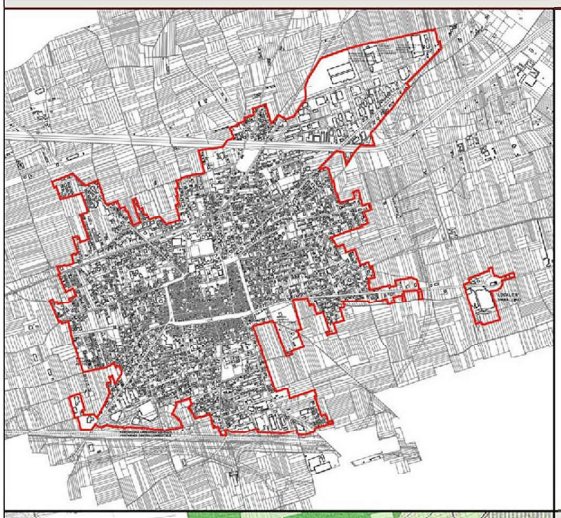
P R G

PIANO REGOLATORE GENERALE

REGIONE PIEMONTE

PROVINCIA DI NOVARA

Comune di Galliate

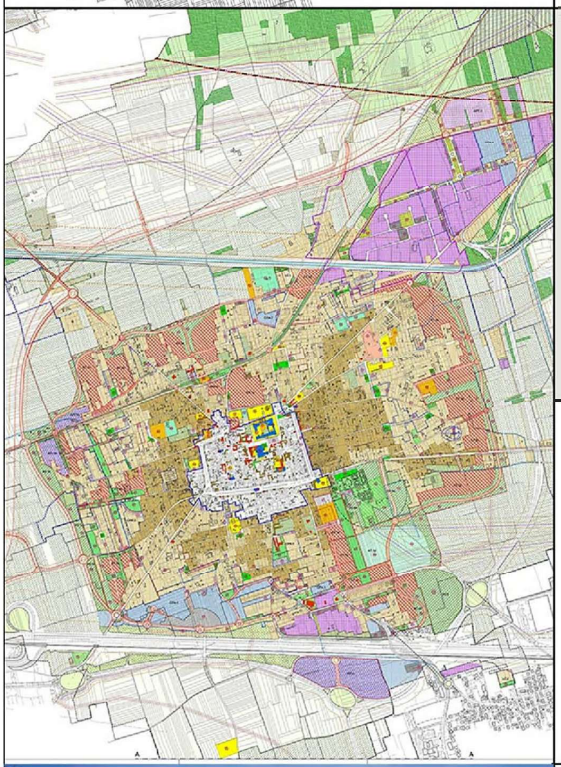


Variante parziale 4/2024

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

adozione Delibera Consiglio Comunale n. 13 del 4.4.2024

approvazione Delibera Consiglio Comunale n. del



elaborato

Relazione illustrativa

aprile 2025

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. 4/2024

Relazione illustrativa

Nota: in colore blu sono riportate le modifiche ed integrazioni introdotte con il progetto definitivo

Indice dei capitoli

1. Premessa, obiettivi e contenuti della Variante
2. Aspetti procedurali

   2.1 Esito dell'iter di pubblicazione e valutazione del progetto preliminare della Variante
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

1. Premessa, obiettivi e contenuti della Variante

Il Comune di Galliate è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale (PRG) 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 PRG 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 PRG, 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

Nell'attuale fase di gestione tecnico-amministrativa del PRG, sono emerse ulteriori necessità di apporre modifiche e correzioni all'assetto cartografico e normativo del Piano, in particolare relativamente a due tematiche che l'amministrazione comunale ha deciso di accogliere:

1. la proposta di riorganizzazione dell'Ambito di Trasformazione AT.1, già oggetto di parziale attuazione, su iniziativa di soggetti privati interessati al completamento urbanistico dell'ambito;
2. alcune proposte pervenute principalmente da professionisti tecnici locali, in merito alla correzione e rettifica della normativa che regolamenta l'attuazione degli interventi nella "città storica", in coerenza con il vigente Regolamento Edilizio, atte a favorire iniziative di riuso e recupero nel tessuto di antica formazione.

Come sopra richjamato il primo tema interessa l'ambito di trasformazione AT.1, che il PRG vigente suddivide in tre sub-ambiti contrassegnati con le lettere a,b,c ed ai quali assegna parametri e destinazioni d'uso definite all'art. 39 delle Norme di Attuazione (NdA).
Facendo seguito all'approvazione del Piano Esecutivo Convenzionato relativo alla porzione sud del sub-ambito c, ai successivi titoli abilitativi che hanno determinato l'insediamento di attività

commerciali ed artigianali e di conseguenza definito un nuovo assetto urbanizzativo per la viabilità, i parcheggi e le aree verdi attrezzate, è pervenuta un'istanza da parte di soggetti privati che hanno manifestato l'intenzione di attuare i rimanenti sub-ambiti.
L'amministrazione comunale ha accolto favorevolmente l'iniziativa, attuando un percorso partecipato con i proponenti, durante il quale sono state valutate le proposte di disegno urbano e definite le nuove perimetrazioni dei sub-comparti ed i parametri quantitativi, al fine di portare a compimento il sistema urbanizzativo e la dotazione di aree per servizi pubblici dell'ambito tra via Monsignor Gambaro e via Varallino.

La seconda tematica che affronta la Variante riguarda alcune criticità che nel tempo sono emerse in merito alla normativa che regola la "città storica", per gli aspetti relativi alle destinazioni d'uso ammesse ed alla individuazione di aree per parcheggi/posti auto.
Al fine di dare pubblica evidenza alla tematica, l'amministrazione comunale ha indetto una serata aperta al pubblico, a seguito della quale sono state recepite alcune istanze, pervenute per lo più da professionisti tecnici locali, vagliate unitamente al contributo dell'Ufficio Programmazione Territoriale comunale.

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 quindi i seguenti obiettivi di carattere generale:
- favorire il completamento urbanistico dell'ambito AT1, già pianificato dal vigente PRG, strategico per la definizione del margine urbano, il nuovo assetto urbanizzativo e la dotazione di aree ad uso pubblico nell'ambito sud-est della città;
- garantire nuove opportunità di sviluppo insediativo residenziale per la città, favorendo l'insediamento di quote di edilizia convenzionata, nuovi servizi ed attrezzature di quartiere;
- favorire le iniziative di recupero e riuso di immobili nel tessuto della "città storica", contrastando i fenomeni di sottoutilizzo e degrado fisico di aree ed immobili, rendendo più agevole il reperimento delle aree a parcheggio e consentendo margini di flessibilità nell'ambito delle destinazioni d'uso ammesse dalle norme di PRG;
- riorganizzare e riequilibrare il sistema delle dotazioni di servizi pubblici previsto dal PRG vigente in relazione alle attuali necessità dell'ambito ed ai fabbisogni della città;
- 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.

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 3% delle aree totali vigenti e previste;
- non incidono sull'individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo e non modificano la classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico recata dal PRG vigente;
- non modificano gli ambiti individuati ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 s.m.i. nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti.

La Variante prevede le verifiche relative:

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

Relativamente alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica si rimanda agli elaborati specifici ed in particolare al Documento Tecnico allegato alla presente Variante parziale, che contiene le verifiche di compatibilità con la strumentazione urbanistica sovraordinata (compresa l'analisi di coerenza con il PPR) e l'analisi degli impatti relativi agli oggetti che determinano modifiche inerenti gli usi previsti dal PRG.
Contestualmente all'adozione preliminare degli atti della Variante parziale, il Consiglio Comunale adotta il Documento tecnico di Verifica di assoggettabilità alla VAS, il quale viene trasmesso agli Enti con competenza in materia ambientale per l'espressione dei relativi contributi e pareri.
A seguito della conclusione dell'iter il Consiglio comunale approva il progetto definitivo della Variante, che recepisce le controdeduzioni e modifiche ai contributi sopradescritti.

2.1 Esito dell'iter di pubblicazione e valutazione del progetto preliminare della Variante

Con delibera di consiglio comunale n. 13 del 4.4.2024 è stato adottato il progetto preliminare della Variante Parziale n. 4/2024. Ha fatto seguito l'iter di pubblicazione e osservazione ai sensi della LR 56/77, comprensivo dell'invio degli atti adottati agli Enti competenti per l'espletamento dell'iter urbanistico e ambientale.
Entro i periodi di legge, non sono pervenute osservazioni da parte di soggetti privati e da parte degli Enti con competenza urbanistica.
In merito all'iter relativo alla Verifica di Assoggettabilità alla VAS, sono pervenuti i pareri da parte degli Enti competenti, i quali sono stati valutati da parte dell'Organo Tecnico Comunale incaricato dal Comune, il quale ha emesse proprio parere di competenza (allegato agli atti del presente

progetto definitivo ed al quale si rimanda), in merito all'esclusione della Variante dal procedimento di VAS.
Nel parere sono contenute alcune indicazioni e prescrizioni cui la Variante deve obbligatoriamente attenersi, le quali vengono recepite attraverso le modifiche e integrazioni apportate con il presente progetto definitivo.

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

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

Richiesta: proposta di soggetti privati

Inquadramento: ambito trasformazione AT1, zona via Trieste-via Oberdan



Individuazione della perimetrazione dell'ambito AT1 oggetto di modifica con la Variante parziale n. 4
Fonte base cartografica: www.formaps.it

Descrizione delle modifiche

Oggetto n. 1

Come già riportato in premessa, l'amministrazione comunale, a seguito della manifestazione di interesse presentata da soggetti privati intenzionati ad avviare l'attuazione dei rimanenti sub-ambiti AT1a e AT1b, ha inteso avviare un percorso condiviso di riperimetrazione e riorganizzazione funzionale dei suddetti ambiti, a partire dall'attuazione urbanistico-edilizia della porzione sud del sub-ambito AT1c, che ha trovato compimento nel precedente anno, con l'insediamento di attività commerciali-artigianali, un'area verde attrezzata e la realizzazione della viabilità di collegamento e distribuzione interna.

La proposta di modifica nasce e si sviluppa a partire dalle seguenti criticità e opportunità, le quali hanno portato a definire i seguenti contenuti:

- prendere atto della superficie residua del sub-ambito "c" relativa alla porzione non attuata ed alle potenzialità edificatorie non sfruttate con destinazione residenziale;
- rivedere le perimetrazioni dei sub-ambiti in funzione della conformazione delle proprietà catastali, con l'obiettivo di favorirne l'attuazione, oggi resa critica dall'esclusione di parte delle proprietà dal "sub-ambito a" (gravate da vincolo di area per servizi con attuazione da parte del Comune) e dall'attuale conformazione del "sub-ambito b" che comprende aree non contigue allo stesso (interessando invece aree contigue all'ambito AT1.d);
- rivalutare la funzionalità dell'ampia area a servizi pubblici che interessa parte del "sub-ambito a", che il vigente PRG destina a "servizi per l'istruzione" assoggettati a vincolo di esproprio già oggetto di reiterazione, sulla quale l'amministrazione comunale, verificato l'attuale fabbisogno di aree scolastiche e l'attuale collocazione, intende proporre un'alternativa di localizzazione;
- rivedere parzialmente il sistema urbanizzativo dei "sub-ambiti a e b" in funzione del nuovo assetto viabilistico nuovo accesso configuratosi con l'attuazione del sub-ambito AT.1c che rivaluta sul margine est il posizionamento dell'asse dorsale nord-sud, definendo il limite tra tessuto insediativo e area verde di compensazione, attraverso una viabilità attrezzata con percorso ciclabile integrata nel parco;
- riorganizzare il disegno dei servizi ed attrezzature ad uso pubblico previste all'interno dell'ambito, in termini di ricollocazione di funzioni di carattere generale (servizi per l'istruzione e sportivo-ricreativi), sia a servizio delle previsioni residenziali interne (verde attrezzato, parcheggi ecc.) e del limitrofo impianto cimiteriale.
- ripartire, con modalità proporzionale alle dimensioni e caratteristiche dei sub-ambiti, i parametri di superficie da destinare alle aree di cessione per servizi ed attrezzature pubbliche (Vp) e private (Sf) e dell'indice di edificabilità territoriale (Ut) sui relativi sub-ambiti,

La riorganizzazione delle perimetrazioni dell'ambito AT.1 - sub-ambiti a, b interessa indirettamente la riperimetrazione del sub-ambito AT1d, esclusivamente per la porzione a est del "sub-ambito AT1a" (area VP) che in sede di Variante viene stralciata dal sub-ambito AT1b, in luogo della porzione inclusa nell'ambito AT1d ed assegnata al sub-ambito AT1b.

Infine, in relazione alla previsione funzionale di aree servizi pubblici per l'istruzione, inclusa in parte nel sub-ambito AT1a (oggetto di cessione come aree a standards) e in parte esterna all'AT1a ed oggetto di acquisizione e realizzazione da parte dell'amministrazione comunale, l'amministrazione stessa ha valutato di modificare tale previsione, verificata la situazione attuale relativa alla dotazione di aree per istruzione ed al fabbisogno per l'immediato futuro.

Nel parere di cui al procedimento di Verifica di assoggettabilità a VAS, Arpa Piemonte ha rilevato la problematica della presenza della fascia di rispetto dell'impianto di captazione idrica limitrofo all'area dell'ex Macello Comunale, che interessa la previsione di rilocalizzazione dell'area per istruzione presso l'ex struttura prevista in sede di progetto preliminare. A seguito del parere dell'Organo Tecnico Comunale per la VAS che ha rilevato tale aspetto, l'Amministrazione

Comunale ha ritenuto opportuno individuare un sito alternativo da destinazione a "servizi per l'istruzione".
La previsione di attrezzature scolastiche verrebbe quindi rilocalizzata nell'area comunale in via Vittime di Bologna, già interessata dalla realizzazione di una struttura scolastica per "asilo nido", la quale verrebbe integrata con la previsione di una struttura da adibire a "scuola per l'infanzia".
L'indicazione prevista per il sub-ambito AT1a interessa aree per servizi pubblici con funzione a parcheggi, verde di arredo e attrezzato e aree per attrezzature sportive, oltre ad un percorso ciclopedonale che affianca l'asse viabilistico di collegamento nord-sud (tra via Monsignor Gambaro e via Oberdan) previsto anche nel sub-ambito AT1b, oltre alla realizzazione di un'ampia area a verde con funzione ecologico-ambientale che configura il margine est tra l'insediamento urbano e il territorio agricolo.
In funzione dei parametri variati, oltre all'aggiornamento dele tavole grafiche, la Variante modifica l'art. 39 delle Norme di attuazione.

Prospetto dei dati quantitativi

Stato di fatto PRG vigente

La situazione attuale del PRG vigente per l'ambito AT. 1 definisce il seguente quadro di riferimento urbanistico rispetto ai parametri degli artt. 37 e 39 delle NdA cui si rimanda, precisando che i dati delle tabelle quantitative allegate alla presente Relazione, riportano superfici ricavate direttamente dalla planimetria informatizzata del PRG vigente, verificati con i dati catastali di riferimento. Tali dati si ritengono corretti e utilizzati come riferimento per la Variante pur in presenza di valori non sempre corrispondenti nella tabella quantitativa allegata alla Relazione di PRG vigente (elaborato 18b) successivamente allegato nella versione modificata ed aggiornata.

St = superficie territoriale Vs= superfice per servizi e viabilità Ut=indice utilizzazione territoriale
SL= superficie lorda Mix R = destinazione PRG mix residenziale Mix T= destinazione PRG mix terziario

Sub-ambito "c"	***St (mq)***	***Vs 50% (mq)***	***Sf 50% (mq)***	***Ut/SL 0,40 mq/mq***	***Mix R (mq) max 30%***	***Mix T (mq)***
Porzione non attuata (dati PEC approvato)	10790	5395	5395	4315	1295	3020

Sub-ambito "a"	***St (mq)***	***Vs 60% (mq)***	***Sf 40% (mq)***	***Ut/SL 0,15 mq/mq***	***Mix R mq Min 70%***	***Eca 15% Ut (mq) (*)***
Perimetrazione da PRG vigente	16580	9950	6630	2490	2490 (100%)	374

* da valutare con l'amministrazione l'eventuale revisione dei parametri

Sub-ambito "b"	***St (mq)***	***Vs 60% (mq)***	***Sf 40% (mq)***	***Ut/SL 0,15 mq/mq***	***Mix R mq Min 70%***	***Eca 15% Ut (mq) (*)***
Perimetrazione da PRG vigente	28260	16960	11300	4240	4240 (100%)	636

* da valutare con l'amministrazione l'eventuale revisione dei parametri

Sub-ambito "d"	***St (mq)***	***Vs (*)***	***Sf 50% Solo per trasf. R***	***Ut 0,15 mq/mq Solo per trasf. R***	***Mix R max 4000 mq (AT 4d)***
Perimetrazione da PRG vigente	121450	103600	--	--	4000

* si assume il dato della Relazione controdeduzioni alle osservazioni regionali (PRG vigente - marzo 2013)– allegato 3 "aree di reiterazione dei vincoli"

Rispetto ai parametri generali del PRG vigente, si ricava il prospetto riportante i dati quantitativi totali di riferimento dell'ambito in funzione delle:

- perimetrazioni dei su-ambiti con relativa superficie territoriale (St)
- superfici per servizi ed attrezzature di uso pubblico Vp (le quali si assumono a titolo indicativo e non prescrittivo rispetto ai parametri di cui all'art. 21 della LR 56/77 in quanto includono anche le quote relative alla viabilità) con i parametri di cui all'art 39;
- quote di edificabilità prevista per ciascun sub-ambito (SL) sempre determinata in funzione dei parametri di cui all'art 39.
- Quote di aree per servizi pubblici esterne ad ambiti di trasformazione, soggette ad acquisizione comunale.

AT1 - Sub-ambito	**St**	**Vs**	**SL**
C (residuo)	10790	5395	4320 (1295 mix R)
A	16580	9950	2490
B	28260	16960	4240
D	121450	*103600**	-
Area esterna a sub-ambito per servizi pubblici		*9300**	
	177080 mq	***145205 mq***	***11050 mq***

* si assume il dato della Relazione controdeduzioni alle osservazioni regionali (PRG vigente - marzo 2013)– allegato 3 "aree di reiterazione dei vincoli"

Rispetto alla quantificazione totale dei singoli parametri, necessaria al fine di determinare i valori entro i quali si assumono i seguenti dati di riferimento:
Vs = 145.205 mq
SL = 11.050 mq (parametro non modificabile)

Situazione PRG variante

A seguito della riorganizzazione dei sub-ambiti effettuata con la Variante, comportante l'eliminazione del residuo "sub-ambito c" e la riperimetrazione dei nuovi sub-comparti a, b, si determina un nuovo quadro delle superfici territoriali e, di conseguenza, una nuova ripartizione delle superfici per servizi pubblici (Vp) e delle quote di edificabilità (SL), quest'ultimo non variabile entro i parametri dell'art. 17 c. 5 LR 56/77.

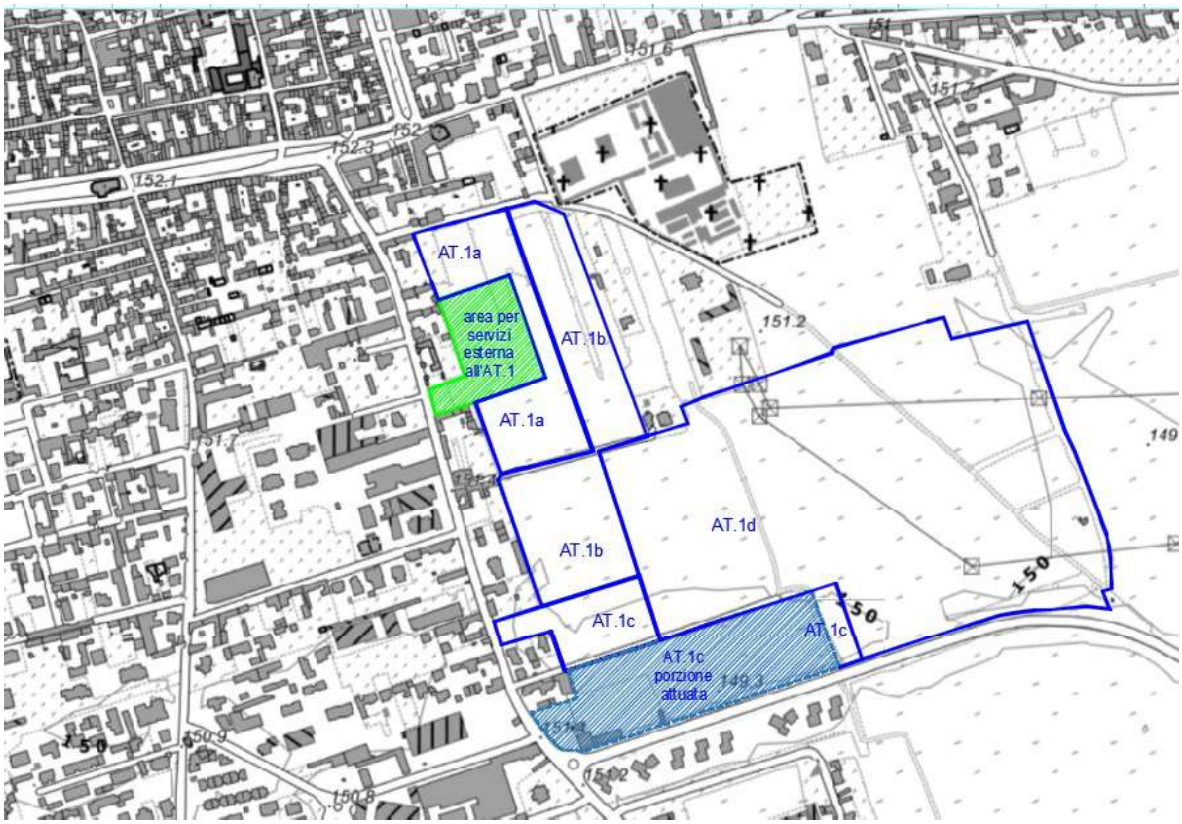
AT1 - Sub-ambito	**St**	**Vs (50%)**	**SL/Ut**	**Eca (15% Ut)**
A	26180	13090	**SL = 2600** mq Ut=0,10 mq/mq)	390
B	32500	16250	**SL = 8450 mq** Ut=0,26 mq/mq	1270
D	127500	113475**		-
Area esterna a sub-ambito per servizi pubblici		3700***		
	186230 mq	***146515 mq***	***11050***	***1658 mq***

** parametro Vs calcolato al 89% come da scheda quantitativa e norme di attuazione del PRG vigente.
*** superficie dell'area per "impianti tecnologici" individuata come "servizi pubblici"

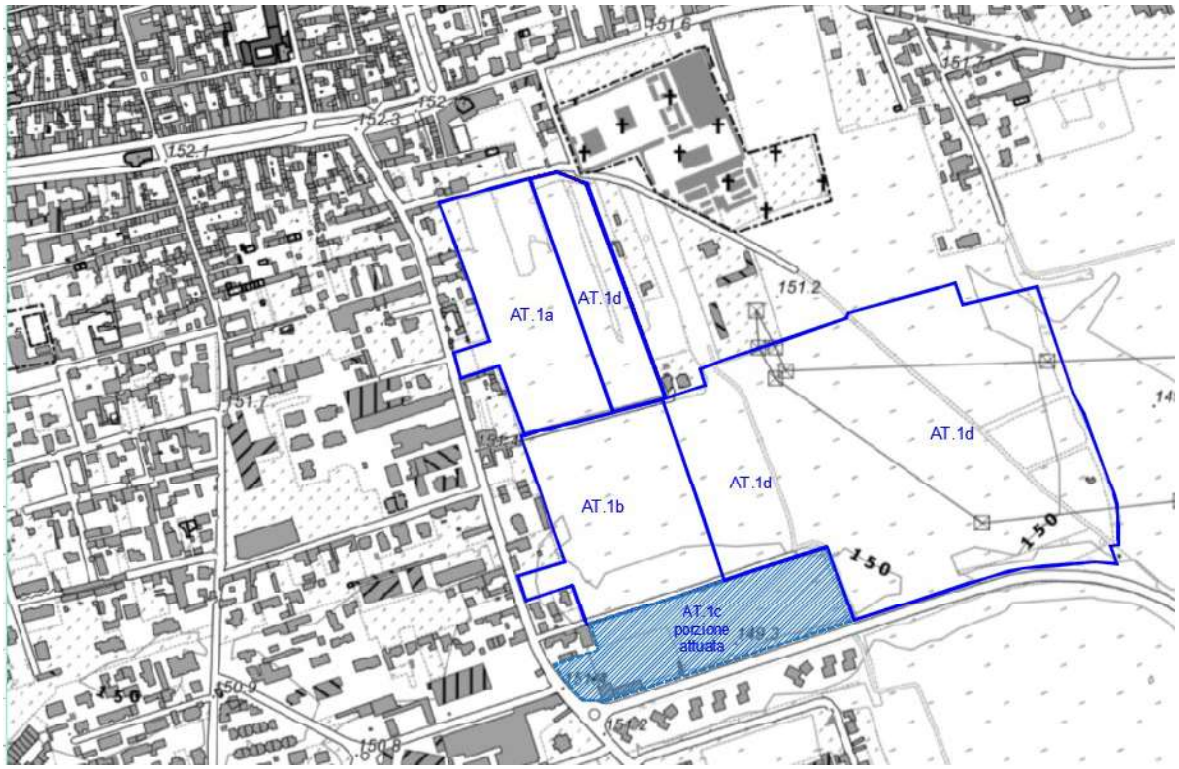
Confrontando i dati e la situazione del PRG vigente, l'effetto della riorganizzazione operata con la Variante interviene sui seguenti aspetti:
- il "sub-ambito b" accorpa la superficie residuale del "sub-ambito c" e la relativa quota di edificabilità (SL), con inevitabile incremento dell'indice di utilizzazione territoriale. Modifica anche la perimetrazione incorporando la quota di Vp (verde pubblico di base/attrezzato) a est dell' ambito ed in continuità con lo stesso, in luogo di quella prevista a est del "sub-ambito a". Individua l'incidenza della superficie a servizi al 50% della ST (parametro Vs)
- il "sub-ambito a" accorpa la superficie esclusa dalla perimetrazione di PRG vigente, confermando la quota di edificabilità prevista dal vigente PRG, in funzione anche della presenza della fascia di rispetto cimiteriale (prescritta in mt. 200 dalla L.R. 56/77). Individua l'incidenza della superficie a servizi al 50% della ST (parametro Vs)

- il sub-ambito "d" destinato al polo "ludico- sportivo", il quale non prevede potenzialità edificatorie nell'ambito della residenza se non per eventuale ricollocazione di SL da altri ambiti, è interessato dalla sola variazione in termini di perimetrazione (con traslazione dell'area Vp in funzione del nuovo assetto del sub-ambito b"). I parametri di SL e Vs, vengono di fatto confermati nelle % di PRG vigente, con conseguente determinazione delle quantità relative.
- la previsione di servizi per l'istruzione viene rilocalizzata nell'area per servizi di proprietà comunale in Via Vittime di Bologna, dove è già presente ed in fase di realizzazione una struttura per "asilo nido" (indicata con sigla "N"), alla quale potrebbe integrarsi il plesso per la "scuola dell'infanzia" (indicata con sigla "M"), confermando l'attuale previsione del PRG vigente per "servizi tecnici comunali (sigla Ts), sull'area dell'ex Macello comunale.

Schematizzazione della riperimetrazione dell'ambito AT1

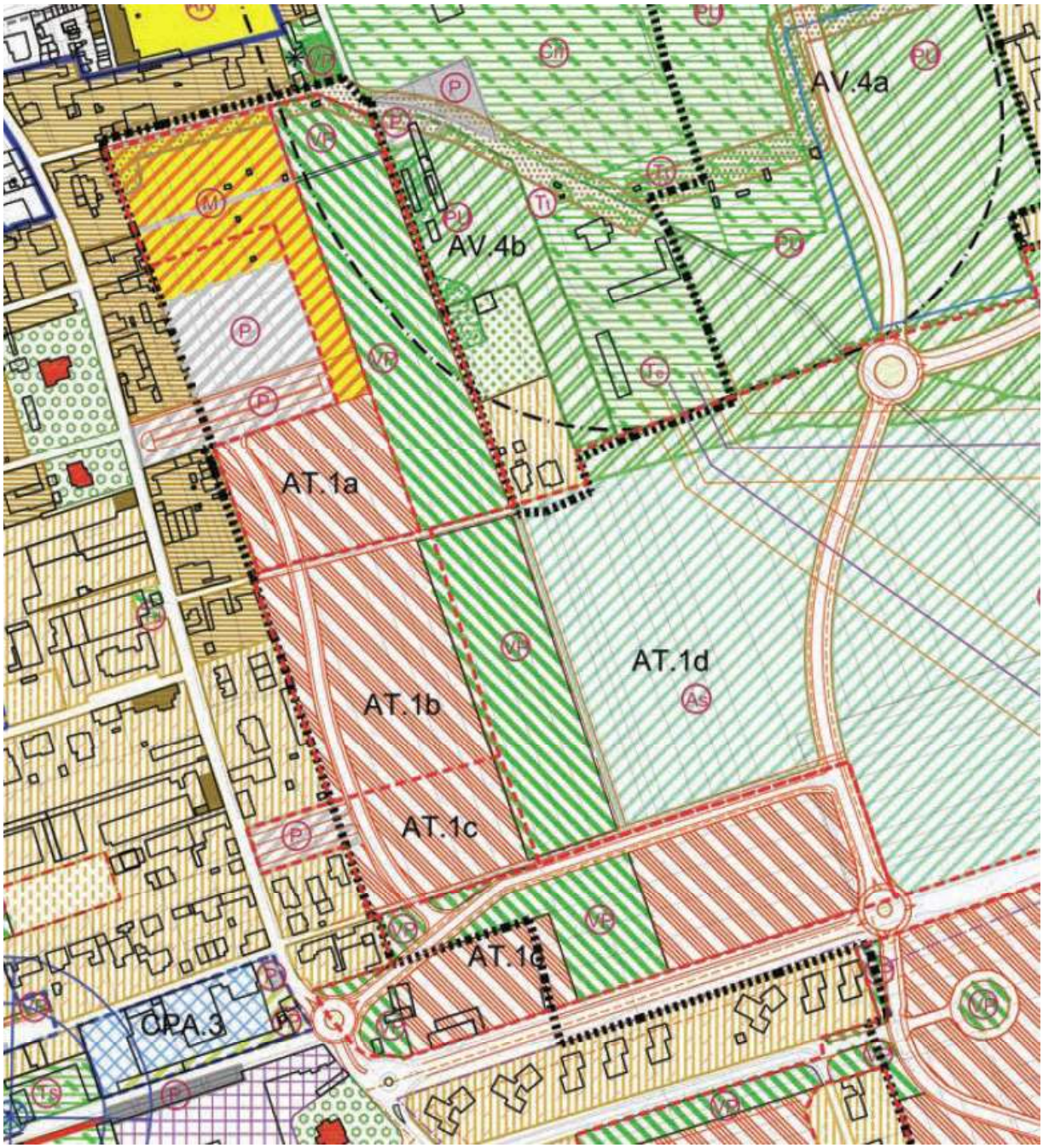


Situazione PRG vigente

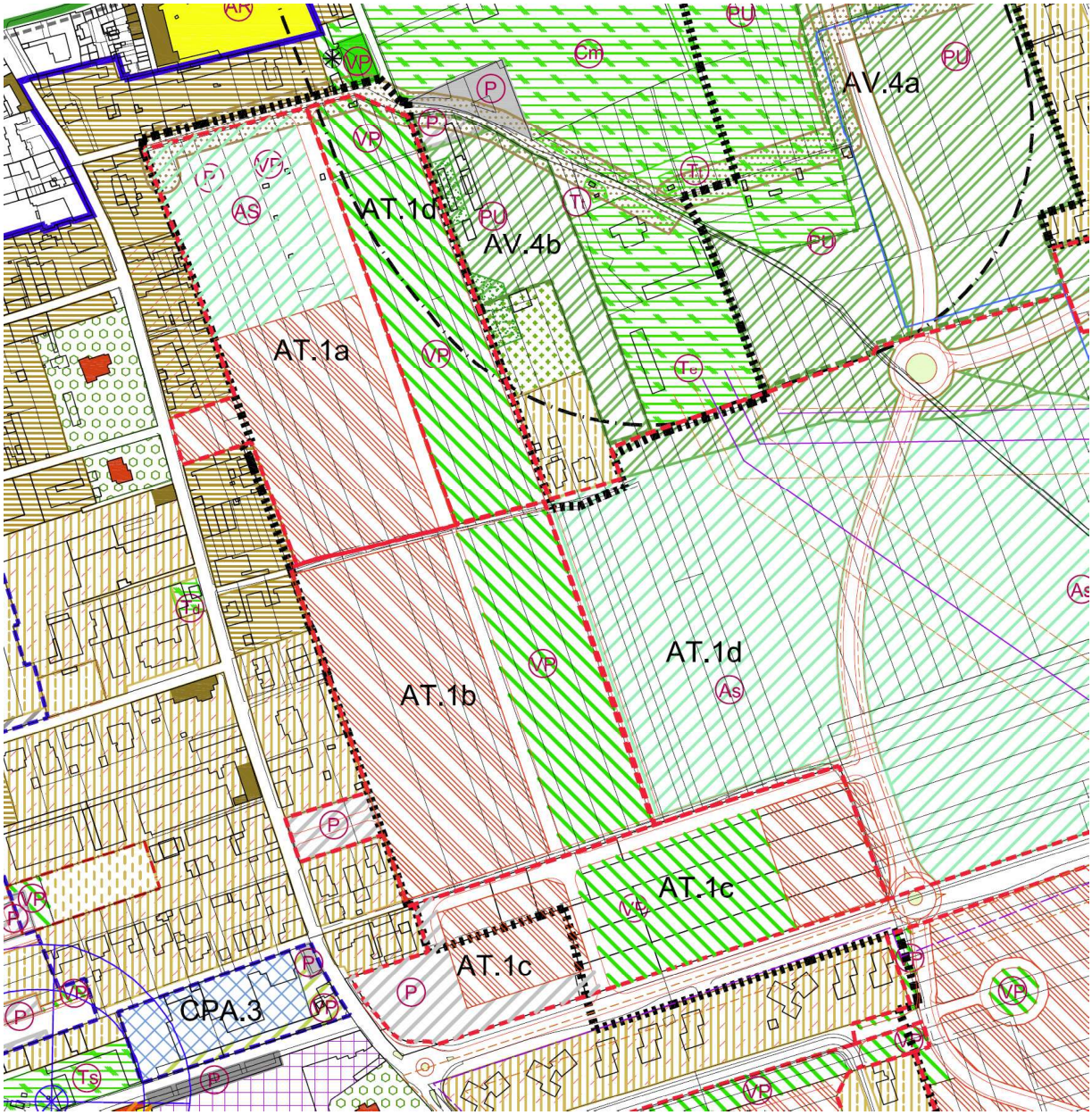


Situazione PRG variante

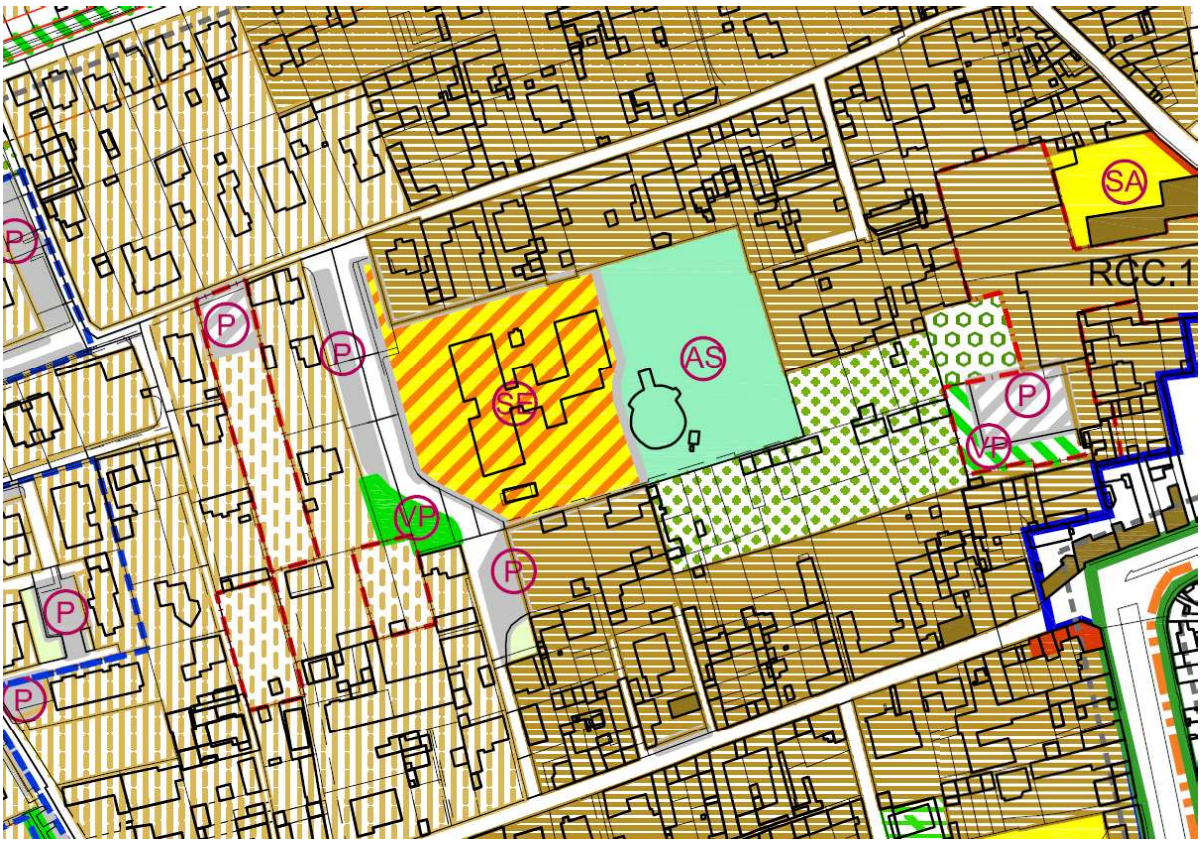
Estratto PRG – situazione vigente(tav. P2a 1:5000) - – Ambito AT.1



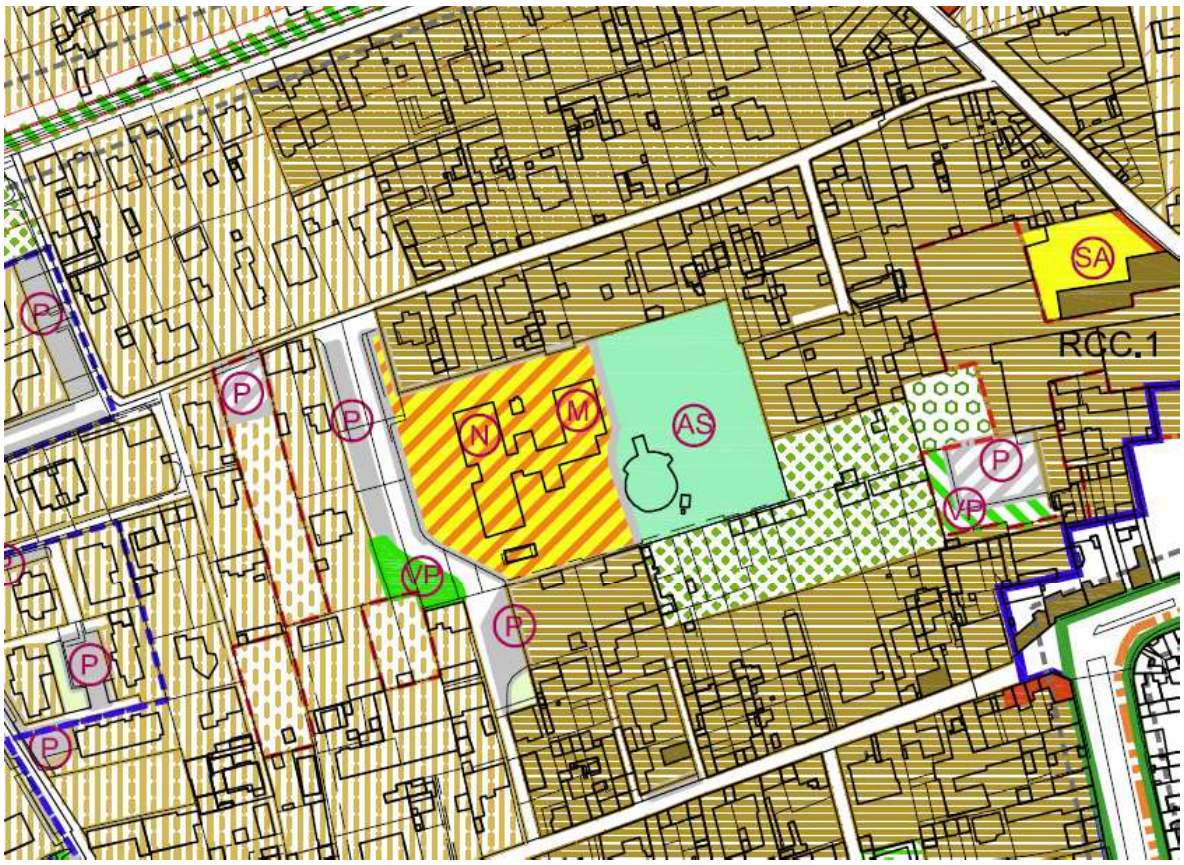
Estratto PRG – situazione variante(tav. P2a 1:5000) – Ambito AT.1



Estratto PRG – situazione vigente (tav. P2a 1:5000) - Modifica previsione servizi ad uso pubblico

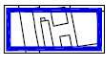


Estratto PRG – situazione variante(tav. P2a 1:5000) - Modifica previsione servizi ad uso pubblico



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

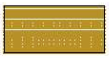
TESSUTI RESIDENZIALI TIPOLOGICI DI DERIVAZIONE AGRICOLA DI FORMAZIONE RECENTE - TC1 - Art. 29



TC1a: con Uf 0,8



TC1b: con Uf 0,65



TC1c: con Uf 0,5

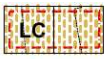
TESSUTI RESIDENZIALI APERTI - TC2 - Art. 30



TC2a: con Uf 0,65



TC2b: con Uf 0,5



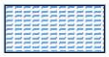
PERIMETRAZIONE LOTTI LIBERI DI COMPLETAMENTO EDILIZIO - Art. 30.03



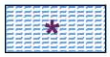
PERIMETRAZIONE AMBITI DI RIQUALIFICAZINE EIDLIZIA E/O URBANISTICA DELLA CITTA' CONSOLIDATA - Art. 29.03



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



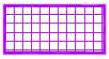
INSEDIAMENTI COMMERCIALI-TERZIARI ESISTENTI - TC3 - Art. 31



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



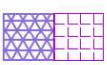
AR AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA **- Art. 38**



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



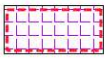
AMBITI DI VALORIZZAZIONE AMBIENTALE - AV - Art. 40



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



API AMBITI POLIFUNZIONALI INTEGRATI **- Artt. 41.02 - 41.03**



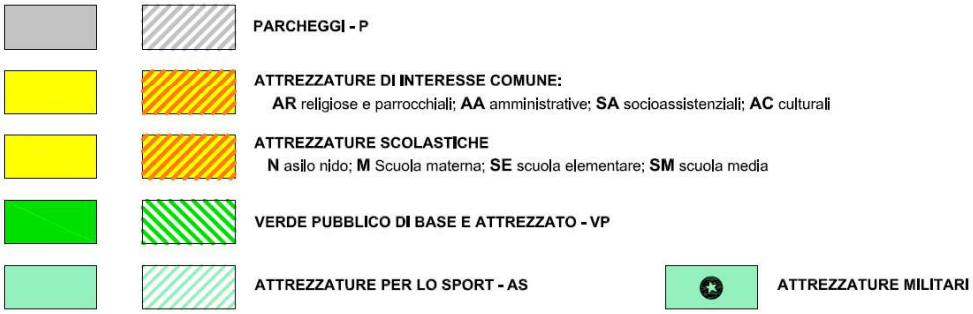
APT AMBITI PER FUNZIONI PRODUTTIVE E TERZIARIE **- Art. 41.04**

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

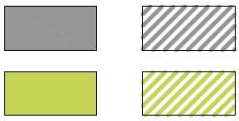
ATTREZZATURE SCOLASTICHE
N asilo nido; **M** Scuola materna; **SE** scuola elementare; **SM** scuola media

VERDE PUBBLICO DI BASE E ATTREZZATO - VP

ATTREZZATURE PER LO SPORT - AS

ATTREZZATURE MILITARI

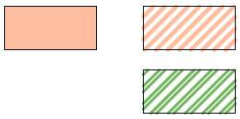
AREE PER SERVIZI E ATTREZZATURE IN INSEDIAMENTI PRODUTTIVI, DIREZIONALI, COMMERCIALI - Art. 44



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

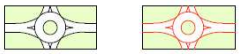


SOCIALI E SANITARIE - S

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

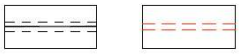
Capo III - INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'

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



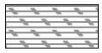
SERVITU' AEROPORTUALI- Art. 57

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**



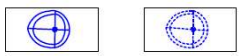
ELETTRODOTTI E RELATIVE FASCE DI RISPETTO - Art. 53



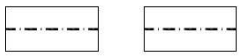
GASDOTTI E RELATIVE FASCE DI RISPETTO - Art. 53



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

Estratto Norme di attuazione in variante

Art. 39 Ambiti di Trasformazione Urbanistica e Ambientale - AT

39.02 AT.1a – AT.1b – Ambiti residenziali integrati con le funzioni ~~**scolastiche**~~ **di attrezzature per servizi** e del verde pubblico

Modalità di attuazione:

Formazione di SUE di iniziativa privata

Ripartizione superficie dell'Ambito:

- Aree pubbliche Vs (Verde attrezzato, viabilità, parcheggi): ~~**60%**~~ **50%** della St
- Aree private: Sf = ~~**40%**~~ **50%** St (ACE in media 30% St, Vp in media **10**% St)

Parametri urbanistici, edilizi, ambientali:

- **Ut = AT.1a 0,10 mq/mq, AT.1b 0,26 mq/mq;** (di cui il 15% dell'Ut per Eca art.17 e 18 DPR 380/2001)
- Ip (ACE+Vp) > 25% (ACE+Vp)
- Numero piani e altezza: 3 piani + attico, con Hmax 13,50 mt
- A = 60 alberi/ha; Ar = 80 arbusti/ha

Destinazioni d'uso:

- Mix funzionale: abitative A1 min. 70% Sul, quota flessibile terziario C1.1, C1.3, C1.5, C2, C3.1, C3.2.

Indirizzi progettuali:

- costruire un nuovo sistema residenziale urbano integrato con l'area del nuovo polo ludico-sportivo; valorizzare il fronte verso **la viabilità principale e** il "parterre" del verde pubblico e qualificare l'integrazione con il polo terziario a sud e quello ludico a est; completare la cessione delle aree per attrezzature ~~**scolastiche**~~ **di servizi** e parcheggi verso via Oberdan e per il "parterre" a verde pubblico verso est;
- allineamento di edificazione obbligatorio sul fronte est verso il "parterre" a verde pubblico VP, da definire in sede di *progetto urbanistico di coordinamento*.

39.03 AT.1c – Ambito per funzioni commerciali, terziarie e residenziali da PRG '05 e s.m.i.

Modalità di attuazione:

SUE di iniziativa pubblica o privata

Ripartizione superficie dell'Ambito:

- aree pubbliche Vs (Verde attrezzato, viabilità, parcheggi): 50% St
- aree private Sf = 50% St (ACE 35% St, Vp 15% St)

Parametri urbanistici, edilizi, ambientali:

- Ut = 0,40 mq/mq
- Ip (ACE+Vp) > 100% Vp
- Numero piani: 3 piani + attico con Hmax 13,50 mt
- A = 40 alberi/ha; Ar = 60 arbusti/ha

Destinazioni d'uso:

- Mix usi terziari e produttivi B1, C1, C2, C3.2, D1.1; abitative A1 max 30% Ut; Eca (art.17 e 18 DPR 380/01) ≥20% della Sul residenziale

Prescrizioni:

- deve essere data continuità al corridoio verde previsto negli ambiti AT.1a,b;
- le aree destinate alla viabilità principale devono essere attrezzate con margini a verde, percorsi ciclopedonali e alberature d'alto fusto.
- **si richiamano tutte le prescrizioni di cui al parere dell'Organo Tecnico Comunale per la procedura di Verifica di Assoggettabilità alla VAS della Variante n. 4/2024 con particolare riferimento ai seguenti aspetti:**
  - **Le aree di compensazione ambientale dovranno essere individuate cartograficamente, prioritariamente scegliendo aree di proprietà comunale che necessitino una riqualificazione ambientale, o all'interno degli Ambiti di Valorizzazione ambientale (art. 40 NTA), dando riscontro di come queste si integrino con il sistema delle connessioni ecologiche. Dovrà essere definito il tipo di intervento, l'elenco delle specie vegetali che si intendono utilizzare nonché la loro distribuzione che deve garantire una densità di impianto adeguata, il soggetto attuatore, le tempistiche di realizzazione dell'intervento e le misure di manutenzione.**

- **nella progettazione delle opere di mitigazione e compensazione si dovrà fare riferimento alle schede riportate nella parte B dell'Allegato 1 alla D.G.R. n. 24-672 del 18/02/2022 *"L. 221/2015, D.lgs. 34/2018. Disposizioni, in attuazione della D.G.R. 24-4638 del 6 febbraio 2017, per lo sviluppo del mercato volontario dei crediti di carbonio e la valorizzazione dei servizi ecosistemici in ambito non forestale della Regione Piemonte".* Nella scelta delle essenze si dovrà dare priorità a quelle con basso potere allergogenico.**

39.04 **AT.1d – Polo integrato ludico sportivo – Area speciale.**

Destinazioni:
Ambito destinato ad accogliere principalmente funzioni ludiche, ricreative e sportive di livello urbano, di interesse pubblico o privato convenzionato, tra quelle indicate all'art. 44.05, mediante acquisizione espropriativa delle aree. L'Amministrazione Comunale potrà inoltre trasferivi Sul residenziale derivanti da Ambiti di trasformazione, con preferenza dall'ambito AT.4d, sino al un massimo di 4.000 mq da localizzare preferibilmente nel ambito posto tra il corridoio a verde pubblico VP, la nuova viabilità di penetrazione e la via Gambaro, per usi abitativi A1 min. 80% e quota flessibile terziario C1.1, C1.3, C1.5, C2 e secondo le modalità ed i parametri più oltre indicati.
Modalità di attuazione:
SUE di iniziativa pubblica o privata
Parametri urbanistici, edilizi, ambientali:
a. in ambiti di competenza per attrezzature sportive:
   - Rc = 30%
   - Ip = 30%
   - A = 20 alberi/ha; Ar = 40 arbusti/ha
b. in ambiti destinati all'eventuale trasferimento di Sul residenziali e compatibili:
   - Ut = 0,15 mq/mq
   - Ip (ACE+Vp) > 40% (ACE+Vp)
   - Numero piani: 2 fuori terra + sottotetto abitabile; ammessi 3 piani con Hmax 12,00 nel limite del 50% della Sul
   - A = 60 alberi/ha; Ar = 80 arbusti/ha

Ripartizione superficie dell'Ambito:
a. in ambiti di competenza per attrezzature sportive:
   - aree pubbliche: Vs (Verde e attrezzature sportive, verde estensivo e a parco, viabilità, parcheggi): sino al 100% St di competenza
b. in ambiti destinati all'eventuale trasferimento di Sul residenziali e compatibili:
   - aree pubbliche: Vs (Verde attrezzato ed estensivo, viabilità e parcheggi): 50% St
   - aree private: Sf = 50% St (ACE 30% St, Vp 20% St)

Prescrizioni:
- deve essere prevista la rilocalizzazione delle linee elettriche aeree presenti nell'area in accordo con gli enti competenti.

Indirizzi progettuali:
- realizzare un programma di attrezzature sportive e ricreative pubbliche e private convenzionate integrate con gli interventi residenziali, terziari e commerciali e con il sistema delle aree a parco e di valorizzazione ambientale, caratterizzando l'immagine della porta di ingresso sud-est dell'abitato;
- migliorare la qualità ambientale dell'intorno con un diffuso rinverdimento; le aree destinate alla viabilità principale devono essere attrezzate con margini a verde, percorsi ciclopedonali e alberature d'alto fusto.

Richiesta: Amministrazione comunale su proposta di soggetti privati

Inquadramento: ambito città storica (Tessuto della Città Storica di prima formazione – TS.1)

Descrizione delle modifiche

Come anticipato in premessa, la modifica interessa il tema della "città storica", nell'ambito di correzioni al testo normativo che ne regola l'attuazione (nello specifico l'art 23 delle NdA) ed al fine di allineare quanto prevede il vigente Regolamento Edilizio.
Le modifiche sono volte ad:

- agevolare il recupero di edifici dismessi o sottoutilizzati, rendendo possibile l'utilizzo a fini residenziali del piano terra. Tale modifica viene estesa al tessuto della "città storica", con esclusione degli edifici situati lungo la cerchia dei viali e le principali piazze cittadine, al fine di mantenere la vocazione terziaria-commerciale negli ambiti che da sempre rendono attrattiva la città sotto l'aspetto economico. La modifica interessa nello specifico il comma 03 dell'art 23 delle NdA "Tessuto della Città Storica di prima formazione – TS.1
- allineare la norma prevista nel Regolamento Edilizio che prevede la possibilità di reperire le aree a parcheggio privato anche al di fuori dell'ambito dell'edificio oggetto di intervento, in altre aree della "città storica". La modifica interessa nello specifico il comma 05 dell'art 23 delle NdA "Tessuto della Città Storica di prima formazione – TS.1

A seguito del positivo riscontro di partecipazione delle attività commerciali locali al *"Bando per la concessione di contributi a fondo perduto alle imprese del commercio al dettaglio e della somministrazione in sede fissa che operano nell'ambito territoriale del Distretto Urbano del Commercio di Galliate" (rif. determina di pubblicazione n. 278 del 1.04.2025)*, l'amministrazione comunale ha ritenuto opportuno integrare l'elenco della viabilità entro la quale mantenere le destinazioni extraresidenziali ai piani terra, individuando via A. Gramsci e via P. Custodi, direttrici di collegamento tra la Piazza principale e la cerchia dei viali urbani.

Di seguito si riporta l'articolo 23 delle NdA con le parti interessate dalle modifiche oggetto di Variante.

Estratto Norme di attuazione in Variante

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 ~~**extraresidenziali**~~ di cui ~~**al punto**~~ **ai precedenti punti a) e b)** ~~**precedenti.**~~ **Nei piani terra 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, ~~**con esclusione della destinazione abitativa dei piani terra;**~~

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.

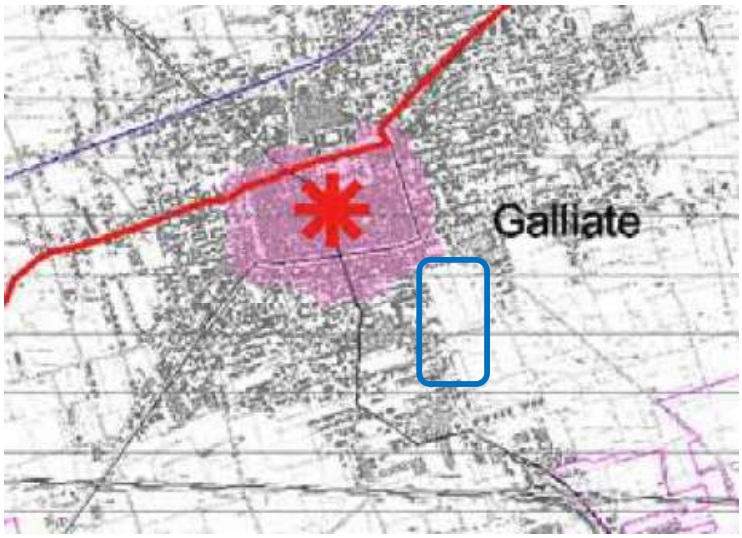
23.05 La realizzazione di autorimesse per il ricovero degli autoveicoli, con esclusione degli immobili soggetti ad MO e MS e di quelli non dotati di cortili o di accessi carrai e compatibilmente con i caratteri architettonici e tipologici dei gruppi di immobili a.1, a.2, a.3 del precedente comma 23.02, 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 $\geq$ 4,50 mt. e con esclusione degli interventi fino a 45 mq di Sul.

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.

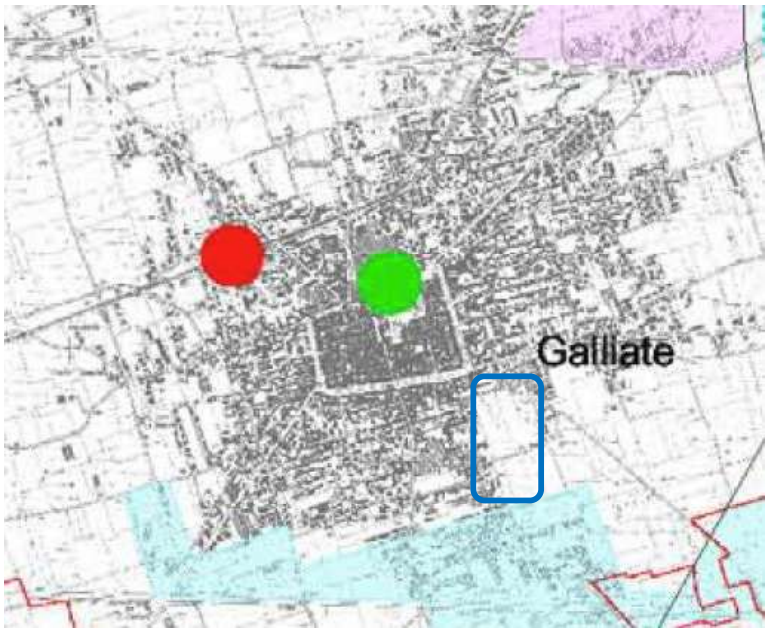
Le modalità di realizzazione delle autorimesse sono stabilite nell' ***art. 106 commi*** **6.4 e 6.6** con la sostituzione edilizia e rilocalizzazione di bassi fabbricati, nonché ai piani terra dei corpi principali degli edifici. (……)

4. Verifica di compatibilità con il Piano Territoriale Provinciale

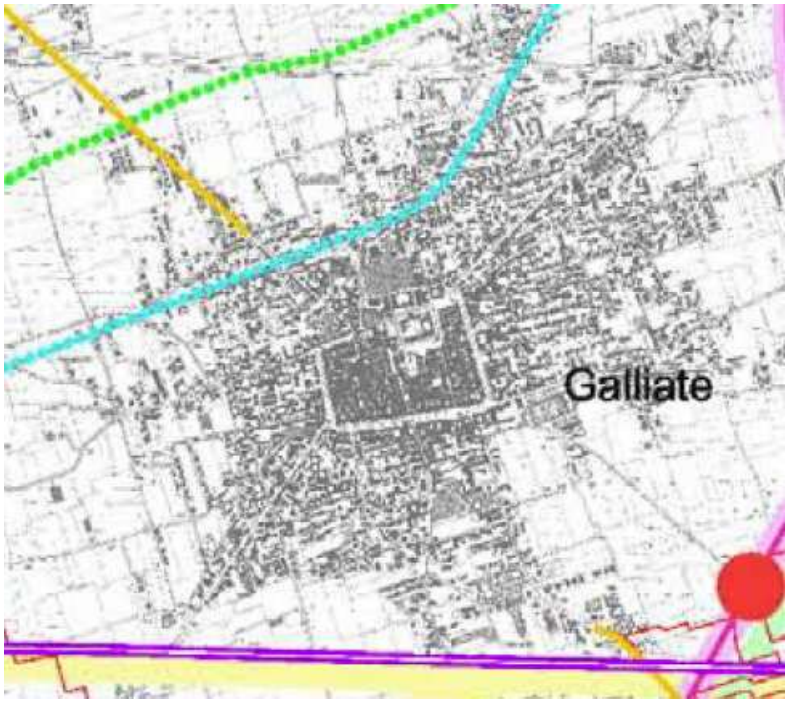
Il vigente PRG è compatibile con il Piano Territoriale Provinciale vigente, come richiamato nella D.G.P. n. 512/2008 del 27.11.2008. Rispetto alle previsioni della presente Variante che, come riportato in premessa, interessa la riorganizzazione di aree già azzonate dal vigente PRG e limitate modifiche attinenti l'assetto normativo del Piano stesso, non si rilevano situazioni di contrasto con il vigente strumento di pianificazione sovraordinata.
La coerenza viene comunque verificata per quanto attiene la previsione dell'oggetto 1, sulla base dei contenuti delle tavole di progetto A, B, C, e sulle norme di attuazione .



Piano Territoriale Provinciale – estratto TAV B Indirizzi di governo per il territorio



Piano Territoriale Provinciale – estratto TAV B Indirizzi di governo per il territorio



Piano Territoriale Provinciale – estratto TAV C infrastrutture e rete per la mobilità

La sola previsione inerente l'ambito è contenuta nella tav. A, che riconduce all'art. 2.10 paesaggio agrario della pianura che nell'ambito delle direttive prevede:

- 3.2. I Comuni, nella fase di adeguamento dei Piani Regolatori Generali al PTP, sono tenuti alla conferma degli usi agricoli dei suoli ad alta e buona produttività. Le modificazioni delle destinazioni d'uso di aree agricole, in grado di compromettere o ridurre la capacità produttiva dei suoli e/o di alterare la funzionalità della struttura irrigua, sono subordinate alla dimostrazione del permanere di quote di fabbisogno non altrimenti soddisfacibili e dell'insussistenza di localizzazioni alternative.

3.5. Gli strumenti urbanistici debbono quindi limitare la previsione di nuove aree di espansione che comportino frammentazione insediativa ed elevato consumo di suolo, perseguendo in particolare la riorganizzazione, il completamento e la saturazione di quelle esistenti, nella finalità di compattamento della morfologia insediativa.

Tali aspetti sono già stati oggetto di valutazione nell'ambito dell'iter del PRG vigente in compatibilità con il PTP, precisando che l'ambito AT1, seppur di dimensioni rilevanti, interessa un ambito parte ad uso agricolo, parte incolto in margine al tessuto urbano, parzialmente intercluso tra l'impianto cimiteriale e insediamenti terziario-commerciali di recente formazione, pertanto vocato ad un completamento insediativo, non intensivo ma integrato da quote elevate di servizi pubblici e verde con caratteristiche ecologico-ambientali.

In relazione all'oggetto n. 2 le modifiche che la Variante propone interessano limitate correzioni o integrazioni, le quali non variano in maniera sostanziale l'assetto della "città storica".

5. Verifica di compatibilità acustica e geologico – tecnica

Per la compatibilità acustica si rimanda all'elaborato "Relazione di congruità acustica " redatta dal professionista incaricato, parte integrante della documentazione inerente la Variante parziale n. 4/2024.

Per la compatibilità geologico-tecnica si rimanda all'elaborato "Relazione geologica e geologico – tecnica", redatta dal geologo incaricato, parte integrante della documentazione inerente la Variante parziale n. 4/2024

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

Dati quantitativi

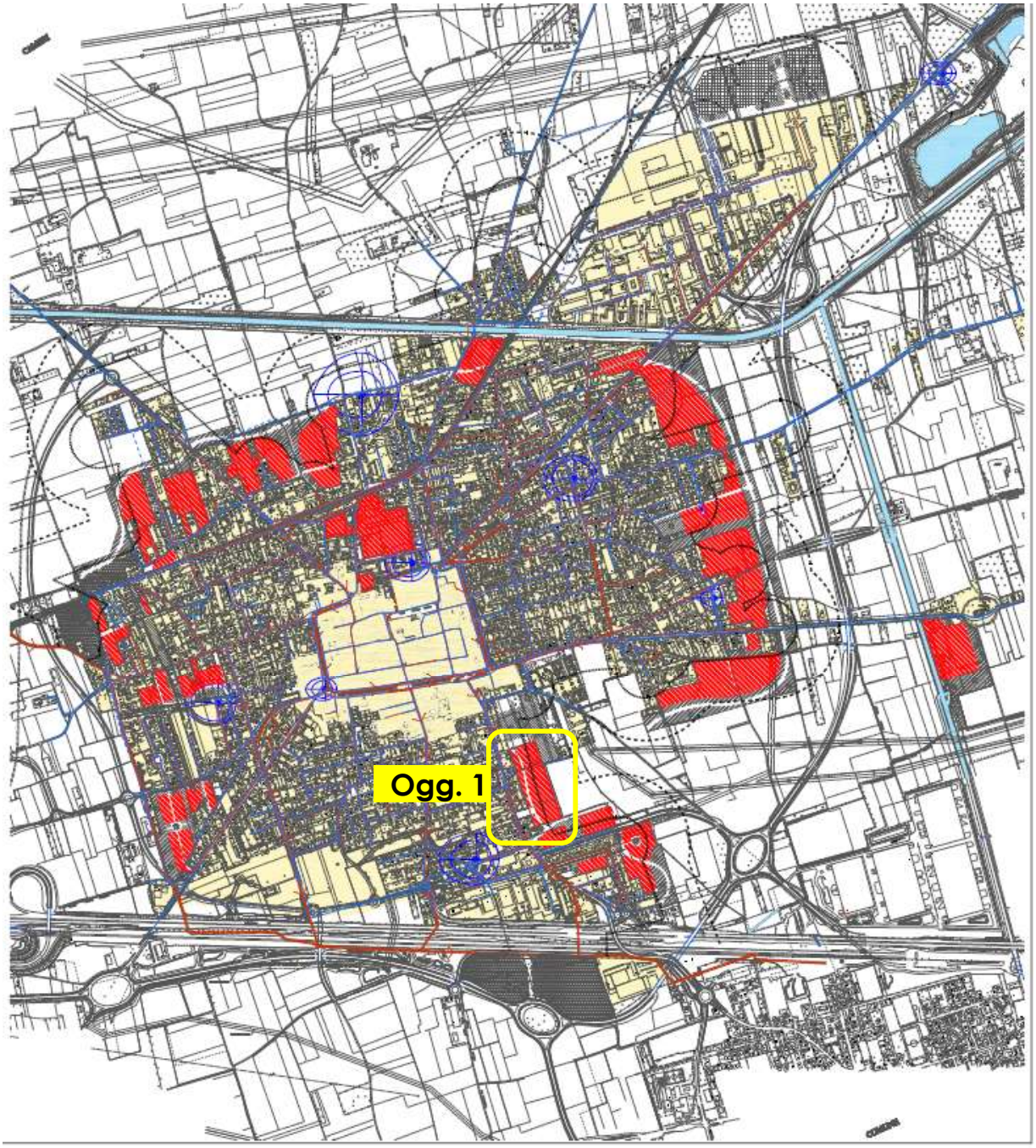
La Variante parziale non prevede variazioni alle superfici di azzonamento del PRG vigente, in quanto la riorganizzazione dell'ambito di trasformazione AT1 comporta esclusivamente una variazione in termini quantitativi relativa al dato delle aree per servizi pubblici come segue:

- PRG vigente: aree per servizi pubblici 829.000 mq
- PRG variante: aree per servizi pubblici 830.310 mq
-

determinando un saldo positivo di + 1310 mq.

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 (lungo via Trieste) e l'accessibilità dalla viabilità pubblica (da via Trieste, via Oberdan e da sud, lungo il su-ambito c);
- la continuità delle aree in variante con la perimetrazione del centro abitato (come redatto ai sensi dell'art. 12 LR 56/77 e riportato sulla tavola di PRG 1:5000)



estratto allegato I11 al PRG vigente (tavola urbanizzazioni esistenti)



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

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

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

a) non modifica l'impianto strutturale del PRG vigente, con particolare riferimento alle modificazioni introdotte in sede di approvazione;
   come citato in premessa la Variante tratta obiettivi di carattere puntuale e specifico che determinano modifiche limitate e non "strutturali" all'impianto di PRG;

b) non modifica la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovracomunale o comunque non genera statuizioni normative o tecniche a rilevanza sovracomunale;
   la Variante non contiene modifiche e/o riferimenti a infrastrutture di carattere sovracomunale;

c) non riduce o aumenta la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 L.R. 56/77 s.m.i. per più di 0,5 metri quadrati per abitante, nel rispetto dei valori minimi di cui alla presente legge;

la Variante interessa variazioni delle aree per "attrezzature e servizi" con un saldo finale di incremento pari a mq. 2460 (come riportato nel precedente paragrafo "dati quantitativi"), verificando ampiamente i parametri di cui all'art 21 della L.R. 56/77 s.m.i.:

- **C.I.R. PRG Vigente ab 20.242 (massima variazione di aree per servizi pubblici ammessa dall'art 21 LR 56/77 = 0,5 mq/ab = +/- 10.121 mq**
- **variazione PRG vigente (agg. V.P. 3/2023): -5.358 mq**
- **variazione Variante parziale 4/2023 +1310 mq < 10.121 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 (per gli incrementi di popolazione previsti) pari a mq 830.310 (41,02 mq/ab)

E' ampiamente rispettata la dotazione minima di aree per servizi prevista dall'art. 21 della L.R. 56/77 s.m.i. e pari a 25 mq/ab.

la Variante aggiorna il quadro delle superfici vigenti di cui all'art 21 della L.R. 56/77 s.m.i., con riferimento alla scheda quantitativa dei dati urbani (elaborato I1.1), come segue:

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**

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

la Variante <u>non modifica</u> il dato della Capacità insediativa teorica residenziale (C.I.R.) di PRG approvato, aggiornato a seguito della Variante parziale n. 3/2023 (pari a 20.242 ab) ab. teorici (elaborato I 1.1 scheda regionale),

e) non incrementa le superfici territoriali o gli indici di edificabilità previsti dal PRG vigente, relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive, 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 solo limitate correzioni e integrazioni all'art. 23 delle Norme di attuazione relative alla "città storica"

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 che aggiorna il dato modificato delle aree per servizi pubblici di Piano.

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

IV. SINTESI DEGLI ELEMENTI STRUTTURALI DEL PIANO

1. Posti di lavoro nel secondario

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

2. Capacità insediativa residenziale teorica (art. 20)

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

a. immobili consolidati allo stato di fatto	ha 191,72	= P 11.278
b. immobili soggetti a restauro conservativo	ha 28,98	= P 3.329
c. aree di completamento	ha 3,79	= P 209
d. aree di ristrutturazione	ha 11,70	= P 917
e. aree di espansione	ha 84,15	= P 3.438
tot.	ha 320,34	= P 19.171

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

a. aree per attrezzature turistiche esistenti, confermate	ha	= P 12
b. aree per attrezzature turistiche previste	ha 40,17	= P 483
c. aree destinate a residenza stagionale esistenti, confermate	ha	= P 24
d. aree destinate a residenza stagionale aggiuntive	ha 9,68	= P 114
tot.	ha 49,85	= P 633

III. *Capacità insediativa in zone agricole* ..... = P 438

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

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

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

4. Territorio da dotare di opere di urbanizzazione primaria

a. per il soddisfacimento di fabbisogni pregressi:

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

b. per esigenze future = ha 43,90

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	46,12	= ..... % =	22,83 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

Elenco Elaborati

La Variante parziale n. 4/2024 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***

elaborati verifica di assoggettabilità alla VAS

- ***Documento Tecnico Preliminare***

altri elaborati prescrittivi

- ***Relazione geologica (a cura del geologo incaricato)***
- ***Relazione acustica (a cura dello studio incaricato)***
- ***provvedimento Organo Tecnico Comunale per la fase di Verifica di assoggettabilità a VAS***