

P
R
G



PIANO
REGOLATORE
GENERALE

REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA DI NOVARA

Comune di Galliate



Variante parziale 3/2023

art. 17 c. 5 della L.R. 56/77 s.m.i.

adozione Delibera Consiglio Comunale n. del

approvazione Delibera Consiglio Comunale n. del

elaborato

Relazione illustrativa

maggio 2023

professionista incaricato

Federico Tenconi, urbanista



territorio urbanistica ambiente

Roberta Gasparini Federico Tenconi pianificatori territoriali

laboratorio operativo: via Colombo 40 28062 Cameri (NO) fax 0321.510464
ges.urbu@alice.it +39.339.3146548 ftenconi.studio@gmail.com +39.328.4188951



il Sindaco

L'Assessore alla Programmazione Territoriale ed Ambiente

il Segretario Comunale

Il Responsabile del Procedimento

COMUNE DI GALLIATE (NO)

Variante parziale n. 3/2023

Relazione illustrativa

Indice dei capitoli

1. Premessa
2. Aspetti procedurali
3. Stralci planimetrici e scheda di sintesi degli oggetti di Variante
Comprehensive di modifiche e integrazioni al testo delle Norme di Attuazione
4. Verifica di compatibilità con il Piano Territoriale Provinciale
5. Verifiche di compatibilità acustica e geologica
6. Verifica di conformità ai disposti dell'art. 17 c. 5 L.R. 56/77
7. Aggiornamento Scheda Quantitativa dei dati urbani
8. 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 delle modifiche allo strumento urbanistico generale vigente, tra le quali sono significative la:

- Variante "non Variante" n. 1, ai sensi dell'art. 17 c. 12 della L.R. 56/77 s.m.i., approvata in tre fasi; con D.C.C. n. 30 del 27.07.2017; D.C.C. n. 71 del 21.12.2017, D.C.C. n.30 del 29.05.2018;
- Variante parziale n. 2/2019, ai sensi dell'art. 17 c. 5 della L.R. 56/77 s.m.i., approvata con D.C.C. n. 14 del 04.06.2020;
- Modificazione, ai sensi dell'art. 17 comma 12 della L.R. 56/77 s.m.i. approvata con D.C.C. n. 47 del 26/11/2020;
- Modificazione, ai sensi dell'art. 17 comma 12, lett. g) della L.R. 56/77 s.m.i. approvata con D.C.C. n. 55 del 28/10/2021;
- Modificazione, ai sensi dell'art. 17 comma 12, della L.R. 56/77 s.m.i. approvata con D.C.C. del 27/10/2022.

Passati poco più di due anni dall'approvazione dell'ultima Variante al PRG vigente, l'Amministrazione comunale ha inteso avviare un nuovo processo di revisione parziale dello strumento urbanistico, al fine di aggiornarne i contenuti in relazione a proposte avviate principalmente dall'Amministrazione stessa, nell'ambito della valorizzazione e dello sviluppo di iniziative inerenti aree di proprietà pubblica, intercluse nell'abitato e non utilizzate.

Valutate le caratteristiche delle aree ed immobili di proprietà, l'Amministrazione ha ritenuto opportuno individuare l'area sede dei magazzini dell'ex supermercato Coop, recentemente acquisita al patrimonio comunale e l'area sede della ex azienda Mirsa, già di proprietà pubblica, sulle quali avviare strategie di riuso e riqualificazione.

Per avviare tale disegno, occorre procedere a ridefinire le destinazioni d'uso delle aree stesse, in quanto non coerenti con le finalità di interesse pubblico che l'Amministrazione comunale intende portare a compimento.

Tra i contenuti della Variante figurano anche alcune limitate e puntuali modifiche al PRG, finalizzate ad avviare iniziative di attuazione di interventi di soggetti privati, attinenti il tessuto produttivo locale. 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")

- favorire il processo di riuso di aree ed immobili interclusi nel tessuto urbano, senza interessare aree libere ed incrementare il consumo di suolo;

- attuare gli indirizzi dell'Amministrazione in tema di servizi pubblici e interesse pubblico, con priorità al settore sociale (realità del "terzo settore", associazioni locali, edilizia residenziale sociale);
- favorire l'insediamento di nuove realtà produttive in aree già azionate e urbanizzate, al fine di dare impulso all'economia ed all'occupazione locale.
- mantenere immutato il quadro di sostenibilità ambientale del territorio, come meglio specificato nell'allegata procedura di Verifica di Assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica, che accompagna la procedura urbanistica.

Oggetti della Variante:

A. modifiche attinenti la destinazione d'uso di aree di proprietà comunale, finalizzate all'attuazione e sviluppo di iniziative di riuso per interesse pubblico, relativamente alla:

A1. modifica della destinazione d'uso dell'area di proprietà comunale "ex Mirsa", finalizzata allo sviluppo di iniziative di riuso per funzioni residenziali (con priorità per l'edilizia sociale e convenzionata) e per servizi pubblici;

A2. modifica della destinazione d'uso dell'area di proprietà comunale "ex magazzini Coop", finalizzata allo sviluppo di iniziative di riuso per la creazione di spazi per associazioni locali e servizi di interesse collettivo.

B. modifiche attinenti all'attuazione di interventi pervenuti da soggetti privati, nell'ambito dello sviluppo di attività economiche, relativamente alla:

B1. integrazione all'art. 32.04 delle Norme di attuazione, finalizzata ad incrementare l'altezza massima consentita per le edificazioni di un comparto produttivo.

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 presente Variante parziale, 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, 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.

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.

Richiesta: Amministrazione comunale

Inquadramento



Descrizione della modifica

L'ambito oggetto di Variante, in passato sede dell'azienda Mirsa attiva fino al 1984 nel settore tessile-maglieria, divenuto di proprietà comunale nel 2008, è censito al NCT come Fg 52 mapp 66 (di superficie pari a mq 2753) e azionato dal PRG vigente come segue:

- **Tav P4 (1:1000):** per una superficie di mq. 2150 ca come *"tessuti della città storica di prima formazione"* - art. 23 TS.1; i cui edifici sono individuati come *"immobili privi di elementi architettonici di pregio o di valenze storico-documentarie, già ristrutturati o da ristrutturare e riqualificare"* - art. 23.09;
- **Tav P3a (1:2000):**
per una superficie di mq. 2150 ca come *"attrezzature di livello comunale in progetto"* art. 44 – Verde, servizi ed attrezzature di livello comunale, con tipologia "AA amministrative e AC culturali;
per i rimanenti 600 mq ca come *"Città consolidata – tessuti residenziali tipologici di derivazione agricola di formazione recente TC1b (Uf 0,65 mq/mq)"*, incluso nella *"perimetrazione di ambiti di riqualificazione edilizia e/o urbanistica della città consolidata 29.03 – (RCC1 vedi scheda all. 4a Via Varzi NdA) Uf = Ut 0,65 mq/mq.*

Tale situazione di contrasto, dovuta alla perimetrazione non corretta del Centro Storico che includeva solo la porzione dell'area pari a mq 2150 , ha indotto l'Amministrazione Comunale a procedere mediante una correzione di errore materiale (ai sensi dell'art 17 comma 12 della LR 56/77 s.m.i), mediante la quale è stata ripermetrata l'area all'interno del Centro Storico.

Risulta così possibile individuare, attraverso la presente Variante, una destinazione d'uso univoca per l'ambito, in funzione degli indirizzi determinati dall'Amministrazione Comunale la quale:

- a seguito di valutazioni di carattere tecnico ed economico riferite alle possibilità di riuso dell'immobile in oggetto per finalità di interesse pubblico;
- in funzione delle priorità di indirizzo che individuano la necessità di spazi per sedi di associazioni locali e la gestione di servizi di interesse collettivo;
- verificata la non idoneità del sito in oggetto per tali destinazioni ed avendo altre disponibilità di spazi adeguati per tali necessità;

ha ritenuto opportuno avviare un processo di valorizzazione dell'area, attraverso l'individuazione di destinazioni d'uso coerenti con il contesto urbano e che favoriscano il riuso a fini abitativi (anche per iniziative di housing sociale – edilizia convenzionata e agevolata) e usi compatibili, servizi di interesse pubblico.

Tale scelta è supportata anche dalle possibilità di trasformazione dell'immobile, ammesse sia dalle vigenti previsioni del PRG (che individua la tipologia di *"immobili privi di elementi architettonici di pregio o di valenze storico-documentarie, già ristrutturati o da ristrutturare e riqualificare"*), sia dalla Relazione di approfondimento storico-documentario allegata alla presente Variante nell'ambito della "verifica di compatibilità con il Piano Territoriale Provinciale", che conferma la tipologia dell'immobile priva di valore documentario ed il contrasto con i caratteri tipo-morfologici del centro storico.

La collocazione favorevole rispetto al centro storico e l'affaccio sulla cerchia dei viali principali, garantiscono possibilità di riuso con destinazioni compatibili con il tessuto circostante, prevalentemente residenziale, con previsione di servizi pubblici e privati e delle quote ammesse dal Piano per le destinazioni terziario-commerciali.

La volontà dell'Amministrazione Comunale è quella di mantenere comunque un forte interesse pubblico sulla futura destinazione dell'area, attraverso l'introduzione di incentivi (incremento dell'indice di edificabilità) che favoriscono l'insediamento di edilizia residenziale sociale (social housing), convenzionata o agevolata, al fine di fornire servizi abitativi alla popolazione a basso reddito.

La variazione, che deve rispettare i disposti del comma 5 dell'art 17 della L.R. 56/77 s.m.i. è proposta nelle seguenti modalità:

- modifica della destinazione d'uso, da "tessuto TC1b" e "attrezzature di livello comunale AA e AC) in "ambito di riqualificazione edilizia e/o urbanistica della città storica RCS n.3 – art 23.13, e contestuale ripermetratura dell'ambito RCC1.

In conseguenza della modifica apportata dalla Variante si rideterminano in riduzione le superfici dell'ambito RCC1 (rif. scheda 4a allegata alle Norme) come segue:

RCC1 – superficie PRG vigente: mq 8330 ca

RCC1 – superficie PRG variante: mq 7730 ca (riduzione pari a mq 600)

Stante l'applicazione dello stesso parametro di edificabilità (indice di utilizzazione fondiaria Uf) sia per l'ambito RCC1 sia per l'ambito di previsione RCS n. 3, pari a 0,65 mq/mq, la modifica non incide sulla capacità insediativa teorica residenziale del PRG.

Il nuovo ambito RCS n. 3 è perimetrato sulla tav. P4 1:1000 e soggetto ad apposita scheda normativa di cui al punto 5 dell'art. 23.13 come allegata di seguito.

Estratto Norme di attuazione (in variante)

23.13 Ambiti di riqualificazione edilizia ed urbanistica della Città Storica (RCS)

1. Comprendono porzioni di tessuto TS.1 della Città Storica per le quali il PRG prevede interventi di completa riqualificazione edilizia ed urbanistica, oltre che il recupero, ove possibile, del patrimonio edilizio esistente.
2. Gli interventi si attuano con la formazione di SUE di iniziativa pubblica o privata o con IEC; sono ammessi gli interventi di RE, Sostituzione Edilizia ai sensi dell'Art. 13 della Lur 56/77 e s.m.i.,

NC nel rispetto dei contenuti dell'art. ~~106~~ del R.E. e delle prescrizioni dei successivi punti 3, 4, 5.

(.....)

5- Ambito RCS.3 – “ex Mirsa” viale Orelli

Ripartizione delle superfici dell'ambito

- Aree pubbliche: Vs (spazi pedonali, parcheggi, verde): $\geq 15\%$ St

- Aree private: Sf = $\leq 85\%$ St (ACE = 65% St, Vp = 20% St)

Parametri

- Ut = 0,65 mq/mq (0,80 mq/mq in caso di Eca pari al 100% della Sul residenziale)

- Rc = $\leq 60\%$ Sf

- H = 10,00 mt

- Numero piani:

≤ 3 fuori terra; con possibilità di prevedere tipologie a 2 piani + sottotetto abitabile;

- Ds = possibilità di allineamento alle aree della viabilità o pedonali esistenti;

- D = pari all'esistente negli interventi RE e Sostituzione Edilizia ai sensi dell'Art. 13 della Lur 56/77 e s.m.i.;

- nel caso di distanze tra edifici minori di mt. 6,00 l'eventuale sopraelevazione è ammessa con distanze non inferiori a mt. 6,00 tra le pareti antistanti; ampliamenti planimetrici e NC devono rispettare la distanza tra pareti finestrate pari a mt. 10,00

- Dc = in aderenza alle sagome dei muri ciechi preesistenti o $> 5,00$ mt.

Prescrizioni

- attuazione mediante SUE nel rispetto dell'art. 23.13 comma 2; destinazioni d'uso di cui all'art. 23.13;

- cessione o assoggettamento all'uso pubblico delle superfici indicate ai sensi dell'art 21 della LR 56/77 s.m.i. per parcheggi (anche interrati), giardini e percorsi pedonali, servizi di interesse comune;

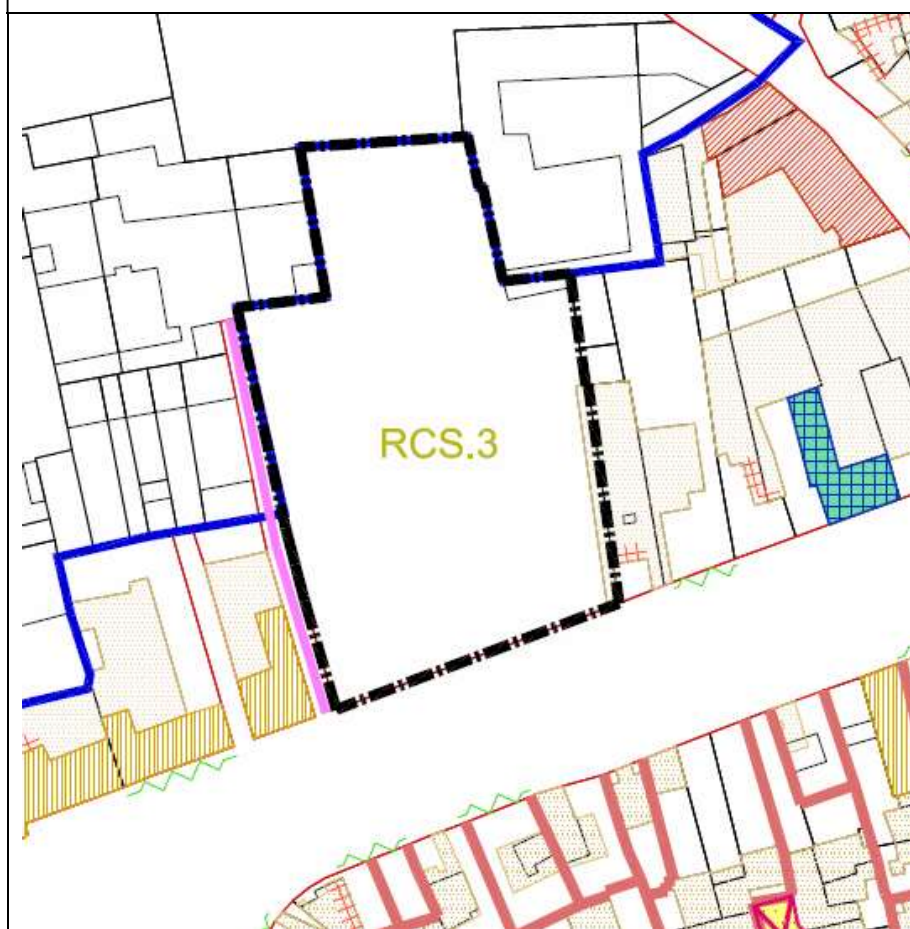
- possibilità di mantenere gli allineamenti su via Ugazio, anche con formazione di passi pedonali per accesso all'area e agli spazi pubblici interni da destinare alla pedonalità; riqualificazione passo pedonale per accesso al lato est dell'area da via Orelli.

- uniformità nelle tipologie, nei materiali e negli elementi costruttivi rispetto a quanto previsto dalle norme della Città Storica e dal Regolamento edilizio al fine di garantire un corretto inserimento dei nuovi volumi nel contesto paesaggistico del tessuto storico, con particolare riferimento al fronte prospettante via Orelli;

- rispetto delle prescrizioni di carattere ambientale e idrogeologico derivanti dal PRG vigente e/o da specifiche indicazioni delle Variante n.3/2023.



PRG vigente



PRG variante



TESSUTI DELLA CITTÀ STORICA DI PRIMA FORMAZIONE - TS1 - Art. 23

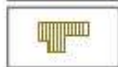
EDIFICI, COMPLESSI E MANUFATTI ISOLATI



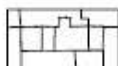
di pregio e di rilevante Interesse storico, artistico e architettonico - Art. 23,06



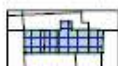
di riconosciuta qualità tipologica e architettonica e con prevalente integrità di conservazione dell'impianto originario - Art. 23,07



con caratteri edilizi e tipologici di Interesse ambientale e documentario dell'impianto storico-typologico, urbano e/o rurale - Art. 23,08



IMMOBILI PRIVI DI ELEMENTI ARCHITETTONICI DI PREGIO O DI VALENZE STORICO-DOCUMENTARIE GIÀ RISTRUTTURATI O DA RISTRUTTURARE E RIQUALIFICARE - Art. 23,09



IMMOBILI DI NUOVO IMPIANTO O DERIVANTI DA SOSTITUZIONI EDILIZIE, PRIVI DI VALORE INTRINSECO - Art. 23,10



CASSERI E FABBRICATI ACCESSORI SOGGETTI A NORMATIVA SPECIFICA - Art. 23,11

a) Ammessi al recupero e ristrutturazione per nuove destinazioni, con progettazione unitaria e coordinata



b) Ammessi per sole destinazioni accessorie o da rilocizzare nelle volumetrie.

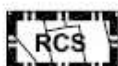


INTERVENTI DI COMPLETAMENTO DEL TESSUTO TIPOLOGICO-EDILIZIO - Art. 23,12

a) TASSELLI DI CORTINE EDILIZIE COMPRESI ENTRO TESTATE CIECHE PREESISTENTI, DA COMPLETARE



b) AMBITI DI INTERVENTO CON RISTRUTTURAZIONI E COMPLETAMENTI EDILIZI IN AREE DEGRADATE - TRA PARENTESI IL NUMERO DEI PIANI AMMESSI



AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE EDILIZIA E/O URBANISTICA RCS - Art. 23,13



FRONTI DI EDIFICI RECENTI O RISTRUTTURATI, DA RIQUALIFICARE E RIAMBIENTARE - Art. 23,14

SINGOLI MANUFATTI DI INTERESSE STORICO, ARCHITETTONICO E DOCUMENTARIO DA SALVAGUARDARE E VALORIZZARE - Art. 23,15



- Aperture ad arco e solai lignei di androni e passi carrai



- Singoli elementi decorativi, strutturali e costruttivi di pregio (archi, colonne, aperture, rivestimenti decorativi ed elementi di facciata, ecc...)



- Balconi in aggetto sul fronte strada con particolarità architettoniche e decorative



- Mensole di balconi e ballatoi anche con caratteri decorativi



- Murature a spina di pesce

PERCORSI PEDONALI PRIVATI E DI INTERESSE PUBBLICO - 23,16



- Esistenti o da riattivare



- Nuovi percorsi



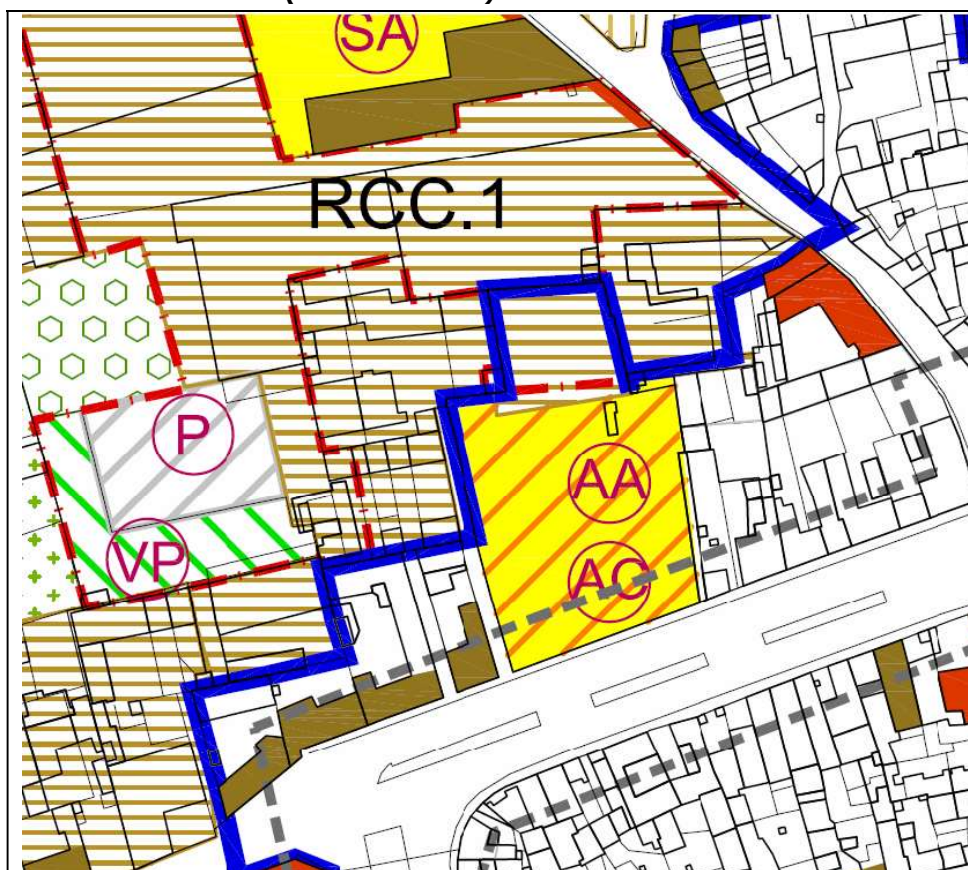
CORTILI E AREE SCOPERTE - Art. 23,17



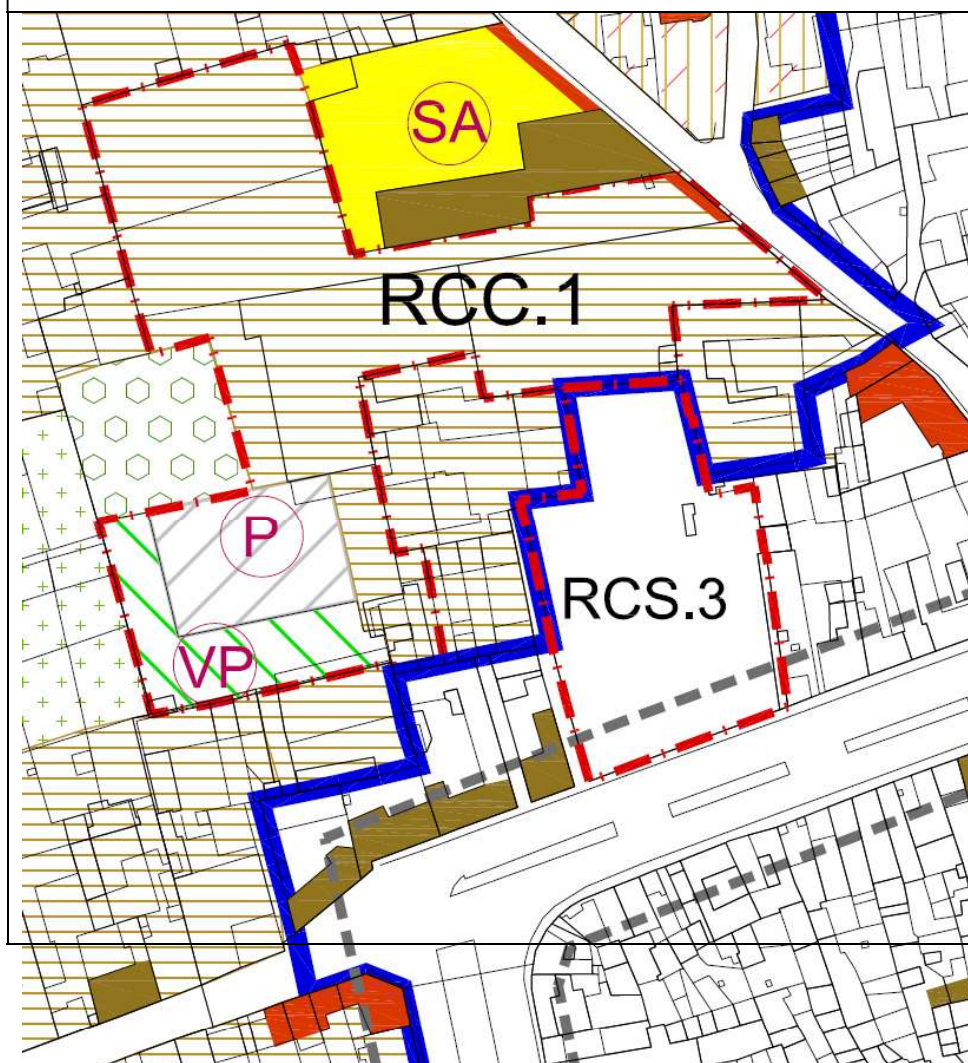
AREE A PARCO PRIVATO - Art. 25



DELIMITAZIONI DELLE CORTI



PRG vigente



PRG variante

ne illustrativa

Richiesta: Amministrazione comunale

Inquadramento



Descrizione della modifica

L'ambito oggetto di Variante, in passato sede dei magazzini dell'ex supermercato Coop, rilocalizzatosi in Galliate, è stato acquisito al patrimonio comunale nel 2022, sulla base di valutazioni di carattere tecnico ed economico dettate dall'Amministrazione Comunale.

Dai dati reperiti dalla perizia estimativa si evince che l'area acquisita interessa i fabbricati e le aree scoperte così individuate al NCT (parte del fg. 44 mapp. 316) per una superficie totale di mq. 8500 ca, come meglio specificati nell'estratto mappa del catasto fabbricati (fg 47 mapp. 646 sub. 2,3,5 in parte) di seguito allegato ed al PRG vigente con la seguente destinazione d'uso:

- "tessuto residenziale aperto art. 30 - TC2a – Uf 0,65 mq/mq".

Degli 8500 mq, solo 4800 risultano interessati dalla Variante, in quanto i rimanenti 3700 mq sono già individuati dal PRG vigente con destinazione per "Aree per servizi e attrezzature di uso pubblico".

Premesso che,

-l'Amministrazione Comunale ha intenzione di valorizzare l'operato del "terzo settore" connesso alla realtà delle associazioni locali, patrimonio attivo nel supporto e nella gestione di numerose iniziative di carattere sociale ed assistenziale;

- non sono presenti spazi e immobili di proprietà comunale idonei a garantire l'attuazione della programmazione in tema di servizi pubblici individuato dall'Amministrazione;

- gli immobili in oggetto risultano adeguati a supportare tali intenzioni, ma risultano azionati nel PRG con destinazione non coerente con le finalità di interesse pubblico individuate dall'Amministrazione;

vi è la necessità di procedere alla modifica del PRG vigente per l'area attualmente individuata nel tessuto residenziale aperto, la quale occupa la superficie dei fabbricati dismessi acquisiti al patrimonio comunale ed una porzione delle aree a parcheggio, rendendo coerente la scelta effettuata dall'Amministrazione Comunale di sviluppare iniziative di riuso a fini pubblici, con particolare riferimento all'insediamento di funzioni di tipo sociale e di interesse culturale SA - AC.

La modifica in essere garantisce la già citata conformità urbanistica alle aree di proprietà comunale e permette all'Amministrazione di avviare le procedure di progettazione e successiva realizzazione degli interventi di riuso, al fine di rendere agibile e funzionale l'area per le necessità dichiarate.

Nello specifico la modifica interessa una superficie di ca 4800 mq ca di cui:

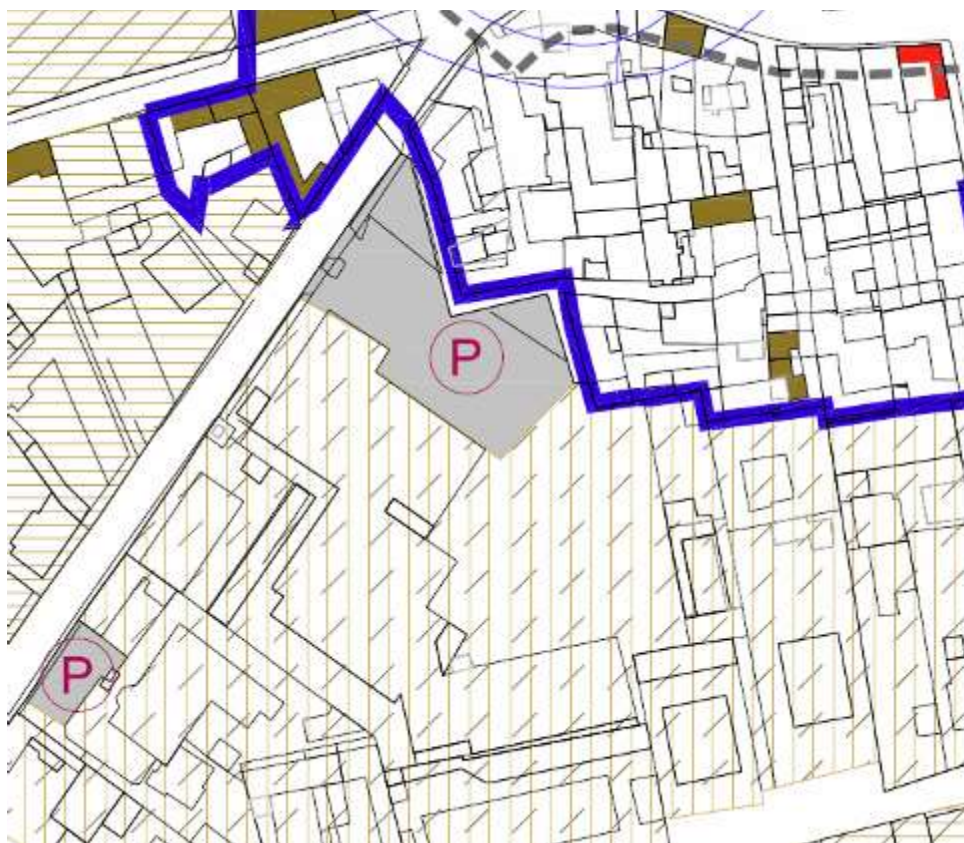
- a) 4800 mq ca oggetto di modifica verso destinazioni ad uso pubblico così ripartite:
 - mq 2000 da TC2a ad art 30 per usi a servizi per parcheggi pubblici (attualmente già esistente ed in continuità delle attuali superfici) e a verde pubblico (piazze e giardino pubblico)
 - mq. 2800 da TC2a ad art 30 per usi a servizi di tipo socio-assistenziale SA e culturale AC.

Le rimanenti superfici del complesso suddivise in:

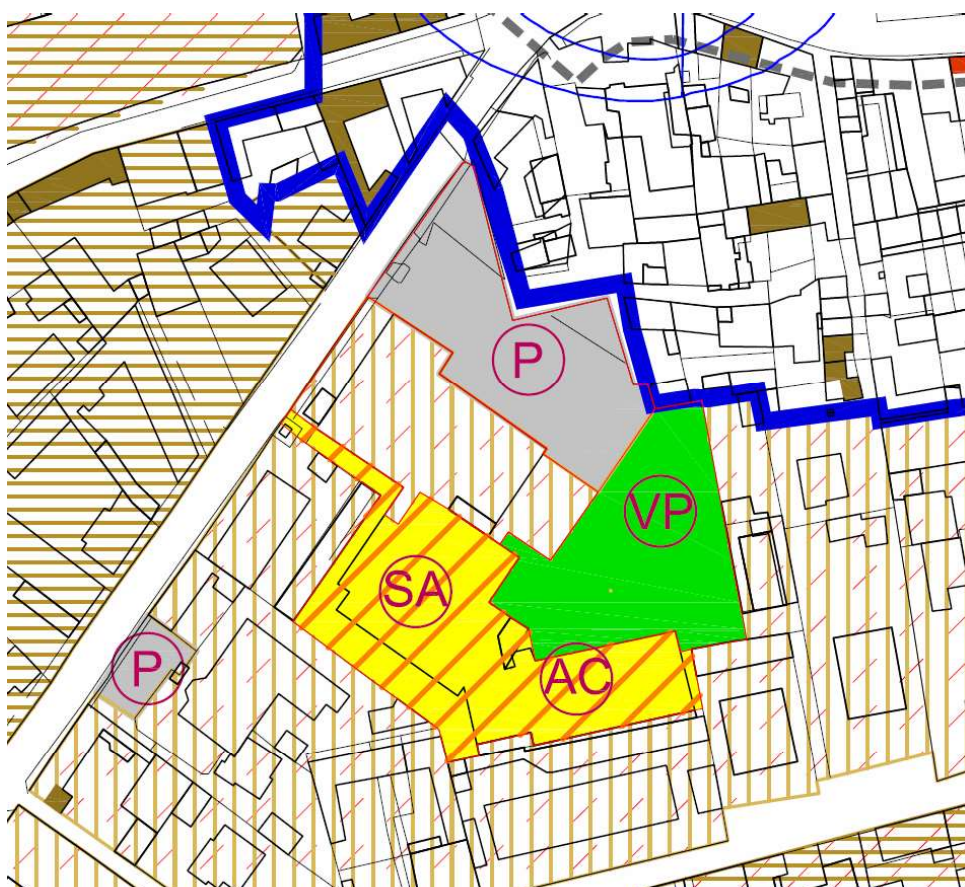
- b) 1900 mq destinati a parcheggio ad uso pubblico esistente nel vigente PRG, rimangono confermati e non interessano la presente Variante;
- c) 1800 mq destinati a tessuto residenziale aperto TC2a, non di proprietà pubblica che mantengono la stessa destinazione e non interessano la presente Variante.



Individuazione dell'area interessata dalla Variante su planimetria catastale (fonte Comune di Galliate)



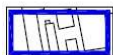
PRG vigente



PRG variante

TITOLO II - SISTEMA INSEDIATIVO

Capo I - CITTA' STORICA



TESSUTI DELLA CITTA' STORICA DI PRIMA FORMAZIONE - TS1 - Art. 23



PERIMETRAZIONE AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE EDILIZIA E/O URBANISTICA DELLA CITTA' STORICA - Art. 23,13

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



con caratteri edilizi e tipologici di interesse ambientale e documentario dell'impianto storico-tipologico, urbano e rurale - Artt. 23,08 - 24,06



AREE A PARCO PRIVATO - Art. 25



SITI ARCHEOLOGICI - Art. 26

Capo II - CITTA' CONSOLIDATA

TESSUTI RESIDENZIALI TIPOLOGICI DI DERIVAZIONE AGRICOLA DI FORMAZIONE RECENTE - TC1 - Art. 29



TC1a: con Uf 0,8



TC1b: con Uf 0,65



TC1c: con Uf 0,5

TESSUTI RESIDENZIALI APERTI - TC2 - Art. 30



TC2a: con Uf 0,65



TC2b: con Uf 0,5



PERIMETRAZIONE LOTTI LIBERI DI COMPLETAMENTO EDILIZIO - Art. 30,03



PERIMETRAZIONE AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE EDILIZIA E/O URBANISTICA DELLA CITTA' CONSOLIDATA - Art. 29,03



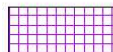
AREE A VERDE PRIVATO, ORTI E GIARDINI - Art. 27,05



INSEDIAMENTI COMMERCIALI-TERZIARI ESISTENTI - TC3 - Art. 31



AMBITO CON NORMA SPECIFICA - Art. 31,02



TESSUTO PRODUTTIVO ESTERNO ESISTENTE E/O PIANIFICATO - TC4 - Art. 32



AMBITO CON NORMA SPECIFICA - Art. 32,04

Capo III - CITTA' PROGRAMMATA (PRGC '05 e s.v.u.)



CITTA' PROGRAMMATA A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE - CPR - Art. 34



CITTA' PROGRAMMATA A PREVALENTE DESTINAZIONE PER ATTIVITA' - CPA - Art. 35

Capo IV - CITTA' DELLA TRASFORMAZIONE



AMBITI DI TRASFORMAZIONE PER INSEDIAMENTI URBANI INTEGRATI - Artt. 36 - 37



AR AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA - Art. 38



AT AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA E AMBIENTALE - Art. 39



AV AMBITI DI VALORIZZAZIONE AMBIENTALE - Art. 40



AMBITI DI TRASFORMAZIONE PER ATTIVITA' - Artt. 41 - 37



API AMBITI POLIFUNZIONALI INTEGRATI - Artt. 41,02 - 41,03














APT AMBITI PER FUNZIONI PRODUTTIVE E TERZIARIE - Art. 41,04





TITOLO III - SISTEMA DEI SERVIZI, DELLE INFRASTRUTTURE, DEGLI IMPIANTI

Capo II - VERDE E SERVIZI PUBBLICI O D'USO PUBBLICO

AREE PER SERVIZI E ATTREZZATURE IN INSEDIAMENTI RESIDENZIALI (Art. 21 Lur 56/77 e s.m.l.) - Artt. 43-44

ESISTENTI	PROGRAMMATI E DI PROGETTO	
		PARCHEGGI - P
		ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE: AR religiose e parrocchiali; AA amministrative; SA socioassistenziali; AC culturali
		ATTREZZATURE SCOLASTICHE N asilo nido; M Scuola materna; SE scuola elementare; SM scuola media
		VERDE PUBBLICO DI BASE E ATTREZZATO - VP
		ATTREZZATURE PER LO SPORT - AS
		ATTREZZATURE MILITARI

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

		PARCHEGGI - P
		VERDE PUBBLICO O ASSERVITO ALL'USO PUBBLICO - VP











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

		SOCIALI E SANITARIE - S
		PARCO URBANO - PU Art. 44 PARCO URBANO E TERRITORIALE - PUT Art. 45

Capo III - INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'

ESISTENTI	PROGRAMMATI E DI PROGETTO	
		VIABILITA' E AREE DI PERTINENZA - Art. 48
		DA DISMETTERE FERROVIE - Art. 47
		FASCE DI RISPETTO DALLE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA' - Artt. 46-47-48
		SERVITU' AEROPORTUALI - Art. 57

Capo IV - AREE E IMPIANTI TECNOLOGICI E A RETE

ESISTENTI	PROGRAMMATI E DI PROGETTO	
		AREE DI IMPIANTI TECNOLOGICI - Art. 53-54-55-56 Te Impianti elettrici; Tg Imp. Gas; Tt Imp. Telefonici; Ta Imp. Acquedotto; Ts Servizi tecnici comunali e locali; Td Distributori di carburante; Tr Conferimento e trattamento rifiuti; Tc Attrezzature per il ricovero e la custodia di animali domestici; Cm Cimiteri;
		Ti Imp. Estrattivi idrocarburi; Art. 55
		ELETTRODOTTI E RELATIVE FASCE DI RISPETTO - Art. 53
		GASDOTTI E RELATIVE FASCE DI RISPETTO - Art. 53
		OLEODOTTI E RELATIVE FASCE DI RISPETTO - Art. 53
		FASCE DI RISPETTO DAI POZZI DI CAPTAZIONE DEGLI ACQUEDOTTI - Art. 54
		FASCE DI RISPETTO CIMITERIALI - Art. 55

Richiesta: Vertigo Spa

Inquadramento



Descrizione della modifica

A seguito dell'istanza pervenuta all'Amministrazione Comunale in data 19.04.2022 prot. 9336, a nome dell'azienda Vertigo Spa, nella quale è contenuta la richiesta di incrementare l'altezza massima delle costruzioni nel comparto di proprietà, dovuta ad esigenze connesse all'adeguamento degli attuali cicli produttivi;

l'Amministrazione Comunale, valutata anche l'opportunità, manifestata dalla ditta, di insediare nuova attività sul territorio e di conseguenza incentivare lo sviluppo economico e l'occupazione locale, intende dare riscontro alla richiesta dell'azienda.

Pertanto, la modifica richiesta, risulta coerente con la variazione di altezza massima già consentita con analogo procedimento urbanistico (Variante parziale n. 2/2019), nei comparti produttivi APT.1 e API.2.

Nello specifico caso, è da considerare che tale altezza massima è limitata a mt. 14, come richiesto dal proponente e che le norme prevedono, in caso di intervento edilizio, la sistemazione a verde con piantumazione di essenze arboree (parametro A di cui all'art 32.04) ai fini di mitigare l'impatto ambientale e paesaggistico generato dalla variazione di altezza dei fabbricati.

La modifica interessa un comparto inserito nel tessuto produttivo esistente, in un contesto infrastrutturale ed insediativo compatibile per lo sviluppo e l'insediamento di attività economiche.

Si provvede quindi ad individuare l'altezza massima consentita per i fabbricati produttivi, in massimo mt. 14 (precedentemente ammessa in mt. 9), integrando il parametro urbanistico contenuto nell'art. 32.04, limitandolo al comparto richiesto ed a necessità di carattere produttivo, con apposita perimetrazione individuata sulle tavole grafiche di PRG.

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

32.01 Tessuto esistente e/o derivante da pianificazioni recenti, a prevalente destinazione produttiva artigianale-industriale.

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, **C1.8, 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.

32.03 *Disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi*

a) sono ammessi mediante IED gli interventi di MO, MS, RE; gli interventi di NC e Demolizione e ricostruzione sono ammessi in aree edificate con il reperimento degli standards dell'art. 11.02 punti b.2 e c.2, fatte salve diverse prescrizioni di SUE approvati;

b) interventi di NC in aree libere sono ammessi con SUE o ove possibile con IEC con il reperimento degli standards dell'art. 11.02 punti b.1 e c.1, fatte salve maggiori previsioni in cartografica di PRG e nel rispetto delle *Prescrizioni* del successivo comma 32.05

32.04 *Parametri urbanistici, edilizi, ambientali*

Ut = 0,65 mq/mq nel caso di SUE

Uf = 1,00 mq/mq nel caso di interventi del comma 32.03 punto a)

Rc = 50% Sf; nel caso di interventi di RE o Demolizione e ricostruzione in aree con Rc esistente alla data di adozione del progetto preliminare di PRG superiore a quello prescritto, è ammesso il mantenimento dello stato attuale con un massimo del 66%;

H = 9,00 mt per destinazioni produttive; 10,50 per destinazioni terziarie; libera per volumi tecnici;

nel comparto individuato dal PRG con apposita perimetrazione è ammessa un'altezza massima pari a 14,00 mt 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;

Ds = a) 10,00 mt dal ciglio delle strade classificate come "viabilità principale urbana e di quartiere" nello schema gerarchico e funzionale della rete di cui all'Allegato 2, o ai limiti della fascia di rispetto se superiore e se indicata negli elaborati prescrittivi;

b) a 7,50 mt dal ciglio stradale per le altre strade;

Dc = distanza dai confini è pari a metà dell'altezza dei fronti Hf con un minimo di 5,00 mt; costruzioni in aderenza sono consentite con convenzione tra confinanti;

D = 10,00 mt

Ip = 20% Sf comprendendo eventuali aree a Verde Privato antistanti

A = 40 alberi/ha e Ar = 60 arbusti/ha di St in ambiti soggetti a SUE

1 albero/150 mq Sf e 1 arbusto/40 mq di Sf in ambiti IED.

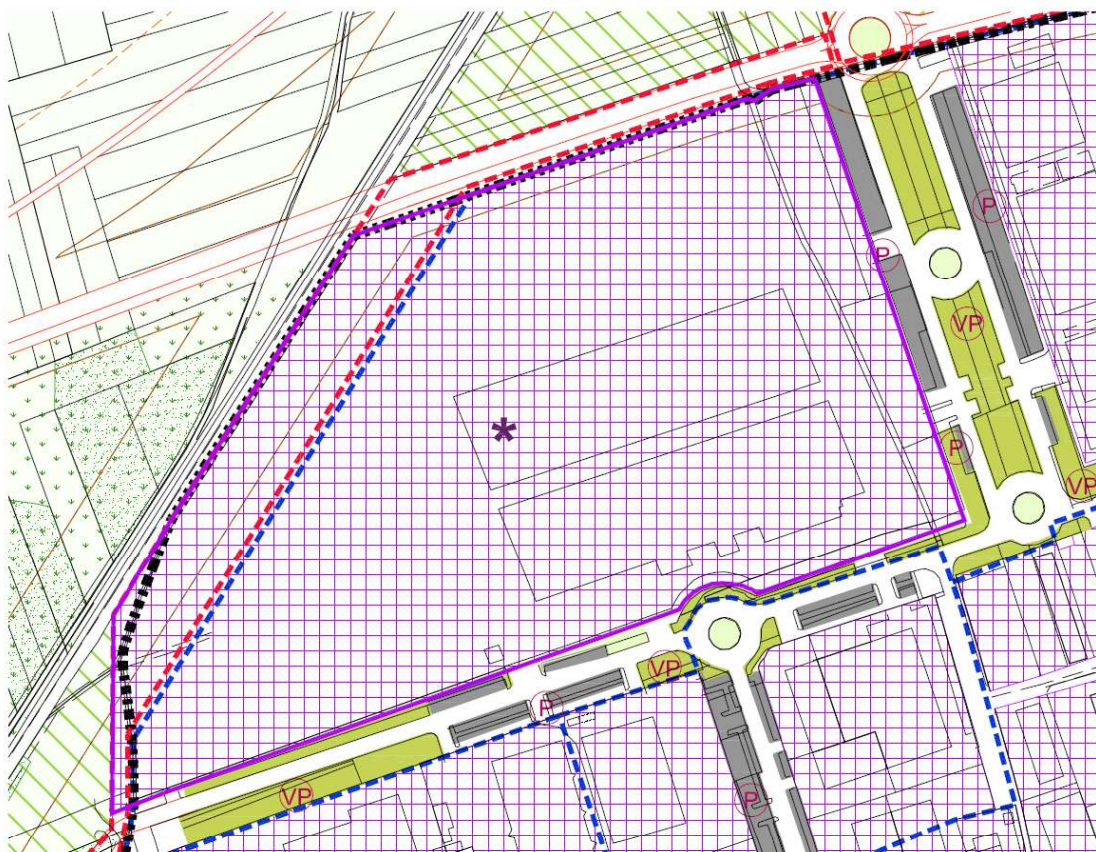
32.05 *Prescrizioni*

- negli interventi del comma 32.03 punto b) in aree libere indicate in PRG con perimetro di SUE, deve essere prevista la sistemazione delle aree adiacenti all'ambito e indicate quali "Aree agricole di salvaguardia e di mitigazione ambientale" del successivo art. 62 nella proporzione di 0,38 mq ogni mq di St, secondo le modalità indicate in detto articolo e meglio precisate nella convenzione dello SUE.

- nel comparto individuato dal PRG con apposita perimetrazione/simbologia le piantumazioni previste dall'intervento dovranno garantire una fascia verde di mitigazione ed inserimento paesaggistico dei nuovi volumi, mediante la 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 "Quercio-Carpineto")



PRG Vigente



PRG variante

4. Verifica di compatibilità con il Piano Territoriale Provinciale

Il vigente PRG è compatibile con il Piano Territoriale Provinciale vigente, come richiamato nella D.G.P. n. 512/2008 del 27.11.2008. Rispetto alle previsioni della presente Variante che, come riportato in premessa, interessa il riuso e la riqualificazione di aree già azionate ed intercluse nel perimetro del centro abitato vigente senza determinare incremento del consumo di suolo, non si rilevano criticità con i contenuti del vigente PTP, fatto salvo la verifica di compatibilità con l'oggetto A1, in quanto incluso nel centro storico.

Rispetto ai contenuti del PTP, il centro storico di Galliate è riconosciuto di "media rilevanza regionale" (tav. A e allegato 1), come normato dall'art 2.14 c. 3.2:

C: centri storici di media rilevanza regionale, di notevole rilevanza paesistica e culturale provinciale: caratterizzati da relativa centralità storica ed attuale, da struttura urbanistica unitaria e caratterizzata nella forma da specifica identità culturale e architettonica;

Rispetto alla normativa dettata dal PTP, con specifico riferimento ai "centri storici", si richiama l'art. 2.14, che al comma 3.3. recita:

3.3. La pianificazione comunale recepisce le indicazioni del PTP, e adegua la propria normativa, anche individuando nuovi elementi da inserire nelle categorie individuate alla voce "E" dal PTP.

Tale aspetto è stato recepito nel progetto preliminare, come richiama il sopracitato parere di compatibilità del PRG vigente al PTP, fermo restando che nel parere era richiesto di adempiere al completamento del Repertorio dei Beni storici e paesistici, che il Piano vigente recepisce attraverso un dettagliato elenco dei "Beni culturali ed ambientali" (allegato 1A) e relative individuazioni planimetriche degli edifici soggetti a tutela (allegati 1B e 1C), allegati e normati all'art. 23.07 delle Norme di Attuazione. I beni di interesse storico-artistico individuati nell'Allegato 1A sono soggetti a tutela con riferimento alla categoria "a.2 di cui all'art 23.07 a.2 - Immobili di riconosciuta qualità tipologica e architettonica e con prevalente integrità di conservazione dell'impianto originario".

Si ritiene pertanto adeguatamente definito e normato l'aspetto dei beni di interesse storico-paesistico nel PRG vigente, soprattutto in merito al centro storico. Anche la scelta dell'Amministrazione Comunale di ricomprendere l'ex Mirsa nel Centro storico, pur evidenziando un evidente contrasto morfo-tipologico con i caratteri tradizionali locali è stata determinata dal voler porre attenzione al recupero del bene, nel contesto di affaccio al Viale Orelli, parte integrante della perimetrazione del nucleo di antica formazione.

Il PRG vigente contiene infatti lo studio dettagliato e puntuale degli edifici e spazi aperti del Centro Storico, individuando una fase conoscitiva e ricognitiva descritta negli elaborati analitici per la "città storica" (tavole e relazione) e declinata nel progetto del Piano il quale:

- Individua la tavola di progetto con le categorie di intervento per edifici e spazi aperti (P4);
- Individua una normativa dettagliata per la "città storica" agli artt. 22,23,24,25,26;

Con specifico riferimento all'oggetto A1 della Variante il PRG vigente:

- non individua il complesso immobiliare tra i beni di cui all'elenco 1A,
- è individuato nella categoria "immobili privi di elementi architettonici di pregio o di valenze storico-documentarie, già ristrutturati o da ristrutturare e riqualificare, che per la loro disposizione concorrono al mantenimento e al rafforzamento dell'impianto tipologico e morfologico del tessuto", normato all' art. 23.09 che prevede la possibilità di trasformazione comprensiva dell'intervento di "sostituzione edilizia" ai sensi dell'art 13 della LR 56/77 s.m.i.

Ad avvalorare e confermare quanto già previsto dal PRG, è allegata di seguito una relazione di approfondimento storico e documentario sul complesso immobiliare, finalizzata ad esplicitare i caratteri morfo-tipologici del complesso immobiliare, la documentazione delle trasformazioni storiche e le relazioni con il tessuto urbano limitrofo.

In ragione di quanto esposto non si ritiene coerente ed applicabile al contesto il disposto prescrittivo del comma 4 dell'art 2.14 che recita:

“Qualora lo strumento urbanistico non sia adeguato ai contenuti del presente articolo, nei centri storici sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia con mutamento di destinazione d'uso, ove consentito dagli strumenti vigenti, senza alterazione dei caratteri morfologici e tipologici degli edifici; sono comunque fatti salvi gli interventi ricompresi in Piani Particolareggiati e/o Piani di Recupero già approvati o previsti dai P.R.G.C. vigenti alla data di approvazione del P.T.P.”

Anche perchè sugli immobili privi di valenza storico-documentaria (come rilevato per il complesso in oggetto) l'intervento di “sostituzione edilizia” è già ammesso dal PRG vigente e, la Variante intende riprenderne la struttura, tutelando maggiormente le modalità di attuazione del riuso stesso, attraverso l'assoggettamento a Strumento Urbanistico Esecutivo. L'amministrazione comunale proprio per queste ragioni, ha confermato l'inclusione del complesso nel Centro Storico, al fine di avviare un processo di riuso dell'ambito che tuteli il contesto documentario e paesaggistico nel quale risulta inserito.

Relazione storico documentaria sul complesso immobiliare “ex Mirsa”

Dai dati reperiti presso l'archivio Comunale, è possibile risalire all'epoca di realizzazione degli immobili interessati dalla Variante, premesso che l'edificazione si è completata in più fasi a partire da:

- anno 1955. Avvio lavori di realizzazione del maglificio;
- anno 1962. Ampliamento dell'attività, lavori terminati con l'allacciamento impianti nel 1963;
- anno 1970. Nuova costruzione di altri fabbricati a servizio dell'attività, con presumibile completamento dell'attuale conformazione edilizia.

Dalla chiusura dell'azienda nel 1984, gli immobili non risultano più occupati stabilmente.

Si evince chiaramente l'epoca recente degli immobili, avvalorata anche dalla tipologia costruttiva degli immobili (in particolare la struttura in calcestruzzo armato con copertura a volta e l'utilizzo in facciata del sistema a vetrate continue, ma ancor più l'estraneità della tipologia con i caratteri morfotipologici del nucleo di antica formazione del Comune.

Se analizziamo gli estratti riferiti alla cartografia dei Catasti storici:

- mappa Rabbini, 1870 circa;
- mappa di impianto catasto terreni, anni 1930-1940;
- mappa di impianto attuale;

osserviamo come l'area risulta edificata parzialmente con una serie di fabbricati in linea, sicuramente di tipo abitativo/rurale, senza coerenza con l'edificato attuale.

Inoltre, con riferimento alla datazione ed alla conformazione attuale completata all'inizio degli anni '60, il complesso immobiliare non è soggetto a “verifica di interesse culturale” ai sensi dell'art. 12 del DLgs. 42/04, in quanto la procedura riguarda i beni di proprietà pubblica con età pari o superiore a 70 anni.



estratto mappa Rabbini



estratto mappa impianto



estratto mappa aggiornata

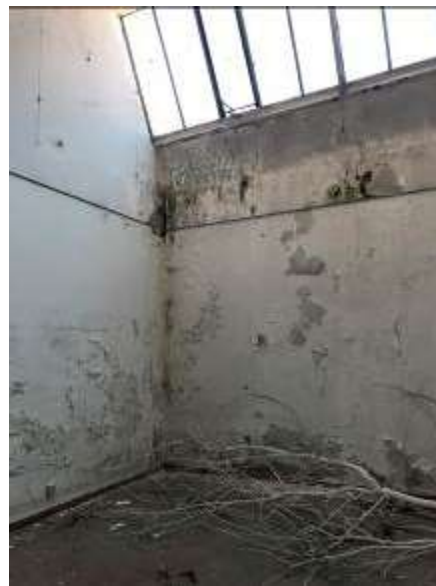


Prospettiva dei fronti degli immobili sul Viale Orelli, caratterizzata dalla discontinuità del complesso immobiliare produttivo della "ex Mirsa", rispetto alle tipologie dei fabbricati adiacenti.

La seguente documentazione fotografica del complesso immobiliare permette di cogliere i dettagli compositivi ed estetici dell'aspetto esterno della facciata e le caratteristiche costruttive della struttura, evidenziando lo stato dell'immobile che versa in condizioni precarie dovute alla mancanza di manutenzione, da ormai circa 40 anni.

Diventa quindi complesso sotto il profilo tecnico e quindi economico sostenere un eventuale recupero dei volumi esistenti, considerando comunque la tipologia non coerente con il contesto che andrebbe comunque ripensata per differenti destinazioni d'uso, soluzioni compositive e di finitura, materiali ecc.





5. 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. 3/2023.

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. 3/2023

6. 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 azionamento del PRG vigente, relativamente ai soli oggetti interessati da variazioni di destinazioni d'uso:

ZONE PRG	TESSUTO CONSOLIDATO TC 1a -2b (0,65 mq/mq)	AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE RCS (0,65 mq/mq)	SERVIZI CULTURALI E SOCIALI SA - AC	SERVIZI A PARCHEGGI e VERDE SP - VP
oggetti				
A1	- 600	+ 2750	- 2150	--
A2	-4800	--	+2800	+ 2000
B1	--	--	--	--
totali mq	- 5400	+ 2750	+ 650	+ 2000

I dati di sintesi riportati in tabella dimostrano come la variante incide in maniera limitata sulle superfici interessanti l'azionamento del PRG, in quanto:

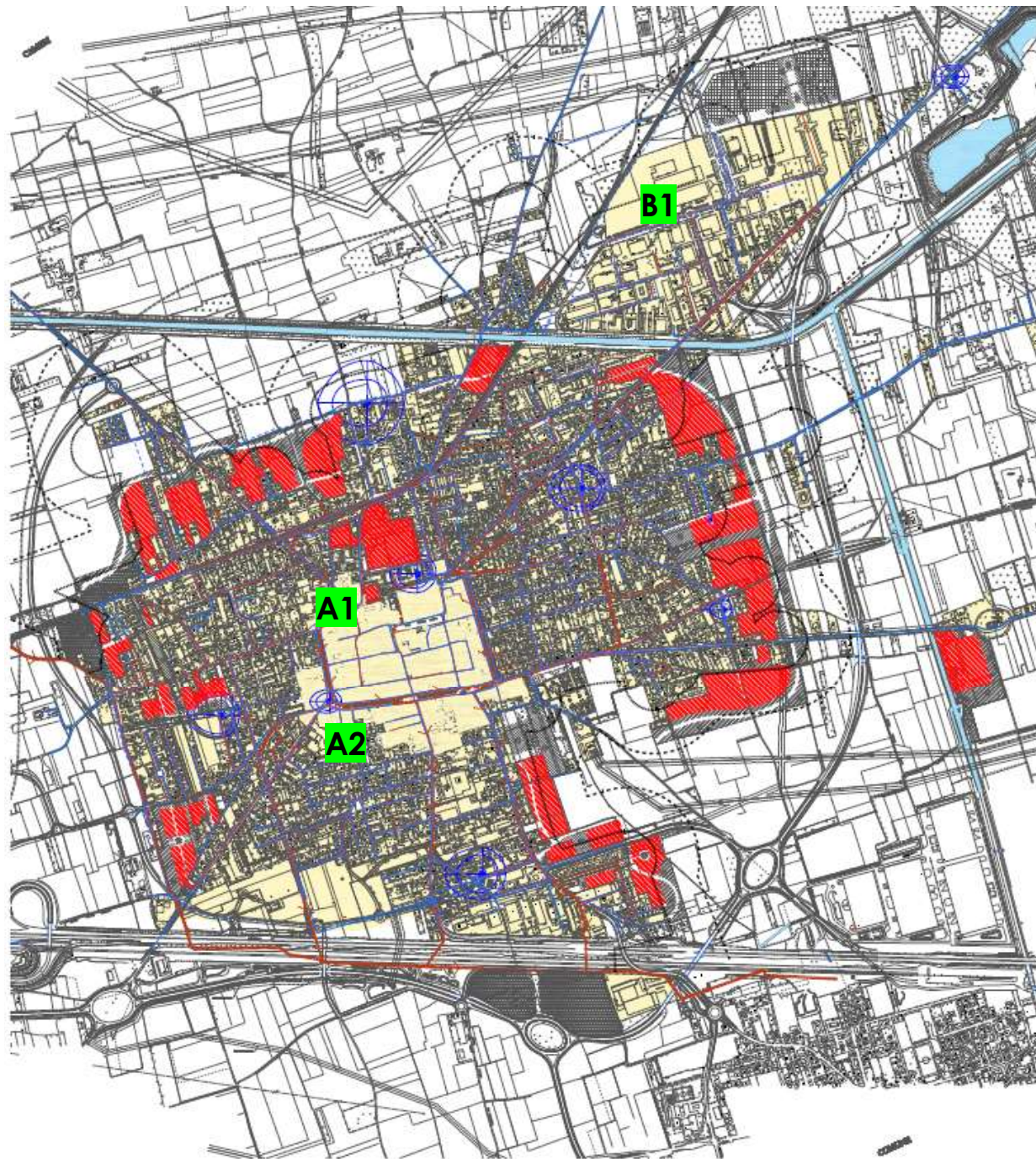
- riduce ambiti di tessuto consolidato (TC), in parte compensati dall'incremento di Ambiti di riqualificazione (RCS), con analogo indice di utilizzazione territoriale (0,65 mq/mq);
- incrementa le superfici per servizi pubblici, con funzione per servizi culturali e sociali e per parcheggi, piazze, verde pubblico.

Non vi sono riduzioni di superfici che interessano aree agricole, in quanto la variante considera esclusivamente aree di tessuto completamente urbanizzato, già azionate ed edificate.

Opere di urbanizzazione e perimetrazione del centro abitato

Con riferimento ai disposti dell'art 17 comma 5 si dichiara:

- la presenza e l'agevole collegamento alle opere di urbanizzazione esistenti e l'accessibilità dalla viabilità pubblica *per tutti gli oggetti compresi nella Variante*;
- l'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)



estratto allegato I11 al PRG vigente (tavola urbanizzazioni esistenti)



Estratto cartografia con perimetrazione del centro abitato (art. 12 LR 56/77)

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 statuizioni 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 ampliamento pari a mq. 2650 (mq. 2000 parcheggi e verde + mq. 650 culturali e sociali) come riportato nel precedente paragrafo "dati quantitativi", in ogni caso verificando ampiamente i parametri di cui all'art 21 della L.R. 56/77 s.m.i.:

- C.I.R. Variante 2/2023 ab 20.201 (massima variazione di aree per servizi pubblici ammessa dall'art 21 LR 56/77 = 0,5 mq/ab = +/- 10.100 mq

- variazione Variante parziale 2/2019: -5.358 mq < 10.121 mq

- variazione Variante parziale 3/2023 + 2650 mq < 10.100 mq

di conseguenza la presente Variante reintegra parzialmente il dato negativo riportato dalla V.P 2/2019 per circa il 50%, per un totale di aree per attrezzature di servizi pubblici (per gli incrementi di popolazione previsti) pari a mq:

458.500 mq (45,85 ha) → dato PRG vigente (Variante 2/2019) + 2650 mq (Variante 3/2023) = 461150 (46,11 ha)

Si aggiorna la scheda quantitativa dei dati urbani (elaborato I1.1 scheda regionale) come segue:

- dotazione per abitante aree per servizi pubblici PRG vigente (variante 2/2019): 40,95 mq/ab

- dotazione per abitante aree per servizi pubblici PRG variante 3/2023: 41,17 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 modifica (in riduzione) il dato della Capacità insediativa teorica residenziale (C.I.R.) di PRG approvato con il PRG 2008, pari a 20.242 ab. teorici (elaborato I 1.1 scheda regionale), come segue:

- parametro C.I.R. PRG vigente = 42 mq/abitante

- C.I.R. PRG vigente = 20.242 abitanti teorici

- Variante parziale 3/2023 = - 2650 mq saldo aree "tessuto consolidato" (0,65 mq/mq)

- ab. teorici previsti Variante 3/2023 = - 2650 x 0,65 = - 1722,50 mq Sup. Lorda pari a - 41 ab. teorici

- nuova C.I.R. = 20.242 ab. (P.R.G. vigente) – 41 ab. (Variante 3/2023) = 20.201 ab.

- e) non incrementa le superfici territoriali o gli indici di edificabilità previsti dal PRG vigente, relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive, con rif. alle % previste per le Varianti parziali

la variante non interessa variazioni a superfici e/o indici relativi alle attività produttive e terziarie previste dal PRG vigente

- f) non incide sull'individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo e non modifica 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 come riportato nella 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.; previsti dal PRG vigente. Prevede la possibilità di riuso e riqualificazione di un complesso immobiliare assoggettandolo a S.U.E. con specifica normativa d'ambito e nel rispetto delle parametri urbanistico-edilizi già vigenti nel PRG.

7. 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 ...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

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 876
e. aree di espansione	ha 84,15	= P 3.438

tot. ha 320,34 = P 19.130

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 20.201

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 ...46,12 =% = ...22,83... mq x ab.
d. aree per servizi sociali in complesso: totale di a + b + c	tot. = ha ...83,17 = 100 % = ...41,17... 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

8. Elenco Elaborati

La Variante parziale n. 3/2023 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.
- e. Estratto aggiornamento - I 1.1 – Scheda quantitativa dei dati urbani

- **tav. P2a - 1:5000 PRGC Vigente con individuazione oggetti di variante**

- **tav. P2a - 1:5000 PRGC Variante**

- **tav. P4 - 1:1.000 PRGC variante**

- **Estratto delle Norme di Attuazione – articoli oggetto di Variante**

elaborati verifica di assoggettabilità alla VAS

- **Documento Tecnico Preliminare**

altri elaborati prescrittivi

- **Relazione geologica (a cura del dott. geol. Anna Maria Ferrari)**

- **Relazione acustica (a cura dello studio Ecorad s.a. – dott. arch. Elena Bocca)**