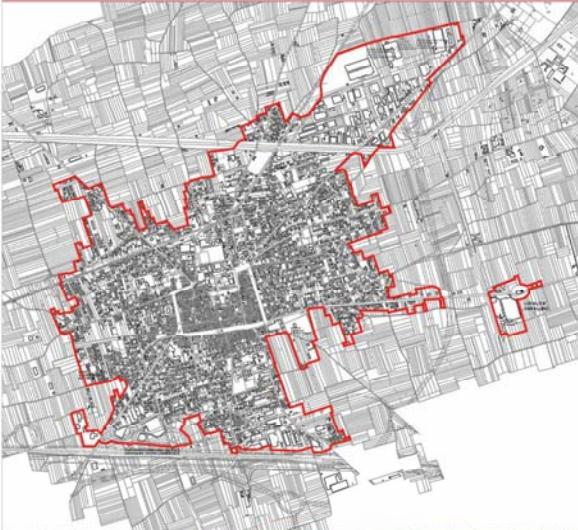




REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA DI NOVARA

Comune di Galliate



Variante parziale 2/2019
art. 17 c. 5 della L.R. 56/77 s.m.i.

adozione Delibera Consiglio Comunale n. 12 del 04.04.2019

approvazione Delibera Consiglio Comunale n. del

elaborato

Relazione illustrativa

marzo 2020

gruppo di lavoro

Federico Tenconi, urbanista

Roberta Gasparini, urbanista

collaborazione Elisabetta Morandi, architetto

**GT.
plan** territorio urbanistica ambiente
Roberta Gasparini Federico Tenconi pianificatori territoriali
laboratorio operativo: via Colombo 40 28062 Cameri (NO) fax 0321.510464
gas.urb@alice.it +39.339.3146548 ftencori.studio@gmail.com +39.328.4188951

il Sindaco sig. Claudio Di Caprio

L'Assessore alla Programmazione Territoriale ed Ambiente ing. Corrado Frigeri

il Segretario Comunale dott. Agostino Carmenì

Il Responsabile del Procedimento ing. Moira Piacentini



COMUNE DI GALLIATE (NO)
Variante parziale n. 2/2019

Relazione illustrativa

Indice dei capitoli

1. Premessa
2. Aspetti procedurali
3. Stralci planimetrici e scheda di sintesi degli oggetti di Variante
4. Modifiche e integrazioni al testo delle Norme di Attuazione
5. Verifica di compatibilità con il Piano Territoriale Provinciale
6. Verifiche di compatibilità acustica e geologica
7. Verifica di conformità ai disposti dell'art. 17 c. 5 L.R. 56/77
8. Aggiornamento Scheda Quantitativa dei dati urbani
9. Elenco elaborati

1. Premessa

Il Comune di Galliate è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale a norma della l.r. 56/1977 e s.m.i., approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 24-7495 del 23.04.2014, pubblicato sul BUR n. 19 del 08.05.2014.

Il PRGC 2008 è stato sottoposto a procedura di VAS – Valutazione Ambientale Strategica, ai sensi del D.Lgs 152/2006 e della LR 56/77 s.m.i.

La suddetta approvazione costituisce per il medesimo Comune adeguamento ai disposti del Piano per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) approvato con D.P.C.M. in data 24.5.2001.

In occasione della redazione del PRGC, il Comune ha provveduto inoltre ad adeguare lo Strumento Urbanistico, per quanto di sua competenza, alle disposizioni in materia di:

- Piano Territoriale Provinciale, approvato nel 2004
- Programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa, in relazione ai disposti della LR 28/99 s.m.i.
- disciplina R.I.R. ai sensi del D.Lgs 334/99 s.m.i. e D.G.R. n. 17-377/2010.

Successivamente all'approvazione del PRG, sono state apportate esclusivamente correzioni allo strumento urbanistico generale vigente, ai sensi del c. 12 dell'art. 17 della L.R. 56/77 s.m.i.

Dopo circa quattro anni dall'approvazione del PRG vigente, l'Amministrazione comunale ha inteso avviare un processo di revisione parziale dello strumento urbanistico, finalizzata a correggere alcune criticità emerse nella fase di gestione del Piano (ed evidenziate da parte dei settori tecnici comunali) ed al tempo stesso aggiornare lo strumento urbanistico a seguito di iniziative e proposte avviate principalmente dall'Amministrazione Comunale che ne richiedono il recepimento e la compatibilità.

Trovandosi nella situazione di fine mandato, l'Amministrazione Comunale intende procedere anche all'aggiornamento del PRG relativamente ad alcuni aspetti specifici della normativa di attuazione, al fine di trovare soluzione ad alcune problematiche relative al riconoscimento di destinazioni d'uso specifiche sul territorio, derivanti da proposte di soggetti privati.

La Variante, che si configura nei disposti del 5 comma dell'art. 17 della L.R. 56/77 s.m.i., di seguito denominata "parziale", persegue i seguenti obiettivi di carattere generale (di seguito dettagliati in "oggetti"), mantenendo immutato il quadro di sostenibilità ambientale, paesaggistica e socio – economica locale, come meglio specificato nell'allegata procedura di Valutazione Ambientale Strategica, che accompagna la procedura urbanistica:

A. correzioni ed integrazioni al testo delle Norme di attuazione (NdA) del PRG vigente, che interessano tematiche specifiche, senza modificare l'assetto qualitativo e/o parametri quantitativi del Piano. Nel dettaglio, i seguenti oggetti:

- A1. modifica dell'art. 18 "usì del territorio", finalizzata a recepire gli indirizzi della L.R. 3 agosto 2011 n. 15 e della DCR 61-10542 del 17/03/2015, in merito alla regolamentazione della "Sala del commiato", in materia di pianificazione cimiteriale;
- A2. modifica dell'art. 18 "usì del territorio", finalizzata al recepimento ed alla regolamentazione dell'attività di "rimessa di veicoli";
- A3. adeguamento di alcuni riferimenti contenuti nel testo normativo a seguito dell'approvazione della L.R. 04/10/2018 n.16 "Misure per il riuso, la riqualificazione dell'edificato e la rigenerazione urbana" e modifiche di cui alla l.r. 31/2018;
- A4. modifica dell'art.41.4 delle NdA, che norma il comparto APT.1 per consentire l'altezza massima degli edifici, dai 9 m vigenti a 14 m (e in parte del comparto a 18 m), al fine di insediare l'attività di movimentazione merci nel comparto produttivo APT.1;

A5. Correzione ed integrazione dell'art. 66 delle NdA, "edifici adibiti ad usi extra agricoli sorti in area agricola", in quanto, nelle richieste di modifiche "ex officio", è stato previsto lo stralcio del testo che regolamenta gli edifici a "destinazione extra residenziale";

A6. Aggiornamento delle previsioni di PRG (normative e cartografiche) relative alle attività produttive soggette al D.Lgs 105/2015 (Normativa Seveso), a seguito delle verifiche sullo stato di fatto delle aziende interessate da rischio di incidente rilevante, ad oggi non più presenti nell'apposito Elenco Ministeriale. Contestuale aggiornamento del testo normativo relativamente all'adeguamento dei riferimenti normativi al nuovo D.Lgs 105/2015 "Direttiva Seveso III", in sostituzione del D.Lgs 334/99;

A7. Correzione di alcuni refusi ortografici e/o riferimenti errati nel testo delle Norme di Attuazione, riconducibili a meri errori materiali, non comportanti variante urbanistica (ai sensi del comma 12 dell'art. 17 della L.R. 56/77 s.m.i.) al fine di aggiornare il testo normativo e le tavole grafiche di Piano.

B. Recepimento, negli elaborati cartografici e normativi del PRG, di aggiornamenti derivanti da adeguamenti specifici a corredo del piano (in materia di commercio, acustica, reti e sottoservizi ecc.) o richiesti da normative specifiche o Enti sovraordinati, in merito a:

B1. modifiche conseguenti il recepimento della D.C.C. n. 2 del 30/01/2018 di aggiornamento dei "Criteri comunali in materia di commercio" in relazione al riconoscimento dell'Addensamento commerciale urbano forte A3, a seguito della proposta pervenuta dall'attività "Eurospin" ed aggiornamento degli stessi alla D.C.R. 191-43016 del 20.11.2012;

B2. Aggiornamento delle tavole grafiche di PRG e dell'art. 53 delle NdA, relativamente all'individuazione degli elettrodotti presenti sul territorio comunale e relative fasce di rispetto;

B3. modifica delle tavole grafiche di PRG a seguito dell'accoglimento delle richieste di monetizzazione di aree destinate a standard di cui all'art. 21 c. 4bis della LR 56/77, (fg. 27 mapp. 959-960 e fg. 28 mapp. 728-730- 731), come approvate dalla Giunta Comunale e in atto mediante apposita convenzione;

B4. modifica della "scheda quantitativa 17b del PRG vigente", dell'elaborato I1.1 "Schede quantitative dei dati urbani", e delle tavole grafiche, in relazione al recepimento dei contenuti della Sentenza n.501/2016, depositata il 15/04/2016, emessa dal TAR Piemonte su ricorso rubricato al Reg. Ric. 879/2009 da Varallino Real Estate S.r.l. per l'ambito AR.2 – Area TST al Varallino (art. 38.03 NdA);

B5. aggiornamento degli elaborati grafici finalizzato a recepire la "perimetrazione del centro abitato" ai sensi dell'art. 12, comma 2, n. 5 bis), della L.R.56/77 e s.m.i. approvata in via definitiva con D.C.C. n. 45 in data 28/06/2018;

B6. modifica del testo normativo (allegati 1a e 1b e art. 26.06 delle NdA) e degli elaborati grafici finalizzato al recepimento delle prescrizioni di cui al Decreto n.189/2018 e n. [49/2019](#) emanati dalla Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per le Province di Biella, Novara, Verbano-Cusio-Ossola e Vercelli, in merito alla procedura di verifica di interesse culturale del complesso del Monastero delle Suore Orsoline.

C. modifiche inerenti le destinazioni d'uso del PRG vigente, conseguenti iniziative avviate da parte dell'Amministrazione comunale o pervenute da soggetti privati, nel rispetto dei criteri di cui al comma 5 dell'art. 17 della L.R. 56/77 s.m.i. relativamente a:

C1. aggiornamento delle tavole grafiche in recepimento della D.C.C. n. 18 del 28.04.2011 di approvazione della modifica di destinazioni d'uso relative all'ambito CPR.1 – “denominato spazio Gajà”, via Roma, senza variazione alle superfici già definite dal P.R.G. e contestuale modifica di destinazione urbanistica da SA (attrezzature socioassistenziali) a AA (attrezzature amministrative);

C2. modifica della destinazione urbanistica del mappale 53 del foglio 49 di proprietà comunale da AC (attrezzature culturali art. 44.02 lettera a delle NdA) ad AS (attrezzature per lo sport art. 44.02 lettera c delle NdA– con previsione di insediare una “pista per motocross” per attività non agonistica);

C3. modifica delle tavole grafiche al fine di eliminare la previsione di “area boscata” nell’area censita al Fg. 19 mapp.188 del N.C.T., in quanto non sono riscontrabili i riferimenti di superficie minima e le caratteristiche di area boscata ai sensi della L.R. 4/2009 s.m.i.;

C4. modifica delle tavole grafiche al fine di eliminare la previsione del tratto di viabilità pubblica (tra via Gambaro e via Masini), in continuità con la previsione già eliminata, nel vigente P.R.G., con precedente Variante di Piano;

C5. modifica dell’art. 31 “Insediamenti commerciali-terziari esistenti – TC.3”, esclusivamente per l’ambito degli “ex magazzini attività Novacoop s.a.”, al fine consentirne il recupero per funzioni di “stoccaggio e movimentazione merci”, compatibilmente con le modalità e prescrizioni urbanistiche ed ambientali già vigenti. Contestuale correzione di errore materiale consistente nell’individuazione conforme allo stato di fatto delle superfici a parcheggio esistenti per l’ambito stesso;

C6. modifica dell’art. 41.03, che norma “l’ambito polifunzionale integrato API.2”, al fine di consentire l’insediamento di attività di stoccaggio e movimentazione merci e di regolamentarne l’altezza massima consentita per tali edificazioni, con riferimento al limitrofo ambito “ex magazzini Novacoop s.a.” ed al fine di agevolarne l’attuazione in maniera omogenea, compatibilmente con le modalità e prescrizioni urbanistiche ed ambientali già vigenti.

Per procedere all’aggiornamento degli elaborati di PRG vigente conseguenti all’inserimento delle sopracitate modifiche, si è proceduto alla preliminare verifica ed adeguamento cartografico delle tavole grafiche informatizzate e degli allegati normativi con le modifiche come approvate a seguito delle “modificazioni al PRG ai sensi del c. 12 dell’art. 17 della L.R. 56/77 s.m.i.”. Nello specifico:

- Aggiornamento cartografico della tav. P2a, b, c in scala 1:5000 e dell’Allegato n. 2 delle norme di attuazione “schema gerarchico e funzionale della viabilità”.

Nel rispetto degli obiettivi prefissati (A,B,C) sono state individuate le modifiche previste dalla Variante, organizzate in “oggetti” al fine di facilitarne la schedatura e l’individuazione, trattandosi di una Variante specifica e puntuale, come illustrate nel capitolo 3.

In colore azzurro sono riportate le modifiche ed integrazioni relative al progetto definitivo della Variante 2/2019

2. Aspetti procedurali

A seguito dell'approvazione del PRG il Comune di Galliate ha recepito le modifiche ex officio richieste dalla Regione Piemonte con la D.G.R. 24-7495 del 23.04.2014.

La Variante in oggetto, rispetta le disposizioni normative che la caratterizzano quale Variante Parziale, in conformità all'art. 17 comma 5 della L.R. 56/77 s.m.i, e afferma che gli effetti prodotti hanno rilevanza limitata al solo territorio comunale e nello specifico:

- non modificano l'impianto strutturale del Piano vigente;
- non modificano in modo significativo la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovracomunale;
- non modificano (in riduzione o in aumento) la quantità globale delle aree per servizi oltre il limite di 0,5 mq/ab;
- non incrementano la capacità insediativa residenziale del P.R.G;
- 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% delle aree totali vigenti e previste;
- 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;
- non modificano gli ambiti individuati ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 s.m.i. nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti.

La Variante prevede le verifiche relative:

- alla compatibilità con il Piano Territoriale Provinciale,
- alla compatibilità geologica ed acustica, sulla base degli studi specifici redatti dai professionisti incaricati e allegati alla presente Variante;
- alla procedura di verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (ai sensi del D.Lgs. 152/06, del D.Lgs 4/08 e della D.G.R. 2016), nella quale è verificata anche la compatibilità con le previsioni del Piano Paesaggistico Regionale.

Relativamente alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica si rimanda agli elaborati specifici ed in particolare al Documento Tecnico allegato alla Variante parziale n. 2/2019, che contiene le verifiche di compatibilità con la strumentazione urbanistica sovraordinata (compresa l'analisi di coerenza con il PPR) e l'analisi degli impatti relativi agli oggetti che determinano modifiche inerenti gli usi previsti dal PRG.

Contestualmente all'adozione preliminare degli atti della Variante parziale n. 2/2019 ([D.C.C. n. 12 del 4.4.2019](#)), il Consiglio Comunale adotta il Documento tecnico di Verifica di assoggettabilità alla VAS, il quale viene trasmesso agli Enti con competenza in materia ambientale per l'espressione dei relativi contributi e pareri.

Con riferimento a quanto riportato nel documento di "Controdeduzioni alle osservazioni di carattere urbanistico ed ambientale", il progetto definitivo della Variante parziale contempla:

- le modifiche conseguenti il recepimento delle controdeduzioni ai pareri degli Enti sovraordinati e competenti, nell'ambito della procedura di pubblicazione ed osservazione al progetto preliminare, in particolare in merito al parere di compatibilità sulla Variante emesso dalla Provincia di Novara;
- le modifiche conseguenti il recepimento del parere dell'Organo Tecnico Comunale per la procedura di VAS e relativo provvedimento finale dell'Autorità competente comunale per la VAS, che ha determinato l'esclusione dalla procedura di VAS della Variante;
- le modifiche inerenti alcune correzioni di refusi ed errori materiali rilevati dal Settore Programmazione Territoriale sulle norme di attuazione e sulle tavole grafiche di PRG. I conseguenti aggiornamenti agli elaborati di Piano sono descritti nell'oggetto A7 e rientrano nelle correzioni di cui all'art. 17 c. 12 della L.R. 56/77 s.m.i.

Durante la fase di pubblicazioni non sono pervenute osservazioni da parte di soggetti privati.

A seguito della conclusione dell'iter il Consiglio comunale approva il progetto definitivo della Variante, che recepisce tutte le controdeduzioni e modifiche sopradescritte.

3. Stralci planimetrici e schede di sintesi degli oggetti di Variante

Nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 17 comma 5 della L.R. 56/77 s.m.i., la Variante prevede una serie di modifiche al PRG vigente. Al fine di illustrare la situazione di piano vigente e di variante le modifiche sono state suddivise in obiettivi ed oggetti individuati, ciascuno organizzato in schede con stralci di PRG vigente e variante, descrizione delle variazioni e delle superfici interessate, oltre che riferimenti agli elaborati modificati, grafici e testuali.

Con il progetto definitivo, sono state introdotte modifiche e/o integrazioni agli oggetti A3, A4, A5, A7, B4, B6, C2, C3, C6

Richiesta Amministrazione Comunale

Descrizione della modifica

Con riferimento alla DCR 61-10542 del 17/03/2015 che riporta “*Nel rispetto di quanto previsto dal regolamento n. 7/R del 2012 e ai sensi dell'articolo 8 della legge regionale 20/2007, la sala del commiato è la struttura destinata, a richiesta dei familiari o altri aventi titolo, a ricevere, custodire ed esporre le salme di persone decedute presso abitazioni private o in strutture sanitarie ed ospedaliere*”, l’Amministrazione Comunale intende regolamentare la possibilità di individuare tali strutture di tipo “privato” sul territorio, nel rispetto dei requisiti e criteri di cui DCR 61-10542 del 17/03/2015.

Inoltre sempre la DCR stessa riporta i criteri e le modalità di riconoscimento delle strutture sul territorio, cui i Comuni devono attenersi nell’ambito della propria pianificazione urbanistica locale:

Criteri di costruzione, disposizioni di carattere urbanistico e territoriale

Le sale del commiato sono considerate dal punto di vista urbanistico attività terziarie; conseguentemente possono essere inserite in aree urbanistiche che prevedono destinazione d’uso di tipo commerciale-terziario-direzionale. Nella pianificazione e programmazione urbanistica si deve porre estrema attenzione all’inserimento delle sale per il commiato nel tessuto urbanizzato in relazione alla specificità, peculiarità e caratteristiche di tali strutture.

Il comune deve definire l’ubicazione nel proprio territorio delle strutture per il commiato, tenendo conto di quanto previsto nei commi precedenti, modificando, qualora necessario, lo strumento urbanistico vigente, attivando le necessarie procedure di variante urbanistica, ai sensi della legge regionale 56/1977. Nel caso di edifici esistenti, per i quali è stata rilasciata l’agibilità, l’istanza all’apertura della sala del commiato deve essere preceduta dall’acquisizione del parere favorevole del condominio, espresso secondo le vigenti disposizioni di legge. Le sale del commiato non possono essere realizzate all’interno di strutture sanitarie pubbliche o private e di strutture socio-sanitarie o istituzionali.

Collocazione e accessibilità

Le sale del commiato devono essere ubicate in zone provviste di adeguati spazi di sosta privati, ai sensi delle normative vigenti, e/o pubblici disposti nelle immediate vicinanze della struttura e comunque facilmente raggiungibili a piedi. Anche per le strutture situate all’interno dei centri storici il parcheggio deve essere facilmente raggiungibili a piedi.

E’ vietata la collocazione delle sale del commiato nelle aree dei centri storici con limitazione del traffico sottoposte a pedonalizzazione o alla Zona a Traffico Limitato (ZTL).

Le sale del commiato private devono essere ubicate ad una distanza minima di cinquanta metri dalle strutture sanitarie di ricovero e cura, sia pubbliche che private, e di cento metri dalle strutture obitoriali e dai crematori.”

Si provvede quindi a modificare l’art. 18 “*usi del territorio*” con la possibilità di individuare la sala del commiato di tipo “privato” nell’ambito delle destinazioni “terziarie”, nello specifico al punto 18.02 lett. b) “*usi terziari*” introducendo il comma C 1.8 “*sale del commiato, di tipo privato*”.

La specifica destinazione d’uso viene ammessa all’art. 28, 29, 30 “*città consolidata residenziale*”, all’art. 31 “*insediamenti terziari*” e all’ art. 32 “*tessuto produttivo*”.

Viene introdotta una specifica prescrizione inherente la verifica della disponibilità di aree per parcheggio pubblico in un raggio idoneo dall’attività prevista.

Estratto Norme di attuazione variante

(.....)

Art. 18 Usi del territorio

18.01 Gli usi previsti dalle presenti Norme sono articolate in quattro funzioni:

- a) Abitativi;
- b) Terziari;
- c) Produttivi e manifatturieri;
- d) Agricoli e ricettivi extralberghieri.

18.02 Le destinazioni d’uso sono le seguenti:

- a) *Usi abitativi*
 - A 1 Abitativi che comprendono:
 - A 1.1 Abitazioni residenziali

- A 1.2 Residence, abitazioni collettive, pensioni e affittacamere, Bed & Breakfast
- b) *Usi terziari*
 - B1 Ricettivo e alberghiero, comprese le attività ad esse connesse, quali ristoranti, bar, sale congressi, attrezzature sportive e ricreative
 - C1 Commercio che comprende:
 - C1.1 Commercio al dettaglio alimentare e non alimentare; sono assimilati al commercio al dettaglio i pubblici esercizi, l'artigianato e le attività terziarie al servizio della persona (ai sensi dell'art. 24 della DCR n°59- 10831 del 24-03-2006 e s.m.i.); la destinazione d'uso commerciale abilita alla realizzazione di insediamenti commerciali solo nel caso in cui siano rispettate le norme del Capi I del Titolo V "Disciplina degli insediamenti commerciali Lur 28/ 99 e s.m.i."
 - C1.2 Commercio all'ingrosso (ai sensi del Dlgs 114/ 98, art. 4, comma 1, lettera a) Compresi magazzini e depositi
 - C1.3 Pubblico esercizio, bar ristoranti, locali di ritrovo
 - C1.4 Discoteche, attrezzature per la musica di massa e multisale
 - C1.5 Artigianato di servizio con attività compatibili con le funzioni abitative e terziarie urbane (con parere dell'Autorità Sanitaria e Ambientale competente) che comprende le attività di servizio alla persona, alla casa, alle imprese, ai piccoli automezzi, (cicli e motocicli), i laboratori che non superino i 150 mq (esclusi servizi e magazzino) e con esclusione delle lavorazioni insalubri di 1a classe ai sensi del D.M. 5-09-1994,
 - C1.6 Artigianato di servizio agli automezzi
 - C1.7 Impianti commerciali florovivaistici
 - **C1.8 Sala del commiato, di tipo privato (ai sensi della L.R. 3 agosto 2011 n.15); nel rispetto delle limitazioni di cui alla D.C.R. 61-10542 del 17/03/2015 e con la seguente prescrizione:**
è ammessa la monetizzazione delle aree a standard per parcheggio pubblico, solo in caso siano reperibili, almeno il 50% di tali superfici, in aree a parcheggio pubblico esistenti nel raggio di 150 m dal perimetro dell'ambito di insediamento dell'attività.
(.....)

Art. 28 Tessuti residenziali della Città consolidata. Norme generali

(.....)

28.06 Disciplina funzionale

Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso con le relative prescrizioni e limitazioni:

- a) Usi previsti: Abitativi: A 1; Terziari: B1, C1.1, C1.3, C1.5, C1.6, C1.7, **C1.8**, C2, C3.1, C3.2, C3.3, C4.1, C4.2;
- b) Usi regolati C1.1, C1.3, C1.5, C1.6, C1.7, C2: max 50% Sul nel caso di NC e di ristrutturazione di interi complessi in aree a precedente destinazione non residenziale, con sostituzione edilizia o demolizione e ricostruzione, fatto salvo quanto previsto al successivo punto d);

(.....)

Art. 29 Tessuti residenziali tipologici di derivazione agricola di formazione recente – TC.1

29.01 Tessuti a prevalente destinazione residenziale di formazione recente nei quali prevalgono impianti edificati di derivazione agricola; in essi risultano compresi insediamenti con attività commerciali e produttive esistenti confermabili alla stato di fatto o trasformabili per le destinazioni proprie di tessuto. Obiettivi del Piano sono:

- conservare l'impianto morfologico esistente con le tipologie edilizie ricorrenti e gli allineamenti prevalenti che caratterizzano i tessuti
- valorizzare la tipologia edilizia di derivazione agricola con interventi coerenti con l'impianto originario (allineamenti, altezze, composizione dei prospetti)
- mantenere il verde privato
- favorire la trasformazione in usi residenziali mantenendo le destinazioni compatibili con gli usi previsti e gli usi regolati dell'art. 28.06.

(.....)

Art. 30 Tessuti residenziali aperti – TC.2

30.01

Tessuti a prevalente destinazione residenziale di formazione recente in attuazione di Strumenti urbanistici generali e/o esecutivi, con impianti edificati aperti, nei quali risultano compresi insediamenti con attività commerciali e produttive esistenti confermabili alla stato di fatto o trasformabili per le destinazioni proprie di tessuto; obiettivi del Piano sono:

- migliorare la qualità edilizia con l'adeguamento funzionale degli immobili e un limitato completamento del tessuto
- mantenere e migliorare il verde privato
- favorire la trasformazione in usi residenziali mantenendo le destinazioni compatibili con gli usi previsti e gli usi regolati dell'art. 28.06.

(.....)

Art. 31 Insediamenti commerciali-terziari esistenti – TC.3

(.....)

31.02

Disciplina funzionale

Mix terziario-produttivo: B1, C1, C2, C3.1, C3.2, C4, D1.1; ammesse le abitazioni del proprietario o del custode nella misura max. di 300 mq di Sul per ogni unità locale e comunque non superiore al 50% della Sul dell'attività.

(.....)

Art. 32 Tessuto produttivo esterno esistente e/o pianificato – TC.4

(.....)

32.02

Disciplina funzionale

Mix produttivo e terziario C.1 (con unità di vicinato collegata all'attività contenuta entro il 30% della Sul complessiva), C.1.1, C.1.2, C.1.3, C.1.5, C.1.6, C.1.7, **C1.8**, C2, C4, D1, E1.6; spacci aziendali sono ammessi sino a 250 mq di Superficie di vendita per ogni unità locale, ai sensi delle vigenti norme sul commercio; sono ammesse le abitazioni del proprietario o del custode nella misura max di 300 mq di Sul per ogni unità locale e comunque inferiore al 50% della Sul dell'attività.

(.....)

Richiesta Amministrazione Comunale

Descrizione della modifica

Si considera rimessa di veicoli, l'attività in base alla quale, dietro il pagamento di un prezzo pattuito, vengono ospitati e custoditi per determinati periodi di tempo, veicoli di proprietà di terzi in appositi spazi o locali coperti appositamente attrezzati.

L'Amministrazione comunale intende regolamentare tale attività, in funzione di alcune iniziative richieste, in particolare per il rimessaggio di camper.

Si provvede a modificare l'art. 18 con la possibilità di individuare l'attività di "rimessa di veicoli", nell'ambito degli usi terziari, introducendo l'uso specifico C 1.9 "rimessa di veicoli" con alcune prescrizioni che ne regolamentano l'attività sotto l'aspetto dell'accessibilità, della sicurezza e dell'inserimento ambientale dei siti individuati, inserite negli articoli che ne prevedono il relativo uso.

La specifica destinazione d'uso viene inserita all'art. 31 "insediamenti terziari" e all' art. 32 "tessuto produttivo" con specifiche prescrizioni atte a regolamentarne l'uso sul territorio.

Estratto Norme di attuazione variante

(.....)

Art. 18 Usi del territorio

18.01 Gli usi previsti dalle presenti Norme sono articolate in quattro funzioni:

- e) Abitativi;
- f) Terziari;
- g) Produttivi e manifatturieri;
- h) Agricoli e ricettivi extralberghieri.

18.02 Le destinazioni d'uso sono le seguenti:

c) *Usi abitativi*

A 1 Abitativi che comprendono:

- A 1.1 Abitazioni residenziali
- A 1.2 Residence, abitazioni collettive, pensioni e affittacamere, Bed & Breakfast

d) *Usi terziari*

B1 Ricettivo e alberghiero, comprese le attività ad esse connesse, quali ristoranti, bar, sale congressi, attrezzature sportive e ricreative

C1 Commercio che comprende:

- C1.1 Commercio al dettaglio alimentare e non alimentare; sono assimilati al commercio al dettaglio i pubblici esercizi, l'artigianato e le attività terziarie al servizio della persona (ai sensi dell'art. 24 della DCR n°59- 10831 del 24-03-2006 e s.m.i.); la destinazione d'uso commerciale abilita alla realizzazione di insediamenti commerciali solo nel caso in cui siano rispettate le norme del Capi I del Titolo V "Disciplina degli insediamenti commerciali Lur 28/ 99 e s.m.i."
- C1.2 Commercio all'ingrosso (ai sensi del Dlgs 114/ 98, art. 4, comma 1, lettera b) Compresi magazzini e depositi
- C1.3 Pubblico esercizio, bar ristoranti, locali di ritrovo
- C1.4 Discoteche, attrezzature per la musica di massa e multisale
- C1.5 Artigianato di servizio con attività compatibili con le funzioni abitative e terziarie urbane (con parere dell'Autorità Sanitaria e Ambientale competente) che comprende le attività di servizio alla persona, alla casa, alle imprese, ai piccoli automezzi, (cicli e motocicli), i laboratori che non superino i 150 mq (esclusi servizi e magazzino) e con esclusione delle lavorazioni insalubri di 1a classe ai sensi del D.M. 5-09-1994,
- C1.6 Artigianato di servizio agli automezzi
- C1.7 Impianti commerciali florovivaistici

- (.....)
- **C1.9 Attività di rimessa veicoli:**
L'utilizzo di aree per l'attività di rimessa veicoli è consentito, in forma definitiva, nell'ambito delle aree per attività economiche (terziarie-commerciali e produttive) in presenza delle seguenti condizioni:
 - aree urbanizzate e dotate dei necessari presidi per la sicurezza e la prevenzione incendi interna ed esterna all'area;
 - viabilità di accesso pubblica esistente ed adeguata, su parere espresso dalla Polizia Locale;
 - osservanza delle misure di raccolta e smaltimento delle acque superficiali nel caso di utilizzo di aree scoperte, le quali dovranno comunque essere pavimentate, con previsione di una quota di verde privato non inferiore al 30% della superficie territoriale; i limiti esterni dell'intera area dovranno essere piantumati con essenze idonee a costituire una cortina verde continua, in grado di occultare le strutture;
 - non sono concesse autorizzazioni temporanee per tali attività.

(.....)

Art. 31 Insediamenti commerciali-terziari esistenti – TC.3

- (.....)
31.02 *Disciplina funzionale*

Mix terziario-produttivo: B1, C1, C2, C3.1, C3.2, C4, D1.1; ammesse le abitazioni del proprietario o del custode nella misura max di 300 mq di Sul per ogni unità locale e comunque non superiore al 50% della Sul dell'attività.

Art. 32 Tessuto produttivo esterno esistente e/o pianificato – TC.4

- (.....)
32.02 *Disciplina funzionale*

Mix produttivo e terziario C.1 (con unità di vicinato collegata all'attività contenuta entro il 30% della Sul complessiva), C.1.1, C1.2, C1.3, C1.5, C1.6, C1.7, .(....), **C1.9**, C2, C4, D1, E1.6; spacci aziendali sono ammessi sino a 250 mq di Superficie di vendita per ogni unità locale, ai sensi delle vigenti norme sul commercio; sono ammesse le abitazioni del proprietario o del custode nella misura max di 300 mq di Sul per ogni unità locale e comunque inferiore al 50% della Sul dell'attività.

Richiesta Amministrazione Comunale

Descrizione della modifica

A seguito dell'entrata in vigore della L.R. 04/10/2018 n.16 "Misure per il riuso, la riqualificazione dell'edificato e la rigenerazione urbana" e successiva modifica di cui alla l.r. 31/2018 sono state abrogate le leggi n. 9/2003 (relativa al recupero dei rustici) e n. 21/1998 (relativa al recupero dei sottotetti). Pertanto si modificano i riferimenti a tali leggi non testo normativo facendo riferimento alla nuova normativa. Nello specifico agli articoli 27.05, 57.06, 66.01, 90.02. Con il progetto definitivo si specificano i riferimenti agli articoli, in recepimento del parere della Provincia di Novara.

(.....)

27.5 Nelle Aree a verde privato, orti, giardini pertinenziali ad edifici esistenti o in nuove aree previste dal Piano, sono ammesse:

- a) le attività di conservazione e gestione del verde, la formazione di parchi, la realizzazione di attrezzature sportive e ricreative all'aperto con le relative attrezzature di servizio, la realizzazione di serre per orti e coltivazioni familiari;
- b) RE, NC di pertinenze e fabbricati accessori dell'art. 13.08, nel rispetto del solo Rc ≤ 20% dell'area indicata in PRG; è sempre ammesso il recupero dei rustici in conformità alle norme della Lr 9-2003-16/2018 art. 7 e s.m.i.;

(.....)

57.06 Il recupero degli edifici rurali esistenti che alla data di adozione del Progetto Preliminare del PRG risultavano abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole è ammesso, nel rispetto di eventuali limitazioni stabilite nei successivi articoli del presente Titolo, alle seguenti condizioni:

- sono ammessi gli usi abitativi A 1, E1.1 nonché quelle agrituristiche E2, gli esercizi pubblici quali bar e ristoranti e le attività sociali, culturali e per il tempo libero; non sono ammesse attività produttive né quelle direzionali, ricettive e commerciali che non siano connesse alle attività agrituristiche;
- gli interventi di recupero devono prevedere un'adeguata valorizzazione dei caratteri tipologici e degli elementi costruttivi originari, o corrispondenti a quelli tradizionali della tipologia rurale; tipi di intervento ammessi M O, MS, Restauro e Risanamento conservativo, RE, Sostituzione Edilizia ai sensi dell'Art. 13 della Lur 56/77 e s.m.i.;
- sono ammessi incrementi della Sul sino ad un massimo del 20% solo se rispondente all'adeguamento igienico-funzionale; la struttura preesistente, oltre ad essere documentata e chiaramente percettibile, dovrà avere una superficie minima tale da rispondere ai requisiti dell'art. 3 del DM 5-07-1975 (l'alloggio monostanza dovrà avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a 28 mq per una persona e a 38 mq se per due persone); sono inoltre richiamate le norme della LR n. 9 del 20-04-2003 "Norme per il recupero funzionale dei rustici" - LR n16/2018 art. 7 e s.m.i.

(.....)

66.01 Nelle aree con edifici residenziali, sorti in area agricola, si applicano le seguenti norme:

- a) sono ammessi gli usi abitativi A 1 e i fabbricati accessori dell'art. 13.08
- b) sono ammessi gli interventi di MO, MS, RC, RE; sono sempre ammessi gli interventi di recupero e trasformazione dei rustici nel rispetto delle norme della Lr 9/2003- 16/2018 art. 7 e s.m.i. e dalla Circolare 9/ 11/ 03 n. 5.PET; gli ampliamenti degli alloggi esistenti sono ammessi nella misura di 50 mq. di Sul per Ui; nel caso di abitazioni unifamiliari esistenti è ammesso l'ampliamento e/ o sopraelevazione al fine di aggiungere una nuova unità immobiliare pari all'esistente e solo qualora ciò si renda necessario per le esigenze del nucleo familiare; negli edifici in condizioni degradate o che ricadono in fasce di rispetto o di vincolo sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione della Sul esistente esternamente al perimetro delle fasce o del vincolo stesso con pari Sul e con gli eventuali ampliamenti ammessi dal presente comma.

c) Parametri

- Numero piani: 2 fuori terra + sottotetto abitabile
 - Rc = 50% Sf; per gli interventi di cui alla Lr 9/2003 16/2018 art. 7 e s.m.i. Rc=40%
- (.....)

Art. 90 Norma generale

- 90.1** Qualsiasi norma potestativa, anche di modifica delle attuali norme, emanata dallo Stato e dalla Regione si intenderà automaticamente recepita dalle presenti Norme di Attuazione e preverrà su queste in caso di contrasto.
- 90.2** Sono recepite, in deroga alle presenti norme, le disposizioni **degli della Lr 06-08-1998 n-21 “Norme per il recupero dei sottotetti” e della Lr 29-04-2003 n. 9 “Norme per il recupero funzionale dei rustici della articoli 6 e 7 della L.R. 16/2018 “Misure per il riuso, la riqualificazione dell’edificato e la rigenerazione urbana”e s.m.i.**

Richiesta Impresa Edile Aioldi s.r.l. – istanza prot. 23008 del 2.10.2018

Descrizione della modifica

A seguito dell'istanza pervenuta da parte del soggetto privato, si provvede a modificare l'art.41.4 delle NdA al punto 04 per modificare l'altezza massima da 9 m a 14 m (e in parte del comparto a 18 m) per consentire l'attività di movimentazione merci, nel comparto produttivo APT.1, con le attuali tecnologie automatizzate, che necessitano di altezze superiori alle vigenti. La modifica interessa esclusivamente il parametro dell'altezza massima senza alterare gli altri parametri quantitativi e qualitativi dell'ambito, (già soggetto a Pianificazione esecutiva convenzionata), in un contesto limitrofo al tessuto produttivo esistente e di completamento, che prevede già fabbricati con altezza massima oltre i 12 m., in quanto il previgente PRG non prevedeva limiti di altezza massima per i fabbricati ad uso produttivo. Con il progetto definitivo si recepiscono le controdeduzioni alle osservazioni inerenti l'aggiornamento dell'articolo 41.04, riguardanti il parere di Arpa Piemonte e l'esito della procedura di Verifica di assoggettabilità alla VAS.

Estratto Norme di attuazione in variante

(.....)

41.04 APT.1 – Ambiti per funzioni produttive e terziarie – via Ticino nord

Modalità di attuazione:

- SUE di iniziativa privata – attuazione per comparti, **con procedura di verifica di assoggettabilità alla VAS;**

Ripartizione superficie dell'Ambito:

- Aree pubbliche: Vs (Verde attrezzato, viabilità, parcheggi): >28% della St
- Aree private: Sf = $\leq 72\%$ St (ACE = 52% St, Vp = 20% St)

Parametri urbanistici, edilizi, ambientali:

- Ut = 0,65 mq/ mq
- Rc = 50% Sf
- H max o numero piani: **-9 14 mt** per destinazioni produttive, **con possibilità di elevarla fino a 18 mt per una porzione del comparto limitata al 50% della superficie coperta per motivate necessità connesse alla tipologia produttiva;** 10,50 per destinazioni terziarie; libera per volumi tecnici
- Ip = (ACE+Vp) > 100% Vp
- A = 40 alberi/ ha; Ar = 60 arbusti/ ha

(.....)

- i margini dei lotti e delle Sf a confine con le aree agricole e di Pre-parco devono prevedere prima del rilascio del certificato di agibilità e/o abitabilità la messa a dimora delle essenze autoctone d'alto fusto **di prima grandezza** e arbustive scelte tra quelle tipiche dell'Ecosistema della Valle del Ticino (essenze autoctone specifiche della formazione "Querce-Carpinetto") o indicate all'art. 62 quali "Aree agricole di salvaguardia e di mitigazione ambientale" per una fascia di profondità non inferiore a mt. 10,00; la messa a dimora di adeguate piantumazioni e arbusti è prescritta inoltre nella delimitazione dei lotti di proprietà e nelle aree destinate a parcheggio e verde pubblico e privato;

Richiesta Amministrazione comunale

Descrizione della modifica

La modifica interessa l'articolo delle NdA che detta le prescrizioni per gli edifici ad uso extraresidenziale sorti in area agricola, ovvero il comma 2 dell'art 66.

Con l'approvazione del PRG vigente in data 23/04/2014 – D.G.R. n. 24-7495, le modifiche “ex officio” all'art. 66 “Edifici adibiti ad usi extra agricoli sorti in area agricola” stabilivano lo stralcio del “comma 66.02” che recita “Agli edifici o porzioni...omissis...MO, MS, RS””, senza sopprimere il restante periodo della norma contenuta nel secondo comma che recita “RC ... omissis Con IED”. Il Comune, con D.G.C. n. 162/2014 prendeva atto di tali modifiche, sopprimendo l'intero secondo comma dell'art. 66, anziché la sola parte indicata nella DGR di approvazione del PRG.

Considerata la palese difformità tra i due testi, l'Amministrazione Comunale con D.G.C. n. 30 del 28.01.2020 provvede a correggere l'errore materiale, rendendo conforme il testo dell'art. 66.02 con la versione approvata con le “modifiche ex officio” introdotte dalla D.G.R. n. 24-7495 del 23/04/2014.

Rispetto alla versione proposta con il progetto preliminare, che introduceva la versione integrale dell'art 66.02 come adottata con D.C.C. n. 17/2013, la versione del testo proposta con il progetto definitivo della Variante, aggiorna il testo dell'art. 66.02 con le modifiche di cui alle definizioni del T.U. 380/2001 s.m.i., già recepite dal Comune di Galliate in sede di Variante al PRG.

L'Amministrazione comunale ha pertanto avviato con i competenti settori della Regione Piemonte una fase di confronto al fine di risolvere la criticità in merito all'interpretazione dell'art. 66 comma 2.

Estratto Norme di attuazione in variante

Art. 66 Edifici adibiti ad usi extra agricoli sorti in area agricola

66.1 Nelle aree con edifici residenziali, sorti in area agricola, si applicano le seguenti norme:

- a) sono ammessi gli usi abitativi A 1 e i fabbricati accessori dell'art. 13.08
- b) sono ammessi gli interventi di MO, MS, RC, RE; sono sempre ammessi gli interventi di recupero e trasformazione dei rustici nel rispetto delle norme della L.R. 9/2003– **16/2018 s.m.i.** e dalla Circolare **4/AMB del 16/05/2019**; gli ampliamenti degli alloggi esistenti sono ammessi nella misura di 50 mq. di Sul per Ui; nel caso di abitazioni unifamiliari esistenti è ammesso l'ampliamento e/o sopraelevazione al fine di aggiungere una nuova unità immobiliare pari all'esistente e solo qualora ciò si renda necessario per le esigenze del nucleo familiare; negli edifici in condizioni degradate o che ricadono in fasce di rispetto o di vincolo sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione della Sul esistente esternamente al perimetro delle fasce o del vincolo stesso con pari Sul e con gli eventuali ampliamenti ammessi dal presente comma.
- c) *Parametri*
 - Numero piani: 2 fuori terra + sottotetto abitabile
 - Rc = 50% Sf; per gli interventi di cui alla **L.R. 9/2003 16/2018 s.m.i.** Rc=40%
 - Ip = 30%
 - D = quella prescritta all'art. 28.07 punto 3 a)
 - Dc = 5.00 mt
 - Ds \geq 10,00 mt e con i minimi dell'art. 48
- d) tutti gli interventi di cui al presente comma si attuano con IED.

66.02 RC, REA, ~~REB~~ RE nonché ampliamento nei limiti del 100% della Sc esistente con un massimo di 300 mq, ivi comprendendo in tale superficie l'eventuale nuovo alloggio del

custode o del proprietario nei limiti di 120 mq. di Sul, oltre gli interventi di demolizione e ricostruzione nei casi previsti al punto b) del precedente comma e nel rispetto dei seguenti parametri:

- H = 7,50 mt
- Rc = 50 %
- D = quella prescritta all'art. 28.07 punto 3 a)
- Dc = 5,00 mt
- Ds > 10,00 mt e con i minimi dell'art. 48
- tutti gli interventi di cui al presente comma si attuano con IED.

Richiesta Amministrazione comunale

Descrizione della modifica

aggiornamento delle previsioni di PRG relativamente alle aziende a Rischio di incidente rilevante (ai sensi del DLgs 105/2015), individuate sul territorio comunale da vigente PRG. A seguito di quanto riportato nell'Elenco Ministeriale (aggiornato al 30.06.2018) e da verifiche effettuate sulle aziende interessate è risultato che la ditta "Savoini RMP" non è più soggetta alla normativa "Seveso" (come da notifica del 31.05.2016 n. 12860), mentre alla ditta "Innotec s.r.l." è subentrata la ditta "Novair s.r.l." la quale non prevede attività a rischio di incidente rilevante, in quanto è nel settore dell'impiantistica per il condizionamento dell'aria.

In ragione del mutato stato di fatto delle aziende locali, si ritiene opportuno eliminare le prescrizioni specifiche contenute nel PRG vigente relative alle aziende citate, in quanto non vi sono più le condizioni di rischio per il territorio comunale.

Nel dettaglio si provvede a:

- stralciare la Tav. 7 "Identificazione delle aree di esclusione e di osservazione" allegata alla documentazione Elaborati Illustrativi Speciali Disciplina R.I.R del vigente PRG e aggiornare di conseguenza l'elenco elaborati di Piano di cui all'art. 3.03 delle NdA
- eliminare l'identificazione delle aree di esclusione e osservazione dalle Tavole grafiche di PRG di azzonamento alla scala 1:5000 e 1:2000 e dei Vincoli (1:5000);
- eliminare i riferimenti all'art. 14 "Norme generali" delle NdA stralciando i commi 14.07, 14.08 ed il comma art. 39.06 AT3 – Città giardino, in quanto specifici delle prescrizioni relative alle aree di esclusione e di osservazione,

Rimangono vigenti i riferimenti generali alla normativa "Seveso" contenuti nelle norme di attuazione ed approvati con il P.R.G. vigente nel rispetto della normativa nazionale e delle linee guida regionali di cui alla D.G.R. n. 17-377/2010.

Contestualmente si provvede all'aggiornamento del testo normativo, relativamente all'adeguamento dei riferimenti normativi al nuovo D.Lgs 105/2015 "Direttiva Seveso III", in sostituzione del D.Lgs 334/99.

A seguito dell'entrata in vigore del nuovo Decreto si provvede a sostituire i riferimenti alla normativa non più vigente negli articoli 26.04, 41.01.2, 41.02.3, 54.04, 63.04, 64.04, 65.03, per i quali si rimanda all'elaborato Norme di Attuazione - Variante.

Estratto Norme di attuazione in variante

Art. 14 Norme generali

(.....)

14.07

Negli ambiti di applicazione della disciplina RIR
Rischio ~~di~~ Incidente Rilevante per l'attività **Seveso** e Sottosoglia **Seveso**, riportate nella "Tav. 7 – Identificazione delle aree di esclusione e osservazione" e delimitati come "Aree di esclusione" negli Elaborati Prescrittivi del Piano, sono prescritti i seguenti vincoli:

a. vincoli connessi alla destinazione d'uso:

– non sono ammesse modifiche di destinazione d'uso che possono determinare un aumento di carico antropico, fatti salvi gli interventi di ampliamento, sopraelevazione, recupero e riuso di volumi e sul connesse ad unità immobiliari preesistenti, nonché interventi di nuova edificazione dell'art. 15.05 con $U_f < 0,5 \text{ mq/mq}$;

- nelle aree agricole gli edifici residenziali sono ammessi se a servizio dell'attività agricola ad uso del conduttore;

- non sono ammesse le categorie territoriali A e B della tabella 1 del DM 09/05/2001, paragrafo 6.1.1, ed in particolare:

Categoria A: aree con destinazioni d'uso prevalentemente residenziali, con Uf tra 1,5 e 0,5 mq/mq; luoghi di concentrazione di persone con limitata capacità di mobilità, quali ospedali, case di cura, ospizi, asili, scuole inferiori (oltre i 25 posti letto o 100 persone presenti); luoghi soggetti all'affollamento rilevante all'aperto, quali ad esempio mercati stabili o altre destinazioni commerciali (oltre 500 persone presenti).

Categoria B: aree con destinazioni d'uso prevalentemente residenziali, con Uf > 1,5 mq/mq; luoghi di concentrazione di persone con limitata capacità di mobilità, quali ospedali, case di cura, ospizi, asili, scuole (oltre i 25 posti letto o 100 persone presenti); luoghi soggetti all'affollamento rilevante all'aperto, quali ad esempio mercati stabili o altre destinazioni commerciali (fino a 500 persone presenti); luoghi soggetti all'affollamento rilevante al chiuso, quali ad esempio centri commerciali, terziari, direzionali, per servizi, strutture ricettive, scuole superiori, università (con oltre 500 persone presenti); luoghi soggetti all'affollamento rilevante con limitati periodi di esposizione al rischio, quali ad esempio luoghi di pubblico spettacolo per attività ricreative, sportive, culturali, religiose (con oltre 100 persone presenti, fino a 1.000 persone al chiuso); stazioni ferroviarie e altri nodi di trasporto, con movimento passeggeri superiore a 1.000 persone/giorno.

b. vincoli progettuali:

- nel caso di attività produttive che detengono sostanze tossiche e/o infiammabili (in quantitativi tali da rientrare nelle Attività Sottosoglia Seveso con densità relativa all'aria > 1 (gas densi), si raccomanda di predisporre sistemi di ventilazione automatica e di rilevazione gas (dotati di allarme) per locali interrati;

- localizzare le aree con elevata frequenza di pubblico all'aperto (parcheggi, aree di svago, ...) in posizione protetta rispetto all'attività produttiva, in modo tale che questa sia separata da una barriera fisica di tipo strutturale (muri, edifici, etc....)

- nel caso di edifici confinanti con le Attività **Seveso** e Attività Sottosoglia **Seveso**:

- prevedere un muro di separazione sul lato confinante con l'attività di altezza adeguata;
- minimizzare le aperture degli edifici (porte, finestre) sul lato affacciato all'attività;
- prevedere un accesso carrozzi sull'area confinante l'attività per l'eventuale accesso di mezzi di soccorso, prevedere l'installazione lungo l'area di confine di idranti UNI 70 con distanza reciproca non superiore ai 60 mt, predisporre un'area di intervento per i mezzi dei Vigili del Fuoco con possibilità di attacco di motopompa;

- nel caso di insediamento di nuove aree produttive o di completamento:

- garantire la doppia viabilità di accesso per un'adeguata gestione delle emergenze in ogni punto dell'area produttiva;
- garantire un'adeguata viabilità interna;
- dotare l'area produttiva di servizi comuni per la gestione delle emergenze (ad esempio: la rete antincendio, i sistemi di allertamento, etc....)

c. vincoli gestionali:

- predisporre un Piano di Emergenza interno all'attività produttiva ed effettuare prove periodiche di evacuazione, in coordinamento con le attività limitrofe.

14.08 Negli ambiti di applicazione della disciplina RIR - Rischio di Incidente Rilevante per l'attività **Seveso** e Sottosoglia **Seveso**, riportate nella "Tav. 7 - Identificazione delle aree di esclusione e osservazione" e delimitati come "Aree di osservazione" le azioni da individuare sono volte a fornire indicazioni gestionali e progettuali atte a proteggere la popolazione in caso di scenario incidentale e a minimizzare gli effetti connessi alla viabilità. Sono indicati i seguenti vincoli:

a. vincoli gestionali:

- predisporre un Piano di Emergenza esterna ovvero di protezione civile per la gestione del rischio industriale
- non sovraccaricare la viabilità esistente con mezzi pesanti, che vanno dirottati su arterie esterne ai nuclei urbanizzati.

b. vincoli progettuali:

- garantire una duplice viabilità per l'accesso dei mezzi di emergenza e via di fuga adeguate a gestire eventuali evacuazioni
- qualora le attività produttive insediate detengano sostanze tossiche (in quantità tali da rientrare nella categoria delle Attività Seveso o attività Sottosoglia Seveso), dotare tutti gli edifici pre-

senti di un sistema di ventilazione e condizionamento con sistema automatico di blocco in emergenza, in caso di rilascio e conseguente formazione di nube tossica, di arrestare detti sistemi e isolare gli ambienti interni per evitare l'immissione di aria contaminata

- procedere ad una attenta valutazione e progettazione di elementi territoriali che comportino elevato carico antropico.

(.....)

Art. 39 Ambiti di Trasformazione Urbanistica e Ambientale - AT

(.....)

39.06 AT.3 Città giardine

Prescrizioni

in ambito AT.3a nelle aree ricadenti nel perimetro dell'Area di Esclusione, come perimettrata nella disciplina RIR alla "Tav. 7 Identificazione delle aree di esclusione e osservazione" e negli Elaborati Prescrittivi dell'art. 3.02, dovrà essere rispettato un indice $U_f \text{ max} < 0,5 \text{ mq/mq.}$ "

(.....)

Art. 3 Elaborati del PRG

(.....)

3.03 Il PRG è costituito dai seguenti Elaborati Illustrativi

(.....)

Elaborati Illustrativi Speciali Disciplina R.I.R:

Elaborato Tecnico di Rischio Incidente Rilevante

Allegato 1 – Schede Attività Produttive

Tav. 1 Altre attività produttive

Tav. 2 Elementi territoriali vulnerabili

Tav. 3 Elementi ambientali vulnerabili

Tav. 4 Elementi territoriali vulnerabili - Classificazione

Tav. 5 Elementi ambientali vulnerabili - Classificazione

Tav. 6 Attività Seveso – Categorie territoriali compatibili per categorie di effetti

Tav. 7 Identificazione delle aree di esclusione e di osservazione

Richiesta Amministrazione comunale

Descrizione della modifica

Aggiornamento del PRG relativamente alle correzioni di errori materiali e di evidenti contrasti con norme di carattere sovraordinato, riscontrati dal Settore Programmazione Territoriale nell'ambito dell'attività edilizia ed urbanistica, consistenti nelle modifiche agli elaborati, rientranti nei disposti del comma 12 dell'art 17 della L.R. 56/77 s.m.i. Di seguito si illustrano le modifiche riguardanti gli elaborati grafici e le correzioni più significative al testo delle Norme di attuazione, per le quali si rimanda comunque all'elaborato "Norme di attuazione - Variante":

1. Integrare l'art. 11.02 punto b) e c) specificando il parametro minimo di aree a standard a parcheggio in cessione per gli usi terziari e produttivi, definito in almeno 1 posto auto/12,5 mq, già previsto per la residenza, per ovvi motivi funzionali.

11.02 Lo standard minimo di aree da cedere, fatte salve maggiori previsioni contenute nelle tavole del Piano o nelle disposizioni delle presenti norme, è stabilito per i diversi usi dell'art. 18:

- a) per gli usi A - abitativi, per ogni abitante insediabile (1 abitante = 45 mq Sul):
 - a.1 aree di parcheggio = 5,00 mq con un minimo di 12,5 mq e/o un posto auto;
 - a.2 aree per verde e attrezzature = 20,00 mq, ridotti del 50% nei tessuti TC della Città consolidata;
- b) per usi T – terziari, per ogni mq di Sul, **con un minimo di 12,5 mq e/o un posto auto**:
 - b.1 100% per interventi di nuovo impianto negli Ambiti AT, API, APT e in TC.4 ove prescritto, di cui almeno la metà a parcheggio e la rimanente quota a verde e/o attrezzature comuni;
 - b.2 80% per interventi nei tessuti della Città Storica TS.1, nei tessuti TC.1, TC.2, TC.3 e TC.4 della Città Consolidata, negli Ambiti AR e negli interventi di ristrutturazione urbanistica e di completamento, di cui almeno la metà a parcheggio e la rimanente quota a verde e/o attrezzature comuni;
 - b.3 per le attività commerciali al dettaglio di cui all'art. 4 del D.Lgs. 114/1998 con superficie di vendita superiore a 400 mq devono essere osservati gli standards di parcheggi pubblici alberati stabiliti dal 2° comma dell'art. 21 della Lur 56/77 in attuazione della Lur 28/99 sul commercio e dal Capo I del Titolo V delle presenti norme.
- c) per usi P – produttivi, **con un minimo di 12,5 mq e/o un posto auto**:
 - c.1 20% della St in aree APT e in ambito TC.4 ove prescritto, con parcheggi non inferiori a 2,5 mq/10 mq di Sul
 - c.2 in altri ambiti o tessuti per attività esistenti = 10% Sf teoricamente asservita alla Sc di nuovo intervento calcolata in base al Rc dell'ambito, con parcheggi non inferiori a 1,5 mq/10 mq Sul.

2. eliminare i riferimenti alle "richieste di parere da parte della Commissione Edilizia" contenute nelle Norme di Attuazione, in quanto abolita con D.C.C. n. 34 del 25.07.2019

23.11 a.6 - Casseri e fabbricati accessori soggetti a normativa specifica
(...)

3. Sugli immobili di cui al precedente punto 1.a gli interventi che prevedono una modifica delle attuali destinazioni d'uso sono subordinati all'esame **da parte della Commissione Edilizia** di un elaborato progettuale esteso all'intero ambito delimitato nella cartografia o a porzioni significative aventi caratteri tipologici ed edilizi unitari che verifichino l'armonizzazione dell'intervento e le relazioni con i volumi preesistenti e/o rimanenti; obiettivo del progetto deve essere quello di attuare una razionale

ed unitaria sistemazione dei manufatti ed un qualificato risultato nelle tecniche e nei caratteri architettonici del recupero. (...)

(....)

30.06 Prescrizioni

a) adeguamento ai requisiti tipologici previsti all'[art. 15.05.01](#) per gli interventi di Sostituzione Edilizia ai sensi dell'Art. 13 della Lur 56/77 e s.m.i, NC di ampliamento e di completamento in edifici aventi caratteri tipologici e morfologici del tipo TC.1, con esclusione di interventi che operino su porzioni di fabbricati isolati e non significativi **e con parere motivato della Commissione Edilizia.**

(....)

57.06 Il recupero degli edifici rurali esistenti che alla data di adozione del Progetto Preliminare del PRG risultavano abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole è ammesso, nel rispetto di eventuali limitazioni stabilite nei successivi articoli del presente Titolo, alle seguenti condizioni:

- con eccezione delle opere che **a giudizio della Commissione Edilizia** saranno considerate superfetazioni di epoca recente e per le quali è prescritta la demolizione, tutti i manufatti dovranno essere migliorati e riqualificati nei caratteri e nella qualità edilizia; è prescritto l'uso di forme architettoniche semplici, nonché di materiali ed elementi costruttivi di tipo tradizionale, appartenenti al contesto ed alla tradizione storica locale, ed in particolare: coperture in tegole di coppo, orditure di coperture in legno, infissi in legno ed a persiana, paramenti esterni intonacati od in mattone facciavista, manufatti in ferro di fattura lineare; non sono ammessi rivestimenti in pietra, né piastrelle;

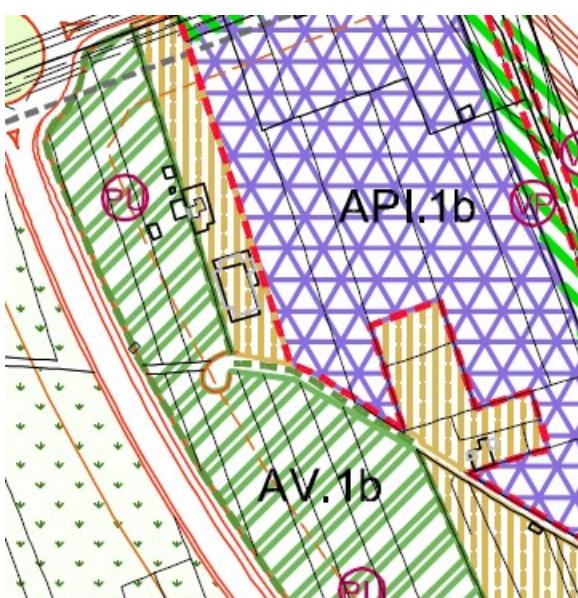
(....)

ALLEGATO 4b – RCC.2 – VIA ROMA - AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE EDILIZIA E/O URBANISTICA DELLA CITTÀ CONSOLIDATA SCHEDA NORMATIVA

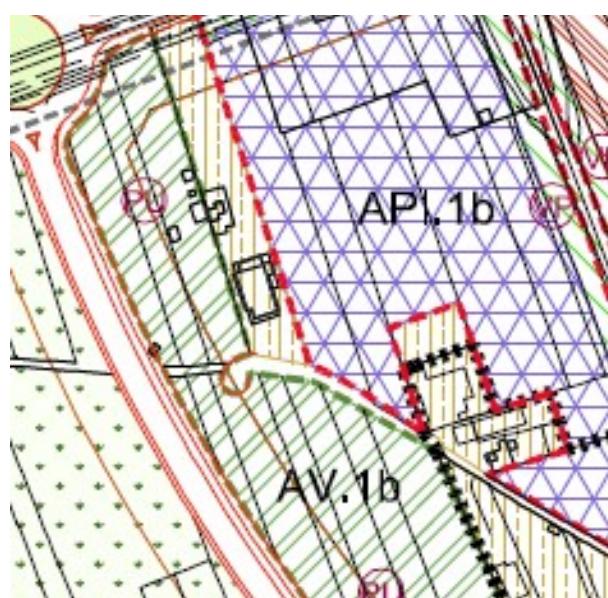
MODALITA' DI ATTUAZIONE

Attuazione mediante SUE o ove possibile con IEC. E' ammesso IED subordinatamente all'esame **de parte della Commissione Edilizia** di un elaborato progettuale esteso all'intero ambito delimitato nella cartografia o a porzioni significative, nel quale siano portati a soluzione gli indirizzi e le prescrizioni del Piano e della presente Scheda.

3. correggere un errore materiale individuato sulle tavole del PRG vigente relativo alla perimetrazione dell'ambito AV.1b in corrispondenza del limite est a confine con la viabilità interna, ridefinito sull'effettiva proprietà catastale.



Estratto PRG vigente



Estratto PRG variante

4. A seguito dell'approvazione definitiva del Nuovo Piano d'Area del Parco del Ticino, modificare l'art. 64.01 delle NdA inserendo il riferimento all'art 3.3 delle NTA del Piano d'Area:

Art. 64 Aree del Parco Naturale della Valle del Ticino

64.01 A norma dell'art. 8 della L.R. n. 56/77 e dell'art. ~~17~~ **3.3** delle N.T.A. del Piano dell'area, il PRG del Comune di Galliate uniforma le sue previsioni a quelle del Piano Territoriale dell'Area del Parco Naturale della Valle del Ticino, facendo propri gli obiettivi di tutela dei valori naturalistici, ambientali ed economici del Parco e della sua fruizione sociale a fini scientifici, culturali e ricreativi.

5. aggiornare i riferimenti agli articoli del nuovo Regolamento Edilizio Tipo (modifiche approvate con DCC n. 34 del 25.07.2019 e pubblicazione B.U.R. n. 36 -2019) contenuti nelle Norme di Attuazione, agli articoli: 12.01, 23.05, 23.08, 23.12, 23.13, 23.14, 23.15, 23.17, 37.11, 37.18, 37.19. Per l'illustrazione delle modifiche puntuali si rimanda all'elaborato Norme di Attuazione – Variante.

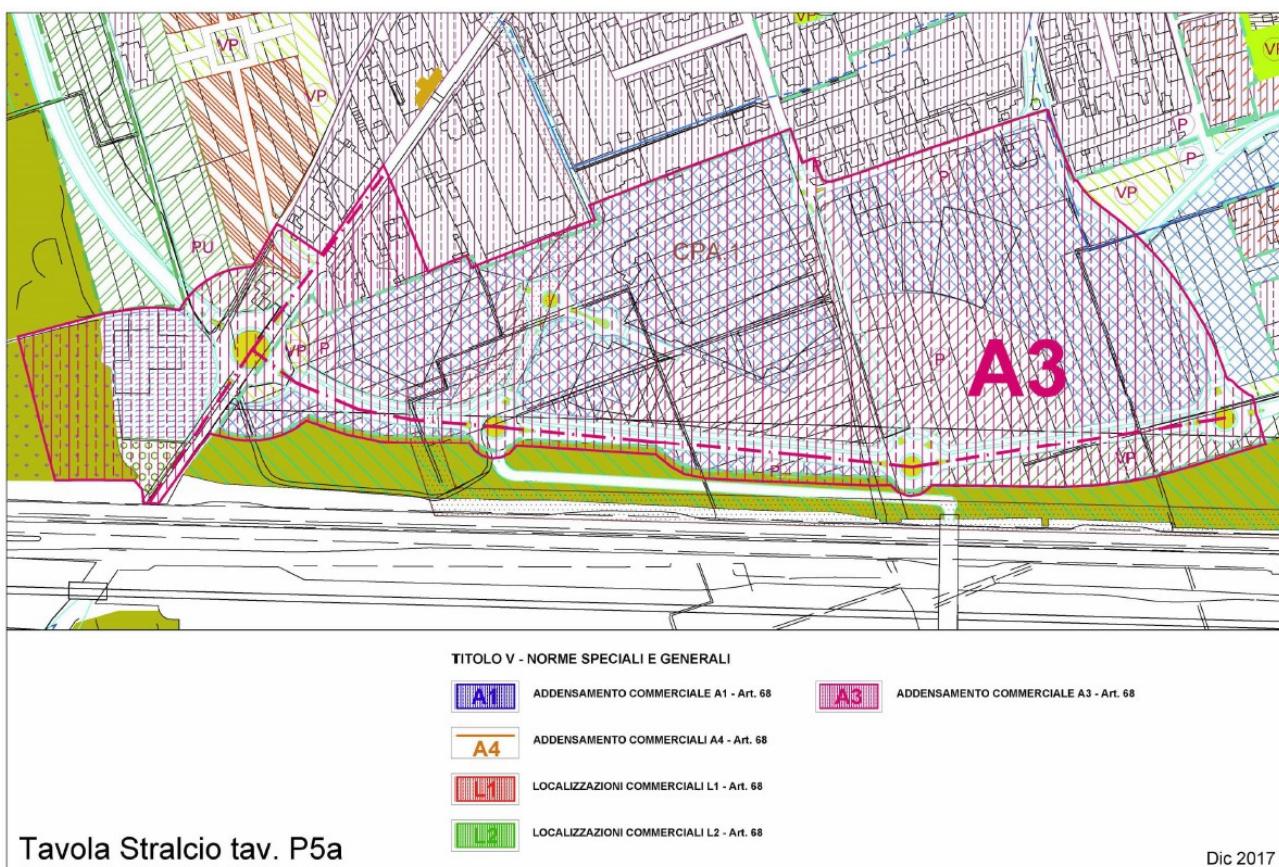
Richiesta Amministrazione comunale – Soc. CIVE spa (attività Eurospin)

Descrizione della modifica

Con D.C.C. n. 2 del 30/01/2018 è stato approvato l'aggiornamento dei "Criteri comunali in materia di commercio" in relazione al riconoscimento dell'Addensamento commerciale urbano forte A3 (in luogo della preesistente Localizzazione L2 sull'asse Via Roma-Via Novara), a seguito della proposta di ampliamento pervenuta dalla Società CIVE titolare dell'attività commerciale "Eurospin", oltre all'aggiornamento degli stessi alla D.C.R. 191-43016 del 20.11.2012.

Al fine di adeguare il PRG alle nuove disposizioni in materia di "commercio" si prevede il recepimento delle modifiche normative riportate al cap. 3 dei suddetti "Criteri comunali" (che aggiornano e modificano l'art. 68 "Classificazione delle zone di insediamento commerciale" e all'art. 69 "compatibilità territoriale dello sviluppo") e dell'allegato grafico n. 3 alle norme (ambiti di insediamento commerciale), oltre all'individuazione della perimetrazione sulla tav. P2a in scala 1:5000 come segue:

Estratto PRG variante



Estratto Norme di attuazione in variante

Nello specifico si provvede alla modifica degli artt. 68.01 e 69.01 come segue

Art. 68 Classificazione delle zone di insediamento commerciale

68.01 Nel Comune di GALLIATE si riconoscono le seguenti zone di insediamento:

Addensamenti:

(.....)

| | Descrizione | Vedi Tav. P5.a e Allegato 3 – Ambiti di Insed. Comm. |
|-----|--|--|
| A.3 | <p>L'addensamento commerciale urbano forte (A3) è un ambito commerciale di non antica formazione, ubicato nel centro abitato del comune subpolo e caratterizzato da una discreta presenza di esercizi commerciali e di servizio e da una buona densità residenziale di contorno. Sede attuale e potenziale di un'offerta concentrata, che si contrapponeva all'addensamento storico rilevante.</p> <p>A fronte di quanto sopra descritto e in relazione alla localizzazione degli esercizi commerciali e di servizio, si è valutato di individuare l'A3 – Addensamento Commerciale Urbano Forte, denominato "da via Novara a via Vittime di Kabul" in modo areale (rif. Allegato cartografico n. 3).</p> <p>L'estensione massima possibile, anche se non individuata nell'allegato n. 3, è pari 200 m dal perimetro dell'A3 (rif. parere della Regione Piemonte del 20.05.2014, prot. 5802/DB1607, classificazione 009.010.020).</p> | <p>- Su asse viario di Via Novara, via Vittime di Nassirya, via Vittime di Kabul</p> |

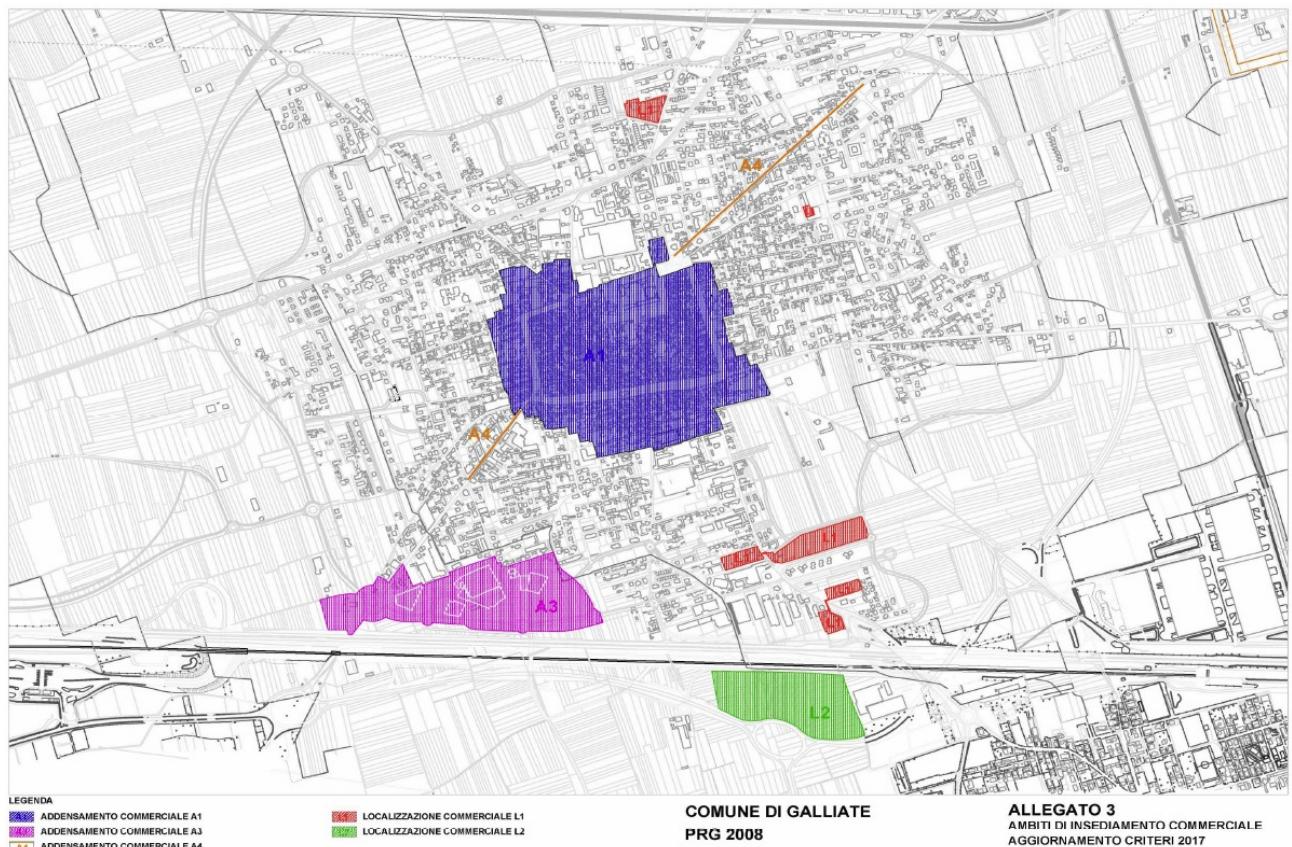
(.....)

| | Descrizione | Vedi Tav. P5.a e Allegato 3 – Ambiti di Insed. Comm. |
|--|--|---|
| | <p>LOCALIZZAZIONI COMMERCIALI URBANO-PERIFERICHE NON ADDENSATE:</p> <p>Si riconoscono in aree che non hanno le caratteristiche per essere classificate A.1, A.2, A.3, A.4 ed L.1 e che non sono intercluse tra esse. Le localizzazioni commerciali urbano-periferiche non addensate sono ubicate in prossimità del centro abitato ed anche immediatamente all'esterno. Esse sono preferibilmente lambite o percorse da assi viari di primo livello e sono candidate ad ospitare attività rivolte al servizio dei consumatori nel quadro del processo di riqualificazione urbana. Possono includere eventualmente anche attività commerciali e/o di servizio preesistenti, compresi gli addensamenti A.5. Il riconoscimento è consentito quando non vi sia contrasto con il PCTP e in sua assenza previa acquisizione del parere della Provincia.</p> | <p>Su asse viario di Via Novara e Via Roma</p> <p>Su asse viario di Variante SS 341</p> |

(.....)

69.01 E' interamente richiamata la Tabella 3 dell'art. 17 della D.C.R. 191-43016 del 20-11-2012.

E' interamente richiamata la Tabella 3 dei Criteri Comunali Commerciali approvati con n. D.C.C. n. 2 del 30/01/2018, nel rispetto dell'art. 17 della D.C.R. 191-43016 del 20-11-2012
 (.....)



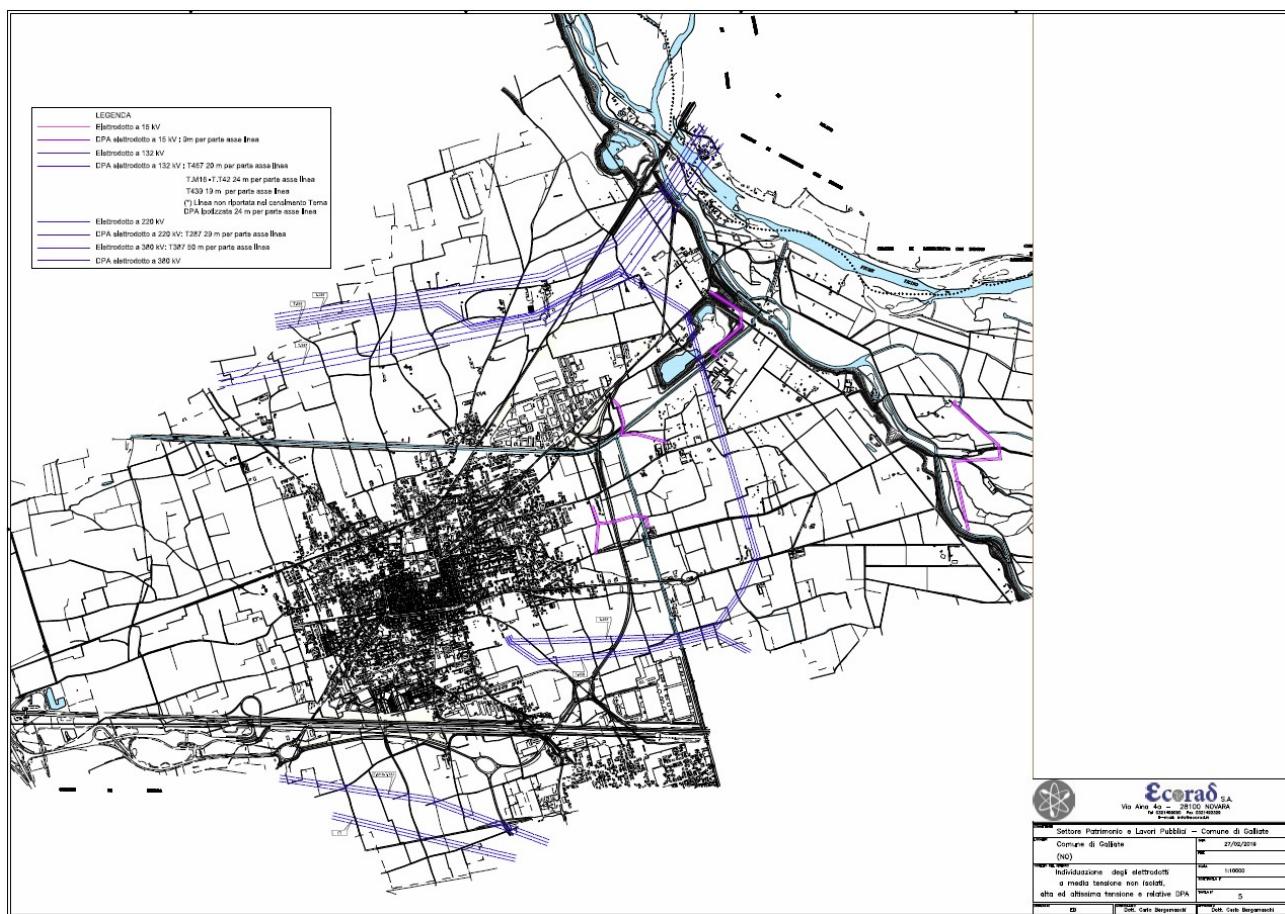
Modifica dell'allegato 3 "ambiti di insediamento commerciale". Aggiornamento criteri 2017

Richiesta Amministrazione comunale

Descrizione della modifica

Aggiornamento delle tavole grafiche di PRG (P2 a,b,c scala 1:5000) relativamente all'individuazione degli elettrodotti presenti sul territorio e relative fasce di rispetto (Distanze di Prima Approssimazione). Si provvede a recepire lo studio redatto dallo Studio Ecorad s.a. di Novara, in merito alla mappatura degli elettrodotti presenti sul territorio aggiornando le tavole di azzonamento in scala 1:2000 e 1:5000 e la tav. P5 "Vincoli, prescrizioni, rispetti, servizi" in scala 1:5000 del PRG vigente, ed a integrare l'art. 53 delle NdA inserendo le relative prescrizioni ai sensi della normativa vigente al comma 02, del presente articolo.

Lo studio definitivo diverrà parte integrante del P.R.G. come allegato n. 5 alle Norme di attuazione relativamente alla tavola grafica e allegato n.6 per la Relazione tecnica specialistica.



Allegato n. 5 alle NdA del PRG: individuazione degli elettrodotti a media tensione non isolati, alta ed altissima tensione e relative DPA (a cura dello Studio Ecorad s.a. – Novara)

Estratto Norme di attuazione (testo vigente)

Art. 53 Impianti tecnologici a rete e relative fasce di rispetto

(.....)

53.02 Linee elettriche

In caso di presenza di linee elettriche aeree (**non isolate**) le eventuali trasformazioni urbanistiche previste dal PRG dovranno osservare le **Distanze di Prima Approssimazione** minime (**DPA**), calcolate come disposto dalla **Normativa Vigente in materia** e nello specifico dal DPCM 08/07/2003 "Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici generati a frequenze comprese tra 100 kHz e 300 GHz", DPCM 29/05/2008 "Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti".

All'interno di tali distanze **di prima approssimazione (DPA)**, fornite dall'ente erogatore del servizio, l'edificazione di fabbricati ad uso residenziale e di fabbricati ove si preveda la permanenza prolungata della popolazione è **subordinata alle prescrizioni della Normativa Vigente in materia**.

Ad integrazione delle fasce di rispetto rappresentate in cartografia di PRG ai lati degli elettrodotti è **vincolante subordinare gli interventi edilizi ed urbanistici alle prescrizioni della Normativa Vigente in materia**.

Nell'ambito di trasformazione **AT.1c** per funzioni ludiche e sportive, deve essere prevista la rilocizzazione delle linee elettriche aeree presenti nell'area in accordo con gli enti competenti; la mancata attuazione impone l'obbligo di individuare le fasce di attenzione, secondo quanto stabilito dalla **Normativa Vigente in materia**.

(.....)

Estratto Norme di attuazione (testo variante)

Art. 53 Impianti tecnologici a rete e relative fasce di rispetto

(.....)

53.02 Linee elettriche

In caso di presenza di linee elettriche aeree a media tensione non isolate, ad alta ed altissima tensione, le eventuali trasformazioni urbanistiche previste dal PRG dovranno osservare le Distanze di Prima Approssimazione (DPA) nei casi semplici e le Aree di Prima Approssimazione (APA) nei casi complessi, calcolate come disposto dalla Normativa Vigente in materia e nello specifico dal D.P.C.M. 08/07/2003 "Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) generati dagli elettrodotti", e D.M. 29/05/2008 " Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti".

Si rimanda all'elaborato grafico in Allegato 5 per l'individuazione delle DPA ed alla relazione tecnica specialistica in Allegato 6 per la definizione dei casi complessi.

L'edificazione di fabbricati ad uso residenziale e di fabbricati ove si preveda la permanenza prolungata della popolazione (superiore a 4 ore al giorno), collocati interamente all'interno delle DPA, è vietata.

Ad integrazione delle fasce di rispetto rappresentate in cartografia di PRG ai lati degli elettrodotti è vincolante subordinare gli interventi edilizi ed urbanistici alle prescrizioni riportate nella relazione tecnica specialistica di cui all'Allegato 6.

Nell'ambito di trasformazione AT.1d per funzioni ludiche e sportive, deve essere prevista la rilocizzazione delle linee elettriche aeree presenti nell'area in accordo con gli Enti competenti; la mancata attuazione impone l'obbligo di richiedere al gestore i valori di campo magnetico presenti nell'area, al fine di verificare il rispetto degli obiettivi previsti dalla Normativa Vigente in materia.

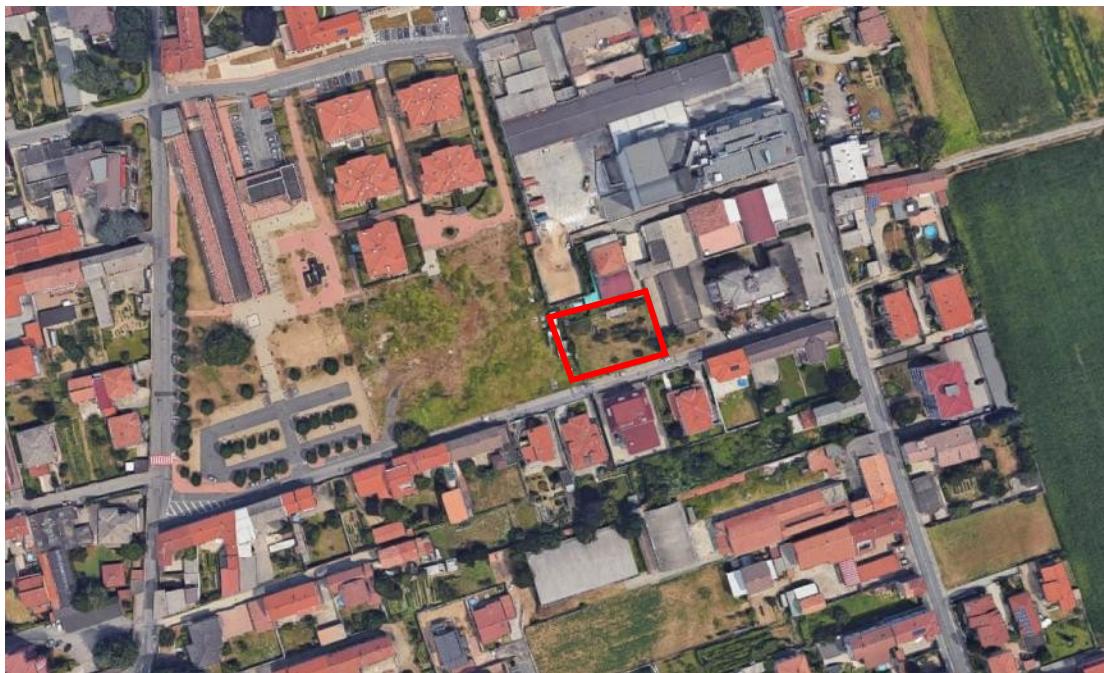
(.....)

Richiesta: Amministrazione comunale, soggetti privati

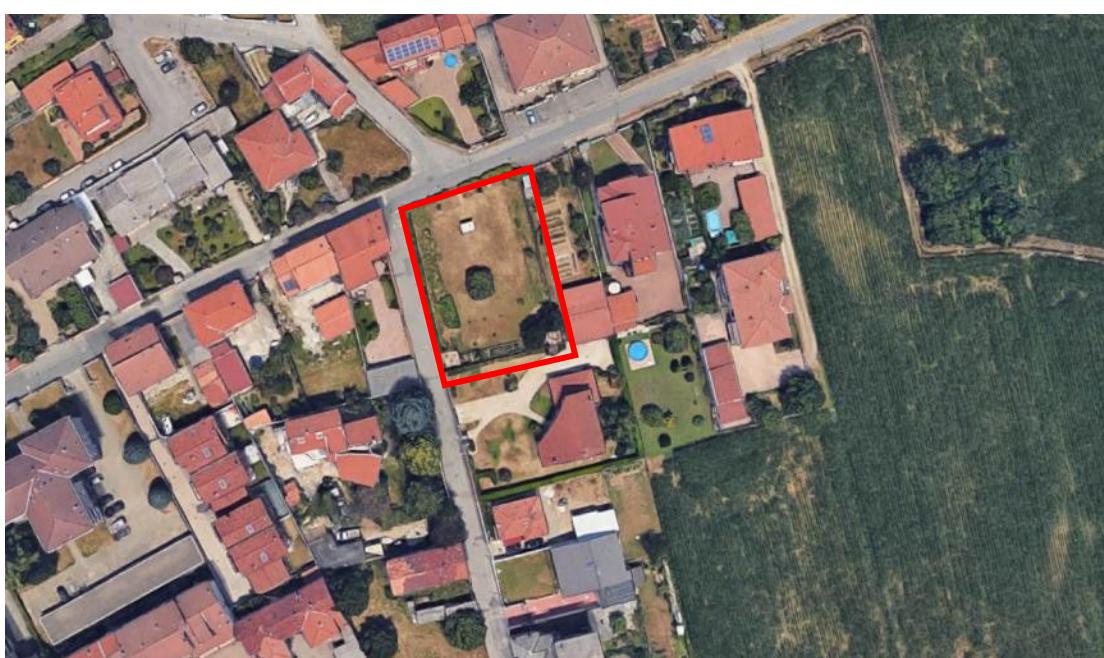
Descrizione della modifica:

Modifica delle tavole grafiche di PRG a seguito dell'accoglimento delle richieste di monetizzazione di aree destinate a standard di cui all'art. 21 c. 4bis della LR 56/77, (fg. 27 mapp. 959-960 – via Galvani e fg. 28 mapp. 728-730- 731, via Don Gallotti), come approvate dalla Giunta Comunale ed in atto mediante apposita convenzione. Sia per l'ambito di Via Don Gallotti (mq. 205) che per l'ambito di via Galvani, (mq.186) si provvede a modificare la destinazione d'uso da "area per servizi" a parcheggio, ad area con "tessuto residenziale aperto TC2b" (art. 30), viste le esigue superfici interessate e le difficoltà tecniche atte a realizzare le aree a parcheggio. Sono verificati parametri di cui all'art. 17 c. 5 della L.R. 56/77 s.m.i.

Inquadramento



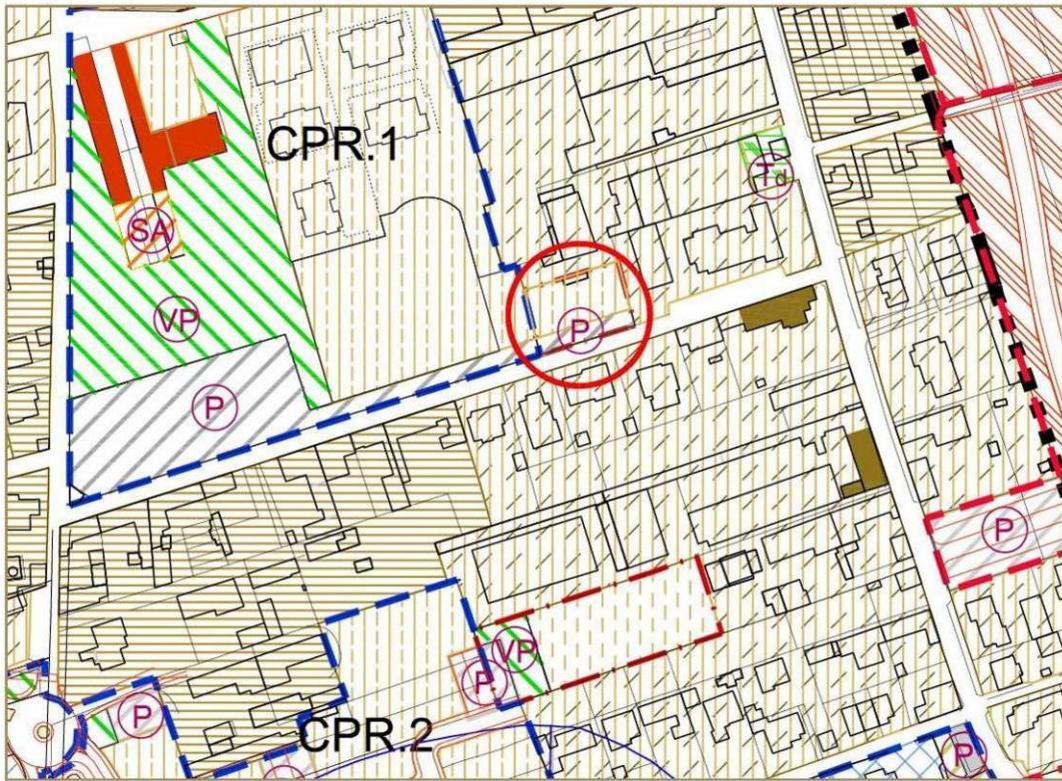
Intervento B3 – via Galvani



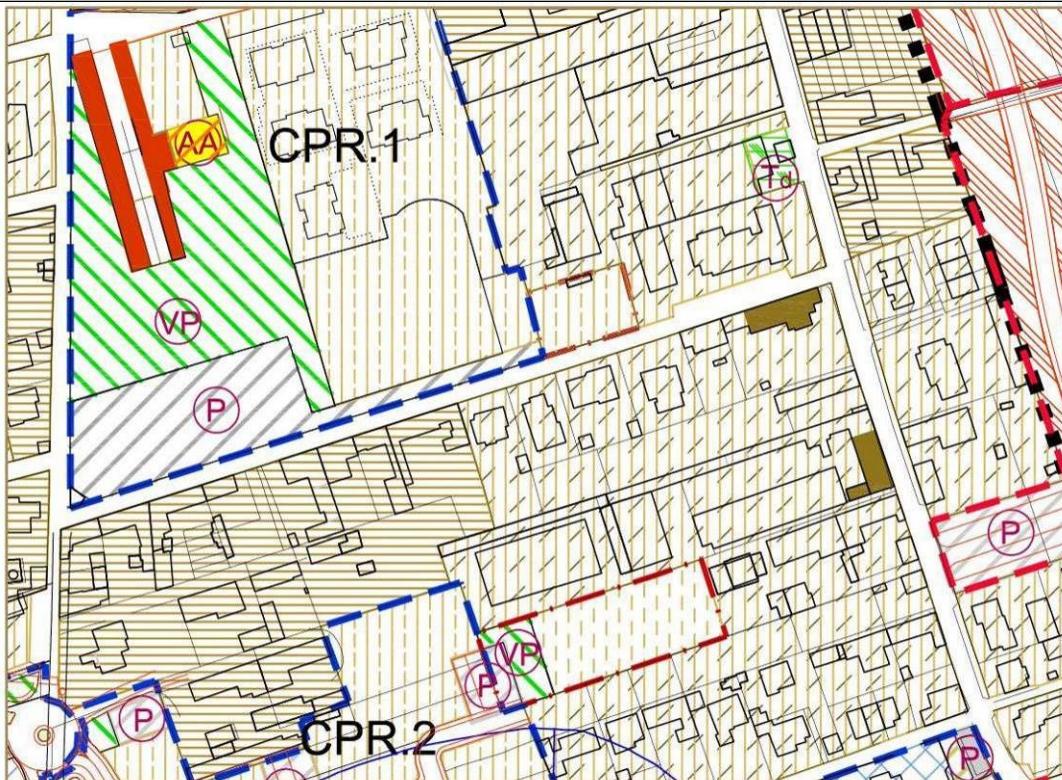
Intervento B4 – via Don Gallotti

Estratto PRG vigente e variante

Intervento n° B3- via Galvani - Fg. 27 mapp. 959-960



AREE PER SERVIZI E ATTREZZATURE IN INSEDIAMENTI PRODUTTIVI, DIREZIONALI, COMMERCIALI - Art. 44



TESSUTI RESIDENZIALI APERTI - TC2 - Art. 30



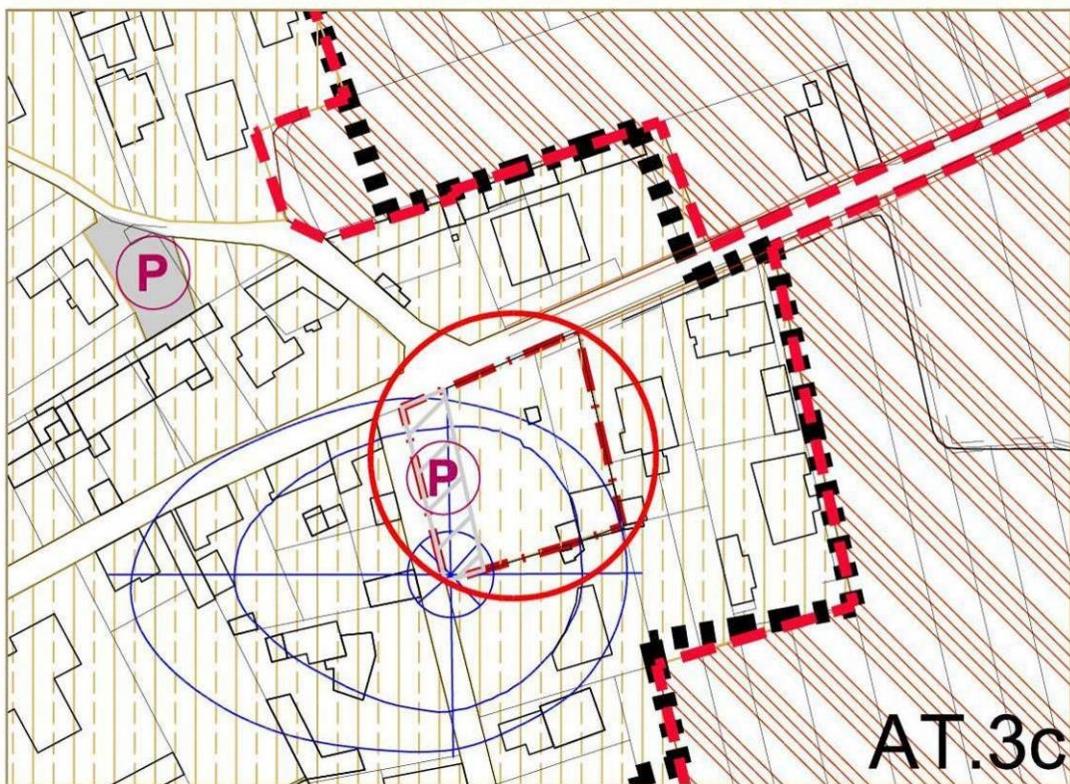
TC2a: con Uf 0,65



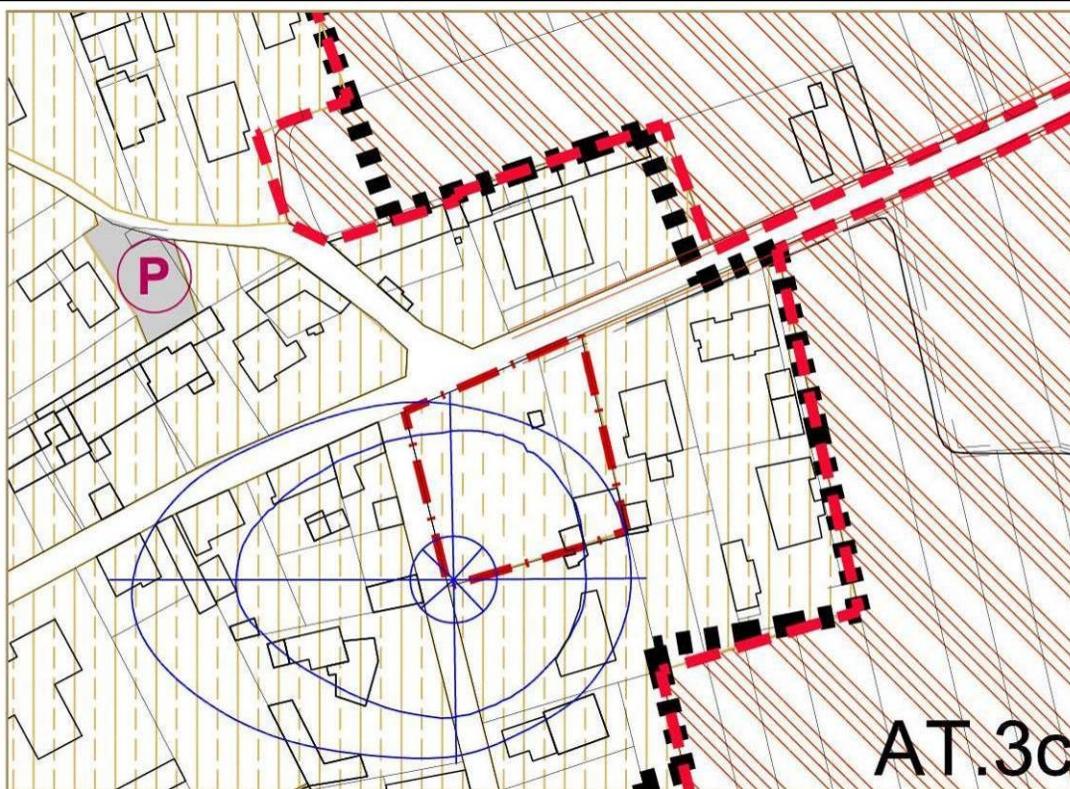
TC2b: con Uf 0,5

Estratto PRG vigente e variante

Intervento n° B3- via Don Gallotti - Fg. 28 mapp. 728-730- 731



AREE PER SERVIZI E ATTREZZATURE IN INSEDIAMENTI PRODUTTIVI, DIREZIONALI, COMMERCIALI - Art. 44



TESSUTI RESIDENZIALI APERTI - TC2 - Art. 30



TC2a: con UF 0,65



TC2b: con UF 0,5

Richiesta: Amministrazione comunale a seguito Sentenza n.501/2016 Tar Piemonte

Descrizione della modifica

La sentenza n.501/2016, depositata il 15/04/2016, emessa dal TAR Piemonte su ricorso rubricato al Reg. Ric.879/2009 da Varallino Real Estate S.r.l. per l'ambito AR.2 – Area TST al Varallino, richiede che il Comune di Galliate proceda alla ridefinizione quantitativa delle "aree per servizi" previste, per l'attuazione del SUE AR.2, dall'art. 38.03 (e relativa "tabella 18b" allegata alla Relazione del PRG) nell'ambito del SUE. La dotazione di aree a servizi prevista dal PRG vigente è pari a 21.842 mq (ovvero il 45% della Superficie Territoriale dell'ambito). La Sentenza del Tar riporta una quota "determinata ai sensi della L.R. 56/77 s.m.i., da assegnare all'ambito, pari a mq. 16.875. Verificato che tale parametro sia presumibilmente calcolato sulla base dei 25 mq/ab previsti come dotazione "minima" per la residenza ed in relazione alla volumetrie residenziale previste dagli indici di Piano, si prende atto di tale valore, procedendo alla rideterminazione delle quantità di aree per servizi pubblici (standards) come segue.

L'art 38.03 viene modificato al comma "aree pubbliche" riducendo la % di aree a servizi pubblici dal 45% al 35%. Si precisa che tale % ha valore indicativo relativamente all'esatta superficie territoriale desunta dalle proprietà catastali e/o rilevazione dell'ambito. Pertanto si aggiunge il dato di 16.875 mq come valore da rispettare in caso di dati discordanti. Analogamente si aggiorna la relativa voce "Sf.1" nelle "Aree private" da 52% a 62%.

La "tabella 18a" allegata alla Relazione del PRG vigente, viene aggiornata con le superfici totali dall'ambito AR e la "18b" viene modificata alla riga AR.2 "riqualificazione area TST Varallino" riportando il valore totale di mq. 16.875 per le aree a servizi pubblici previste per l'attuazione dell'ambito aggiornando di conseguenza gli altri parametri.

La modifica comporta anche l'aggiornamento dell'elaborato "I1.1. scheda quantitativa dei dati urbani", allegato al PRG vigente, a seguito della riduzione di mq. 4.967 di aree per servizi pubblici nella dotazione globale di aree a standards sul territorio comunale, comunque nel rispetto dei parametri ammessi dall'art. 17 c. 5 della L.R. 56/77 s.m.i.

Le modifiche apportate alle destinazioni d'uso dell'ambito, pur riducendo le superfici a verde pubblico, non alterano la continuità dell'area a parco urbano prevista e la sua connessione con le aree agricole confinanti.

Con il progetto definitivo si provvede a recepire la modifica di cui al parere Est Sesia (rif. osservazione contenuta nel documento di "Controdeduzioni alle osservazioni"), aggiornando le tavole grafiche di PRG con la correzione dell'azzonamento relativo all'area esterna all'ambito AR.2 (limitrofa al canale) in funzione della richiesta da parte di Est Sesia, riconoscendola come art. 48 delle NdA "infrastrutture viabilistiche e relative fasce di rispetto". Si provvede anche alla correzione della perimetrazione dell'ambito sul confine delle proprietà catastali.

Estratto Norme di attuazione in variante

(.....)

38.3 AR.2 – Area TST al Varallino

Modalità di attuazione:

Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica esteso all'intera area. Lo strumento esecutivo dovrà individuare gli elementi architettonici e tipologici originali dell'architettura industriale dei primi '900 che dovranno essere preservati nella loro interezza e non solo nella quinta architettonica ed essere sottoposti a risanamento conservativo. Lo strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica dovrà inoltre definire i contenuti piano volumetrici, tipologici e costruttivi, nonché i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale delle trasformazioni previste e, ai sensi dell'art.40, comma 7, della L.R. 56/ 77 e s.m.i., per lo stesso dovrà essere attivato il processo di Valutazione Ambientale Strategica.

Ripartizione superficie dell'Ambito:

- Aree pubbliche Vs (Verde attrezzato, viabilità, parcheggi): 45% St - **35% St (pari a 16.875mq)**
- Aree private Sf.1 = **52% 62 %** St (ACE in media 60% Sf.1, Vp in media 40% Sf.1)
Sf.2 = 3 % St (ACE in media 60% Sf.2, Vp in media 40% Sf.2)

Parametri urbanistici, edilizi, ambientali:

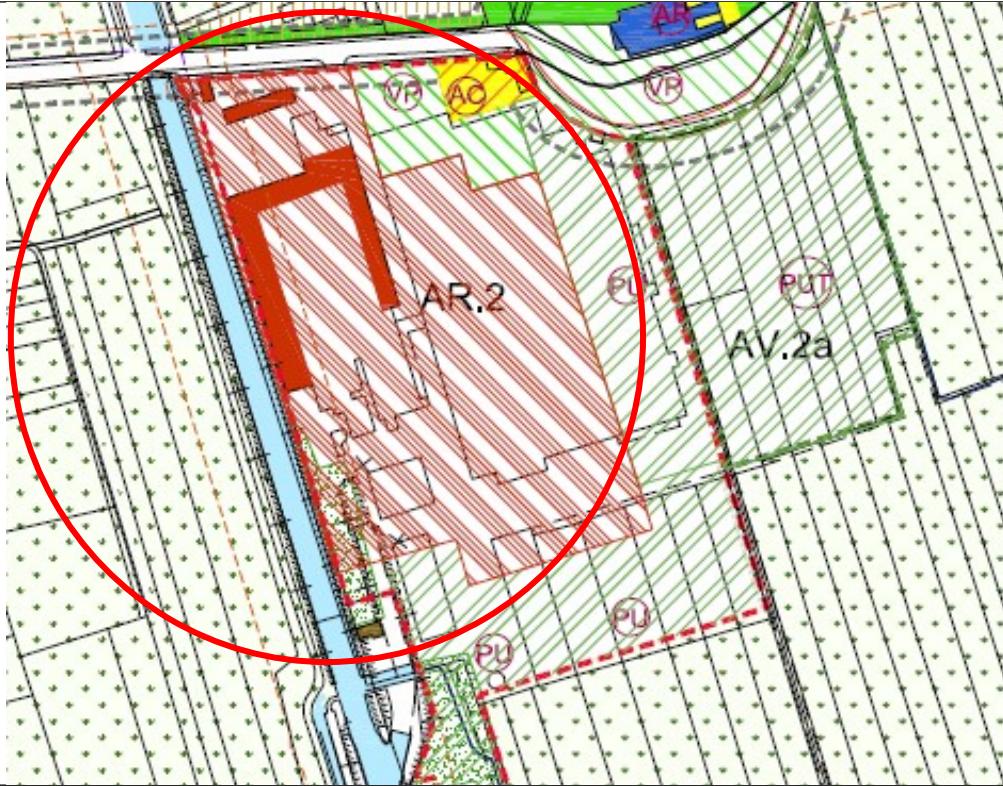
- Ut = 0,40 mq/ mq;
- Uf medio = 0,769 (con recepimento Sul dagli Ambiti AV)
- Ip (ACE+Vp) >30% ACE+Vp)
- Numero piani e altezza: 2 piani con Hmax 7,50 mt; ammessi 3 piani con Hmax 10,50 mt nel limite del 35% della Sul di nuovo impianto e a distanza non inferiore a mt. 50 dal perimetro dell'esedra del Varallino
- A = 40 alberi/ ha; Ar = 60 arbusti/ ha
- (.....)

Inquadramento



Estratto PRG vigente e variante

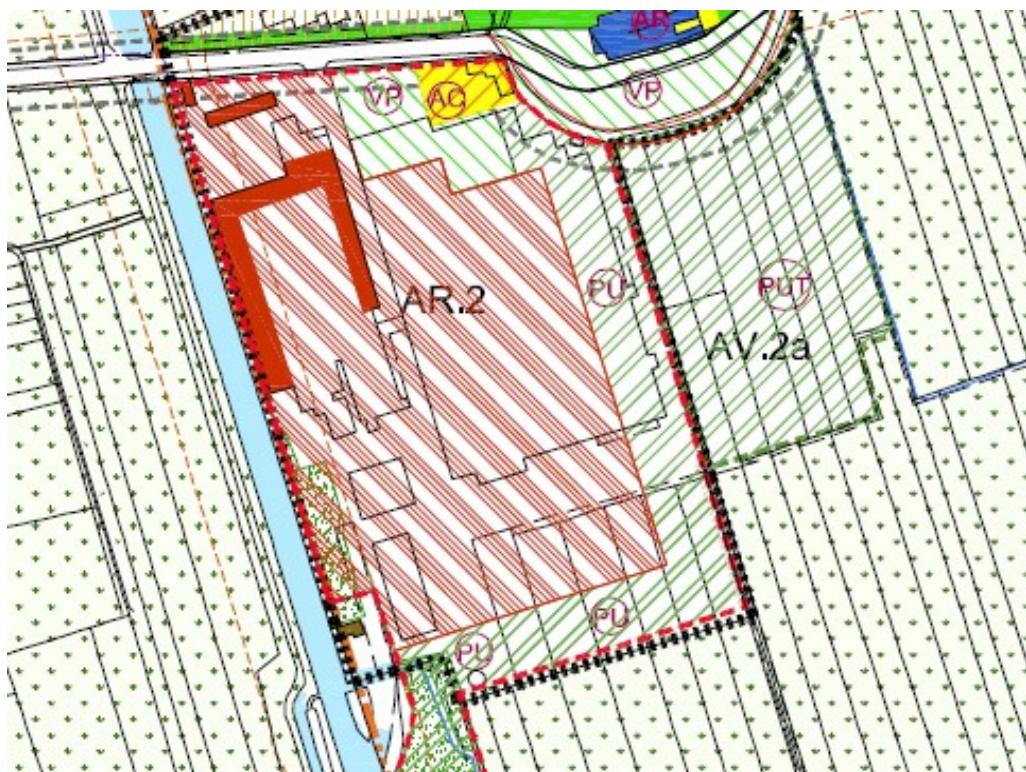
Intervento n° B4 Via Varallino



SERVIZI SOCIALI E ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE (Art. 22 Lur 56/77 e s.m.i.) - Art. 45



PARCO URBANO - PU Art. 44
PARCO URBANO E TERRITORIALE - PUT Art. 45



AR AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA - Art. 38

RIPARTIZIONE DELLE SUPERFICI NUOVI AMBITI DI INTERVENTO (RIEPILOGO)

| INTERVENTI DI COMPLETAMENTO, RIQUALIFICAZIONE, TRASFORMAZIONE | Aree Pubbliche | | | Aree Private | | | Sup. Permeabili | | Dens. Arborea | | Dens. Arbustiva | | |
|--|----------------|--------------------------|------------------------------|--------------|------------------------|---------------------|----------------------|--------------------|---------------|--------|-----------------|---------|-------|
| | % St | Viabilità e parcheggi | Verde, Parchi, Servizi | % St | Aree Private ACE | Verde Privato Vp | Ip= %(ACE+ Vp) | Sp = Sup. Perm. | A/Ha | Alberi | Ar/Ha | Arbusti | |
| CITTA' STORICA Previsioni di nuovo impianto e recupero | | 1.046 | 0 | | 3.515 | 648 | | | | | | | |
| CITTA' CONSOLIDATA Previsioni di Completamento e Trasformazione | 19% | 5.737 | 5.216 | 81% | 35.423 | 11.594 | | | | | | | |
| CITTA' PROGRAMMATA Previsioni di Nuovo Impianto | 40% | 84.701 | 40.054 | 63% | 193.120 | 0 | | | | | | | |
| CITTA' DELLA TRASFORMAZIONE Riqualificazione Urbana | 40% | 7.598 | 29.013 | 60% | 35.160 | 19.055 | 28% | 13.602 | 40 | 369 | 60 | 554 | |
| CITTA' DELLA TRASFORMAZIONE Nuovo Impianto Residenziale | 55% | 124.318 | 335.346 | 43% | 212.440 | 143.831 | 60% | 214.483 | 56 | 4.676 | 76 | 6.350 | |
| CITTA' DELLA TRASFORMAZIONE Valorizzazione Ambientale | 100% | 12.761 | 146.749 | 0% | 0% | 0% | 90% | 143.559 | 80 | 1.276 | 100 | 1.596 | |
| CITTA' DELLA TRASFORMAZIONE Nuovo Impianto per Attività | 33% | 45.403 | 25.305 | 67% | 111.774 | 32.609 | 29% | 41.364 | 40 | 860 | 60 | 1.291 | |
| TOTALE NUOVA PREVISIONE | | 52% | 281.564 | 581.683 | 47% | 591.432 | 207.737 | 52% | 413.008 | 43 | 7.181 | 58 | 9.791 |
| | | | 863.247 | | | 799.169 | | | | | | | |
| di cui confermato da PRG Vigente | 46% | 162.012 | 190.470 | 56% | 362.912 | 65.648 | | | | | 2.168 | 3.460 | |
| | | | 352.482 | | | 428.560 | | | | | | | |
| | | | 41% | | | 54% | | | | | | | |

RIPARTIZIONE DELLE SUPERFICI NEI NUOVI AMBITI DI INTERVENTO (DETTAGLIO DELLE AREE)

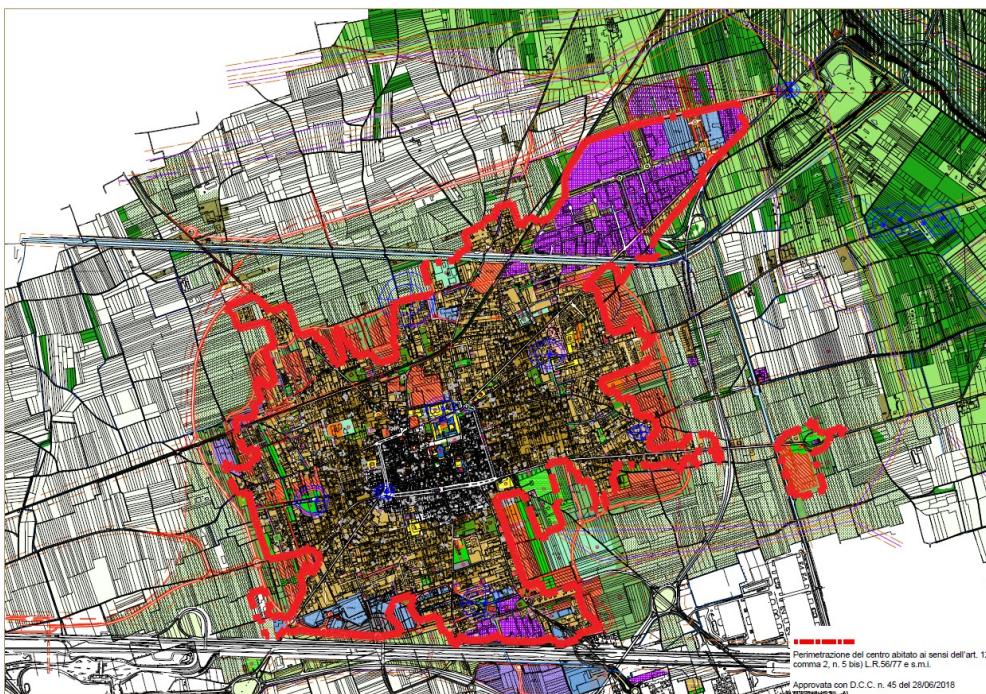
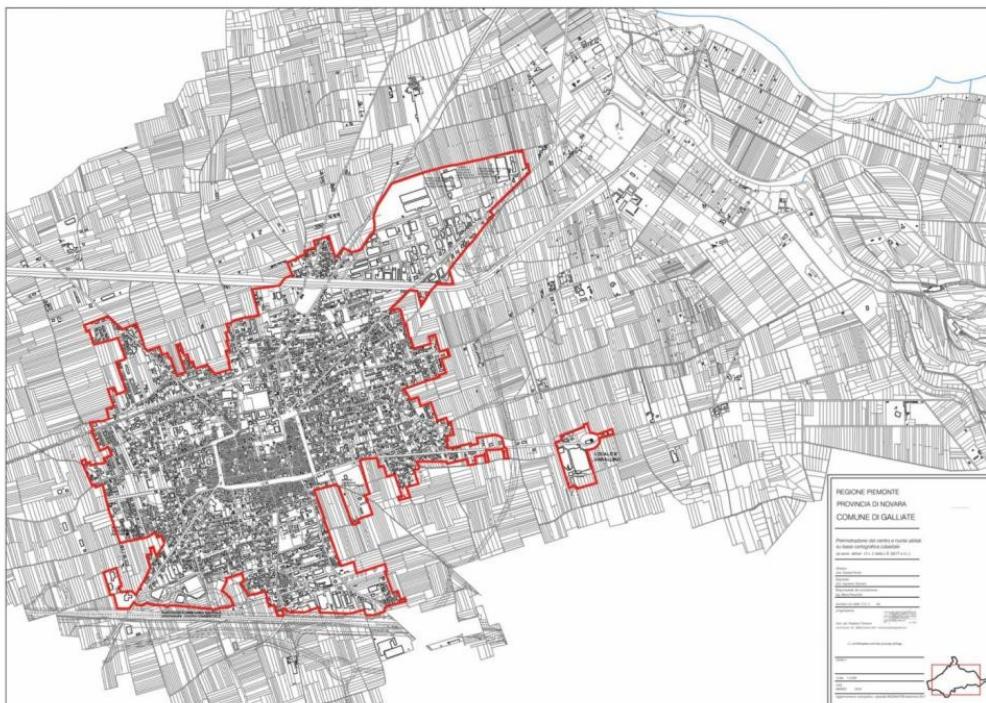
| CITTA' STORICA Previsioni di nuovo impianto e recupero e recupero | % St | Viabilità e parcheggi | Verde, Parchi Servizi | % St | Aree Private ACE | Verde Privato Vp | Ip = % (ACE+ Vp) | Sp = Sup. perm. | A/Ha | Alberi | Ar/Ha | Arbusti |
|---|------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------|--------------------------------------|----------------------|----------------------------|--------------------------|----------------------------|
| Aree riqualificazione RCS.1 + RCS.2 Completamento cortine e sostituzioni edilizie Recupero da trasformazione casserì | 25% | 1.046 | | 75% 100% 100% | 2.194 1.321 | 648 | | | | | | |
| TOTALE CITTA' STORICA | | 1.046 | | | 3.515 | 648 | | | | | | |
| abitanti teorici i (45 mq Sul/abitante) | | | | | | | | | | | | |
| CITTA' CONSOLIDATA Previsioni di Completamento e Trasformazione | % St | Viabilità e parcheggi | Verde, Parchi Servizi | % St | Aree Private ACE | Verde Privato Vp | Ip = % (ACE+ Vp) | Sp = Sup. perm. | A/Ha | Alberi | Ar/Ha | Arbusti |
| Lotti di Completamento PRG'05 confermati Nuovi Lotti di Completamento PRG'08 Trasformazione Aree produttive in tessuti residenziali (con presenza di attività incompatibili) Ambiti di riqualificazione dei tessuti - RCC Completametni e ampliamenti in tessuti TC non localizzabili (stima) | 5% 23% 25% 15% | 436 2.744 908 1.649 | 0 3.855 1.361 0 | 95% 16.741 75% 85% | 6.544 5.835 4.991 7.147 | 1.745 5.835 1.815 2.199 | | | | | | |
| TOTALE CITTA' CONSOLIDATA | | 5.737 | 5.216 | | 35.423 | 11.594 | | | | | | |
| CITTA' PROGRAMMATA Previsioni di Nuovo Impianto | % St | Viabilità e parcheggi | Verde, Parchi Servizi | % St | Aree Private ACE | Verde Privato Vp | Ip = % (ACE+ Vp) | Sp = Sup. perm. | A/Ha | Alberi | Ar/Ha | Arbusti |
| CPR1 - PEC ex cotonificio SEIT via Roma CPR2 - PEC via Peroni-Roma CPR2 - PEC via Tiro a segno-1° Maggio CPR2 - PEC ex Mulino S. Agostino | | | | | | | | | | | | |
| CPA1 - PPE Aree miste sud CPA2 - PEC Area artig. via Adamello (in parte) CPA4 - PEC Area Produttiva Comp. e, f1,f2 CPA3 - PEC Area mista via Peroni-Trieste | | | | | | | | | | | | |
| TOTALE CITTA' PROGRAMMATA | | 84.701 | 40.054 | | 193.120 | 0 | | | | | | |
| CITTA' DELLA TRASFORMAZIONE Riqualificazione Urbana | % St | Viabilità e parcheggi | Verde, Parchi Servizi | % St | Aree Private ACE | Verde Privato Vp | Ip = % (ACE+ Vp) | Sp = Sup. perm. | A/Ha | Alberi | Ar/Ha | Arbusti |
| AR1 - Riqualificazione aree Standard-Tela+Zucchi+Belletti | 45% | 4.386 | 15.350 | 55% | 17.104 | 7.017 | 25% | 6.030 | 40 | 175 | 60 | 263 |
| AR2 - Riqualificazione area TST Varallino | 35% | 3.212 | 13.663 | 62% 3% | 18.056 903 | 12.038 553 | 21% | 9.028 | 40 | 194 | 60 | 291 |
| TOTALE CITTA' RIQUALIFICAZIONE AR | | 7.598 | 29.013 | | 35.160 | 19.055 | | 15.058 | 40 | 369 | 60 | 554 |
| CITTA' DELLA TRASFORMAZIONE Nuovo Impianto | % St | Viabilità e parcheggi | Verde, Parchi Servizi | % St | Aree Private ACE | Verde Privato Vp | Ip = % (ACE+ Vp) | Sp = Sup. perm. | A/Ha | Alberi | Ar/Ha | Arbusti |
| AT.1a,b - Ambito Trasformazione Residenza Trieste-Scuola Materna-C. Sportivo AT1c - Ambito Trasformazione via G.B. Gambaro-Trieste AT1d - Ambito Trasformazione Polo Ludico sportivo - Area speciale AT.2 - Ambito Trasformazione Nord-Sud Leopardi-De Amicis-Gambaro | 60% 50% 89% 55% | 9.150 12.163 12.070 31.230 | 18.135 5.213 95.353 62.460 | 40% 50% 11% 41,0% | 12.733 12.163 7.242 47.803 | 5.457 5.213 6.035 37.559 | 40% 15% 40% 50% | 7.276 5.213 48.280 42.681 | 60 40 40 60 | 273 139 483 1.249 | 80 60 60 80 | 364 209 724 1.665 |
| AT.3 - Ambito Trasformazione Est Ticino-XXV Aprile-Battisti-Varallino AT.4a,b,c,d - Ambiti Trasformazione PRG '05 Buonarroti-Tiro a Segno-Q. Sella-Adamelli | 55% var. | 45.503 13.863 | 106.173 46.863 | 44,0% 6,0% | 80.084 10.921 | 53.390 7.280 | 50% 9.101 | 66.737 30.289 | 60 var. | 1.820 695 | 80 var. | 2.427 938 |
| TOTALE TRASFORMAZIONE AT NUOVO IMP. | | 123.979 | 334.197 | | 211.559 | 143.227 | | 213.741 | 56 | 4.659 | 76 | 6.327 |
| CITTA' DELLA TRASFORMAZIONE Valorizzazione Ambientale | % St | Viabilità e parcheggi | Verde, Parchi Servizi | % St | Aree Private ACE | Verde Privato Vp | Ip = % (ACE+ Vp) | Sp = Sup. perm. | A/Ha | Alberi | Ar/Ha | Arbusti |
| AV.1a,b,c,d - Ambiti Valorizz. Ambientale Ovest AV.2a,b - Ambiti Valorizz. Ambientale Varallino AV.3 - Ambito Valorizz. Ambientale Sud AV.4 - Ambito Valorizzazione Parco cimiteriale | 100% 100% 100% 100% | 3.840 1.813 5.200 1.908 | 44.160 20.847 59.800 21.942 | | | | 90% 90% 90% 90% | 43.200 20.394 58.500 21.465 | 80 80 80 80 | 384 181 520 191 | 100 100 100 100 | 480 227 650 239 |
| TOTALE VALORIZZAZIONE AV | | 12.761 | 146.749 | | | | | 143.559 | 80 | 1.276 | 100 | 1.596 |
| CITTA' DELLA TRASFORMAZIONE Nuovo Impianto per Attività | % St | Viabilità e parcheggi | Verde, Parchi Servizi | % St | Aree Private ACE | Verde Privato Vp | Ip = % (ACE+ Vp) | Sp = Sup. perm. | A/Ha | Alberi | Ar/Ha | Arbusti |
| API.1a,b - Ambito Polifunzionale Integrato Urbano via Sempione-Archimede API.2 - Ambito Polifunzionale Integrato Territoriale SS.341-via Romentina APT - Ambito Produttivo Terziario - via Ticino | 50% 30% 28% | 8.000 21.023 16.380 | 12.000 4.205 9.100 | 50% 70% 72% | 14.000 50.454 47.320 | 6.000 8.409 18.200 | 15% 15% 25% | 6.000 12.614 22.750 | 40 40 40 | 160 336 364 | 60 60 60 | 240 505 546 |
| TOTALE VALORIZZAZIONE AP | | 45.403 | 25.305 | | 111.774 | 32.609 | | 41.364 | 40 | 860 | 60 | 1.291 |
| TOTALE INTERVENTI DI COMPLETAMENTO, RIQUALIFICAZIONE, TRASFORMAZIONE | 52% | 281.225 861.759 | 580.534 | 48% | 590.551 797.684 | 207.133 | | 413.722 | | 7.164 | | 9.768 |

Richiesta: Amministrazione comunale

Descrizione della modifica:

Aggiornamento degli elaborati grafici del PRG finalizzato a recepire la “perimetrazione del centro abitato” (ai sensi dell’art. 12, comma 2, n. 5 bis, della L.R.56/77 e s.m.i.), come approvata in via definitiva con D.C.C. n. 45 in data 28/06/2018.

Si provvede a recepire la perimetrazione del centro abitato sulle tavole di Piano P2 in scala 1:5000. Di seguito si riportano la tavola della perimetrazione su base catastale aggiornata del comune e la perimetrazione riportata sulla tavola 1:5000 di PRG vigente.



Richiesta Amministrazione comunale, Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per le Province di Biella, Novara, Verbano-Cusio-Ossola e Vercelli - Commissione Regionale Patrimonio Culturale del Piemonte

Descrizione della modifica

Modifica del testo normativo (allegati 1a e 1b) e degli elaborati grafici (tavole di PRG in scala 1:5000, 2000, 1000) finalizzato al recepimento delle prescrizioni di tutela ai sensi dell'art. 10 e 12 del DLgs 42/2004 s.m.i. di cui al Decreto n.189 emanato il 28/09/2018 dalla Commissione Regionale Patrimonio Culturale del Piemonte relativo alla "Chiesa e Palatium novo" facenti parte del complesso immobiliare Monastero delle Suore Orsoline ed eventuale recepimento delle prescrizioni di tutela indiretta di cui alla Comunicazione di Avvio del Procedimento prot. 12511 del 16/10/2018 (ns. prot. 24400 del 17/10/2018) della Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per le Province di Biella, Novara, Verbano-Cusio-Ossola e Vercelli.

Con il progetto definitivo la Variante recepisce inoltre la modifica derivante dal Decreto n. 49/2019 della Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio delle Province di Biella Novara Verbania e Vercelli, relativa alla notifica dell'interesse culturale sul complesso immobiliare del Monastero delle Suore Orsoline, in particolare dell'area di rispetto della "Chiesa e Palatium" (rif. D.C.R. n. 49 del 22.03.2019) descritte al NCT fg 52 partt. 1889,6396,6438,2013parte, 1888 parte. Tale provvedimento riguarda la chiusura del procedimento di riconoscimento della tutela indiretta ai sensi dell'art 45-46 del DIGs 42/2004 s.m.i. ed interessa ulteriori ambiti rispetto a quanto già introdotto con il progetto preliminare della Variante e relativo al provvedimento 189/2019. Si provvede all'individuazione dell'intero complesso con riferimento agli "artt. 23.06 – 24.04 edifici di pregio e di rilevante interesse storico, artistico ed architettonico" individuati agli allegati 1ae 1b. Si introduce infine il punto 6 all'art. 23.06 riportando le prescrizioni specifiche di cui al Decreto, per il complesso "Monastero delle Suore Orsoline".



estratto del Decreto Soprintendenza n.189/2018

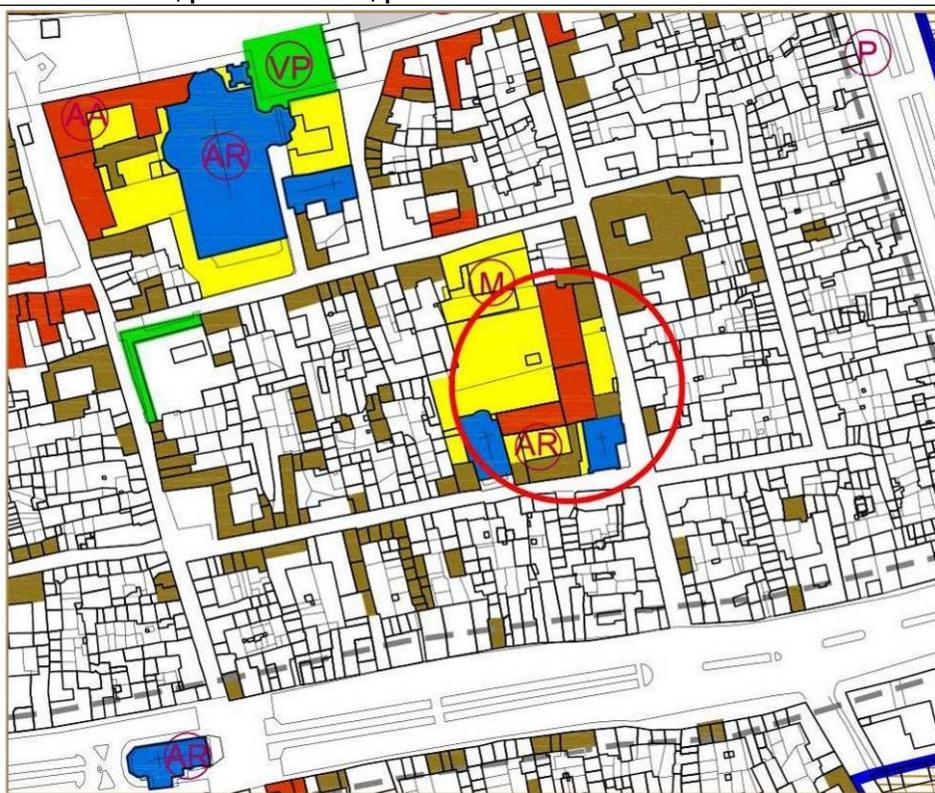


estratto del Decreto Soprintendenza n.49/2019



Estratto PRG vigente e variante

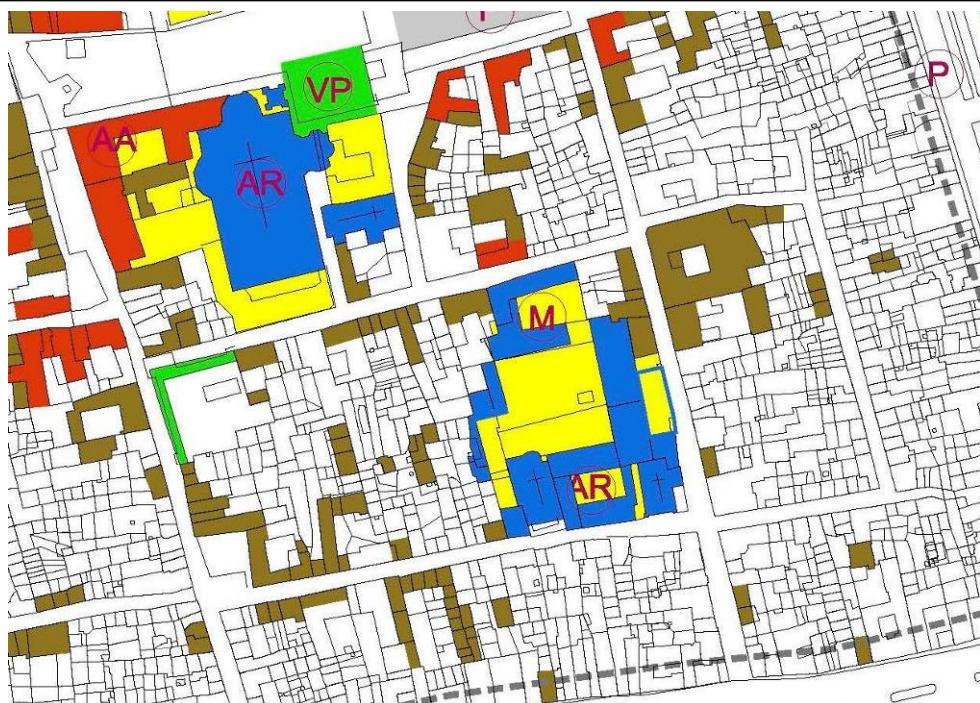
**Intervento n° B6 - Complesso immobiliare Chiesa e Monastero Suore Orsoline
Fg. 52 part. E; part. 6442 sub 6; part. 2013 sub 6; part. 1888 sub 2**



EDIFICI, COMPLESSI E MANUFATTI ISOLATI



di riconosciuta qualità tipologica e architettonica e con prevalente integrità di conservazione dell'impianto originario - Artt. 23.07 - 24.05



EDIFICI, COMPLESSI E MANUFATTI ISOLATI



di pregio e di rilevante interesse storico, artistico e architettonico - Artt. 23.06 - 24.04

ALLEGATO 1A – ELENCO DEI BENI CULTURALI AMBIENTALI

EDIFICI VINCOLATI CON DECRETO MINISTERIALE

| TIPOLOGIA -NOME | LOCALIZZAZIONE | |
|----------------------------|------------------------|---------------|
| 1. Castello Sforzesco | Piazza Vittorio Veneto | DM 7-07-1908 |
| 2. Chiesa parrocchiale | Via SS Martiri | DM 29-05-1908 |
| 3. Santuario del Varallino | Via Varallino | DM 29-05-1908 |

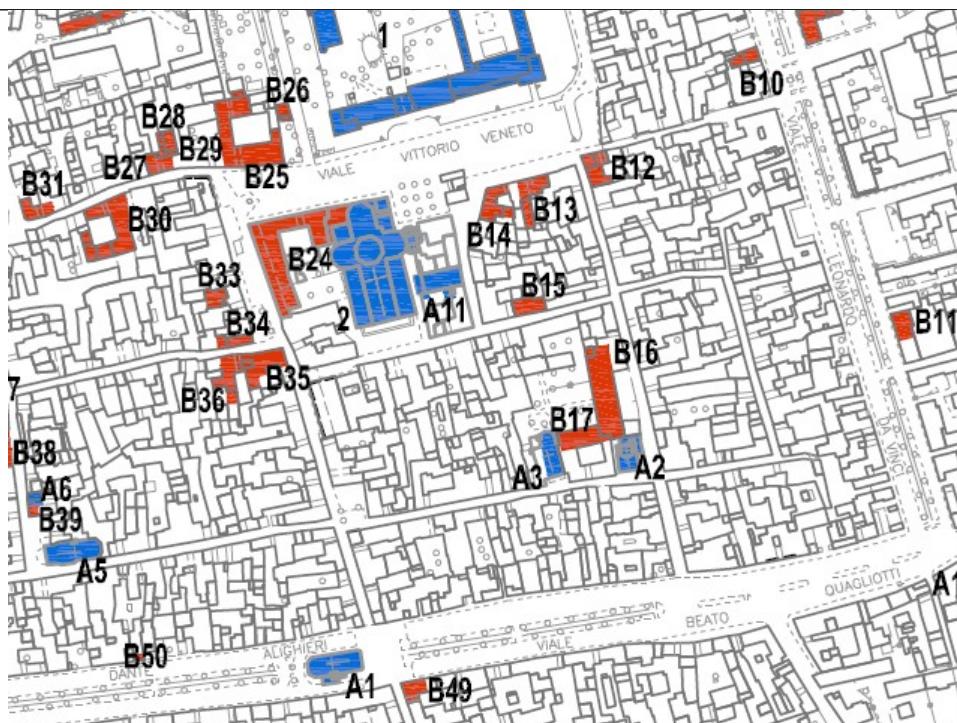
A - IMMOBILI DI PREGIO E DI RILEVANTE INTERESSE STORICO, ARTISTICO E ARCHITETTONICO

| TIPOLOGIA - NOME | LOCALIZZAZIONE |
|---|-----------------------------|
| A1-Edificio religioso chiesa S. Antonio | viale Dante |
| A2-Edificio religioso chiesa Rionale di S. Urbano | via C. Diana |
| A3-Edificio religioso chiesa S.S. Orsola | via C. Diana |
| A4-Edificio religioso chiesa S. Gaudenzio | via Matteotti |
| A5-Edificio religioso chiesa S. Caterina | via Matteotti |
| A6-Edificio civile | via Matteotti 4 |
| A7-Edificio religioso chiesa S. Giuseppe | p.zza S. Giuseppe |
| A8- Edificio religioso cappella S. Giovanni | via Roma |
| A9-Villa Fortuna | Strada Comunale del Piaggio |
| A10-Edificio religioso chiesa S. Rocco | viale Quagliotti |
| A11-Edificio religioso chiesa S. Maria Imm. | Via S.S. Martiri |
| A12 Edificio religioso | via C. Diana 39 |
| A13 Edificio religioso | via P. Custodi 38 |

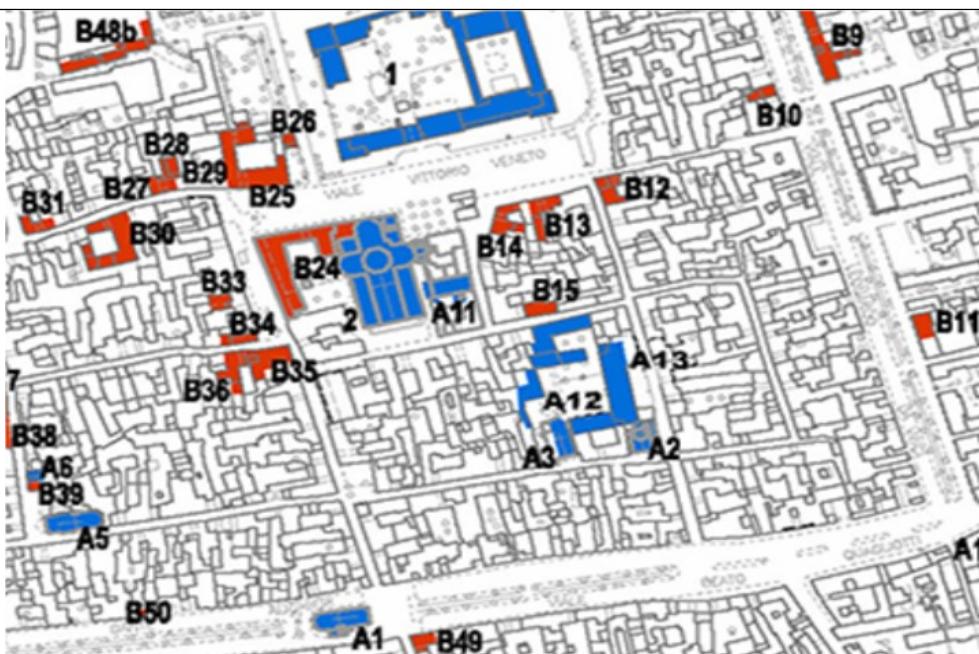
B - IMMOBILI DI RICONOSCIUTA QUALITÀ TIPOLOGICA E ARCHITETTONICA E CON PREVALENTE INTEGRITÀ DI CONSERVAZIONE DELL'IMPIANTO ORIGINARIO

| TIPOLOGIA -NOME | LOCALIZZAZIONE |
|------------------------|-------------------------|
| B1-Edificio civile | piazza Rossari 5 |
| B2-Edificio civile | via XXV Aprile 55 |
| B3/B4-Edificio civile | via XXV Aprile 1 |
| B5-Edificio civile | p.zza S. Giuseppe 25 |
| B6-Edificio civile | p.zza S. Giuseppe 12/13 |
| B7-Edificio civile | via S.Martino 2 |
| B8-Edificio civile | viale L. da Vinci |
| B9-Edificio civile | viale L. da Vinci 19/23 |
| B10-Edificio civile | viale L. da Vinci 28 |
| B11-Edificio civile | viale L. da Vinci 51 |
| B12-Edificio civile | p.zza V. Veneto 2 |
| B13-Edificio civile | p.zza V. Veneto 9 |
| B14-Edificio civile | p.zza V. Veneto 11 |
| B15-Edificio civile | via SS Martiri 21 |
| B16-Edificio civile | via P. Custodi 38 |
| B17-Edificio religioso | via C. Diana 39 |

ALLEGATO 1B
LOCALIZZAZIONE BENI CULTURALI AMBIENTALI



ESTRATTO VIGENTE



ESTRATTO VARIANTE

EDIFICI, COMPLESSI E MANUFATTI ISOLATI



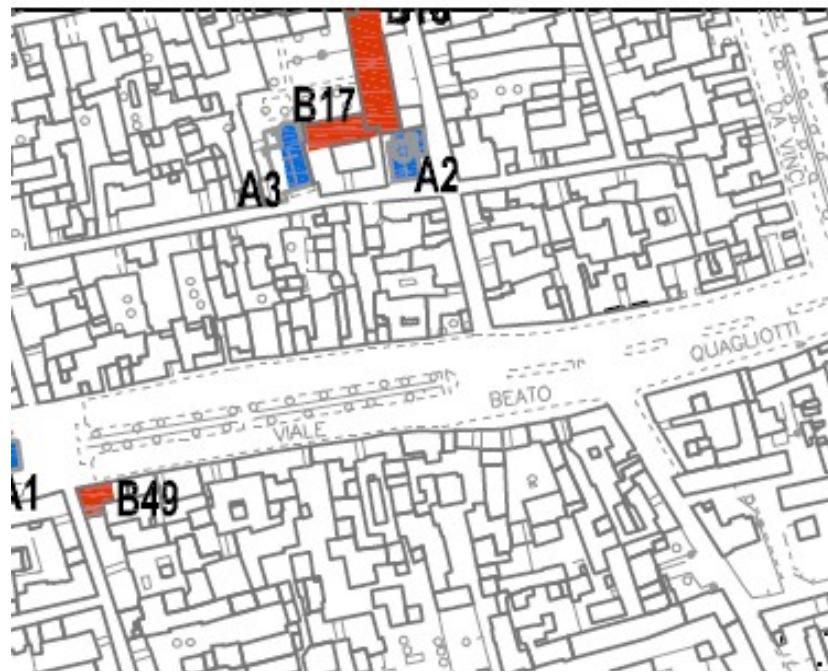
di pregio e di rilevante interesse storico, artistico e architettonico - Artt. 23.06 - 24.04



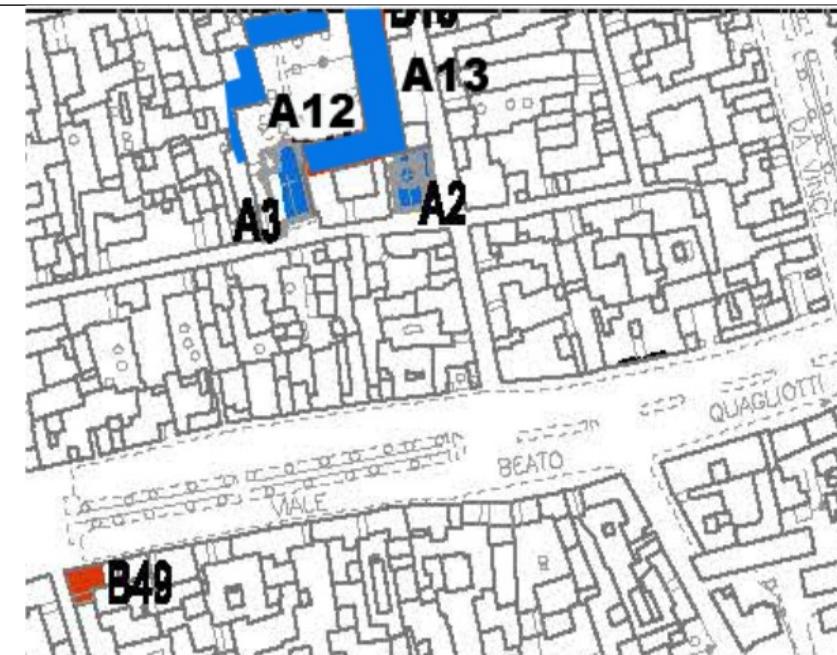
di riconosciuta qualità tipologica e architettonica e con prevalente integrità di conservazione dell'impianto originario - Artt. 23.07 - 24.05

ALLEGATO 1C

LOCALIZZAZIONE BENI CULTURALI AMBIENTALI



ESTRATTO VIGENTE



ESTRATTO VARIANTE

EDIFICI, COMPLESSI E MANUFATTI ISOLATI



di pregio e di rilevante interesse storico, artistico e architettonico - Artt. 23.06 - 24.04



di riconosciuta qualità tipologica e architettonica e con prevalente integrità di conservazione dell'impianto originario - Artt. 23.07 - 24.05

(.....)

23.06

a.1 - Immobili di pregio e di rilevante interesse storico, artistico e architettonico

1. Gli immobili e le relative aree di pertinenza, come individuati nella Tav. P4 – Assetto della Città Storica di prima formazione 1:1.000, sono considerati di interesse storico-artistico e compresi nei Beni culturali ed ambientali da salvaguardare ai sensi dell'art. 24 della legge 56/77 e dell'Allegato 1A alle presenti Norme.
2. Sono consentiti gli interventi di Restauro **e Risanamento Conservativo ai sensi dell'Art. 13 della Lur 56/77 e s.m.i. e dell'Art. 3 del Dpr 380/2001 e s.m.i.**
3. Negli immobili a destinazione pubblica e d'uso pubblico possono essere ammessi adeguamenti e fisiologici incrementi di Sul, se funzionali alle attività insediate, purché compatibili con i caratteri ambientali ed architettonici preesistenti ed autorizzati dalla competente Soprintendenza.
4. Tettoie, casseri ed edifici a destinazione non residenziale, quando costituiscono superfetazioni degradanti ed estranee all'organismo architettonico originale, devono essere demolite; qualora invece costituiscano elementi unitari ed originali, o rappresentino manufatti che non deturpano l'impianto tipologico ed architettonico principale, possono essere recuperati per le destinazioni d'uso ammesse nel tessuto, mantenendone gli elementi costruttivi e strutturali; è ammesso il recupero e riuso per destinazioni abitative e/o pertinenziali delle superfici di sottotetti esistenti, con le relative prescrizioni del RE.
5. Gli interventi ammessi devono essere compresi in un progetto organico ed unitario esteso all'intero fabbricato od alle porzioni aventi caratteri edilizi, tipologici ed architettonici unitari.

6. Prescrizioni di cui al Decreto n.49/2019 Soprintendenza province di NO-BI-VB-VC

Ai sensi degli artt. 45, 46 del D.lgs. 42/2004 e s.m.i. il bene immobile **Area di rispetto della "Chiesa e Palatium" facenti parte del complesso immobiliare Monastero delle Suore Orsoline, è soggetto alle seguenti prescrizioni:**

- dovrà essere mantenuta la conformazione planimetrica esistente, fedele a quella originaria, che consente di riconoscere il convento di antico impianto con la relativa chiesa e gli edifici di pertinenza articolati intorno ad una corte centrale e a due piccole corti minori, come parte di un unico complesso;
- dovrà essere conservata la conformazione volumetrica esistente, senza modificare l'altezza delle linee di colmo e di gronda degli edifici;
- dovranno essere conservati i prospetti esterni degli edifici sulle vie Canonico Diana, Pietro Cusodi e 55. Martiri Pietro e Aurelio, mantenendo inalterate le aperture esistenti, le fasce marcapiano, le finiture ed i serramenti storicizzati, la tipologia delle coperture, nonché, ove presenti, i muri di cinta, rispettandone le altezze; per il monastero di antico impianto dovrà essere mantenuto inalterato anche il fronte verso il cortile interno, con particolare riguardo alle scansioni delle finestre ed ai serramenti storicizzati;
- il progetto di qualsiasi opera e/o intervento edilizio da effettuarsi sull'esterno degli edifici e dei manufatti esistenti - quali, a titolo esemplificativo, ma non esaustivo, facciate, fissi e infissi, coperture, muri di cinta - dovrà essere sottoposto alla preventiva autorizzazione della competente Soprintendenza, affinché ne valuti la compatibilità con quanto sopra prescritto;
- il giardino interno dovrà essere salvaguardato nella sua interezza, mantenendo la destinazione d'uso a verde ed evitando l'inserimento di elementi edilizi o recinzioni o altri elementi di separazione che ne alterino il carattere unitario; anche l'eventuale piantumazione di nuove essenze arboree o il disegno di percorsi con le relative pavimentazioni dovranno essere, ancorché ammesse, preventivamente concordate con la competente Soprintendenza.

(Art. 17, comma 5° - L.R. n. 56/77 e s.m.i.)

Richiesta Amministrazione comunale

Descrizione della modifica

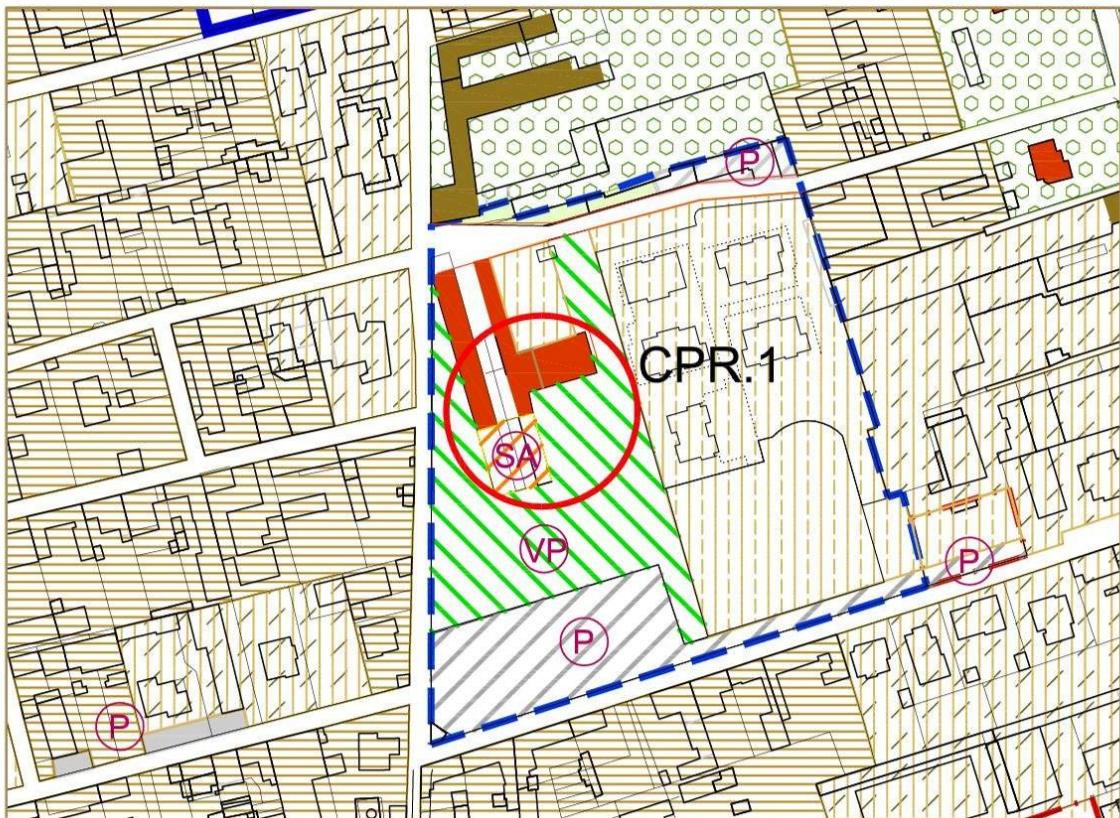
Con D.C.C. n. 18 del 28.04.2011 sono state approvate alcune modifiche al Piano Esecutivo Convenzionato di Via Roma-Via Galvani (all'ambito CPR.1 – "denominato spazio Gajà"), relative allo variazione di localizzazione di spazi ad uso pubblico dalla galleria sud alla parte centrale della galleria stessa, al fine di migliorarne la fruizione e senza modificare le superfici interessate.

Si provvede di conseguenza ad aggiornare le tavole grafiche di PRG in recepimento delle modifiche di destinazioni d'uso sopraccitate, rilocandando la destinazione per servizi pubblici - socioassistenziali (SA) in luogo della destinazione terziaria. Al tempo stesso, stante la non più rilevata necessità di individuare la funzione socio-assistenziale nell'ambito, si provvede a modificare la destinazione a servizi pubblici, da art. 44.02 lett.a "attrezzature socio assistenziali (SA)" a art. 44.02 lett.a "Attrezzature amministrative (AA)". Tale destinazione permette ampia flessibilità, da parte dell'amministrazione comunale, nel valutare possibili soluzioni per la localizzazione di servizi o attrezzature di interesse pubblico.

Inquadramento

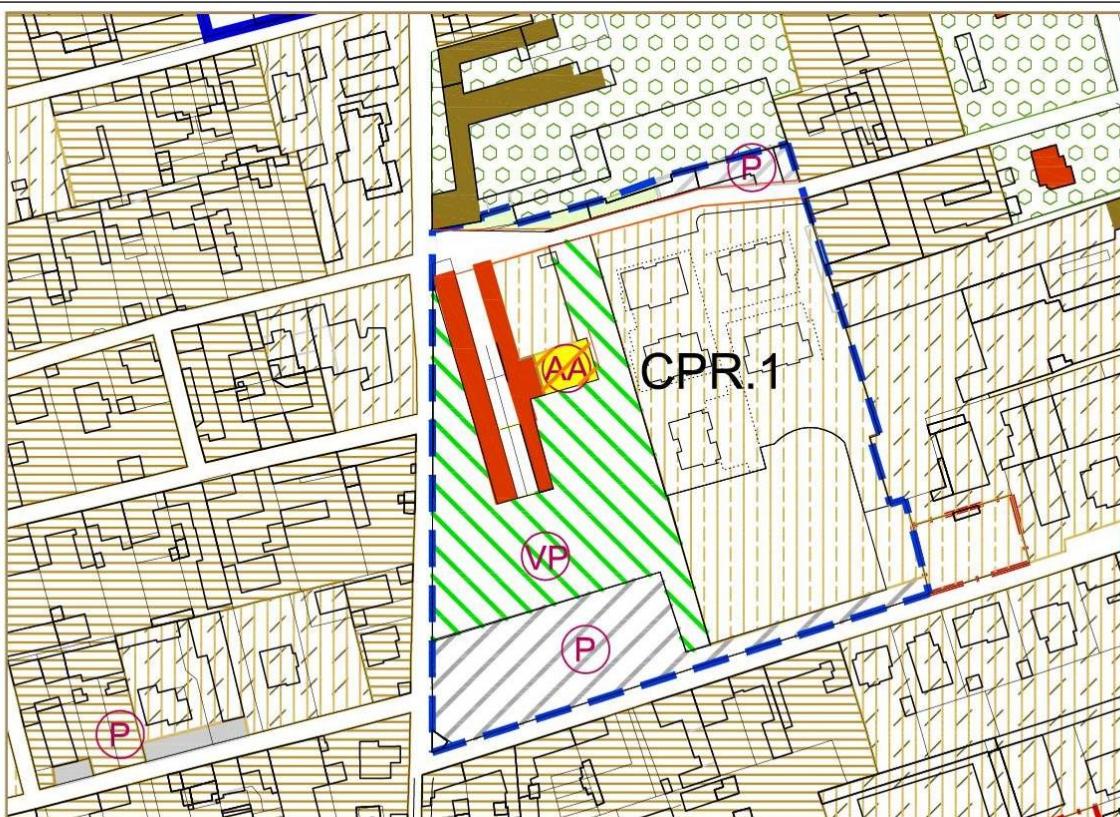


Intervento n° C1 - Spazio Gaja



ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE:

AR religiose e parrocchiali; AA amministrative; SA socioassistenziali; AC culturali



di riconosciuta qualità tipologica e architettonica e con prevalente integrità di conservazione dell'Impianto originario - Artt. 23.07 - 24.05

(Art. 17, comma 5° - L.R. n. 56/77 e s.m.i.)

Richiesta Amministrazione comunale

Descrizione della modifica

L'area interessata dalla modifica, di proprietà comunale, è collocata a sud del centro abitato oltre il tracciato dell'autostrada A4, in ambito agricolo. In passato è stata destinata a discarica per inerti e successivamente come scarico del troppo pieno dei condotti fognari comunali, prima della realizzazione dei collettori di collegamento verso l'impianto di depurazione.

Di fatto un ambito che presenta elevato stato di degrado, con presenza di vegetazione spontanea e rifiuti, pertanto in stato di abbandono. L'intenzione dell'Amministrazione comunale è di individuare una destinazione di interesse pubblico, per attrezzature sportive, modificando l'attuale uso previsto come "attrezzature culturali", che deriva da un refuso del vecchio PRG.

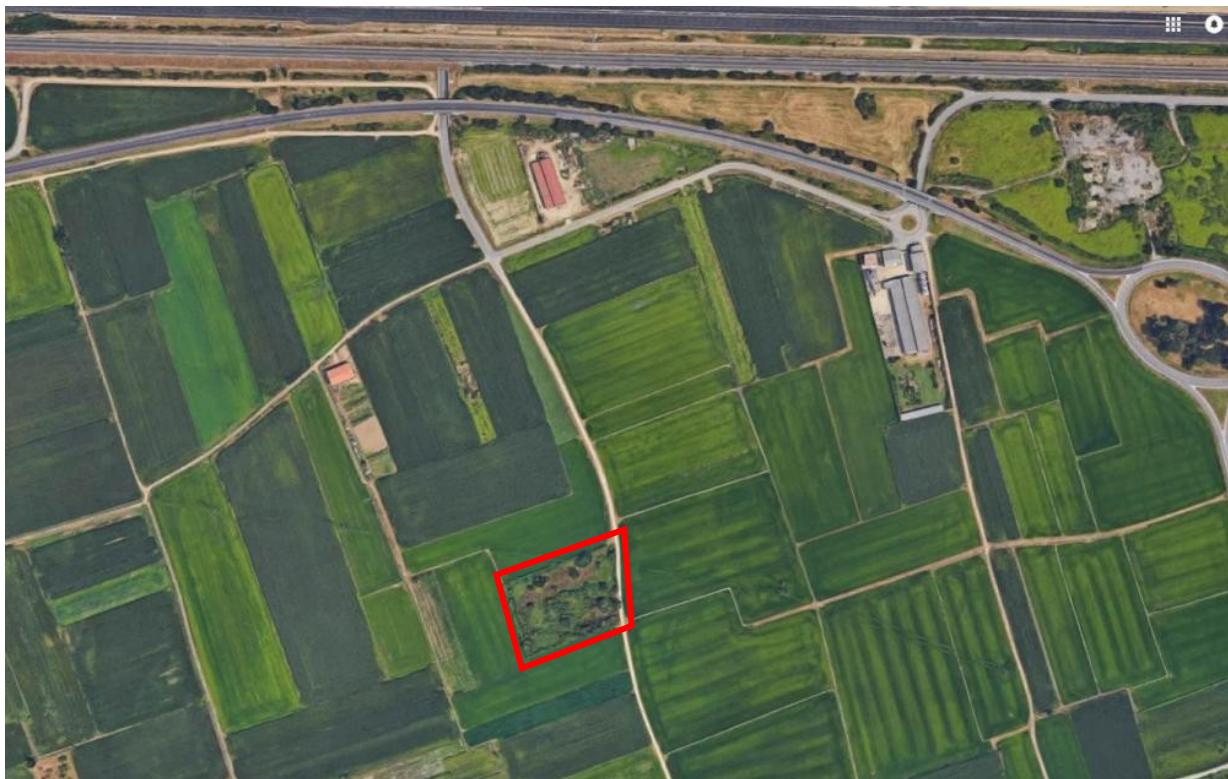
Vista la localizzazione isolata, ma comunque accessibile, e la conformazione regolare del lotto, con una superficie di circa 9.500 mq, si presta ad ospitare una "pista per attività sportive" (motocross o altra tipologia non per usi agonistici, ma esclusivamente amatoriali), compatibilmente alle prescrizioni di carattere geologico ed acustico, contenute negli studi specifici allegati alla presente Variante, ed alle prescrizioni derivanti dalla Verifica di Assoggettabilità alla VAS.

L'attuazione dell'intervento prevede comunque, successivamente alla Variante urbanistica, l'assoggettabilità a Valutazione di Impatto Ambientale.

Al fine di rendere compatibile il PRG vigente si provvede alla modifica della destinazione urbanistica del mappale 53 del foglio 49 di proprietà comunale dall'uso "AC attrezzature culturali - art. 44.02 lettera a delle NdA" all'uso "AS attrezzature per lo sport art. 44.02 - lettera c delle NdA".

Con il progetto definitivo si recepiscono le integrazioni all'art 44.05.01 delle NdA di cui al procedimento di Verifica di assoggettabilità alla VAS ed al parere di compatibilità della Provincia di Novara.

Inquadramento



Estratto PRG vigente e variante

Intervento n° C2 - Pista Motocross - Proprietà Comunale - Fg. 49 mapp. 53



ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE:

AR religiose e parrocchiali; **AA** amministrative; **SA** socioassistenziali; **AC** culturali



ATTREZZATURE PER LO SPORT - AS

Estratto Norme di attuazione variante

Art. 44 Verde, servizi ed attrezzature di livello comunale (art. 21 Lur 56/77 e s.m.i.)

(...)

44.05 Aree per spazi pubblici a parco, gioco e sport

Le aree così classificate sono destinate a parchi naturali, giardini, aree attrezzate per il gioco dei ragazzi e dei bambini e al tempo libero degli adulti, agli impianti sportivi coperti e scoperti.

Nelle aree a verde pubblico possono essere realizzate costruzioni funzionali alla fruizione del verde pubblico, quali chioschi, punti di ristoro, servizi igienici, attrezzature tecnologiche di servizio (cabine telefoniche, bancomat, servizi informatici ecc.), nonché le piste ciclopedinali e tratti di viabilità a servizio degli insediamenti. Tali costruzioni non potranno superare complessivamente una Sul pari a 30 mq per le aree con superficie fondiaria $S_f < 2$ ha e 45 mq di Sul per le aree con $S_f > 2$ ha; dalla Sul sono escluse le superfici destinate a servizio igienico secondo i minimi di legge.

Il RE stabilisce le modalità di sistemazione delle aree.

Nelle aree destinate a verde attrezzato per impianti sportivi coperti e scoperti la superficie a verde deve occupare almeno il 30% di quella complessiva.

Per gli impianti sportivi coperti si applicano i seguenti indici urbanistico-ambientali:

- $I_p = 30\%$
- $P_{pubblici} = 1 \text{ mq} / 2,5 \text{ mq Sul}$
- $A = 20 \text{ alberi/ha}; Ar = 40 \text{ arbusti/ha}$

44.05.01 Per l'area a servizi sportivi situata lungo via delle Mondine, la realizzazione della "pista di motocross" è condizionata al rispetto delle seguenti prescrizioni :

- la realizzazione della "pista di motocross" prevede l'assoggettabilità a procedura di Valutazione di Impatto Ambientale (secondo i disposti della L.R. 40/98 s.m.i.);
- il riuso dell'area è condizionato alla verifica di compatibilità geologica e geotecnica, come riportato nella Relazione geologica allegata alla Variante parziale n.2/2019;
- la realizzazione della "pista di motocross" è condizionata al rispetto delle prescrizioni di carattere acustico, come riportati nella relazione acustica allegata alla Variante parziale n.2/2019;
- dovrà essere mantenuta la totale permeabilità del suolo, salvo l'installazione di accessori o strutture al servizio dell'attività non stabilmente infisse al suolo. Tali costruzioni non potranno superare complessivamente una Superficie coperta pari a 50 mq. Al fine di garantire un corretto inserimento paesaggistico delle strutture di servizio, dovranno essere utilizzati materiali ecocompatibili, con attenzione ai trattamenti cromatici superficiali;
- Per la realizzazione delle opere a verde, dovrà essere effettuata, nella fase di progettazione, un'analisi agronomica per individuare le specie arboreo-arbustive più idonee al contesto, rispettando quanto previsto dalla D.G.R. n. 33-5174 del 12.06.2017, al fine di limitare l'espansione delle specie vegetali alloctone invasive;
- dovrà essere prevista la sistemazione a verde delle aree perimetrali dell'ambito verso il margine agricolo, per una fascia di almeno 5 m, e delle aree interne per un valore pari ad almeno il 30% della superficie dell'area. La piantumazione dovrà essere effettuata con essenze autoctone arboree ed arbustive, che si prestino a favorire la presenza temporanea e/o permanente di entomofauna ed avifauna in un più generale contesto di rispetto e tutela della biodiversità. Le opere di mitigazione dovranno essere attuate nel rigoroso rispetto delle norme di sicurezza che ineriscono l'attività sportiva prevista;
- dovrà essere limitato il movimento terra **in scavo alla profondità massima di 1m** e la creazione di nuovi livelli per la pista sportiva, utilizzando prevalentemente il materiale presente in sítio. In caso di impiego di terreno proveniente da altri siti per il recupero e la ricostruzione di aree prative interferite da cantieri, occorre prestare attenzione all'eventuale impiego di terreno proveniente da altri siti verificando che lo stesso non contenga elementi riproduttivi che possano vegetare ed insediare sul posto, di specie alloctone esotiche.
- Al fine di gestire correttamente le acque superficiali dovranno essere adottati sistemi di raccolta, trattamento e smaltimento delle acque di dilavamento. In caso di sversamenti accidentali di inquinanti liquidi e/o solidi, adottare misure di emergenza come la rimozione immediata del terreno interessato;
- prevedere, anche durante l'orario di apertura del circuito, periodi di sosta delle attività motoristiche per la sistemazione e la bagnatura delle piste.

(Art. 17, comma 5° - L.R. n. 56/77 e s.m.i.)

Richiesta istanza sig.ra Meloni Stefania prot. n. 15388 del 27/06/2016 (già rubricata al n. 95 dell'elenco delle istanze pervenute per le varianti ex art. 17 comma 12 della LR 56/77 concluse nel corrente anno 2018.

Descrizione della modifica

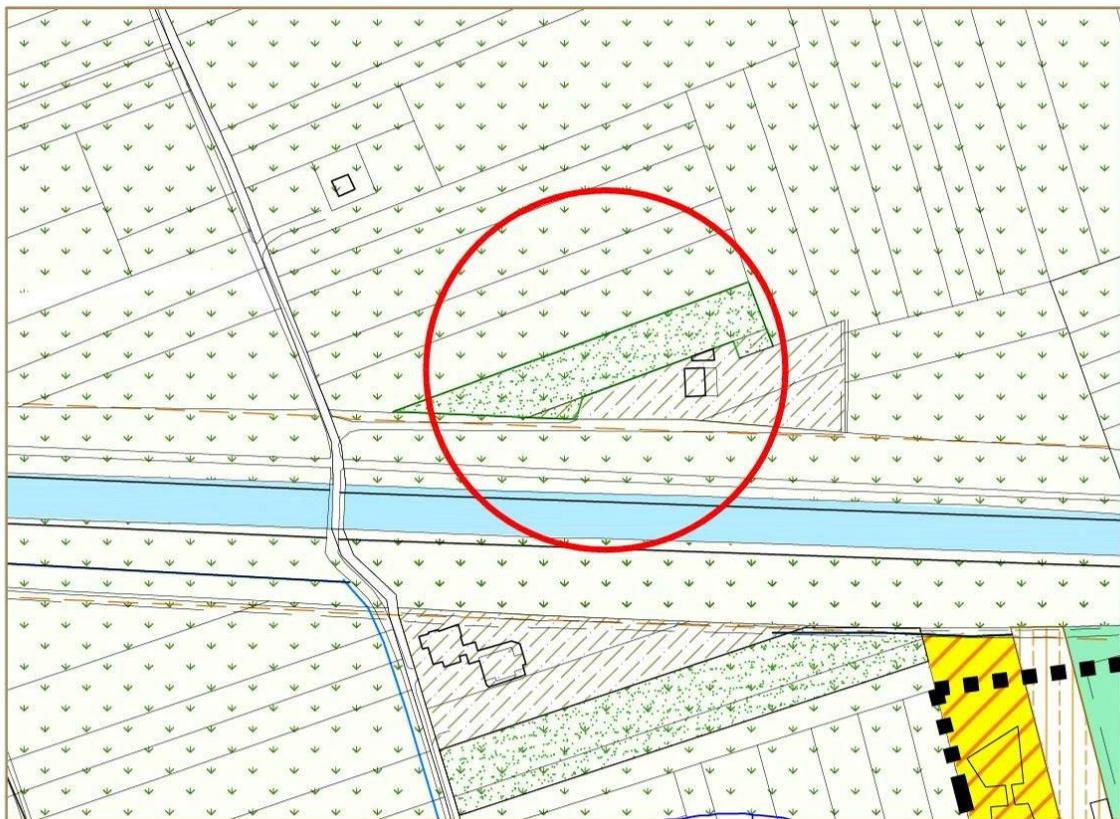
L'ambito, di proprietà privata e localizzato in località Pescarizzo, è interessato da vincolo di "area boscata" gravante sul terreno, per la presenza di piantumazioni, ma la superficie arborea, di mq. 1800 ca è inferiore al limite minimo previsto dal DLgs. 227/2001 e dalla L.R. 4/2009 per il riconoscimento di area boscata, ovvero pari a mq. 2000. Pertanto si provvede a modificare le tavole grafiche di PRG, al fine di eliminare la previsione di "area boscata" presente sull'area, mantenendo inalterata la destinazione d'uso agricola già prevista dal PRG vigente.

Inquadramento

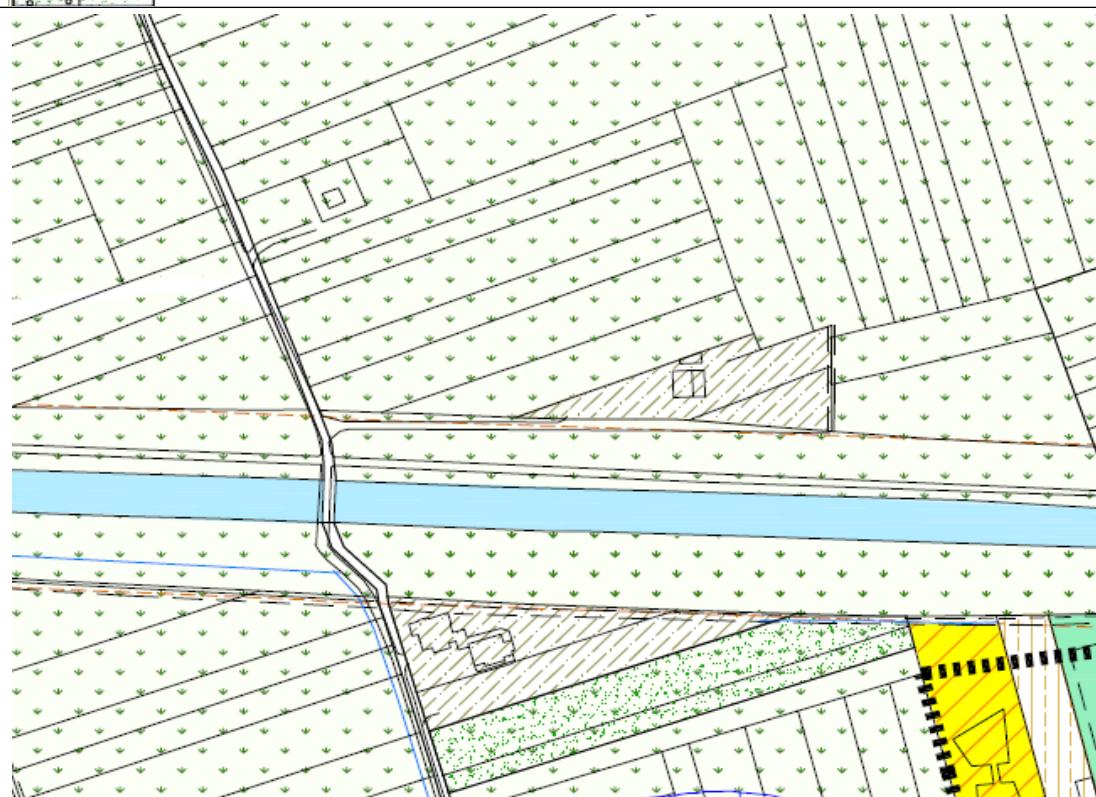


Estratto PRG vigente e variante

Intervento n° C3 - Area Boscata - Fg. 19 mapp. 188



AREE BOSCATE - Art. 60



TERRITORI AGRICOLI PERIURBANI - Art. 58

(Art. 17, comma 5° - L.R. n. 56/77 e s.m.i.)

Richiesta Istanza formulata dai Sigg.ri Bergamini Riccardo e Cattaneo Vanda - prot. n. 22706 del 27/09/2018.

Descrizione della modifica

L'ambito, di proprietà privata e localizzato a sud del Canale Cavour, interessa un'area del tessuto residenziale, tra via GB Gambaro e Via F. Masini, che presenta una viabilità di accesso, individuata come pubblica, che non necessita di essere realizzata in quanto è già stata stralciata nel tratto limitrofo con variante art. 17 comma 12 della LR 56/77 nel 2018, e comunque risulta garantito l'accesso dalla rete stradale pubblica.

Si provvede pertanto ad aggiornare le tavole grafiche di PRG eliminando il tratto di viabilità pubblica (viabilità ed aree di pertinenza – art. 48 NdA), individuando la porzione di TC2b tessuto residenziale aperto.

Inquadramento



Estratto PRG vigente e variante

Intervento n° C4 - Viabilità pubblica - Fg. 24 mapp. 848



VIABILITA' E AREE DI PERTINENZA - Art. 48



TESSUTI RESIDENZIALI APERTI - TC2 - Art. 30



TC2a: con Uf 0,65



TC2b: con Uf 0,5

(Art. 17, comma 5° - L.R. n. 56/77 e s.m.i.)

Richiesta Istanza formulata da Sviluppo Dora s.r.l. prot. n. 4556 del 25.02.2019

Descrizione della modifica

L'ambito, di proprietà privata, localizzato a sud dell'abitato oltre il tracciato dell'autostrada, interessa gli ex magazzini dell'attività Novacoop s.a., inutilizzati da tempo e sui quali è vigente una previsione urbanistica con destinazione terziario-commerciale. E' stata presentata una proposta per il riuso con destinazione produttiva, per "stoccaggio e movimentazione merci", attività compatibile anche con l'attuale classificazione acustica (che prevede la classe IV "aree con intensa attività umana"), e comunque ammissibile in un contesto isolato dal tessuto residenziale e limitrofo ad un comparto già destinato a funzioni terziario-produttive, con accesso da viabilità adeguata dalla presenza di una rotatoria lungo la viabilità di circonvallazione, direttamente collegata alla tangenziale est (S.S.341) in direzione Novara.

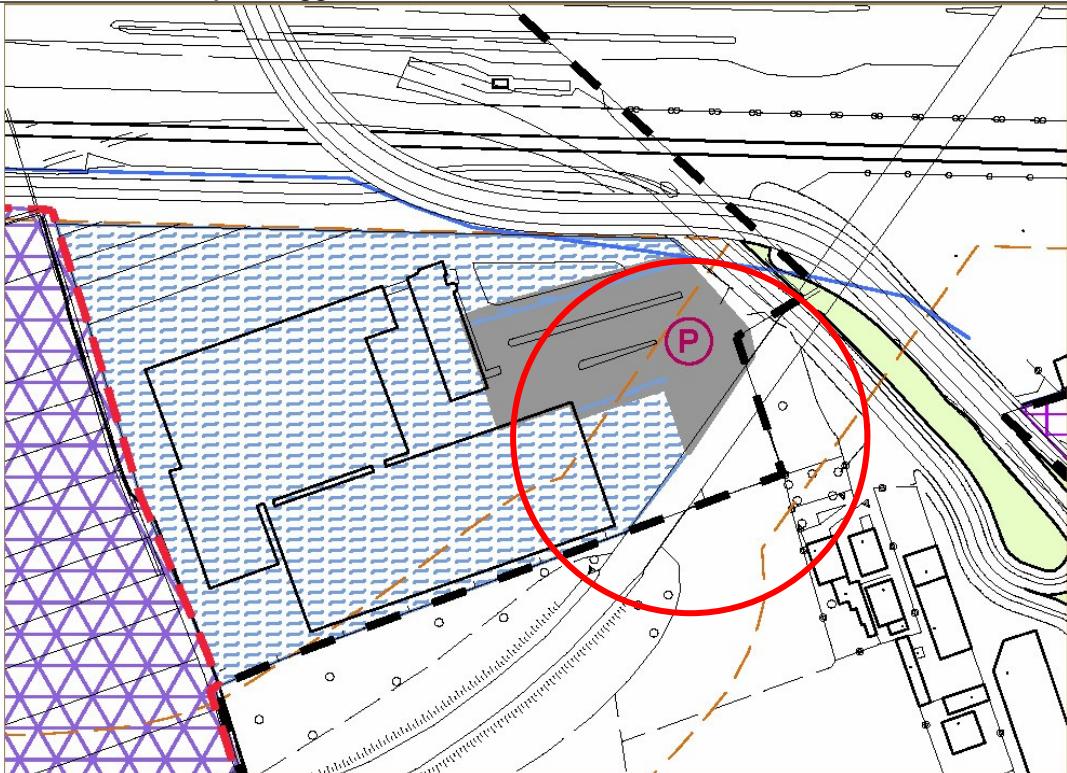
Si prevede l'integrazione delle destinazioni d'uso D1.3 "depositi e magazzini" e D1.4 "attività di movimentazione delle merci" all'art. 31.02 delle N.d.A., in quanto attualmente il PRG prevede l'uso solo per artigianato produttivo. La modifica è limitata esclusivamente all'ambito in oggetto, contrassegnato da apposito simbolo sulle tavole di Piano.

Contestualmente si provvede alla correzione di un errore materiale individuato sulle tavole grafiche di PRG, consistente nell'individuazione conforme allo stato di fatto delle superfici a parcheggio esistenti per l'ambito stesso.

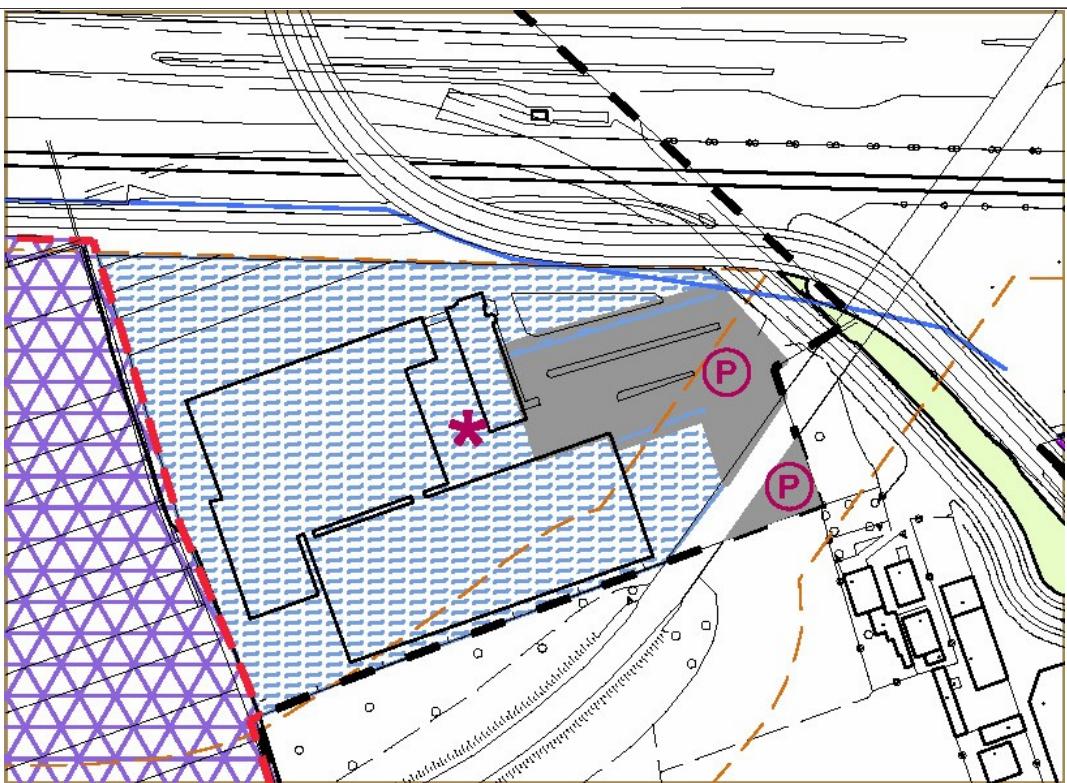
Inquadramento



Intervento n° C5 - Area a parcheggio - via Trieste, 104



TERRITORI AGRICOLI - Art. 59



AREE PER SERVIZI E ATTREZZATURE IN INSEDIAMENTI PRODUTTIVI, DIREZIONALI, COMMERCIALI - Art. 44



PARCHEGGI - P

Estratto Norme di attuazione in variante

Art. 31 Insediamenti commerciali-terziari esistenti – TC.3

31.01 Insediamenti a prevalente destinazione commerciale e terziaria di formazione recente nei quali il Piano prevede la conferma delle destinazioni in atto e l'adeguamento alle norme commerciali del Capo I del Titolo V.

31.02 Disciplina funzionale

Mix terziario-produttivo: B1, C1, C2, C3.1, C3.2, C4, D1.1; ammesse le abitazioni del proprietario o del custode nella misura max. di 300 mq di Sul per ogni unità locale e comunque non superiore al 50% della Sul dell'attività.

Per l'ambito contrassegnato sulle tavole di Piano con simbolo (*) sono ammesse, oltre alle destinazioni di cui al presente articolo, gli usi D1.3 e D1.4.

Richiesta Istanza formulata da Amministrazione Comunale su proposta privata

Descrizione della modifica

L'ambito denominato API.2 – “Ambito polifunzionale integrato territoriale”, di proprietà privata, localizzato a sud dell'abitato oltre il tracciato dell'autostrada, è interessato da una destinazione mista a prevalente funzione terziario-produttiva, realizzabile tramite strumento urbanistico esecutivo, ad oggi inattuato.

E' in atto una proposta per un insediamento di attività per "stoccaggio e movimentazione merci", attività compatibile con l'attuale classificazione acustica (che prevede la classe IV "aree con intensa attività umana"), e comunque ammissibile in un contesto isolato dal tessuto residenziale e limitrofo al comparto già destinato a funzioni terziario-produttive (ex magazzini COOP), con accesso da viabilità adeguata dalla presenza di una rotatoria lungo la viabilità di circonvallazione, direttamente collegata alla tangenziale est (S.S. 341) in direzione Novara.

La modifica consente di integrare l'offerta di funzioni in un comparto già pianificato, ma sottoutilizzato e dismesso, servito da adeguata viabilità di carattere sovracomunale esterna ai centri abitati, al fine di agevolarne l'attuazione.

Si prevede l'integrazione delle destinazioni d'uso D1.3 "depositi e magazzini" e D1.4 "attività di movimentazione delle merci" all'art. 41.03 delle N.d.A., in quanto attualmente il PRG prevede l'uso solo per artigianato produttivo. Contestualmente si provvede ad individuare l'altezza massima consentita per i fabbricati produttivi, in massimo mt. 14, integrando il parametro urbanistico nell'art. 41.03. Il parametro individuato è uniforme ad altezze individuate per analoghe destinazioni in altre aree produttive del PRG vigente, comunque in un ambito limitrofo alla viabilità esistente con tracciato sopraelevato e con previsioni vigenti di altezze massime superiori per attività terziario-ricettive.

Inquadramento



Estratto Norme di attuazione in variante

41.03

API.2 – Ambito polifunzionale integrato territoriale

Modalità di attuazione:

- SUE di iniziativa privata – attuazione per comparti, **con procedura di verifica di assoggettabilità alla VAS;**

Ripartizione superficie dell'Ambito:

- Aree pubbliche Vs (Verde attrezzato, viabilità, parcheggi): >30% della St
- Aree private: Sf = <70% St (ACE <55% St, Vp = 15% St)

Parametri urbanistici, edilizi, ambientali:

- Ut = 0,55 mq/mq
- Rc = 60%
- H max e numero piani: 9 mt per destinazioni commerciali-terziarie; 6 piani per destinazioni ricettive alberghiere; **14 mt per destinazioni produttive, con possibilità di elevarla fino a 18 mt per una porzione del comparto limitata al 50% della superficie coperta per motivate necessità connesse alla tipologia produttiva**
- Ip = 15% St
- A = 40 alberi/ha; Ar = 60 arbusti/ha

Disciplina funzionale:

- Mix terziario e produttivo B1, C1, C2, C3.2, C4, D1.1, **D1.3, D1.4;** ammesse le abitazioni del proprietario o del custode nella misura max di 300 mq di Sul per ogni unità locale e comunque non superiore al 50% della Sul dell'attività;
(.....)

Prescrizioni

- per il contenimento degli impatti ambientali, sulla base degli indirizzi contenuti negli specifici Studi di Compatibilità Ambientale prescritti dalle norme in vigore, deve essere previsto il ricorso a tecnologie alternative per l'approvvigionamento energetico (pompe di calore, cogenerazione, solare termico, ecc...), limitazione nel consumo e trattamento delle acque, miglioramenti della qualità paesaggistica-ambientale (con la realizzazione di "tetti verdi");
- deve essere prevista la sistemazione delle aree indicate quali "Aree agricole di salvaguardia e di mitigazione ambientale" del successivo art. 62.02 c), prioritariamente se perimetrali o prossime all'ambito di intervento, nella proporzione di 0,38 mq ogni mq di St, secondo le modalità indicate in detto articolo o meglio precise nella convenzione dello SUE e mediante la predisposizione di un "progetto di sistemazione del verde" redatto da tecnico abilitato; **con messa a dimora di essenze autoctone d'alto fusto di prima grandezza ed arbustive scelte tra quelle tipiche dell'Ecosistema della Valle del Ticino (essenze autoctone specifiche della formazione "Querce-Carpinetto");** per la realizzazione di queste opere devono essere compresi anche 5 anni di manutenzione post impianto; ove tali aree non siano disponibili e reperibili in adiacenza all'ambito, è ammesso il reperimento e la realizzazione in altre aree agricole anche non cartograficamente indicate o nella piantumazione di aree pubbliche negli ambiti AV o in subordine monetizzabili con modalità e contenuti che dovranno essere definiti dalla convenzione, tenendo anche conto di quanto previsto all'art. 10.03.

5. Verifica di compatibilità con il Piano Territoriale Provinciale

Per la compatibilità con le previsioni del Piano Territoriale Provinciale si rimanda allo specifico capitolo inerente la coerenza con la pianificazione sovraordinata riportato nel Documento Tecnico Preliminare di Verifica di Assoggettabilità alla VAS.

6. Verifica di compatibilità acustica e geologico – tecnica

Per la compatibilità acustica si rimanda all'elaborato "Relazione di congruità acustica" redatto dalla Società Ecorad s.a. di Novara parte integrante della documentazione inerente la Variante parziale n. 2/2019.

Per la compatibilità geologico-tecnica si rimanda all'elaborato "Relazione geologica e geologico – tecnica", redatta dallo Studio geologico dott.ssa Anna Maria Ferrari di Novara, parte integrante della documentazione inerente la Variante parziale n. 2/2019

7. Verifica di conformità rispetto ai disposti dell'art. 17 comma 5 della L.R. 56/77 s.m.i.

Dati quantitativi

La Variante parziale prevede le seguenti variazioni alle superfici di azzonamento del PRG vigente, relativamente ai soli oggetti interessati da variazioni di destinazioni d'uso:

| ZONE PRG | oggetti | TESSUTO CON-SOLIDATO | AMBITI DI RIQUA-LIFICAZIONE | SERVIZI PER LO SPORT | SERVIZI CULTURALI. | SERVIZI A PARCHEGGI | SERVIZI A VERDE. | AREE AGRI-COLE- VIA-BILITA' |
|------------------|----------------|-----------------------------|------------------------------------|-----------------------------|---------------------------|----------------------------|-------------------------|------------------------------------|
| B3 | | | | | | | | |
| B3 | | +391 (*) | | | | - 391 | | |
| B4 | | | +4967 (**) | | | | -4967 | |
| C2 | | | | +9450 | -9450 | | | |
| C4 | | +130 (*) | | | | | | -130 |
| C5 | | | | | | 460 | | -460 |
| totali mq | | +521 | +4967 | +9450 | -9450 | -391 | -4967 | -590 |

Note

(*) B3-C4. La variazione di superficie interessa solo la superficie fondiaria, senza variazione delle previsioni edificatorie.

(**) B4. La variazione di superficie interessa solo la superficie fondiaria, senza variazione delle previsioni edificatorie, in quanto soggette a indice di utilizzazione territoriale

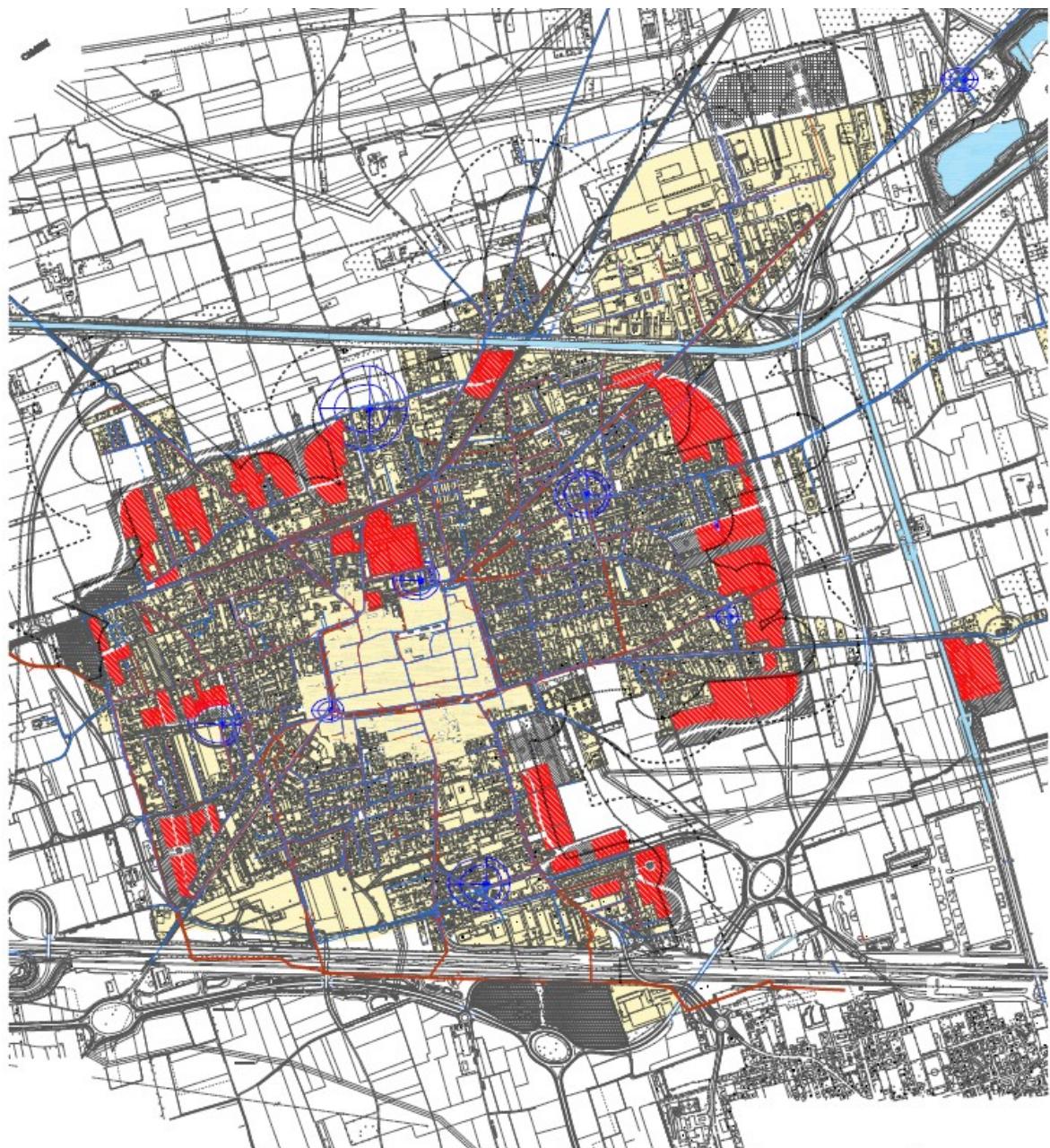
I dati di sintesi riportati in tabella dimostrano come la variante non incide in maniera sostanziale sulle superfici delle zone di Piano, fatto salvo per la modifica delle aree per servizi di cui all'oggetto B4, ampiamente motivata in quanto interessa un recepimento obbligatorio di Sentenza del TAR. In totale la Variante prevede una riduzione di mq. 5358 mq di aree per servizi pubblici per verde e parcheggi (ogg. B3+ogg. B4).

Non vi sono riduzioni di superfici che interessano aree agricole, in quanto per l'oggetto C5, l'individuazione del PRG vigente in area agricola, trattasi di mero errore materiale, come motivato nella scheda relativa all'oggetto.

Opere di urbanizzazione e perimetrazione del centro abitato

Di seguito sono riportati gli stralci degli oggetti della Variante (tale aspetto riguarda le sole aree che prevedono modifiche all'azzonamento di PRG, ovvero gli oggetti B3, B4, C2,C4) verificandone:

- la presenza e/o agevole collegamento alle opere di urbanizzazione esistenti e l'accessibilità dalla viabilità pubblica (*rappresentate dagli elaborati di analisi del PRG 2008, riportati di seguito ove sono presenti le aree oggetto di modifica*);
- la contiguità/inclusione delle aree in variante con la perimetrazione del centro abitato (come redatto ai sensi dell'art. 12 LR 56/77 e riportato sulla tavola di PRG 1:5000)



rif. allegato I11 PRG vigente (urbanizzazioni esistenti)

Quadro di sintesi degli oggetti di Variante. Verifica OO.UU. e perimetrazione centro abitato

| oggetti | superficie interessata mq | collegamento/ presenza OO.UU. | contiguità/inclusa perimetrazione centro abitato |
|----------------|----------------------------------|--------------------------------------|---|
| B3 | 391 | SI | SI INCLUSO |
| B4 | 4967 | SI | SI INCLUSO |
| C2 | 9.450 | NO | NO |
| C4 | 130 | SI | SI INCLUSO |
| C5 | 460 | SI | SI CONTIGUO |

Verifica di conformità ai sensi dell'art. 17 comma 5 della L.R. 56/77 s.m.i.

La Variante in oggetto rispetta le disposizioni normative che la caratterizzano quale Variante Parziale, in conformità all'art. 17 comma 5 della L.R. 56/77 s.m.i, nel quale si afferma che gli effetti prodotti hanno rilevanza limitata al solo territorio comunale, nello specifico si riportano i parametri di legge e la verifica degli stessi rispetto ai contenuti della Variante:

- a) non modifica l'impianto strutturale del PRG vigente, con particolare riferimento alle modificazioni introdotte in sede di approvazione;
come citato in premessa la Variante tratta obiettivi di carattere puntuale e specifico che determinano modifiche limitate e non "strutturali" all'impianto di PRG
- b) non modifica la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovracomunale o comunque non genera statuzioni normative o tecniche a rilevanza sovracomunale;
la Variante non contiene modifiche e/o riferimenti a infrastrutture di carattere sovracomunale
- c) non riduce o aumenta la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 L.R. 56/77 s.m.i. per più di 0,5 metri quadrati per abitante, nel rispetto dei valori minimi di cui alla presente legge;
la Variante interessa variazioni delle aree per "attrezzature e servizi" con un saldo finale in riduzione di mq.5358 (B4→mq. 4967 + B3→(mq. 186 + mq. 205)) come riportato nel precedente paragrafo "dati quantitativi", ma in ogni caso verificando ampiamente i parametri di cui all'art 21 della L.R. 56/77 s.m.i.:
 - C.I.R. vigente ab 20.242 (variazione max aree per servizi pubblici 0,5 mq/ab = +/- 10.121 mq)
 - variazione Variante parziale 2/2019: -5.358mq < 10.121 mq (dato verificato)
 - di conseguenza si aggiorna la scheda quantitativa dei dati urbani (elaborato I1.1 scheda regionale) come segue:
 - dotazione per abitante aree per servizi pubblici PRG vigente: 41,22 mq/ab
 - dotazione per abitante aree per servizi pubblici PRG variante 2/2019: 40,95 mq/ab**E' ampiamente rispettata la dotazione minima di aree per servizi prevista dall'art. 21 della L.R. 56/77 s.m.i. e pari a 25 mq/ab.**
- d) non incrementa la capacità insediativa residenziale nei comuni con popolazione residente superiore a diecimila abitanti
la Variante non modifica il dato della Capacità insediativa teorica residenziale di PRG approvato con il PRG 2008, pari a 20.242 ab. teorici (elaborato I 1.1 scheda regionale)

- e) non incrementa le superfici territoriali o gli indici di edificabilità previsti dal PRG vigente, relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive, in misura superiore (...) al 3 per cento nei comuni con popolazione residente compresa tra i diecimila e i ventimila abitanti,

la variante non modifica le superfici relative alle attività produttive e terziarie previste dal PRG vigente

- f) non incide sull'individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo e non modificano la classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico recata dal PRG vigente;

la variante non interessa modifiche alla classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico con riferimento alla Relazione geologica allegata

- g) non modifica gli ambiti individuati ai sensi dell'articolo 24 della L.R. 56/77 s.m.i., nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti.

la Variante non modifica l'assetto normativo relativo agli ambiti tutelati ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 s.m.i.; recepisce esclusivamente il Decreto di vincolo ai sensi del DLgs 42/04 dell'edificio del Monastero Orsoline in relazione alla Dichiarazione di interesse culturale di cui all'art. 10 e 12 del DLgs 42/04 s.m.i. (oggetto B6)

8. Aggiornamento Scheda Quantitativa dei dati urbani

Si riporta lo stralcio dell'elaborato I1.1 "scheda regionale" con il prospetto vigente/variante dei dati urbani alla pag. 7 che riporta il dato modificato delle aree per servizi pubblici di Piano.

I1.1 "scheda regionale – (prospetto PRG vigente)

IV. SINTESI DEGLI ELEMENTI STRUTTURALI DEL PIANO

1. Posti di lavoro nel secondario

- | | |
|---|----------|
| a. posti di lavoro aggiuntivi previsti dal P.R.G. nel secondario | n. 440 |
| b. totale dei posti di lavoro esistenti e previsti nel secondario | n. 2.220 |
| c. aree attrezzate di nuovo impianto e/o riordino (art. 26) | ha 13,60 |

2. Capacità insediativa residenziale teorica (art. 20)

I. Capacità insediativa teorica delle aree a destinazione residenziale in territorio urbano (agglomerati e nuclei), escluse le aree residenziali ammesse in territorio agricolo, le case sparse e le residenze turistiche (art. 20):

- | | | |
|--|-----------|------------|
| a. immobili consolidati allo stato di fatto | ha 191,72 | = P 11.278 |
| b. immobili soggetti a restauro conservativo | ha 28,98 | = P 3.329 |
| c. aree di completamento | ha 3,79 | = P 209 |
| d. aree di ristrutturazione | ha 11,70 | = P 917 |
| e. aree di espansione | ha 84,15 | = P 3.438 |

tot. ha 320,34 = P 19.171

II. Capacità insediativa delle aree a destinazione turistica (art. 82.3):

- | | | |
|--|----------|---------|
| a. aree per attrezzature turistiche esistenti, confermate | ha | = P 12 |
| b. aree per attrezzature turistiche previste | ha 40,17 | = P 483 |
| c. aree destinate a residenza stagionale esistenti, confermate | ha | = P 24 |
| d. aree destinate a residenza stagionale aggiuntive | ha 9,68 | = P 114 |

tot. ha 49,85 = P 633

III. Capacità insediativa in zone agricole = P 438

IV. Capacità insediativa in complesso: Totale di I + II + III = P 20.242

3. Servizi sociali in insediamenti residenziali (art. 21.1)

- | | |
|--|---|
| a. aree per servizi sociali esistenti | = ha ...19,62. =% = ...9,69... mq x ab. |
| b. aree destinate a servizi per il soddisfacimento di fabbisogni pregressi | = ha ...17,43. =% = ...8,61... mq x ab. |
| c. aree destinate a servizi per gli incrementi di popolazione previsti | = ha ...46,38. =% =...22,91... mq x ab. |

d. aree per servizi sociali in complesso: totale di a + b+ c

tot. = ha ...83,43. = 100 % =...41,22... mq x ab.

4. Territorio da dotare di opere di urbanizzazione primaria

a. per il soddisfacimento di fabbisogni pregressi:

1. completamento delle infrastrutture in aree già investite da processo urbanizzativo ma con incompleta dotazione di oo.uu. = ha
2. dotazione di oo.uu. primarie in aree già investite da processo urbanizzativo ma totalmente prive di oo.uu. = ha

b. per esigenze future

= ha 43,90

11.1 "scheda regionale – (prospetto PRG variante)

IV. SINTESI DEGLI ELEMENTI STRUTTURALI DEL PIANO

1. Posti di lavoro nel secondario

| | |
|---|----------|
| a. posti di lavoro aggiuntivi previsti dal P.R.G. nel secondario | n. 440 |
| b. totale dei posti di lavoro esistenti e previsti nel secondario | n. 2.220 |
| c. aree attrezzate di nuovo impianto e/o riordino (art. 26) | ha 13,60 |

2. Capacità insediativa residenziale teorica (art. 20)

I. Capacità insediativa teorica delle aree a destinazione residenziale in territorio urbano (agglomerati e nuclei), escluse le aree residenziali ammesse in territorio agricolo, le case sparse e le residenze turistiche (art. 20):

| | | |
|--|-----------|------------|
| a. immobili consolidati allo stato di fatto | ha 191,72 | = P 11.278 |
| b. immobili soggetti a restauro conservativo | ha 28,98 | = P 3.329 |
| c. aree di completamento | ha 3,79 | = P 209 |
| d. aree di ristrutturazione | ha 11,70 | = P 917 |
| e. aree di espansione | ha 84,15 | = P 3.438 |

tot. ha 320,34 = P 19.171

II. Capacità insediativa delle aree a destinazione turistica (art.82.3):

| | | |
|--|----------|---------|
| a. aree per attrezzature turistiche esistenti, confermate | ha | = P 12 |
| b. aree per attrezzature turistiche previste | ha 40,17 | = P 483 |
| c. aree destinate a residenza stagionale esistenti, confermate | ha | = P 24 |
| d. aree destinate a residenza stagionale aggiuntive | ha 9,68 | = P 114 |

tot. ha 49,85 = P 633

III. Capacità insediativa in zone agricole = P 438

IV. Capacità insediativa in complesso: Totale di I + II + III = P 20.242

3. Servizi sociali in insediamenti residenziali (art. 21.1)

| | | |
|--|---------------------|--------------------------------|
| a. aree per servizi sociali esistenti | = ha ...19,62. | =% = ...9,69... mq x ab. |
| b. aree destinate a servizi per il soddisfacimento di fabbisogni pregressi | = ha ...17,43. | =% = ...8,61... mq x ab. |
| c. aree destinate a servizi per gli incrementi di popolazione previsti | = ha ...45,85. | =% =...22,65... mq x ab. |
| d. aree per servizi sociali in complesso: totale di a + b+ c | tot. = ha ...82,90. | = 100 % =...40,95... mq x ab. |

4. Territorio da dotare di opere di urbanizzazione primaria

a. per il soddisfacimento di fabbisogni pregressi:

1. completamento delle infrastrutture in aree già investite da processo urbanizzativo ma con incompleta dotazione di oo.uu. = ha
2. dotazione di oo.uu. primarie in aree già investite da processo urbanizzativo ma totalmente prive di oo.uu. = ha

b. per esigenze future

= ha 43,90

9. Elenco Elaborati

La Variante parziale n. 2/2019 risulta costituita dai seguenti elaborati, che integrano e/o sostituiscono gli elaborati approvati del P.R.G. vigente:

elaborati urbanistici

- **Relazione Illustrativa** comprensiva di:

- a. Stralci Planimetrici di P.R.G. Vigente e in Variante
- b. Estratto Norme di Attuazione
- c. Verifiche di compatibilità
- d. Dati quantitativi di P.R.G.

- tav. P2a -1:5000 PRGC Vigente

- tav. P2a -1:5000 PRGC Variante

- tav. P2b -1:5000 PRGC Variante (con progetto definitivo)

- tav. P2c -1:5000 PRGC Variante (con progetto definitivo)

- tav. P3a,3b,3c - 1:2.000 PRGC variante (con progetto definitivo)

- tav. P4 - 1:1.000 PRGC variante (con progetto definitivo)

- I 1.1 – Scheda quantitativa dei dati urbani

- **Norme di Attuazione - Variante**

elaborati verifica di assoggettabilità alla VAS

- **Documento Tecnico**

- [**Aggiornamento del Piano di Monitoraggio previsto dal PRGC 2008. Relazione \(a cura dell'arch. R. Gazzola\)**](#)

- [**Relazione O.T.C. VAS per la fase di verifica di assoggettabilità alla VAS \(a cura dell'arch. R. Gazzola\)**](#)

- [**Provvedimento finale di verifica di assoggettabilità alla VAS dell'autorità competente comunale**](#)

altri elaborati prescrittivi

- [**Controdeduzioni alle osservazioni di carattere urbanistico ed ambientale**](#)

- [**Relazione geologica \(a cura del dott. geol. Anna Maria Ferrari\)**](#)

- [**Relazione acustica \(a cura dello studio Ecorad s.a.\)**](#)

- [**All. 5 alle NdA “Individuazione elettrodotti” e all. 6 alle NdA “Relazione tecnica specialistica” \(a cura dello studio Ecorad s.a.\)**](#)