoli 38, 39 e 40 del testo coordinato della Legge Regionale 5 dicembre 1977 n. 56 e s.m.i. al fine di perseguire i seguenti obiettivi:

- suddivisione dell'ambito di trasformazione A42 in due sub-ambiti autonomi A42a e A42b;
- individuazione, all'interno del sub-ambito A42a, di n. 3 Zone di Concentrazione (ZC) con possibilità di intervento in autonomia giuridica, amministrativa ed economica;
- inserimento, quale attività compatibile nel comparto, della destinazione logistica ora non esattamente individuata tra le funzioni e destinazioni definite dal PRG;
- assegnazione dell'intera Sul a destinazione commerciale, derivante dall'applicazione dell'indice UT di 0,01868 mq/mq quale quota dell'indice complessivo UT di 0,5 mq/mq, come specificamente previsto dalla scheda A42 di PRG, alla superficie territoriale del sub-ambito di PPE, alla ZC2;

Il P.P.E. contiene la delimitazione del perimetro dell'area interessata, la precisazione delle destinazioni d'uso delle singole aree e superfici d'intervento, con l'indicazione delle opere d'urbanizzazione, i tipi d'intervento e le quantità urbanistiche ed edilizie di competenza di ciascun sub-comparto ZC1 – ZC2 – ZC3.

## Art. 3 - INDICI URBANISTICI - PRESCRIZIONI SPECIFICHE

L'edificazione del sub-ambito A42a è consentita con le seguenti previsioni:

### Sub-Comparto ZC1

UT max .....	mq/mq	0,50
Ap min.....	mq	1 mq per ogni mq di SUL
SUL commerciale max.....	mq	0 (concentrata nella ZC2)
H max.....	m	15
Superficie territoriale (*) .....	mq	185.078,75
Superficie fondiaria (**).....	mq	119.991,97
Superficie ceduta a viabilità (***) .....	mq	9.658,37
Superficie ceduta a verde (***) .....	mq	32.003,15
Superficie ceduta a parcheggio (***) .....	mq	23.408,39
Superficie cabina ENEL ad uso pubblico (***)....	mq	16,87
Superficie utile lorda di progetto:		
Mix P1 (UT 0,5 mq/mq) .....	mq	64.777,56
di cui per usi commerciali max .....	mq	0,00
Aree Ap domanda (1 mq/mq Sul) .....	mq	64.777,56
Aree Ap offerta.....	mq	65.086,78
Destinazioni ammesse (****) .....		Mix P1 costituito da:

A (nei limiti di un alloggio per unità locale con SUL massima di mq 200), D1.1, D1.3.

- (\*) La superficie territoriale è illustrata alla tavola 03 – Rilievo planoaltimetrico – Documentazione fotografica.
- (\*\*) La superficie fondiaria potrà aumentare, occupando tutta o parte dell'area a parcheggio rappresentata nella "tavola 05 – tavola delle regole", ove in sede di progettazione esecutiva delle edificazioni si preveda la realizzazione di parcheggi pubblici o assoggettati all'uso pubblico in struttura. Conseguentemente anche il limite di inviluppo degli edifici potrà estendersi all'interno dell'area individuata quale nuova Superficie fondiaria, fatto sempre salvo il rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi
- Ai sensi del comma 4 dell'articolo 21 della LR 56/77 e smi, il PPE disciplina le quantità di aree a servizi assoggettate all'uso pubblico. In caso di estensione della superficie fondiaria, in applicazione della flessibilità sopra descritta, le aree Ap e a servizi potranno essere soddisfatte con l'assoggettamento di superfici a raso o in struttura.
- In considerazione del fatto che le aree Ap e a servizi, pubbliche o assoggettate ad uso pubblico, possono essere reperite e realizzate sia in struttura (parcheggi), sia a raso e che, in entrambi i casi, la loro sagoma dipende dalla conformazione dell'edificato, con reciproca flessibilità del confine tra limite di inviluppo degli edifici e aree pubbliche, la loro collocazione e dimensione è da considerare suscettibile di modifiche, nel rispetto delle quantità minime, in sede di progettazione ed esecuzione delle opere.
- (\*\*\*) Le superfici da cedere potranno subire modifiche quantitative in funzione delle aree effettivamente impegnate dalle relative opere in fase di realizzazione delle stesse.
- (\*\*\*\*) Le destinazioni d'uso sono attribuite alle strutture e agli spazi individuati nella tavola 05 – Tavola delle regole. La Sul massima per usi commerciali concentra nella ZC2 tutta la Sul ammissibile derivante dall'applicazione della quota parte dell'indice territoriale prescritta per tale destinazione dalla scheda di area A42a della NdA del PRG, pari a 0,01868 mq/mq, all'intero ambito di intervento, poi ridotta in applicazione del nuovo indice Uf pari a 0,50 mq/mq di cui all'articolo 20bis, comma 4, lettera a, punto a1 delle NdA del PRG.

**Sub-Comparto ZC2**

UT max .....	mq/mq	0,50
Ap min.....	mq	1 mq per ogni mq di SUL
SUL commerciale max.....	mq	6.180 (concentrazione della SUL commerciale dell'intero sub-ambito A42a)
H max.....	m	15 per gli usi D
	m	20 per gli usi C e plurifunzionali
Superficie territoriale (*) .....	mq	24.720,03
Superficie fondiaria (**).....	mq	12.359,96
Superficie ceduta a viabilità (***) .....	mq	2.217,45
Superficie ceduta a verde (***) .....	mq	5.939,86
Superficie ceduta a parcheggio (***) .....	mq	4.185,89
Superficie cabina ENEL ad uso pubblico (***)....	mq	16,87
Superficie utile lorda di progetto:		
Mix P1 (UT 0,5 mq/mq) .....	mq	12.360,02
di cui per usi commerciali max .....	mq	6.180,00 (< 6.720,82 max ammesso da PRG vigente)
Aree Ap domanda (1 mq/mq Sul) .....	mq	12.360,02
Aree Ap offerta.....	mq	12.360,07
Destinazioni ammesse (****) .....		Mix P1 costituito da:
		A (nei limiti di un alloggio per unità locale con SUL massima di mq 200), C1.1 (solo esistenti, fatte salve le disposizioni in merito agli esercizi di vicinato di cui all'articolo 20 bis comma 2), C1.2 (nei limiti di cui ai vigenti Criteri per l'insediamento delle attività commerciali), C1.3, C1.4, C1.5, C1.6, C1.7, C2, C3.2, C3.3, C3.5, C3.9 C3.10 (nelle aree destinate a usi pubblici), C3.11 (nelle aree destinate a usi pubblici), 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)

(\*) La superficie territoriale è illustrata alla tavola 03 – Rilievo planoaltimetrico – Documentazione fotografica.

(\*\*) La superficie fondiaria potrà aumentare, occupando tutta o parte dell'area a parcheggio rappresentata nella "tavola 05 – tavola delle regole", ove in sede di progettazione esecutiva delle edificazioni si preveda la realizzazione di parcheggi pubblici o assoggettati all'uso pubblico in struttura. Conseguentemente

anche il limite di inviluppo degli edifici potrà estendersi all'interno dell'area individuata quale nuova Superficie fondiaria, fatto sempre salvo il rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi

La verifica del nuovo indice  $U_f$  pari a 0,50 mq/mq di cui all'articolo 20bis, comma 4, lettera a, punto a1 delle NdA del PRG è limitata alla destinazione d'uso commerciale e non si applica, sulle medesime aree, alle restanti quote di Sul di diversa destinazione d'uso, ciò al fine di consentire la realizzazione di insediamenti plurifunzionali.

La superficie coperta massima rispetta il rapporto di 0,5 mq/mq SF, mentre per gli usi commerciali rispetta il nuovo indice  $U_f$  pari a 0,50 mq/mq di cui all'articolo 20bis, comma 4, lettera a, punto a1 delle NdA del PRG.

Ai sensi del comma 4 dell'articolo 21 della LR 56/77 e smi, il PPE disciplina le quantità di aree a servizi assoggettate all'uso pubblico. In caso di estensione della superficie fondiaria, in applicazione della flessibilità sopra descritta, le aree  $A_p$  e a servizi saranno soddisfatte con l'assoggettamento di superfici a raso o in struttura.

In considerazione del fatto che le aree a servizi pubbliche o assoggettate ad uso pubblico possono essere realizzate sia in struttura, sia a raso e che, in entrambi i casi, la loro sagoma dipende dalla conformazione dell'edificato, con reciproca flessibilità del confine tra limite di inviluppo degli edifici e aree pubbliche, la loro collocazione e dimensione è da considerare suscettibile di modifiche, nel rispetto delle quantità minime, in sede di progettazione ed esecuzione delle opere.

(\*\*\*) Le superfici da cedere potranno subire modifiche quantitative in funzione delle aree effettivamente impegnate dalle relative opere in fase di realizzazione delle stesse.

(\*\*\*\*) Le destinazioni d'uso sono attribuite alle strutture e agli spazi individuati nella tavola 05 – Tavola delle regole. La Sul massima per usi commerciali concentra nella ZC2 tutta la Sul ammissibile derivante dall'applicazione della quota parte dell'indice territoriale prescritta per tale destinazione dalla scheda di area A42a della NdA del PRG, pari a 0,01868 mq/mq, all'intero ambito di intervento, poi ridotta in applicazione del nuovo indice  $U_f$  pari a 0,50 mq/mq di cui all'articolo 20bis, comma 4, lettera a, punto a1 delle NdA del PRG.

**Sub-Comparto ZC3**

UT max .....	mq/mq	0,50
Ap min.....	mq	1 mq per ogni mq di SUL
SUL commerciale max.....	mq	0 (concentrata nella ZC2)
H max.....	m	15
Superficie territoriale (*).....	mq	148.717,82
Superficie fondiaria (**).....	mq	96.662,90
Superficie ceduta a viabilità (***).....	mq	8.708,87
Superficie ceduta a verde (***).....	mq	35.068,24
Superficie ceduta a parcheggio (***).....	mq	8.260,94
Superficie cabina ENEL ad uso pubblico (***).....	mq	16,87
Superficie utile lorda di progetto:		
Mix P1 (UT 0,5 mq/mq) .....	mq	52.495,80
di cui per usi commerciali max .....	mq	0,00
Aree Ap domanda (1 mq/mq Sul).....	mq	52.495,80
Aree Ap offerta.....	mq	52.586,04
Destinazioni ammesse (****) .....	Mix P1 costituito da:	
	A (nei limiti di un alloggio per unità locale con SUL massima di mq 200), D1.1, D1.3.	

(\*) La superficie territoriale è illustrata alla tavola 03 – Rilievo planoaltimetrico – Documentazione fotografica.

(\*\*) La superficie fondiaria potrà aumentare, occupando tutta o parte dell'area a parcheggio rappresentata nella "tavola 05 – tavola delle regole", ove in sede di progettazione esecutiva delle edificazioni si preveda la realizzazione di parcheggi pubblici o assoggettati all'uso pubblico in struttura. Conseguentemente anche il limite di inviluppo degli edifici potrà estendersi all'interno dell'area individuata quale nuova Superficie fondiaria, fatto sempre salvo il rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi

Ai sensi del comma 4 dell'articolo 21 della LR 56/77 e smi, il PPE disciplina le quantità di aree a servizi assoggettate all'uso pubblico. In caso di estensione della superficie fondiaria, in applicazione della flessibilità sopra descritta, le aree Ap e a servizi potranno essere soddisfatte con l'assoggettamento di superfici a raso o in struttura.

In considerazione del fatto che le aree Ap e a servizi, pubbliche o assoggettate ad uso pubblico, possono essere reperite e realizzate sia in struttura (parcheggi), sia a raso e che, in entrambi i casi, la loro sagoma dipende dalla conformazione dell'edificato, con reciproca flessibilità del confine tra limite di inviluppo degli edifici e aree pubbliche, la loro collocazione e dimensione è da considerare suscettibile di modifiche, nel rispetto delle quantità minime, in sede di progettazione ed esecuzione delle opere.



(\*\*\*) Le superfici da cedere potranno subire modifiche quantitative in funzione delle aree effettivamente impegnate dalle relative opere in fase di realizzazione delle stesse.

(\*\*\*\*) Le destinazioni d'uso sono attribuite alle strutture e agli spazi individuati nella tavola 05 – Tavola delle regole. La Sul massima per usi commerciali concentra nella ZC2 tutta la Sul ammissibile derivante dall'applicazione della quota parte dell'indice territoriale prescritta per tale destinazione dalla scheda di area A42a della NdA del PRG, pari a 0,01868 mq/mq, all'intero ambito di intervento, poi ridotta in applicazione del nuovo indice Uf pari a 0,50 mq/mq di cui all'articolo 20bis, comma 4, lettera a, punto a1 delle NdA del PRG.

#### Art. 4 – PRESCRIZIONI AMBIENTALI

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2.3 dell'Allegato 2 alla DGR 29.02.2016, n. 25-2977, e della delibera della Giunta Comunale, n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, riportante il parere motivato di compatibilità ambientale e del Rapporto Ambientale, i Proponenti si obbligano, nelle diverse fasi progettuali ed esecutive a rispettare le seguenti prescrizioni:

- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_

I proponenti, in fase di cantiere, dovranno inoltre adottare i criteri progettuali, mitigativi e compensativi illustrati nel Rapporto Ambientale e in particolare:

- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_

I proponenti, infine, si obbligano in fase di esercizio, a rispettare le prescrizioni riportate nel Rapporto Ambientale e in particolare:

- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_



**DOMUS ing&arch s.r.l.**



059\_21 PPE\_vPRG NTA\_01 norme tecniche attuazione

#### **Art. 5 – COORDINAMENTO CON IL PRGC**

Per quanto non espressamente previsto dalle presenti N.T.A., vale quanto prescritto dalle NdiA del P.R.G. vigente e dalla Convenzione attuativa del PPE.