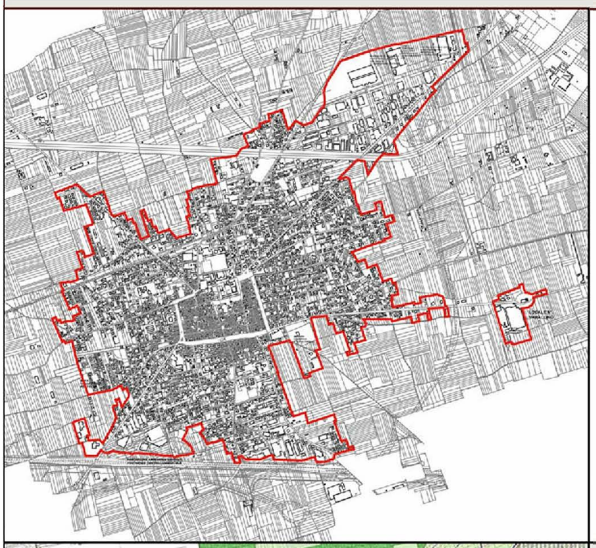
P
R
G

PIANO
REGOLATORE
GENERALE

REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA DI NOVARA

Comune di Galliate



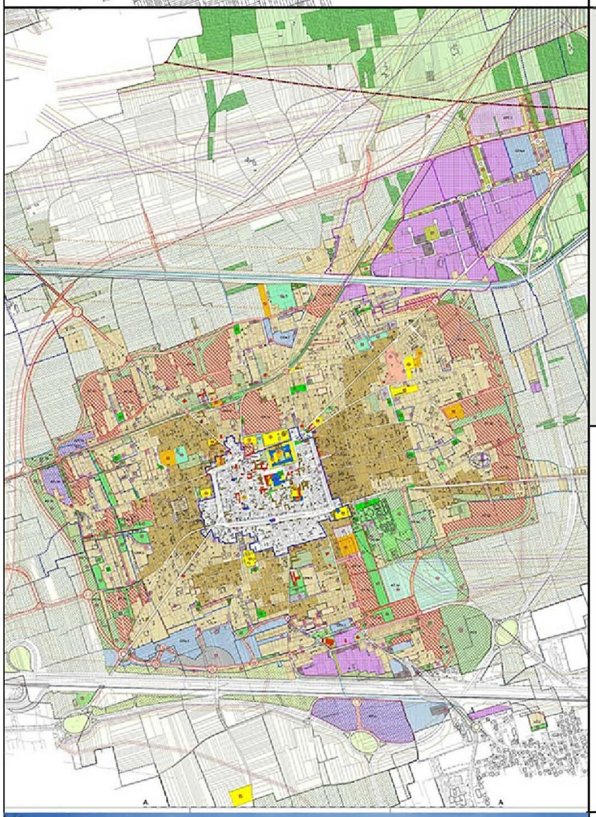
Variante parziale 5/2025

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

adozione Delibera Consiglio Comunale n. 32 del 29.07.2025

approvazione Delibera Consiglio Comunale n. del

C_D872 - - 1 - 2026-10-12 - 0025204



elaborato

Relazione illustrativa

settembre 2026

professionista incaricato

Federico Tenconi, urbanista

GT. plan territorio urbanistica ambiente



il Sindaco

L'Assessore alla Programmazione Territoriale ed Ambiente

il Segretario Comunale

Il Responsabile del Procedimento

COMUNE DI GALLIATE (NO)
Variante parziale n. 5/2025

Relazione illustrativa

Indice dei capitoli

1. Premessa
2. Aspetti procedurali
   2.1 Esito della fase istruttoria
3. Stralci planimetrici e scheda di sintesi degli oggetti di Variante
   Comprensive 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

C_D872 - - 1 - 2026-10-12 - 0025204

C_D872 - - 1 - 2026-10-12 - 0025204

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;
- Modificazione, ai sensi dell'art. 17 comma 12, della L.R. 56/77 s.m.i. approvata con D.C.C. n.8 del 29/02/2024;
- Variante parziale n. 3/2023, ai sensi dell'art. 17 c. 5 della L.R. 56/77 s.m.i. approvata con D.C.C. n. 19 del 23/04/2024;
- Variante parziale n. 4/2024, ai sensi dell'art. 17 c. 5 della L.R. 56/77 s.m.i. approvata con D.C.C. n. 24 del 29/05/2025.

L'amministrazione comunale ha inteso avviare una revisione parziale dello strumento urbanistico vigente, al fine di riprendere parte dei contenuti relativi al procedimento della Variante parziale n. 3/2023 , i quali non sono stati portati in adozione.
La procedura aveva preliminarmente concluso l'iter di verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (di cui si darà ampia illustrazione nel successivo capitolo).
Le modifiche si inquadrano nell'ambito della valorizzazione e dello sviluppo di iniziative inerenti aree di proprietà comunale, intercluse nell'abitato ed attualmente in disuso.
Valutate le caratteristiche delle aree ed immobili di proprietà, l'amministrazione ha ritenuto opportuno considerare l'area sede dei magazzini dell'ex supermercato Coop, acquisita al patrimonio comunale e l'area sede della ex azienda Mirsa, da tempo di proprietà comunale, 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.

C_D872 - - 1 - 2026-10-12 - 0025204

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;

- 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 interesse pubblico.

C_D872 - - 1 - 2026-10-12 - 0025204

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 V.A.S. (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 Verifica di assoggettabilità alla V.A.S., come anticipato in premessa, era già stato espletato l'iter nell'ambito della Variante parziale n. 3/2023, mediante attivazione del "PROCEDIMENTO INTEGRATO IN SEQUENZA" ai sensi della D.G.R. n. 25-2977, in data 29/02/2016 – allegato 1, lettera j.2., con riferimento ai seguenti passaggi:
- elaborazione del Documento Tecnico Preliminare, che contiene i due oggetti ripresi nella attuale Variante n. 5;
- avvio dell'iter di Veritica di assoggettabilità allla V.A.S., (D.G. n. 177 del 18.9.2023), tramite presa d'atto della documentazione, trasmissione agli Enti con competenza ambientale coinvolti nell'ambito del procedimento (Provincia di Novara, Arpa, ASL, AcquaNovaraVCO, Associazione Est Sesia) e successiva emissione dei contributi espressi da parte degli stessi;
- valutazione dei pareri da parte dell'Organo Tecnico Comunale incaricato dall'amministrazione comunale, con emissione della relativa Relazione (29.11.2023, prot. n. 29315);
- emissione del provvedimento finale da parte del Responsabile del Servizio Ambiente comunale (4.1.2024)

Il provvedimento prende atto dell'esclusione della Variante dalla procedura di VAS, condizionata al rispetto delle prescrizioni riportate nella Relazione dell'Organo Tecnico Comunale, le quali interessano l'oggetto A2 della Variante.
Tali aspetti, sono stati recepiti nel testo modificato delle norme di attuazione di cui alla presente Variante n. 5. Nello specifico si rimanda alla trattazione dell'argomento, nel successivo capitolo e per gli aspetti di carattere ambientale nel Documento tecnico preliminare.
L'amministrazione comunale infatti, sentito l'Organo Tecnico Comunale, ha deciso di riassoggettare comunque i contenuti della Variante n. 5 al procedimento di Verifica di assoggettabilità alla VAS,

C_D872 - - 1 - 2026-10-12 - 0025204

adottando il procedimento contestuale, di cui alla scheda j1 della già citata DGR 2016, operando una revisione del documento tecnico preliminare (allegato agli atti della Variante n. 5), il quale contiene anche i riferimenti alla sopracitata ed espletata precedente procedura.

2.1 esito della fase istruttoria

A seguito dell'adozione del progetto preliminare avvenuto con Delibera di Consiglio n. 32 del 29.07.2025 il Comune ha avviato la fase di "indagini ambientali preliminari sul sito ex Mirsa" (richiamata nel Documento di Verifica di assoggettabilità alla VAS, unitamente all'esito della procedura stessa), la pubblicazione ai sensi della LR 56/77 e la trasmissione alla Provincia di Novara per l'istruttoria di competenza.
Con Decreto n. 98 del 20.08.2026 la Provincia di Novara ha ritenuto che "…. *siano soddisfatte le condizioni di cui all'art. 17, comma 5 della L.R. 56/77 e smi, che, ai sensi del comma 7 dello stesso articolo 17 della LUR dovranno essere puntualmente elencate nella delibera di approvazione della variante, condizionatamente al rispetto dei successivi punti 4 e 5":*
(…)
- *4. di prescrivere, al fine di allineare la nuova disposizione normativa a quanto previsto all'art. 23, comma 9 e di non entrare in contrasto con la lettera h) del comma 5 dell'art. 17 della L.U.R., che vengano riportate anche nel punto 5 dell'Art. 23.13 le prescrizioni elencate ai punti 2 e 4 b) dell'Art. 23.09, riconducendo l'intervento di "Sostituzione Edilizia", oggi non più contemplato dalla LR 56/77 e smi, ad una delle casistiche previste ora dall'Art. 13 della L.U.R., nonché dal DPR 380/2001 e s.m.i., che non sia meno cautelativo della soppressa categoria di "Sostituzione Edilizia" prevista dal PRG vigente;*
- *5.di prescrivere altresì che, ai sensi dell'art. 24, comma 4, lettera d) della LR 56/77 e smei e dell'art. 2bis del DPR 380/2001, il nuovo Ambito RCS 3 venga assoggettato a piano di recupero del patrimonio edilizio esistente, all'interno del quale dovrà essere prodotto lo specifico studio sui materiali, i colori e le forme, che ne dimostri la compatibilità con la morfologia e gli elementi specifici dell'impianto storico urbano, previsto al comma 3.5 dell'art. 2.14 delle NTA del PTP per gli interventi sugli spazi pubblici e/o sugli spazi aperti percepibili dalle vie pubbliche.*

Il Decreto segnala ulteriori aspetti relativi ai contenuti della Variante, i quali vengono recepiti nel testo delle Norme di attuazione e negli elaborati grafici. Segnala altresì alcuni aspetti da recepire nella Delibera di approvazione da parte del Consiglio Comunale.

Nello specifico le modifiche agli elaborati urbanistici della Variante hanno interessato:
- la puntuale definizione dell'azzonamento dell'oggetto n. 2 relativamente alle categorie delle aree per servizi (verde pubblico (VP), parcheggi (P), attrezzature di interesse comune di carattere amministrativo (AA) e culturale (AC) con il conseguente aggiornamento delle tavole grafiche di PRG (e degli estratti allegati alla presente relazione), in riscontro al Decreto della Provincia di Novara;
- l'aggiornamento della Relazione illustrativa in relazione alla verifica della "dotazione di opere di urbanizzazione" per gli oggetti di Variante come richiesta in sede di istruttoria da parte della Provincia di Novara;
- l'aggiornamento del testo delle norme di attuazione all'art. 23 comma 09 e comma 13, in funzione del recepimento del Decreto della Provincia di Novara. Si chiarisce che in merito alla richiesta di ricondurre l'intervento di ""Sostituzione Edilizia", oggi non più contemplato dalla LR 56/77 e smi, ad una delle casistiche previste ora dall'Art. 13 della L.U.R., nonché dal DPR 380/2001, tale modifica, per logica di omogeneità e coerenza è stata effettuato in generale per tutte le casistiche riscontrate nel presente articolo e che, in ogni caso, trattasi di norma di carattere sovraordinato,

C_D872 - - 1 - 2026-10-12 - 0025204

sopravvenuta successivamente all'approvazione del vigente PRG, avente carattere di prevalenza sulla vigente normativa comunale. A tal fine è stato opportunamente integrato il comma 23.04 del presente articolo;

- l'aggiornamento del testo delle norme di attuazione all'art. 23 comma 13 con esplicito rimando ai contenuti indicativi e prescrittivi delle relazioni specialistiche allegate alla Variante parziale n. 5 (ambientale, idrogeologica ed acustica) nell'ambito delle successive fasi di attuazione urbanistico-edilizie dell'ambito;
- l'eliminazione del riferimento alla "redazione delle indagini ambientali preliminari" sull'area "ex Mirsa", prescritta all'art. 23.13 punto 5 delle NTA, in quanto già predisposta da parte dell'Amministrazione Comunale e valutata nella fase dell'iter urbanistico ed ambientale della presente Variante;
- la modifica del testo delle norme di attuazione all'allegato 4a - RCC.1 – Via A.Varzi – Scheda normativa, in funzione del recepimento del Decreto della Provincia di Novara.
-

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.

C_D872 - - 1 - 2026-10-12 - 0025204

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 azzonato 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

C_D872 - - 1 - 2026-10-12 - 0025204

procedere mediante una correzione di errore materiale (ai sensi dell'art 17 comma 12 della LR 56/77 smi), mediante la quale è stata riperimetrata 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 riperimetrazione dell'ambito RCC1. Tale variazione che interessa una superficie pari a mq 2150, comporta incremento della capacità insediativa residenziale *(+ 33 ab teorici vedi cap. 6 Relazione), la quale viene compensata dalla variazione di cui all'oggetto A2)*

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 indice sulla capacità insediativa teorica residenziale del PRG.

Il nuovo ambito RCS n. 3 (di superficie pari a mq. 2750) 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, integrata dalle prescrizioni di cui all'esito della procedura di Verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica.

C_D872 - - 1 - 2026-10-12 - 0025204

Estratto Norme di attuazione (in variante) - artt. 23 e scheda normativa Allegato 4a

PREMESSA

Il presente elaborato contiene i riferimenti completi agli articoli delle Norme di Attuazione modificati dalla Variante Parziale 5/2025, ovvero l'articolo 23 e l'allegato 4a.

Le parti modificate con il Progetto preliminare sono evidenziate in "carattere ***grassetto corsivo***"

Le parti modificate con il Progetto definitivo sono evidenziate in "carattere ***grassetto corsivo – rosso***"

Art. 23 Tessuto della Città Storica di prima formazione – TS.1

23.01 Si intendono per Tessuti della Città Storica di prima formazione gli isolati o parti di isolato ad essa appartenenti costituiti dall'aggregazione di edifici, con i relativi spazi aperti di pertinenza privati e pubblici, riconducibili a regole sostanzialmente omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, rapporto con i tracciati, nonché di prevalente caratterizzazione tipo-morfologica, figurativa e funzionale.

23.02 L'ambito del tessuto di cui al presente articolo è delimitato nella Tav. *P4 – Assetto della Città Storica di prima formazione 1:1.000*, nella quale sono individuati:

a) gli edifici, i complessi e i manufatti isolati a cui si applicano tipi di intervento, regole e prescrizioni normative secondo i seguenti gruppi tipologici:
   - a.1 Immobili di pregio e di rilevante interesse storico, artistico e architettonico
   - a.2 Immobili di riconosciuta qualità tipologica e architettonica e con prevalente integrità di conservazione dell'impianto originario
   - a.3 Immobili con caratteri edilizi e tipologici di interesse ambientale e documentario dell'impianto storico-tipologico, urbano o rurale
   - a.4 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
   - a.5 Immobili di nuovo impianto o derivanti da sostituzioni edilizie privi di valore intrinseco
   - a.6 Casseri e fabbricati accessori
   - a.7 Interventi di completamento del tessuto tipologico-edilizio
b) gli ambiti di riqualificazione edilizia ed urbanistica soggetti alla formazione di SUE o ove possibile di IEC
c) i singoli manufatti di interesse storico, architettonico e documentario da salvaguardare e valorizzare
d) i percorsi pedonali privati e di interesse pubblico.

23.03 *Disciplina funzionale*

Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso di cui all'art. 18 con le relative prescrizioni e limitazioni:

a) Abitative: A1,
b) Terziarie: B1, C1.1, C1.3, C1.5, C2, C3.1, C3.2, C3.3, C4.1;
c) nei piani terra degli edifici sono ammesse prioritariamente le destinazioni per servizi e accessori alla residenza (ingressi, cantine, autorimesse con accesso sui fronti interni, magazzini e ripostigli) e le destinazioni di cui ai precedenti punti a) e b). Nei piani terra

C_D872 - - 1 - 2026-10-12 - 0025204

degli edifici che affacciano sulla cerchia costituita dai Viali e dalle Piazze pubbliche (Vittorio Veneto, Martiri della Libertà, Rabellotti, S. Giuseppe, S. Gaudenzio) e lungo le vie A. Gramsci e P. Custodi, ove preesistenti, devono essere mantenute le destinazioni extraresidenziali di cui al punto b) eventualmente modificabili nell'ambito dello stesso punto b);

d) é sempre ammesso il riaccorpamento di Sul relative ad attività extraresidenziali esistenti e modifiche all'interno di tali attività;

e) nuove attività extraresidenziali di cui al punto b) sono ammesse al piano interrato, terreno, rialzato ed al primo piano; potranno essere eventualmente ammesse oltre il primo piano esclusivamente nell'ambito di interventi compresi in SUE e nei casi di cui al successivo punto g); se non già in essere all'atto dell'adozione del progetto preliminare di PRG, devono reperire gli standards pubblici o d'uso pubblico di cui all'art. 11;

f) le destinazioni in atto potranno essere mantenute oltre le limitazioni indicate qualora già in essere all'atto dell'adozione del preliminare di PRG;

g) negli immobili, con le relative aree di pertinenza, che si affacciano sulla cerchia dei Viali nonché in quelli collocati nelle corti interessate da percorsi d'uso comune e/o pubblico, esistenti o in progetto di cui al successivo comma 23.16 e alla condizione che tali percorsi siano attivati, sistemati e resi agibili all'uso pubblico di concerto con l'Autorità Comunale, è ammesso raggiungere con nuove destinazioni di cui ai punto b) il 75% della Sul, con il reperimento degli standards pubblici o d'uso pubblico di cui all'art. 11.

h) i frazionamenti ai fini residenziali delle attuali unità immobiliari possono costituire nuove unità, la cui Sul non sia inferiore a 45 mq e purché non si riducano la parti comuni dell'edificio.

23.04 Ai sensi ed agli effetti a norma del 12° comma lettera f dell'art. 17 della Lur 56/77 e s.m.i., i tipi d'intervento previsti dal PRG per i singoli immobili possono essere modificati con deliberazione motivata dal Consiglio Comunale, con esclusione degli immobili definiti di interesse storico e artistico dal PRG ai sensi dell'Art. 24, 1° comma della Lur 56/77 e compresi nell'elenco dell'Allegato 1A alle presenti Norme, e degli interventi di ristrutturazione urbanistica; tali modificazioni non devono comportare variazioni, se non limitate, nel rapporto tra capacità insediativa ed aree destinate ai pubblici servizi.

Ai sensi delle sopravvenute modifiche di cui all'art. Art. 13 della Lur 56/77 e s.m.i in recepimento dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i, per intervento di "sostituzione edilizia" si intende la "ristrutturazione edilizia tramite demolizione e ricostruzione con differenti caratteristiche planivolumetriche, tipologiche, di sedime, sagoma e prospetti rispetto al fabbricato originario".

23.05 La realizzazione di autorimesse per il ricovero degli autoveicoli, con esclusione degli immobili soggetti ad MO e MS e di quelli non dotati di cortili o di accessi carrai e compatibilmente con i caratteri architettonici e tipologici dei gruppi di immobili a.1, a.2, a.3 del precedente comma 23.02, è prescritta in misura non inferiore a 1 mq. ogni 7 mq. di Sul a destinazione residenziale, commerciale e terziaria oggetto di interventi di Sostituzione Edilizia ai sensi dell'Art. 13 della Lur 56/77 e s.m.i, RE comportanti la modifica del numero delle unità immobiliari, con un minimo di un posto auto di 12,5 mq. e profondità ≥ 4,50 mt.. e con esclusione degli interventi fino a 45 mq di Sul.

C_D872 - - 1 - 2026-10-12 - 0025204

In caso di documentata impossibilità a reperire la superficie per autorimessa o, nel caso la realizzazione comporti dissesti statici o snaturi l'impianto tipologico dell'edificio, e' ammesso il reperimento di posti auto nell'ambito dell'area oggetto di intervento oppure, in alternativa, la stessa superficie, potrà essere reperita in aree esterne all'area di intervento, nei disposti dell'art 106 comma 6.6 del RE. Le superfici a parcheggio pertinenziale dovranno essere vincolate all'immobile oggetto di intervento e sgravate da diritti di terzi.

Le modalità di realizzazione delle autorimesse sono stabilite nell' art. 106 commi 6.4 e 6.6 del RE, prioritariamente con il recupero e la riqualificazione di volumi esistenti o con la sostituzione edilizia e rilocalizzazione di bassi fabbricati, nonché ai piani terra dei corpi principali degli edifici.

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 novo" 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 Custodi e 55. Martiri Pietro e Aurelio, mantenendo inalterate le aperture esistenti, le fasce marcapiano, le finiture ed i serramenti storicizzati, la tipologia delle

C_D872 - - 1 - 2026-10-12 - 0025204

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.

23.07 *a.2 - Immobili di riconosciuta qualità tipologica e architettonica e con prevalente integrità di conservazione dell'impianto originario*

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. Gli interventi sono rivolti al recupero igienico e funzionale di edifici conservando l'organismo edilizio nei suoi caratteri tipologici, tecnologici e di materiali originari, eliminando o rendendo congruenti le aggiunte successive, sostituendo le parti degradate, consolidando ed integrando gli elementi strutturali, anche con nuove organizzazioni distributive nel rispetto degli elementi di valore dell'impianto originario e con la sostituzione degli elementi interni ed esterni degradati con elementi congruenti con i caratteri degli edifici; è sempre ammesso il recupero e riuso per destinazioni abitative e/o pertinenziali delle superfici di sottotetti esistenti, con le relative prescrizione del RE.
4. Sono interamente richiamate le prescrizioni dei punti 3, 4, e 5 del precedente comma 23.06.

23.08 *a.3 - Immobili con caratteri edilizi e tipologici di interesse ambientale e documentario dell'impianto storico-tipologico, urbano o rurale*

1. Appartengono a questo gruppo quegli immobili o porzioni di immobili e relative aree di pertinenza, come individuati nella Tav. *P4 – Assetto della Città Storica di prima formazione 1:1.000,* che hanno conservato nella composizione delle facciate, nell'impianto tipologico e negli elementi costruttivi i caratteri originari dell'edilizia minore galliatese di impianto tardo medioevale, ma riadattati nell'ottocento e dei primi novecento, o derivanti da sostituzioni edilizie operate nel secolo XX:
   - edifici a manica semplice, con distribuzione a ballatoio verso corte, con ballatoio in cemento e mensole decorative ai primi piani, in qualche caso ancora in legno al secondo; scale esterne o in taluni casi nel corpo di fabbrica ('800);

C_D872 - - 1 - 2026-10-12 - 0025204

- aperture di forma rettangolare con persiane ai primi piani ed inferriate al piano terra verso strada; androni carrai con apertura ad arco; gronde di limitata sporgenza, in pietra o in legno con modanature verso strada, maggiormente sporgenti all'interno e con orditura in legno a vista.

2. Sono consentiti gli interventi di *Restauro e Risanamento Conservativo* e di *Ristrutturazione edilizia* ai sensi dell'Art. 13 della Lur 56/77 e s.m.i e dell'Art. 3 del Dpr 380/2001.
3. Gli interventi dovranno prioritariamente prevedere il recupero e riuso dei volumi e delle Sul esistenti, conservando gli allineamenti, i caratteri architettonici e tipologici e l'impianto planivolumetrico esistente.
4. Nel rispetto dei contenuti dell'art. 106 R.E.:
   - il recupero, per le destinazioni consentite dal Piano, dei volumi di casseri ed edifici esistenti, in particolare quando ciò può concorrere a migliorare le unità abitative contigue, fatto salvo le prescrizioni relative agli immobili di cui al comma 23.11 (casseri);
   - il recupero e riuso per destinazioni abitative e/o pertinenziali delle superfici di sottotetti esistenti, con le relative prescrizioni del RE;
   - contenute modifiche dell'impianto distributivo interno, con la conservazione degli elementi costruttivi e dei caratteri compositivi delle facciate, pur ammettendo nuove aperture di tipo tradizionale, per esigenze funzionali ed igieniche, da inserire con particolare attenzione all'equilibrio compositivo delle facciate.
5. Negli interventi di cui al presente articolo l'indice di utilizzazione fondiaria Uf è pari all'esistente; le Sul, le distanze dalle strade Ds e dai fabbricati D non dovranno variare rispetto allo stato di fatto.

23.09 *a.4 - 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*

1. Appartengono a questo gruppo quegli immobili o porzioni di immobili e relative aree di pertinenza, come individuati nella Tav. *P4 – Assetto della Città Storica di prima formazione 1:1.000,* privi di elementi architettonici di pregio o di valenze storico-documentarie, come pure l'edilizia che è stata sottoposta negli anni recenti (1960-1980) ad interventi radicali o puntuali di ristrutturazione che, fatto salvo pochi limitati casi, hanno alterato in tutto o in parte i caratteri edilizi originari; sono inoltre compresi anche i fabbricati accessori, collocati nel perimetro delle corti o in aderenza ai corpi principali, ammessi all'eventuale recupero per nuove destinazioni, alla sostituzione ed alla riqualificazione edilizia, fatti salvi gli edifici segnalati per interventi diversi.
2. Sono consentiti gli interventi di *Restauro e Risanamento Conservativo* e di *Ristrutturazione edilizia* 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.,** la *Sostituzione Edilizia* ai sensi dell'Art. 13 della Lur 56/77 e s.m.i di tutto o parte dei fabbricati, con la traslazione delle volumetrie esistenti ed inutilizzate e con limitate variazioni dell'impianto planimetrico, è consentita ove ciò concorra a migliorare la qualità edilizia, igienico-ambientale e di immagine della corte, con le prescrizioni del successivo punto 4. Potranno essere assentiti, in caso di grave dissesto statico documentato ed asseverato dal professionista incaricato, solo cordoli di legatura della struttura all'imposta del tetto non eccedenti l'altezza di cm.50, finalizzati esclusivamente al consolidamento statico dell'immobile.
3. Le ristrutturazioni e le sostituzioni edilizie devono salvaguardare e valorizzare gli elementi di interesse architettonico, tipologico e storico-documentario segnalati nella cartografia o rilevabili dallo stato di fatto (archi, colonne, androni, balconi e mensole

C_D872 - - 1 - 2026-10-12 - 0025204

decorative, etc...); sui fronti edilizi dovranno essere salvaguardati e valorizzati i caratteri tipologici tradizionali delle cortine, con particolare riferimento all'unità dei prospetti edilizi, alla dimensione e composizione delle aperture, agli allineamenti e agli elementi costruttivi tradizionali, secondo quanto descritto nel RE.

4. Sono inoltre da rispettare le seguenti prescrizioni :
   a) gli interventi devono prioritariamente attuare il recupero e riuso delle Sul esistenti, conservando gli allineamenti e l'impianto planivolumetrico intorno alle corti, ivi compreso il recupero per le destinazioni ammesse delle Sul di casseri ed edifici esistenti inutilizzati o precedentemente ad altra destinazione, fatto salvo le prescrizioni relative agli immobili di cui al comma 23.11 (casseri);
   b) gli interventi di Sostituzione Edilizia ai sensi dell'Art. 13 della Lur 56/77 e s.m.i con recupero delle Sul esistenti ed eventuale trasferimento su altri corpi verso strada od a confine sono subordinati alla presentazione di uno studio esteso all'intero ambito delle corti come delimitate nella Tav. *P4 – Assetto della Città Storica di prima formazione 1:1.000* che verifichi l'armonizzazione dell'intervento e le relazioni con i volumi previsti e residui ed alle seguenti condizioni:
      - se strettamente necessario ed esclusivamente per evidenti ed accertate ragioni di miglioramento delle esistenti condizioni igienico-ambientali, da dimostrare mediante predisposizione di adeguata ed esaustiva documentazione accertante le condizioni statiche e le caratteristiche tipologiche degli immobili;
      - con un massimo di 3 piani e 10,00 d'altezza H, in coordinamento con le cortine contigue ma non superiore alle sagome dei muri ciechi preesistenti interni alla corte, in allineamento planimetrico con i fronti edificati principali di impianto storico, nel rispetto degli schemi tipologici e schede del RE.

5. Parametri e indici edilizi
   Ut = pari all'esistente
   Ds = pari all'esistente
   D e Dc = - pari all'esistente negli interventi RC, RE;
      - ove sono consentiti interventi di Sostituzione Edilizia ai sensi dell'Art. 13 della Lur 56/77 e s.m.i, per gli edifici posti a meno di mt. 5,00 dai confini ed aventi tra loro una distanza tra pareti finestrate non inferiore a mt. 6,00, l'eventuale sopralzo di un piano è consentito all'interno del perimetro del fabbricato esistente ed alla distanza tra fabbricati non inferiore a mt. 6,00, per un'altezza comprensiva del sopralzo non superiore a mt. 10,00 e con apertura di pareti finestrate; 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; gli eventuali ampliamenti planimetrici devono rispettare la distanza tra pareti finestrate pari a mt. 10,00.

23.10 *a.5 - Immobili di nuovo impianto o derivanti da sostituzioni edilizie privi di valore intrinseco*

1. Appartengono a questo gruppo quegli immobili o porzioni di immobili e relative aree di pertinenza, come individuati nella Tav. *P4 – Assetto della Città Storica 1:1.000,* di edificazione recente o che sono stati oggetto di interventi di sostituzione edilizia.
2. Sono ammessi i soli interventi di MO, MS, RE; non sono ammesse modifiche alla preesistente conformazione planivolumetrica.

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

C_D872 - - 1 - 2026-10-12 - 0025204

1. Sono compresi in questa categoria i casseri e i fabbricati accessori come individuati nella Tav. *P4 – Assetto della Città Storica di prima formazione 1:1.000* secondo la seguente casistica:

   a - immobili ammessi al recupero e alla ristrutturazione per nuove destinazioni, con progettazione unitaria e coordinata

   b - immobili non ammessi alla ristrutturazione per nuove destinazioni in quanto non compatibili per condizioni ambientali e per distanze e confrontanze tra fabbricati.

2. Sono consentiti gli interventi di *Ristrutturazione edilizia RE Sostituzione Edilizia a*i sensi dell'Art. 13 della Lur 56/77 e s.m.i. di tutto o parte dei fabbricati.
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 di un elaborato progettuale esteso all'intero ambito delimitato nella cartografia o a porzioni significative aventi caratteri tipologici ed edilizi unitari che verifiche l'armonizzazione dell'intervento e le relazioni con i volumi preesistenti e/o rimanenti; obbiettivo 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. E' inoltre prescritto che:
   - per gli edifici e manufatti che presentano elementi di interesse ambientale e/o documentario deve esserne previsto il recupero e la riqualificazione;
   - deve attuarsi prioritariamente il recupero e riuso delle Sul esistenti migliorando l'impianto planivolumetrico e la qualità igienica ed ambientale delle corti;
   - nel caso di sostituzione edilizia deve essere predisposta un'adeguata e sufficiente documentazione che accerti le condizioni statiche e le caratteristiche tipologiche e che ne giustifichi l'intervento per il miglioramento delle condizioni igienico-ambientali.
4. Sugli immobili di cui al precedente punto 1.b sono ammesse le sole destinazioni per pertinenze e fabbricati accessori dell'art. 13.08, quali cantine, ripostigli, magazzini, laboratori ed autorimesse.
5. La sostituzione edilizia ai sensi dell'Art. 13 della Lur 56/77 e s.m.i, ove ammessa, potrà prevedere il recupero delle Sul esistenti e il loro trasferimento in aderenza ad altri corpi di fabbrica, con una altezza non superiore alle cortine contigue ed alle sagome dei muri ciechi preesistenti e purché ciò concorra a migliorare la qualità ambientale ed igienico-edilizia delle corti.
6. Parametri e indici edilizi

   Sono interamente richiamate le norme del precedente art. 23.09, punto 5.

23.12 *a.7 - Interventi di completamento del tessuto tipologico-edilizio*

1. Trattasi di interventi puntuali finalizzati alla ricucitura dei "vuoti di cortine edilizie" compresi entro testate cieche preesistenti o di "sostituzioni e completamenti edilizi in aree degradate", per i quali il Piano prevede il completamento dell'impianto o la sostituzione degli immobili obsoleti in coerenza con i caratteri morfologici del tessuto e con l'obiettivo del miglioramento architettonico e ambientale della zona interessata.
2. Mediante intervento edilizio convenzionato IEC, nel rispetto dei contenuti dell'art.***106 del*** R.E., sono ammessi gli interventi di RE, *Sostituzione Edilizia* ai sensi dell'Art. 13 della Lur 56/77 e s.m.i., NC.
3. Nella Tav. *P4 – Assetto della Città Storica di prima formazione 1:1.000* sono individuate le sagome planimetriche con il numero dei piani degli interventi di completamento

C_D872 - - 1 - 2026-10-12 - 0025204

ammessi, in coordinamento con le cortine contigue ma non superiore alle sagome dei muri ciechi preesistenti; tali interventi sono distinti in:

a. *tasselli di cortine edilizie comprese entro testate cieche preesistenti da completare*
b. *ambiti di intervento con sostituzioni e completamenti edilizi in aree degradate*

4. Parametri e indici edilizi

Uf = per gli ambiti individuati nella Tav. *P4 – Assetto della Città Storica di prima formazione 1:1.000* come *"sostituzioni e completamenti edilizi in aree degradate"* si applica l'indice 1,35 mq/mq

Np = indicati in cartografica di PRG

Ds = in allineamento alle sagome planimetriche indicate dal PRG

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 = secondo le sagome planimetriche indicate dal PRG o in aderenza alle sagome dei muri ciechi preesistenti o ≥ 5,00 mt.

5. Sono ammessi interventi in attuazione anche parziale rispetto alle sagome indicate, purché sia preventivamente approvato uno studio planivolumetrico esteso almeno al 50% dell'ambito di intervento indicato dal PRG, che verifichi le coerenze con le aree residue, il coordinamento delle sistemazioni interne alla corte ed esterne verso i fonti pubblici e non sia pregiudicata o non siano apposti vincoli e servitù alla fattibilità degli interventi di completamento successivi.
6. Limitate modifiche delle sagome e del Np indicati dal PRG sono ammesse, con limitate variazioni della Sul e dell'indice Uf, sulla base di motivate argomentazioni e dettagliate documentazioni dello stato di fatto e a condizione che sia adeguatamente valorizzato l'indirizzo architettonico, morfologico e spaziale previsto dal PRG.

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 ché 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.**

3- Ambito RCS.1 - Piazza San Gaudenzio

Ripartizione delle superfici dell'Ambito

- Aree pubbliche: Vs (parcheggi, spazi pedonali): > 15% St
- Aree private: Sf = < 85% St (ACE = 65% St, Vp = 20% St)

Parametri

- Ut = 0,65 mq/mq
- Rc = ≤ 50% Sf
- Numero piani: 2 fuori terra + sottotetto abitabile

C_D872 - - 1 - 2026-10-12 - 0025204

- Ds = in allineamento alle aree veicolari o pedonali indicati dal PRG
- 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

Mantenimento degli allineamenti sul vicolo lato nord, anche con formazione di aperture finestrate e passi carrai e pedonali per accesso all'area **e** agli spazi pubblici interni da destinare a parcheggio e alla pedonalità; i fronti prospicienti l'architettura industriale del limitrofo comparto AR.1c dovranno avere altezza non superiore a tale manufatto.

4- Ambito RCS.2 – Vicolo privato Belletti

Ripartizione delle superfici dell'Ambito

- Aree pubbliche: Vs (viabilità e spazi pedonali, parcheggi): > 40% St
- Aree private: Sf = < 60% St (ACE = 45% St, Vp = 15% St)

Parametri

- Ut = 0,65 mq/mq
- Rc = ≤ 60% Sf
- Numero piani: 2 fuori terra + sottotetto abitabile; sui fronti interni e non prospettanti su spazi o percorsi perimetrali pubblici o d'uso pubblico sono ammessi fabbricati con 3 piani e altezze di gronda pari a quelle degli edifici esistenti prospicienti la corte
- Ds = in allineamento alle aree della viabilità o pedonali indicati dal PRG
- 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

- cessione o assoggettamento all'uso pubblico delle aree indicate in Piano per viabilità e percorsi pedonali a collegamento della piazza San Gaudenzio con via Caduti
- apertura all'uso pubblico dei percorsi pedonali di attraversamento delle corti da piazza Martiri-via Manzoni alla nuova strada ex vicolo Belletti
- mantenimento degli allineamenti sul vicolo lato nord, anche con formazione di aperture finestrate e passi carrai e pedonali per accesso all'area **e** agli spazi pubblici interni da destinare a parcheggio e alla pedonalità; i fronti prospicienti l'architettura industriale del limitrofo comparto AR.1c dovranno avere altezza non superiore a tale manufatto.

C_D872 - - 1 - 2026-10-12 - 0025204

5- Ambito RCS.3 – "ex Mirsa" viale Orelli

Ripartizione delle superfici dell'ambito

- Aree pubbliche: Vs (spazi pedonali, parcheggi, verde): ≥ 15% St

- Aree private: Sf = < 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 = < 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 di RE ~~e Sostituzione Edilizia~~ ai sensi dell'Art. 13 della Lur 56/77 e s.m.i; e dell'art. 3 del DPR 380/2001 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 ~~(o IEC) oppure progetto~~ (Piano di Recupero di iniziativa privata o pubblica ai sensi della LR 56/77 s.m.i), nel rispetto ~~dell'art. 23.13 comma 2.~~; delle destinazioni d'uso di cui all'art. ~~23.13~~ 23.03, nel quale dovrà essere prevista la:

- tipologia di intervento ammessa fino alla ristrutturazione edilizia tramite demolizione e ricostruzione con differenti caratteristiche planivolumetriche, tipologiche, di sedime sagoma e prospetti, rispetto ai fabbricati originari ai sensi dell'art. 13 della LR 56/77 s.m.i. e dell'art. 3 del DPR 380/2001 s.m.i., nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art 23.09 punti 2 e 4b);

-- 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 mediante la predisposizione di apposito studio sui materiali, colori e forme, che dimostri la compatibilità dell'intervento con la morfologia e gli elementi specifici dell'impianto storico urbano, al fine di garantire un corretto inserimento dei nuovi volumi nel contesto paesaggistico del tessuto storico, con particolare riferimento ~~al fronte prospettante via Orelli~~; ai fronti prospettanti gli spazi pubblici e/o gli spazi aperti percepibili dalle pubbliche vie;

- rispetto delle ~~seguenti~~ prescrizioni di carattere ambientale, acustico e idrogeologico di cui alle relazioni specialistiche allegate alla Variante Parziale n. 5 ed inoltre:

~~✓ redazione di indagini ambientali preliminari alla fase di progettazione degli interventi, comprendenti la verifica di eventuale presenza di amianto, al fine di verificare la compatibilità dei luoghi con le destinazioni d'uso previste e gli eventuali interventi da adottare;~~

C_D872 - - 1 - 2026-10-12 - 0025204

✓ ***previsione di una corretta gestione delle acque meteoriche con soluzioni diverse dallo scarico in fognatura (superfici drenanti e sistemi disperdenti) e la possibilità di un loro riuso al fine di ridurre il consumo dell'acqua potabile;***

✓ ***adozione di soluzioni tecniche che garantiscono elevate prestazioni energetiche (superiori a quelli contemplati dalla normativa vigente) o a consumo di energia quasi zero (NZEB) nella costruzione dei nuovi edifici.***

23.14 Fronti di edifici recenti o ristrutturati da riqualificare e riambientare

1. Nella Tav. *P4 – Assetto della Città Storica di prima formazione 1:1.000* sono evidenziati fronti di edifici che hanno subito nel corso degli anni più recenti interventi incauti di ristrutturazione o di manutenzione straordinaria con modifica dei caratteri tipologici tradizionali anche nei singoli elementi costruttivi (forma, dimensione e contorni delle aperture, balconi e ballatoi, gronde e coperture, ecc...) o che sono stati oggetto dell'applicazione di materiali e manufatti in palese contrasto ambientale (piastrellature, intonaci plastici, rivestimenti in pietra, etc...). In questi casi è prescritto che i successivi interventi di MO, MS, RE, dovranno provvedere all'eliminazione degli elementi in palese contrasto e, per quanto possibile, alla riqualificazione degli elementi costruttivi e tipologici delle facciate, uniformandosi nei materiali e negli elementi costruttivi a quelli previsti dalle presenti norme e dalla parte seconda, Titolo I e III del RE.

23.15 Singoli manufatti di interesse storico, architettonico e documentario da salvaguardare e valorizzare

1. Nella Tav. *P4 – Assetto della Città Storica di prima formazione 1:1.000* sono segnalati i singoli manufatti di interesse storico, architettonico, documentario da salvaguardare e valorizzare con interventi di restauro e risanamento conservativo; tali manufatti, per talune serie anche rappresentati nell'elaborato G.1 - Esemplificazione degli *interventi nella Città Storica*, comprendono:
   - aperture ad arco e solai lignei di androni e passi carrai
   - singoli elementi decorativi, strutturali e costruttivi di pregio quali archi, colonne, aperture, rivestimenti decorativi, elementi di facciata
   - balconi in aggetto sui fronti strada con particolarità architettoniche e decorative
   - mensole di balconi e ballatoi disposti sulle facciate interne delle corti, aventi valore architettonico-decorativo e storico-documentario della tipologia costruttiva locale
   - murature a "spina di pesce" di epoca medioevale.
2. In ogni caso nel corso dei lavori, ove fossero rinvenuti elementi costruttivi e decorativi simili a quelli sopra descritti e rappresentati, ne é prescritto il restauro ed il risanamento conservativo, anche con riferimento alle prescrizioni contenute nella parte seconda, Titolo I e III del RE.

23.16 Percorsi pedonali privati e di interesse pubblico.

1. Nella Tav. *P4 – Assetto della Città Storica di prima formazione 1:1.000* sono segnalati i percorsi pedonali di uso comune, esistenti ed agibili o attualmente interrotti, per l'attraversamento delle corti e per il collegamento tra i fronti edilizi compresi tra strade contrapposte, nonché quelli che si propone di attivare ex novo anche a seguito di interventi di completamento del tessuto edilizio o nella formazione di SUE.
2. Nelle aree interessate, il recupero, la riqualificazione e la nuova formazione di percorsi d'uso comune, intesi come "vie brevi" per raggiungere il cuore del Centro Storico dalle aree di sosta poste sui Viali, dovranno essere ricompresi nei progetti di intervento

C_D872 - - 1 - 2026-10-12 - 0025204

edilizio degli immobili, con interventi unitari sulle pavimentazioni, arredo ed illuminazione, anche di concerto tra privati e Comune ed assoggettabili allo scomputo degli oneri di urbanizzazione; nelle corti interessate si applicano agli immobili le norme di cui al precedente comma 23.03, punto g).

3. Al fine di promuovere l'apertura e la riqualificazione dei suddetti ambiti d'uso pubblico, il Comune potrà prevedere, attraverso specifici atti deliberativi e regolamentari, adeguati interventi di sostegno ed incentivi che potranno tra l'altro riguardare:
   - la predisposizione e/o il concorso alla formazione di progetti urbanistici ed edilizi di recupero
   - il sostegno finanziario anche attraverso l'impiego delle risorse derivate dai contributi sul costo di costruzione
   - la partecipazione agli oneri gestionali e manutentivi.

23.17 Cortili ed aree scoperte

1. Per quanto attiene alle pavimentazioni, conservazione e valorizzazione delle aree verdi e modalità di esecuzione delle recinzioni, si rinvia a quanto prescritto al art. 106 comma 6.5 del RE.
2. Bassi fabbricati, tettoie, servizi igienici, ripostigli ed autorimesse collocati al centro delle corti devono essere demoliti e ricollocati in conformità alle prescrizioni dell' art. 106 comma 6.5 del RE.

C_D872 - - 1 - 2026-10-12 - 0025204

ALLEGATO 4a – RCC.1 – VIA A. VARZI - AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE EDILIZIA E/O URBANISTICA DELLA CITTÀ CONSOLIDATA
SCHEDA NORMATIVA

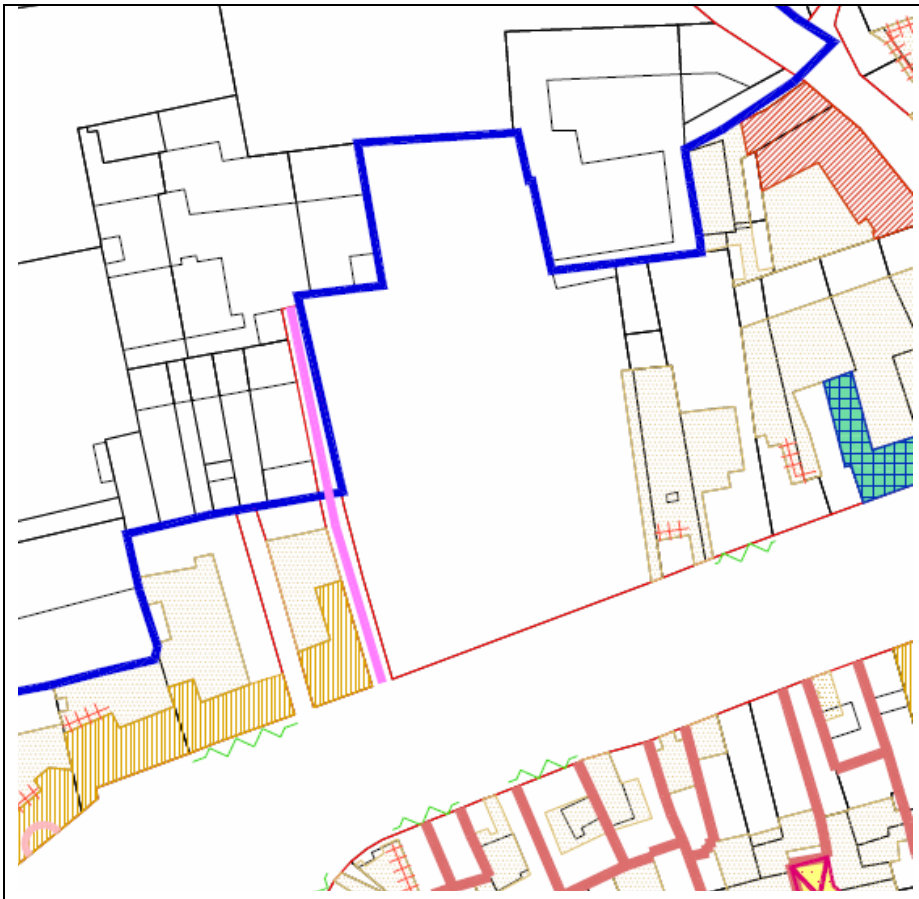
TESSUTO DI RIFERIMENTO	Art. 29 delle NdA: Tessuti residenziali tipologici di derivazione agricola di formazione recente – TC.1b.
FINALITÀ DEGLI INTERVENTI	Interventi di riqualificazione edilizia e/o urbanistica di interi complessi a prevalente destinazione non residenziale, che prevedono opere di sostituzione edilizia o demolizione e ricostruzione oltre ché il recupero, ove possibile, del patrimonio edilizio esistente.
DISCIPLINA FUNZIONALE	Adeguamento agli usi *previsti* e *regolati* dell'Art. 28.06
MODALITA' DI ATTUAZIONE	Attuazione mediante SUE o ove possibile con IEC.
TIPI DI INTERVENTO	Interventi sempre consentiti quelli relativi all'Art. 28.03 delle NdA. Ammessi inoltre gli interventi previsti ai punti d), e), f) dell'art. 29.03
SUPERF. TERRIT. D'AMBITO	St = ~~*8.330*~~ ***7.730*** mq
INDICI E PARAMETRI EDILIZI	Uf = 0,65 mq/mq (l'indice Uf di tessuto si applica all'intera superficie territoriale St); ove la *Superficie utile lorda virtuale* - Suv demolita eccede il limite di zona, la Sul ricostruita non dovrà superare il 20% di quella consentita dal limite di zona; l'indice Uf di tessuto si applica all'intera superficie territoriale St. D, Dc, Ds = valgono le norme dell'Art 28.07 Rc = è ammesso il Rc esistente con un massimo del 60% Np = 3 piani con H max 10,50 mt
DISCIPLINA ECOLOGICA-AMBIENTALE	Ip = 15%; A = 1 albero/200 mq e Ar = 2 arbusti/100 mq negli interventi di NC
PRESCRIZIONI	- l'intervento deve proporsi il miglioramento dell'impianto edilizio, anche attraverso il recupero conservativo di taluni elementi tipologici originari, la sostituzione edilizia di parti degradate con nuovi impianti coerenti con il contesto di tessuto, il completamento degli allineamenti, il miglioramento dell'accessibilità veicolare di servizio e pedonale; - adeguamento ai requisiti tipologici previsti all'art. 15.05.01 per gli interventi diSostituzione Edilizia ai sensi dell'Art. 13 della Lur 56/77 e s.m.i, da estendere anche agli interventi di NC e Ampliamento

C_D872 - - 1 - 2026-10-12 - 0025204

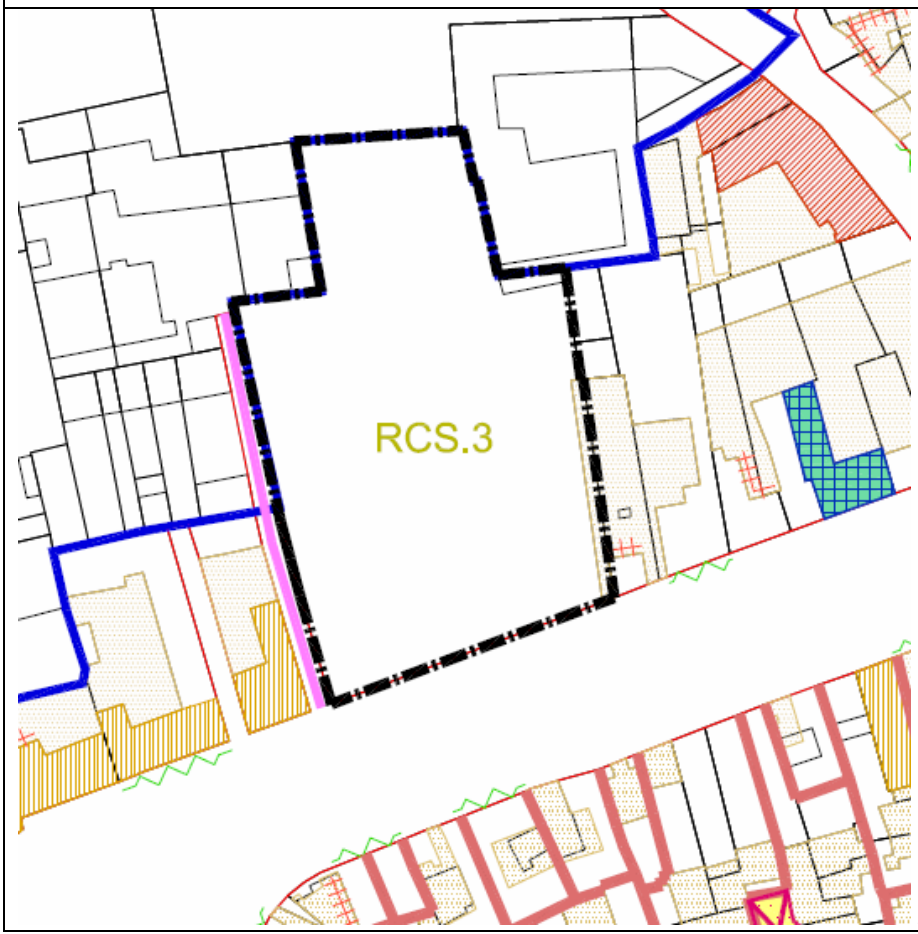
- deve essere previsto il recupero e la valorizzazione di eventuali manufatti d'interesse tipologico e documentario o di archeologia industriale;
- devono essere interamente reperiti gli standards dell'art. 11delle NdA, fatte salve maggiori previsioni contenute nelle tavole del Piano.
- riferimento agli indirizzi dell'Elab. G.1 - Esemplificazione degli *interventi nella Città Storica*

C_D872 - - 1 - 2026-10-12 - 0025204

Estratto PRG (tav. P4 1:1000)



PRG vigente



PRG variante

C_D872 - - 1 - 2026-10-12 - 0025204



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

EDIFICI, COMPLESSI E MANUFATTI ISOLATI



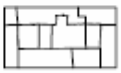
di pregio e di rilevante interesse storico, artistico e architettonico - Art. 23.06



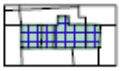
di riconosciuta qualità tipologica e architettonica e con prevalente integrità di conservazione dell'impianto originario - Art. 23.07



con caratteri edilizi e tipologici di interesse ambientale e documentario dell'impianto storico-tipologico, urbano e/o rurale - Art. 23.08

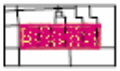


IMMOBILI PRIVI DI ELEMENTI ARCHITETTONICI DI PREGIO O DI VALENZE STORICO-DOCUMENTARIE GIA' RISTRUTTURATI O DA RISTRUTTURARE E RIQUALIFICARE - Art 23.09

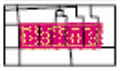


IMMOBILI DI NUOVO IMPIANTO O DERIVANTI DA SOSTITUZIONI EDILIZIE, PRIVI DI VALORE INTRINSECO - Art. 23.10

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 rilocalizzare nelle volumetrie.

INTERVENTI DI COMPLETAMENTO DEL TESSUTO TIPOLOGICO-EDILIZIO - Art. 23.12



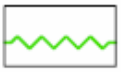
a) TASSELLI DI CORTINE EDILIZIE COMPRESI ENTRO TESTATE CIECHE PREESISTENTI, DA COMPLETARE



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



AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE EILIZIA 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 sui fronti 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



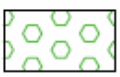
- Esistenti o da riattivare



- Nuovi percorsi



CORTILI E AREE SCOPERTE - Art. 23.17



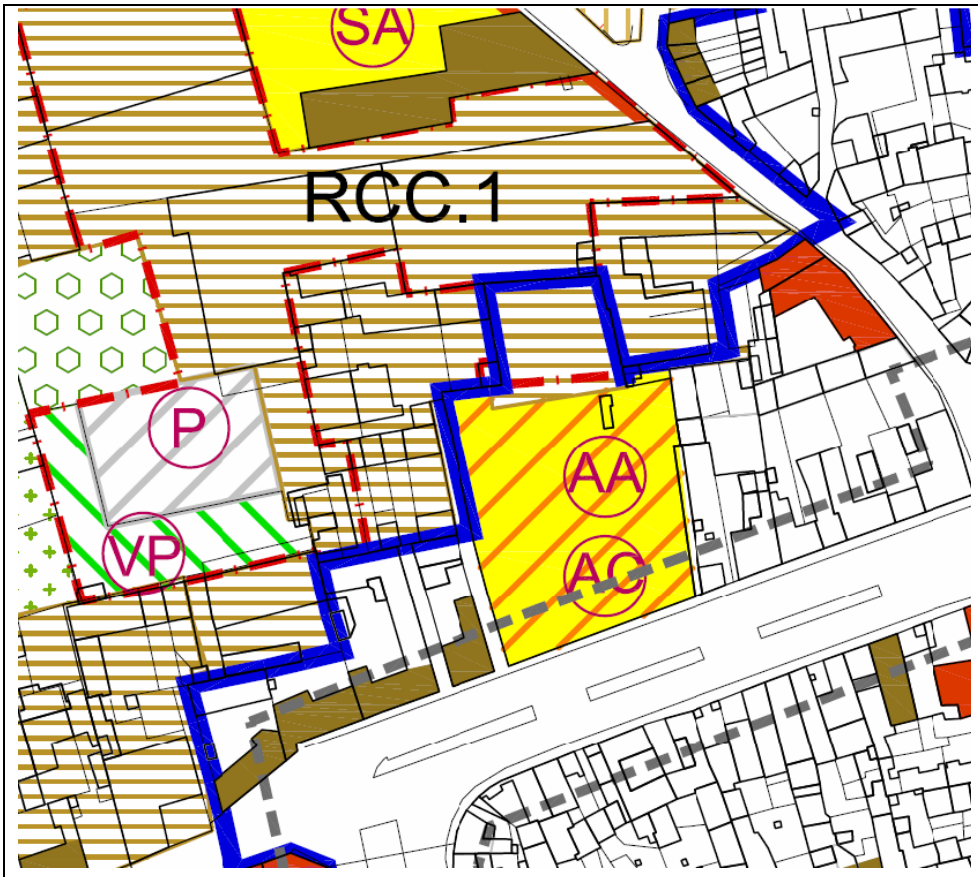
AREE A PARCO PRIVATO - Art. 25



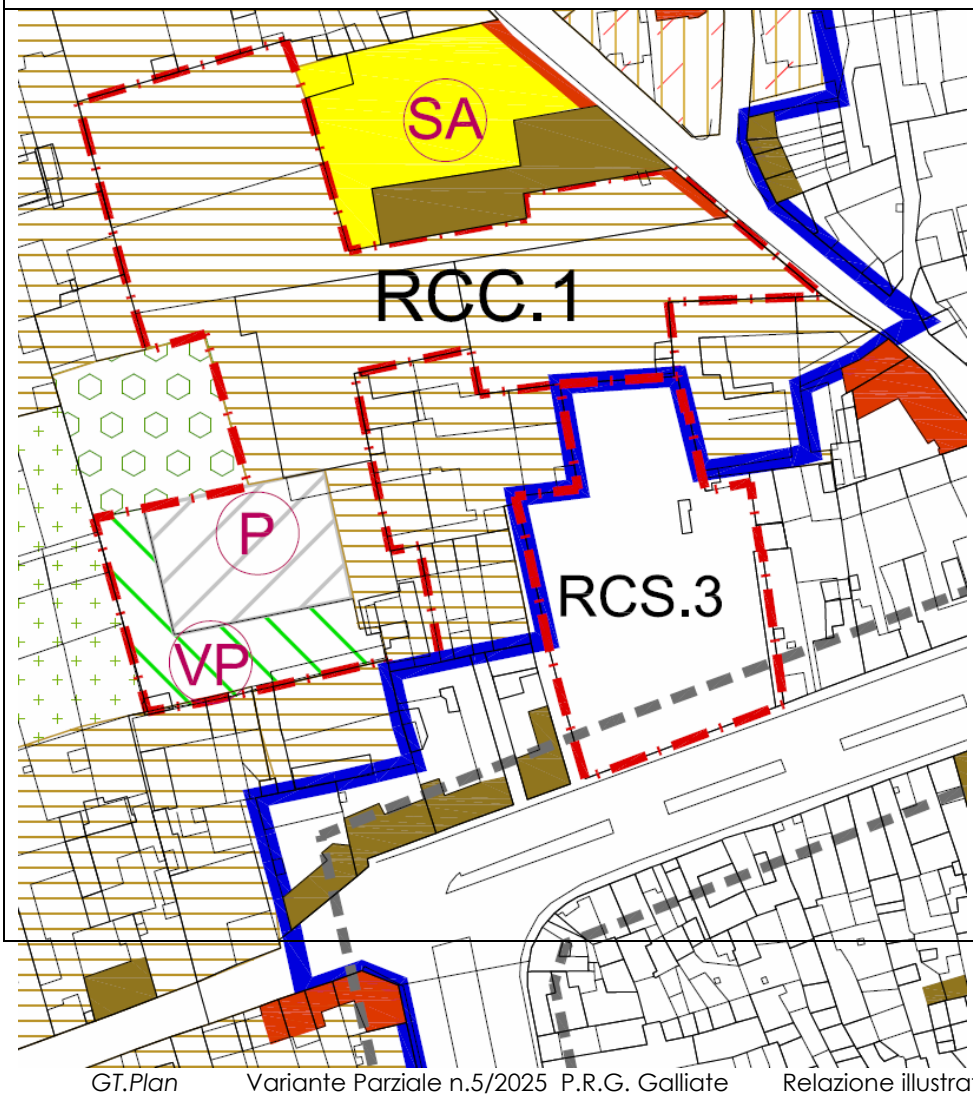
DELIMITAZIONI DELLE CORTI

C_D872 - - 1 - 2026-10-12 - 0025204

Estratto PRG (tav. P3a 1:2000)



PRG vigente

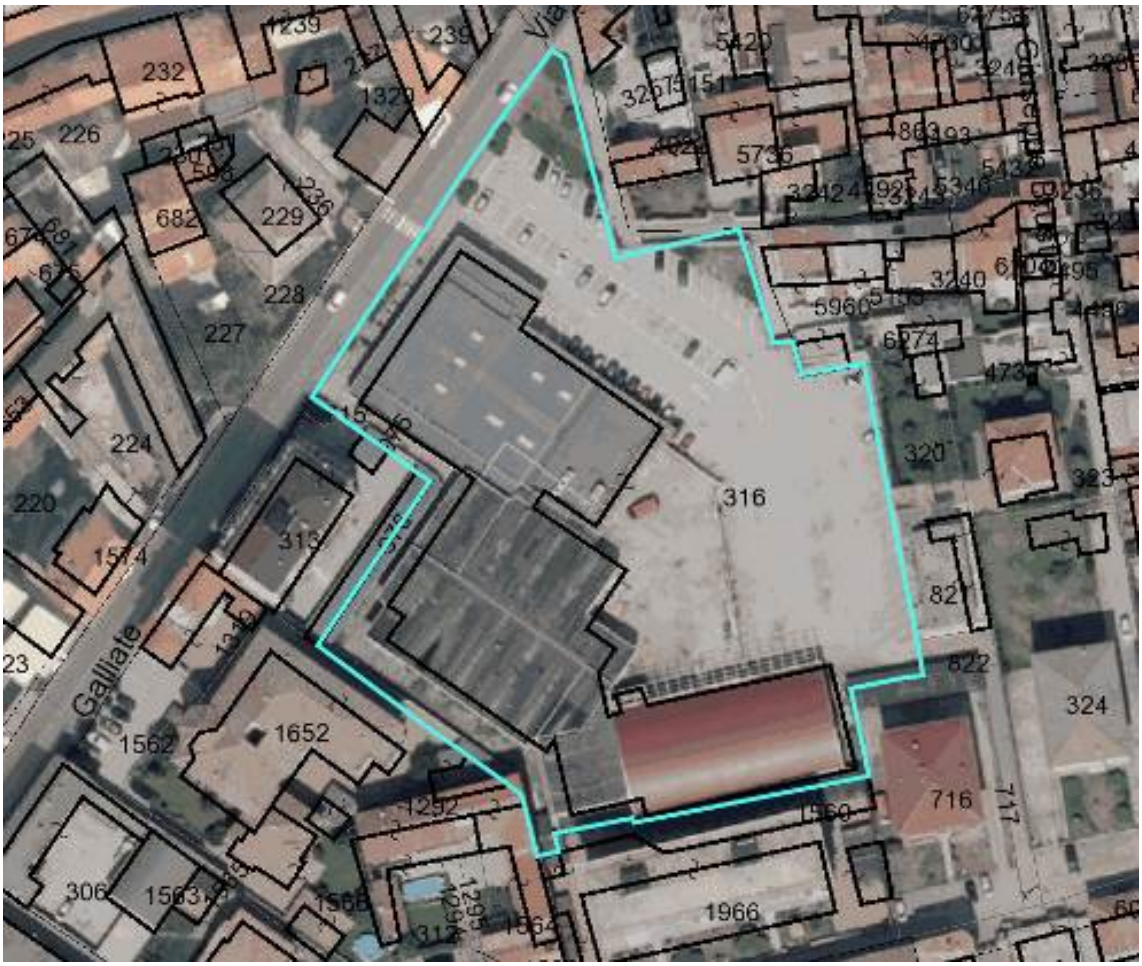


PRG variante

C_D872 - - 1 - 2026-10-12 - 0025204

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 dalla precedente 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".

C_D872 - - 1 - 2026-10-12 - 0025204



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

Degli 8500 mq totali, 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" e "tessuto residenziale aperto - TC2a.*
La variazione che interessa una superficie pari a mq 4800, comporta decremento della capacità insediativa residenziale *(- 74 ab teorici vedi cap. 6 Relazione),* la quale viene in parte compensata dalla variazione di cui all'oggetto A1, mantenendo comunque saldo negativo, in coerenza con i disposti dell'art 17 c.5 LR 56/77.

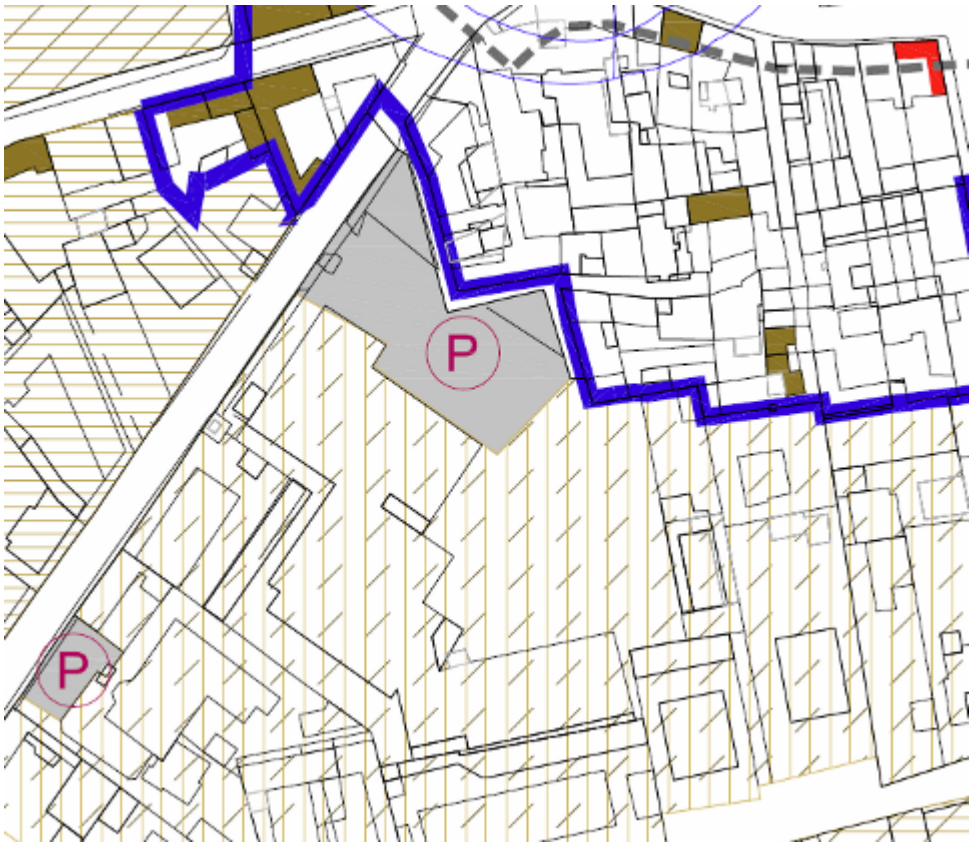
Premesso che,
-l'attuale amministrazione comunale ha intenzione di confermare l'interesse pubblico per l'ambito in oggetto, valutando successiva modalità di utilizzo e fruizione degli spazi per finalità collettive;
- è interesse dell'amministrazione comunale integrare la dotazione di servizi pubblici in un ambito del tessuto urbano carente sotto questo aspetto;
- l'ambito risulta azzonato nel PRG con destinazione non coerente con le finalità di interesse pubblico individuate dall'amministrazione comunale;
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

C_D872 - - 1 - 2026-10-12 - 0025204

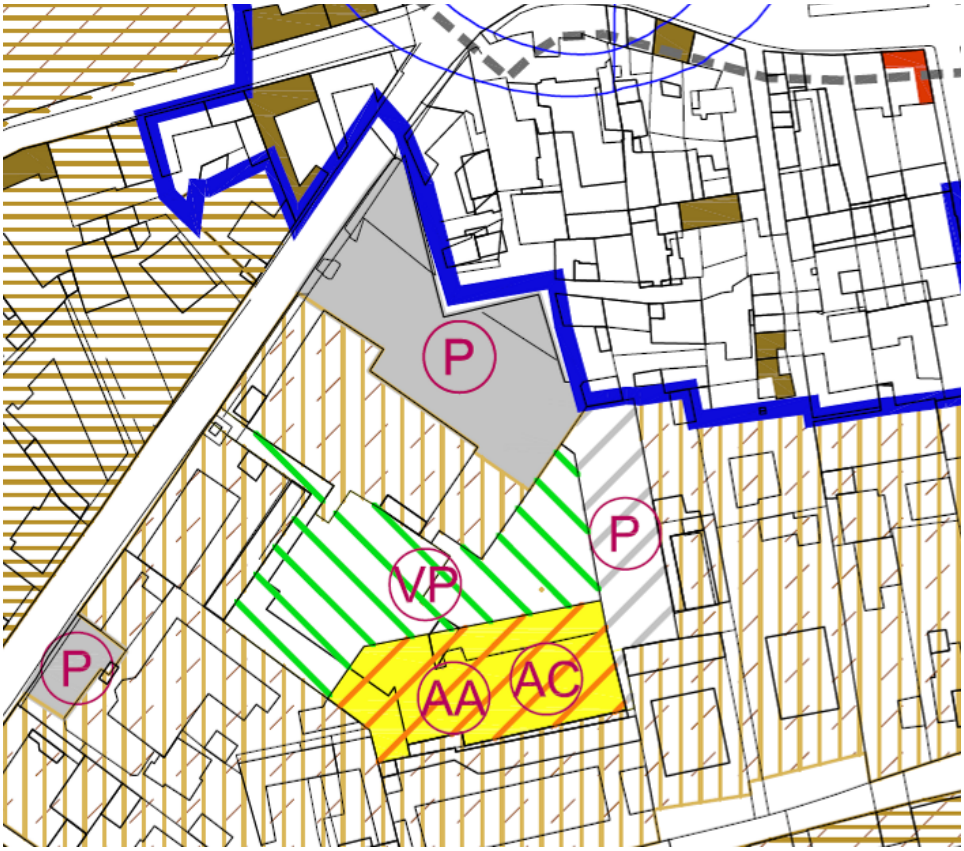
patrimonio comunale ed una porzione delle aree a parcheggio, rendendo coerente la scelta effettuata dall'amministrazione comunale di sviluppare iniziative di riuso a fini pubblici.
La modifica in essere garantisce la già citata conformità urbanistica alle aree di proprietà comunale e permette all'amministrazione di avviare le procedure di progettazione e successiva realizzazione degli interventi per le necessità dichiarate.
Nello specifico la modifica interessa una superficie di ca 4800 mq ca da individuare per servizi pubblici, di interesse comune e per il verde pubblico.

C_D872 - - 1 - 2026-10-12 - 0025204

Estratto PRG (tav. P3a – 1:2000)



PRG vigente

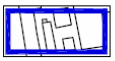


PRG variante

C_D872 - - 1 - 2026-10-12 - 0025204

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



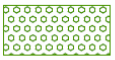
di pregio e di rilevante interesse storico, artistico e architettonico - Artt. 23.06 - 24.04



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



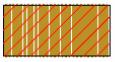
AREE A PARCO PRIVATO - Art. 25



SITI ARCHEOLOGICI - Art. 26

Capo II - CITTA' CONSOLIDATA

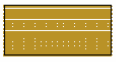
TESSUTI RESIDENZIALI TIPOLOGICI DI DERIVAZIONE AGRICOLA DI FORMAZIONE RECENTE - TC1 - Art. 29



TC1a: con Uf 0,8



TC1b: con Uf 0,65



TC1c: con Uf 0,5

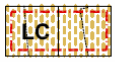
TESSUTI RESIDENZIALI APERTI - TC2 - Art. 30



TC2a: con Uf 0,65



TC2b: con Uf 0,5



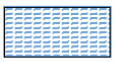
PERIMETRAZIONE LOTTI LIBERI DI COMPLETAMENTO EDILIZIO - Art. 30.03



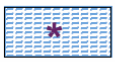
PERIMETRAZIONE AMBITI DI RIQUALIFICAZINE EIDLIZIA E/O URBANISTICA DELLA CITTA' CONSOLIDATA - Art. 29.03



AREE A VERDE PRIVATO, ORTI E GIARDINI - Art. 27.05



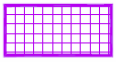
INSEDIAMENTI COMMERCIALI-TERZIARI ESISTENTI - TC3 - Art. 31



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



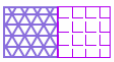
AR AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA **- Art. 38**



AT AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA E AMBIENTALE **- Art. 39**



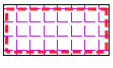
AMBITI DI VALORIZZAZIONE AMBIENTALE - AV - Art. 40



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**

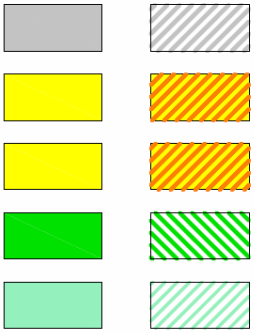
C_D872 - - 1 - 2026-10-12 - 0025204

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.i.) - Artt. 43-44

ESISTENTI | PROGRAMMATI E DI PROGETTO



PARCHEGGI - P

ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE:
AR religiose e parrocchiali; **AA** amministrative; **SA** socioassistenziali; **AC** culturali

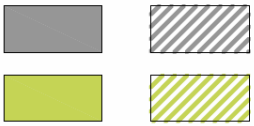
ATTREZZATURE SCOLASTICHE
N asilo nido; **M** Scuola materna; **SE** scuola elementare; **SM** scuola media

VERDE PUBBLICO DI BASE E ATTREZZATO - VP

ATTREZZATURE PER LO SPORT - AS

ATTREZZATURE MILITARI

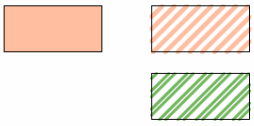
AREE PER SERVIZI E ATTREZZATURE IN INSEDIAMENTI PRODUTTIVI, DIREZIONALI, COMMERCIALI - Art. 44



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.i.) - Art. 45

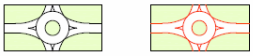


SOCIALI E SANITARIE - S

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

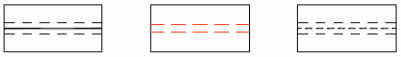
Capo III - INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'

ESISTENTI | PROGRAMMATI E DI PROGETTO

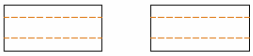


VIABILITA' E AREE DI PERTINENZA - Art. 48

DA DISMETTERE



FERROVIE - Art. 47



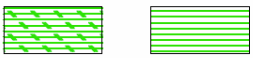
FASCE DI RISPETTO DALLE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'- Artt. 46-47-48



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**



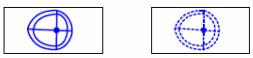
ELETTRODOTTI E RELATIVE FASCE DI RISPETTO - Art. 53



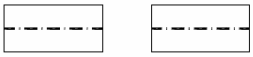
GASDOTTI E RELATIVE FASCE DI RISPETTO - Art. 53



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

C_D872 - - 1 - 2026-10-12 - 0025204

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 azzonate 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.

C_D872 - - 1 - 2026-10-12 - 0025204

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 storio-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 potrebbe essere 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.

C_D872 - - 1 - 2026-10-12 - 0025204



estratto mappa Rabbini



estratto mappa impianto



estratto mappa aggiornata

C_D872 - - 1 - 2026-10-12 - 0025204



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.









C_D872 - - 1 - 2026-10-12 - 0025204











C_D872 - - 1 - 2026-10-12 - 0025204

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. 5/2025.

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. 5/2025

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

ZONE PRG oggetti	TESSUTO CONSOLIDATO TC 1b -2a (0,65 mq/mq)	AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE RCS (0,65 mq/mq)	ATTREZZATURE DI LIVELLO COMUNALE AA-AC	SERVIZI DI LIVELLO COMUNALE VP
A1	- 600	**+ 2750**	- 2150	--
A2	**-4800**	--	--	+ 4800
totali mq	**- 5400**	**+ 2750**	**- 2150**	**+ 4800**

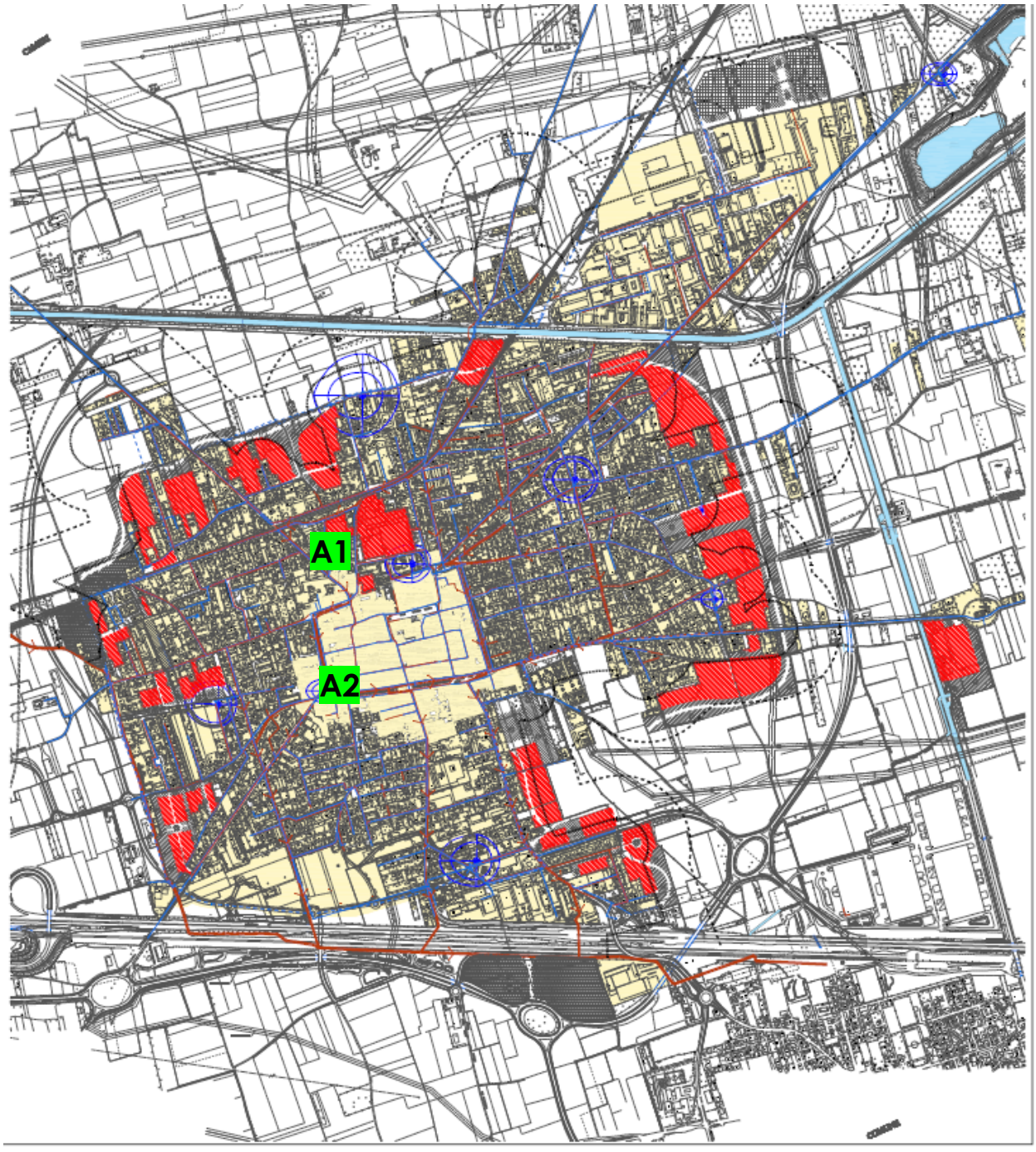
I dati di sintesi riportati in tabella dimostrano come la variante incide in maniera limitata sulle superfici interessanti l'azzonamento del PRG, in quanto:
- riduce ambiti di tessuto consolidato (TC), in parte compensati dall'incremento di Ambiti di riqualificazione (RCS), con analogo indice di utilizzazione territoriale (0,65 mq/mq);
- incrementa le superfici per servizi pubblici, con funzione per 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 azzonate ed edificate.

C_D872 - - 1 - 2026-10-12 - 0025204

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)

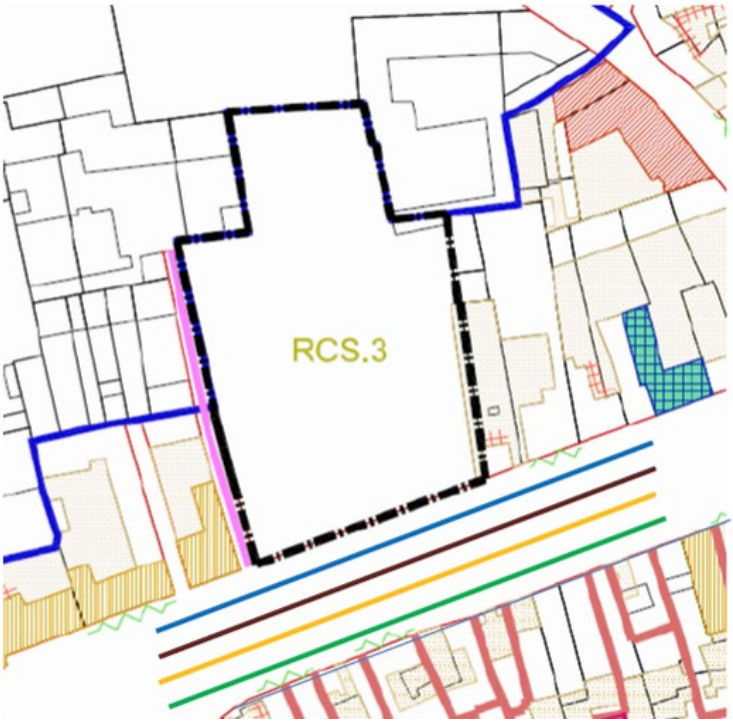


estratto allegato I11 al PRG vigente (tavola urbanizzazioni esistenti)

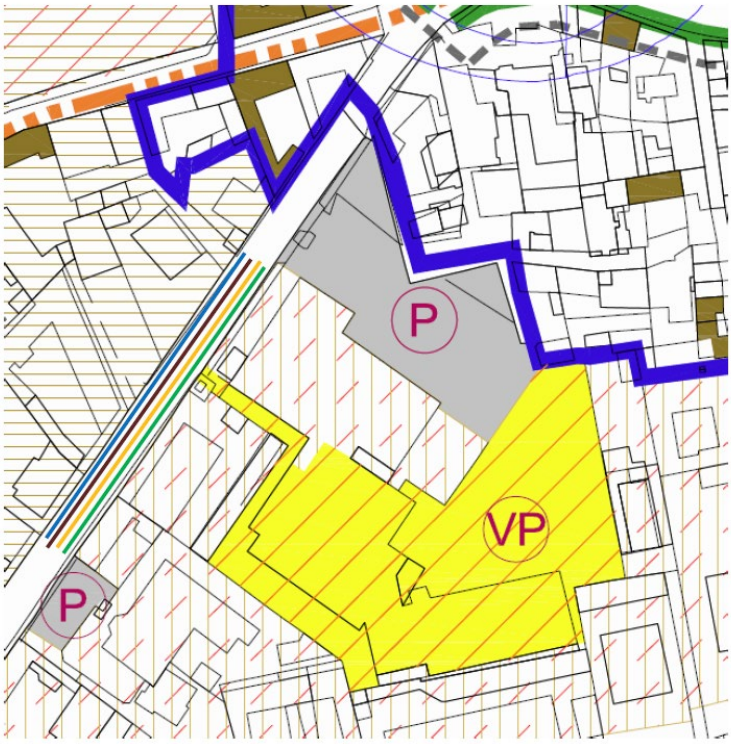
C_D872 - - 1 - 2026-10-12 - 0025204

Si allega dettaglio relativo alle opere di urbanizzazione come richiesto in sede di istruttoria dalla Provincia di Novara e trasmesso da parte del Comune di Galliate in data 07/08/2026 con prot. comunale n.19255/2026.

Oggetto A1



Oggetto A2



Rete idrica

Rete fognaria

Rete gas

Rete elettrica

C_D872 - - 1 - 2026-10-12 - 0025204



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

C_D872 - - 1 - 2026-10-12 - 0025204

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 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 5/2025 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 4/2024: +1310mq < 10.121 mq (agg. dato -4.048 mq)**
- **variazione Variante parziale 5/2025 + 2650 mq < 10.100 mq (agg. dato -1398 mq)**

di conseguenza la presente Variante reintegra parzialmente il dato negativo riportato dalla V.P 2/2019, per un totale di aree per attrezzature di servizi pubblici come riportato nella seguente tabella riepilogativa delle superfici e dotazioni di PRG rispetto ai parametri di servizi pubblici e capacità insediativa teorica residenziale (C.I.R.):

C.I.R. capacita insediativa PRG (ab)	*Variazione C.I.R. PRG (ab)*	*Variazione aree servizi pubblici (+/- 0,5 mq/ab CIR)*	*Dato aree per servizi pubblici totali PRG (mq)*	*Dato aree per servizi pubblici mq totali/ab C.I.R.*	*Riferimento PRG/Variante*
20242	**--**	**0 *(+/-10121)***	**834300**	**41,22**	**PRG approvato**
20242	--	0 *(+/-10121)*	834300	41,22	Variante parziale n.1/2015
20242	0	-5358	829000	40,95	Variante parziale n. 2/2019
20242	0	Invariato (-5358)	829000	40,95	Variante parziale n. 3/2023
20242	0	+1310 (-4048)	830310	41,02	Variante parziale n. 4/2024
20201	**-41**	**+2650 (-1398)**	**832960**	**41,23**	**Variante parziale n. 5/2025**

Si aggiorna la scheda quantitativa dei dati urbani (elaborato I1.1 scheda regionale) come riportato di seguito.
E' ampiamente rispettata la dotazione minima di aree per servizi prevista dall'art. 21 della L.R. 56/77 s.m.i., pari a 25 mq/ab.

C_D872 - - 1 - 2026-10-12 - 0025204

d) non incrementa la capacità insediativa residenziale nei comuni con popolazione residente superiore a diecimila abitanti

la Variante <u>modifica (in riduzione)</u> 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 e ultima Variante parziale n. 4/2024 approvata), come segue:

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

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

- Variante parziale 5/2025 = + 2150 mq (ogg. A1) – 4800 mq (ogg. A2) = - 2650 mq saldo aree "tessuto consolidato" (0,65 mq/mq)

- ab. teorici previsti Variante 5/2025 = - 2650 x 0,65 = - 1722,50 mq Sup. Lorda pari a - 41 ab. teorici (1722,5 mq / 42 mq/ab)

<u>- nuova C.I.R. = 20.242 ab. (P.R.G. vigente) – 41 ab. (Variante 5/2025) = 20.201 ab.</u>

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 dei parametri urbanistico-edilizi già vigenti nel PRG all'art. 23 delle NdA, con specifico riferimento ai contenuti delle prescrizioni inserite al comma 5 per l'attuazione dell'intervento.

C_D872 - - 1 - 2026-10-12 - 0025204

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... 45,98 = ...% =... 22,72 .. mq x ab.
d. aree per servizi sociali in complesso: totale di a + b+ c	tot. = ha... 83,03 = 100 % =...41,02 .. 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

C_D872 - - 1 - 2026-10-12 - 0025204

I1.1 "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 ...46,24	= .....%	=... 22,89 ..	mq x ab.
d. aree per servizi sociali in complesso: totale di a + b+ c	tot. = ha .. 83,29	= 100 %	=...41,23 ..	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

C_D872 - - 1 - 2026-10-12 - 0025204

8. Elenco Elaborati

La Variante parziale n. 5/2025 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 Variante
- tav. P3a -1:2000 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 della dott.ssa geol. Anna Maria Ferrari)
- Relazione acustica (a cura dell' arch. Elena Bocca)

C_D872 - - 1 - 2026-10-12 - 0025204