

Regione Piemonte Provincia Novara A.S.L. Novara	Comune di ROMENTINO P.R.G.C. 2000 Nuovo Piano Regolatore Generale Comunale approvato con D.G.R. n. 21-6331 del 17.06.2002 pubblicata sul B.U.R. n. 26 del 27.06.2002 Variante n. 11 (variante parziale: art. 17, comma 5°, LR 56/77 s.m.i.) delibera C.C. n. del divenuta esecutiva il.....
Legge Regionale n. 56 del 05.12.1977 successive modificazioni e integrazioni	
Data di elaborazione: APRILE 2024	
Progettista: Architetto Estella Ferrara Novara (NO)	
Elaborati del: PROGETTO DEFINITIVO	Il Sindaco Il Segretario comunale Il Progettista firmato digitalmente AR/H ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI, NV/O PAESAGGISTI E CONSERVATORI PROVINCE DI NOVARA E VERBANO - CUSIO - OSSOLA ARCHITETTO sezione Ferrara Estella A/a n° 840 Estella Ferrara
base cartografica aggiornata al: DICEMBRE 1998 e al: FEBBRAIO 2024 parti in variante	Il Responsabile del procedimento
	Titolo dell'elaborato:
A a	Relazione illustrativa - Norme Tecniche di Attuazione

Indice generale:

1 PREMESSA

1.1	Criteri di lettura del presente documento	pag.	1
1.2	Gli elaborati tecnici della variante	pag.	4

2 PRESUPPOSTI, MOTIVAZIONI ED OBIETTIVI

2.1	Quadro urbanistico di riferimento: PRG vigente	pag.	7
2.2	Presupposti e azioni preliminari	pag.	8
2.3	Motivazioni e obiettivi da conseguire.....	pag.	10

3 QUADRO DELLA PIANIFICAZIONE

3.1	La Variante: contenuti	pag.	11
3.2	Rapporto tra i contenuti della Variante e il PPR.....	pag.	21
3.3	Verifica di coerenza della Variante con il PPR	pag.	22
3.4	Opere di urbanizzazione: situazione esistente	pag.	40

4 QUADRO DI RACCORDO CON IL PIANO REGOLATORE VIGENTE

4.1	Correlazioni con la pianificazione comunale	pag.	45
4.2	Evoluzione del piano con le successive varianti	pag.	48
4.3	Verifiche dimensionali Variante n. 11	pag.	53

5 LA NORMATIVA DI ATTUAZIONE

5.1	Premessa e modifica della normativa vigente	pag.	57
-----	---	------	----

6 IL PROGETTO DEFINITIVO DI VARIANTE

6.1	Adempimenti procedurali	pag.	59
6.2	I pareri e le segnalazioni degli Enti, le osservazioni e proposte al Progetto Preliminare, Controdeduzioni.....	pag.	59
6.3	Il Progetto Definitivo	pag.	60

Allegati:

- Stralci NTA confronto (testo vigente e modificato/redatto ex novo)
- Stralci cartografici del PRGC vigente e da variante (Schede)

1 PREMESSA

1.1 CRITERI DI LETTURA DEL PRESENTE DOCUMENTO

Il presente documento, che è parte integrante della variante del Piano Regolatore Generale Comunale del Comune di Romentino denominata:

P.R.G.C. 2000
Nuovo Piano Regolatore Generale Comunale
Variante n. 11
(variante parziale: art. 17, comma 5°, LR 56/77 s.m.i.)

costituisce Relazione illustrativa che descrive i presupposti, le analisi, le scelte, i contenuti ed i modi con i quali è stata impostata e redatta la variante.

Si precisa che trattasi di variante parziale del PRGC, redatta ai sensi dell'art. 17, comma 5°, della LR 56/77 s.m.i., che non presenta i caratteri indicati nei commi 4° e 6° dello stesso articolo, che non comporta sostanziali modifiche al quadro generale della pianificazione comunale in atto in quanto le variazioni e gli specifici contenuti non producono effetti tali da incidere sull'impianto strutturale del piano, sono compatibili con i piani sovracomunali, non modificano le funzionalità delle infrastrutture urbane di rilevanza sovracomunale con ricadute su ambiti esterni del territorio comunale o per l'influenza che possono avere sull'impianto di piano, non interferiscono con piani o programmi di altri Enti.

Si precisa, inoltre, ai sensi della DGR 12-8931 del 09.06.2008 in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), che la variante, come previsto dall'Allegato II della DGR richiamata per quanto riguarda gli indirizzi specifici per la pianificazione urbanistica, è esclusa dal processo valutativo.

Ai sensi della LR 56/77 s.m.i. (LR 3/2013 e LR 17/2013) la nuova formulazione dell'art. 17, al comma 9, ha limitato i casi di esclusione dal processo di valutazione alle sole 'varianti di cui ai commi 4 e 5 finalizzate all'esclusivo adeguamento della destinazione urbanistica dell'area di localizzazione di un intervento soggetto a VIA, funzionalmente e territorialmente limitate alla sua realizzazione o qualora costituiscano mero adeguamento al PAI o alla normativa in materia di industrie a rischio di incidente rilevante, a normative e disposizioni puntuali di altri piani settoriali o di piani sovraordinati già sottoposti a procedure di VAS.'

Ne consegue che tutti gli altri casi di cui ai commi 4 e 5 (strutturali e parziali) sono oggetto di verifica di assoggettabilità al processo di valutazione ambientale strategica.

Dato atto che la Variante Parziale in oggetto non rientra tra i casi di esclusione automatica dal processo di Valutazione Ambientale Strategica, l'Amministrazione Comunale ha proceduto alla fase di verifica di assoggettamento così come normata al comma 11 dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Tale comma stabilisce che la procedura di VAS, ove prevista, è svolta dal Comune o dall'Ente competente alla gestione urbanistica, purché dotato della struttura di cui all'art. 3 bis, comma 7, *in modo integrato con la procedura di approvazione*, secondo le specifiche disposizioni definite con apposito provvedimento della Giunta Regionale.

L'Ufficio comunale competente in materia ambientale deve provvedere ad incaricare un soggetto competente in qualità di Organo Tecnico del Comune di Romentino (OTC), al fine di garantire la terzietà dell'Autorità competente per la VAS rispetto al Responsabile del Procedimento di approvazione della Variante allo Strumento urbanistico.

La variante è redatta con la finalità di promuovere la modificazione e/o trasformazione di un limitato numero di problematiche urbanistiche emerse dopo molti anni dall'approvazione del PRGC la cui soluzione consente di avviare i progetti di attuazione richiesti formalmente dagli interessati e condivisi dall'Amministrazione comunale.

Si rinvia ai capitoli successivi per le motivazioni e le precisazioni di dettaglio.

Il Comune, con la predisposizione della Variante n. 11, persegue, sostanzialmente, le seguenti finalità:

- A. Aggiornare l'area della piattaforma logistica PROLOGIS a seguito della sua compiuta attuazione;**
- B. Ridefinire l'ambito produttivo 'misto' denominato 'Area Ovest' con corretta articolazione urbanistica ai fini della localizzazione di nuovo impianto per logistica.**
- C. Inserire una piccola quota di destinazione produttiva ai fini dell'ampliamento di un'azienda;**
- D. Ridefinire l'articolazione di un'area produttiva con specifiche previsioni (trasporto merci/impianto biotratamento) a produttivo omogeneo tradizionale.**

A seguito di queste variazioni è opportuno, oltre all'aggiornamento cartografico e di mutamento di destinazione, modificare la Normativa al fine di aggiornare disposizioni regionali recenti correlate agli argomenti trattati e modificare specificamente gli articoli qualora sia necessario.

I suddetti adeguamenti, modificazioni e rettifiche si configurano come variante parziale del piano regolatore vigente, redatta ai sensi dell'art. 17, comma 5°, che **soddisfa tutte le seguenti condizioni di classificazione:**

- a) non modificano l'impianto strutturale del PRG vigente, con particolare riferimento alle modificazioni introdotte in sede di approvazione;
- b) non modificano in modo significativo la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovracomunale o comunque non generano statuizioni normative o tecniche a rilevanza sovracomunale;
- c) non riducono la quantità globale delle aree per servizi di cui agli articoli 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, nel rispetto dei valori minimi di cui alla presente legge;
- d) non aumentano la quantità globale delle aree per servizi di cui agli articoli 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, oltre i valori minimi previsti dalla presente legge;
- e) non incrementano la capacità insediativa residenziale prevista all'atto dell'approvazione del PRG vigente nei comuni la cui popolazione residente supera i diecimila abitanti; non incrementano la predetta capacità insediativa residenziale in

misura superiore al quattro per cento, nei comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti, con un minimo di 500 metri quadrati di superficie utile lorda comunque ammessa; tali incrementi sono consentiti ad avvenuta attuazione di almeno il 70 per cento delle previsioni del PRG vigente relative ad aree di nuovo impianto e di completamento a destinazione residenziale; l'avvenuta attuazione è dimostrata conteggiando gli interventi realizzati e quelli già dotati di titolo abilitativo edilizio;

- f) non incrementano le superfici territoriali o gli indici di edificabilità previsti dal PRG vigente, relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive, in misura superiore al 6 per cento nei comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti, al 3 per cento nei comuni con popolazione residente compresa tra i diecimila e i ventimila abitanti, al 2 per cento nei comuni con popolazione residente superiore a ventimila abitanti;
- g) non incidono sull'individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo e non modificano la classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico recata dal PRG vigente;
- h) non modificano gli ambiti individuati ai sensi dell'articolo 24, nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti.

Sono inoltre assolte le **condizioni localizzative** in quanto tutte le previsioni insediative (comma 6°) oggetto di variante **interessano aree interne o contigue alla Perimetrazione del Centro e nuclei abitati, approvata con DCC n. 35 del 23.06.2020**, e comunque dotate di opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali.

A tal fine si rimanda al cap. 3.2 che schematicamente illustra le urbanizzazioni primarie esistenti a contorno degli ambiti oggetto di variante.

1.2 GLI ELABORATI TECNICI DELLA VARIANTE

Richiamate le circolari regionali in materia, in particolare la Circolare P.G.R. del 18.07.1989 n. 16/URE, la Circolare PGR 12/PET del 05.08.1998, il Comunicato dell'Assessore Politiche Territoriali del 18.12.2009, sono stati predisposti gli elaborati necessari in rapporto ai contenuti della variante.

Tenuto conto delle tematiche oggetto di variante e considerato che le stesse non influiscono sulle indagini e sugli studi a loro tempo predisposti per la redazione del PRGC, è assunta - per omogeneità di lettura - la stessa metodologia e le medesime definizioni e titolazioni già definite in sede di redazione del piano generale con le precisazioni illustrate in seguito.

Le tavole di piano sono quelle del PRGC con l'inserimento delle modifiche necessarie, sicché le nuove tavole, ad approvazione avvenuta, possano sostituire le tavole originarie del PRGC. Considerata la portata della presente variante e, i contenuti assai limitati e comunque chiaramente individuabili, richiamata la Circolare PGR 12/PET e il Comunicato 18.12.2009, sono utilizzati stralci delle tavole del piano vigente in quanto chiaramente riconoscibili e con significativa riduzione di spesa, considerata la quantità di elaborati da aggiornare con minime modificazioni cartografiche.

Il Comune avrà tuttavia a disposizione le tavole in scala 1:2000 aggiornate, fin dalla fase del Progetto Preliminare, sia per l'emissione delle certificazioni di legge, sia per l'adozione/approvazione della variante in Consiglio Comunale, sia per la trasmissione degli atti a Provincia e Regione.

Tutti gli elaborati tecnici, per identificarli inequivocabilmente, riportano la dicitura:

Variante n. 11

(variante parziale: art. 17, comma 5°, LR 56/77 s.m.i.)

In dettaglio sono stati predisposti:

- a) Relazione illustrativa: Accompagna ed illustra il processo di formazione della variante, comprese le indagini preliminari, l'inquadramento territoriale e urbanistico, i contenuti specifici.
Alla Relazione illustrativa sono allegati gli stralci cartografici desunti dalle distinte tavole del PRGC vigente sui quali sono evidenziate in modo inequivocabile le parti del territorio oggetto di variante nelle rispettive scale.
- b) Compatibilità ambientale: Il Comune è dotato di PRGC redatto prima dell'applicazione della LR 40/98.
In sede di Variante n. 1, strutturale, e sostanziale, è stata predisposta la verifica di compatibilità ambientale delle modificazioni previste.
In sede di Varianti n. 2, 3, 4 (in rettifica della n. 3) e 5, tutte di tipo parziale e non sostanziali, ai sensi di legge non si sono applicati gli adempimenti di compatibilità ambientale.
La Variante parziale n. 6 è stata sottoposta a 'Verifica di assoggettabilità alla valutazione ambientale strategica' ai sensi

del D.lgs. 152/06 e linee guida di cui alla DCR 12-8931 del 2008 per le parti in modifica.

La Variante automatica n. 7 è stata sottoposta a Verifica di Impatto Ambientale (VIA) per la parte interessata dall'ampliamento di area a cava estrattiva.

La Variante semplificata n. 8, è stata sottoposta a 'Verifica di assoggettabilità alla valutazione ambientale strategica', ai sensi del D.lgs. 152/06 s.m.i. e successive norme ambientali e atti di indirizzo (DGR), per la parte in modifica.

La Variante parziale n. 9 è stata sottoposta a 'Verifica di assoggettabilità alla valutazione ambientale strategica', ai sensi del D.lgs. 152/06 s.m.i. e successive norme ambientali e atti di indirizzo (DGR), per le parti in modifica.

La Variante n. 10 (variante automatica, ai sensi dell'art. 17/bis, comma 15/bis, della LR 56/77 e s.m.i.) è stata approvata congiuntamente al progetto dalla Provincia di Novara con Autorizzazione Unica.

È stata inoltre redatta 'Modifica n. 1' (adeguamento e aggiornamento cartografico ai sensi dell'art. 17, comma 12, della LR 56/77 e s.m.i.) che non ha previsto verifiche di tipo ambientale.

La presente Variante parziale n. 11 è stata sottoposta a 'Verifica di assoggettabilità alla valutazione ambientale strategica', ai sensi del D.lgs. 152/06 s.m.i. e successive norme ambientali e atti di indirizzo (DGR), per le parti in modifica, ai fini di conseguire i pareri, in fase preventiva all'adozione del Progetto Preliminare.

In sede di Progetto Definitivo sono state richiamate le verifiche e le conclusioni redatte dall'Organo Tecnico competente in materia ambientale.

c) Norme tecniche:

Le Norme tecniche di attuazione del piano nell'articolato normativo sono state modificate/integrate; i riferimenti sono al Cap. 5 ove sono illustrati i criteri assunti.

Restano confermati:

d) Allegati tecnici:

Restano confermate le indagini e le analisi svolte in sede di elaborazione del PRGC, contenute nei rispettivi elaborati denominati AT, in quanto le tematiche oggetto di variante non influiscono sulle indagini e sugli studi a loro tempo predisposti (2000-2002) e sulla cartografia.

e) Elaborati geologici:

Restano confermate le indagini e le analisi svolte contenute nelle tavole e nella relazione geologico – tecnica, con sigla ATG, comprese le integrazioni e modificazioni richieste a seguito parere della Regione, gli adeguamenti al P.A.I., la conformità

con quanto previsto dalla Circolare 7/LAP, le modifiche ex officio.

Non sono stati predisposti appositi elaborati, specifici per la presente variante in quanto le modifiche non introducono nuove aree ma soltanto riclassificazioni delle destinazioni d'uso (modifiche di articolazioni all'interno delle classi). È stata redatta, ai sensi del comma 5, lettera G) dell'Art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i., apposita dichiarazione da parte del Dott. Geologo Francesco D'Elia con cui si attesta che le modifiche di destinazione urbanistica previste nella Variante Parziale n. 11 non incidono sull'individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo e non modificano la classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico recata dal PRG vigente.

- f) Compatibilità acustica: Il Comune ha provveduto a predisporre il 'Piano di Classificazione Acustica del territorio comunale', ai sensi della LR 52/00 e della DCR 06.08.2001 n. 85-3802; il PCA è stato approvato con DCC n. 34 in data 28.07.2016.
Le modificazioni oggetto di Variante non incidono in alcun modo sulla verifica di compatibilità acustica.

g) Elaborati di Variante:

	ELABORATI URBANISTICI:	
	ELABORATI DI PROGETTO:	
	<u>Redatti ex novo:</u>	
A a	Relazione Illustrativa – Norme Tecniche di Attuazione	fascicolo
V a	Relazione tecnica: Verifica di assoggettabilità alla valutazione ambientale strategica (VAS)	fascicolo
	<u>Sono sottoposte ad aggiornamento le NTA e le tavole di piano:</u>	
PR b	Norme Tecniche di Attuazione	fascicolo
PR 3	Perimetrazione urbana: destinazione ed uso delle aree	1: 2000
PR 3.2	Perimetrazione urbana: destinazione ed uso delle aree: zona Nord	1: 2000

Ad approvazione avvenuta della variante parziale, i suddetti elaborati concorrono a definire l'elenco aggiornato degli elaborati costituenti il Piano Regolatore Generale del Comune di Romentino.

Tutte le varianti del PRG sono state redatte sulla carta del PRG approvato aggiungendo/modificando le aree oggetto della variante. Si assume anche in questo caso lo stesso criterio, assumendo come cartografia per la Variante parziale n. 11 quella originaria del PRG approvato e aggiornato fino alla 'Modifica n.1' (art. 17, c.12, L.R. 56/77). La presente relazione riporta estratti della cartografia originale, aggiornati alla Modifica n.1.

Tenuto conto che le modifiche interessano solo aree che ricadono nel concentrico e che sotto il profilo delle quantità mutano solo degli scarti minimi si è aggiornata la cartografia in scala 1: 2000, in particolare la Tavola P3 e P3.2 (carta di dettaglio dell'area Prologis) per le attuazioni, rimandando l'aggiornamento delle altre Tavole in altre scale alla Variante generale.

2 PRESUPPOSTI, MOTIVAZIONI ED OBIETTIVI

2.1 QUADRO URBANISTICO DI RIFERIMENTO: PRG VIGENTE

Il territorio del Comune di Romentino è interessato da strumenti di pianificazione sovraordinata (PTR, PTP, PTROT, PPR) e dalla pianificazione urbanistica comunale (nuovo PRGC 2000).

Il Comune di Romentino è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC), denominato PRGC 2000, redatto ai sensi della LR 56/77 s.m.i., approvato dalla Giunta Regionale con atto deliberativo n. 21-6331 in data 17.06.2002, pubblicato sul BUR n. 26 del 27.06.2002.

Successivamente sono state redatte ed approvate n. 10 varianti di cui una, la n. 1, di tipo strutturale, ed un adeguamento di limitata entità.

In particolare:

- 1) Variante n. 1 (variante strutturale) approvata con DGR n. 8-10067 del 28.07.2003, pubblicata sul BUR n. 32 del 07.08.2003, per il l'inserimento di aree destinate ad attività di logistica delle merci.
- 2) Variante n. 2 (variante parziale) approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 17 in data 26.04.2004, per la riorganizzazione di alcune aree, per l'azzoneamento di altre di tipo residenziale e produttivo, per la modificazione parziale e l'adeguamento di alcuni tracciati stradali, per la modificazione di alcune parti della normativa.
- 3) Variante n. 3 (variante parziale) approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 59 in data 15.10.2007, per l'adeguamento del piano regolatore alle disposizioni in materia di commercio.
- 4) Variante n. 4 (variante parziale) approvata con delibera Consiglio Comunale n. 28 in data 06.05.2008, in rettifica alla Variante n. 3 in accoglimento di soglie minime richieste dall'Assessorato al Commercio per la L.2 relativa all'ambito denominato 'Area Ovest'.
- 5) Variante n. 5 (variante parziale) approvata con delibera Consiglio Comunale n. 54 in data 29.09.2008, per il riconoscimento dei parametri urbanistici previsti per n. 3 lotti ricadenti nel PP 6 in scadenza e non ancora attuati.
- 6) Variante n. 6 (variante parziale) approvata con DCC n. 37 in data 06.09.2010, per il riconoscimento di diversa consistenza e specifica destinazione d'uso delle aree poste in prossimità di Piazza Bonomi, al fine di realizzare un nuovo organismo edilizio di interesse collettivo e riqualificare lo spazio libero adiacente a parcheggio e spazio mercatale, e per la riclassificazione di un ambito da 'produttivo di nuovo impianto' a 'produttivo consolidato'.
- 7) Variante n. 7 (variante automatica) approvata con DCC n. 18 del 23.03.2019, derivante da una procedura di autorizzazione di attività estrattiva ai sensi dell'art. 8 della LR 23 del 17.11.2016, per l'ampliamento di aree per attività estrattive.
- 8) Variante n. 8 (variante semplificata, ai sensi dell'art. 17/bis, comma 4, della LR 56/77 e s.m.i.) approvata con DCC n. 40 in data 31.07.2020, ed è finalizzata all'ampliamento dell'attività produttiva esistente di carpenteria metallica in Via Cardana.
- 9) Variante n. 9 (variante parziale) approvata con DCC n. 54 in data 24.11.2020, finalizzata a risolvere alcune criticità di aree residenziali da tempo limitanti per l'attuazione del PRG (suddivisione in tagli territoriali ridotti, modifica delle destinazioni d'uso più confacenti al contesto) ed inserimenti di modesti ampliamenti residenziali.

- 10) Variante n. 10 (variante automatica, ai sensi dell'art. 17/bis, comma 15/bis, della LR 56/77 e s.m.i.) adottata con DCC n. 49 in data 08.09.2021 e con approvazione del progetto Provincia di Novara Det. n. 1070 del 19.05.2022, per l'insediamento di un impianto per la produzione di biometano da biomasse di origine agricola, da attuarsi in area che il vigente PRG classifica come "E1 - Aree Agricole".
- 11) Modifica n. 1 (adeguamento e aggiornamento cartografico, ai sensi dell'art. 17, comma 12, della LR 56/77 e s.m.i.) approvata con DCC n. 22 in data 20.04.2023.

La Normativa del PRGC 2000 e la cartografia sono allineate all'ultima 'Modica n. 1', approvata con DCC n. 22 in data 20.04.2023.

2.2 PRESUPPOSTI E AZIONI PRELIMINARI

1.

La presente la Variante parziale n. 11 è da sottoporre per le parti in modifica preliminarmente a Verifica di Assoggettabilità alla VAS secondo i contenuti e le modalità previste dal D.lgs. 152/06 s.m.i., precisate dalla DGR 12-8931 del 09.06.2008 (Allegato I), tenuto conto di quanto pertinente nelle disposizioni di cui alla DGR n. 25-2977 del 29.02.2016 e s.m.i.

Si rimanda al capitolo 6 in particolare al paragrafo 6.3 in cui sono riportate le conclusioni dell'OTC che ha dichiarato la variante esclusa dal processo di valutazione, condizionata al rispetto del Documento Tecnico Preliminare nonché delle prescrizioni riportate in calce al parere.

2.

Verificare la coerenza con il Piano Paesistico Regionale (PPR) relativamente alle schede di Variante ai sensi del DPGR 22 marzo 2019, n. 4/R – ALLEGATO B;

È stato predisposto specifico capitolo (Capitolo 3) a cui si rimanda per descrivere i rapporti tra i contenuti della Variante e il PPR. Il tema è stato trattato anche in sede di verifica di assoggettabilità alla valutazione ambientale strategica. Le modifiche di articolazione proposte sono coerenti con gli Indirizzi e le Direttive del PPR.

3.

Le tematiche trattate nella presente Variante sono relative esclusivamente alla destinazione d'uso produttiva di cui alle NTA Capo 5° AREE DESTINATE A INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E ASSIMILABILI, in particolare è prevista la ridefinizione di alcune aree all'interno della medesima classe produttiva che sotto il profilo normativo non corrispondono più allo stato edilizio/urbanistico conseguito o devono essere sistemate per dare soluzione a richieste per piccoli completamenti o richieste pervenute con caratteristiche specifiche (logistica).

A questo proposito è propedeutico adeguare le Norme Tecniche di Attuazione in relazione ai disposti della L.R. 19/1999 "Norme in materia edilizia e modifiche alla legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo)", recentemente aggiornata dalla L.R. n. 7 del 31.05.2022.

La L.R. 19/1999 all'art. 8 dispone l'elenco delle categorie funzionali principali da considerarsi per il mutamento di destinazione d'uso nel passaggio da una all'altra. Con entrata in vigore della L.R. n. 7 del 31.05.2022 l'art. 43 ha sostituito la lettera b) del comma 1 dell'articolo 8 della suddetta legge citando nella destinazione produttiva, oltre alle funzioni produttive, industriali e artigianali, quella logistica.

L'Amministrazione pertanto intende definire le NTA per poter regolamentare ed individuare puntualmente sul territorio all'interno della classificazione produttiva già vigente nel PRG le aree di notevoli dimensioni che sono già configurate (Area Prologis) e quelle che hanno le caratteristiche per poter insediare nuovi insediamenti di logistica.

4.

È stata aggiornata la cartografia relativamente alle parti in modifica, in particolare la viabilità della Tangenziale nei soli raccordi limitrofi alle aree e in parallelo alla linea ferroviaria, senza modificare l'intero impianto viabilistico, anche se ormai superato.

Tale aggiornamento complessivo sarà oggetto di successiva variante.

2.3 MOTIVAZIONI E OBIETTIVI DA CONSEGUIRE

La variante, nella sua denominazione ‘parziale’, si configura come variante di modificazione di alcune puntuali previsioni, a scala comunale, ritenute necessarie e di pubblico interesse.

Nella presente proposta di Variante l’Amministrazione comunale ha valutato l’opportunità di modificare il PRG giudicando positivamente alcune istanze pervenute, da parte di privati e altre di adeguamento cartografico e di interesse pubblico, perseguendo le seguenti finalità:

- A. Aggiornare l’area della piattaforma logistica PROLOGIS a seguito della sua compiuta attuazione;
- B. Ridefinire l’ambito produttivo ‘misto’ denominato ‘Area Ovest’ con corretta articolazione urbanistica ai fini della localizzazione di nuovo impianto per logistica.
- C. Inserire una piccola quota di destinazione produttiva ai fini dell’ampliamento di un’azienda;
- D. Ridefinire l’articolazione di un’area produttiva con specifiche previsioni (trasporto merci/impianto biotattamento) a produttivo omogeneo tradizionale.

La variante è motivata in modo esclusivo da un concreto ed evidente interesse pubblico; anche gli argomenti che riguardano la soluzione di problematiche che investono le necessità dei privati rivestono principalmente interesse pubblico in quanto consentono l’attuazione di previsioni già contenute nel piano vigente e, soprattutto, consentono l’incentivazione ed il sostegno per l’attuazione di iniziative in essere, così come previste dal PRGC.

In particolare l’interesse pubblico è palese per determinate aree e destinazioni d’uso che vengono modificate al fine di addivenire all’attuazione del piano, rinnovando i tessuti esistenti e dando la possibilità di trasformazioni ed ampliamenti. In merito alle previsioni della Scheda 02 si anticipa che è stato predisposto un articolo specifico che dettaglia l’attuazione mantenendo la sottoposizione a Pianificazione Esecutiva con Verifica di Vas e stipula di Convenzione con l’Amministrazione, oltre a particolari disposizioni.

La documentazione a supporto permette l’esatta comprensione della pianificazione esistente, l’interesse pubblico che ha determinato la volontà di variare la pianificazione in atto, le modifiche che sono poste in essere per tradurre tali esigenze nella strumentazione urbanistica; la necessità di comprendere il processo in atto porta a doverlo illustrare sia sotto l’aspetto normativo sia sotto quello cartografico con la massima cura possibile e comunque in modo tale che sia da tutti facilmente comprensibile.

Gli atti tecnici di variante delineano tutti gli aspetti dell’interesse pubblico coinvolto enunciando tutti gli strumenti ed i metodi operativi messi in campo per recepire le necessità espresse e definire poi le linee guida della variante; tutte le modifiche sono illustrate, piccole o grandi che siano, con la possibilità di semplificare le procedure ai sensi di quanto previsto per le varianti definite parziali e, trattandosi di variante di minima portata, anche i contenuti assicurando, comunque, la comprensibilità e le motivazioni di quanto proposto.

3 QUADRO DELLA PIANIFICAZIONE

3.1 LA VARIANTE: CONTENUTI

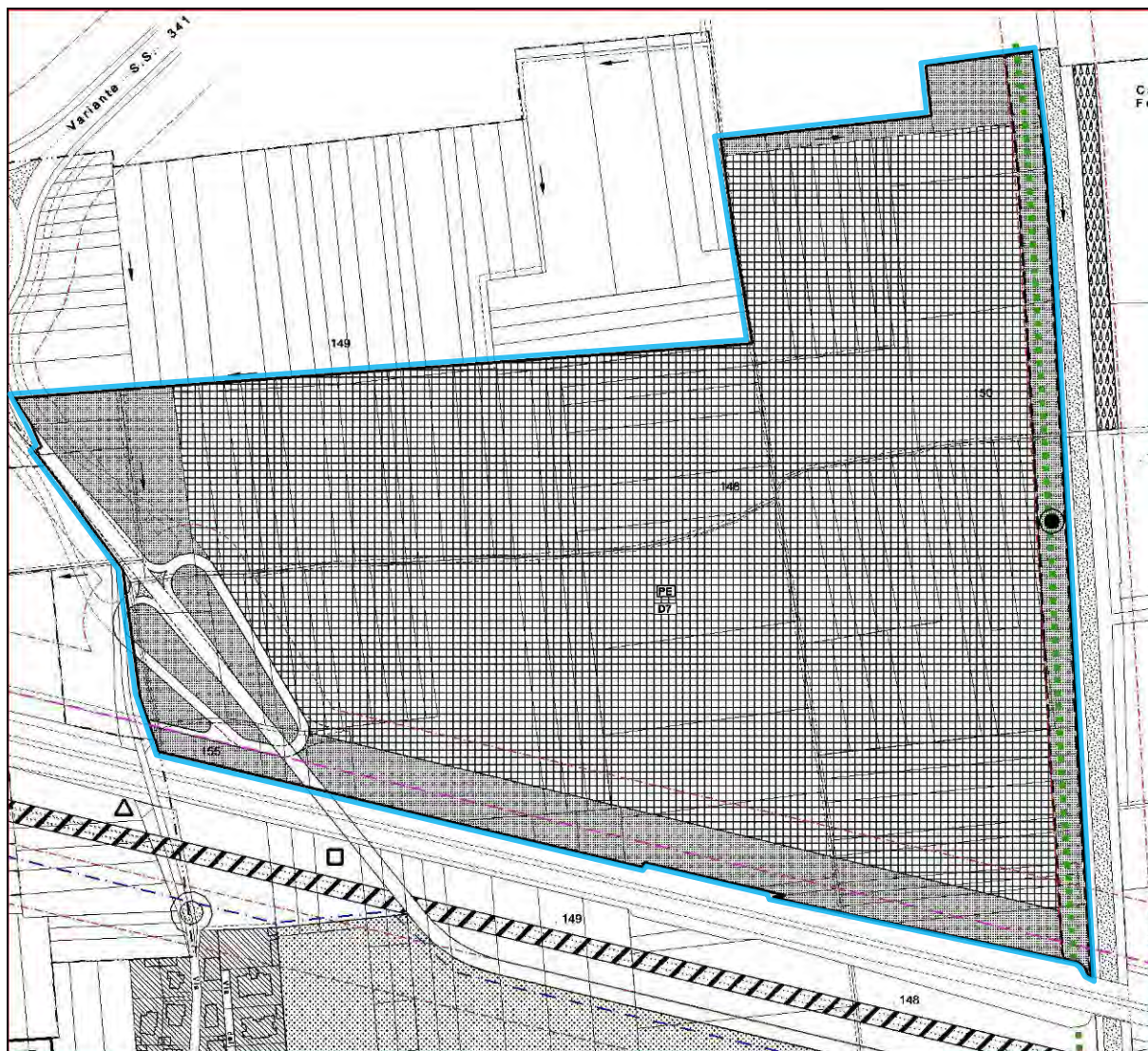
Gli argomenti, e le aree oggetto di variante, sono di seguito illustrati; per ogni area interessata è riportata un'analisi della situazione esistente ed i contenuti tecnici della previsione.

Le lettere di riferimento delle finalità descritte nel precedente capitolo (A...D) relative ai temi trattati sono coordinate con le localizzazioni riportate nelle schede riassuntive (estratti cartografici ante e post) numerate progressivamente (01...4) e contenute in calce alla presente relazione.

A. Aggiornare l'area della piattaforma logistica PROLOGIS a seguito della sua compiuta attuazione.

01. L'Amministrazione ha richiesto di aggiornare la cartografia e le NTA relative all'ampia area destinata a logistica denominata Prologis in quanto completamente attuata.

Attualmente l'area è classificata 'D7: Aree produttive per la piattaforma logistica', di cui all'art. 3.5.8 delle NTA, con previsione di sottoposizione a pianificazione esecutiva.



Estratto PRG vigente - Tav. PR3.2 - riduzione in Scala 1:5000 - Individuazione dell'area 

Nella Variante Strutturale n. 1 (anno 2002) era stata inserita un'ampia area destinata prevalentemente a logistica, destinazione specifica da attribuire solo a quest'area in tutto il territorio comunale.

Si trattava di una prima applicazione di una destinazione non prevista nel Comune di Romentino e nei comuni limitrofi; in Novara era presente solamente la piattaforma dell'interporto CIM, la più importante ed avanzata infrastruttura a servizio della logistica Nazionale della regione Piemonte.

Nel tempo è stato demolito il cavalcavia che superava la ferrovia collegando Romentino con Galliate, realizzata la linea ferroviaria ad Alta velocità e ad Alta capacità che collega il capoluogo piemontese con Milano passando da Novara, realizzato il nuovo cavalcavia che supera sia la TAV, sia l'Autostrada verso Galliate, realizzata la pista ciclabile in parallelo al Diramatore Vigevano.

Il territorio in prossimità dell'area Prologis è mutato anche in relazione alla realizzazione di queste infrastrutture: rispetto alla previsione viabilistica riportata in PRG il cavalcavia e lo svincolo che consente l'accesso alla piattaforma logistica e si raccorda con la successiva rotatoria sono stati realizzati con disegno diversi da quelli ricevuti in sede di Variante Strutturale n. 1.

L'attività è in essere con ottimi risultati operativi e forti prospettive economiche il futuro.

Essendo stata completata da tempo la pianificazione esecutiva (2003) e la realizzazione dei capannoni (2004-2005) è necessario allineare e normare la situazione in essere ridenominando l'ambito quale 'area consolidata' e svincolata da P.E.



L'ambito in oggetto viene pertanto individuato con la sigla D7/1; si mantiene l'art. 3.5.8 nelle NTA al fine di normare l'area consolidata e definire le disposizioni per il mantenimento della destinazione d'uso e successive modifiche.

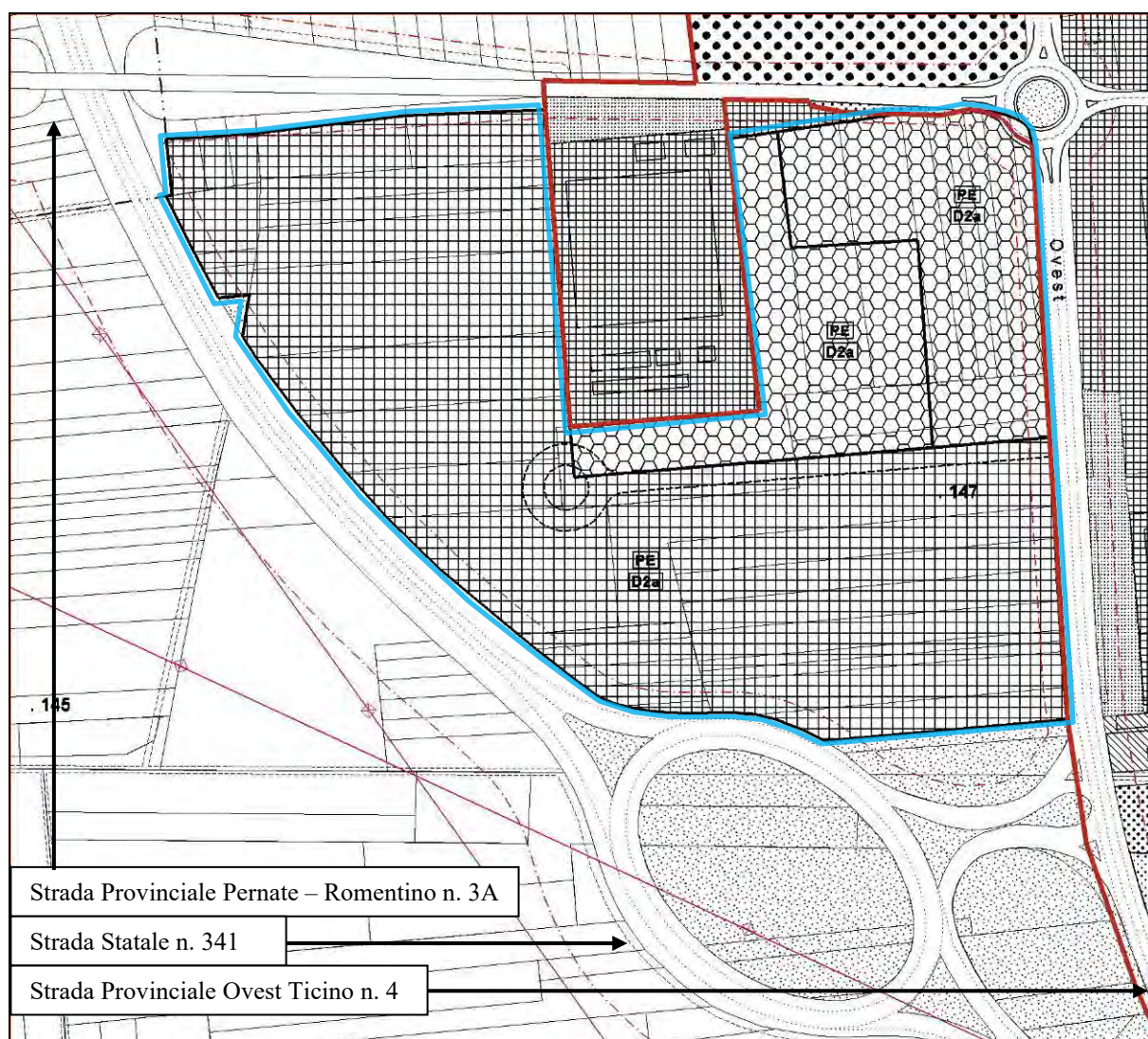
Si precisa che l'articolo 3.5.8 viene ridenominato nel seguente: 'Aree produttive consolidate per la piattaforma logistica' per distinguerlo dal nuovo articolo 3.5.9 che definisce le norme per le 'Aree produttive di nuovo impianto per la piattaforma logistica', di cui alla seguente scheda 02.

La rappresentazione finale dell'area è come raffigurata nella proposta di azionamento (cfr. Scheda 01 allegata).

B. Ridefinire l'ambito produttivo 'misto' denominato 'Area Ovest' con corretta articolazione urbanistica ai fini della localizzazione di nuovo impianto per logistica.

02. L'area oggetto di ridefinizione è localizzata ad ovest dell'abitato, inclusa nella viabilità di primaria importanza per il territorio, rispettivamente contornata a nord dalla Strada Provinciale Pernate – Romentino n. 3A, a est dalla Strada Provinciale Ovest Ticino n. 4 III Tronco (denominata Tangenziale Ovest) e a ovest dalla Strada Statale n. 341.

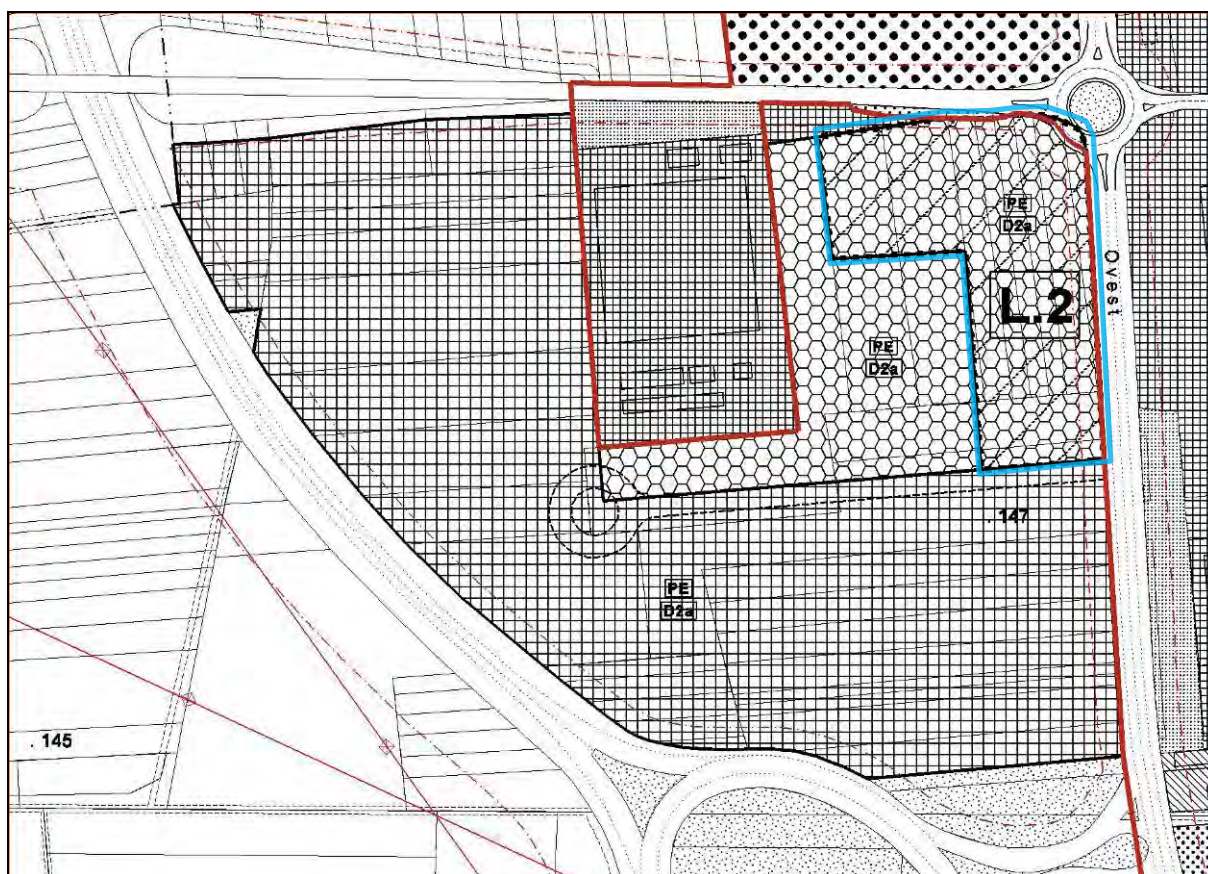
Si tratta dell'area produttiva 'mista' denominata 'Area Ovest', riconosciuta nella destinazione vigente con le precedenti Varianti parziali n. 3 e n. 4 (anno 2007), per le quali erano state individuate puntualmente le zone in cui attuare le funzioni previste e ammesse (fino al massimo del 50% della superficie utile lorda consentita) nelle rispettive percentuali (produttivo, commercio e terziario). L'area è normata all'art. 3.5.3 'D2: Aree produttive di nuovo impianto a particolare normativa' con la precisazione delle quote suddette (D2a produttiva, D2a quota a destinazioni ammesse – terziario e commerciale) e l'attuazione prevede tre distinti Piani Esecutivi, ovvero la possibilità di un Piano Esecutivo esteso all'intero ambito. Nelle disposizioni particolari è inoltre previsto obbligatoriamente un unico accesso da una strada di spina prevista dalla Tangenziale Ovest, riportata in tratteggio sulla cartografia di piano.



Estratto PRG vigente - Tav. PR3 – Riduzione Scala 1:3500 - Individuazione dell'area



La quota su cui attuare la funzione commerciale coincide, in particolare, con la localizzazione commerciale 'L2' conseguita a seguito della congiunta redazione del Piano del Commercio comunale, approvato nel 2008.



Estratto PRG vigente - Tav. PR3.1: zone di insediamento commerciale
 Riduzione Scala 1:3500 - Individuazione della localizzazione 'L2'



L'area è contigua ma esclusa dalla Perimetrazione del Centro Abitato redatta ai sensi dell'art. 12 comma 2 n. 5bis L.R. 3/2013, ed è inclusa nel limite del Centro Abitato ai sensi del Codice della Strada (D.G.C. n. 19 del 19.01.1998) che decorre dal confine comunale sulla Strada Provinciale Pernate – Romentino n. 3A (cavalcavia) verso il concentrico. Si segnala che in PRG è rappresentata la previsione della rotonda viabilistica in ingresso da Pernate con i progetti resi disponibili dall'Ufficio Tecnico in sede di redazione della Variante n. 1 (1997): tale previsione è stata disattesa con una rotonda di dimensioni inferiori; anche la previsione di parcheggio a sinistra della rotonda non è stata attuata in quanto è stata ampliata la viabilità, realizzata la fermata dei trasporti urbani (bus) e l'asola a spartitraffico davanti al Liceo Scientifico Pascal.

Le estreme frange dell'area (reliquati di contorno allo svincolo tra la Provinciale e la Tangenziale e al cavalcavia per Pernate) non erano state ricomprese nell'ambito in quanto facenti parte del patrimonio inalienabile di SATAP, oltre alla proprietà Gigi Molina Brevetti Plastici S.P.A. classificata autonomamente in quanto area produttiva consolidata.

Dall'approvazione della Variante n. 4 è trascorso molto tempo (16 anni): pur essendo state valutate alcune istanze per l'avvio dell'area nessuna iniziativa si è mai concretizzata e nessun progetto è mai stato attuato.

L'Amministrazione attuale ha discusso e sottolineato più volte, a fronte di richieste particolari di insediamento, la difficoltà di mantenere l'articolazione urbanistica così come definita.

A fronte di recenti concrete richieste pervenute per insediamenti di attività logistica e tenuto conto della lettera, depositata da parte dei proprietari dell'area, di rinuncia della quota commerciale specificamente localizzata in questo ambito (L2), l'Amministrazione intende accogliere l'istanza, pur mantenendo la medesima classe produttiva, e modificare l'articolazione vigente per la zona, ridenominandola, in quanto area vasta, quale area per la piattaforma logistica ai fini della corretta identificazione urbanistica, confermando la sottoposizione a pianificazione esecutiva.

L'area viene pertanto individuata con la sigla D7/2, numerata progressivamente alla precedente area D7/1, già attuata. Ai fini di una miglior chiarezza, tenuto conto che è stato mantenuto l'art. 3.5.8 per le 'Aree produttive consolidate per la piattaforma logistica', si 'sdoppia' l'articolato inserendo l'art. 3.5.9 che definisce le norme per le 'Aree produttive di nuovo impianto per la piattaforma logistica'.

Analizzato l'ambito e la sua articolazione così rivista si precisano le seguenti disposizioni che sono state riportate in norma:

In merito agli accessi all'area si elimina la previsione obbligatoria dell'unico accesso dalla Tangenziale Ovest, seppur preferibile. Tenuto conto delle anticipazioni progettuali presentate all'Amministrazione dai richiedenti si mantiene in ogni caso l'obbligo di accedere all'intero ambito con unico accesso carraio, vietando espressamente tale possibilità dalla Strada Provinciale Pernate – Romentino n. 3A, dove restano consentiti ingressi pedonali.

Per stabilire la localizzazione degli accessi sono state richiamate le norme del DPR 495/92 s.m.i. (Regolamento di esecuzione e di attuazione del Codice della strada), art. 45, comma 3 (non meno di m 300 dai nodi stradali esistenti), eventuali deroghe ammesse da richiedere all'Ente proprietario della Strada (SATAP) ai sensi del DM 19/04/2006 (sulle intersezioni stradali). L'accesso sarà valutato in sede di presentazione di Piano Esecutivo con l'attenzione agli elaborati di supporto quali Valutazione preventiva di VAS, studio del traffico, corsie di accelerazione/arroccamento ecc.; sarà determinante il parere della

Società SATAP per poter accedere da sud/ovest e della Provincia in merito alle distanze tra gli accessi previste dal PTP.

Relativamente alle fasce di rispetto si precisa che sono riportate in PRG ai sensi del PTP art. 5.4, sia per le Strade Provinciali (n. 4 Ovest Ticino III tronco Trecate - Romentino – Galliate e n. 3A Pernate – Romentino), sia sulla Strada Statale n. 341, pari a 30 m per lato, salve le riduzioni in prossimità di aree interessate dal processo urbanizzativo già in atto (aree azzonate non agricole). Di fatto la fascia di profondità pari a 30 m è confermata in cartografia sul lato ovest della Strada Statale. 341 e in altre porzioni ricadenti in aree agricole: esse non sono interessate, da urbanizzazioni esistenti o in progetto lungo il tracciato fino al Comune di Trecate.

In merito ai parametri specificati nel nuovo articolo 3.5.9 (Utilizzazione fondiaria, Rapporto di Copertura, altezza dei fabbricati) si è fatto riferimento a situazioni ormai consolidate in Novara, Provincia e nei luoghi circostanti (Borgovercelli, Borgomanero, ecc.).

In particolare, è stata confermata l'altezza a 12,00 m per edifici multipiano, e l'altezza libera per edifici a 1 piano fuori terra e volumi tecnici, in quanto tali parametri hanno consentito con buon risultato la realizzazione area logistica Prologis descritta nella precedente Scheda 01; considerata anche la situazione orografica dell'area non ancora del tutto definita e la vicinanza di aree sensibili quale l'ambito scolastico fronte strada, si è preferito unicamente fissare l'altezza massima dei fronti delle costruzioni non oltre 15,00 m di altezza.

Tali soluzioni sono conformi alla logistica integrata realizzata nei dintorni e negli anni recenti.

La rappresentazione finale dell'area è come raffigurata nella proposta di azzonamento (cfr. Scheda 02 allegata).

Con procedura successiva alla presente Variante l'Amministrazione intende recuperare la localizzazione L2, che in questa sede viene rimossa, valutando altre individuazioni, in altri ambiti, e magari di altra tipologia di addensamento commerciale.

C. Inserire una piccola quota di destinazione produttiva ai fini dell'ampliamento di un'azienda.

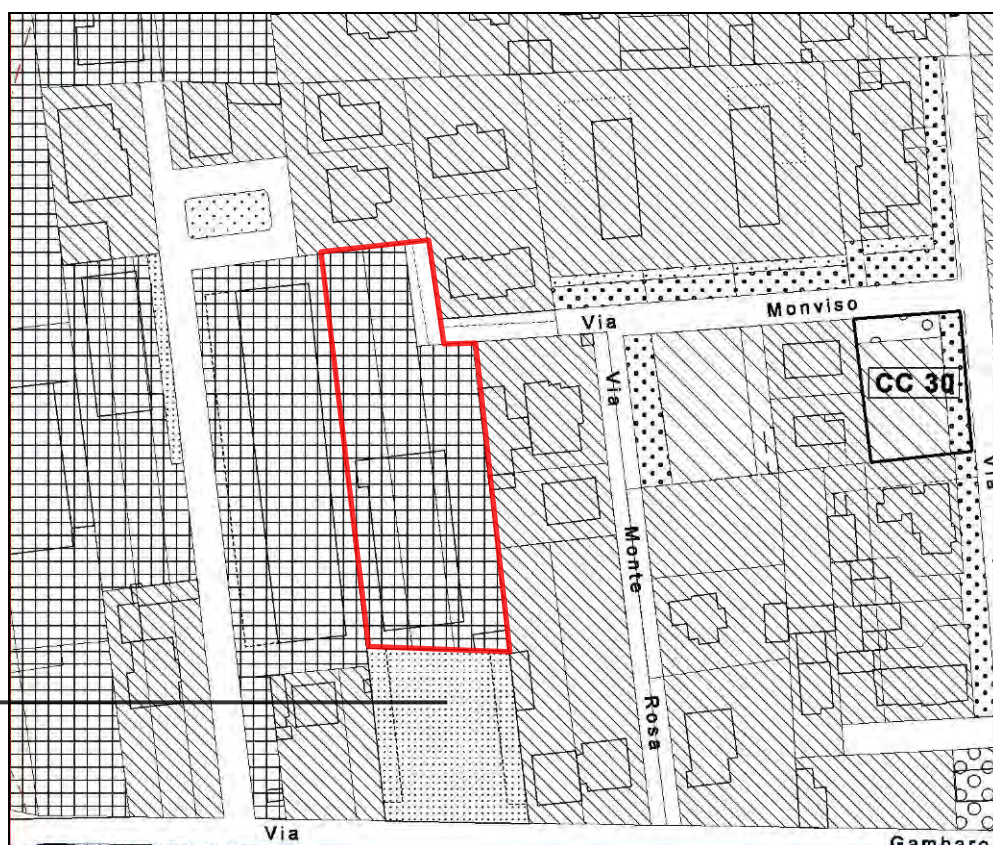
03. È stato richiesto dai professionisti di riferimento della Ditta Legoplast S.r.l. una quota aggiuntiva di superficie produttiva per l'ampliamento dell'Azienda.

Da oltre 60 anni la Ditta Legoplast realizza packaging di altissima qualità per l'esposizione e il confezionamento di prodotti in diversi settori: abbigliamento, cosmetico, cartotecnico, gadgettistico, tessile casa, ufficio e grande distribuzione. Nel citare un loro slogan di marketing 'Qui la plastica è virtuosa, riciclabile e green', l'Azienda oggi è leader di mercato nel packaging con buste in polipropilene ma sta sviluppando velocemente innovative produzioni con bioplastiche e materiali compostabili e ha fatto del riciclo degli scarti un principio ormai irrinunciabile della propria produzione, tutta alimentata con energia proveniente da fonti rinnovabili, con clienti in Europa, Asia e Nord Africa.

L'Amministrazione accoglie la richiesta, trattandosi di una azienda florida in espansione, fiore all'occhiello dell'economia romentina.

La quota richiesta in ampliamento, tenuto conto dell'impossibilità di ulteriori espansioni per la configurazione del lotto e degli indici ormai esauriti, è stata proposta sull'area confinante (Via Gambaro) destinata a standard produttivo di proprietà della Ex Manifattura Testa, in accordo con la proprietà che ha messo in vendita il sito, localizzato fronte strada.

Si tratta di circa mq 750 aggiuntivi previsti con un offset grafico di circa m 20 dal confine verso sud.

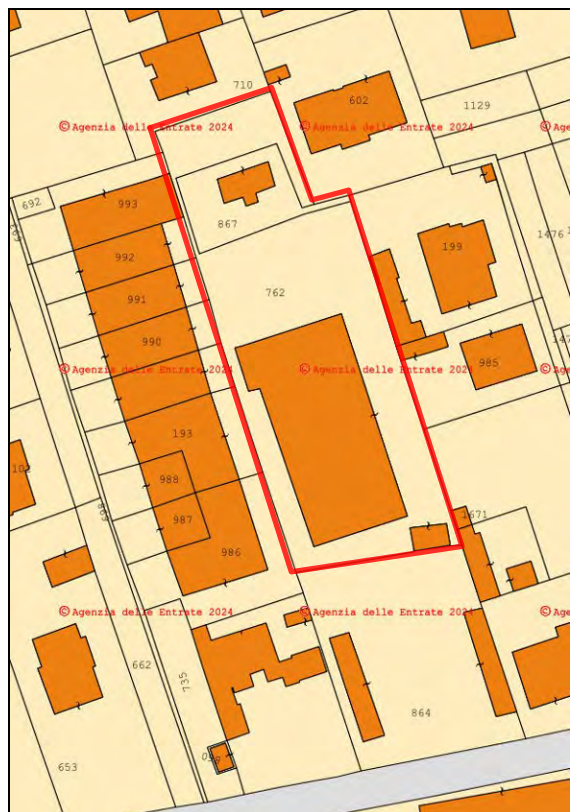


Estratto PRG vigente - Tav. PR3 - Scala 1:2000 - Individuazione dell'area

Area su cui ampliare l'Azienda Legoplast.

L'area è classificata 'D2: Aree produttive consolidate': l'ampliamento mantiene la stessa classificazione in quanto aree sulle quali sono ammessi interventi di razionale completamento delle attività insediate, nonché l'adeguamento tecnologico degli impianti e dei processi produttivi, oltre al completamento urbanistico, ecc.

Si coglie l'occasione per aggiornare la cartografia con la situazione catastale odierna (frazionamenti e fabbricati) e sistemare correttamente l'azzoneamento relativo al passaggio per l'ingresso alla proprietà retrostante.



confine della proprietà - - - -

Stralcio della rappresentazione finale dell'area come raffigurata nella proposta di azzoneamento (cfr. Scheda 02 allegata) a dimostrazione anche del perfezionamento dei limiti di proprietà.

D. Ridefinire l'articolazione di un'area produttiva con specifiche previsioni (trasporto merci/impianto biotratamento) a produttivo omogeneo tradizionale.

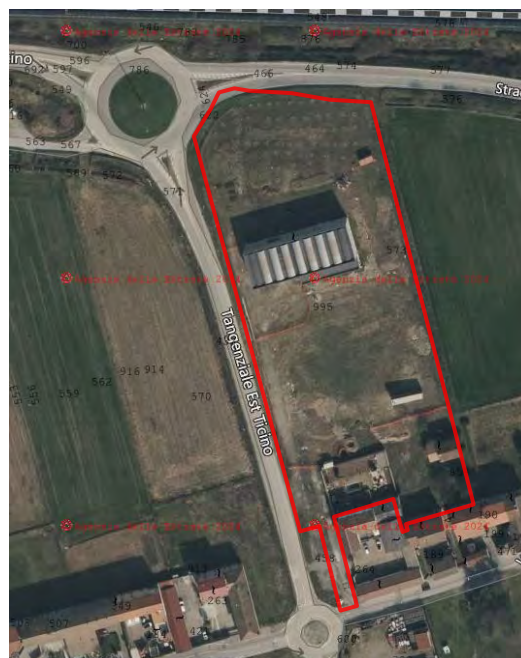
- 04.** L'area, situata ai margini dell'abitato all'estremo della Via Ticino, è attualmente classificata in parte 'D3: Aree per il servizio ausiliario del trasporto merci', di cui all'art. 3.5.4, sottoposta a pianificazione esecutiva, e in parte 'D4: Aree produttive isolate' di cui all'art. 3.5.4 delle NTA.



Estratto PRG vigente - Tav. PR3 - Scala 1:2000 - Individuazione dell'area

Per questo ambito produttivo era stata prevista una specificità di articolazione per consentire il deposito di merci e il parcheggio degli automezzi pesanti, oltre all'esclusiva destinazione per un impianto di biotratamento di terreni contaminati (inserita con Variante n. 2), considerata l'attività della ex azienda insediata finalizzata ai trasporti/traslochi e al deposito di merci. Con la liquidazione della Società/cessione dell'attività sono venute meno le caratteristiche specifiche dell'area che per un decennio è rimasta senza richieste di iniziative compatibili con le ammissibilità contenute nelle norme. Nel tempo (2001) è anche stato predisposto un piano esecutivo, mai completato negli obblighi di cessione/sottoposizione ad uso pubblico di standard ed attuato solo in minima parte con la realizzazione di un solo capannone. La destinazione non è più coerente con le richieste dei nuovi proprietari.

L'Amministrazione ha accolto la richiesta del proprietario attuale che intende realizzare interventi di carattere esclusivamente produttivo/industriale/artigianale, e pertanto, senza modificare la classe d'uso produttiva si modifica l'articolazione proponendo la ridenominazione in 'D2: Aree produttive di nuovo impianto' di cui all'art. 3.5.3 in modo omogeneo su tutta l'area, sottoponendola interamente, vista la dimensione significativa, a pianificazione esecutiva al fine della complessiva verifica e riorganizzazione funzionale, ambientale, edilizia e di conseguimento di standard urbanistici.



Il PRG riporta la situazione catastale in essere negli anni dell'elaborazione del piano (1997-2000): il profilo della proprietà viene aggiornato in questa sede con la situazione attuale (accesso da Via Ticino) e in seguito alla realizzazione della rotatoria stradale realizzata da C.A.V.To.Mi e degli espropri da essa correlati, pertanto si verifica un leggero ridimensionamento ai fini di riconoscere l'esatta consistenza di proprietà. Sarà necessario procedere al definitivo perfezionamento dei frazionamenti della proprietà in quanto in essa ricade ancora quota parte del sedime stradale della rotatoria.

Inoltre, ai fini della miglior comprensione grafica della modifica, si precisa che il profilo del nuovo Piano Esecutivo coincide per la maggior parte con il profilo della Perimetrazione del Centro Abitato.

L'area è interessata dal passaggio del collettore fognario: considerato quanto già realizzato in modo improprio sopra il suo tracciato (capannone), ai fini dei futuri interventi è opportuno richiamare le NTA all'art. 4.2.5 'Fascia di rispetto da impianti tecnologici pubblici', comma 2 lettera b) che prevede una fascia inedificabile di m 10,00 dall'asse della tubazione.

L'articolazione D3 non è presente in nessun altro ambito del territorio, pertanto viene eliminata sia dalle NTA sia nella legenda della cartografia; l'articolazione D4 è presente sul territorio in zona agricola (aree produttive limitrofe alla Cava ex Marcoli): si elimina dalle NTA il solo comma 10 di riferimento all'area in oggetto (D4/1).

La rappresentazione finale dell'area è come raffigurata nella proposta di azzonamento (cfr. Scheda 04 allegata).

3.2 RAPPORTO TRA I CONTENUTI DELLA VARIANTE E IL PPR

Il 'PRGC 2000' del Comune di Romentino è stato predisposto a cavallo degli anni 2000 (avvio nel 1998), approvato con DGR n. 21-6331 del 07.06.2002, in assenza del PPR approvato definitivamente nel 2017, e sarà ad esso adeguato congiuntamente alla redazione della Variante Generale, già in fase di elaborazione.

Nelle more di adeguamento del PRG al PPR, ai sensi dell'art. 11 (Regime Transitorio) del DPGR n. 4/R del 22.03.2019 (Regolamento regionale di attuazione del Piano Paesaggistico), qualsiasi Variante al Prg, deve garantire il rispetto delle disposizioni cogenti e immediatamente prevalenti richiamate all'articolo 2, comma 1, lettera a) del regolamento, nonché il rispetto degli obiettivi, degli indirizzi e delle direttive del Ppr, **limitatamente alle aree da essa interessate**, come previsto dall'articolo 46, comma 9, delle NdA.

Sino all'adeguamento di cui all'articolo 10, le previsioni dei Prg vigenti alla data di entrata in vigore del Ppr si attuano con le modalità, dirette o indirette, previste dal Prg stesso, purché non in contrasto con le disposizioni cogenti e immediatamente prevalenti richiamate all'articolo 2, comma 1, lettera a).

La Relazione illustrativa della presente Variante parziale deve contenere uno specifico capitolo corredato da tavole o cartogrammi che illustra il rapporto tra la variante e il Ppr e dimostri come lo strumento urbanistico rispetti le previsioni del Ppr, secondo quanto previsto dall'Allegato B del suddetto regolamento n. 4/R.

A tal fine, ed in coerenza con i disposti dell'articolo 14, comma 1, punto 3 lettera 0a) della l.r. 56/1977, è stato predisposto questo specifico capitolo nella Relazione Illustrativa strutturato in due parti:

- nella prima parte la variante è stata inquadrata nel contesto delle strategie e degli obiettivi del Ppr, dimostrandone la coerenza e l'intenzione di promuoverne e perseguirne le finalità (riconoscimento degli ambiti di paesaggio e delle unità di paesaggio di appartenenza - Tavola P3; analisi della Scheda ambiti di paesaggio e degli obiettivi generali e specifici di qualità paesaggistica - Tavola P6; rete di connessione paesaggistica - Tavola P5).
- nella seconda parte è descritto in che modo si dà attuazione alla normativa per beni e componenti dettata dal Ppr. È stata predisposta una tabella sulla base dello schema fornito finalizzato ad agevolare il riscontro del rispetto del Ppr da parte della Variante.

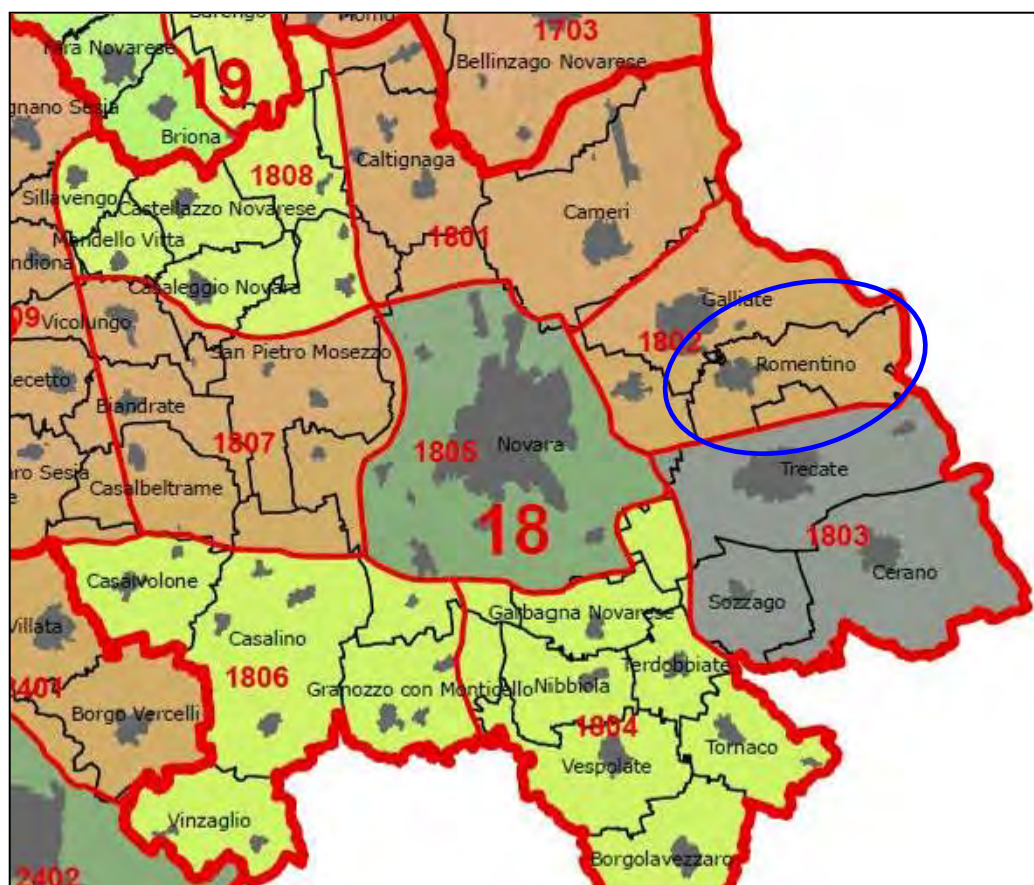
Tenuto conto che nel Comune non sono individuati immobili ed aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli artt. 136 e 157 del D.lgs. n. 42/2004, la prima parte dello Schema:

I. RAFFRONTO TRA LE PRESCRIZIONI CONTENUTE NELLE SCHEDE DEL CATALOGO PER I BENI EX ARTICOLI 136 E 157 DEL CODICE E LE PREVISIONI DELLA VARIANTE non è stata compilata.

- In merito alla seconda parte dello Schema relativo alle componenti paesaggistiche individuate dal Ppr e disciplinate nelle Norme di attuazione - **II. RAFFRONTO TRA LE NORME DI ATTUAZIONE DEL PPR E LE PREVISIONI DELLA VARIANTE** – si sono analizzati esclusivamente gli articoli che interessano le modifiche della Variante, ovvero sono state eliminate le righe che si riferiscono agli articoli non attinenti dichiarando che le componenti disciplinate da tali articoli non risultano coinvolte dalla variante stessa e sono state compilate le colonne rispetto ai contenuti specifici segnalando quali sono le componenti paesaggistiche interferite dalle aree oggetto di trasformazione, dimostrando e motivando adeguatamente la coerenza di tali trasformazioni con le disposizioni del Ppr con l'ausilio di cartogrammi esplicativi.

I PARTE – COERENZA DELLE STRATEGIE ED OBIETTIVI

Il PPR, rappresenta lo strumento principale della pianificazione regionale per fondare sulla qualità del paesaggio e dell'ambiente lo sviluppo sostenibile dell'intero territorio regionale. Pertanto, l'obiettivo principale è la tutela e la valorizzazione del patrimonio paesaggistico, naturale e culturale, in vista non solo del quadro di vita delle popolazioni e della loro identità culturale, ma anche del rafforzamento dell'attrattività della Regione e della sua competitività nelle reti di relazioni che si allargano a scala globale.



Tav. P3: Ambiti e unità di paesaggio
Scala 1:250.000

Individuazione:

 Ambiti di Paesaggio

☐ Unità di Paesaggio

7. Naturale/rurale o rurale a media rilevanza e integrità

Il PPR ha diviso il territorio regionale in 76 Ambiti di Paesaggio (AP) che costituiscono complessi integrati di paesaggi locali differenti. Gli Ambiti di Paesaggio a loro volta sono articolati in 535 Unità di Paesaggio (UP), intese come sub-ambiti connotati da specifici sistemi di relazioni che conferiscono loro un'immagine unitaria, distinta e riconoscibile. Le Unità di Paesaggio, sulla base di valutazioni relative alla rilevanza, all'integrità e alle dinamiche trasformative degli aspetti paesaggistici prevalenti, sono suddivise in 9 Tipologie normative.

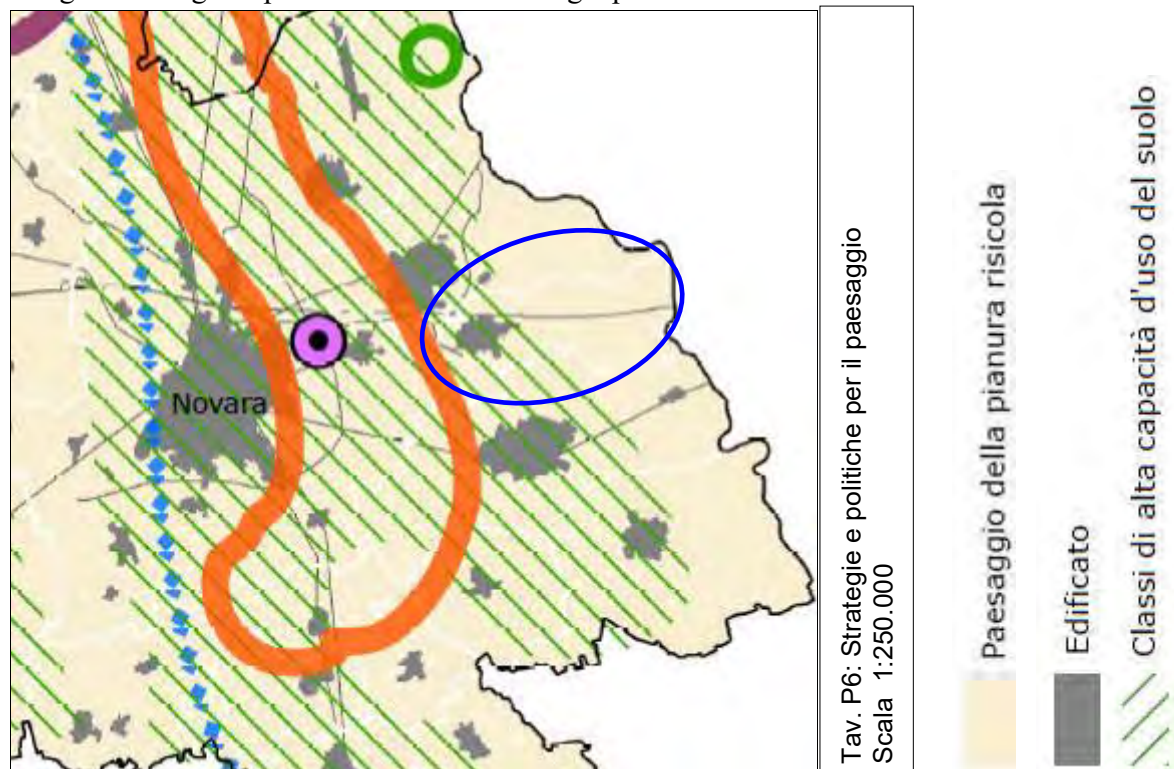
Il Comune rientra nell'AP n. 18 **“Pianura novarese”**, nell'UP n. 1802 **“Galliate, Pernate e Romentino”** e nella Tipologia normativa VII **“Naturale/rurale o rurale a media rilevanza e integrità”** che identifica i seguenti Caratteri tipizzanti: **‘compresenza e consolidata interazione tra sistemi insediativi tradizionali, rurali o microurbani, in parte alterati dalla realizzazione, relativamente recente, di infrastrutture e insediamenti abitativi o produttivi sparsi’**.

Nella Scheda d'Ambito 18 **“Pianura novarese”** vengono indicati gli obiettivi specifici del PPR, come di seguito riportato.

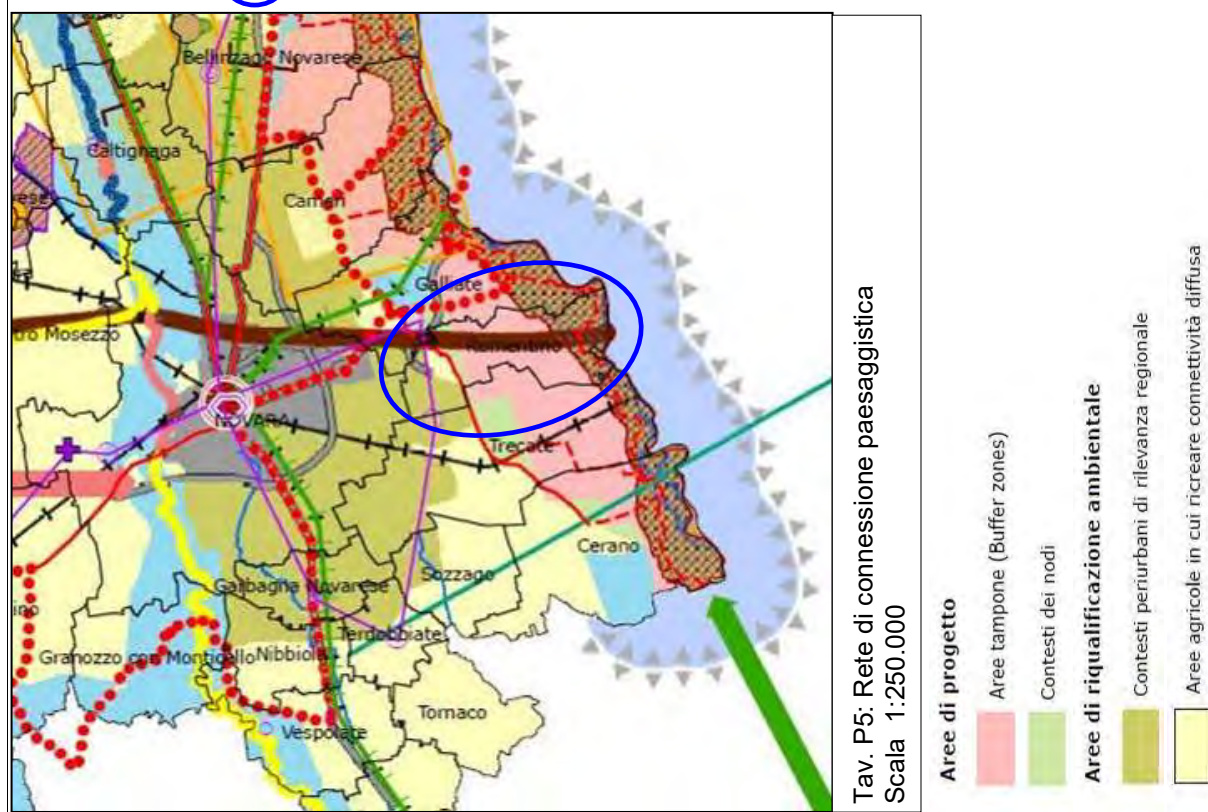
AMBITO 18 – PIANURA NOVARESE	
Obiettivi	Linee di azione
1.2.3. Conservazione e valorizzazione degli ecosistemi a “naturalità diffusa” delle matrici agricole tradizionali, per il miglioramento dell'organizzazione complessiva del mosaico paesaggistico, con particolare riferimento al mantenimento del presidio antropico minimo necessario in situazioni critiche o a rischio di degrado.	Promozione di buone pratiche per una risicoltura meno impattante, con recupero delle connessioni della rete ecologica e riduzione dell'inquinamento delle falde.
1.2.4. Contenimento dei processi di frammentazione del territorio per favorire una più radicata integrazione delle sue componenti naturali ed antropiche, mediante la ricomposizione della continuità ambientale e l'accrescimento dei livelli di biodiversità del mosaico paesaggistico.	Conservazione e ripristino delle alberate campestri (siepi, filari, fasce boscate).
1.4.1. Salvaguardia attiva dei paesaggi di specifico valore o eccellenza, nel quadro della valorizzazione del capitale territoriale.	Salvaguardia e valorizzazione fruitiva dei beni storicoculturali (pievi e patrimonio ecclesiastico, castelli agricoli, siti archeologici).
1.5.1. Riqualificazione delle aree urbanizzate prive di identità e degli insediamenti di frangia. 1.5.2. Contenimento e razionalizzazione delle proliferazioni insediative e di attrezzature, arteriali o diffuse nelle aree urbane e suburbane.	Blocco degli sviluppi arteriali, riqualificazione edilizia delle aree periurbane, ricomposizione paesaggistica dei bordi e degli accessi (da Novara a Caltignaga, Morghengo, Sologno, lungo la ex S.S. 32, verso Bellinzago e Oleggio, in direzione Milano lungo Trecate e Galliate).
1.5.3. Qualificazione paesistica delle aree agricole interstiziali e periurbane con contenimento della loro erosione da parte dei sistemi insediativi e nuova definizione dei bordi urbani e dello spazio verde periurbano.	Recupero delle aree agricole in stato di abbandono, valorizzazione delle aree agricole ancora vitali, limitazione di ulteriori espansioni insediative che portino alla perdita definitiva e irreversibile della risorsa suolo e dei residui caratteri rurali.

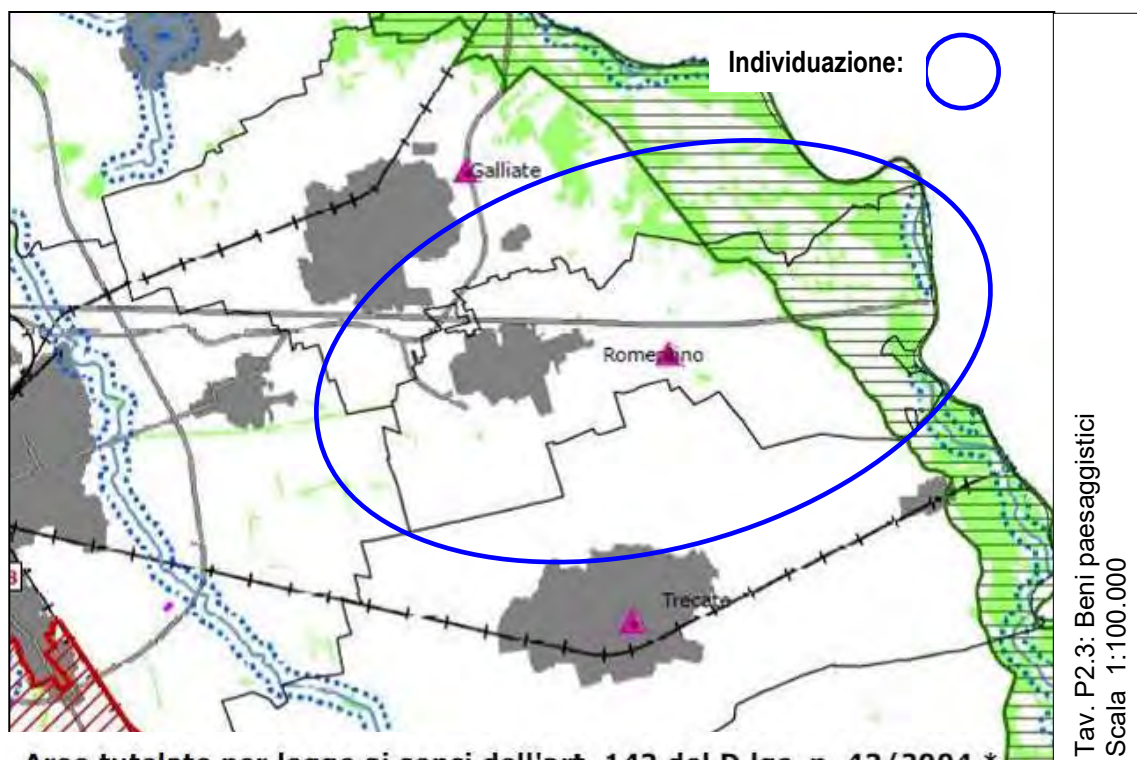
1.5.5. Mitigazione degli impatti antropici e delle pressioni connesse alla diffusione delle aree urbanizzate (riduzione e contenimento delle emissioni di inquinanti in atmosfera, ricarica delle falde acquifere, regolazione del ciclo idrogeologico, contenimento del disturbo acustico, ecc.).	Formazione di fasce periurbane naturalizzate tra gli ambiti urbani, le aree interessate da infrastrutture e il territorio rurale, in relazione alla presenza di corsi d'acqua naturali e artificiali (Novara).
1.6.1. Sviluppo e integrazione nelle economie locali degli aspetti colturali, tradizionali o innovativi, che valorizzano le risorse locali e le specificità naturalistiche e culturali dei paesaggi collinari, pedemontani e montani, che assicurano la manutenzione del territorio e degli assetti idrogeologici e paesistici consolidati.	Riforestazione guidata e l'arboricoltura delle zone agricole in abbandono. Valorizzazione degli alberi a portamento maestoso e di quelli maturi, in misura adeguata a tutelare la biodiversità e la prevenzione dell'ulteriore diffusione di specie esotiche.
1.6.3. Sviluppo delle pratiche colturali e forestali innovative nei contesti periurbani, che uniscono gli aspetti produttivi con le azioni indirizzate alla gestione delle aree fruibili per il tempo libero e per gli usi naturalistici.	Tutela delle aree agricole periurbane attraverso la limitazione delle impermeabilizzazioni, conservazione degli elementi tipici del paesaggio rurale (filari, siepi, canalizzazioni), promozione dei prodotti agricoli locali e valorizzazione delle attività agricole in chiave turistica e didattica.
1.7.1. Integrazione a livello del bacino padano delle strategie territoriali e culturali interregionali per le azioni di valorizzazione naturalistiche ecologiche e paesistiche del sistema fluviale.	Ampliamento della protezione naturalistica delle fasce dei corsi d'acqua con interventi coordinati (sul modello dei "Contratti di fiume").
1.9.3. Recupero e riqualificazione delle aree interessate da attività estrattive o da altri cantieri temporanei con azioni diversificate (dalla rinaturalizzazione alla creazione di nuovi paesaggi) in funzione dei caratteri e delle potenzialità ambientali dei siti.	Promozione di misure di gestione delle attività estrattive per il loro reinserimento nel contesto ambientale e paesaggistico.
3.1.1. Integrazione paesaggistico-ambientale delle infrastrutture territoriali, da considerare a partire dalle loro caratteristiche progettuali (localizzative, dimensionali, costruttive, di sistemazione dell'intorno). 3.1.2. Mitigazione degli impatti delle grandi infrastrutture autostradali e ferroviarie, per ripristinare connessioni, diminuire la frammentazione e gli effetti barriera. 3.2.1. Integrazione paesaggistico-ambientale delle piattaforme logistiche, da considerare a partire dalle loro caratteristiche progettuali (localizzative, dimensionali, costruttive, di sistemazione dell'intorno). 4.3.1. Integrazione paesaggistico-ambientale e mitigazione degli impatti degli insediamenti produttivi, da considerare a partire dalle loro caratteristiche progettuali (localizzative, dimensionali, costruttive, di sistemazione dell'intorno).	Mitigazione e riqualificazione paesistica delle opere infrastrutturali (linea TAV, autostrada A4 e relativi svincoli). Contenimento degli impatti prodotti dagli insediamenti produttivi e logistici. Razionalizzazione di nuovi insediamenti commerciali o connessi al loisir anche mediante l'impianto di nuovi boschi planiziali e di formazioni lineari per mitigare l'impatto dovuto alle infrastrutture.
Comuni: Bellinzago Novarese (17-18), Biandrate (18), Borgolavezzaro (18), Briona (18-19), Caltignaga (18), Cameri (18), Carpignano Sesia (18), Casalbeltrame (18), Casaleggio Novara (18), Casalino (18), Casalvolone (18), Castellazzo Novarese (18), Cerano (18), Galliate (18), Garbagna Novarese (18), Granozzo con Monticello (18), Landiona (18), Mandello Vitta (18), Momo (16-17-18), Nibbiola (18), NOVARA (18), Recetto (18), Romentino (18), San Nazzaro Sesia (18-24), San Pietro Mosezzo (18), Sillavengo (18), Sozzago (18), Terdobbiato (18), Tornaco (18), Trecate (18), Vespolate (18), Vicolungo (18), Vinzaglio (18).	

La Variante è coerente con gli obiettivi della Scheda d'Ambito 18 in particolare con quelli di integrazione territoriale delle infrastrutture di mobilità e logistica, di riorganizzazione e sviluppo dei nodi della logistica e la promozione dei sistemi produttivi locali industriali e artigianali promuovendo azioni di ridestinazione e riuso delle aree già classificate produttive. Sono state supportate scelte di sostenibilità ambientale attraverso il contenimento del consumo di suolo e di mitigazione degli impatti attraverso le azioni già previste dalle NTA del PRG.



Individuazione  e legende delle sole tematiche interessanti la Variante nel territorio.





Aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 del D.lgs. n. 42/2004 *



Lettera c) I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. n. 1775/1933, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 m ciascuna (art. 14 NdA)



Lettera f) I parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi (art. 18 NdA)



Lettera g) I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboscimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del D.lgs. n. 227/2001 (art. 16 NdA)



Lettera h) Le zone gravate da usi civici (art. 33 NdA) **

Nel Comune non sono individuati immobili ed aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli artt. 136 e 157 del D.lgs. n. 42/2004, Sono presenti aree tutelate ai sensi dell'art. 142: il Fiume Ticino, il Parco naturale del Ticino, porzioni di territorio coperti da boschi, aree che non sono interessate dalla presente Variante. Seppur identificati sulla Tav. P2.3 a seguito di verifica documentabile svolta presso la Regione non sono presenti zone gravate da Usi Civici.

Allegato B - II PARTE

II. RAFFRONTO TRA LE NORME DI ATTUAZIONE DEL PPR E LE PREVISIONI DELLA VARIANTE

Tenuto conto di quanto analizzato nella Verifica di Assoggettabilità alla Vas in merito alla coerenza della Variante con il PPR, visto l'elenco delle componenti interessate dalle modifiche, si compilano esclusivamente, in ordine progressivo, gli articoli e i commi delle NdA inerenti agli aspetti da essi disciplinati interessati dalle variazioni. Sono pertanto stati eliminati gli articoli non attinenti alla Variante e si attesta che all'infuori dei seguenti non vi sono altre componenti disciplinate da articoli che risultino coinvolte dalla Variante stessa.

Articolo 20. Aree di elevato interesse agronomico

Nella Tav. P4 sono rappresentate le aree di elevato interesse agronomico (tema areale costituito da territori appartenenti a suoli con capacità d'uso di I e II classe, da cui sono escluse le grandi aree edificate e le zone coperte dalle morfologie insediative urbane consolidate, dai tessuti urbani esterni ai centri, dai tessuti discontinui suburbani, dagli insediamenti specialistici organizzati, dalle aree a dispersione insediativa prevalentemente residenziale e specialistica, dalle insule specializzate e dai complessi infrastrutturali. Si trovano in pianura e parzialmente in collina).

Indirizzi

comma 4

Nelle aree di elevato interesse agronomico i piani locali prevedono che le eventuali nuove edificazioni siano finalizzate alla promozione delle attività agricole e alle funzioni ad esse connesse; la realizzazione di nuove edificazioni è subordinata alla dimostrazione del rispetto dei caratteri paesaggistici della zona interessata.

La Tavola P4.8 del PPR individua nel territorio di Romentino, quali componenti naturalistico ambientali, le 'Aree di elevato interesse agronomico' appartenenti alla II classe nella "Carta della capacità d'uso dei suoli del Piemonte". Tale identificazione comprende più della metà del territorio comunale ad esclusione delle aree edificate, insediamenti urbani e suburbani, secondo la suddetta definizione, e coincide prevalentemente con le 'Aree agricole' di cui all'Art. 3.6.1 e 3.6.2 delle NTA del PRG vigente, con esclusione delle 'aree pre-Parco' e 'Parco naturale della Valle Ticino'.

Nel PPR l'individuazione delle diverse morfologie insediative si basa sull'interpretazione dello stato dei luoghi rilevato dalle foto aeree e da cartografie, aggiornate al 2005-2009, integrato con l'inserimento di alcuni interventi d'interesse regionale, previsti dagli strumenti urbanistici approvati e in fase di attuazione o dalla programmazione regionale.

Scheda 4

Si evince che l'individuazione del PPR non ha tenuto conto della situazione parzialmente già edificata in atto, ovvero l'area è collocata all'interno della viabilità di grande importanza (Tangenziale, raccordi viabilistici, nodi e roatorie stradali).

I caratteri naturalistici e ambientali dell'area sono già compromessi.

Direttive

comma 8

Nelle aree di interesse agronomico come delimitate ai sensi del comma 5 e della lettera a. del comma 7, in coerenza con quanto disciplinato al comma 4, i piani locali possono prevedere eventuali nuovi impegni di suolo a fini edificatori diversi da quelli agricoli solo quando sia dimostrata l'inesistenza di alternative di riuso e di riorganizzazione delle attività esistenti; per le attività estrattive, qualora siano dimostrati i presupposti sopra citati, i relativi piani di settore definiscono i criteri e la disciplina delle modalità di intervento per rendere compatibili, anche attraverso la realizzazione di opere di mitigazione, recupero e compensazione, gli insediamenti estrattivi con la qualificazione ambientale e paesaggistica, al fine di ridurre l'impatto sul suolo e di evitare estesi interventi di sistemazione fondiaria, con asportazione di materiali inerti, che possono alterare in modo significativo l'assetto morfologico e il paesaggio.

L'area di cui alla Scheda 4 è già prevista in PRG ed in parte avviata, senza essere stata completata.

Per quanto riguarda le Direttive, le modifiche proposte dalla Variante risultano comunque coerenti in quanto non sono previsti nuovi impegni di suolo edificatori diversi da quelli agricoli che da tempo non sono più utilizzati alla coltivazione del riso o per altre colture: l'area di fatto è già compromessa sotto il profilo ambientale, non influenza le classificazioni agronomiche pregiate, è servita dalle reti di urbanizzazione a cui dovrà allacciarsi e si configura come completamento produttivo naturale dei limiti morfologici esistenti (Tangenziale ovest e la strada di gronda in parallelo all'Alta Velocità).

Articolo 32. Aree rurali di specifico interesse paesaggistico

Nella Tav. P4 sono rappresentati:

- aree sommitali costituenti fondali e skyline - SV1 (tema areale situato in corrispondenza dei crinali montani principali);
- sistemi paesaggistici agroforestali di particolare interdigitazione tra aree coltivate e bordi boscati (SV2 - tema areale);
- sistemi paesaggistici rurali di significativa varietà e specificità, con la presenza di radi insediamenti tradizionali integri o tracce di sistemazioni agrarie e relative infrastrutture storiche, tra cui i Tenimenti Storici dell'Ordine Mauriziano non assoggettati a dichiarazione di notevole interesse pubblico di cui all'art. 33, c. 9 - SV3 (tema areale situato prevalentemente in pianura, collina e pedemonte);
- sistemi rurali lungo fiume con radi insediamenti tradizionali e, in particolare, quelli localizzati nelle confluenze fluviali - SV4 (tema areale situato lungo i corpi idrici principali);
- sistemi paesaggistici rurali di significativa omogeneità e caratterizzazione dei coltivi: le risaie e i vigneti – SV5 (tema areale).

Direttive

comma 4

I piani locali e, per quanto di competenza, i piani delle aree protette, anche in coerenza con le indicazioni del Ptr:

- a. disciplinano le trasformazioni e l'edificabilità nelle aree di cui al comma 1, al fine di contribuire a conservare o recuperare la leggibilità dei sistemi di segni del paesaggio agrario, in particolare ove connessi agli insediamenti tradizionali (contesti di cascine o di aggregati rurali), o agli elementi lineari (reticolo dei fossi e dei canali, muri a secco, siepi, alberate lungo strade campestri);
- b. definiscono specifiche normative per l'utilizzo di materiali e tipologie edilizie, che garantiscano il corretto inserimento nel contesto paesaggistico interessato, anche per la realizzazione di edifici di nuova costruzione o di altri manufatti (quali muri di contenimento, recinzioni e simili).

Il PPR individua nella Tavola P4.8 sul territorio di Romentino, relativamente alle componenti naturalistico ambientali, le aree rurali di specifico interesse paesaggistico di cui all'Art. 32. In particolare si riscontrano gli areali di sistemi paesaggistici rurali di significativa omogeneità e caratterizzazione dei coltivi: le risaie e i vigneti – SV5.

Tale areale è presente a contorno del concentrato: considerando che si tratta di smarginamenti della retinatura significativi (l'edificato dell'ambito produttivo sud e dell'area Prologis a nord sono presenti da ben prima della redazione del PPR) si sottolinea l'incongruenza; con l'adeguamento al Piano Paesistico Regionale si perfezioneranno i limiti oggettivi dell'areale dei coltivi (risaia) che non può essere sovrapposto all'edificato esistente.

Le aree ricadenti nell'areale sono alle Schede 01 e 02. Per quanto riguarda la Scheda 01 l'area risulta già edificata. Per la Scheda 02 la realizzazione è sottoposta a PE, pertanto sarà redatta opportuna Verifica di valutazione ambientale mirata al corretto inserimento paesaggistico, e per la quale sono state predisposte specifiche Norme atte alla realizzazione di fasce alberate a mitigazione dell'inserimento.

Articolo 36. Tessuti discontinui suburbani (m.i. 4)

Tessuti discontinui suburbani (zone di estesa urbanizzazione in rapida evoluzione, ma non con continuità e compattezza paragonabili a quelle urbane, assetto costruito urbanizzato frammisto ad aree libere interstiziali o ad inserti di morfologie insediative specialistiche).

Indirizzi

comma 3

I piani locali garantiscono:

- a. la definizione e il rafforzamento dei bordi dell'insediamento con potenziamento dell'identità urbana attraverso il disegno di insieme del fronte costruito e delle eventuali infrastrutture adiacenti;
- b. il potenziamento della riconoscibilità e dell'identità di immagine dei fronti urbani, con particolare riferimento a quelli di maggiore fruibilità dagli assi di ingresso, con piani di riqualificazione e progetti riferiti alle "porte urbane" segnalate e alla sistemazione delle aree di margine interessate dalle nuove circonvallazioni e tangenziali, attraverso il ridisegno dei "retri urbani" messi in luce dai nuovi tracciati viari;
- c. l'integrazione e la qualificazione dello spazio pubblico, da connettere in sistema continuo fruibile, anche con piste ciclo- pedonali al sistema del verde.

Direttive

comma 5

Nelle aree di cui al comma 1 i piani locali stabiliscono disposizioni atte a conseguire:

- a. il completamento dei tessuti discontinui con formazione di isolati compiuti, concentrando in tali aree gli sviluppi insediativi necessari per soddisfare il fabbisogno di nuova residenza, compatibilmente con i caratteri distintivi dei luoghi (geomorfologici e vegetazionali), evitando il consumo di suolo in aree aperte e rurali, potenziando l'integrazione con gli ambiti urbani consolidati.
- b. la configurazione di sistemi di aree fruibili, a verde alberato, con funzione anche di connettività ambientale nei confronti dei parchi urbani, da ricreare mantenendo la maggior parte delle aree libere residuali inglobate nelle aree costruite;
- c. il mantenimento delle tracce dell'insediamento storico, soprattutto nel caso di impianti produttivi, agricoli o industriali, e delle relative infrastrutture;
- d. la ricucitura del tessuto edilizio esistente, prevedendo adeguati criteri per la progettazione degli interventi, nonché la definizione di misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale;
- e. la valorizzazione dei sistemi di ville di cui all'articolo 26 presenti all'interno dell'area;
- f. eventuali processi di rigenerazione urbana di cui all'articolo 34, comma 5.

La Tavola P4.8 del PPR individua nel territorio di Romentino, quali componenti morfologico insediative, i 'Tessuti discontinui suburbani'. Tale identificazione coincide con l'insediamento concentrico del Comune prevalentemente ad uso residenziale ad esclusione del Centro Storico e delle frange esterne al Centro Abitato, poli ad uso produttivo.

Scheda 3

La modifica prevista per la suddetta Scheda di Variante è coerente con gli indirizzi previsti dal comma 3, già perseguiti dal PRG in quanto si definiscono e rafforzano bordi dell'insediamento con potenziamento dell'identità urbana attraverso il disegno di insieme, potenziando la riconoscibilità e l'identità del fronte urbano omogeneo di tipo produttivo. L'attività esistente è in espansione e richiede un piccolo ampliamento anche ai fini della riorganizzazione degli spazi interni ed esterni.

Il PRGC 2000 prevede interventi nei tessuti di cui al presente articolo quali il completamento di aree parzialmente edificate o non edificate in lotti interclusi, e il riuso di aree abbandonate con finalità di completare il tessuto urbano esistente favorendo la ricucitura dei tessuti marginali informi.

Le NTA del PRGC 2000 sono coerenti con le Direttive. Nello specifico, per le modifiche da 'aree produttive consolidate' a si richiamano:

TITOLO III CLASSIFICAZIONE DEGLI USI DEL SUOLO

Per la modifica della Scheda 3 ricadente in 'aree produttive consolidate' si richiamano:

CAPO 5° D: AREE DESTINATE A INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E ASSIMILABILI

- Art. 3.5.1 Norme generali
- Art. 3.5.2 D2: Aree produttive consolidate

Articolo 37. Insediamenti specialistici organizzati (m.i. 5)

Insediamenti specialistici organizzati (aree urbanizzate per usi non residenziali).

Originati prevalentemente ex novo a margine degli insediamenti urbani compatti, connesse al resto del territorio solo attraverso allacci infrastrutturali.

Direttive

comma 4

Per le aree di cui al comma 1 i piani territoriali provinciali e i piani locali stabiliscono disposizioni, tenendo conto dei seguenti criteri:

- a. sono ammissibili interventi di riuso, completamento e ampliamento in misura non eccedente al 20% della superficie utile lorda preesistente all'adozione del Ppr oppure, se in misura maggiore, subordinatamente alle seguenti condizioni:
 - I. siano ricompresi in progetti estesi alla preesistenza e volti al perseguimento degli obiettivi di cui al comma 2;
 - II. rientrino in un ridisegno complessivo dei margini, degli spazi pubblici, delle connessioni con il sistema viario, del verde e delle opere di urbanizzazione in genere, indirizzato a una maggiore continuità con i contesti urbani o rurali, alla conservazione dei varchi, nonché al contenimento e alla mitigazione degli impatti;
- b. eventuali nuove aree per insediamenti specialistici possono essere previste dai piani territoriali provinciali e dai piani locali, in funzione dell'area di influenza, localizzate prioritariamente all'esterno dei beni paesaggistici e in modo da non pregiudicare la salvaguardia delle componenti tutelate ai sensi delle presenti norme, e tali da rispettare le seguenti condizioni:
 - I. sia dimostrata l'impossibilità di provvedere al reperimento delle superfici necessarie attraverso il riordino, il completamento e la densificazione dell'esistente;
 - II. non interferiscano con i varchi con i corridoi di connessione ecologica o con aree di particolare capacità d'uso o pregio per le coltivazioni tipiche, di cui agli articoli 20, 32 e 42;
 - III. non determinino la necessità, se non marginale, di nuove infrastrutture o incrementi della frammentazione ecosistemica e paesaggistica;
 - IV. sia prevista la contestuale realizzazione di adeguate aree di verde pubblico o a uso pubblico, per mitigare o compensare gli impatti paesaggistici ed ambientali.

comma 5

Ai fini del recupero e della riqualificazione delle aree produttive costituiscono riferimento per la progettazione degli interventi le linee guida per le Aree produttive ecologicamente attrezzate (Apea), adottate con DGR 28 luglio 2009, n. 30-11858.

comma 6

I piani locali possono prevedere la riconversione degli insediamenti specialistici organizzati mediante i processi di rigenerazione urbana di cui all'articolo 34 comma 5.

La Tavola P4.8 del PPR individua nel territorio di Romentino, quali componenti morfologico-insediative, gli 'Insediamenti specialistici organizzati' per usi non residenziali.

Nel caso specifico sia l'area Prologis (scheda 1) e l'area Ovest (scheda 2) sono ben individuate. Sono anche individuate l'ambito produttivo sud, la quota Ex Stalla Sociale, ecc.

La Norma prevista ex novo per l'area a logistica nell'Area Ovest è coerente con le Direttive, in particolare non si determina la necessità, se non marginale, di nuove infrastrutture o incrementi della frammentazione ecosistemica e paesaggistica ed è prevista la contestuale realizzazione di adeguate aree di verde pubblico o a uso pubblico, per mitigare o compensare gli impatti paesaggistici ed ambientali. La norma richiama il riferimento per la progettazione degli interventi le linee guida per le Aree produttive ecologicamente attrezzate (Apea), adottate con DGR 28 luglio 2009, n. 30-11858.

Articolo 40. Insediamenti rurali (m.i. 10, 11, 12, 13, 14, 15)

Sono presenti sul territorio di Romentino, e pertanto nelle Schede della Variante, esclusivamente:

- m.i. 10 aree rurali di pianura o collina (tema areale costituito da ampie zone rurali):

Direttive

comma 5

Entro le aree di cui al presente articolo la pianificazione settoriale (lettere b., e.), territoriale provinciale (lettere f., g., h.) e locale (lettere a., b., c., d., f., g., h.) stabilisce normative atte a:

- a. disciplinare gli interventi edilizi e infrastrutturali in modo da favorire il riuso e il recupero del patrimonio rurale esistente, con particolare riguardo per gli edifici, le infrastrutture e le sistemazioni di interesse storico, culturale, documentario;
- b. collegare gli interventi edilizi e infrastrutturali alla manutenzione o al ripristino dei manufatti e delle sistemazioni di valenza ecologica e/o paesaggistica (bacini di irrigazione, filari arborei, siepi, pergolati, ecc.);
- c. contenere gli interventi di ampliamento e nuova edificazione non finalizzati al soddisfacimento delle esigenze espresse dalle attività agricole e a quelle a esse connesse, tenuto conto delle possibilità di recupero o riuso del patrimonio edilizio esistente e con i limiti di cui alla lettera g;
- d. disciplinare gli interventi edilizi in modo da assicurare la coerenza paesaggistica e culturale con i caratteri tradizionali degli edifici e del contesto;
- e. disciplinare, favorendone lo sviluppo, le attività agrituristiche e l'ospitalità diffusa, l'escursionismo e le altre attività ricreative a basso impatto ambientale;
- f. definire criteri per il recupero dei fabbricati non più utilizzati per attività agro-silvo-pastorali, in coerenza con quanto previsto dalla l.r. 9/2003;
- g. consentire la previsione di interventi eccedenti i limiti di cui al punto f. qualora vi sia l'impossibilità di reperire spazi e volumi idonei attraverso interventi di riqualificazione degli ambiti già edificati o parzialmente edificati, affrontando organicamente il complesso delle implicazioni progettuali sui contesti investiti; in tali casi gli interventi dovranno comunque non costituire la creazione di nuovi aggregati, ma garantire la continuità con il tessuto edilizio esistente e prevedere adeguati criteri progettuali, nonché la definizione di misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale;
- h. consentire la previsione di interventi infrastrutturali di rilevante interesse pubblico solo a seguito di procedure di tipo concertativo (accordi di programma, accordi tra amministrazioni, procedure di copianificazione), ovvero se previsti all'interno di strumenti di programmazione regionale o di pianificazione territoriale di livello regionale o provinciale, che definiscano adeguati criteri per la progettazione degli interventi e misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale.

La Tavola P4.8 del PPR individua nel territorio di Romentino, quali componenti morfologico-insediative, le 'Insediamenti rurali', nello specifico quelle 'rurali di pianura o collina'. Tale identificazione comprende la maggior parte del territorio comunale ad esclusione delle aree edificate, insediamenti urbani e suburbani, secondo la suddetta definizione, e coincide prevalentemente con le 'Aree agricole' di cui all'Art. 3.6.1 e 3.6.2 delle NTA del PRG vigente, comprese le 'aree pre-Parco' e 'Parco naturale della Valle Ticino'.

Nel PPR l'individuazione delle diverse morfologie insediative si basa sull'interpretazione dello stato dei luoghi rilevato dalle foto aeree e da cartografie, aggiornate al 2005-2009, integrato con l'inserimento di alcuni interventi d'interesse regionale, previsti dagli strumenti urbanistici approvati e in fase di attuazione o dalla programmazione regionale.

Per quanto riguarda le Schede 1 e 4 interessate da queste componenti valgono le medesime considerazioni svolte per il precedente Art. 20.

Il PPR nelle identificazioni delle componenti non risulta allineato con le realizzazioni degli ultimi 10 anni che identificherebbero altri limiti morfologici dell'edificato. In sede di adeguamento del PRG al PPR sarà evidenziata questa difformità e sistemata con la procedura di condivisione ed approvazione regionale. In particolare l'area di cui alla Scheda 1 per le parti in cui sono stati realizzati il cavalcaferrovia e gli snodi viabilistici di raccordo con la viabilità principale, l'accesso alla Prologis e gli standard a parcheggio sono aree decisamente compromesse e infrastrutturate.

La modifica proposta per la scheda 4 di ridefinizione della categoria produttiva consente di realizzare attività meno impattanti di quelle previste nel PRG vigente. L'area è comunque ben attrezzata, ai bordi dell'abitato su viabilità principale. La ridefinizione della funzione produttiva risulta comunque coerente in quanto il nuovo intervento produttivo, sottoposto in modo omogeneo all'intero ambito a SUE, conferma quanto già previsto in PRG, non crea nuovi aggregati di edificazione ma garantiscono la continuità con il tessuto esistente. Le NTA del PRG prevedono adeguati criteri progettuali comprese le definizioni di misure mitigative e compensative.

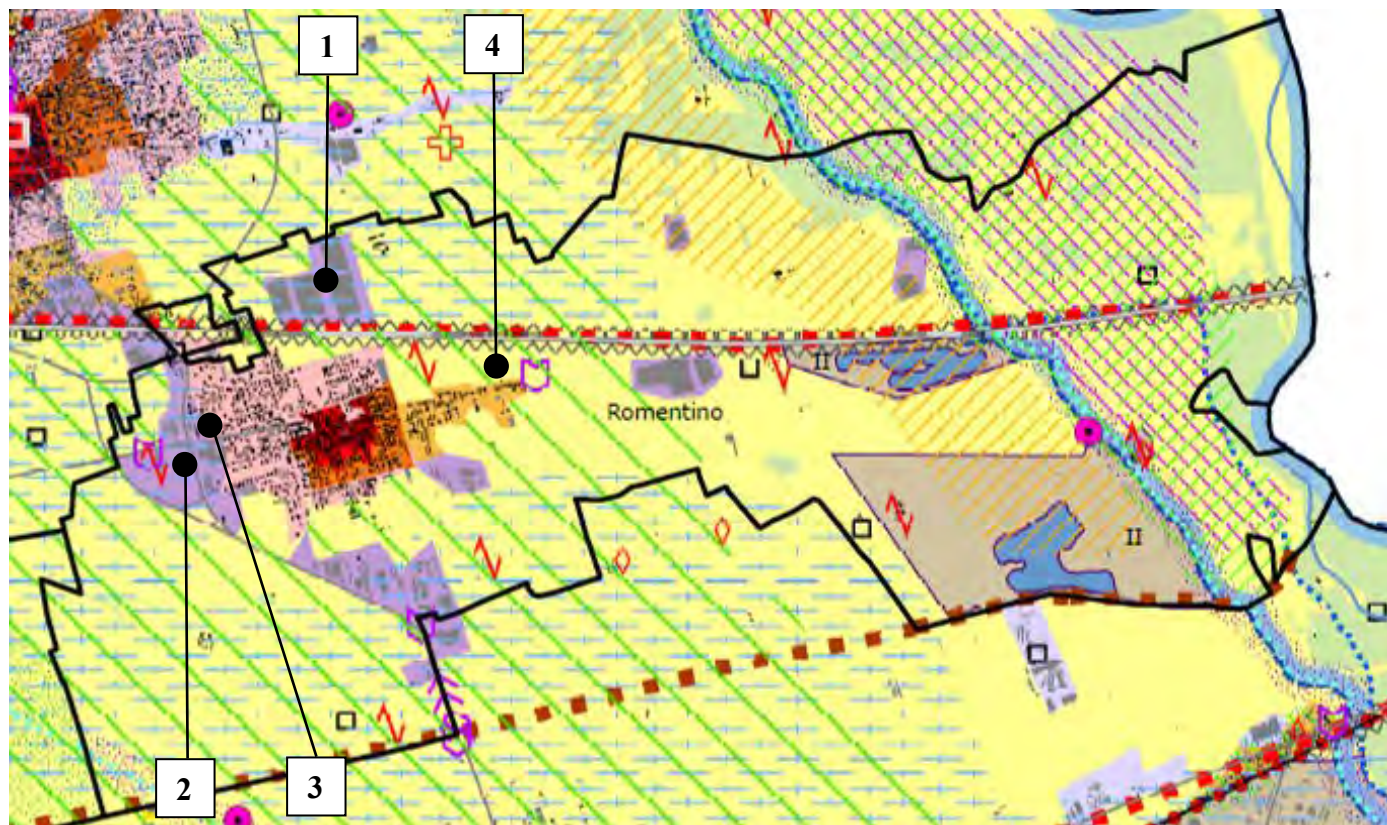
Si rimanda alle successive schede di approfondimento.

Schede di approfondimento

NB. Sono state redatte singole schede con i relativi estratti per ogni modifica proposta con Variante. Tenuto conto dell'analisi precedente e dell'uniformità di argomento per la maggior parte di esse l'ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITÀ CON LA NORMATIVA DEL PPR e le CONCLUSIONI sono state riportate in calce ad esse una tantum, raggruppate per argomenti omogenei.

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA SUL TERRITORIO COMUNALE DEGLI AMBITI OGGETTO DI APPROFONDIMENTO

Estratto Tav. P4.8 – Scala 1:50.000



Lo stralcio della tavola P4.8 evidenzia le componenti paesaggistiche sulle aree di intervento che saranno unicamente analizzate:

Scheda 4	 Aree di elevato interesse agronomico (art. 20)
Schede 1, 2	Aree rurali di specifico interesse paesaggistico (art. 32):  Sistemi paesaggistici rurali di significativa omogeneità e caratterizzazione dei coltivi: le risaie
Scheda 3	 Tessuti discontinui suburbani (art. 36) m.i.4
Schede 1, 2	 Insediamenti specialistici organizzati (art. 37) m.i.5
Schede 1, 4	 Aree rurali di pianura o collina (art. 40) m.i.10

NB. Gli approfondimenti seguenti riportano gli estratti della suddetta Tavola P 4-8 estrapolati dal servizio di visualizzazione di WebGis che consente l'ingrandimento rapportato a scala personalizzata. Ai fini della miglior comprensione e confronto si è scelto il rapporto illustrato a lato dell'estratto corrispondente alla barra rappresentata = 100 e 200, circa corrispondente all'estratto di PRG (non in scala) e alla foto aerea.

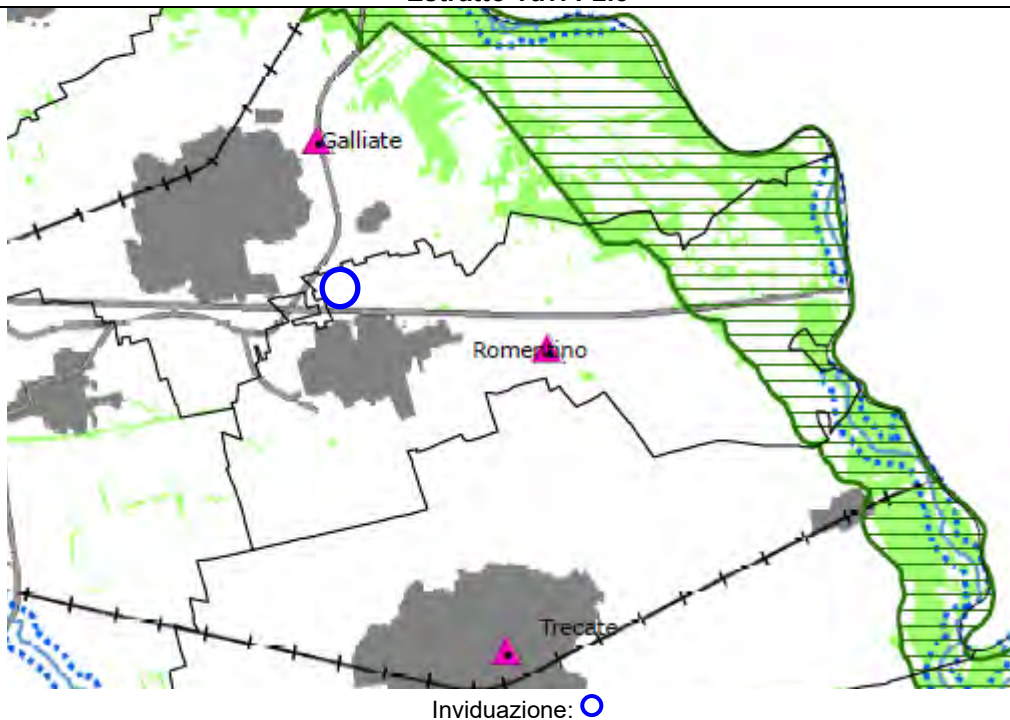
Area oggetto di variante n. 1

Descrizione dell'area: Trattasi dell'area logistica Prologis completamente attuata. La Variante prevede la sua ridefinizione ad area 'consolidata' nella medesima classe urbanistica produttiva e articolazione D7, pertanto non vi sono variazioni di tipo ambientale.

Foto aerea



Estratto Tav. P2.3

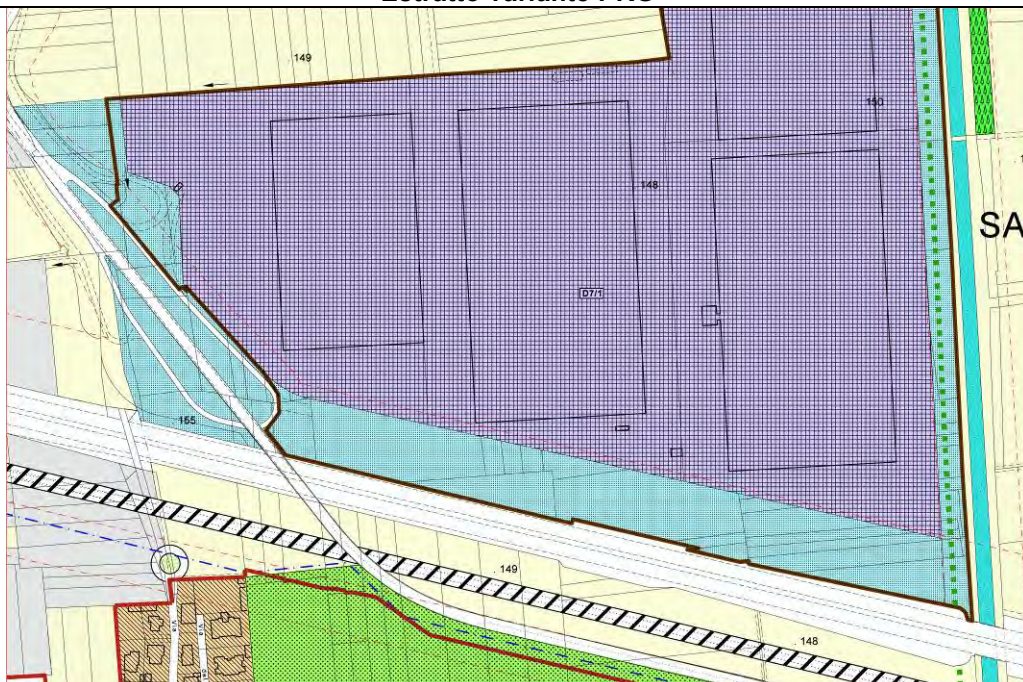


Inviduazione: 

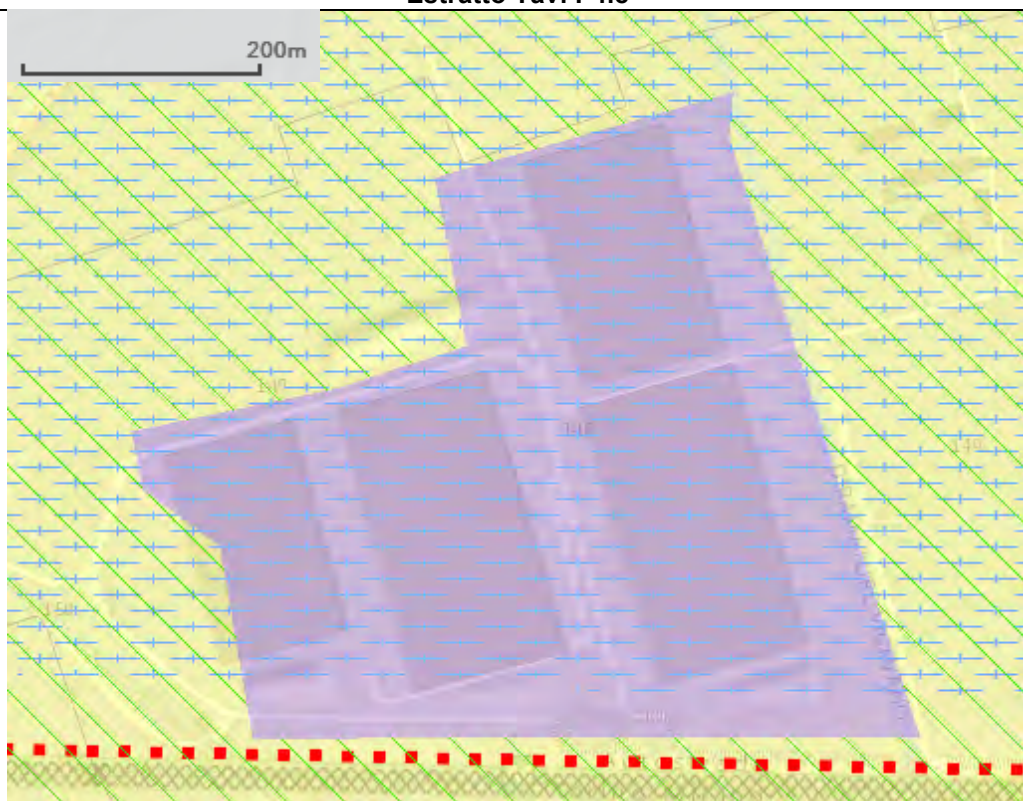
Beni paesaggistici interessati

Lo stralcio della tavola P2.3 non evidenzia la presenza di beni paesaggistici sull'area di intervento.

Estratto variante PRG



Estratto Tav. P4.8



Inviduazione: 

Componenti paesaggistiche interessate

Lo stralcio della tavola P4.8 evidenzia sull'area di intervento le seguenti prevalenti componenti paesaggistiche:

- percettivo-identitarie



Sistemi paesaggistici rurali di significativa omogeneità e caratterizzazione dei coltivi: le risaie

- morfologico-insediative



Insedimenti specialistici organizzati (art. 37) m.i.5

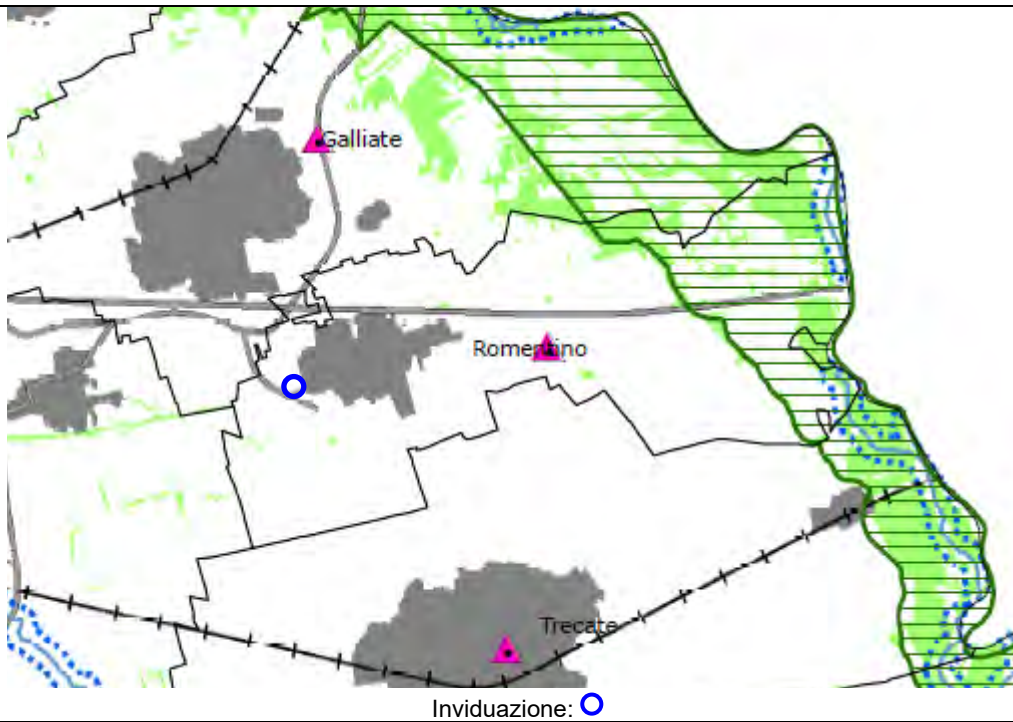
Area oggetto di variante n. 2

Descrizione dell'area: Trattasi di un'area produttiva esistente nel PRG, mai avviata fin dal suo inserimento, destinata a mix di funzioni puntualmente individuate dal 2007 (produttive, commerciali, direzionali). Attualmente coltivata, è già adeguatamente riconosciuta dal PPR con morfologia per insediamenti specialistici organizzati.

Foto aerea



Estratto Tav. P2.3

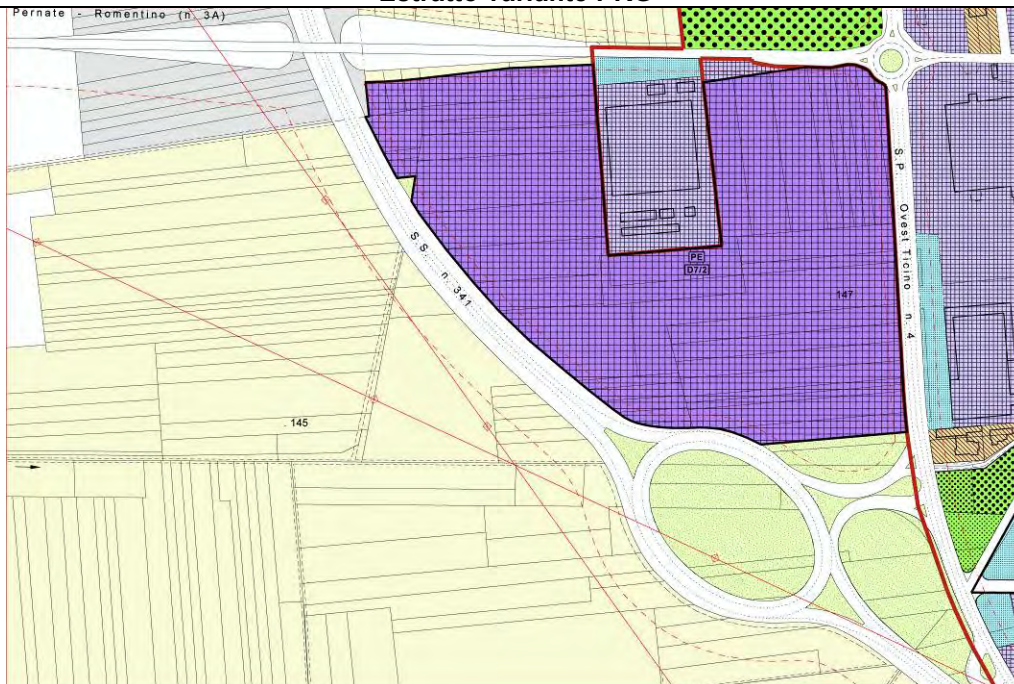


Inviduazione: ○

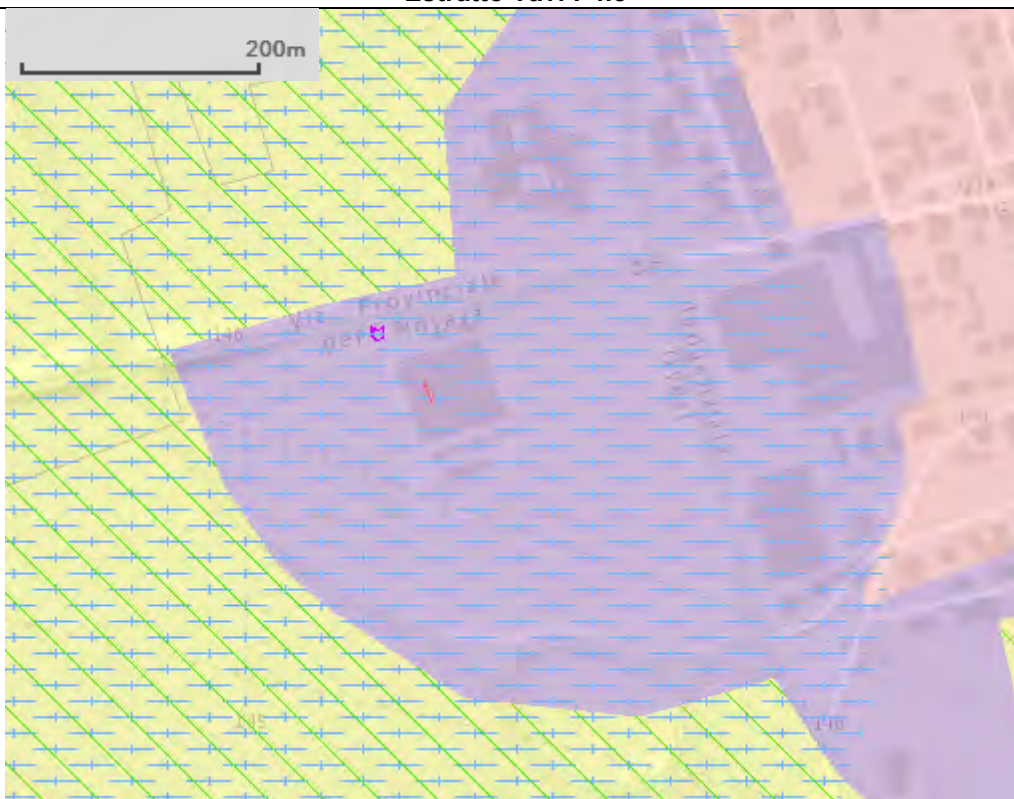
Beni paesaggistici interessati

Lo stralcio della tavola P2.3 non evidenzia la presenza di beni paesaggistici sull'area di intervento.

Estratto variante PRG



Estratto Tav. P4.8



Inviduazione: 

Componenti paesaggistiche interessate

Lo stralcio della tavola P4.8 evidenzia sull'area di intervento le seguenti componenti paesaggistiche:

- percettivo-identitarie

 Sistemi paesaggistici rurali di significativa omogeneità e caratterizzazione dei coltivi: le risaie

- morfologico-insediative

 Insediamenti specialistici organizzati (art. 37) m.i.5

Area oggetto di variante n. 3

Descrizione dell'area: Trattasi di un'area inserita nel concentrico a destinazione produttiva consolidata per la quale si prevede una piccola quota di ampliamento su aree a servizi produttivi. Non sono rilevabili specifici aspetti ambientali.

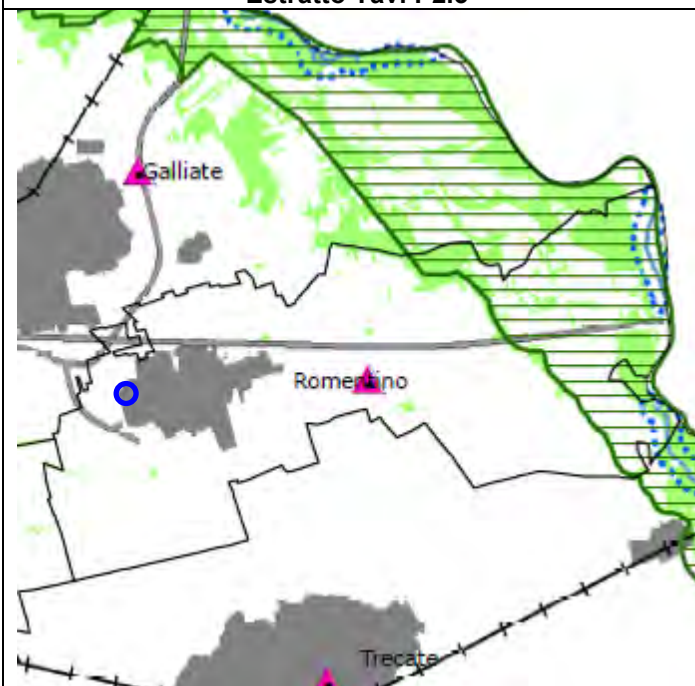
Foto aerea



Estratto variante PRG

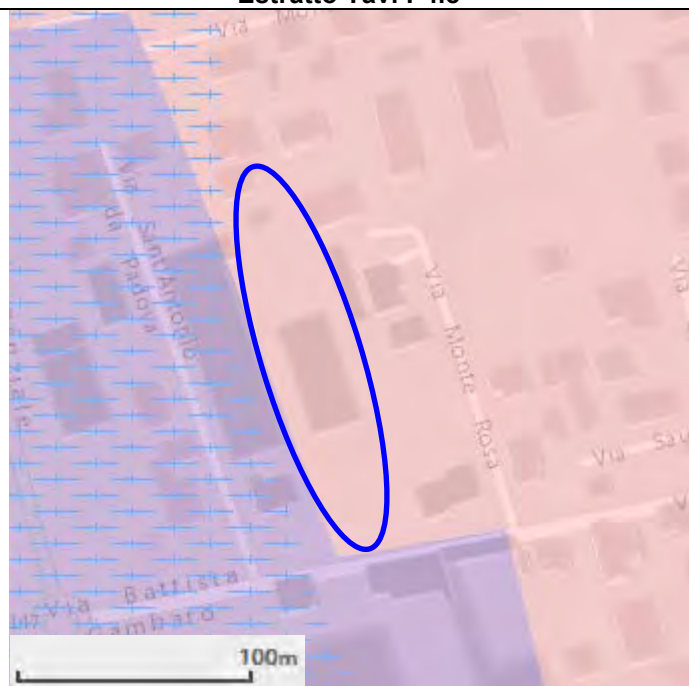


Estratto Tav. P2.3



Inviduazione: ○

Estratto Tav. P4.8



Inviduazione: ○

Beni paesaggistici interessati

Lo stralcio della tavola P2.3 non evidenzia la presenza di beni paesaggistici sull'area di intervento.

Componenti paesaggistiche interessate

Lo stralcio della tavola P4.8 evidenzia la componente paesaggistica sull'area di intervento:

- morfologico-insediative

 Tessuti discontinui suburbani (art. 36) m.i.4

Tessuti discontinui suburbani (zone di estesa urbanizzazione in rapida evoluzione, ma non con continuità e compattezza paragonabili a quelle urbane, assetto costruito urbanizzato frammisto ad aree libere interstiziali o ad inserti di morfologie insediative specialistiche).

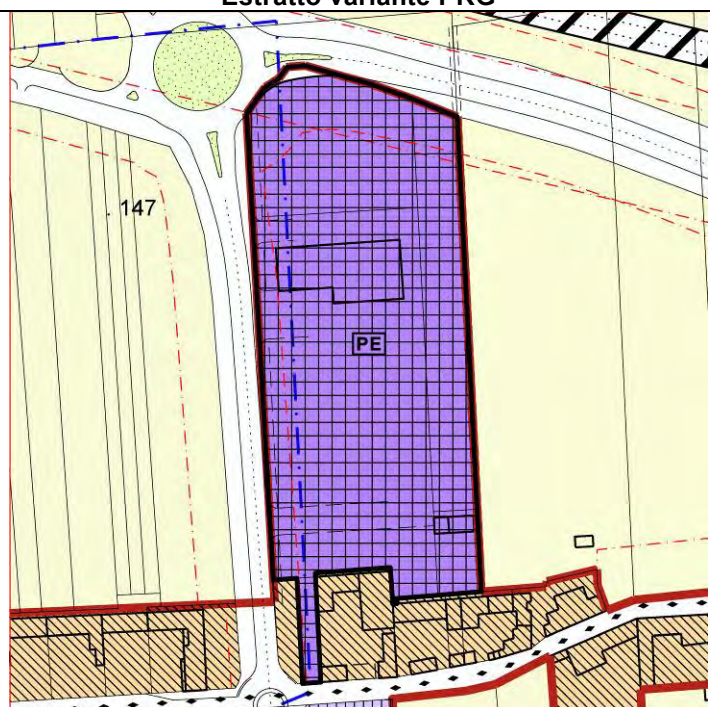
Area oggetto di variante n. 4

Descrizione dell'area: Trattasi di un'area produttiva già inserita in PRG ai margini dell'abitato, dismessa da tempo, per la quale si ridefinisce l'articolazione a destinazione produttiva omogenea, ripermetrando complessivamente l'ambito a pianificazione esecutiva ai fini di una corretta progettazione urbanistica e ambientale.

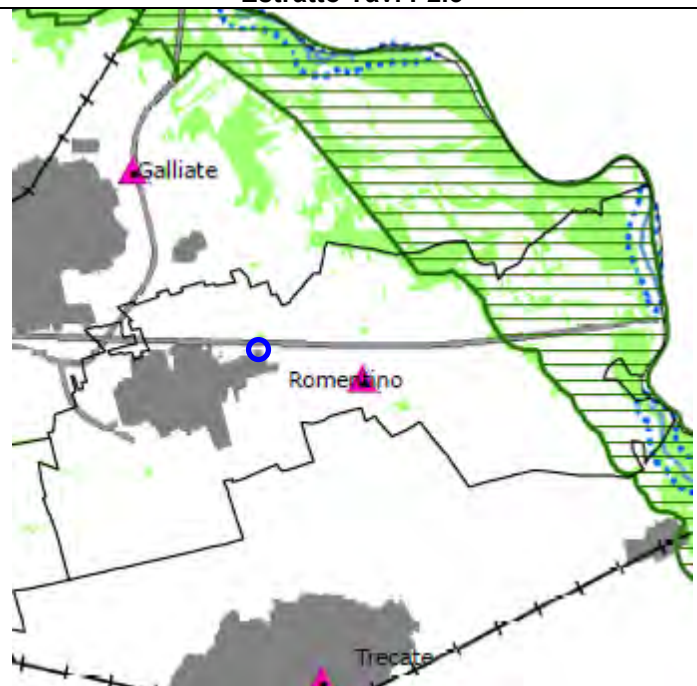
Foto aerea



Estratto variante PRG

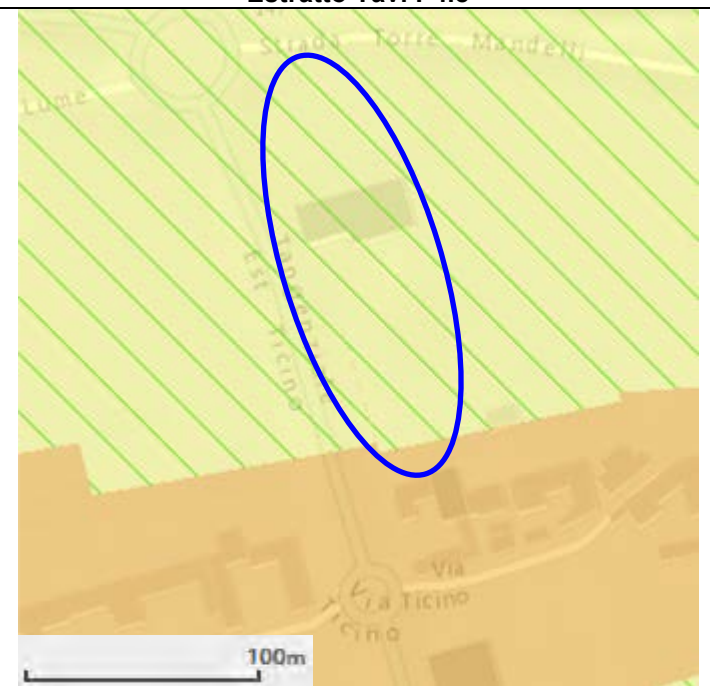


Estratto Tav. P2.3



Inviduazione: ○

Estratto Tav. P4.8



Inviduazione: ○

Beni paesaggistici interessati

Lo stralcio della tavola P2.3 non evidenzia la presenza di beni paesaggistici sull'area di intervento.

Componenti paesaggistiche interessate

Lo stralcio della tavola P4.8 evidenzia sull'area di intervento le seguenti componenti paesaggistiche:

- naturalistico-ambientali



Aree di elevato interesse agronomico (art. 20)

- morfologico-insediative (prevalenti)



Aree rurali di pianura o collina (art. 40) m.i.10

ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITÀ CON LA NORMATIVA DEL PPR
CONCLUSIONI
La Variante, attraverso le NTA del PRG, provvede a disciplinare la rigenerazione e trasformazione urbana con la sostituzione il riuso e la riqualificazione dell'ambiente costruito nell'ottica della sostenibilità ambientale, di contenimento del consumo di suolo, di valorizzazione paesaggistica e architettonica del contesto. Le modifiche proposte sono coerente con gli Indirizzi e le Direttive del PPR.

3.4 OPERE DI URBANIZZAZIONE: SITUAZIONE ESISTENTE

Le aree oggetto di variante interessano aree interne o contigue al centro e/o ai nuclei abitati, comunque tutte dotate (o con modeste tratte da completare/allacci da realizzare) di opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali.

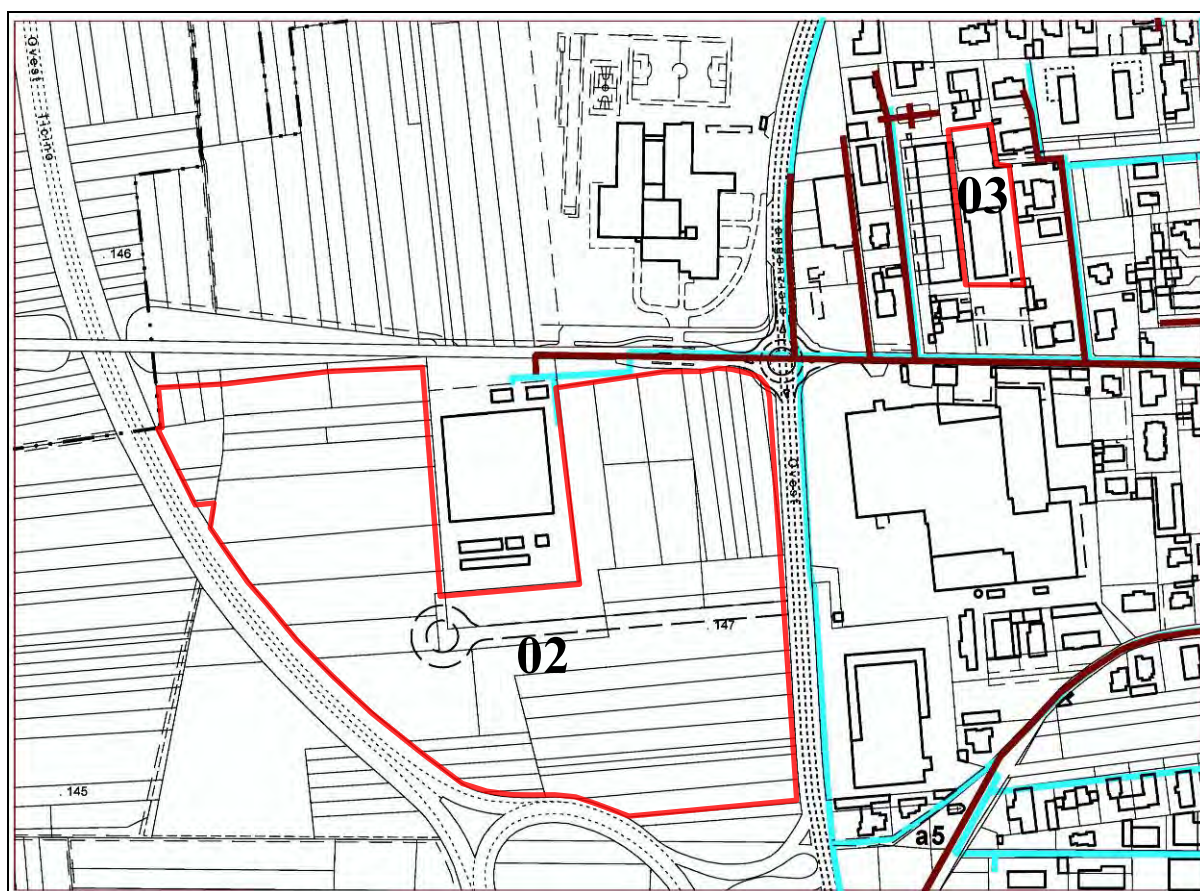
Per facilità di lettura gli ambiti oggetto di Variante vengono rappresentati in estratti con evidenziate le reti fognaria, idrica, gas-metano e pubblica illuminazione con colorazioni differenti raggruppate a coppia (A. fogna-acquedotto e B. gas-illuminazione).

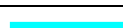
Gli estratti vengono illustrati in due macro-zone: rispettivamente 1. riguarda la zona ovest con riferimento alla Scheda **02** e **03**, 2. riguarda la zona est con riferimento alla Scheda di Variante **04**.

Non sono stati redatti a stralcio delle urbanizzazioni di contorno all'area Logistica Prologis (Scheda 01) in quanto consolidata, urbanizzata e per la quale non si prevedono incrementi significativi ma interventi prevalenti di manutenzione a differenza delle altre schede per le quali sono previsti in variante ampliamenti o nuovi progetti urbanistici.

Si precisa che gli estratti riportano la situazione delle reti con documenti ricevuti dall'Ufficio Tecnico fino al 2016 (fornite da Enti gestori) in relazione all'aggiornamento delle Tavole di PRG; tali tracciati saranno da verificare ai fini del riscontro oggettivo delle infrastrutture presenti.

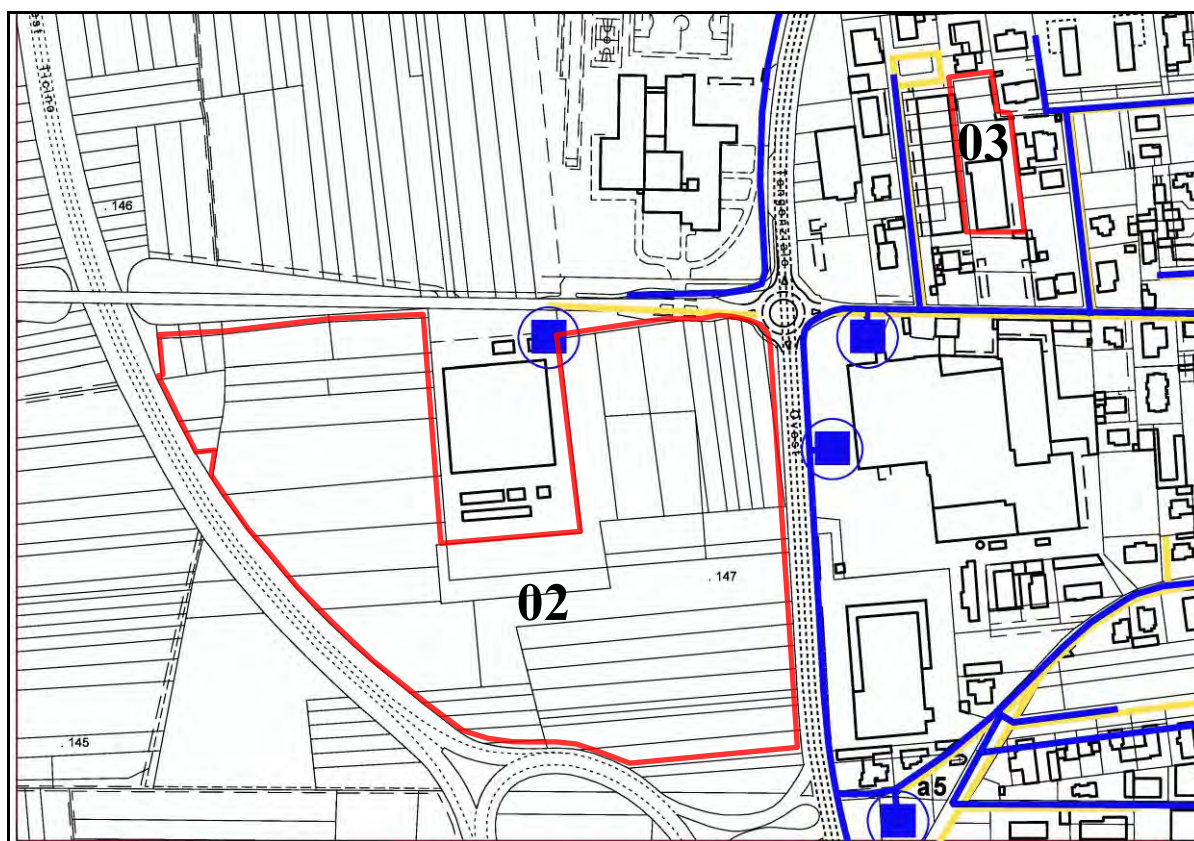
A1. fogna-acquedotto Scheda **02** e **03**



	Rete acquedotto
	Rete fogna

Estratto catastale con opere di urbanizzazione: rete acqua, rete fogna
--

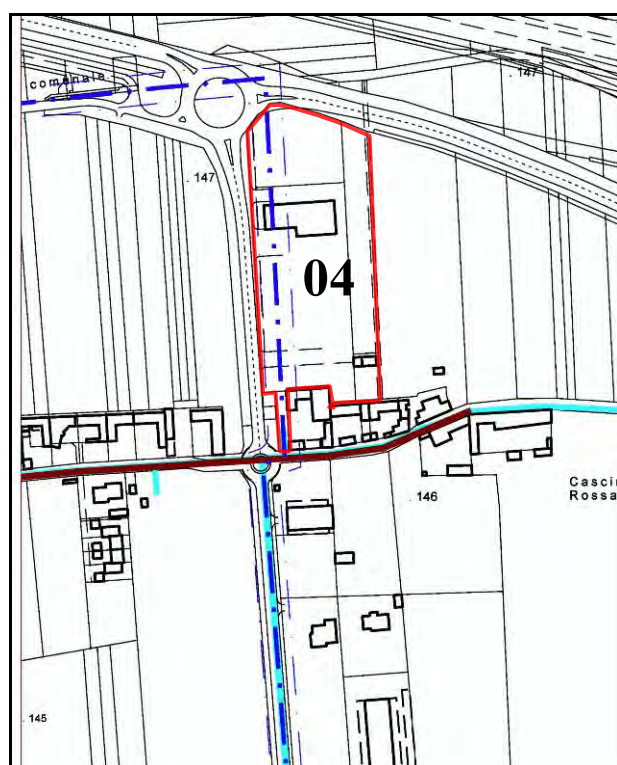
B1. gas - illuminazione Scheda 02 e 03



- Rete gas
- Rete pubblica illuminazione.
- Centralina di riduzione

Estratto catastale con opere di urbanizzazione:
rete gas, rete pubblica illuminazione

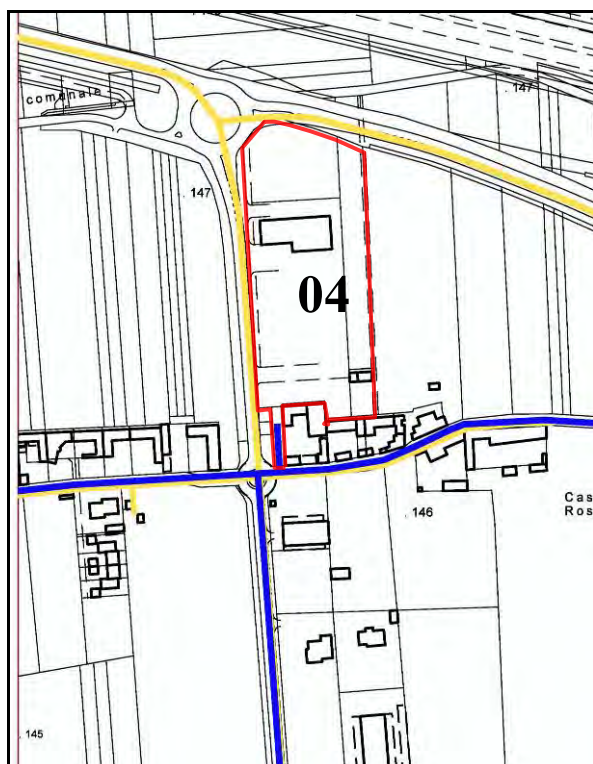
A2. fogna-acquedotto Scheda 04



- Rete acquedotto
- Rete fogna
- - Collettore consortile

Estratto catastale con opere di urbanizzazione: rete acqua, rete fogna, collettore consortile

B2. gas - illuminazione Scheda 04



Estratto catastale con opere di urbanizzazione:
rete gas, rete pubblica illuminazione

— Rete gas

— Rete pubblica illuminazione.

In generale:

RETE STRADALE

Dall'approvazione del PRG la rete viaria interna è stata potenziata e completata grazie agli interventi residenziali di nuovo impianto che hanno ricucito tessuti marginali. Sono stati completati quasi del tutto i tronchi stradali esistenti conseguendo un buon livello di servizi. Sono state completate strade di collegamento tra ambiti esterni ed interni e di alleggerimento e distribuzione del traffico in alternativa ai tracciati principali esistenti.

Le aree di cui alle schede 01, 02, 03, 04 sono tutte direttamente accessibili da strade comunali/provinciali e sono situate in prossimità di esse.

RETE FOGNA

La rete è stata completata per le porzioni afferenti agli interventi di nuova realizzazione all'interno del territorio urbanizzato. Si evince in particolare il potenziamento del settore nord ovest.

Le aree di cui alla presente Variante sono tutte localizzate in settori del territorio completamente urbanizzati. Saranno necessari semplici allacci o piccoli completamenti.

La tipologia è a rete per acque bianche e acque nere.

RETE ACQUA

La rete si estende ormai per tutto il territorio urbanizzato. In particolare la rete è stata completata lungo la tangenziale ovest, nei settori nord a seguito di realizzazioni edilizie e sud per l'infrastrutturazione del comparto produttivo. Anche il settore est è stato potenziato nell'ambito della 'ex stalla sociale' e lungo la Via del Fossale.

Attualmente sono in attività tre pozzi idropotabili a servizio del Comune di Romentino: Pozzo P1 – "Via Cardana"; Pozzo P2 – "Via Galliate"; Pozzo P3 – "Via Guzzafame".

Nessuna delle aree oggetto di variante ricade nelle fasce dei tre pozzi.

RETE GAS

La fornitura di gas è uniformemente diffusa per il territorio comunale. Come per la rete dell'acquedotto, è stata completata lungo la tangenziale ovest, nei settori nord a seguito di realizzazioni edilizie e sud per l'infrastrutturazione del comparto produttivo. Il settore est è stato potenziato nell'ambito della 'ex stalla sociale' e lungo la Via del Fossale.

RETE PUBBLICA ILLUMINAZIONE

La rete della pubblica illuminazione è stata potenziata nelle nuove realizzazioni a nord e ovest del concentrico. Inoltre è stata realizzata lungo la tangenziale est e la strada di gronda in parallelo all'Alta Velocità.

RETE TELEFONO

La rete si estende per tutta il territorio. Le aree residenziali in oggetto sono completamente coperte da rete e servizio.

FORNITURA DI ENERGIA ELETTRICA

La fornitura di energia elettrica è uniformemente diffusa per il territorio comunale.

ALTA TENSIONE

Con Variante parziale n. 09 e Modifica n. 1 al PRG sono stati aggiornati definitivamente i tracciati degli elettrodotti che attraversano il territorio comunale.

Per quanto riguarda le aree oggetto di modifica ed i seguenti estratti si precisa:

SCHEDA 02 – Area Produttiva Ovest

- Acquedotto:
In merito alla Scheda 02 con previsione di insediamento logistico, la rete dell'acquedotto è presente sia lungo la Strada Provinciale Ovest Ticino n. 4, sia lungo la Strada Provinciale Pernate – Romentino n. 3A a partire dalla Ditta Molina Brevetti. L'area è pertanto allacciabile all'infrastruttura esistente.
- Fognatura:
La rete della fognatura è presente sulla Strada Provinciale Pernate – Romentino n. 3A a partire dal Molina con direzione del flusso verso Via Gambaro.
- Gas:
L'infrastruttura è presente Strada Provinciale Pernate – Romentino n. 3A, a partire dalla Ditta Molina Brevetti dove si trova una centralina di riduzione di pressione, e prosegue lungo la Tangenziale Ovest verso nord.
- Illuminazione:
La rete comunale della pubblica illuminazione è presente a partire dalla Ditta Molina Brevetti e prosegue su Via Gambaro. L'illuminazione sulle Strade Provinciali e Statali, pur se presenti, non sono riportate negli stralci in quanto di competenza degli Enti proprietari delle Strade.

SCHEDA 03 – Area produttiva Legoplast

- Acquedotto, Fognatura, Gas, Illuminazione:
La Ditta Legoplast esistente è già allacciata alla rete acquedottistica, fognaria, del gas presente al contorno. L'accesso alla Ditta avviene da Via Monviso, che è servita da tutte le reti, compresa l'illuminazione stradale.

SCHEMA 04 – Area Produttiva Via Ticino

- Acquedotto, Fognatura, Gas, Illuminazione:

Sulla Via Ticino in prossimità dell'area sono presenti le reti di acquedotto, fognatura, gas e illuminazione, pertanto sono necessari dei semplici allacci a completamento di quelli già in essere. In particolare l'area risulta essere interessata dal passaggio del collettore consortile. L'illuminazione pubblica è presente anche sull'intera Tangenziale Nord, di proprietà comunale, che lambisce l'area sul lato ovest.

4 QUADRO DI RACCORDO CON IL PIANO REGOLATORE VIGENTE

4.1 CORRELAZIONI CON LA PIANIFICAZIONE COMUNALE

Con la variante sono confermati i criteri informativi ed i metodi di impostazione generali adottati nella formazione del nuovo PRGC 2000. L'interazione delle scelte di variante con le scelte di piano regolatore sono pertanto da intendere come adeguamenti o integrazioni necessarie non interferenti con quanto già pianificato ma che, in ogni caso, sono stati verificati con le previsioni del PRGC per accertarne le interazioni.

Le verifiche di cui al presente capitolo sono svolte prevalentemente in relazione alle aree produttive essendo unica la tematica affrontata nella presente Variante.

Dopo l'approvazione regionale della Variante n. 1, strutturale, e successivamente delle Varianti n. 2, 3, 4, 5, 6, 9 tutte parziali, risultano i seguenti elementi strutturali e di consistenza a cui far riferimento.

Sia la Variante n. 7 (variante automatica), che la Variante n. 8 (Variante SUAP) e n. 10 (variante automatica) non hanno modificato l'impianto e la strutturazione del PRGC e sono state redatte senza alcuna verifica dimensionale essendo, per legge, avulse da verifiche.

Pertanto per le verifiche dimensionali, si è fatto riferimento al quadro riportato nella Variante n. 9 ed alle sue tabelle, quali elementi certificati di riferimento, ai fini di verificare il rispetto delle soglie prescritte dall'art. 17, comma 5°, della LR 56/77 s.m.i., valide fino alla formazione di un nuovo PRG o di una variante generale.

AREE RESIDENZIALI E CAPACITÀ INSEDIATIVA (da PRGC approvato)

La capacità insediativa teorica, di 7.111 abitanti - vani come da progetto definitivo di piano, successivamente confermata (a seguito delle osservazioni regionali), è stata ridotta a 6.923 abitanti - vani (stralci ex officio).

È questo ultimo dato **(6.923 abitanti teorici/vani)** che attesta la capacità insediativa approvata dalla Regione alla quale fare riferimento per eventuali verifiche e calcoli.

Ai sensi dell'art. 17, comma 5°, della LR 56/77 s.m.i., sono ammissibili aumenti della capacità insediativa residenziale non superiore al 4% di quella prevista e a seguito di esaurimento della stessa; sono pertanto possibili, con varianti parziali motivate, incrementi non superiori a 277 abitanti teorici.

AREE A STANDARD (da PRGC approvato)

La dotazione di servizi, di mq 268.785 pari allo standard di 37,80 mq/abitante come da progetto definitivo di piano, successivamente confermata (a seguito delle osservazioni regionali), è stata ridotta a mq 265.224 pari a 38,31 mq/abitante (a seguito degli stralci ex officio).

Con Variante n. 9, è stato rilevato e sistemato un errore di riporto materiale, influente ai fini delle complessive quantità, che ha allineato il dato a mq 265.021 pari a 38,28 mq/abitante.

Sono pertanto questi ultimi dati (**mq 265.021 pari a 38,28 mq/abitante**) i valori della dotazione e lo standard approvati dalla Regione da tenere come riferimento per eventuali verifiche.

Quadro 2 - VERIFICA DEGLI STANDARDS (da PRGC approvato)							
	Capacità insediativa residenziale teorica: 6.923	VALORI STANDARD LEGGE REGIONALE		VALORI P.R.G.C.			DOTAZIONE per abitante mq/ab
		mq/ab	mq	Esistenti mq	Progetto mq	TOTALE mq	
1	A LIVELLO COMUNALE						
a	AREE PER L'ISTRUZIONE	5,00	34.615	51.930	0	51.930	7,50
b	AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE	5,00	34.615	14.454	23.014	37.468	5,41
c	AREE PER SPAZI PUBBLICI A PARCO, GIOCO, SPORT	12,50	86.538	25.939	107.674	133.613	19,30
d	AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI	2,50	17.308	9.262	32.748	42.010	6,07
	TOTALE	25,00	173.075	101.585	163.436	265.021	38,28

È ammesso, con varianti parziali, ridurre la quantità globale delle aree per servizi per non oltre 0,5 mq/abitante, nel rispetto comunque dei valori minimi della stessa legge, o aumentare non oltre 0,5 mq/abitante la quantità globale delle aree a servizi solo nel caso in cui si deve riportare la quota dei servizi ai minimi previsti di legge.

Sono pertanto ammissibili riduzioni non superiori a mq 3.470 (mq 261.551 totali) con una dotazione di 37,78 mq/abitante ed aumenti di mq 3.453 (mq 268.474 totali) con una dotazione di 38,78 mq/abitante.

AREE PRODUTTIVE (da PRGC approvato e con variante strutturale n. 1)

Le aree produttive, commerciali, terziarie, ricettivo - alberghiere, a seguito delle modificazioni ex officio, (stralcio di mq 15.388) e della Variante n. 1 (strutturale), sono state ricalcolate.

Tralasciando dai conteggi le aree commerciali - terziarie - ricettive ricomprese nei tessuti residenziali, che non sono a specifica destinazione e per le quali vale il regime della ammissibilità e non della obbligatorietà (circa mq 13.000 di superficie utile lorda), risulta:

CONSISTENZE DA PIANO APPROVATO COMPRESA VARIANTE STRUTTURALE n. 1			St	6% St	Medesima destinazione
D1	Aree produttive consolidate	mq	251.092	15.065	30.747
D2	Aree produttive di nuovo impianto	mq	214.466	12.868	
D3	Aree per il servizio ausiliario del trasporto merci	mq	6.142	369	
D4	Aree produttive isolate	mq	40.743	2.445	
D7	Aree per la piattaforma logistica	mq	269.150	16.149	16.149
	Totale superficie territoriale (s. complessiva):	mq	781.593	46.896	46.896

Erano pertanto possibili, con varianti parziali motivate, incrementi complessivi non superiori a **mq 46.896** di superficie territoriale (pari al 6% di quanto previsto) di cui mq 30.747 di aree classe D1, D2, D3, D4 e mq 16.149 di aree classe D7; essi costituivano limiti dimensionali inderogabili e si intendono riferiti all'intero arco di validità temporale del piano.

4.2 EVOLUZIONE DEL PIANO CON LE SUCCESSIVE VARIANTI

La **Variante n. 1**, strutturale, non ha modificato le consistenze azionate (aree residenziali, aree a standard) incidendo solo sulle aree produttive con il nuovo riconoscimento delle D7 aree per la piattaforma logistica come da tabella.

La **Variante n. 2**, parziale, ha previsto (con aggiornamento dei dati al progetto definitivo e quindi con stralcio di area D2 - individuazione n. 6 di mq 5.884 - e area D4 - individuazione n. 8 di mq 4.115 - in accoglimento delle osservazioni provinciali) la seguente previsione:

- Aree residenziali: confermate
- Aree standard: confermate
- Aree D2: mq + 15.060 (rispetto ai + 20.944 del progetto preliminare)
di cui mq 1.640 a standard produttivi
- Aree D4: mq - 4.850 riclassificate agricole
mq + 8.507 nuovo inserimento (rispetto ai + 12.622 del p.p.)
saldo mq + 3.657
- Aree a verde privato: mq + 3.610
- Aree agricole: mq + 4.850 da riclassificazione, mq - 32.326 riclassificate.

Con **Variante n. 3**, parziale, sono state recuperate mq 4.950 di aree produttive D.2, compresi nelle quantità disponibili e derivanti dalla diminuzione della D.2 interessata dalla Variante, che concorrono ad aumentare la disponibilità di aree produttive.

Con **Variante n. 4** è stato confermato il quadro della Variante n. 3.

Con **Variante n. 5** è stato confermato il quadro ex ante.

Con **Variante n. 6** le modificazioni sono relative a:

- Aree del Nucleo antico: - mq 1.650 (1.460 + 190)
- Aree residenziali consolidate: + mq 190
- Aree standard (parcheggio): + mq 780
- Aree standard (interesse comune): + mq 680

- Aree D1: mq + 48.907 (riclassificate) di cui mq 10.047 a servizi
- Aree D2: mq - 48.907 (riclassificate)

Si evidenzia che con Variante n. 6, (unica delle varianti ad avere modificato la consistenza delle aree residenziali in riduzione), la St (Superficie territoriale) totale passa da mq 826.400 a mq 824.940. Questa quantità sarà assunta per i conteggi della presente variante.

Con **Variante n. 7**, automatica (ai sensi dell'art. 8 della LR 26/2016) ha modificato i dati relativi alle superfici normate all'Art. 3.5.6 e denominate 'D5: Aree per attività estrattive (cave)', conteggiate nel fascicolo 'PR C' Schede di quantificazione dei dati urbani e tabelle di calcolo negli ALTRI USI, ovvero 'Usi estrattivi: aree per coltivazione di cave e pozzi Agip'. Si riporta il dato, relativo all'ampliamento approvato pari a mq 460.101.

Con **Variante n. 8**, redatta con procedura semplificata SUAP, le modifiche sono relative all'inserimento di aree produttive di nuovo impianto per una superficie pari a mq 16.689.

Si evidenzia che le modifiche relative alla Variante n. 7 e n. 8 non hanno modificato l'impianto e la strutturazione del PRGC e sono state redatte senza alcuna verifica dimensionale essendo, per legge, avulse da verifiche.

Con **Variante n. 9**, parziale, le modificazioni sono state relative a varie riclassificazioni e a una quota di inserimento residenziale a completamento:

- Aree residenziali:	+ 13.719 mq
- Aree standard pubblici/uso pubblico:	- 938 mq
- Aree produttive consolidate D1:	- 5.361 mq
- Aree a standard ad uso produttivo	+ 502 mq
- Aree agricole	- 9.151 mq

La **Variante n. 10**, automatica, è stata redatta per l'insediamento di un impianto per la produzione di biometano da biomasse di origine agricola, in area agricola, avulse da verifiche.

Pertanto si riporta il seguente quadro:

AREE RESIDENZIALI

Le uniche Varianti che hanno comportato modifiche alla classificazione residenziale sono state la Variante n. 6 e l'ultima Variante n.9.

A seguito della Variante n.6, che ha modificato la consistenza delle aree residenziali in riduzione, la St (Superficie territoriale) totale è passata da mq 826.400 a mq 824.940, e la capacità insediativa rimasta immutata come è stato attestato nella relazione illustrativa. A seguito della Variante n. 9, che ha modificato la consistenza delle aree residenziali in incremento per mq 13.719 e +71 abitanti insediabili (+1,02%), ha portato la St a mq 838.659 e al ricalcolo dell'**ammissibilità di incremento pari a 206 abitanti ancora insediabili** per eventuali varianti parziali motivate (dati a cui far riferimento).

AREE A STANDARDS

Con Variante n. 6 le aree a standard sono incrementate di mq 1460, mentre con Variante n. 9 sono diminuite di mq 938. Pertanto restano disponibili in incremento mq 1.993 e in decremento mq 2.532, come si attesta nella seguente tabella.

ATTI PRG	Aree a standard	Mq/ab	INCREMENTO	DECREMENTO	Verifica	Verifica
	mq		Max	Max	+0,5 mq/ab	-0,5 mq/ab
			mq	mq		
PRG approvato	263.561	38,07	3453	-3470		
V. Strutturale 1	confermata		0	0		
V. Parziale 2	confermata		0	0		
V. Parziale 3	confermata		0	0		
V. Parziale 4	confermata		0	0		
V. Parziale 5	confermata		0	0		
V. Parziale 6	265.021	38,28	1460	0	0,21	
V. Parziale 9	264.083	38,15	-	-938		-0,13
DISPONIBILI			1993	-2532	0,29	0,37

AREE PRODUTTIVE

A seguito della Variante n. 6, che ha spostato all'interno della classe produttiva aree da 'nuovo impianto' a 'consolidate' si è attestato il seguente quadro:

CONSISTENZE DA PIANO APPROVATO COMPRESA VARIANTE STRUTTURALE n. 1 (E FINO ALLA VARIANTE n. 6)			St	6% St	Medesima destinazione
D1	Aree produttive consolidate	mq	299.999	18.000	30.747
D2	Aree produttive di nuovo impianto	mq	165.559	9.933	
D3	Aree per il servizio ausiliario del trasporto merci	mq	6.142	369	
D4	Aree produttive isolate	mq	40.743	2.445	
D7	Aree per la piattaforma logistica	mq	269.150	16.149	16.149
	Totale superficie territoriale (s. complessiva):	mq	781.593	46.896	46.896

Con Variante n. 9 le aree produttive non sono incrementate, bensì sono diminuite di – 5.361 mq, e aumentate per la quota a standard di mq 502, con un saldo di ST complessiva pari a – 4.859 mq.

Pertanto il quadro relativo ai possibili incrementi produttivi è stato confermato il medesimo riportato precedentemente così come attestato nella Relazione Illustrativa della Variante n. 9.

CONSISTENZE DA PIANO APPROVATO COMPRESA VARIANTE STRUTTURALE n. 1 (E FINO ALLA VARIANTE n. 9)			St	6% St	Medesima destinazione
D1	Aree produttive consolidate	mq	299.999	18.000	30.747
D2	Aree produttive di nuovo impianto	mq	165.559	9.933	
D3	Aree per il servizio ausiliario del trasporto merci	mq	6.142	369	
D4	Aree produttive isolate	mq	40.743	2.445	
D7	Aree per la piattaforma logistica	mq	269.150	16.149	16.149
	Totale superficie territoriale (s. complessiva):	mq	781.593	46.896	46.896

Con l'entrata in vigore della Legge Regionale n. 13/2020 'Interventi di sostegno finanziario e di semplificazione per contrastare l'emergenza da Covid-19' del 29 maggio 2020 (Vigente dal 31.12.2020) sono state emanate misure urgenti e temporanee di semplificazione in materia urbanistica per il rilancio dell'edilizia, che restavano in vigore fino al 31.12.2022.

In particolare al Titolo IV – 'Disposizioni in materia di governo del territorio', al Capo II – 'Misure urgenti e temporanee di semplificazione in materia urbanistica e per il rilancio dell'edilizia' ai sensi dell'Art. 62. 'Estensione delle varianti parziali' il limite di incremento delle superfici territoriali o degli indici di edificabilità previsti dal PRG vigente, relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive, oggetto di variante parziale di cui all'articolo 17 comma 5, lettera f) è stato fissato (nei comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti) in misura non superiore all'8%, aumentando del 2% l'ammissibilità di incremento previsto al 6% dall'art. 17 comma 5 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Con L.R. n. 7 del 31.05.2022 art. 30 tale ammissibilità è stata stabilizzata portando l'estensione in misura non superiore all'8% senza limiti temporali.

È pertanto ammesso, con varianti parziali, un aumento percentuale delle consistenze azionate in ragione dell'8% della superficie territoriale risultante dagli atti del piano medesimo e dalle successive varianti strutturali e tenendo conto delle quantità già utilizzate in occasione di precedenti varianti parziali.

I computi devono essere effettuati facendo riferimento ad aree a medesima destinazione d'uso e prendendo in considerazione le sole aree topograficamente perimetrate libere o interessate da insediamenti e localizzate dal PRGC.

Pertanto la tabella viene così rivista:

CONSISTENZE DA PIANO APPROVATO COMPRESA VARIANTE STRUTTURALE n. 1 (E FINO ALLA VARIANTE n. 9)			St	8% St	Medesima destinazione
D1	Aree produttive consolidate	mq	299.999	24.000	40.995
D2	Aree produttive di nuovo impianto	mq	165.559	13.245	
D3	Aree per il servizio ausiliario del trasporto merci	mq	6.142	491	
D4	Aree produttive isolate	mq	40.743	3.259	

D7	Aree per la piattaforma logistica	mq	269.150	21.532	16.149
	Totale superficie territoriale (s. complessiva):	mq	781.593	62.527	62.527

Inoltre, come anticipato nel Cap. 2.2 con l'entrata in vigore della L.R. n. 7 del 31.05.2022 la definizione della categoria urbanistica delle 'destinazioni produttive' è stata sostituita con 'destinazioni produttive, industriali, logistiche o artigianali'.

Alla luce della nuova definizione la tabella viene rivista perfezionandola e considerando la classe produttiva comprensiva di tutte le articolazioni nella medesima destinazione d'uso.

CONSISTENZE DA PIANO APPROVATO COMPRESA VARIANTE STRUTTURALE n. 1 (E FINO ALLA VARIANTE n. 9)			St	8% St	Medesima Destinazione produttiva
D1	Aree produttive consolidate	mq	299.999	24.000	62.527
D2	Aree produttive di nuovo impianto	mq	165.559	13.245	
D3	Aree per il servizio ausiliario del trasporto merci	mq	6.142	491	
D4	Aree produttive isolate	mq	40.743	3.259	
D7	Aree per la piattaforma logistica	mq	269.150	21.532	
	Totale superficie territoriale (s. complessiva):	mq	781.593	62.527	62.527

Da questa Variante in poi è questa la tabella definitiva a cui far riferimento per gli incrementi possibili ai fini di verificare il rispetto delle soglie prescritte dall'art. 17, comma 5°, della LR 56/77 s.m.i., valide fino alla formazione di un nuovo PRG o di una variante generale.

4.3 VERIFICHE DIMENSIONALI VARIANTE N. 11

Relativamente alle modifiche prese in considerazione si richiama in particolare quanto espresso all'art. 17 comma 5° ai fini del soddisfacimento delle condizioni di verifica, richiamando quanto attestato nel PRG negli elementi strutturali e di consistenza, e si prospetta la seguente sintesi:

AREE RESIDENZIALI E CAPACITÀ INSEDIATIVA

- **Scheda 01 (tenuto conto delle quantità approvate con Variante n 1)**

	Classificazione urbanistica	MQ
ANTE	D7: Aree produttive per la piattaforma logistica	-269.150
POST	D7/2: Aree produttive consolidate per la piattaforma logistica	+269.150

- **Scheda 02 (tenuto conto delle quantità approvate con Variante 3 e 4)**

	Classificazione urbanistica	MQ
ANTE	D2a: Aree produttive di nuovo impianto	-59.411
ANTE	D2a: Aree produttive di nuovo impianto (quota terziario)	- 11.244
ANTE	D2a: Aree produttive di nuovo impianto (quota commerciale L2)	-12.220
POST	D7/1: Aree produttive di nuovo impianto per la piattaforma logistica	+ 82.875
ANTE	F3: Aree per servizi ed attrezzature sociali, pubblici o d'uso pubblico (parcheggio).....	-235
POST	F3: Aree per la viabilità esistenti	+235

- **Scheda 03**

	Classificazione urbanistica	MQ
ANTE	D1: Aree produttive consolidate	- 3.494
ANTE	F3: Aree per la viabilità esistenti	- 56
POST	D1: Aree produttive consolidate	+ 4.298
ANTE	F3: Aree per servizi ed attrezzature degli insediamenti produttivi	-1.686
POST	F3: Aree per servizi ed attrezzature degli insediamenti produttivi	+ 938

- **Scheda 04**

	Classificazione urbanistica	MQ
ANTE	D3: Aree per il servizio ausiliario del trasporto merci	- 6.142
ANTE	D4: Aree produttive isolate (D4/1)	- 8.498
POST	D2: Aree produttive di nuovo impianto	+ 14.610
POST	F3: Aree per la viabilità esistenti	+30

In sintesi si configurano le seguenti modifiche di superfici per articolazioni urbanistiche omogenee:

AREE PRODUTTIVE		
D1: Aree produttive consolidate	(-3.494+4.298)	+ 804
F3: Aree per servizi ed attrezzature degli insediamenti produttivi	(-1.686+938)	- 748
F3: Aree per la viabilità esistenti		- 56
	Saldo	0
D2: Aree produttive di nuovo impianto		+ 14.610
D2a: Aree produttive di nuovo impianto		- 59.411
D2a: Aree produttive di nuovo impianto (quota terziario)		- 11.244
D2a: Aree produttive di nuovo impianto (quota commerciale L2)		- 12.220
	Saldo	- 68.265
D3: Aree per il servizio ausiliario del trasporto merci		- 6.142
D4: Aree produttive isolate (D4/1)		- 8.498
	Saldo	- 14.640
D7: Aree produttive per la piattaforma logistica		-269.150
D7/1: Aree produttive consolidate per la piattaforma logistica		+269.150
D7/2: Aree produttive di nuovo impianto per la piattaforma logistica		+ 82.875
	Saldo	+ 82.875
AREE A STANDARDS		
F3: Aree per servizi ed attrezzature sociali, pubblici o d'uso pubblico (parcheggio).....		- 235
ALTRI USI		
F3: Aree per la viabilità esistenti	(+235-56+30)	+ 209

AREE RESIDENZIALI - Capacità insediativa:		
La variante parziale non comporta alcuna modificazione delle aree residenziali e della capacità insediativa del piano.		
Pertanto restano confermate le soglie verificate con Variante n. 9, St pari a mq 838.659 e ammissibilità di incremento pari a 206 abitanti ancora insediabili per eventuali varianti parziali motivate (dati a cui far riferimento).		
AREE A STANDARD		
Per quanto riguarda la dotazione degli standard si è tenuto conto della marginale diminuzione relativa al parcheggio non realizzato davanti al Liceo Scientifico Pascal, illustrato adiacente alla zona Ovest nella Scheda n. 2.		
Considerato che non sono ammesse diminuzioni complessive delle aree per servizi superiori a mq 2.532, come attestato al capitolo al Cap. 4.1, la riduzione di mq - 235 rientra ampiamente nella percentuale ammissibile dello 0,5 mq per abitante consentito in diminuzione, rappresentando lo 0,09% in meno, portando la dotazione dello standard a mq 38,11 per abitante . Restano disponibili 2.297 mq ancora consentiti in diminuzione, ovvero di mq 1.993 in incremento, come da tabella seguente.		

ATTI PRG	Aree a standard	Mq/ab	INCREMENTO	DECREMENTO	Verifica	Verifica
	mq		Max	Max	+0,5 mq/ab	-0,5 mq/ab
			mq	mq		
PRG approvato	263.561	38,07	3453	-3470		
V. Strutturale 1	confermata		0	0		
V. Parziale 2	confermata		0	0		
V. Parziale 3	confermata		0	0		
V. Parziale 4	confermata		0	0		
V. Parziale 5	confermata		0	0		
V. Parziale 6	265.021	38,28	1460	0	0,21	
V. Parziale 9	264.083	38,15	-	-938		-0,13
V. Parziale 11	263.848	38,11	-	-235		-0,09
DISPONIBILI			1993	-2297	-0,29	-0,28

AREE PRODUTTIVE

Tenuto conto di quanto precedentemente illustrato al Cap. 4.1 e 4.2 e delle modifiche della presente Variante n. 11 che comporta solo la ridenominazione di sottoclassi all'interno della medesima classe produttiva si aggiornano i dati della tabella riportata a pag.54 con la seguente:

CONSISTENZE DA PIANO APPROVATO COMPRESA VARIANTE STRUTTURALE n. 1 (E FINO ALLA VARIANTE n. 11)			St	8% St	Medesima Destinazione produttiva
D1	Aree produttive consolidate	mq	299.999	24.000	62.527
D2	Aree produttive di nuovo impianto	mq	97.324	7.786	
D4	Aree produttive isolate	mq	32.245	2.580	
D7	Aree per la piattaforma logistica	mq	352.025	28.162	
	Totale superficie territoriale (s. complessiva):	mq	781.593	62.527	62.527

Le previsioni della variante 11 definiscono il seguente quadro:

In assoluto non vi sono incrementi di aree produttive.

La ricategorizzazione all'interno della medesima classe ha portato una diminuzione di aree di nuovo impianto D2 pari alle medesime che consentono l'attuazione a logistica D7 più lo spostamento delle ex aree D3 e D4/1. Di conseguenza le D4 sono diminuite e le D7 incrementate.

TABELLA DI VERIFICA DELLA VARIANTE N. 11 (e delle varianti parziali precedenti)

Art. 17 comma 5° lettere		Ammissibilità Varianti parziali	VARIANTI PARZIALI Da n.1 a n.9	VARIANTE PARZIALE n. 11	SALDO DISPONIBILE	VERIFICA
c)	Riduzione aree a servizi < - 0,5 mq/ab Mq 263.561	-3.470 mq	- 938 mq = -0,13mq/ab	-235 mq = -0,09 mq/ab	DISPONIBILI -2.297 mq (0,28 mq/ab)	ASSOLTA
d)	Incremento aree a servizi < +0,5 mq/ab	+3.453 mq	+ 1.460 mq = +0,21mq/ab	-	DISPONIBILI +1.993 mq (0,29 mq/ab)	ASSOLTA
e)	Incremento CIRT PRG approvato <+4% CIRT:6923 ab/vani	+277 ab/vano	+71 abitanti = +1,02%	-	DISPONIBILI 206 ab	ASSOLTA
f)	ST produttive, commerciali e simili < + 8% ST (781.593) PRG approvato	+62.527 mq	V.P.2= +18.717	Nessun incremento	DISPONIBILI + 43.810 mq	ASSOLTA

Si richiamano inoltre le disponibilità derivanti dalle diminuzioni delle aree produttive della Variante n. 3 (ST 4.950 mq) e della Variante n. 9 (ST mq 4.859) che possono essere recuperate.

5 LA NORMATIVA DI ATTUAZIONE

5.1 PREMESSA E MODIFICA DELLA NORMATIVA VIGENTE

Il PRGC del Comune di Romentino ha un proprio fascicolo di Norme Tecniche di Attuazione approvato e coordinato fino alla Modifica n. 1.

Per le aree oggetto della presente Variante di adeguamento il testo normativo è stato **modificato/integrato** limitatamente agli articoli:

- 2.3.1 Modifica della destinazione d'uso
Alle funzioni produttive è stata aggiunta la logistica con l'inserimento della voce 3d, in quanto la lettera b) del comma 1 dell'articolo 8 della L.R. n. 19 del 08.07.1999 è stata sostituita dall'art. 43, comma 1, della L.R. n. 7 del 31.05.2022.
- 3.1.1 Aree normative
Dalle aree normative sono state eliminate le D3 - Aree per il servizio ausiliario del trasporto merci e sono state aggiunte la D7 - Aree produttive di nuovo impianto per la piattaforma logistica.
- 3.5.1 Norme generali
A seguito di rinuncia dei proprietari dell'ambito denominato 'Area Ovest' alla localizzazione commerciale L.2, la stessa è stata rimossa dalle tavole di Piano, di conseguenza è stato modificato il comma 5 dal quale è stato eliminato il riferimento a tale localizzazione commerciale.
- 3.5.2 D1: Aree produttive consolidate
È stato modificato il comma 4, in quanto il comma 1 dell'articolo 43 della L.R. n. 3 del 2013 ha imposto la possibilità di edificare una unità abitativa a servizio degli insediamenti artigianali e industriali stabilendo una superficie utile lorda massima e un vincolo notarile di pertinenzialità con l'unità produttiva.
- 3.5.3 D2: Aree produttive di nuovo impianto
Sono stati abrogati i commi 5 e 10 fanti capo all'ambito contrassegnato D2a, denominato 'Area Ovest'.
- 3.5.4 D3: Aree per il servizio ausiliario del trasporto merci
A seguito di richiesta del proprietario dell'area produttiva D3 di riclassificare l'area in D2, tale classificazione è stata rimossa dalle tavole di Piano, pertanto è stato abrogato l'intero articolo.
- 3.5.5 D4: Aree produttive isolate
A seguito di richiesta del proprietario dell'area produttiva D4/1 di riclassificare l'area in D2, tale classificazione è stata rimossa dalle tavole di Piano, pertanto è stato abrogato il comma 10.

- 3.5.8 D7: Aree produttive per la piattaforma logistica
È stato rinominato D7: Aree produttive consolidate per la piattaforma logistica in funzione dell'attuazione dell'area Prologis, normando correttamente la destinazione dell'area, le modalità d'intervento che non prevedono più la pianificazione esecutiva.
- 3.7.1 F1: Aree per la viabilità
È stato modificato a seguito dell'attuazione degli svincoli della Strada Statale n. 341, al fine di inserire correttamente le disposizioni ai sensi del Codice della Strada.

È stato inoltre redatto ex novo l'articolo:

- 3.5.9 D7: Aree produttive di nuovo impianto per la piattaforma logistica, in funzione della ricategorizzazione dell'area Ovest, ex D2a produttiva di tipo misto, normando correttamente la destinazione dell'area, delle modalità d'intervento, lo Strumento Urbanistico Esecutivo che la governa.

Si precisa che in sede di Progetto Definitivo si è sistemato un errore di dicitura contraddittoria all'art 3.5.8 comma 7 relativamente agli Standard. E' stata eliminata l'espressione incongruente: "nella formazione della pianificazione urbanistica esecutiva" essendo riferita ad aree consolidate non più sottoposte a PE.

Inoltre sono stati sistemati dei refusi nella Tabella a pag.56 nella colonna SALDO DISPONIBILE non inerenti alle presenti verifiche, confermando i conteggi predisposti analiticamente.

Le NTA pertanto risultano coordinate.

6 IL PROGETTO DEFINITIVO DI VARIANTE

6.1 ADEMPIMENTI PROCEDURALI

Il Progetto Preliminare della Variante parziale n. 11, è stato adottato con Deliberazione di C.C. n. 8 del 23.02.2024.

Nel rispetto delle procedure previste (pubblicazione, trasmissione degli atti, raccolta delle osservazioni e delle proposte), si riporta la scaletta di tempi e procedure seguite:

- Pubblicazione e deposito: per la durata di 30 giorni consecutivi (a far data dal 27.02.2024 fino al 28.03.2024)
- Osservazioni e proposte: dal quindicesimo al trentesimo giorno (dal 14.03.2024 fino al 28.03.2024)

Con nota n. 2399 del 27.02.2024 il Comune di Romentino ha trasmesso la documentazione tecnica della Variante comprensiva della Verifica di Assoggettabilità alla VAS, per l'acquisizione di contributi e pareri, ai soggetti individuati come competenti in materia ambientale ed urbanistica, in particolare ai seguenti Enti:

- ARPA Piemonte – Dipartimento Territoriale Piemonte Nord Est;
- Provincia di Novara – Ufficio Pianificazione territoriale e Urbanistica
- Azienda Sanitaria Locale – ASL Novara.

6.2 I PARERI E LE SEGNALAZIONI DEGLI ENTI, LE OSSERVAZIONI E PROPOSTE AL PROGETTO PRELIMINARE, CONTRODEDUZIONI

Nel merito delle suddette procedure ed entro i termini stabiliti dalla legge sono pervenute in data 28.03.2024 Prot. n. 3836 da parte di **ARPA Piemonte**, quale Ente con competenze ambientali, le Osservazioni al Documento Tecnico Preliminare con le quali, ha preso atto della proposta di progetto preliminare e, valutate alcune carenze e forniti i suggerimenti, in sintesi ha ritenuto ***‘che le procedure di Verifica di assoggettabilità a Vas previste per eventuali piani esecutivi o varianti semplificate relativi alle aree interessate dalla Variante in parola dovranno accertare l'analisi degli effetti su tutte le matrici ambientali’.***

Tenuto conto che **Provincia di Novara – Ufficio Pianificazione territoriale e Urbanistica** e **A.S.L. Novara – Servizio igiene e sanità pubblica** non hanno trasmesso al Comune le proprie valutazioni sulla relazione tecnica di verifica di assoggettabilità alla VAS, entro il termine stabilito di 30 giorni (L.R. n. 7/2022) di conseguenza il parere dei predetti Enti si è inteso da parte dell'Amministrazione quale nulla osta all'esclusione dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica.

È pervenuta nei tempi previsti una sola osservazione da parte di cittadini pertinente con i temi della Variante n.11, in particolare in data 28.03.2024 Prot. n. 3830 è stata formulata dai tecnici incaricati della Società Officine MAK S.r.l, società promissaria acquirente delle aree relative alla Scheda 02 oggetto di Variante (Area Ovest), la richiesta di procedere con modalità attuativa semplificata (Permesso di Costruire convenzionato) in sostituzione della pianificazione esecutiva prevista dal PRGC.

Il Responsabile del procedimento del Comune di Romentino ha trasmesso alla professionista della Variante parziale in data 29.03.2024 la suddetta documentazione e con l'Amministrazione è stato predisposto specifico fascicolo 'V a - Controdeduzioni alle osservazioni di carattere ambientale di Enti preposti e di privati cittadini' rassegnato via mailpec in data 09.04.2024 Prot. n. 4266, con cui sono stati predisposti gli approfondimenti e fornite le motivazioni di controdeduzione per accogliere/respingere le osservazioni e le proposte pervenute da Arpa e dai privati, rispettivamente accogliendo la prima e respingendo la seconda.

In data 11.04.2024 Prot. n. 9732 è pervenuto parere della Provincia di Novara – Ufficio Pianificazione territoriale e Urbanistica. Tenuto conto della ricezione del parere fuori termine perentorio di legge, l'Amministrazione non ha ritenuto di esaminarla, non sussistendo l'obbligo.

Non sono pervenute altre osservazioni.

6.3 IL PROGETTO DEFINITIVO

In data 15.04.2024 Prot. n. 4492 è pervenuta la Relazione finale dell'**Organo Tecnico Comunale** in materia di VAS con la quale la Variante parziale n. 11 è stata esclusa dalla fase di valutazione del processo di VAS tenuto conto di quanto controdedotto nel fascicolo 'V a Controdeduzioni alle osservazioni di carattere ambientale di Enti preposti e di privati cittadini' e richiamato il parere favorevole di Arpa. Tale esclusione è stata ritenuta condizionata al rispetto dei contenuti della Relazione Tecnica di Verifica di Assoggettabilità alla V.A.S. e al recepimento delle prescrizioni ivi contenute, che si intendono per la parte normativa già assolute. Si rimanda al Capitolo 6.3 'Conclusioni' del fascicolo 'Relazione tecnica: Verifica di assoggettabilità alla valutazione ambientale strategica (VAS)', opportunamente integrato.

La stesura del Progetto Definitivo della Variante, tenuto conto dei pareri, segnalazioni e relative controdeduzioni alle osservazioni pervenute, conferma l'impostazione generale, gli obiettivi ed i contenuti specifici, la cartografia di piano, le norme tecniche di attuazione.

In merito alle prescrizioni di tipo normativo richieste dal parere di Arpa, richiamato quanto contenuto nel fascicolo 'V a - Controdeduzioni alle osservazioni di carattere ambientale di Enti preposti e di privati cittadini' non sono state inserite ulteriori integrazioni nelle NTA del PRG in quanto tali prescrizioni risultano già contenute, richiamate le leggi vigenti in materia ambientale e urbanistica. Sarà cura dell'Ufficio Tecnico aggiornare il Regolamento Edilizio con le ultime disposizioni in merito ad emissioni sonore e corretta gestione delle acque meteoriche (Piano di Tutela delle Acque della Regione Piemonte approvato con D.C.R. n. 179-18293/2021), trattandosi di riferimenti normativi relativi ad accorgimenti progettuali costruttivi esecutivi da considerare in sede di progetto attuativo.

Art. 2.3.1**Modifica della destinazione d'uso**

1. Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia deve essere finalizzata al rispetto della destinazione d'uso urbanistica prevista dal PRG e delle funzioni specifiche ammesse; in caso contrario la variazione comporta variante al PRG.
2. La destinazione d'uso, di aree e edifici, deve essere precisata all'atto della richiesta di qualsiasi tipo d'intervento, con riferimento allo stato di fatto e a quello risultante dall'intervento; deve essere verificato il rapporto tra le funzioni insediabili, previste dal piano e prescritte per le varie aree, e la superficie utile lorda dell'intero edificio interessato dall'intervento.
3. Le destinazioni d'uso sono definite per categorie urbanistiche principali e, all'interno delle stesse, per articolazioni:
 - 1 Funzioni residenziali:
 - 1a - Residenza di civile abitazione ed usi assimilabili e compatibili; sono inclusi gli spazi di pertinenza quali cantine, soffitte, parcheggi ed altri spazi (anche di uso comune) quali depositi, spazi per lo svago e il tempo libero individuale anche se ubicati in edifici separati.
 - 2 Funzioni ricettive:
 - 2a - Alberghi, pensioni, locande, residenze turistico – ricettive. Sono ammesse destinazioni accessorie quali residenza custode o titolare e uffici strettamente necessari allo svolgimento dell'attività principale nonché attività complementari di commercio al dettaglio e di ristorazione.
 - 3 Funzioni produttive:
 - 3a - Artigianato di servizio eventualmente integrato da uno spazio di vendita al dettaglio, riparazione di beni di consumo, depositi connessi alle attività insediate;
 - 3b - Attività industriali ed artigianali di produzione;
 - 3c - Depositi al coperto o all'aperto, attività di supporto e di servizio quali centri di assistenza ai mezzi di trasporto.
 - 4 Funzioni commerciali:
 - 4a - Attività commerciali al dettaglio, attività artigianali di servizio, depositi connessi alle attività insediate;
 - 4b - Attività per il commercio all'ingrosso e relativi depositi;
 - 4c - Attività per la media e grande distribuzione, come normate dalla legislazione vigente, e relativi depositi;
 - 4d - Attività di ristorazione e pubblici esercizi e relativi depositi.
 - 5 Funzioni terziarie:
 - 5a - Attività terziarie minute quali uffici pubblici e privati (studi professionali, agenzie turistiche, immobiliari, assicurative, sportelli bancari, uffici postali, laboratori sanitari, ecc.);
 - 5b - Attività direzionali pubbliche e private, sedi di attività amministrative, bancarie e finanziarie, enti pubblici.
 - 6 Funzioni agricole:
 - 6a - Attrezzature per la coltivazione e l'allevamento purché connesse alle attività di produzione delle aziende agricole, attrezzature e infrastrutture produttive quali stalle, silos, serre, magazzini, depositi, residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti;
 - 6b - Locali per la lavorazione e la vendita dei prodotti agricoli;
 - 6c - Attività relative agli insediamenti di tipo agroindustriale e agli allevamenti zootecnici di tipo intensivo.

7 Funzioni di servizio:

- 7a - Attività private di carattere sociale: teatri, cinematografi, ritrovi e sale da ballo, attrezzature per lo svago, lo sport e il tempo libero, scuole, sedi di associazioni culturali, politiche, sportive, religiose, ricreative, residenze per anziani, impianti privati aperti al pubblico per il ricovero e la custodia di autoveicoli;
- 7b - Attrezzature pubbliche o di uso pubblico di interesse comune: istruzione di vario ordine e grado, servizi sociali, assistenziali, sanitari, uffici pubblici, centri civici e attrezzature per il culto, attrezzature culturali, politiche, ricreative, teatri, ritrovi, attrezzature per il tempo libero, mercati, giardini, aree verdi per la sosta e il gioco, parchi naturali e attrezzati e servizi connessi, attrezzature sportive al coperto e all'aperto, parcheggi, ricovero e custodia di autoveicoli;
- 7c - Impianti urbani e servizi tecnologici, distribuzione dell'energia elettrica e del gas, telecomunicazioni.

- 4. Costituisce mutamento d'uso, subordinato a concessione, il passaggio, anche senza opere edilizie, dall'una all'altra delle categorie urbanistiche ammesse; l'onerosità è commisurata alla differenza tra gli oneri dovuti per la classe della nuova destinazione d'uso e quelli dovuti per la destinazione in atto; il concessionario è tenuto al versamento dell'importo corrispondente al saldo, se positivo.
- 5. Costituisce modifica della destinazione d'uso, subordinato ad autorizzazione, il passaggio, anche in assenza di opere edilizie, dall'una all'altra delle articolazioni di cui al comma 3°; l'istanza di autorizzazione, conforme alla normativa urbanistica ed edilizia, si intende accolta qualora l'autorità comunale non si pronunci entro 90 giorni dalla presentazione. Il silenzio assenso non si forma per gli interventi sugli immobili soggetti ai vincoli delle leggi 1089/39 e 1497/39.



Art. 2.3.1**Modifica della destinazione d'uso**

1. Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia deve essere finalizzata al rispetto della destinazione d'uso urbanistica prevista dal PRG e delle funzioni specifiche ammesse; in caso contrario la variazione comporta variante al PRG.
2. La destinazione d'uso, di aree e edifici, deve essere precisata all'atto della richiesta di qualsiasi tipo d'intervento, con riferimento allo stato di fatto e a quello risultante dall'intervento; deve essere verificato il rapporto tra le funzioni insediabili, previste dal piano e prescritte per le varie aree, e la superficie utile lorda dell'intero edificio interessato dall'intervento.
3. Le destinazioni d'uso sono definite per categorie urbanistiche principali e, all'interno delle stesse, per articolazioni:
 - 1 Funzioni residenziali:
 - 1a - Residenza di civile abitazione ed usi assimilabili e compatibili; sono inclusi gli spazi di pertinenza quali cantine, soffitte, parcheggi ed altri spazi (anche di uso comune) quali depositi, spazi per lo svago e il tempo libero individuale anche se ubicati in edifici separati.
 - 2 Funzioni ricettive:
 - 2a - Alberghi, pensioni, locande, residenze turistico – ricettive. Sono ammesse destinazioni accessorie quali residenza custode o titolare e uffici strettamente necessari allo svolgimento dell'attività principale nonché attività complementari di commercio al dettaglio e di ristorazione.
 - 3 Funzioni produttive, industriali, logistiche o artigianali:
 - 3a - Artigianato di servizio eventualmente integrato da uno spazio di vendita al dettaglio, riparazione di beni di consumo, depositi connessi alle attività insediate;
 - 3b - Attività industriali ed artigianali di produzione;
 - 3c - Depositi al coperto o all'aperto, attività di supporto e di servizio quali centri di assistenza ai mezzi di trasporto;
 - 3d - Servizi logistici per la produzione: il complesso delle attività organizzative e gestionali del flusso dei materiali, informazioni e servizi per consentire un elevato livello di efficienza e competitività delle attività di predisposizione, raccolta, conservazione, smista-mento e movimentazione di beni e merci fino alla consegna/disponibilità dei prodotti finiti agli utenti/clienti e, laddove esista, al servizio postvendita, in magazzini e depositi coperti o all'aperto, con accesso limitato ai soli addetti e comprese le attività degli spedizionieri con interdizione a un pubblico generico; sono incluse le attività di servizio complementare connesse alle attività insediate quali esposizione, commercializzazione senza afflusso di pubblico indistinto, e-commerce, amministrazione aziendale, centri di assistenza ai mezzi di trasporto.
 - 4 Funzioni commerciali:
 - 4a - Attività commerciali al dettaglio, attività artigianali di servizio, depositi connessi alle attività insediate;
 - 4b - Attività per il commercio all'ingrosso e relativi depositi;
 - 4c - Attività per la media e grande distribuzione, come normate dalla legislazione vigente, e relativi depositi;
 - 4d - Attività di ristorazione e pubblici esercizi e relativi depositi.
 - 5 Funzioni terziarie:
 - 5a - Attività terziarie minute quali uffici pubblici e privati (studi professionali, agenzie turistiche, immobiliari, assicurative, sportelli bancari, uffici postali, laboratori sanitari, ecc.);

- 5b - Attività direzionali pubbliche e private, sedi di attività amministrative, bancarie e finanziarie, enti pubblici.
- 6 Funzioni agricole:
 - 6a - Attrezzature per la coltivazione e l'allevamento purché connesse alle attività di produzione delle aziende agricole, attrezzature e infrastrutture produttive quali stalle, silos, serre, magazzini, depositi, residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti;
 - 6b - Locali per la lavorazione e la vendita dei prodotti agricoli;
 - 6c - Attività relative agli insediamenti di tipo agroindustriale e agli allevamenti zootecnici di tipo intensivo.
- 7 Funzioni di servizio:
 - 7a - Attività private di carattere sociale: teatri, cinematografi, ritrovi e sale da ballo, attrezzature per lo svago, lo sport e il tempo libero, scuole, sedi di associazioni culturali, politiche, sportive, religiose, ricreative, residenze per anziani, impianti privati aperti al pubblico per il ricovero e la custodia di autoveicoli;
 - 7b - Attrezzature pubbliche o di uso pubblico di interesse comune: istruzione di vario ordine e grado, servizi sociali, assistenziali, sanitari, uffici pubblici, centri civici e attrezzature per il culto, attrezzature culturali, politiche, ricreative, teatri, ritrovi, attrezzature per il tempo libero, mercati, giardini, aree verdi per la sosta e il gioco, parchi naturali e attrezzati e servizi connessi, attrezzature sportive al coperto e all'aperto, parcheggi, ricovero e custodia di autoveicoli;
 - 7c - Impianti urbani e servizi tecnologici, distribuzione dell'energia elettrica e del gas, telecomunicazioni.
- 4. Costituisce mutamento d'uso, subordinato a concessione, il passaggio, anche senza opere edilizie, dall'una all'altra delle categorie urbanistiche ammesse; l'onerosità è commisurata alla differenza tra gli oneri dovuti per la classe della nuova destinazione d'uso e quelli dovuti per la destinazione in atto; il concessionario è tenuto al versamento dell'importo corrispondente al saldo, se positivo.
- 5. Costituisce modifica della destinazione d'uso, subordinato ad autorizzazione, il passaggio, anche in assenza di opere edilizie, dall'una all'altra delle articolazioni di cui al comma 3°; l'istanza di autorizzazione, conforme alla normativa urbanistica ed edilizia, si intende accolta qualora l'autorità comunale non si pronunci entro 90 giorni dalla presentazione. Il silenzio assenso non si forma per gli interventi sugli immobili soggetti ai vincoli delle leggi 1089/39 e 1497/39.

Art. 3.1.1

Aree normative

1. Il territorio comunale è suddiviso in aree normative distintamente individuate nella cartografia del PRG.
2. Ai fini della ammissibilità degli interventi di trasformazione urbanistica e edilizia, ciascuna area normativa ha caratteristiche di omogeneità ed è soggetta a specifiche norme d'uso; esse sono classificate di categoria:
 - A Aree del nucleo antico:
 - A1 - Ambiti con edifici ed elementi di pregio
 - A2 - Ambiti di ristrutturazione con recupero dei casseri
 - A3 - Ambiti con edifici per servizi pubblici
 - A4 - Ambiti a Piano Particolareggiato
 - B Aree totalmente o parzialmente edificate:
 - B1 - Aree residenziali consolidate
 - B2 - Aree residenziali isolate
 - C Aree destinate a nuovi complessi insediativi:
 - C1 - Aree residenziali di completamento
 - C2 - Aree residenziali di nuovo impianto
 - D Aree destinate a insediamenti per impianti produttivi e assimilabili:
 - D1 - Aree produttive consolidate
 - D2 - Aree produttive di nuovo impianto
 - D3 - Aree per il servizio ausiliario del trasporto merci
 - D4 - Aree produttive isolate
 - D5 - Aree per attività estrattive (cave)
 - D6 - Aree di perforazione pozzi idrocarburi
 - D7 - Aree produttive per la piattaforma logistica
 - E Aree destinate ad usi agricoli:
 - E1 - Aree agricole
 - E2 - Aree agricole inedificabili
 - E3 - Nuclei rurali
 - E4 - Aree boscate e di rimboschimento
 - E5 - Aree pre - parco
 - E6 - Aree agricole di valorizzazione e salvaguardia
 - E7 - Aree del Parco naturale della Valle Ticino
 - E8 - Aree agricole per la realizzazione di impianti di produzione energia o prodotti energetici da fonti rinnovabili
 - F Aree destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale:
 - F1 - Aree per la viabilità
 - F2 - Aree per impianti urbani
 - F3 - Aree per servizi ed attrezzature sociali, pubbliche o di uso pubblico

Art. 3.1.1

Aree normative

1. Il territorio comunale è suddiviso in aree normative distintamente individuate nella cartografia del PRG.
2. Ai fini della ammissibilità degli interventi di trasformazione urbanistica e edilizia, ciascuna area normativa ha caratteristiche di omogeneità ed è soggetta a specifiche norme d'uso; esse sono classificate di categoria:
 - A Aree del nucleo antico:
 - A1 - Ambiti con edifici ed elementi di pregio
 - A2 - Ambiti di ristrutturazione con recupero dei casseri
 - A3 - Ambiti con edifici per servizi pubblici
 - A4 - Ambiti a Piano Particolareggiato
 - B Aree totalmente o parzialmente edificate:
 - B1 - Aree residenziali consolidate
 - B2 - Aree residenziali isolate
 - C Aree destinate a nuovi complessi insediativi:
 - C1 - Aree residenziali di completamento
 - C2 - Aree residenziali di nuovo impianto
 - D Aree destinate a insediamenti per impianti produttivi e assimilabili:
 - D1 - Aree produttive consolidate
 - D2 - Aree produttive di nuovo impianto
 - ~~D3 - Aree per il servizio ausiliario del trasporto merci~~
 - D4 - Aree produttive isolate
 - D5 - Aree per attività estrattive (cave)
 - D6 - Aree di perforazione pozzi idrocarburi
 - D7 - Aree produttive **consolidate** per la piattaforma logistica
 - D7 - Aree produttive di nuovo impianto per la piattaforma logistica**
 - E Aree destinate ad usi agricoli:
 - E1 - Aree agricole
 - E2 - Aree agricole inedificabili
 - E3 - Nuclei rurali
 - E4 - Aree boscate e di rimboschimento
 - E5 - Aree pre - parco
 - E6 - Aree agricole di valorizzazione e salvaguardia
 - E7 - Aree del Parco naturale della Valle Ticino
 - E8 - Aree agricole per la realizzazione di impianti di produzione energia o prodotti energetici da fonti rinnovabili
 - F Aree destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale:
 - F1 - Aree per la viabilità
 - F2 - Aree per impianti urbani
 - F3 - Aree per servizi ed attrezzature sociali, pubbliche o di uso pubblico

Art. 3.5.1**Norme generali**

1. Si intendono adibiti ad usi produttivi ed assimilabili le aree e gli edifici che sono utilizzati in modo prevalente, o totalmente, per attività di carattere economico come luogo in cui svolgere attività dirette alla produzione e allo scambio di beni e servizi; nei casi in cui tali attività siano inserite in edifici con prevalente destinazione d'uso diversa, ogni intervento è regolato dalle norme relative a tale attività prevalente.
2. Sono sempre ammessi, sugli edifici esistenti, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza modifiche alle destinazioni d'uso, alle superfici utili, al numero di unità locali, finalizzati all'adeguamento tecnologico degli impianti e dei processi produttivi e al recupero o alla dotazione di attrezzature pubbliche o ad uso pubblico.
3. Per le attività esistenti riscontrate nocive e moleste su parere della ASL, con ordinanza del Sindaco, si richiederà entro tempi accettabili la predisposizione degli interventi necessari ad eliminare le cause di nocività e di molestia, pena la classificazione di impianto in sede impropria.
4. Le domande di concessione per realizzare o per ampliare e/o adattare locali da adibirsi ad attività produttive industriali ed artigianali, dovranno essere preventivamente sottoposte dall'interessato alla ASL competente per territorio perché provveda alla verifica di compatibilità.
5. Il rilascio di titoli abilitativi relativi a insediamenti commerciali al dettaglio in sede fissa è subordinato al rispetto delle vigenti norme in materia; in particolare:

1) Classificazione del comune: ai sensi e per gli effetti del D.lgs. 114/98, della LR 28/99, della DCR n. 563-13414 del 29.10.1999 successivamente modificata con DCR 347-42514 del 23.12.03 e DCR 59-10831 del 24.03.2006, il Comune è classificato come: COMUNE INTERMEDIO.

2) Riconoscimento delle zone di insediamento commerciale: si riconoscono le seguenti zone di insediamento commerciale come perimetrate nella cartografia di PRG alla tavola PR 3.1:

Addensamento o localizzazione	Descrizione	Note
A.1	Nucleo antico urbano ed area di corona	Perimetro circonvallazione interna
L.2	Sigla L.2	Area Ovest D2a

3) Riconoscimento delle localizzazioni commerciali: il riconoscimento delle localizzazioni urbane non addensate L.1 non può avvenire con autoriconoscimento da parte di operatori privati.

4) Tabella della compatibilità territoriale dello sviluppo: la tabella che segue riporta la compatibilità territoriale dello sviluppo:

Tipologia delle strutture distributive		Superficie di vendita (mq)	Addensamenti				Localizzazioni	
			A1	A3	A4	A5	L1	L2
Vicinato	VICINATO	fino a 150	Si	-	-	-	-	Si (1)
Medie strutture di vendita	M - SAM1	151 – 250	Si	-	-	-	-	No
	M - SAM2	251 – 900	Si	-	-	-	-	No
	M - SAM3	901 – 1500	No	-	-	-	-	Si
	M - SE1	151 – 400	Si	-	-	-	-	Si
	M - SE2	401 – 900	Si	-	-	-	-	Si
	M - SE3	901 – 1500	No	-	-	-	-	Si
Medi Centri commerciali	M - CC	151 – 1500	Si	-	-	-	-	Si
Grandi strutture di vendita	G - SM1	1501 – 4500	No	-	-	-	-	No
	G - SM2	4501 – 7500	No	-	-	-	-	No
	G - SM3	7501 – 12000	No	-	-	-	-	No
	G - SM4	> 12000	No	-	-	-	-	No
	G - SE1	1501 – 3500	No	-	-	-	-	Si (2)
	G - SE2	3501 – 4500	No	-	-	-	-	No
	G - SE3	4501 – 6000	No	-	-	-	-	No
	G - SE4	> 6000	No	-	-	-	-	No
Grandi Centri commerciali	G - CC1	fino a 6000	No	-	-	-	-	Si
	G - CC2	6001 – 12000	No	-	-	-	-	No
	G - CC3	12001 – 18000	No	-	-	-	-	No
	G - CC4	> 18000	No	-	-	-	-	No

(1) Solo nei centri commerciali compatibili ai sensi della presente tabella

(2) Solo fino a mq 3.000

Si richiamano le disposizioni per particolari fattispecie di cui all'art. 17, comma 4°, della DCR 563-13414 s.m.i.

- 5) Strutture distributive: nel rispetto della tabella di compatibilità territoriale sono consentiti:
 - a) esercizi di vicinato: negli addensamenti e localizzazioni ed anche esternamente se ed in quanto ammessi dalle NTA delle rispettive aree normative;
 - b) medie e grandi strutture di vendita: esclusivamente negli addensamenti e localizzazioni; non ammesse in aree o edifici già destinati a servizi pubblici.
- 6) Nuove aperture, trasferimenti, variazioni: le nuove aperture, il trasferimento, le variazioni di superficie e del settore merceologico di esercizi commerciali sono soggette a quanto disposto dall'art. 15 della DCR n. 563-13414 s.m.i.; gli esercizi commerciali superiori a quelli di vicinato, potranno insediarsi negli addensamenti commerciali o nelle localizzazioni commerciali purché l'ingresso principale delle strutture commerciali ricada esclusivamente all'interno dell'addensamento o della localizzazione.
- 7) Misure di tutela dei beni culturali e ambientali: le attività commerciali si svolgono nel rigoroso rispetto dei beni culturali e ambientali, individuati ai sensi dell'art. 24 della LR 56/77 s.m.i. e del D.lgs. 42/04; nel caso di attività commerciali ricadenti in aree così individuate, le stesse sono soggette ai disposti della normativa del PRG che si richiamano e alle quali si rinvia.
- 8) Destinazioni d'uso: la destinazione d'uso commerciale è univoca e individuata dal piano regolatore generale secondo i principi contenuti all'art. 24 della DCR n. 563-13414 s.m.i.; la destinazione commerciale al dettaglio è attribuita nell'ambito degli addensamenti e delle localizzazioni commerciali; nelle altre zone è ammessa per consentire la realizzazione degli esercizi di vicinato; la destinazione d'uso commerciale abilita alla realizzazione di insediamenti commerciali solo nei casi in cui sia rispettata la compatibilità territoriale dello sviluppo, i vincoli e i requisiti fissati dagli artt. 23, 25, 26 e 27 della DCR richiamata; non sono previste eccezioni o limitazioni sia di destinazioni d'uso sia di tipologia delle strutture distributive, se ed in quanto ammesse dalle NTA delle rispettive aree normative.
- 9) Fabbisogno di parcheggi e standard relativi ad insediamenti commerciali: il PRG stabilisce all'art. 3.7.3 delle NTA, nel rispetto dell'art. 21, 1° comma, numero 3) della LR 56/77 s.m.i., lo standard minimo per parcheggi pubblici riferito alla superficie lorda di pavimento delle tipologie di strutture distributive; per le attività commerciali al dettaglio, con superficie di vendita superiore a mq 400, devono anche essere osservati gli standard di cui alla tabella del successivo punto 10); si applica lo standard maggiore tra quelli previsti e/o derivanti dalle verifiche di cui sopra.
- 10) Tabella del fabbisogno totale dei posti parcheggio: si definisce come vincolante e non derogabile la seguente tabella del fabbisogno totale dei posti parcheggio:

PARAMETRI PER IL CALCOLO DEL FABBISOGNO TOTALE DI POSTI PARCHEGGIO			
Tipologie delle strutture distributive (°)		Superficie (S) di vendita (mq)	Metodo di calcolo del numero di posti parcheggio (N)
Medie strutture di vendita	M - SAM2	401 – 900	$N = 35 + 0,05 (S - 400)$
	M - SAM3	901 – 1800	$N = 60 + 0,10 (S - 900)$
	M - SAM4	oltre 1800	$N = 140 + 0,15 (S - 1800)$
	M - SE2 - 3 - 4	401 – 2500	$N = 0,045 \times S$
Medi centri commerciali	M - CC	151 – 2500	$NCC = N + N'$ (°°° vedi note regionali)
Grandi strutture di vendita	G - SM1	fino a 4500	$N = 245 + 0,20 (S - 2500)$ (°° vedi note regionali)
	G - SM2 - 3 - 4	oltre 4500	$N = 645 + 0,25 (S - 4500)$
	G - SE1 - 2 - 3 - 4	da 1501 oltre 6000	$N = 40 + 0,08 (S - 900)$
Grandi centri commerciali	G - CC1 - 2	fino a 12000	$NCC = N + N'$ (°°° vedi note regionali)
	G - CC3	fino a 18000	$NCC = (N+N') \times 1,5$ (°°° vedi note regionali)
	G - CC4	oltre 18000	
Coefficiente di trasformazione in superficie (mq) di ciascun posto a parcheggio:			
a) mq 26, comprensivi della viabilità interna e di accesso, situati al piano di campagna			
b) mq 28, comprensivi della viabilità interna e di accesso, situati nella struttura degli edifici o in apposite strutture			
° Esercizi commerciali con S. di vendita < a mq 400 devono soddisfare standard minimo per parcheggi pubblici			
°° Comuni < 10000 abitanti: grandi strutture < a mq 2500 di Sup. di vendita come M-SAM da 1801 a 2500			
°°° N è calcolato sommando il fabbisogno di ciascuna delle medie e grandi strutture presenti nel CC			
N' è uguale a $0,12 \times S'$, dove S' è il totale della Sup. di vendita degli altri negozi presenti nel CC			

lo standard pubblico relativo al fabbisogno totale di posti a parcheggio pubblico è determinato nella misura del 50% del fabbisogno di posti a parcheggio - e conseguente superficie - ottenuto dall'applicazione dei parametri della tabella; la restante quota può essere reperita in aree private. La quota di posti a parcheggio - e relativa superficie -, non soggetta alle norme dell'art. 21, 1° e 2° comma, LR 56/77 s.m.i. e dell'art. 3.7.3 delle NTA, è reperita in aree private per il soddisfacimento delle norme dell'art. 2 della legge 122/89 di cui all'articolo 2.4.4 delle NTA. Si richiamano le particolari fattispecie previste all'art. 25, commi 2°bis, 4°, 5°, della DCR n. 563-13414 s.m.i.

- 11) Aree di sosta: ai sensi e per gli effetti della DCR n. 563-13414 s.m.i. art. 26, la disciplina dell'orario di carico e scarico delle merci, nell'addensamento A1, è regolamentata dalle norme vigenti di Polizia urbana. Le grandi strutture di vendita e tutte le attività commerciali ubicate nelle localizzazioni urbane ed extraurbane devono dimostrare, oltre alla disponibilità di parcheggi come definiti al precedente punto, anche quella di cortili destinati alla movimentazione delle merci e di aree di sosta per gli automezzi pesanti in attesa di scarico.
- 12) Verifiche di impatto sulla viabilità: ai sensi e per gli effetti della DCR n. 563-13414 s.m.i. art. 26, per quanto attiene alle verifiche di impatto sulla viabilità, lo studio e le soluzioni progettuali relative sono rimandate alla fase di istruttoria di ogni singola domanda alle stesse subordinata; sono interessate attività commerciali (nuove aperture, trasferimenti, ampliamenti, modifica o aggiunta di settore merceologico) con superficie di vendita superiore a mq 900 negli addensamenti A.5 e localizzazioni L.2, nelle restanti zone superiore a mq 1.800. Si richiamano le particolari fattispecie e modalità di cui all'art. 26, comma 3° ter e seguenti, della DCR richiamata.
- 13) Verifiche di impatto ambientale: ai sensi e per gli effetti della DCR n. 563-13414 s.m.i. art. 27, la valutazione ambientale degli insediamenti commerciali, nei casi previsti all'art. 4 e dall'allegato B1 della LR 40/98, è coordinata con il procedimento di autorizzazione urbanistica preliminare al rilascio di titoli abilitativi di cui al 7° e 8° comma dell'art. 26 LR 56/77 s.m.i.
- 14) Progetto unitario di coordinamento (PUC): è approvato dal Consiglio Comunale nel caso siano riconosciuti addensamenti extraurbani A.5 e/o localizzazioni urbano - periferiche L.2, successivamente al parere della Provincia acquisito con le modalità procedurali degli artt. 13 e 14 della DCR n. 563-13414 s.m.i.
Il PUC contiene le indicazioni relative alle esigenze infrastrutturali, di organizzazione funzionale dell'intera area in ordine al sistema della viabilità e degli accessi, il posizionamento e il dimensionamento delle aree a standard e il fabbisogno di posti auto, in modo da soddisfare quanto prescritto per le nuove possibili proposte; deve inoltre contenere apposita analisi di compatibilità ambientale dell'intera area secondo quanto indicato all'art. 27 dalla quale discendono le indicazioni progettuali relative per le successive fasi di attuazione.
L'approvazione del PUC è condizione pregiudiziale al compiersi degli interventi soggetti ad autorizzazione commerciale per medie e grandi strutture di vendita e a permesso di costruire; il progetto approvato può essere attuato per parti, con SUE, purché dotate di continuità territoriale ed estensione adeguata a risolvere le esigenze infrastrutturali e di organizzazione funzionale dell'area.
- 15) Contestualità tra autorizzazioni commerciali e titoli abilitativi: ai sensi e per gli effetti del D.lgs. 114/98, della LR 28/99 e della DCR n. 563-13414 s.m.i. art. 28, per quanto attiene al rilascio di titoli abilitativi e delle autorizzazioni commerciali si rimanda a quanto previsto all'art. 28 della DCR già citata.

Art. 3.5.1**Norme generali**

1. Si intendono adibiti ad usi produttivi ed assimilabili le aree e gli edifici che sono utilizzati in modo prevalente, o totalmente, per attività di carattere economico come luogo in cui svolgere attività dirette alla produzione e allo scambio di beni e servizi; nei casi in cui tali attività siano inserite in edifici con prevalente destinazione d'uso diversa, ogni intervento è regolato dalle norme relative a tale attività prevalente.
2. Sono sempre ammessi, sugli edifici esistenti, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza modifiche alle destinazioni d'uso, alle superfici utili, al numero di unità locali, finalizzati all'adeguamento tecnologico degli impianti e dei processi produttivi e al recupero o alla dotazione di attrezzature pubbliche o ad uso pubblico.
3. Per le attività esistenti riscontrate nocive e moleste su parere della ASL, con ordinanza del Sindaco, si richiederà entro tempi accettabili la predisposizione degli interventi necessari ad eliminare le cause di nocività e di molestia, pena la classificazione di impianto in sede impropria.
4. Le domande di concessione per realizzare o per ampliare e/o adattare locali da adibirsi ad attività produttive industriali ed artigianali, dovranno essere preventivamente sottoposte dall'interessato alla ASL competente per territorio perché provveda alla verifica di compatibilità.
5. Il rilascio di titoli abilitativi relativi a insediamenti commerciali al dettaglio in sede fissa è subordinato al rispetto delle vigenti norme in materia; in particolare:

1) Classificazione del comune: ai sensi e per gli effetti del D.lgs. 114/98, della LR 28/99, della DCR n. 563-13414 del 29.10.1999 successivamente modificata con DCR 347-42514 del 23.12.03 e DCR 59-10831 del 24.03.2006, il Comune è classificato come: COMUNE INTERMEDIO.

2) Riconoscimento delle zone di insediamento commerciale: si riconoscono le seguenti zone di insediamento commerciale come perimetrate nella cartografia di PRG alla tavola PR 3.1:

Addensamento o localizzazione	Descrizione	Note
A.1	Nucleo antico urbano ed area di corona	Perimetro circonvallazione interna
<u>L.2</u>	<u>Sigla L.2</u>	<u>Area Ovest D2a</u>

3) Riconoscimento delle localizzazioni commerciali: il riconoscimento delle localizzazioni urbane non addensate L.1 non può avvenire con autoriconoscimento da parte di operatori privati.

4) Tabella della compatibilità territoriale dello sviluppo: la tabella che segue riporta la compatibilità territoriale dello sviluppo:

Tipologia delle strutture distributive		Superficie di vendita (mq)	Addensamenti				Localizzazioni	
			A1	A3	A4	A5	L1	L2
Vicinato	VICINATO	fino a 150	Si	-	-	-	-	Si (1)
Medie strutture di vendita	M - SAM1	151 – 250	Si	-	-	-	-	No
	M - SAM2	251 – 900	Si	-	-	-	-	No
	M - SAM3	901 – 1500	No	-	-	-	-	Si
	M - SE1	151 – 400	Si	-	-	-	-	Si
	M - SE2	401 – 900	Si	-	-	-	-	Si
	M - SE3	901 – 1500	No	-	-	-	-	Si
Medi Centri commerciali	M - CC	151 – 1500	Si	-	-	-	-	Si
Grandi strutture di vendita	G - SM1	1501 – 4500	No	-	-	-	-	No
	G - SM2	4501 – 7500	No	-	-	-	-	No
	G - SM3	7501 – 12000	No	-	-	-	-	No
	G - SM4	> 12000	No	-	-	-	-	No
	G - SE1	1501 – 3500	No	-	-	-	-	Si (2)
	G - SE2	3501 – 4500	No	-	-	-	-	No
	G - SE3	4501 – 6000	No	-	-	-	-	No
	G - SE4	> 6000	No	-	-	-	-	No
Grandi Centri commerciali	G - CC1	fino a 6000	No	-	-	-	-	Si
	G - CC2	6001 – 12000	No	-	-	-	-	No
	G - CC3	12001 – 18000	No	-	-	-	-	No
	G - CC4	> 18000	No	-	-	-	-	No

(1) Solo nei centri commerciali compatibili ai sensi della presente tabella

(2) Solo fino a mq 3.000

Si richiamano le disposizioni per particolari fattispecie di cui all'art. 17, comma 4°, della DCR 563-13414 s.m.i.

- 5) Strutture distributive: nel rispetto della tabella di compatibilità territoriale sono consentiti:
 - a) esercizi di vicinato: negli addensamenti e localizzazioni ed anche esternamente se ed in quanto ammessi dalle NTA delle rispettive aree normative;
 - b) medie e grandi strutture di vendita: esclusivamente negli addensamenti e localizzazioni; non ammesse in aree o edifici già destinati a servizi pubblici.
- 6) Nuove aperture, trasferimenti, variazioni: le nuove aperture, il trasferimento, le variazioni di superficie e del settore merceologico di esercizi commerciali sono soggette a quanto disposto dall'art. 15 della DCR n. 563-13414 s.m.i.; gli esercizi commerciali superiori a quelli di vicinato, potranno insediarsi negli addensamenti commerciali o nelle localizzazioni commerciali purché l'ingresso principale delle strutture commerciali ricada esclusivamente all'interno dell'addensamento o della localizzazione.
- 7) Misure di tutela dei beni culturali e ambientali: le attività commerciali si svolgono nel rigoroso rispetto dei beni culturali e ambientali, individuati ai sensi dell'art. 24 della LR 56/77 s.m.i. e del D.lgs. 42/04; nel caso di attività commerciali ricadenti in aree così individuate, le stesse sono soggette ai disposti della normativa del PRG che si richiamano e alle quali si rinvia.
- 8) Destinazioni d'uso: la destinazione d'uso commerciale è univoca e individuata dal piano regolatore generale secondo i principi contenuti all'art. 24 della DCR n. 563-13414 s.m.i.; la destinazione commerciale al dettaglio è attribuita nell'ambito degli addensamenti e delle localizzazioni commerciali; nelle altre zone è ammessa per consentire la realizzazione degli esercizi di vicinato; la destinazione d'uso commerciale abilita alla realizzazione di insediamenti commerciali solo nei casi in cui sia rispettata la compatibilità territoriale dello sviluppo, i vincoli e i requisiti fissati dagli artt. 23, 25, 26 e 27 della DCR richiamata; non sono previste eccezioni o limitazioni sia di destinazioni d'uso sia di tipologia delle strutture distributive, se ed in quanto ammesse dalle NTA delle rispettive aree normative.
- 9) Fabbisogno di parcheggi e standard relativi ad insediamenti commerciali: il PRG stabilisce all'art. 3.7.3 delle NTA, nel rispetto dell'art. 21, 1° comma, numero 3) della LR 56/77 s.m.i., lo standard minimo per parcheggi pubblici riferito alla superficie lorda di pavimento delle tipologie di strutture distributive; per le attività commerciali al dettaglio, con superficie di vendita superiore a mq 400, devono anche essere osservati gli standard di cui alla tabella del successivo punto 10); si applica lo standard maggiore tra quelli previsti e/o derivanti dalle verifiche di cui sopra.
- 10) Tabella del fabbisogno totale dei posti parcheggio: si definisce come vincolante e non derogabile la seguente tabella del fabbisogno totale dei posti parcheggio:

PARAMETRI PER IL CALCOLO DEL FABBISOGNO TOTALE DI POSTI PARCHEGGIO			
Tipologie delle strutture distributive (°)		Superficie (S) di vendita (mq)	Metodo di calcolo del numero di posti parcheggio (N)
Medie strutture di vendita	M - SAM2	401 – 900	$N = 35 + 0,05 (S - 400)$
	M - SAM3	901 – 1800	$N = 60 + 0,10 (S - 900)$
	M - SAM4	oltre 1800	$N = 140 + 0,15 (S - 1800)$
	M - SE2 - 3 - 4	401 – 2500	$N = 0,045 \times S$
Medi centri commerciali	M - CC	151 – 2500	$NCC = N + N'$ (°°° vedi note regionali)
Grandi strutture di vendita	G - SM1	fino a 4500	$N = 245 + 0,20 (S - 2500)$ (°° vedi note regionali)
	G - SM2 - 3 - 4	oltre 4500	$N = 645 + 0,25 (S - 4500)$
	G - SE1 - 2 - 3 - 4	da 1501 oltre 6000	$N = 40 + 0,08 (S - 900)$
Grandi centri commerciali	G - CC1 - 2	fino a 12000	$NCC = N + N'$ (°°° vedi note regionali)
	G - CC3	fino a 18000	$NCC = (N+N') \times 1,5$ (°°° vedi note regionali)
	G - CC4	oltre 18000	
Coefficiente di trasformazione in superficie (mq) di ciascun posto a parcheggio:			
a) mq 26, comprensivi della viabilità interna e di accesso, situati al piano di campagna			
b) mq 28, comprensivi della viabilità interna e di accesso, situati nella struttura degli edifici o in apposite strutture			
° Esercizi commerciali con S. di vendita < a mq 400 devono soddisfare standard minimo per parcheggi pubblici			
°° Comuni < 10000 abitanti: grandi strutture < a mq 2500 di Sup. di vendita come M-SAM da 1801 a 2500			
°°° N è calcolato sommando il fabbisogno di ciascuna delle medie e grandi strutture presenti nel CC			
N' è uguale a $0,12 \times S'$, dove S' è il totale della Sup. di vendita degli altri negozi presenti nel CC			

lo standard pubblico relativo al fabbisogno totale di posti a parcheggio pubblico è determinato nella misura del 50% del fabbisogno di posti a parcheggio - e conseguente superficie - ottenuto dall'applicazione dei parametri della tabella; la restante quota può essere reperita in aree private. La quota di posti a parcheggio - e relativa superficie -, non soggetta alle norme dell'art. 21, 1° e 2° comma, LR 56/77 s.m.i. e dell'art. 3.7.3 delle NTA, è reperita in aree private per il soddisfacimento delle norme dell'art. 2 della legge 122/89 di cui all'articolo 2.4.4 delle NTA. Si richiamano le particolari fattispecie previste all'art. 25, commi 2°bis, 4°, 5°, della DCR n. 563-13414 s.m.i.

- 11) Aree di sosta: ai sensi e per gli effetti della DCR n. 563-13414 s.m.i. art. 26, la disciplina dell'orario di carico e scarico delle merci, nell'addensamento A1, è regolamentata dalle norme vigenti di Polizia urbana. Le grandi strutture di vendita e tutte le attività commerciali ubicate nelle localizzazioni urbane ed extraurbane devono dimostrare, oltre alla disponibilità di parcheggi come definiti al precedente punto, anche quella di cortili destinati alla movimentazione delle merci e di aree di sosta per gli automezzi pesanti in attesa di scarico.
- 12) Verifiche di impatto sulla viabilità: ai sensi e per gli effetti della DCR n. 563-13414 s.m.i. art. 26, per quanto attiene alle verifiche di impatto sulla viabilità, lo studio e le soluzioni progettuali relative sono rimandate alla fase di istruttoria di ogni singola domanda alle stesse subordinata; sono interessate attività commerciali (nuove aperture, trasferimenti, ampliamenti, modifica o aggiunta di settore merceologico) con superficie di vendita superiore a mq 900 negli addensamenti A.5 e localizzazioni L.2, nelle restanti zone superiore a mq 1.800. Si richiamano le particolari fattispecie e modalità di cui all'art. 26, comma 3° ter e seguenti, della DCR richiamata.
- 13) Verifiche di impatto ambientale: ai sensi e per gli effetti della DCR n. 563-13414 s.m.i. art. 27, la valutazione ambientale degli insediamenti commerciali, nei casi previsti all'art. 4 e dall'allegato B1 della LR 40/98, è coordinata con il procedimento di autorizzazione urbanistica preliminare al rilascio di titoli abilitativi di cui al 7° e 8° comma dell'art. 26 LR 56/77 s.m.i.
- 14) Progetto unitario di coordinamento (PUC): è approvato dal Consiglio Comunale nel caso siano riconosciuti addensamenti extraurbani A.5 e/o localizzazioni urbano - periferiche L.2, successivamente al parere della Provincia acquisito con le modalità procedurali degli artt. 13 e 14 della DCR n. 563-13414 s.m.i.
Il PUC contiene le indicazioni relative alle esigenze infrastrutturali, di organizzazione funzionale dell'intera area in ordine al sistema della viabilità e degli accessi, il posizionamento e il dimensionamento delle aree a standard e il fabbisogno di posti auto, in modo da soddisfare quanto prescritto per le nuove possibili proposte; deve inoltre contenere apposita analisi di compatibilità ambientale dell'intera area secondo quanto indicato all'art. 27 dalla quale discendono le indicazioni progettuali relative per le successive fasi di attuazione.
L'approvazione del PUC è condizione pregiudiziale al compiersi degli interventi soggetti ad autorizzazione commerciale per medie e grandi strutture di vendita e a permesso di costruire; il progetto approvato può essere attuato per parti, con SUE, purché dotate di continuità territoriale ed estensione adeguata a risolvere le esigenze infrastrutturali e di organizzazione funzionale dell'area.
- 15) Contestualità tra autorizzazioni commerciali e titoli abilitativi: ai sensi e per gli effetti del D.lgs. 114/98, della LR 28/99 e della DCR n. 563-13414 s.m.i. art. 28, per quanto attiene al rilascio di titoli abilitativi e delle autorizzazioni commerciali si rimanda a quanto previsto all'art. 28 della DCR già citata.

Definizione:

1. Il piano definisce 'Aree produttive consolidate' l'insieme di aree destinate in modo prevalente per insediamenti produttivi, di tipo misto, sulle quali sono ammessi interventi di razionale completamento delle attività insediate, nonché l'adeguamento tecnologico degli impianti e dei processi produttivi, oltre al completamento urbanistico su aree libere con il recupero prioritario delle infrastrutture e delle attrezzature.

Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto:

2.
 - destinazioni d'uso proprie:
 - 3b - produttive: attività di produzione;
 - 3c - produttive: depositi;
 - destinazioni d'uso ammesse: quelle compatibili - e connesse all'attività principale - con le funzioni produttive e fino al massimo del 50% della superficie utile lorda consentita:
 - 2a - ricettive;
 - 3a - produttive: artigianato di servizio;
 - 4a - commerciali: al dettaglio;
 - 4b - commerciali: all'ingrosso;
 - 4d - commerciali: ristorazione e pubblici esercizi;
 - 5a - terziarie: direzionali minute;
 - 7a - servizi: privati di carattere sociale;
 - 7b - servizi: pubblici o di uso pubblico di interesse comune.
3. È ammesso negli insediamenti esistenti il mantenimento di valori percentuali maggiori di quelli previsti al comma 2° nei soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione.
4. È ammessa la residenza 1a per titolari e/o custodi nella misura massima di un alloggio per ogni unità locale e fino ad un volume massimo complessivo di mc 450; potrà essere realizzata solo nel caso di unità locali la cui superficie utile lorda non sia inferiore a mq 200; in presenza di particolari e dimostrate esigenze in rapporto anche alle dimensioni ed alle attività dei complessi produttivi, l'Amministrazione comunale potrà consentire la realizzazione di un'unità immobiliare aggiuntiva; in tal caso non potranno complessivamente edificarsi volumi superiori a mc 800.

Modalità d'intervento:

5. Sono subordinati alla formazione di strumenti urbanistici esecutivi:
 - a) gli interventi che interessano aree di pertinenza superiori a mq 4.000 finalizzati alla completa ristrutturazione edilizia congiuntamente alla sostituzione dell'attività esistente, al frazionamento e/o all'accorpamento di unità locali esistenti;
 - b) gli interventi finalizzati all'insediamento di nuove unità locali superiori a mq 2.000 di superficie utile lorda;
 - c) gli interventi finalizzati alla rilocalizzazione di unità locali esistenti con la precisazione che qualora gli interventi di riuso comportino modifiche alle prescrizioni del PRG la progettazione esecutiva avviene con Piani Particolareggiati; le modalità operative per il riuso delle aree rese libere è normato da specifica convenzione, di cui all'articolo 5.1.6.
6. Negli altri casi gli interventi sono assentiti, secondo i casi, tramite autorizzazione o concessione edilizia.

Tipi di intervento ammessi:

7.
 - a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - b) ristrutturazione edilizia di tipo A e B;
 - c) sostituzione edilizia;
 - d) ampliamento e sopraelevazione degli edifici esistenti;
 - e) completamento urbanistico e nuova costruzione di edifici produttivi;
 - f) nuova costruzione di edifici residenziali per i titolari o custodi.

Parametri:

8. Per tutti gli interventi, di cui ai commi precedenti, devono essere rispettati i seguenti parametri:
- Uf (utilizzo fondiario) = 1,0 mq/mq
 - Rc (rapporto di copertura) = 60%
 - df (visuale libera) = articolo 1.2.6
 - dc (distanza confini) = articolo 1.2.6
 - ds (distanza strade) = articolo 1.2.6 o fasce di rispetto
 - H (altezza dell'edificio) = 11,00 m per edifici multipiano, altezza libera per edifici a 1 piano fuori terra e volumi tecnici.
 - Standards = Nella formazione di ciascun Strumento Urbanistico Esecutivo dovrà essere garantita, con le prescrizioni e le modalità di cui all'articolo 5.1.3, una dotazione di aree da destinare ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico al servizio degli insediamenti, nelle percentuali e con le prescrizioni di cui all'articolo 3.7.3, punto 2 e punto 3.

Disposizioni particolari:

9. La realizzazione di recinzioni dell'area di pertinenza è ammessa nel rispetto delle norme di cui all'articolo 2.4.3.
10. Devono essere riservati appositi spazi per parcheggi privati nel rispetto delle norme di cui all'articolo 2.4.4.
11. Per la sola area produttiva identificata con apposita simbologia < * >, considerate le particolari condizioni d'impianto urbanistico e di localizzazione a cavaliere tra il Comune di Romentino e Galliate, è ammesso un rapporto di copertura (Rc) del 70%.
12. Per la sola area produttiva identificata con apposita simbologia < G > sono previste le seguenti norme:
- a) la destinazione d'uso per l'intera area interessata è esclusivamente quella produttiva '3a - artigianato di servizio'; in particolare sono inclusi i depositi connessi con l'attività insediata ed il commercio dei beni prodotti purché strumentale ed accessorio al servizio fornito (produzione di gelati e piccola pasticceria);
 - b) è confermato lo stato di fatto edilizio in cui versa l'immobile, ammettendo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione di tipo A e B; per quanto riguarda eventuali verifiche parametriche valgono le norme di cui al precedente comma 8;
 - c) con convenzione potranno essere disciplinate specifiche destinazioni d'uso proprie e compatibili dell'articolazione 3a, le puntuali consistenze immobiliari, le disposizioni in materia ambientale relative al manufatto edilizio e alla tipologia e materiali delle recinzioni rispetto all'area pubblica a perimetro, il contributo di costruzione e la dotazione di standard ovvero la loro monetizzazione.
13. Per l'area inserita con Variante n. 9 a standard produttivo individuata in prossimità della Ditta Europaint (ex stalla sociale) ai fini delle mitigazioni e compensazioni ambientali sono valide le seguenti disposizioni:
- a) richiamato l'art. 2.4.2, ai fini della visuale paesistico ambientale, dovranno essere realizzati gruppi di alberi a filare verso l'area agricola e quella prevista a verde pubblico (confine est), nel rispetto delle statuizioni previste dal Codice Civile;
 - b) si applicano i criteri per la compensazione urbanistico-ambientale previsti all'art. 4.3.5.

Definizione:

1. Il piano definisce 'Aree produttive consolidate' l'insieme di aree destinate in modo prevalente per insediamenti produttivi, di tipo misto, sulle quali sono ammessi interventi di razionale completamento delle attività insediate, nonché l'adeguamento tecnologico degli impianti e dei processi produttivi, oltre al completamento urbanistico su aree libere con il recupero prioritario delle infrastrutture e delle attrezzature.

Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto:

2.
 - destinazioni d'uso proprie:
 - 3b - produttive: attività di produzione;
 - 3c - produttive: depositi;
 - destinazioni d'uso ammesse: quelle compatibili - e connesse all'attività principale - con le funzioni produttive e fino al massimo del 50% della superficie utile lorda consentita:
 - 2a - ricettive;
 - 3a - produttive: artigianato di servizio;
 - 4a - commerciali: al dettaglio;
 - 4b - commerciali: all'ingrosso;
 - 4d - commerciali: ristorazione e pubblici esercizi;
 - 5a - terziarie: direzionali minute;
 - 7a - servizi: privati di carattere sociale;
 - 7b - servizi: pubblici o di uso pubblico di interesse comune.
3. È ammesso negli insediamenti esistenti il mantenimento di valori percentuali maggiori di quelli previsti al comma 2° nei soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione.
4. È ammessa la residenza 1a per titolari e/o custodi nella misura massima di un alloggio per ogni unità locale e fino ad un volume massimo complessivo di mc 450; potrà essere realizzata solo nel caso di unità locali la cui superficie utile lorda non sia inferiore a mq 200; ~~in presenza di particolari e dimostrate esigenze in rapporto anche alle dimensioni ed alle attività dei complessi produttivi, l'Amministrazione comunale potrà consentire la realizzazione di un'unità immobiliare aggiuntiva; in tal caso non potranno complessivamente edificarsi volumi superiori a mc 800 è soggetta a vincolo notarile di pertinenzialità con l'unità produttiva.~~

Modalità d'intervento:

5. Sono subordinati alla formazione di strumenti urbanistici esecutivi:
 - a) gli interventi che interessano aree di pertinenza superiori a mq 4.000 finalizzati alla completa ristrutturazione edilizia congiuntamente alla sostituzione dell'attività esistente, al frazionamento e/o all'accorpamento di unità locali esistenti;
 - b) gli interventi finalizzati all'insediamento di nuove unità locali superiori a mq 2.000 di superficie utile lorda;
 - c) gli interventi finalizzati alla rilocalizzazione di unità locali esistenti con la precisazione che qualora gli interventi di riuso comportino modifiche alle prescrizioni del PRG la progettazione esecutiva avviene con Piani Particolareggiati; le modalità operative per il riuso delle aree rese libere è normato da specifica convenzione, di cui all'articolo 5.1.6.
6. Negli altri casi gli interventi sono assentiti, secondo i casi, tramite autorizzazione o concessione edilizia.

Tipi di intervento ammessi:

7.
 - a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - b) ristrutturazione edilizia di tipo A e B;
 - c) sostituzione edilizia;
 - d) ampliamento e sopraelevazione degli edifici esistenti;
 - e) completamento urbanistico e nuova costruzione di edifici produttivi;
 - f) nuova costruzione di edifici residenziali per i titolari o custodi.

Parametri:

8. Per tutti gli interventi, di cui ai commi precedenti, devono essere rispettati i seguenti parametri:
- Uf (utilizzo fondiario) = 1,0 mq/mq
 - Rc (rapporto di copertura) = 60%
 - df (visuale libera) = articolo 1.2.6
 - dc (distanza confini) = articolo 1.2.6
 - ds (distanza strade) = articolo 1.2.6 o fasce di rispetto
 - H (altezza dell'edificio) = 11,00 m per edifici multipiano, altezza libera per edifici a 1 piano fuori terra e volumi tecnici.
 - Standards = Nella formazione di ciascun Strumento Urbanistico Esecutivo dovrà essere garantita, con le prescrizioni e le modalità di cui all'articolo 5.1.3, una dotazione di aree da destinare ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico al servizio degli insediamenti, nelle percentuali e con le prescrizioni di cui all'articolo 3.7.3, punto 2 e punto 3.

Disposizioni particolari:

9. La realizzazione di recinzioni dell'area di pertinenza è ammessa nel rispetto delle norme di cui all'articolo 2.4.3.
10. Devono essere riservati appositi spazi per parcheggi privati nel rispetto delle norme di cui all'articolo 2.4.4.
11. Per la sola area produttiva identificata con apposita simbologia < * >, considerate le particolari condizioni d'impianto urbanistico e di localizzazione a cavaliere tra il Comune di Romentino e Galliate, è ammesso un rapporto di copertura (Rc) del 70%.
12. Per la sola area produttiva identificata con apposita simbologia < G > sono previste le seguenti norme:
- a) la destinazione d'uso per l'intera area interessata è esclusivamente quella produttiva '3a - artigianato di servizio'; in particolare sono inclusi i depositi connessi con l'attività insediata ed il commercio dei beni prodotti purché strumentale ed accessorio al servizio fornito (produzione di gelati e piccola pasticceria);
 - b) è confermato lo stato di fatto edilizio in cui versa l'immobile, ammettendo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione di tipo A e B; per quanto riguarda eventuali verifiche parametriche valgono le norme di cui al precedente comma 8;
 - c) con convenzione potranno essere disciplinate specifiche destinazioni d'uso proprie e compatibili dell'articolazione 3a, le puntuali consistenze immobiliari, le disposizioni in materia ambientale relative al manufatto edilizio e alla tipologia e materiali delle recinzioni rispetto all'area pubblica a perimetro, il contributo di costruzione e la dotazione di standard ovvero la loro monetizzazione.
13. Per l'area inserita con Variante n. 9 a standard produttivo individuata in prossimità della Ditta Europaint (ex stalla sociale) ai fini delle mitigazioni e compensazioni ambientali sono valide le seguenti disposizioni:
- a) richiamato l'art. 2.4.2, ai fini della visuale paesistico ambientale, dovranno essere realizzati gruppi di alberi a filare verso l'area agricola e quella prevista a verde pubblico (confine est), nel rispetto delle statuizioni previste dal Codice Civile;
 - b) si applicano i criteri per la compensazione urbanistico-ambientale previsti all'art. 4.3.5.

Definizione:

1. Il piano definisce 'Aree produttive di nuovo impianto' l'insieme di aree destinate in modo prevalente ad insediamenti produttivi, di tipo misto, da attrezzare con adeguata organizzazione dell'area, della viabilità interna ed esterna, delle infrastrutture e delle attrezzature; esse sono destinate alla rilocalizzazione di insediamenti esistenti e per insediamenti aggiuntivi.

Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto:

2.
 - destinazioni d'uso proprie:
 - 3b - produttive: attività di produzione;
 - 3c - produttive: depositi;
 - destinazioni d'uso ammesse: quelle compatibili con le funzioni produttive e fino al massimo del 50% della superficie utile lorda consentita di tutte le aree con tale destinazione; in sede di progettazione attuativa particolare attenzione dovrà essere posta agli aspetti distributivi, promuovendo soluzioni che favoriscano una corretta integrazione tra attività di produzione e di commercializzazione (da raggruppare per quanto possibile per destinazioni omogenee e compatibili) e definiscano un efficace sistema di accessibilità e di sosta;
 - 2a - ricettive;
 - 3a - produttive: artigianato di servizio;
 - 4a - commerciali: al dettaglio;
 - 4b - commerciali: all'ingrosso;
 - 4d - commerciali: ristorazione e pubblici esercizi;
 - 5a - terziarie: direzionali minute;
 - 7a - servizi: privati di carattere sociale;
 - 7b - servizi: pubblici o di uso pubblico di interesse comune.
3. È ammessa la residenza 1a per titolari e/o custodi nella misura massima di un alloggio per ogni unità locale e fino ad un volume massimo complessivo di mc 450; potrà essere realizzata solo nel caso di unità locali la cui superficie utile lorda non sia inferiore a mq 200; in presenza di particolari e dimostrate esigenze in rapporto anche alle dimensioni ed alle attività dei complessi produttivi, l'Amministrazione comunale potrà consentire la realizzazione di un'unità immobiliare aggiuntiva; in tal caso non potranno complessivamente edificarsi volumi superiori a mc 800.

Modalità d'intervento:

4. Gli interventi, all'interno delle aree perimetrate, sono subordinati alla preventiva approvazione di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata; lo strumento urbanistico esecutivo deve essere esteso all'intera previsione se la superficie impegnata è inferiore a mq 4.000; tale dato rappresenta, in tutti gli altri casi, l'estensione minima d'intervento.
5. Limitatamente all'ambito contrassegnato con la sigla D2a, 'denominato Area Ovest', la pianificazione esecutiva, di iniziativa pubblica o privata, è distinta in tre strumenti urbanistici esecutivi, tra loro coordinati nel caso di predisposizione dei piani attuativi in tempi diversi; possono essere unificati in unico piano esecutivo.

Tipi di intervento ammessi:

6.
 - a) nuovo impianto e nuova costruzione di edifici produttivi;
 - b) nuova costruzione di edifici residenziali per i titolari o custodi.

Parametri:

7. Nella formazione degli strumenti urbanistici esecutivi devono essere rispettati i seguenti indici e prescrizioni:

- Uf (utilizzo fondiaria)	= 1,00 mq/mq
- Rc (rapporto di copertura)	= 50%
- df (visuale libera)	= 10 m
- dc (distanza confini)	= 5 m
- ds (distanza strade)	= 10 m o fasce di rispetto
- H (altezza della costruzione)	= 11,00 m per edifici multipiano, altezza libera per edifici a 1 piano fuori terra e volumi tecnici.

- Standards

= Nella formazione di ciascun Strumento Urbanistico Esecutivo dovrà essere garantita, con le prescrizioni e le modalità di cui all'articolo 5.1.3, una dotazione di aree da destinare ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico al servizio degli insediamenti, nelle percentuali e con le prescrizioni di cui all'articolo 3.7.3, punto 2 e punto 3.

Disposizioni particolari:

8. La realizzazione di recinzioni dell'area di pertinenza è ammessa nel rispetto delle norme di cui all'articolo 2.4.3.
9. Devono essere riservati appositi spazi per parcheggi privati nel rispetto delle norme di cui all'articolo 2.4.4.
10. Per l'ambito contrassegnato D2a, denominato 'Area Ovest', il PRGC definisce graficamente l'estensione delle distinte aree ove insediare le destinazioni d'uso proprie e ammesse, nel rispetto delle percentuali massime stabilite dal comma 2° e dei criteri distributivi ivi disposti, al fine di esplicitare puntualmente le previsioni attuative dei sub-ambiti e precisamente:
 - a) attività produttive proprie, del comma 2° prima parte;
 - b) attività ammesse, del comma 2° seconda parte;
 - c) attività ammesse, del comma 2° seconda parte, esclusivamente di tipo commerciale al dettaglio in localizzazione urbano – periferica non addensata L.2.Sono valide inoltre le seguenti disposizioni:
 - a) l'accesso dell'intero ambito deve avvenire unicamente dalla strada di spina prevista e riportata sulla cartografia di piano; essa potrà subire in sede di pianificazione esecutiva solo modifiche di dettaglio migliorative della previsione; la sua realizzazione è prioritaria sia nel caso di unitaria pianificazione sia in quello di presentazione in tempi diversi dei rispettivi piani esecutivi;
 - b) le opere di urbanizzazione ricadenti nei perimetri della pianificazione esecutiva e quelle previste dal piano unitario di coordinamento (PUC) per l'insediamento commerciale devono essere tra loro coordinate per la miglior riuscita delle stesse, nel rispetto delle rispettive aree di pertinenza;
 - c) la verifica di compatibilità ambientale, ai sensi della LR 40/98 art. 20, a corredo della pianificazione esecutiva, dovrà essere sostanziata assumendo in particolare i seguenti criteri:
 - studio per l'inserimento degli edifici rispetto al contesto dell'ambito e a quello circostante;
 - particolari costruttivi, studio delle parti in verde e dei percorsi pedonali (in particolare delle aree pubbliche o di uso pubblico), materiali di costruzione e finitura;
 - spazi cortili e di stazionamento veicoli, finiture, permeabilità, separazione e trattamento acque meteoriche rispetto agli altri reflui, trattamento reflui civili e industriali da lavorazioni;
 - sistemi attivi e passivi utilizzati per la protezione acustica e il contenimento dei consumi;
 - d) si richiama quanto previsto e disposto dal PUC in materia di impegni, oneri, garanzie per la redazione dei progetti esecutivi e per la realizzazione delle opere previste.
11. Per la sola area produttiva identificata con la sigla 'D2b' di cui alla Variante sportello unico SUAP n. 8, approvata con D.C.C. n. 40 del 31.07.2020, vigono le specifiche norme ed i tempi ivi contenuti. Ad attuazione avvenuta, il presente comma si intende stralciato e valgono le Norme del PRG vigente.

Definizione:

1. Il piano definisce 'Aree produttive di nuovo impianto' l'insieme di aree destinate in modo prevalente ad insediamenti produttivi, di tipo misto, da attrezzare con adeguata organizzazione dell'area, della viabilità interna ed esterna, delle infrastrutture e delle attrezzature; esse sono destinate alla rilocalizzazione di insediamenti esistenti e per insediamenti aggiuntivi.

Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto:

2.
 - destinazioni d'uso proprie:
 - 3b - produttive: attività di produzione;
 - 3c - produttive: depositi;
 - destinazioni d'uso ammesse: quelle compatibili con le funzioni produttive e fino al massimo del 50% della superficie utile lorda consentita di tutte le aree con tale destinazione; in sede di progettazione attuativa particolare attenzione dovrà essere posta agli aspetti distributivi, promuovendo soluzioni che favoriscano una corretta integrazione tra attività di produzione e di commercializzazione (da raggruppare per quanto possibile per destinazioni omogenee e compatibili) e definiscano un efficace sistema di accessibilità e di sosta;
 - 2a - ricettive;
 - 3a - produttive: artigianato di servizio;
 - 4a - commerciali: al dettaglio;
 - 4b - commerciali: all'ingrosso;
 - 4d - commerciali: ristorazione e pubblici esercizi;
 - 5a - terziarie: direzionali minute;
 - 7a - servizi: privati di carattere sociale;
 - 7b - servizi: pubblici o di uso pubblico di interesse comune.
3. È ammessa la residenza 1a per titolari e/o custodi nella misura massima di un alloggio per ogni unità locale e fino ad un volume massimo complessivo di mc 450; potrà essere realizzata solo nel caso di unità locali la cui superficie utile lorda non sia inferiore a mq 200; ~~in presenza di particolari e dimostrate esigenze in rapporto anche alle dimensioni ed alle attività dei complessi produttivi, l'Amministrazione comunale potrà consentire la realizzazione di un'unità immobiliare aggiuntiva; in tal caso non potranno complessivamente edificarsi volumi superiori a mc 800 è soggetta a vincolo notarile di pertinenzialità con l'unità produttiva.~~

Modalità d'intervento:

4. Gli interventi, all'interno delle aree perimetrate, sono subordinati alla preventiva approvazione di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata; lo strumento urbanistico esecutivo deve essere esteso all'intera previsione se la superficie impegnata è inferiore a mq 4.000; tale dato rappresenta, in tutti gli altri casi, l'estensione minima d'intervento.
5. ~~Limitatamente all'ambito contrassegnato con la sigla D2a, 'denominato Area Ovest', la pianificazione esecutiva, di iniziativa pubblica o privata, è distinta in tre strumenti urbanistici esecutivi, tra loro coordinati nel caso di predisposizione dei piani attuativi in tempi diversi; possono essere unificati in unico piano esecutivo.~~

Tipi di intervento ammessi:

5.
 - a) nuovo impianto e nuova costruzione di edifici produttivi;
 - b) nuova costruzione di edifici residenziali per i titolari o custodi.

Parametri:

6. Nella formazione degli strumenti urbanistici esecutivi devono essere rispettati i seguenti indici e prescrizioni:

- Uf (utilizzo fondiaria)	= 1,00 mq/mq
- Rc (rapporto di copertura)	= 50%
- df (visuale libera)	= 10 m
- dc (distanza confini)	= 5 m
- ds (distanza strade)	= 10 m o fasce di rispetto

- H (altezza della costruzione) = 11,00 m per edifici multipiano, altezza libera per edifici a 1 piano fuori terra e volumi tecnici.
- Standards = Nella formazione di ciascun Strumento Urbanistico Esecutivo dovrà essere garantita, con le prescrizioni e le modalità di cui all'articolo 5.1.3, una dotazione di aree da destinare ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico al servizio degli insediamenti, nelle percentuali e con le prescrizioni di cui all'articolo 3.7.3, punto 2 e punto 3.

Disposizioni particolari:

7. La realizzazione di recinzioni dell'area di pertinenza è ammessa nel rispetto delle norme di cui all'articolo 2.4.3.
8. Devono essere riservati appositi spazi per parcheggi privati nel rispetto delle norme di cui all'articolo 2.4.4.
- ~~10. Per l'ambito contrassegnato D2a, denominato 'Area Ovest', il PRGC definisce graficamente l'estensione delle distinte aree ove insediare le destinazioni d'uso proprie e ammesse, nel rispetto delle percentuali massime stabilite dal comma 2° e dei criteri distributivi ivi disposti, al fine di esplicitare puntualmente le previsioni attuative dei sub-ambiti e precisamente:~~
 - ~~a) attività produttive proprie, del comma 2° prima parte;~~
 - ~~b) attività ammesse, del comma 2° seconda parte;~~
 - ~~c) attività ammesse, del comma 2° seconda parte, esclusivamente di tipo commerciale al dettaglio in localizzazione urbano — periferica non addensata L.2.~~

~~Sono valide inoltre le seguenti disposizioni:~~

 - ~~a) l'accesso dell'intero ambito deve avvenire unicamente dalla strada di spina prevista e riportata sulla cartografia di piano; essa potrà subire in sede di pianificazione esecutiva solo modifiche di dettaglio migliorative della previsione; la sua realizzazione è prioritaria sia nel caso di unitaria pianificazione sia in quello di presentazione in tempi diversi dei rispettivi piani esecutivi;~~
 - ~~b) le opere di urbanizzazione ricadenti nei perimetri della pianificazione esecutiva e quelle previste dal piano unitario di coordinamento (PUC) per l'insediamento commerciale devono essere tra loro coordinate per la miglior riuscita delle stesse, nel rispetto delle rispettive aree di pertinenza;~~
 - ~~c) la verifica di compatibilità ambientale, ai sensi della LR 40/98 art. 20, a corredo della pianificazione esecutiva, dovrà essere sostanziata assumendo in particolare i seguenti criteri:~~
 - ~~— studio per l'inserimento degli edifici rispetto al contesto dell'ambito e a quello circostante;~~
 - ~~— particolari costruttivi, studio delle parti in verde e dei percorsi pedonali (in particolare delle aree pubbliche o di uso pubblico), materiali di costruzione e finitura;~~
 - ~~— spazi cortili e di stazionamento veicoli, finiture, permeabilità, separazione e trattamento acque meteoriche rispetto agli altri reflui, trattamento reflui civili e industriali da lavorazioni;~~
 - ~~— sistemi attivi e passivi utilizzati per la protezione acustica e il contenimento dei consumi;~~
 - ~~d) si richiama quanto previsto e disposto dal PUC in materia di impegni, oneri, garanzie per la redazione dei progetti esecutivi e per la realizzazione delle opere previste.~~
9. Per la sola area produttiva identificata con la sigla 'D2b' di cui alla Variante sportello unico SUAP n. 8, approvata con D.C.C. n. 40 del 31.07.2020, vigono le specifiche norme ed i tempi ivi contenuti. Ad attuazione avvenuta, il presente comma si intende stralciato e valgono le Norme del PRG vigente.

Definizione:

1. Il piano definisce 'Aree per il servizio ausiliario del trasporto merci' le aree destinate ad attività di servizio quali parcheggi di automezzi pesanti e servizi di assistenza ai mezzi medesimi.

Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto:

2.
 - destinazioni d'uso proprie:
 - 3c - produttive: depositi;
 - destinazioni d'uso ammesse: quelle compatibili con le funzioni produttive e fino al massimo del 20% della superficie utile lorda del complesso di edifici:
 - 3a - produttive: artigianato di servizio;
 - 5a - terziarie: direzionali minute;
 - 7a - servizi: privati di carattere sociale;
 - 7b - servizi: pubblici o di uso pubblico di interesse comune.
3. È ammessa la residenza 1a per titolari e/o custodi nella misura massima di due alloggi per ogni unità locale e fino ad un volume massimo complessivo di mc 800; potrà essere realizzata solo nel caso di unità locali la cui superficie destinata all'attività di servizio ausiliario non sia inferiore a mq 2.000.

Modalità d'intervento:

4. Gli interventi di trasformazione urbanistica e edilizia all'interno delle aree perimetrate sono subordinati alla preventiva approvazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi di iniziativa pubblica o privata.

Tipi di intervento ammessi:

5.
 - a) nuovo impianto e nuova costruzione di edifici destinati all'attività di servizio ausiliare;
 - b) nuova costruzione di edifici residenziali per i titolari o custodi.

Parametri:

6. Nella formazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi, devono essere rispettati i seguenti parametri e le seguenti prescrizioni:

- Uf (utilizzo fondiaria)	= 0,5 mq/mq
- Rc (rapporto di copertura)	= 30%
- df (visuale libera)	= 10 m
- dc (distanza confini)	= 5 m
- ds (distanza strade)	= 10 m
- H (altezza della costruzione)	= 11,00 m per edifici multipiano
- Standards per aree di servizio	= Nella formazione di ciascun Strumento Urbanistico Esecutivo dovrà essere garantita, con le prescrizioni e le modalità di cui all'articolo 5.1.3, una dotazione di aree da destinare ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico a servizio dell'attività nelle percentuali e con le prescrizioni di cui all'articolo 3.2.1, punti 2 e 3.

Disposizioni particolari:

7. La realizzazione di recinzioni dell'area di pertinenza è ammessa nel rispetto delle norme di cui all'articolo 2.4.3.
8. Devono essere riservati appositi spazi per parcheggi privati nel rispetto delle norme di cui all'articolo 2.4.4.

Definizione:

1. Il piano definisce 'Aree per il servizio ausiliario del trasporto merci' le aree destinate ad attività di servizio quali parcheggi di automezzi pesanti e servizi di assistenza ai mezzi medesimi.

Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto:

2. destinazioni d'uso proprie:
3c produttive: depositi;
— destinazioni d'uso ammesse: quelle compatibili con le funzioni produttive e fino al massimo del 20% della superficie utile lorda del complesso di edifici:
3a produttive: artigianato di servizio;
5a terziarie: direzionali minute;
7a servizi: privati di carattere sociale;
7b servizi: pubblici o di uso pubblico di interesse comune.
3. È ammessa la residenza 1a per titolari e/o custodi nella misura massima di due alloggi per ogni unità locale e fino ad un volume massimo complessivo di mc 800; potrà essere realizzata solo nel caso di unità locali la cui superficie destinata all'attività di servizio ausiliario non sia inferiore a mq 2.000.

Modalità d'intervento:

4. Gli interventi di trasformazione urbanistica e edilizia all'interno delle aree perimetrate sono subordinati alla preventiva approvazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi di iniziativa pubblica o privata.

Tipi di intervento ammessi:

5. a) nuovo impianto e nuova costruzione di edifici destinati all'attività di servizio ausiliare;
b) nuova costruzione di edifici residenziali per i titolari o custodi.

Parametri:

6. Nella formazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi, devono essere rispettati i seguenti parametri e le seguenti prescrizioni:
- | | | |
|--------------------------------|---|--|
| Uf (utilizzo fondiaria) | = | 0,5 mq/mq |
| Rc (rapporto di copertura) | = | 30% |
| df (visuale libera) | = | 10 m |
| dc (distanza confini) | = | 5 m |
| ds (distanza strade) | = | 10 m |
| H (altezza della costruzione) | = | 11,00 m per edifici multipiano |
| Standards per aree di servizio | = | Nella formazione di ciascun Strumento Urbanistico Esecutivo dovrà essere garantita, con le prescrizioni e le modalità di cui all'articolo 5.1.3, una dotazione di aree da destinare ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico a servizio dell'attività nelle percentuali e con le prescrizioni di cui all'articolo 3.2.1, punti 2 e 3. |

Disposizioni particolari:

7. La realizzazione di recinzioni dell'area di pertinenza è ammessa nel rispetto delle norme di cui all'articolo 2.4.3.
8. Devono essere riservati appositi spazi per parcheggi privati nel rispetto delle norme di cui all'articolo 2.4.4.

Definizione:

1. Il piano definisce 'Aree produttive isolate' le aree destinate ad insediamenti produttivi, industriali ed artigianali, sorti in aree esterne, sulle quali sono ammessi interventi di razionale completamento delle attività insediate, con il recupero prioritario delle infrastrutture e delle attrezzature.

Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto:

2.
 - destinazioni d'uso proprie:
 - 3b - produttive: attività di produzione;
 - 3c - produttive: depositi;
 - destinazioni d'uso ammesse: quelle compatibili - e connesse all'attività principale - con le funzioni produttive e fino al massimo del 50% della superficie utile lorda del complesso di edifici:
 - 3a - produttive: artigianato di servizio;
 - 4a - commerciali: al dettaglio;
 - 5a - terziarie: direzionali minute;
 - 7a - servizi: privati di carattere sociale;
 - 7b - servizi: pubblici o di uso pubblico di interesse comune.
3. È ammesso negli insediamenti esistenti il mantenimento di valori percentuali maggiori di quelli previsti al comma 2° nei soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione.
4. È ammessa la residenza 1a per titolari e/o custodi nella misura massima di un alloggio per ogni unità locale e fino ad un volume massimo complessivo di mc 450; potrà essere realizzata solo nel caso di unità locali la cui superficie utile lorda non sia inferiore a mq 200; in presenza di particolari e dimostrate esigenze in rapporto anche alle dimensioni ed alle attività dei complessi produttivi, l'Amministrazione comunale potrà consentire la realizzazione di un'unità immobiliare aggiuntiva; in tal caso non potranno complessivamente edificarsi volumi superiori a mc 800.

Modalità d'intervento:

5. Gli interventi sono assentiti, secondo i casi, tramite autorizzazione o concessione edilizia.

Tipi di intervento ammessi:

6.
 - a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - b) ristrutturazione edilizia di tipo A e B;
 - c) sostituzione edilizia;
 - d) ampliamento e sopraelevazione degli edifici esistenti;
 - e) completamento urbanistico e nuova costruzione di edifici produttivi;
 - f) nuova costruzione di edifici residenziali per i titolari o custodi.

Parametri:

7. Per tutti gli interventi, di cui ai commi precedenti, devono essere rispettati i seguenti parametri:
 - Uf (utilizzo fondiaria) = 1,0 mq/mq
 - Rc (rapporto di copertura) = 50%
 - df (visuale libera) = 10 m
 - dc (distanza confini) = 5 m
 - ds (distanza strade) = 10 m o fasce di rispetto
 - H (altezza della costruzione) = 11,00 m per edifici multipiano, altezza libera per edifici a 1 piano fuori terra e volumi tecnici.
 - Standards = Dovrà essere garantita, con le prescrizioni e le modalità di cui all'articolo 5.1.3, una dotazione di aree da destinare ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico al servizio degli insediamenti, nelle percentuali e con le prescrizioni di cui all'articolo 3.7.3, punto 2 e punto 3.

Disposizioni particolari:

8. La realizzazione di recinzioni dell'area di pertinenza è ammessa nel rispetto delle norme di cui all'articolo 2.4.3.

9. Devono essere riservati appositi spazi per parcheggi privati nel rispetto delle norme di cui all'articolo 2.4.4.
10. Per la sola area identificata con apposita simbologia < D4/1 > sono valide anche le seguenti norme e prescrizioni:
 - a) area D4/1 in prossimità della Via Ticino in uscita dall'abitato: l'area è destinata per un impianto di biotattamento di terreni contaminati; non sono ammesse altre destinazioni d'uso;
 - b) il rapporto di copertura (Rc) massimo è del 30%;
 - c) fermo restando le particolari disposizioni che saranno emesse in sede d'istruttoria provinciale, in prossimità dei confini è prescritta la formazione di un filtro alberato da realizzare congiuntamente con gli interventi;
 - d) è prescritta la stipula di una convenzione per meglio regolamentare le attività da insediare, il controllo delle stesse e il recepimento delle disposizioni poste in sede di parere delle Commissioni competenti.



Definizione:

1. Il piano definisce 'Aree produttive isolate' le aree destinate ad insediamenti produttivi, industriali ed artigianali, sorti in aree esterne, sulle quali sono ammessi interventi di razionale completamento delle attività insediate, con il recupero prioritario delle infrastrutture e delle attrezzature.

Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto:

2.
 - destinazioni d'uso proprie:
 - 3b - produttive: attività di produzione;
 - 3c - produttive: depositi;
 - destinazioni d'uso ammesse: quelle compatibili - e connesse all'attività principale - con le funzioni produttive e fino al massimo del 50% della superficie utile lorda del complesso di edifici:
 - 3a - produttive: artigianato di servizio;
 - 4a - commerciali: al dettaglio;
 - 5a - terziarie: direzionali minute;
 - 7a - servizi: privati di carattere sociale;
 - 7b - servizi: pubblici o di uso pubblico di interesse comune.
3. È ammesso negli insediamenti esistenti il mantenimento di valori percentuali maggiori di quelli previsti al comma 2° nei soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione.
4. È ammessa la residenza 1a per titolari e/o custodi nella misura massima di un alloggio per ogni unità locale e fino ad un volume massimo complessivo di mc 450; potrà essere realizzata solo nel caso di unità locali la cui superficie utile lorda non sia inferiore a mq 200; ~~in presenza di particolari e dimostrate esigenze in rapporto anche alle dimensioni ed alle attività dei complessi produttivi, l'Amministrazione comunale potrà consentire la realizzazione di un'unità immobiliare aggiuntiva; in tal caso non potranno complessivamente edificarsi volumi superiori a mc 800 è soggetta a vincolo notarile di pertinenzialità con l'unità produttiva.~~

Modalità d'intervento:

5. Gli interventi sono assentiti, secondo i casi, tramite autorizzazione o concessione edilizia.

Tipi di intervento ammessi:

6.
 - a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - b) ristrutturazione edilizia di tipo A e B;
 - c) sostituzione edilizia;
 - d) ampliamento e sopraelevazione degli edifici esistenti;
 - e) completamento urbanistico e nuova costruzione di edifici produttivi;
 - f) nuova costruzione di edifici residenziali per i titolari o custodi.

Parametri:

7. Per tutti gli interventi, di cui ai commi precedenti, devono essere rispettati i seguenti parametri:
 - Uf (utilizzo fondiaria) = 1,0 mq/mq
 - Rc (rapporto di copertura) = 50%
 - df (visuale libera) = 10 m
 - dc (distanza confini) = 5 m
 - ds (distanza strade) = 10 m o fasce di rispetto
 - H (altezza della costruzione) = 11,00 m per edifici multipiano, altezza libera per edifici a 1 piano fuori terra e volumi tecnici.
 - Standards = Dovrà essere garantita, con le prescrizioni e le modalità di cui all'articolo 5.1.3, una dotazione di aree da destinare ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico al servizio degli insediamenti, nelle percentuali e con le prescrizioni di cui all'articolo 3.7.3, punto 2 e punto 3.

Disposizioni particolari:

8. La realizzazione di recinzioni dell'area di pertinenza è ammessa nel rispetto delle norme di cui all'articolo 2.4.3.
9. Devono essere riservati appositi spazi per parcheggi privati nel rispetto delle norme di cui all'articolo 2.4.4.
- ~~10. Per la sola area identificata con apposita simbologia < D4/1 > sono valide anche le seguenti norme e prescrizioni:
 - a) area D4/1 in prossimità della Via Ticino in uscita dall'abitato: l'area è destinata per un impianto di biotattamento di terreni contaminati; non sono ammesse altre destinazioni d'uso;
 - b) il rapporto di copertura (Re) massimo è del 30%;
 - c) fermo restando le particolari disposizioni che saranno emesse in sede d'istruttoria provinciale, in prossimità dei confini è prescritta la formazione di un filtro alberato da realizzare congiuntamente con gli interventi;
 - d) è prescritta la stipula di una convenzione per meglio regolamentare le attività da insediare, il controllo delle stesse e il recepimento delle disposizioni poste in sede di parere delle Commissioni competenti.~~

Definizione:

1. Il piano definisce 'Aree produttive per la piattaforma logistica' le aree destinate ad attività produttive funzionali al processo della logistica delle merci quali: magazzini per le lavorazioni, i confezionamenti ed i depositi, spazi di movimentazione per il carico e lo scarico delle merci, di parcheggio e sosta degli automezzi, servizi di assistenza ai mezzi medesimi; dette aree sono da attrezzare con adeguata organizzazione dell'ambito, della viabilità esterna ed interna, delle infrastrutture e delle attrezzature.

Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto:

2.
 - destinazioni d'uso proprie:
 - 3b - produttive: attività di produzione funzionali al processo della logistica delle merci;
 - 3c - produttive: depositi solo al coperto, attività di supporto e di servizio quali centri di assistenza ai mezzi di trasporto;
 - destinazioni d'uso ammesse: quelle compatibili con le funzioni produttive e fino al massimo stabilito per ogni singola categoria:
 - 3a - produttive: artigianato di servizio eventualmente integrato da uno spazio di vendita al dettaglio (esercizio di vicinato), riparazione di beni di consumo, depositi connessi alle attività insediate (limitatamente a mq 500 di S.u.I.);
 - 4d - commerciali: ristorazione e pubblici esercizi (limitatamente a mq 300 di S.u.I.);
 - 5a - terziarie: direzionali minute limitatamente al 10% della S.u.I. massima consentita);
 - 7a - servizi: privati di carattere sociale limitatamente a quelle associazionali e ricreative, compresa mensa aziendale;
 - 7b - servizi: pubblici o di uso pubblico di interesse comune limitatamente alle aree verdi per la sosta e il gioco, alle attrezzature sportive, ai parcheggi.
3. È ammessa la residenza per titolari e/o custodi nella misura massima di un alloggio e fino ad un volume massimo complessivo di mc 450; in presenza di particolari e dimostrate esigenze in rapporto anche alle dimensioni ed alle attività dei complessi produttivi, l'Amministrazione comunale potrà consentire la realizzazione di un'unità immobiliare aggiuntiva; in tal caso non potranno complessivamente edificarsi volumi superiori a mc 800.

Modalità d'intervento:

4. Gli interventi, all'interno dell'area perimetrata, sono subordinati a preliminare strumento urbanistico esecutivo esteso all'intera previsione.

Tipi di intervento ammessi:

5.
 - a) nuovo impianto e nuova costruzione di edifici produttivi per la logistica delle merci;
 - b) nuova costruzione di edifici residenziali per i titolari o custodi.

Parametri:

6. Nella formazione dello strumento urbanistico esecutivo devono essere rispettati i seguenti indici e prescrizioni:

- Uf (utilizzo fondiaria) - Rc (rapporto di copertura) - df (visuale libera) - dc (distanza confini) - ds (distanza strade) - dc (distanza edifici con strade interne) - H (altezza della costruzione)	= 0,60 mq/mq = 55% = 10 m = 10 m = 10 m o fasce di rispetto = 10 m o altezza edificio più alto (art. 1.2.6, c. 17°) = 12,00 m, misurata rispetto al piano della viabilità principale di distribuzione interna all'area e nel rispetto dell'art. 1.2.2, sia per edifici multipiano e/o per edifici a 1 piano fuori terra e fino a 10,00 m di altezza interna, misurata dal piano di carico delle ribalte al filo sottotrave; altezza libera per i soli volumi tecnici
--	--

 - Standards = Nella formazione della pianificazione urbanistica esecutiva dovrà essere garantita, con le prescrizioni

e le modalità di cui all'articolo 5.1.3, una dotazione di aree da destinare ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico al servizio dell'insediamento, nelle percentuali e con le prescrizioni di cui all'articolo 3.7.3, punto 2 e punto 3.

Disposizioni particolari:

7. Le aree libere, vanno convenientemente sistemate per una porzione permeabile non inferiore al 5% della superficie fondiaria (Sf) con scelta di essenze locali da distribuire soprattutto verso i margini dell'insediamento e la viabilità principale (verde interno); su di esse è vietata la formazione di depositi o accumuli, anche temporanei, di materiali nel rispetto degli articoli 2.4.1 e 2.4.2.
8. La realizzazione di recinzioni dell'area di pertinenza è ammessa nel rispetto delle norme di cui all'articolo 2.4.3.
9. Devono essere riservati appositi spazi per parcheggi privati nel rispetto delle norme di cui all'articolo 2.4.4.

Strumento urbanistico esecutivo:

10. Gli interventi sono coordinati ed attuati previa formazione di strumento urbanistico esecutivo, redatto nel rispetto di quanto previsto dalla legislazione vigente e degli indirizzi progettuali di cui al fascicolo denominato 'PR a Relazione illustrativa', in particolare del Capitolo 3, e delle compensazioni, direttive e vincoli per la compatibilità ambientale di cui al fascicolo denominato 'PR a.1 Analisi di compatibilità ambientale'; esso dovrà puntualmente contenere:
 - a) l'organizzazione planimetrica dell'area con particolare riferimento alla viabilità di accesso e di distribuzione, alle aree a standards (verde e parcheggio pubblico o di uso pubblico), alle aree fabbricabili, alle aree a verde interno, ai parcheggi privati;
 - b) i progetti delle opere infrastrutturali previste, anche per le parti non comprese all'interno dell'area oggetto d'intervento e delle opere relative alle canalizzazioni irrigue interessate dagli interventi, comprese le servitù di passo che restano in essere;
 - c) le soluzioni relative alla viabilità ed alle altre opere di urbanizzazione dovranno prevedere realizzazioni contestuali agli interventi edilizi, anche per fasi successive in relazione ai lotti funzionali d'intervento, con possibilità di motivate modifiche delle soluzioni riportate nelle tavole di piano relativamente ai raccordi con la viabilità principale e nell'ambito delle fasce di rispetto individuate, con la prescrizione che l'accesso principale all'area sarà unico ammettendo accessi secondari solo di servizio e solo in caso di particolari necessità distributive, documentate in sede di progettazione urbanistica esecutiva, previa dimostrazione che gli stessi non costituiranno interferenza negativa allo scorrimento veicolare;
 - d) il progetto degli edifici con particolare motivazione delle destinazioni d'uso assunte, della tipologia e del rispetto delle norme vigenti in materia relative all'eliminazione delle barriere architettoniche, alle caratteristiche dimensionali e prestazionali di cui devono essere dotati gli spazi interni ed esterni (acustica, condizioni termoigrometriche, illuminazione artificiale e naturale, impiantistica, sicurezza e prevenzione incendi);
 - e) il progetto delle aree a verde al fine di consentire un adeguato ambientamento prospettico delle costruzioni e dei percorsi interni, nel rispetto dell'aspetto tipico del paesaggio circostante e ricercando la complessiva valorizzazione del contesto finale, compresa la scelta motivata delle essenze ed il rispetto delle norme in materia per la messa a dimora delle stesse; in particolare:
 - l'apposizione di fasce alberate lungo i prospetti dei fabbricati al fine di costituire elemento di mitigazione alla percezione visiva del nuovo complesso dal territorio circostante;
 - la realizzazione di coni visuali del corridoio verde di connessione ecologica previsto per l'Ambito del Diramatore Vigevano;si richiama l'Art. 4.3.3 'Ambito del Diramatore Vigevano' affinché i progetti d'intervento siano congruenti con le prescrizioni ivi definite tenuto conto anche delle indicazioni denominate 'Schemi tipologici' contenute nelle norme del PTR Ovest Ticino;
 - f) l'analisi dettagliata e puntuale di compatibilità ambientale, ai sensi dell'art. 20 della LR 40/98 s.m.i., da studiare in relazione ai problemi ambientali connessi e/o insorgenti dal nuovo insediamento.

Convenzione:

11. Dovrà essere stipulata convenzione tra il comune e il soggetto attuatore contenente, tra l'altro:
- a) impegno a dare attuazione agli interventi previsti nel rispetto delle ammissibilità planivolumetriche, delle destinazioni d'uso proprie ed ammesse e del loro riparto, secondo un programma d'intervento da attuare anche per lotti funzionali;
 - b) cessione gratuita, entro i termini stabiliti, delle aree necessarie per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e di allaccio ai pubblici servizi, comprese quelle di urbanizzazione indotta (nodi stradali e viabilità di raccordo) e sottoposizione di servitù perpetue ed inamovibili - a favore degli enti preposti - relativamente ad elettrodotti, gasdotti, acquedotti, fognatura, altri servizi che interessano l'area come opere di urbanizzazione primaria;
 - c) esecuzione, entro i termini stabiliti e comunque congiuntamente alla progressione degli interventi edificatori, delle opere di urbanizzazione primaria e di allaccio ai pubblici servizi, comprese quelle di urbanizzazione indotta, previo progetto delle opere, definizione dei criteri di controllo per la loro esecuzione, successiva cessione gratuita a collaudo favorevole;
 - d) cessione gratuita, entro i termini stabiliti, di quota parte delle aree destinate alle opere di urbanizzazione secondaria (ambito del diramatore Vigevano) e sottoposizione ad uso pubblico delle restanti aree a standard, comprese le rispettive modalità di manutenzione;
 - e) esecuzione, entro i termini stabiliti e comunque congiuntamente alla progressione degli interventi edificatori, delle opere di urbanizzazione secondaria previste, previo progetto delle opere, controllo per la loro esecuzione, successiva cessione gratuita a collaudo favorevole;
 - f) versamento diretto, secondo le tabelle parametriche vigenti all'atto del rilascio di ogni singola concessione edilizia, degli oneri primari e secondari relativi agli specifici interventi edilizi ammessi, con la possibilità di eventuali scomputi parziali;
 - g) versamento diretto del contributo relativo al costo di costruzione (se dovuto) per ogni autonomo intervento edilizio, in base alle disposizioni vigenti all'atto della domanda della concessione stessa, con gli eventuali aggiornamenti che il comune adotterà;
 - h) definizione dei tempi previsti per l'attuazione, con l'ipotesi massima di 10 anni ed il necessario coordinamento delle varie fasi temporali in relazione agli interventi da programmare con le rispettive priorità;
 - i) prestazione di idonee garanzie finanziarie, da costituire ai fini dell'adempimento degli obblighi urbanizzativi assunti dal soggetto attuatore;
 - l) sanzioni convenzionali, a carico del soggetto attuatore, per l'inosservanza delle destinazioni d'uso fissate nel piano e/o per la violazione degli impegni assunti;
 - m) eventuale convenzionamento di particolari servizi e servitù.

Definizione:

1. Il piano definisce 'Aree produttive **consolidate** per la piattaforma logistica' le aree destinate ad attività produttive funzionali al processo della logistica delle merci quali: magazzini per le lavorazioni, i confezionamenti ed i depositi, spazi di movimentazione per il carico e lo scarico delle merci, di parcheggio e sosta degli automezzi, servizi di assistenza ai mezzi medesimi; dette aree sono ~~da attrezzare di recente attuazione, attrezzate~~ con adeguata organizzazione dell'ambito, della viabilità esterna ed interna, delle infrastrutture e delle attrezzature.
2. **L'area produttiva consolidata per la piattaforma logistica è individuata con la sigla D7/1, denominata 'Area Prologis Park'.**

Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto:

3.
 - destinazioni d'uso proprie:
 - ~~3b - produttive: attività di produzione funzionali al processo della logistica delle merci;~~
 - 3d - servizi logistici per la produzione;
 - 3c - produttive: depositi solo al coperto, attività di supporto e di servizio quali centri di assistenza ai mezzi di trasporto;
 - destinazioni d'uso ammesse: quelle compatibili con le funzioni produttive e fino al massimo stabilito per ogni singola categoria:
 - 3a - produttive: artigianato di servizio eventualmente integrato da uno spazio di vendita al dettaglio (esercizio di vicinato), riparazione di beni di consumo, depositi connessi alle attività insediate (limitatamente a mq 500 di S.u.I.);
 - 4d - commerciali: ristorazione e pubblici esercizi (limitatamente a mq 300 di S.u.I.);
 - 5a - terziarie: direzionali minute limitatamente al 10% della S.u.I. massima consentita);
 - 7a - servizi: privati di carattere sociale limitatamente a quelle associazionali e ricreative, compresa mensa aziendale;
 - 7b - servizi: pubblici o di uso pubblico di interesse comune limitatamente alle aree verdi per la sosta e il gioco, alle attrezzature sportive, ai parcheggi.
4. **È ammessa la residenza per titolari e/o custodi nella misura massima di un alloggio e fino ad un volume massimo complessivo di mc 450; ~~in presenza di particolari e dimostrate esigenze in rapporto anche alle dimensioni ed alle attività dei complessi produttivi, l'Amministrazione comunale potrà consentire la realizzazione di un'unità immobiliare aggiuntiva; in tal caso non potranno complessivamente edificarsi volumi superiori a mc 800~~ potrà essere realizzata solo nel caso di unità locali la cui Superficie utile lorda destinata all'attività insediata non sia inferiore a 1.000 m²; è soggetta a vincolo notarile di pertinenzialità con l'unità produttiva.**

Modalità d'intervento:

5. ~~Gli interventi, all'interno dell'area perimetrata, sono subordinati a preliminare strumento urbanistico esecutivo esteso all'intera previsione. Si procede con interventi diretti.~~

Tipi di intervento ammessi:

6.
 - ~~a) nuovo impianto e nuova costruzione di edifici produttivi per la logistica delle merci;~~
 - ~~b) nuova costruzione di edifici residenziali per i titolari o custodi.~~
 - a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - b) ristrutturazione edilizia di tipo A, B, C;
 - c) sostituzione edilizia;
 - d) demolizione
 - e) ampliamento e sopraelevazione degli edifici esistenti;
 - f) nuova costruzione di edifici produttivi per la logistica delle merci;
 - g) nuova costruzione di unità abitativa per il custode e/o proprietario;
 - h) Interventi di urbanizzazione; infrastrutture tecnologiche pertinenti con l'area;
 - l) Realizzazione o modifica di superficie accessoria, di cui al RE articolo 15.

Parametri:

7. ~~Nella formazione dello strumento urbanistico esecutivo devono essere rispettati i seguenti indici e prescrizioni:~~

- Uf (utilizzo fondiario) = 0,60 mq/mq
- Rc (rapporto di copertura) = 55%
- df (visuale libera) = 10 m
- dc (distanza confini) = 10 m
- ds (distanza strade) = 10 m o fasce di rispetto
- dc (distanza edifici con strade interne) = 10 m o altezza edificio più alto (art. 1.2.6, c. 17°)
- H (altezza della costruzione) = 12,00 m, misurata rispetto al piano della viabilità principale di distribuzione interna all'area e nel rispetto dell'art. 1.2.2, sia per edifici multipiano e/o per edifici a 1 piano fuori terra e fino a 10,00 m di altezza interna, misurata dal piano di carico delle ribalte al filo sottotrave; altezza libera per i soli volumi tecnici
- Standards = Nella formazione della pianificazione urbanistica esecutiva dovrà essere garantita, con le prescrizioni e le modalità di cui all'articolo 5.1.3, una dotazione di aree da destinare ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico al servizio dell'insediamento, nelle percentuali e con le prescrizioni di cui all'articolo 3.7.3, punto 2 e punto 3.

Disposizioni particolari:

8. Le aree libere, vanno convenientemente sistemate per una porzione permeabile non inferiore al 5% della superficie fondiaria (Sf) con scelta di essenze locali da distribuire soprattutto verso i margini dell'insediamento e la viabilità principale (verde interno); su di esse è vietata la formazione di depositi o accumuli, anche temporanei, di materiali nel rispetto degli articoli 2.4.1 e 2.4.2.
9. La realizzazione di recinzioni dell'area di pertinenza è ammessa nel rispetto delle norme di cui all'articolo 2.4.3.
10. Devono essere riservati appositi spazi per parcheggi privati nel rispetto delle norme di cui all'articolo 2.4.4.

~~Strumento urbanistico esecutivo:~~

- ~~10. Gli interventi sono coordinati ed attuati previa formazione di strumento urbanistico esecutivo, redatto nel rispetto di quanto previsto dalla legislazione vigente e degli indirizzi progettuali di cui al fascicolo denominato 'PR a Relazione illustrativa', in particolare del Capitolo 3, e delle compensazioni, direttive e vincoli per la compatibilità ambientale di cui al fascicolo denominato 'PR a.1 Analisi di compatibilità ambientale'; esso dovrà puntualmente contenere:~~
- ~~a) l'organizzazione planimetrica dell'area con particolare riferimento alla viabilità di accesso e di distribuzione, alle aree a standards (verde e parcheggio pubblico o di uso pubblico), alle aree fabbricabili, alle aree a verde interno, ai parcheggi privati;~~
 - ~~b) i progetti delle opere infrastrutturali previste, anche per le parti non comprese all'interno dell'area oggetto d'intervento e delle opere relative alle canalizzazioni irrigue interessate dagli interventi, comprese le servitù di passo che restano in essere;~~
 - ~~c) le soluzioni relative alla viabilità ed alle altre opere di urbanizzazione dovranno prevedere realizzazioni contestuali agli interventi edilizi, anche per fasi successive in relazione ai lotti funzionali d'intervento, con possibilità di motivate modifiche delle soluzioni riportate nelle tavole di piano relativamente ai raccordi con la viabilità principale e nell'ambito delle fasce di rispetto individuate, con la prescrizione che l'accesso principale all'area sarà unico ammettendo accessi secondari solo di servizio e solo in caso di particolari necessità distributive, documentate in sede di progettazione urbanistica esecutiva, previa dimostrazione che gli stessi non costituiranno interferenza negativa allo scorrimento veicolare;~~
 - ~~d) il progetto degli edifici con particolare motivazione delle destinazioni d'uso assunte, della tipologia e del rispetto delle norme vigenti in materia relative all'eliminazione delle barriere architettoniche, alle caratteristiche dimensionali e prestazionali di cui devono essere dotati gli~~

- spazi interni ed esterni (acustica, condizioni termoigrometriche, illuminazione artificiale e naturale, impiantistica, sicurezza e prevenzione incendi);
- e) il progetto delle aree a verde al fine di consentire un adeguato ambientamento prospettico delle costruzioni e dei percorsi interni, nel rispetto dell'aspetto tipico del paesaggio circostante e ricercando la complessiva valorizzazione del contesto finale, compresa la scelta motivata delle essenze ed il rispetto delle norme in materia per la messa a dimora delle stesse; in particolare:
- l'apposizione di fasce alberate lungo i prospetti dei fabbricati al fine di costituire elemento di mitigazione alla percezione visiva del nuovo complesso dal territorio circostante;
 - la realizzazione di coni visuali del corridoio verde di connessione ecologica previsto per l'Ambito del Diramatore Vigevano;
- si richiama l'Art. 4.3.3 'Ambito del Diramatore Vigevano' affinché i progetti d'intervento siano congruenti con le prescrizioni ivi definite tenuto conto anche delle indicazioni denominate 'Schemi tipologici' contenute nelle norme del PTR Ovest Ticino;
- f) l'analisi dettagliata e puntuale di compatibilità ambientale, ai sensi dell'art. 20 della LR 40/98 s.m.i., da studiare in relazione ai problemi ambientali connessi e/o insorgenti dal nuovo insediamento.

Convenzione:

11. Dovrà essere stipulata convenzione tra il comune e il soggetto attuatore contenente, tra l'altro:
- a) impegno a dare attuazione agli interventi previsti nel rispetto delle ammissibilità planivolumetriche, delle destinazioni d'uso proprie ed ammesse e del loro riparto, secondo un programma d'intervento da attuare anche per lotti funzionali;
 - b) cessione gratuita, entro i termini stabiliti, delle aree necessarie per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e di allaccio ai pubblici servizi, comprese quelle di urbanizzazione indotta (nodi stradali e viabilità di raccordo) e sottoposizione di servitù perpetue ed inamovibili a favore degli enti preposti relativamente ad elettrodotti, gasdotti, acquedotti, fognatura, altri servizi che interessano l'area come opere di urbanizzazione primaria;
 - c) esecuzione, entro i termini stabiliti e comunque congiuntamente alla progressione degli interventi edificatori, delle opere di urbanizzazione primaria e di allaccio ai pubblici servizi, comprese quelle di urbanizzazione indotta, previo progetto delle opere, definizione dei criteri di controllo per la loro esecuzione, successiva cessione gratuita a collaudo favorevole;
 - d) cessione gratuita, entro i termini stabiliti, di quota parte delle aree destinate alle opere di urbanizzazione secondaria (ambito del diramatore Vigevano) e sottoposizione ad uso pubblico delle restanti aree a standard, comprese le rispettive modalità di manutenzione;
 - e) esecuzione, entro i termini stabiliti e comunque congiuntamente alla progressione degli interventi edificatori, delle opere di urbanizzazione secondaria previste, previo progetto delle opere, controllo per la loro esecuzione, successiva cessione gratuita a collaudo favorevole;
 - f) versamento diretto, secondo le tabelle parametriche vigenti all'atto del rilascio di ogni singola concessione edilizia, degli oneri primari e secondari relativi agli specifici interventi edilizi ammessi, con la possibilità di eventuali scomputi parziali;
 - g) versamento diretto del contributo relativo al costo di costruzione (se dovuto) per ogni autonomo intervento edilizio, in base alle disposizioni vigenti all'atto della domanda della concessione stessa, con gli eventuali aggiornamenti che il comune adotterà;
 - h) definizione dei tempi previsti per l'attuazione, con l'ipotesi massima di 10 anni ed il necessario coordinamento delle varie fasi temporali in relazione agli interventi da programmare con le rispettive priorità;
 - i) prestazione di idonee garanzie finanziarie, da costituire ai fini dell'adempimento degli obblighi urbanizzativi assunti dal soggetto attuatore;
 - l) sanzioni convenzionali, a carico del soggetto attuatore, per l'inosservanza delle destinazioni d'uso fissate nel piano e/o per la violazione degli impegni assunti;
 - m) eventuale convenzionamento di particolari servizi e servitù.

Definizione:

1. Il piano definisce 'Aree produttive di nuovo impianto per la piattaforma logistica' l'area destinata all'insediamento di nuove attività produttive funzionali al processo della logistica delle merci quali: magazzini per le lavorazioni, i confezionamenti ed i depositi, spazi di movimentazione per il carico e lo scarico delle merci, di parcheggio e sosta degli automezzi, servizi di assistenza ai mezzi medesimi; dette aree sono da attrezzare con adeguata organizzazione dell'ambito, della viabilità esterna e interna, delle infrastrutture e delle attrezzature.
2. L'area produttiva di nuovo impianto per la piattaforma logistica è individuata con la sigla D7/2, denominata 'Area Ovest'.

Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto:

3. - destinazioni d'uso proprie:
 - 3d - servizi logistici per la produzione.
 - 3c - produttive: depositi solo al coperto, attività di supporto e di servizio quali centri di assistenza ai mezzi di trasporto;
- destinazioni d'uso ammesse: quelle compatibili con le funzioni produttive della logistica e fino al massimo stabilito per ogni singola categoria:
 - 3a - produttive: artigianato di servizio eventualmente integrato da uno spazio di vendita al dettaglio (esercizio di vicinato), riparazione di beni di consumo, depositi connessi alle attività insediate (limitatamente a mq 500 di S.u.I.);
 - 4d - commerciali: ristorazione e pubblici esercizi (limitatamente a mq 300 di S.u.I.);
 - 5a - terziarie: direzionali minute limitatamente al 10% della S.u.I. massima consentita;
 - 7a - servizi: privati di carattere sociale limitatamente a quelle associazionali e ricreative, compresa mensa aziendale;
 - 7b - servizi: pubblici o di uso pubblico di interesse comune limitatamente alle aree verdi per la sosta e il gioco, alle attrezzature sportive, ai parcheggi.
4. È ammessa la residenza per titolari e/o custodi nella misura massima di un alloggio e fino ad un volume massimo complessivo di mc 450; potrà essere realizzata solo nel caso di unità locali la cui Superficie lorda (SL) destinata all'attività insediata non sia inferiore a 1.000 m²; è soggetta a vincolo notarile di pertinenzialità con l'unità produttiva.

Modalità d'intervento:

5. Gli interventi, all'interno dell'area perimetrata, sono subordinati a preliminare strumento urbanistico esecutivo esteso all'intera previsione.

Tipi di intervento ammessi:

6. a) nuovo impianto e nuova costruzione di edifici produttivi per la logistica delle merci;
b) nuova costruzione di edifici residenziali per i titolari o custodi.

Parametri:

7. Nella formazione dello strumento urbanistico esecutivo devono essere rispettati i seguenti indici e prescrizioni:

- U _f (utilizzo fondiaria)	= 0,60 mq/mq
- R _c (rapporto di copertura)	= 55%
- d _f (visuale libera)	= 10 m
- d _c (distanza confini)	= 10 m
- d _s (distanza strade)	= 10 m o fasce di rispetto
- d _c (distanza edifici con strade interne)	= 10 m o altezza edificio più alto (art. 1.2.6, c. 17°)
- H (altezza della costruzione)	= 12,00 m per edifici multipiano, altezza libera per edifici a 1 piano fuori terra e volumi tecnici, con altezza dei fronti non superiore a 15,00 m.
- Standards	= Nella formazione della pianificazione urbanistica esecutiva dovrà essere garantita, con le prescrizioni e le modalità di cui all'articolo 5.1.3, una dotazione di aree da destinare ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico al servizio dell'insediamento,

nelle percentuali e con le prescrizioni di cui all'articolo 3.7.3, punto 2 e punto 3.

Disposizioni particolari:

8. Le aree libere, vanno convenientemente sistemate per una porzione permeabile non inferiore al 5% della superficie fondiaria (Sf) con scelta di essenze locali da distribuire soprattutto verso i margini dell'insediamento e la viabilità principale (verde interno); su di esse è vietata la formazione di depositi o accumuli, anche temporanei, di materiali nel rispetto degli articoli 2.4.1 e 2.4.2.
9. La realizzazione di recinzioni dell'area di pertinenza è ammessa nel rispetto delle norme di cui all'articolo 2.4.3.
10. Devono essere riservati appositi spazi per parcheggi privati nel rispetto delle norme di cui all'articolo 2.4.4.
11. L'accesso all'intero ambito dalla viabilità esistente di contorno dovrà essere unico e la sua localizzazione è precisata al successivo comma 13, lettera b).
12. Le fasce di rispetto a protezione delle strade e per l'edificazione sono stabilite all'art. 4.2.1, comma 2, ai sensi del DPR 495/92 s.m.i. (Regolamento di esecuzione e di attuazione del Codice della strada), art. 26, comma 3, ovvero aumentate in particolari condizioni per la sicurezza stradale; si richiama l'art. 3.7.1, comma 8, per ulteriori specificazioni.

Strumento urbanistico esecutivo:

13. Gli interventi sono coordinati ed attuati previa formazione di strumento urbanistico esecutivo, redatto nel rispetto di quanto previsto dalla legislazione vigente; esso dovrà puntualmente contenere:
 - a) l'organizzazione planimetrica dell'area con particolare riferimento alla viabilità di accesso e di distribuzione, alle aree a standards (verde e parcheggio pubblico o di uso pubblico), alle aree fabbricabili, alle aree a verde interno, ai parcheggi privati;
 - b) l'accesso all'intero ambito è da localizzare con le seguenti regole:
 - non è ammesso dalla Strada Provinciale Romentino-Pernate n. 3A, su tale viabilità sarà consentito esclusivamente accesso pedonale;
 - è ammesso realizzarlo sulla Strada Provinciale n.4 Ovest Ticino III tronco o sulla Strada Statale 341 (proprietà SATAP), nel rispetto delle disposizioni dell'art. 3.7.1, comma 8, che prevedono, ai sensi del DPR 495/92 s.m.i. (Regolamento di esecuzione e di attuazione del Codice della strada), art. 45, comma 3, non meno di m 300 dai nodi stradali esistenti; tale distanza, ai sensi del DPR richiamato, può essere derogata dall'ente proprietario della strada in relazione a determinate specifiche ivi contenute e nel rispetto del DM 19/04/2006 (sulle intersezioni stradali); è pertanto necessario redigere un dettagliato progetto da sottoporre all'ente proprietario, comprensivo delle necessarie piste di decelerazione e accelerazione, di arroccamento e di quanto altro previsto dal DM 19/04/2006 (sulle intersezioni stradali);
 - c) le soluzioni relative alla viabilità ed alle altre opere di urbanizzazione dovranno prevedere realizzazioni contestuali agli interventi edilizi, anche per fasi successive in relazione ai lotti funzionali d'intervento;
 - d) i progetti delle opere infrastrutturali previste, anche per le parti non comprese all'interno dell'area oggetto d'intervento e delle opere relative alle canalizzazioni irrigue interessate dagli interventi, comprese le servitù di passo che restano in essere;
 - e) il progetto di massima degli edifici con particolare motivazione delle destinazioni d'uso assunte, della tipologia e del rispetto delle norme vigenti in materia relative all'eliminazione delle barriere architettoniche, alle caratteristiche dimensionali e prestazionali di cui devono essere dotati gli spazi interni ed esterni (acustica, condizioni termoigrometriche, illuminazione artificiale e naturale, impiantistica, sicurezza e prevenzione incendi);
 - f) il progetto degli edifici dovrà prevedere un equilibrato inserimento ambientale e paesaggistico con dettagliata trattazione delle finiture esterne che dovranno armonizzarsi col contesto, evitando compromissioni della qualità del paesaggio urbano e rurale, con attenzione alla scelta dei materiali e dei trattamenti cromatici superficiali, mitigando le esternalità negative, e gli impatti visivi determinati dai grandi volumi, con indicazioni morfologiche e d'inserimento prospettico delle costruzioni, dei manufatti e dei percorsi interni nel contesto di riferimento;
 - g) il progetto delle aree a verde al fine di consentire un adeguato ambientamento prospettico delle costruzioni e dei percorsi interni, nel rispetto dell'aspetto tipico del paesaggio circostante

e ricercando la complessiva valorizzazione del contesto finale, compresa la scelta motivata delle essenze ed il rispetto delle norme in materia per la messa a dimora delle stesse; in particolare:

- l'apposizione di fasce alberate lungo i prospetti dei fabbricati al fine di costituire elemento di mitigazione alla percezione visiva del nuovo complesso dal territorio circostante;
- h) nella messa a dimora di alberi, filari, arbusti, siepi e simili devono essere osservate le distanze dai confini e dalle strade stabilite dai regolamenti, o - in mancanza - dagli usi locali, o quelle stabilite dal Codice civile e dal Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo Codice della strada che differenzia l'applicazione a seconda che si operi in 'centro abitato' o 'fuori dal centro abitato';
- i) la redazione di Verifica preventiva di Assoggettabilità alla VAS ai sensi della D.lgs. 152/06, richiamata la L.R. 56/77 art. 17 comma 8, ai fini della verifica degli impatti ambientale connessi e/o insorgenti dal nuovo insediamento, in particolare con approfondimenti relativi al sistema del traffico, compresa la razionalizzazione del sistema della viabilità e delle intersezioni;
- l) il rispetto delle norme APEA, secondo la definizione di cui all'articolo 26 del D.lgs. 112/98 e DGR del 28/07/09 n. 30-11858 e le Norme Tecniche del PTP per aree produttive/logistica.

Convenzione:

14. Dovrà essere stipulata convenzione tra il comune e il soggetto attuatore contenente, tra l'altro:
- a) impegno a dare attuazione agli interventi previsti nel rispetto delle ammissibilità planivolumetriche, delle destinazioni d'uso proprie ed ammesse e del loro riparto, secondo un programma d'intervento da attuare anche per lotti funzionali;
 - b) cessione gratuita, entro i termini stabiliti, o la sottoposizione ad uso pubblico con le relative regole di mantenimento e modalità di manutenzione, delle aree necessarie per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria (standard) di allaccio ai pubblici servizi, comprese quelle di urbanizzazione indotta (nodi stradali e viabilità di raccordo) e sottoposizione di servitù perpetue ed inamovibili - a favore degli enti preposti - relativamente ad elettrodotti, gasdotti, acquedotti, fognatura, altri servizi che interessano l'area come opere di urbanizzazione primaria;
 - c) esecuzione, entro i termini stabiliti e comunque congiuntamente alla progressione degli interventi edificatori, delle opere di urbanizzazione primaria di allaccio ai pubblici servizi, comprese quelle di urbanizzazione secondaria e indotta, previo progetto delle opere, definizione dei criteri di controllo per la loro esecuzione, successiva cessione gratuita a collaudo favorevole;
 - d) versamento diretto, secondo le tabelle parametriche vigenti all'atto del rilascio di ogni singola concessione edilizia, degli oneri primari e secondari relativi agli specifici interventi edilizi ammessi, con la possibilità di eventuali scomputi parziali;
 - e) versamento diretto del contributo relativo al costo di costruzione (se dovuto) per ogni autonomo intervento edilizio, in base alle disposizioni vigenti all'atto della domanda della concessione stessa, con gli eventuali aggiornamenti che il comune adotterà;
 - f) definizione dei tempi previsti per l'attuazione, con l'ipotesi massima di 10 anni ed il necessario coordinamento delle varie fasi temporali in relazione agli interventi da programmare con le rispettive priorità;
 - g) prestazione di idonee garanzie finanziarie, da costituire ai fini dell'adempimento degli obblighi urbanizzativi assunti dal soggetto attuatore;
 - h) sanzioni convenzionali, a carico del soggetto attuatore, per l'inosservanza delle destinazioni d'uso fissate nel piano e/o per la violazione degli impegni assunti;
 - i) eventuale convenzionamento di particolari servizi e servitù.

Art. 3.7.1

F1: Aree per la viabilità

1. Sono destinate alla conservazione, all'ampliamento e alla creazione di spazi per il traffico dei pedoni e per il traffico meccanico dei mezzi su gomma.
2. In queste aree l'intervento compete alle Pubbliche Amministrazioni, agli Enti preposti, o ai privati in attuazione di strumenti urbanistici esecutivi.
3. Le aree destinate alla viabilità comprendono le strade, i nodi di confluenza di più strade, le piazze; in esse è ammessa la realizzazione di parcheggi anche se non indicati in cartografia.
4. I nuovi tracciati e le sezioni stradali, rilevabili graficamente dalle tavole di piano, hanno valore di massima dell'opera, fermo restando le prescrizioni delle demolizioni previste, e possono subire, in sede di progetto esecutivo, lievi modifiche, purché ricomprese nelle fasce di rispetto, senza che tali modifiche comportino variante al PRG.
5. Nell'ambito degli interventi soggetti a pianificazione esecutiva, possono essere previste opere di viabilità destinate sia al traffico pedonale e ciclabile che al traffico veicolare anche se non indicate nelle tavole di piano ed anche a modifica di quelle indicate nell'azzonamento, senza che ciò comporti variante al PRG.
6. Le aree destinate alla viabilità e non utilizzate in sede esecutiva potranno non essere acquisite dall'Ente pubblico; esse sono comunque inedificabili.
7. Le aree dei nodi viari e rotatorie stradali sono soggette a riqualificazione ambientale con interventi di piantumazione ed inerbimento nel rispetto delle norme stabilite dal regolamento di attuazione del Codice della Strada.
8. Le strade, nel rispetto delle disposizioni di legge vigenti, sono classificate riguardo alle loro caratteristiche costruttive, tecniche e funzionali, nei seguenti tipi:

C Strada extraurbana secondaria statale:	Strada statale n. 341 (nuova variante). È accessibili esclusivamente attraverso i nodi indicati nelle tavole di piano o attraverso eventuali nuove immissioni di altre strade, purché queste distino non meno di m 300 dai nodi previsti.
C Strada extraurbana secondaria provinciale:	Strade provinciali n. 3A (Pernate – Romentino), n. 4 (Ovest Ticino III tronco Trecate – Romentino - Galliate). Sono accessibili mediante immissione delle strade locali, interne o rurali per le quali sussisterà l'obbligo di dare precedenza. Le nuove immissioni dovranno distare fra loro e da quelle preesistenti, almeno m 150; tale norma non si applica nel caso dell'immissione di nuove strade previste dal PRG. È ammesso il mantenimento degli accessi diretti dai lotti già esistenti.
F Strada locale urbana:	Strade comunali interne al centro abitato o assoggettate all'uso pubblico. Sono accessibili mediante immissione in qualunque punto anche da lotti.
F Strada locale extraurbana:	Strade comunali o vicinali all'esterno degli abitati.

	Sono accessibili mediante immissione in qualunque punto. - Strada di servizio: Strade comunali o assoggettate all'uso pubblico avente la funzione di consentire la sosta e il raggruppamento degli accessi alle proprietà laterali alla strada e viceversa, nonché le manovre dei veicoli. Sono accessibili mediante immissione nei punti previsti dal piano o in quelli stabiliti dagli strumenti urbanistici esecutivi.
9.	Le norme relative alla distanza da rispettare per l'edificazione e per la costruzione di recinzioni e muri di cinta sono contenute negli articoli 1.2.6 punto 4 e 2.4.3; le norme relative alle fasce di rispetto dei nastri stradali sono contenute nell'articolo 4.2.1.
10.	Precisazioni ulteriori relative agli allineamenti, alle dimensioni dei marciapiedi, alla posizione delle recinzioni, agli arretramenti, potranno essere prescritte dall'Ufficio Tecnico Comunale.



Art. 3.7.1

F1: Aree per la viabilità

1. Sono destinate alla conservazione, all'ampliamento e alla creazione di spazi per il traffico dei pedoni e per il traffico meccanico dei mezzi su gomma.
2. In queste aree l'intervento compete alle Pubbliche Amministrazioni, agli Enti preposti, o ai privati in attuazione di strumenti urbanistici esecutivi.
3. Le aree destinate alla viabilità comprendono le strade, i nodi di confluenza di più strade, le piazze; in esse è ammessa la realizzazione di parcheggi anche se non indicati in cartografia.
4. I nuovi tracciati e le sezioni stradali, rilevabili graficamente dalle tavole di piano, hanno valore di massima dell'opera, fermo restando le prescrizioni delle demolizioni previste, e possono subire, in sede di progetto esecutivo, lievi modifiche, purché ricomprese nelle fasce di rispetto, senza che tali modifiche comportino variante al PRG.
5. Nell'ambito degli interventi soggetti a pianificazione esecutiva, possono essere previste opere di viabilità destinate sia al traffico pedonale e ciclabile che al traffico veicolare anche se non indicate nelle tavole di piano ed anche a modifica di quelle indicate nell'azzonamento, senza che ciò comporti variante al PRG.
6. Le aree destinate alla viabilità e non utilizzate in sede esecutiva potranno non essere acquisite dall'Ente pubblico; esse sono comunque inedificabili.
7. Le aree dei nodi viari e rotatorie stradali sono soggette a riqualificazione ambientale con interventi di piantumazione ed inerbimento nel rispetto delle norme stabilite dal regolamento di attuazione del Codice della Strada.
8. Le strade, nel rispetto delle disposizioni di legge vigenti, sono classificate riguardo alle loro caratteristiche costruttive, tecniche e funzionali, nei seguenti tipi:

C Strada extraurbana secondaria statale:

Strada statale n. 341 ~~(nuova variante)~~.

È accessibile esclusivamente attraverso i nodi indicati nelle tavole di piano o attraverso eventuali nuove immissioni di altre strade, purché queste distino non meno di m 300 dai nodi ~~previsti esistenti~~, ai sensi del DPR 495/92 e del DM 19/04/2006 (sulle intersezioni stradali), salvo deroghe dell'ente proprietario.

Ai sensi del PTP art. 5.4, sul tracciato esistente, è istituita una fascia di rispetto di 30 m per lato, salve le riduzioni in prossimità di aree interessate dal processo urbanizzativo già in atto.

C Strada extraurbana secondaria provinciale:

Strade provinciali

n. 3A (Pernate – Romentino),

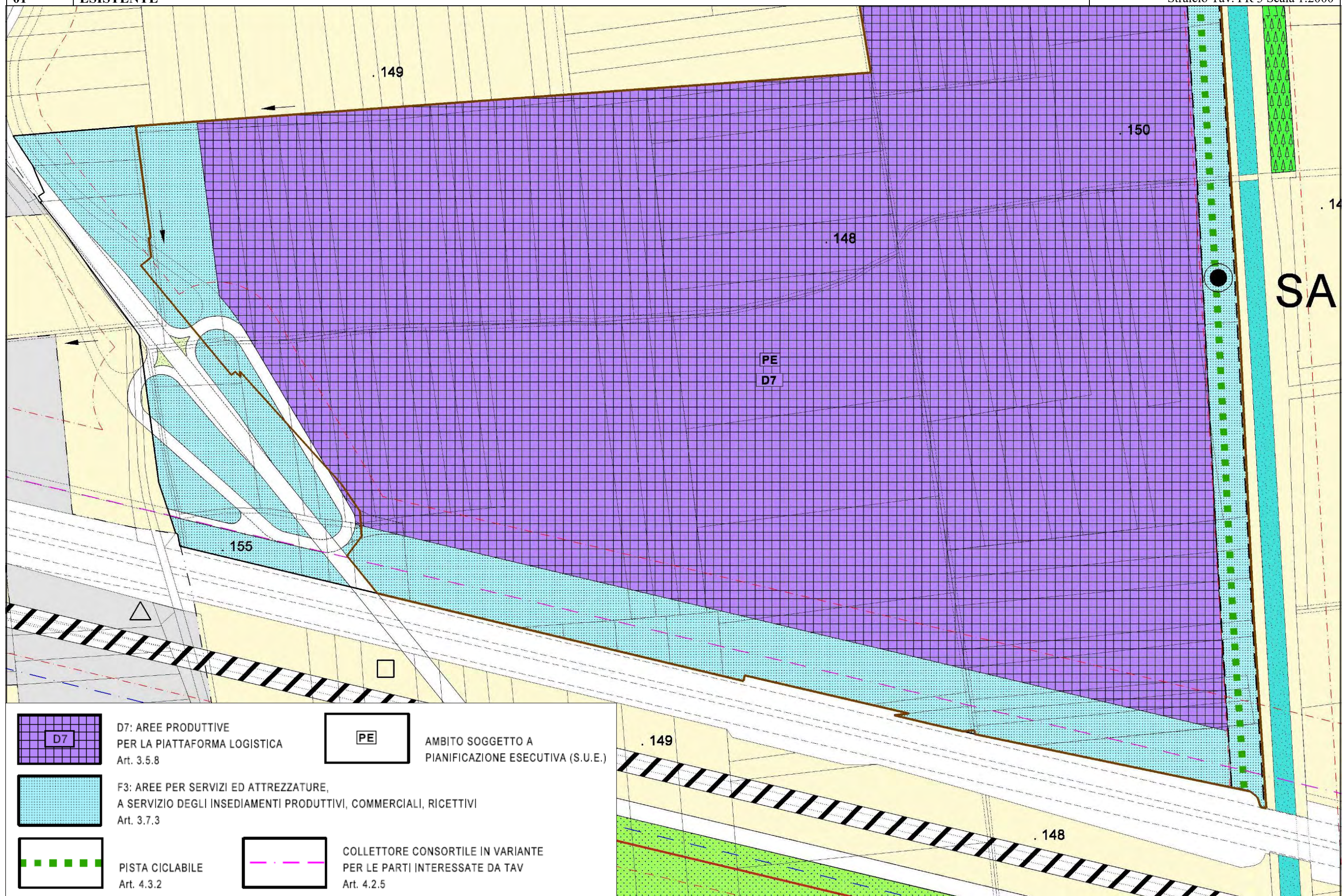
n. 4 (Ovest Ticino III tronco Trecate - Romentino - Galliate).

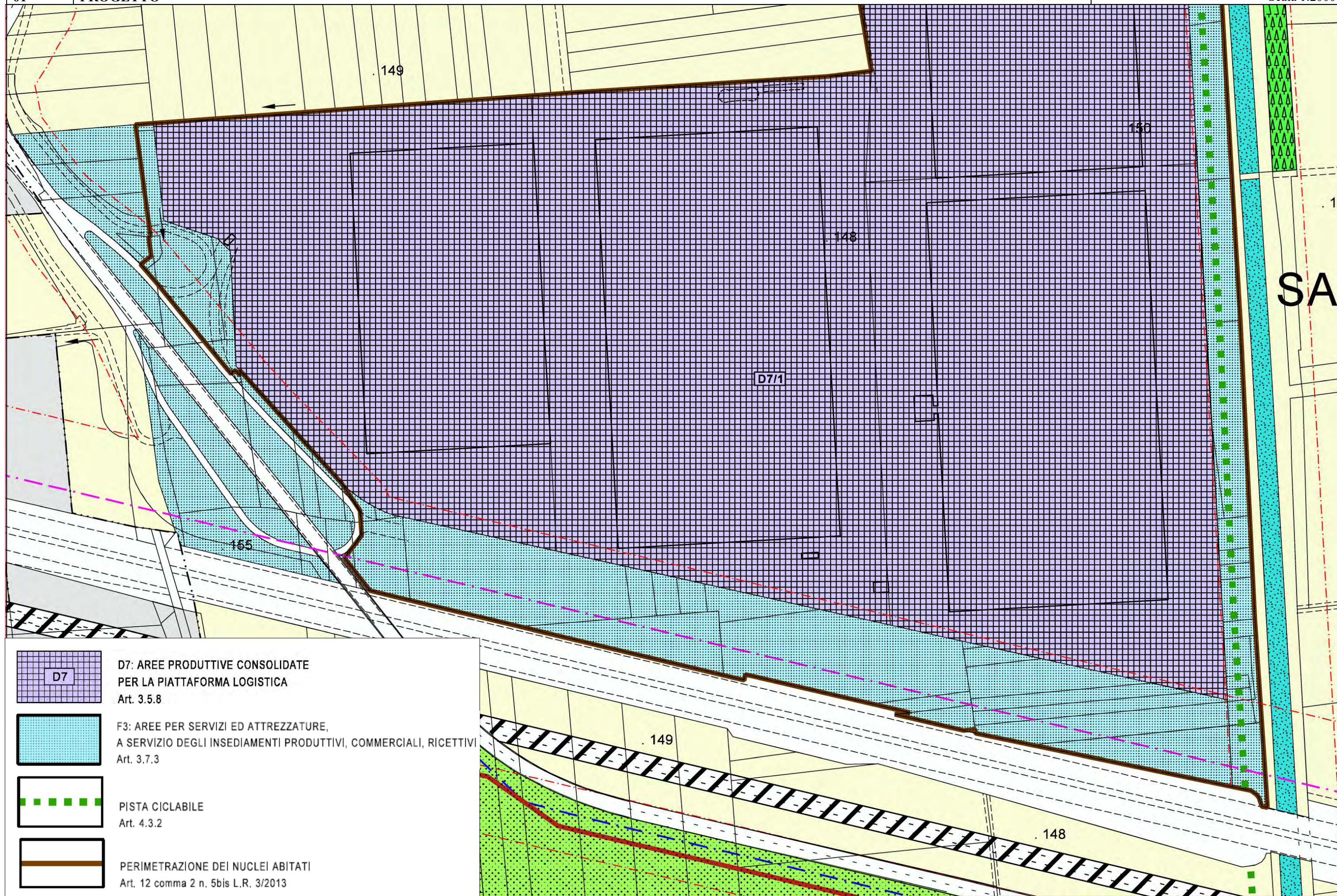
Sono accessibili mediante immissione delle strade locali, interne o rurali per le quali sussisterà l'obbligo di dare precedenza.

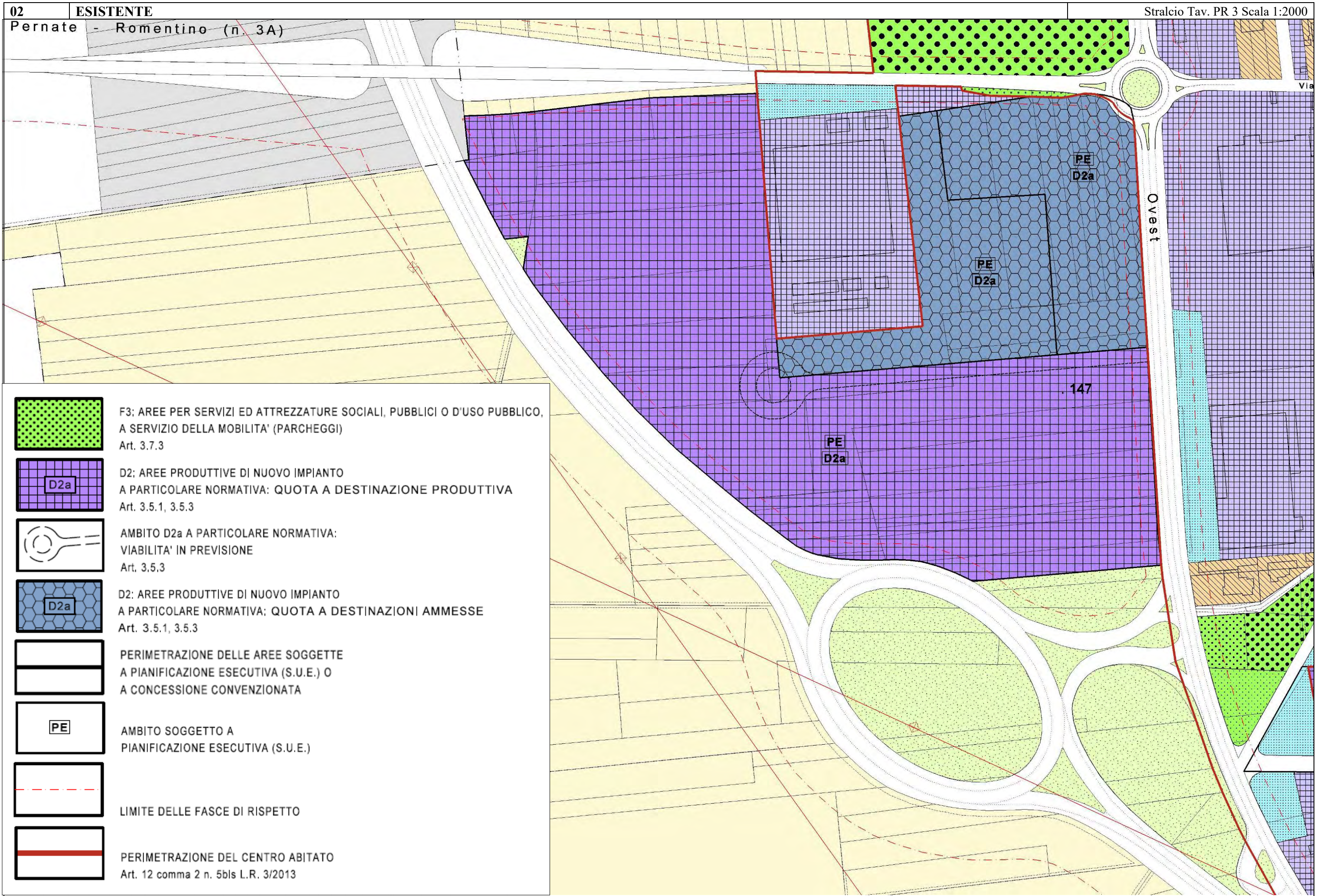
Le nuove immissioni dovranno distare fra loro e da quelle preesistenti, almeno m ~~150~~ 300 ai sensi del DPR 495/92 e del DM 19/04/2006 (sulle intersezioni stradali), salvo deroghe dell'ente proprietario; tale norma non si applica nel caso

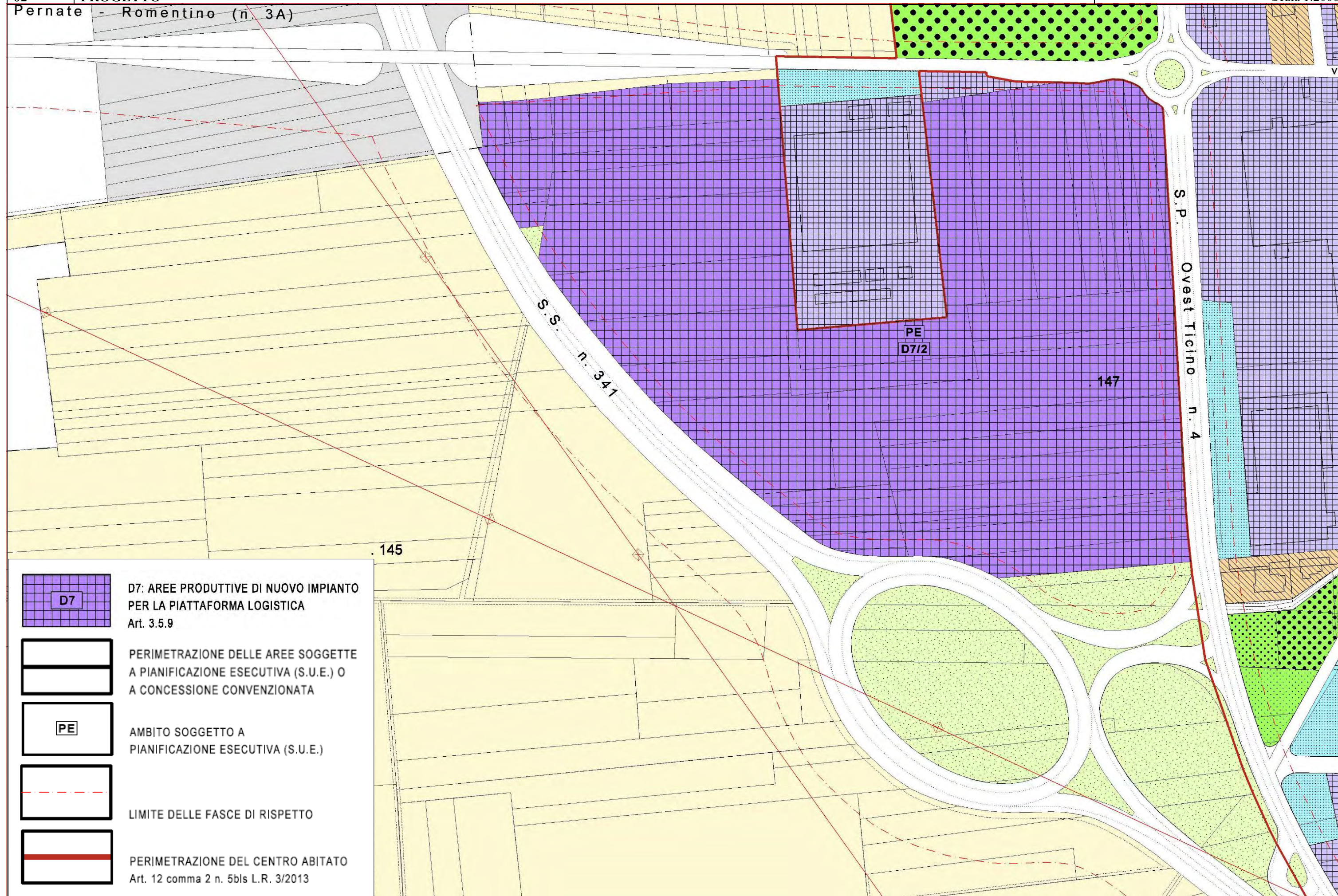
	dell'immissione di nuove strade previste dal PRG. È ammesso il mantenimento degli accessi diretti dai lotti già esistenti. Ai sensi del PTP art. 5.4, per la n. 4 (Ovest Ticino III tronco Trecate - Romentino - Galliate), sul tracciato esistente, è istituita una fascia di rispetto di 30 m per lato, salve le riduzioni in prossimità di aree interessate dal processo urbanizzativo già in atto.
F Strada locale urbana:	Strade comunali interne al centro abitato o assoggettate all'uso pubblico. Sono accessibili mediante immissione in qualunque punto anche da lotti.
F Strada locale extraurbana:	Strade comunali o vicinali all'esterno degli abitati. Sono accessibili mediante immissione in qualunque punto.
- Strada di servizio:	Strade comunali o assoggettate all'uso pubblico avente la funzione di consentire la sosta e il raggruppamento degli accessi alle proprietà laterali alla strada e viceversa, nonché le manovre dei veicoli. Sono accessibili mediante immissione nei punti previsti dal piano o in quelli stabiliti dagli strumenti urbanistici esecutivi.
9.	Le norme relative alla distanza da rispettare per l'edificazione e per la costruzione di recinzioni e muri di cinta sono contenute negli articoli 1.2.6 punto 4 e 2.4.3; le norme relative alle fasce di rispetto dei nastri stradali sono contenute nell'articolo 4.2.1.
10.	Precisazioni ulteriori relative agli allineamenti, alle dimensioni dei marciapiedi, alla posizione delle recinzioni, agli arretramenti, potranno essere prescritte dall'Ufficio Tecnico Comunale.

NB: Gli estratti da 01 a 04 sono redatti su cartografia del PRG vigente aggiornata alla Variante n. 9 e successiva Modifica n.1.









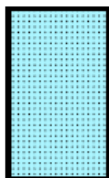
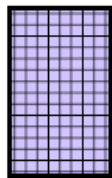
03

ESISTENTE

Stralcio Tav. PR 3 Scala 1:2000

D1: AREE PRODUTTIVE CONSOLIDATE
Art. 3.5.1, 3.5.2

F3: AREE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE,
A SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI, COMMERCIALI, RICETTIVI
Art. 3.7.3



03

PROGETTO

Scala 1:2000

D1: AREE PRODUTTIVE CONSOLIDATE
Art. 3.5.1, 3.5.2

F3: AREE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE,
A SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI, COMMERCIALI, RICETTIVI
Art. 3.7.3

