

VARIANTE STRUTTURALE

al P.R.G.C. VIGENTE



ELABORATO
A.3

SINTESI delle
INTEGRAZIONI
A SEGUITO
DELLA PRIMA
CONFERENZA

PROPOSTA TECNICA DEL PROGETTO PRELIMINARE

Variante ai sensi dell'art. 17
comma 4° L.R. 56/77 e s.m.i.

SETTEMBRE
2025

MORANDI ELISABETTA
PIANIFICATORE TERRITORIALE
P.le Lombardia 9 - Novara
morandi.urbanistica@gmail.com



1. Chiarimenti su ritiro della delibera consiliare del 6/2/2024.

Come già chiarito in sede di prima conferenza di co-pianificazione, la delibera consiliare del 6.02.2024 è stata ritirata in quanto il processo di stesura della Variante è stato interrotto e successivamente sono stati rivisti gli interventi.

2. Chiarimenti sulla mancata adozione della Relazione di compatibilità acustica.

La documentazione integrativa adottata, comprende anche la Relazione di compatibilità acustica

3. Documentazione integrativa richiesta:

1. Elaborato PR b (NTA).

La documentazione integrativa adottata, comprende anche le NTA

2. Elaborato PR c (Scheda quantificazione dati urbani e tabelle di calcolo).

La documentazione integrativa adottata, comprende anche la Scheda quantitativa dei dati urbani adottata

3. Tav. PR 1, 2, 3, 4, 6, 7.

In riferimento a quanto in

- Tav. PR 1, Territorio sovracomunale: rappresentazione sintetica del piano, scala 1:25.000 ;

non viene consegnata in quanto invariata

- Tav. PR 2, Territorio comunale: destinazione ed uso delle aree, scala 1: 5.000 - ALLEGATA;

- Tav. PR 3, Perimetrazione urbana: destinazione ed uso delle aree, scala 1: 2.000 - ALLEGATA;

- Tav. PR 4, Nucleo antico: destinazione ed uso delle aree; interventi previsti, scala 1:1.000 non viene consegnata in quanto invariata;

- Tav. PR 6, Territorio comunale: vincoli e fasce di rispetto, scala 1:5.000 - ALLEGATA;

- Tav. PR 7, Territorio comunale: verifica standards: esistenti e in progetto, scala 1:5.000 - ALLEGATA;

4. Elaborato A.2 (Schede interventi, con retini/grafia omogenei).

Non è possibile produrre le schede degli interventi con retini omogenei in quanto il PRG vigente è stato prodotto su supporto CAD

5. Tavola di piano con illustrazione rapporto con strumenti di pianificazione (art. 14, c. 3 bis L.R. 56/1977).

La documentazione integrativa adottata, comprende anche le tavole con gli strumenti di pianificazione sovraordinati.

6. Shapefile vettoriali georiferiti UTM-WGS84 fuso 32N.

La documentazione trasmessa comprende anche gli shapefile.

1. Dinamiche edilizie 2006 – 2023

Sono stati analizzati i vari titoli abilitativi (in allegato).

Nel periodo compreso tra il 2006 e il 2023 il Comune di Garbagna Novarese ha registrato:

- 39 nuove costruzioni residenziali, corrispondenti a nuove unità abitative immesse sul mercato edilizio;
- 14 ristrutturazioni edilizie rilevanti, comportanti la riqualificazione e il riuso di abitazioni esistenti.

Il dato testimonia una costante domanda abitativa, con una media di circa 3,1 nuovi interventi edilizi l'anno.

Stima del carico antropico generato

Ai fini urbanistici, per il calcolo del carico antropico maggiorato si assume un valore medio di 3 abitanti insediabili per alloggio.

- Nuove costruzioni (39 unità) → $39 \times 3 = 117$ abitanti teorici insediabili

- Ristrutturazioni con riuso abitativo (14 unità) → $14 \times 3 = 42$ abitanti teorici insediabili

Totale incremento potenziale di popolazione residente = 159 abitanti nel periodo considerato.

Valutazione urbanistica

L'incremento demografico potenziale di 159 abitanti in 17 anni rappresenta un aumento medio di circa 9,4 abitanti/anno. Tale valore, rapportato al numero attuale di abitanti del Comune (dato ISTAT più recente), evidenzia come il tessuto insediativo locale sia soggetto a una crescita costante e strutturale.

Il carico antropico maggiorato comporta una pressione crescente sui servizi pubblici, sulle infrastrutture e sulla disponibilità di aree edificabili. Le aree attualmente previste dal PRGC risultano in larga parte saturate o insufficienti a garantire lo sviluppo abitativo futuro, anche in relazione alle esigenze di ricambio generazionale e all'attrattività residenziale del Comune rispetto ai centri limitrofi.

Alla luce dei dati edilizi e demografici esposti, risulta evidente la necessità di prevedere nuove aree edificabili nel Piano Regolatore Generale al fine di:

- garantire continuità al processo di sviluppo urbano e demografico;
- soddisfare la domanda abitativa emergente;
- assicurare un equilibrio tra crescita residenziale, dotazioni territoriali e qualità urbanistica complessiva.

La richiesta di ampliamento delle aree edificabili trova dunque giustificazione concreta sia nei dati storici di crescita edilizia (39 nuove costruzioni e 14 ristrutturazioni dal 2006 al 2023) sia nell'incremento del carico antropico (+159 abitanti teorici), che dimostra come il Comune di Garbagna Novarese necessiti di ulteriori spazi per rispondere alle esigenze insediative future.

2. Stato delle previsioni non attuate

Dall'analisi delle aree residenziali previste nel PRGC vigente, risulta che una quota significativa di esse è stata oggetto di interventi edilizi nel corso dell'arco temporale di riferimento (circa 10 anni), mentre le aree residue risultano poche (si veda tabella e stralci di seguito allegati).

In particolare:

- le previsioni urbanistiche non attuate corrispondono complessivamente a 13 unità abitative potenzialmente realizzabili (vd. tabella)
- in due casi specifici le aree ricadono in comparti disciplinati da Piani Esecutivi Convenzionati (PEC) che coinvolgono più proprietari fondiari. La pluralità dei soggetti interessati ha reso complesso e difficoltoso il raggiungimento di un accordo operativo, determinando di fatto lo stallo attuativo delle previsioni.

| n | Superficie | N° unità abitative |
|---|--------------|--------------------|
| 1 | 619 | 1 |
| 2 | 1175 | 1 |
| 3 | 733 | 1 |
| 4 | 1078 | 1 |
| 5 | 2427 | 2 |
| 6 | 1900 | 3 |
| 7 | 2276 | 3 |
| 8 | 1054 | 1 |
| | 11262 | 13 |

Valutazione quantitativa

Il numero complessivo di 13 unità abitative non attuate risulta contenuto se rapportato:

- alla durata decennale del PRGC, che deve garantire una più ampia disponibilità edificatoria;
- al trend edilizio effettivamente registrato nel Comune dal 2006 al 2023 (39 nuove costruzioni e 14 ristrutturazioni), con un incremento del carico antropico stimato in +159 abitanti teorici (come evidenziato nella precedente relazione).

Appare evidente che le previsioni residenziali non attuate (che potrebbero alla realizzazione di 13 unità abitative) si rivelano insufficienti a fronte della crescita edilizia e demografica effettivamente registrata e della domanda abitativa ancora presente.

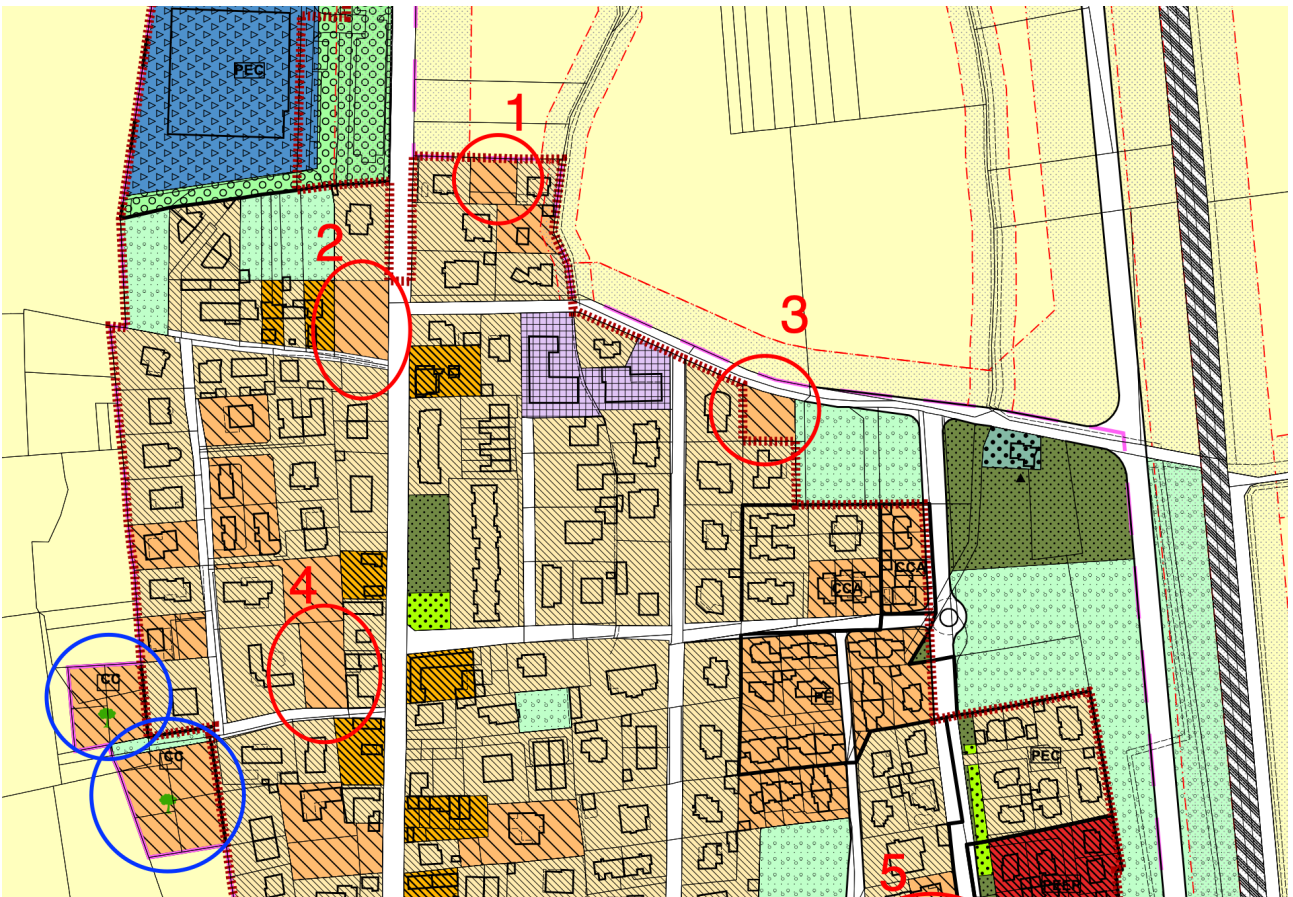
Nuove aree edificabili, pertanto, risultano necessarie per sostenere in maniera adeguata la dinamica di crescita urbanistica e demografica del Comune.

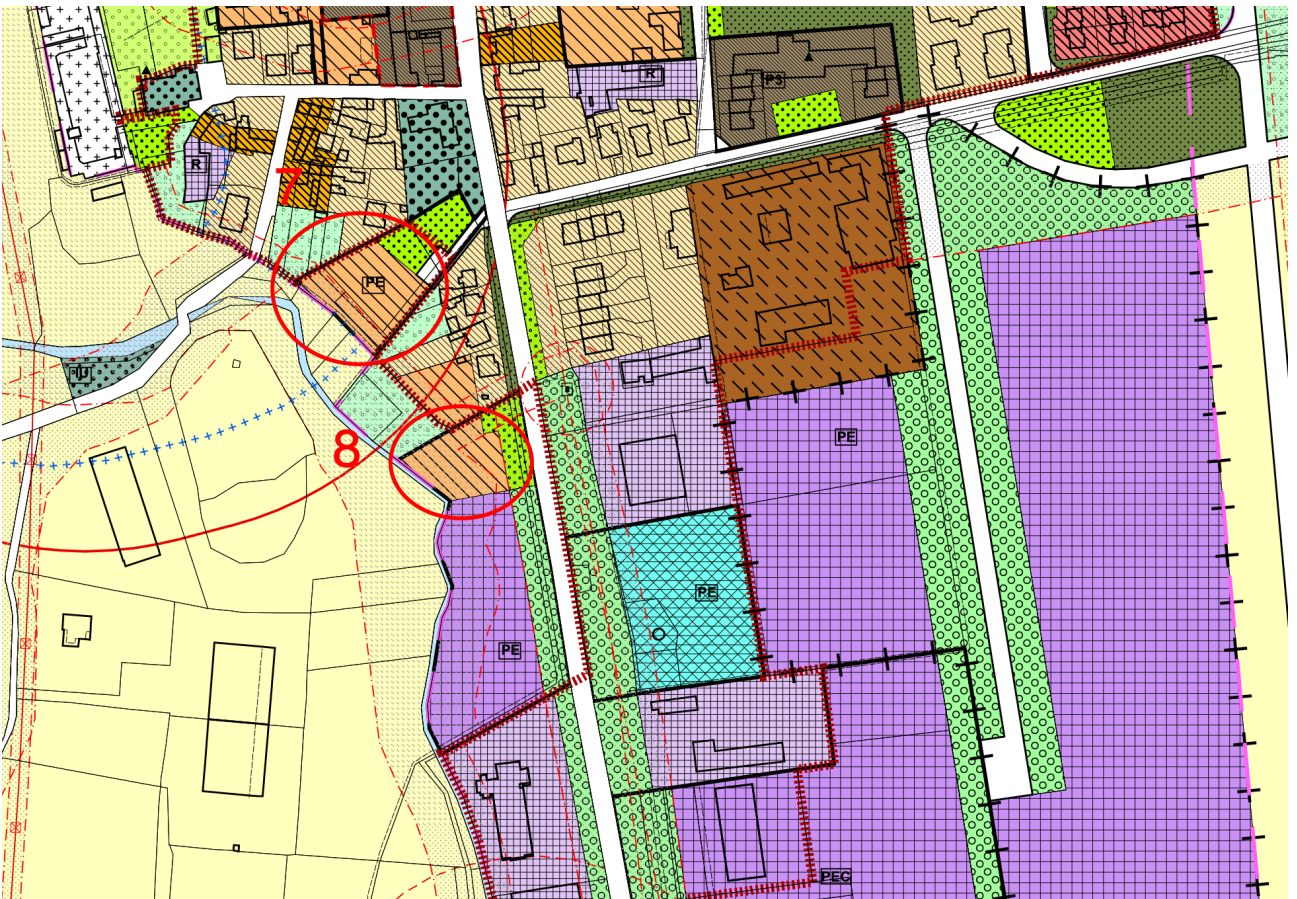
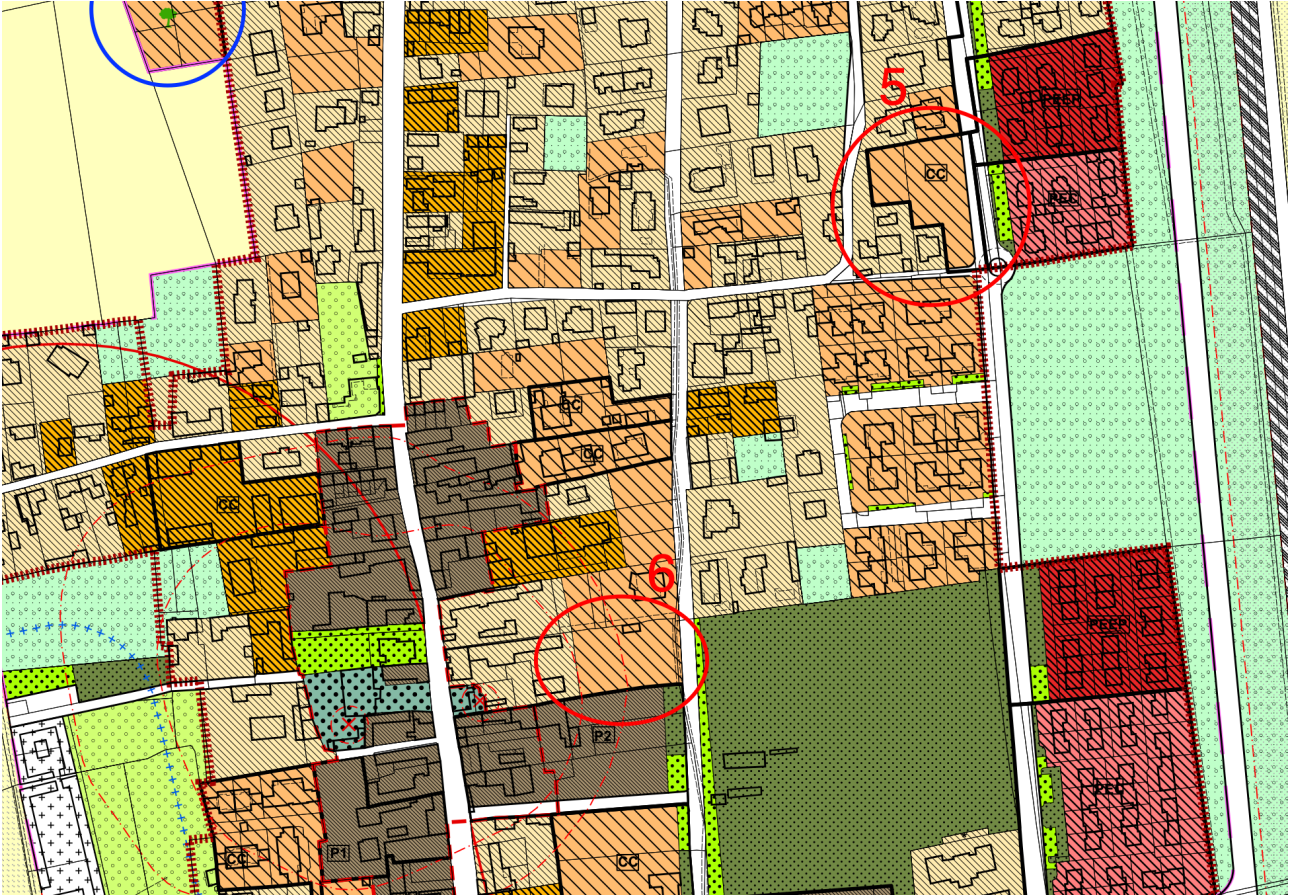
La presenza di aree soggette a PEC con più comproprietari rappresenta una criticità strutturale:

- gli strumenti urbanistici esecutivi richiedono la condivisione di scelte progettuali ed economiche tra più attori privati, con conseguente difficoltà nel raggiungere l'unanimità;
- ciò porta spesso al blocco delle operazioni edificatorie, con perdita di efficacia delle previsioni urbanistiche.

Di conseguenza, risulta necessario programmare nuove aree edificabili più realisticamente attuabili, preferibilmente attraverso:

- comparti di dimensioni ridotte, con minore frammentazione della proprietà;
- previsioni di edilizia libera o convenzionata che consentano interventi diretti senza la complessità dei PEC;





3. Proiezione della Variazione demografica al 2040

L'analisi si fonda su dati ISTAT (popolazione e struttura per età, 2001–2023, base 1/1/2024) e su elaborazioni previsionali, con la definizione di tre scenari. Ai fini pianificatori, si assume lo scenario alto come riferimento strategico, in coerenza con la variante che prevede:

- introduzione di nuove aree edificabili residenziali,
- potenziamento dei servizi scolastici, sociali e culturali ((non introdotti dalla Variante in se, ma che sono già stati attuati nel corso degli ultimi anni, come ad esempio la mensa scolastica con cucina per la scuola dell'infanzia e materna, realizzata con i fondi del PNNR, che costituisce un servizio di assoluta eccellenza per un Comune delle dimensioni di Garbagna Novarese)
- semplificazione delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) per favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente.

Quadro demografico attuale

Popolazione residente: 1.410 abitanti (698 maschi; 712 femmine).

Struttura per età: 0–14 anni ~209 (14,8%); 65+ anni ~302 (21,4%).

Indice di vecchiaia: ~145.

Tendenza storica: crescita fino al massimo del 2016 (1.423), stabilizzazione e lieve calo successivo (2023: 1.410).

Scenari previsivi al 2040

Anno base: 2024 = 1.410 residenti.

- Scenario basso (-0,322%/a): ~1.340 abitanti al 2040
- Scenario centrale (0,0%/a): 1.410 abitanti al 2040
- Scenario alto (+0.63%/a): 1.560 abitanti al 2040

Lettura degli scenari

Scenario basso: lieve contrazione e invecchiamento, coerente con il trend regionale/nazionale, che però non rispecchia la realtà di Garbagna Novarese e della sua posizione geografica.

Scenario centrale: equilibrio demografico.

Scenario alto: crescita moderata al tasso medio di circa 0.63% annuo, che porta a +150 residenti entro il 2040

Scelta dello scenario

Il Comune di Garbagna Novarese, al 1° gennaio 2024, conta 1.410 abitanti e si colloca in un contesto territoriale particolarmente favorevole per attrarre nuovi residenti. La sua vicinanza con Novara, città in forte espansione economica e demografica, rappresenta infatti un elemento strategico. Novara beneficia della prossimità a Milano, ormai caratterizzata da costi immobiliari e di servizi troppo elevati, e sta diventando il punto di riferimento per famiglie e

lavoratori che cercano soluzioni residenziali più accessibili. In questo quadro, Garbagna Novarese, posta a pochi chilometri, è destinata a intercettare una parte significativa di questa nuova domanda abitativa.

A rafforzare l'attrattività del Comune vi sono anche i recenti investimenti nei servizi locali. In particolare, è stata realizzata una nuova mensa scolastica con cucina interna a servizio della scuola elementare e dell'asilo, un servizio estremamente raro non solo nei comuni limitrofi, che ne sono totalmente privi, ma persino in città di dimensioni più grandi, dove la refezione è generalmente esternalizzata. La presenza di questo servizio di eccellenza costituisce un elemento distintivo di grande valore per le famiglie con bambini, incentivando l'insediamento stabile di nuovi nuclei.

Alla luce del contesto territoriale, della pressione abitativa proveniente da Novara e Milano, della qualità della vita locale e dei servizi scolastici recentemente potenziati, lo scenario alto deve essere considerato non solo auspicabile ma anche concretamente raggiungibile.

Figura 1 - Serie storica della popolazione residente (2001-2023):

Serie storica popolazione residente - Garbagna Novarese (2001-2023)

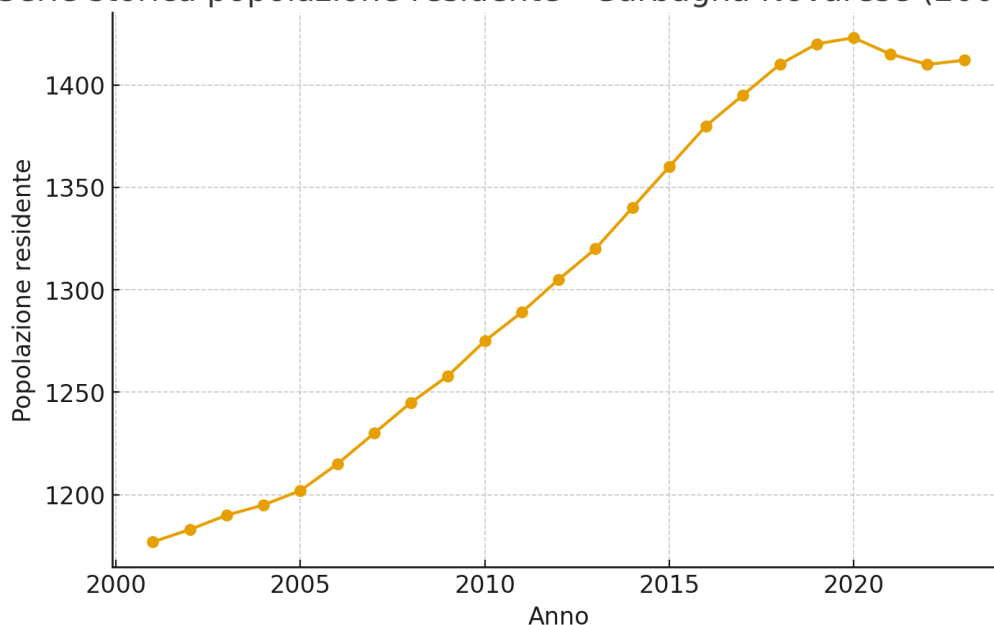
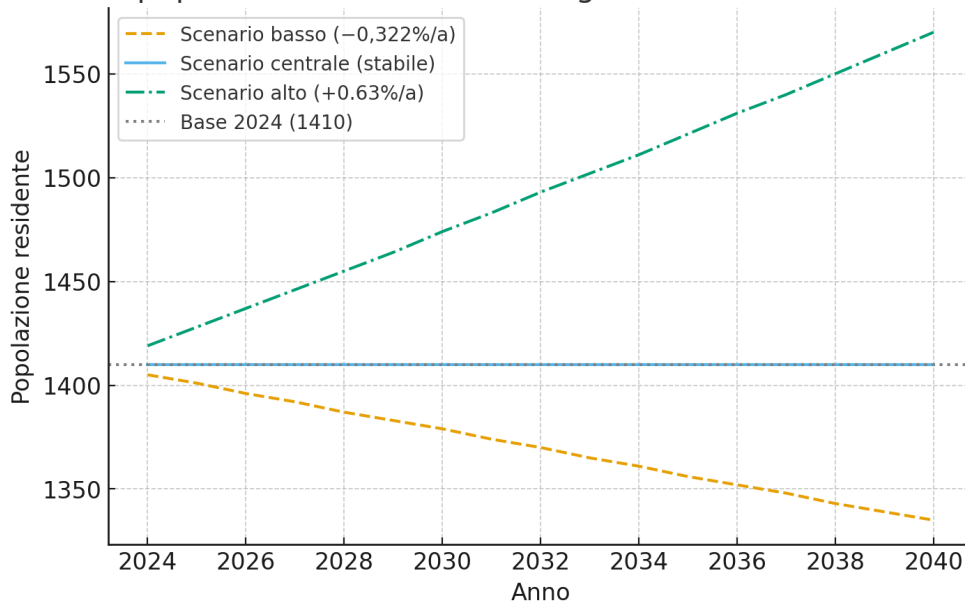


Figura 2 - Scenari di proiezione al 2040 (basso, centrale, alto):

Proiezioni popolazione al 2040 - Garbagna Novarese



Stima del fabbisogno abitativo

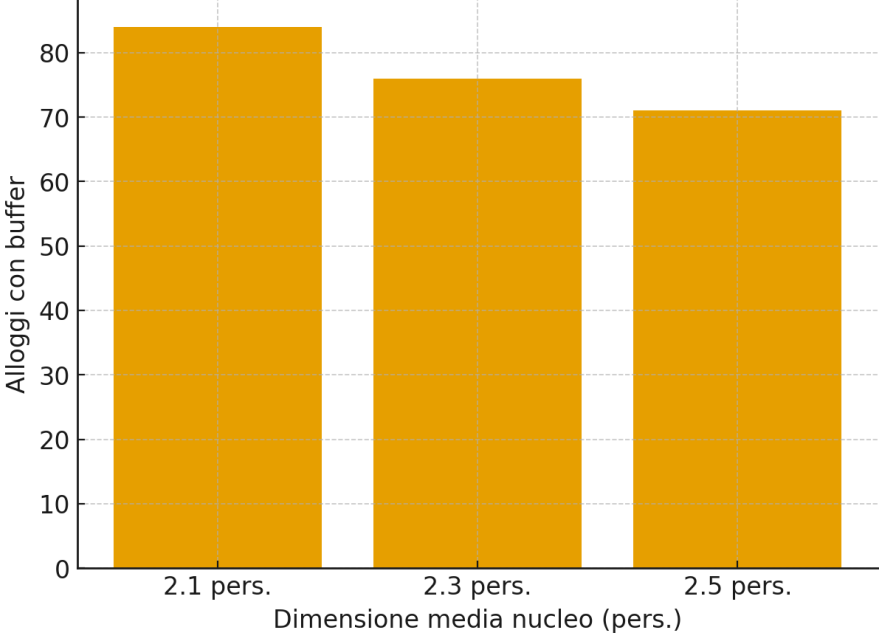
Assunzioni utilizzate:

- Incremento demografico: +150 residenti (orizzonte 2040)
- Dimensione media dei nuclei familiari (tre ipotesi): 2.1, 2.3, 2.5 pers./nucleo
- Tasso di occupazione alloggi: 95% (sfitto fisiologico 5%)
- Margine di pianificazione: +10% per flessibilità, rotazione e usi temporanei

| Persone per nucleo | Nuovi nuclei (stima) | Alloggi netti (95% occ.) | Alloggi con buffer (+10%) |
|--------------------|----------------------|--------------------------|---------------------------|
| 2.1 | 71.4 | 76 | 84 |
| 2.3 | 65.2 | 69 | 76 |
| 2.5 | 60.0 | 64 | 71 |

Figura 3 - Alloggi necessari (con buffer) al variare della dimensione media del nucleo:

Alloggi necessari (con buffer) per ipotesi di dimensione nucleo



4. Calcolo della capacità insediativa

Il Comune di Garbagna Novarese, alla data del 1° gennaio 2024, conta una popolazione residente pari a 1.410 abitanti.

Ai fini della pianificazione urbanistica, e in coerenza con quanto previsto dalla Legge Regionale n. 56/1977, viene analizzata la capacità insediativa teorica, con riferimento alla scheda quantitativa dei dati urbani e alle previsioni edificatorie vigenti e di nuova introduzione.

Dall'analisi della strumentazione urbanistica attuale emerge che le previsioni edilizie già assentite ma non ancora realizzate consentono la costruzione di 13 unità immobiliari. Considerando una dimensione media di 2,5 persone per nucleo familiare, tali alloggi potranno accogliere complessivamente circa 32 nuovi abitanti.

Parallelamente, le nuove previsioni insediative introdotte con la variante al Piano Regolatore hanno la capacità di accogliere un aumento massimo di circa 155 abitanti. Tale valore, calcolato sulla base degli indici insediativi e sulla base dei 120 mc/abitante previsti dalla normativa, costituisce la potenzialità massima attribuibile alle nuove aree edificabili e agli interventi di trasformazione urbanistica.

La capacità insediativa complessiva teorica del Comune può quindi essere stimata come segue:

- Popolazione attuale (2024): 1.410 abitanti
- Incremento da previsioni assentite non attuate (13 unità → ~32 ab.): +32 abitanti
- Incremento massimo da nuove previsioni insediative: +155 abitanti
- Totale capacità insediativa teorica: ~1.597 abitanti

Questo valore deve essere considerato come limite teorico massimo, utile per la verifica di compatibilità con i servizi, le dotazioni territoriali e le infrastrutture, come richiesto dalla normativa regionale, ed è ben inferiore rispetto alla capacità insediativa teorica prevista dal PRG Vigente, pari a 1.767 abitanti insediabili.

5. Calcolo e verifica degli standard urbanistici, esistenti e di progetto

| | |
|---|------------------|
| a) aree per l'istruzione dell'obbligo | 2.554 mq |
| b) aree per attrezzature di interesse comune, di quartiere e urbano | 5.589 mq |
| c) aree per spazi pubblici, parchi, giochi e sport | 51.878 mq |
| d) aree per parcheggi pubblici | 15.998 mq |
| TOTALE | 76.019 mq |

6. Reiterazione dei vincoli

Non ci sono vincoli da reiterare

7. Calcolo del consumo di suolo in riferimento al PTR

Per il calcolo del consumo di suolo si veda il paragrafo 7.4.3 del Documento Tecnico Preliminare della Valutazione Ambientale Strategica

8. Verifica di coerenza con i contenuti del PPR

Per la verifica di coerenza con i contenuti del PPR si veda il paragrafo 7.2 del Documento Tecnico Preliminare della Valutazione Ambientale Strategica

9. Certificazione usi civici

Per quanto riguarda gli usi civici, si riporta quanto già inviato in Regione il 14 agosto 2015, protocollo 2133. "Le zone gravate da usi civici non sono più in essere in quanto esiste ordinanza di legittimazione dei possessi in data 27/10/1937 n. 734 e successivo R.I.D. in data 23/12/1937 – XVI registrato alla corte dei Conti il 14/01/1938 – XVI registro n. 1 foglio 134 e successiva ordinanza per correzione errori materiali in data 30/05/1941 XIX e successivo R.I.D. in data 21/06/1941 – XIX registrato alla corte dei Conti il 07/07/1941 – XIX registro n. 13 foglio n. 81.

10. Differenze elaborati urbanistici e geologici

Gli elaborati geologici sono stati aggiornati con riferimento agli interventi urbanistici previsti dalla Variante.

11. Stato legittimo degli immobili di cui all'intervento 21.

Per intervento 21 esiste:

Licenza costruire n. 3 del 16/05/1974 per costruzione casa civile abitazione

Concessione n. 16 del 16/05/1977 per costruzione casa civile abitazione

12. Intervento 3 – Chiarimento se l'area ricade in parte in Comune di Nibbiola

L'intervento non risulta ricadere in comune di Nibbiola nemmeno in parte

13. Intervento 5 – Chiarimento sulla destinazione residua del lotto produttivo

Il lotto produttivo è stato completamente stralciato e trasformato in parte in residenziale e in parte in verde privato

14. Intervento 12 - Chiarimento accesso ai lotti, vincolo a concessione convenzionata.

Il lotto è di una unica proprietà, è stato ampliato per poter permettere maggiore volumetria, ma verrà realizzata solo una abitazione