

COMUNE DI GARBAGNA NOVARESE

Piazza Municipio n.10 - 28070 Garbagna Novarese (NO)
Telefono (+39)0321.845110 - Fax (+39)0321.845407
E M a i l : m u n i c i p i o @ c o m u n e . g a r b a g n a . n o . i t
P E C : g a r b a g n a . n o v a r e s e @ p c e r t . i t
Codice fiscale: 00423600030 - Partita Iva: 00423600030



VARIANTE PARZIALE n° 06 al PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE del COMUNE di GARBAGNA NOVARESE

AI SENSI DELL'ART. 17 COMMA 5° L.R. 56/77 e s.m.i.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

ELABORATO:

A

DATA:

**APRILE
2018**

IL SINDACO:

IL SEGRETARIO:

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO:



Sommario

1.	PREMESSA	2
2.	PRG VIGENTE e SUCCESSIVE VARIANTI	3
3.	DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO PROPOSTO DALLA VARIANTE – INTERVENTO 01	7
4.	INDIVIDUAZIONE DELL'AREA	8
5.	VISTA AEREA dell'AREA.....	9
6.	INDIVIDUAZIONE dell'AREA su PRG VIGENTE	10
7.	INDIVIDUAZIONE dell'AREA su BASE CATASTALE.....	11
8.	INDIVIDUAZIONE DELL'AREA RISPETTO ALLA PERIMETRAZIONE DELL'ABITATO	12
9.	INDIVIDUAZIONE DELL'AREA RISPETTO ALLA TAVOLA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE	13
10.	VINCOLI SOVRAORDINATI	14
10.1	Piano Paesaggistico Regionale.....	14
10.2	Piano Territoriale Regionale	16
10.3	Piano Territoriale Provinciale	17
11.	PROPOSTA DI MODIFICA.....	19
12.	ESTRATTI NTA DI RIFERIMENTO ARTT. 3.2.3. E 3.3.6.....	20
13.	VERIFICA DEI LIMITI DI CUI AL COMMA 5° PUNTI c) E d) DELL'ART. 17 L.R. 56/77	25
14.	VERIFICA DEI LIMITI DI CUI AL COMMA 5° PUNTO e) DELL'ART. 17 L.R. 56/77	27
15.	CONCLUSIONI.....	28

1. PREMESSA

L'Amministrazione del Comune di Garbagna Novarese (NO), intende elaborare una Variante Parziale al P.R.G.C. Vigente, ai sensi del comma 5° dell'art. 17, della L.R. 56/77 e s.m.i., denominata "Variante Parziale n° 06", con la quale viene proposta la modifica di una piccola porzione di area del centro sportivo "Mario Costadone", attualmente destinata ad "AREE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE SOCIALI, PUBBLICHE O DI USO PUBBLICO, PER SPAZI PUBBLICI A PARCO, PER IL GIOCO E LO SPORT" di cui all'art. 3.2.3. delle NTA di PRG, in "AREE RESIDENZIALI ESISTENTI" di cui all'art. 3.3.6 delle NTA di PRG, onde poter addivenire alla cessione dell'area a privato, necessaria per l'accesso alla sua proprietà.

Fanno parte integrante della presente "Variante Parziale n° 06" al vigente Piano Regolatore Generale i seguenti elaborati:

1. Relazione illustrativa, contenente:
 - estratto di P.R.G.C. con l'indicazione dell'attuale previsione urbanistica e l'individuazione delle aree oggetto di modifica;
 - estratto di P.R.G.C. con la nuova previsione urbanistica
 - estratto art. 3.2.3 e art. 3.3.6 delle NTA di P.R.G.C.
2. Valutazione Ambientale Strategica - Fase di Verifica
3. Relazione Geologica

2. PRG VIGENTE e SUCCESSIVE VARIANTI

Il Comune di Garbagna Novarese è dotato di Piano Regolatore Generale Vigente approvato con Delibera G.R. n°1-3056 in data 28/05/2001 e pubblicato sul BUR n° 23 del 06/06/2001;

Successivamente sono state approvate le seguenti Varianti:

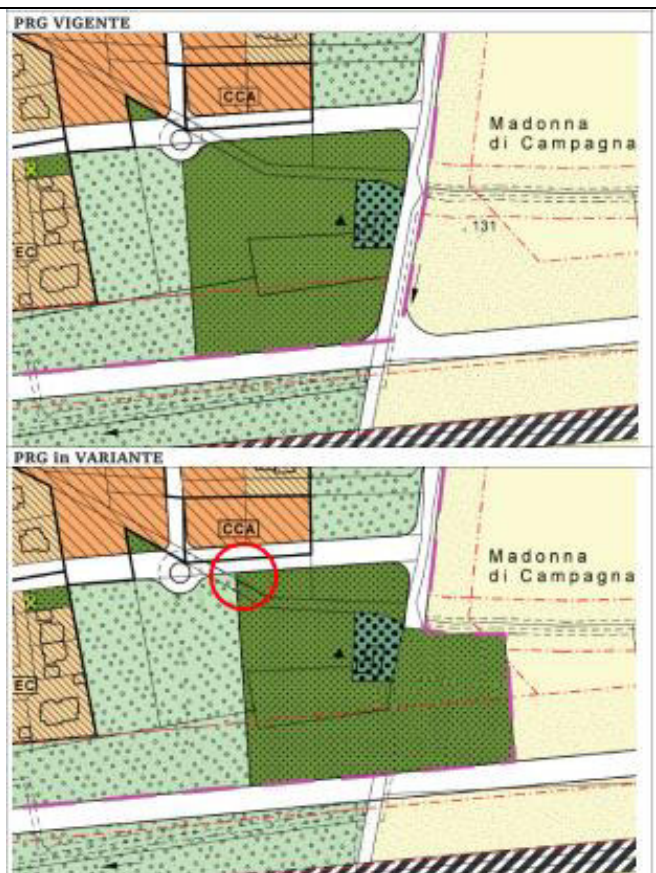
1. variante parziale n. 1 ai sensi dell'art. 17 comma 7 della L.R. 56/1977 approvata con Deliberazione di C.C. n. 18 in data 13/06/2003;
2. **VARIANTE STRUTTURALE** n. 2 approvata con Delibera G.R. n°11-3754 in data 11/09/2006, pubblicato sul BUR n° 38 del 21/09/2006, con la quale sono stati rielaborati tutti gli elaborati di PRG, ivi compresa la scheda quantitativa dei dati urbani e l'allegato 1 scheda C), calcolo della capacità insediativa residenziale teorica;
3. variante parziale n. 3 ai sensi dell'art. 17 comma 7 della L.R. 56/1977, adottata definitivamente con Deliberazione C.C. n. 23 in data 23/09/2010, che interessa n° 3 interventi, così come descritti nella tabella riepilogativa successiva;
4. variante parziale n. 4 ai sensi dell'art. 17 comma 7 della L.R. 56/1977, adottata definitivamente con Deliberazione C.C. n. 6 in data 17/04/2012, concernente l'adeguamento del PRG ai criteri relativi alla disciplina commerciale e che pertanto prevedeva l'integrazione delle NTA (art. 3.5.5.) e l'inserimento della perimetrazione dell'addensamento A1 sul PRG Vigente;
5. variante parziale n. 5 ai sensi dell'art. 17 comma 7 della L.R. 56/1977, approvata con Deliberazione C.C. n. 14 in data 25/07/2013, che interessa n° 4 interventi, così come descritti nella tabella riepilogativa successiva.

	Variante Parziale n° 03			
	Destinazione PRG Vigente	Superficie - (mq)	Destinazione PRG Variante	Superficie + (mq)
Int. 01	Aree del Nucleo Antico - Art. 3.3.1	232	Aree per Servizi ed Attrezzature Sociali, (...), per il gioco e lo sport - Art. 3.2.3	232
Int. 02	Aree per la viabilità - Art. 3.2.1	65	Aree per Servizi ed Attrezzature Sociali, (...), per il gioco e lo sport - Art. 3.2.3	65
Int. 03	Aree per Servizi ed Attrezzature Sociali, (...), per l'istruzione - Art. 3.2.3	2.528	Aree per Servizi ed Attrezzature Sociali, (...), per attrezzature di interesse comune - Art. 3.2.3	2.528
	Variante Parziale n° 04			
	Destinazione PRG Vigente	Superficie - (mq)	Destinazione PRG Variante	Superficie + (mq)
Int. 01	Inserimento normativa relativa ai criteri della disciplina commerciale - Art. 3.5.5			
	Variante Parziale n° 05			
	Destinazione PRG Vigente	Superficie - (mq)	Destinazione PRG Variante	Superficie + (mq)
Int. 01	Aree per Servizi ed Attrezzature Sociali, (...), per attrezzature di interesse comune - Art. 3.2.3	571	Aree per Servizi ed Attrezzature Sociali, (...), a servizio della mobilità - Parcheggi - Art. 3.2.3	571
Int. 02	Aree residenziali di completamento - Art. 3.3.8	11.234	Aree residenziali esistenti - Art. 3.3.6	11.234
Int. 03	Aree del Nucleo Antico - soggette a Piano di Recupero - Art. 3.3.1	113	Aree del Nucleo Antico - Art. 3.3.1	113
Int. 04	Aree residenziali esistenti - Art. 3.3.6	143	Aree industriali - artigianali esistenti e di completamento - Art. 3.4.2	143

Stralci interventi Variante n° 03



Intervento 01

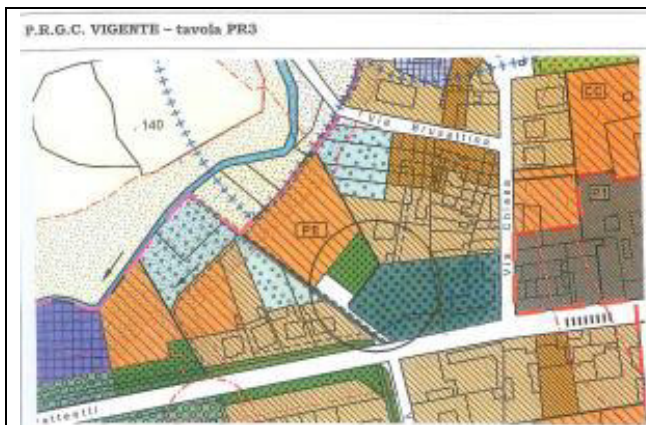


Intervento 02



Intervento 03

Stralci interventi Variante n° 05



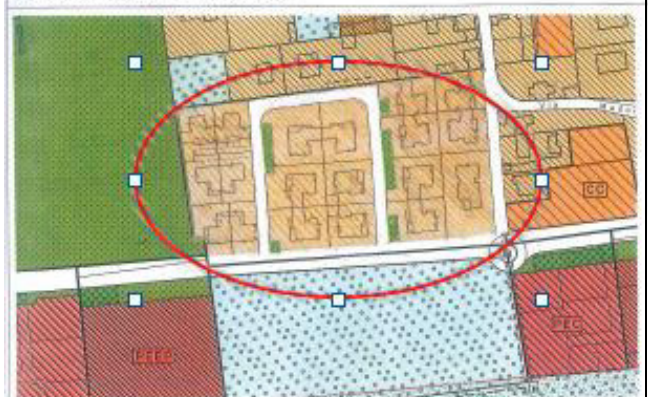
P.R.G.C. in VARIANTE - tavola PR3



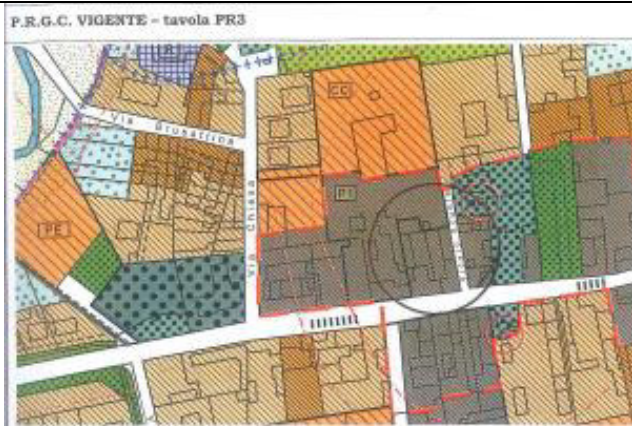
Intervento 01



P.R.G.C. in VARIANTE - tavola PR3



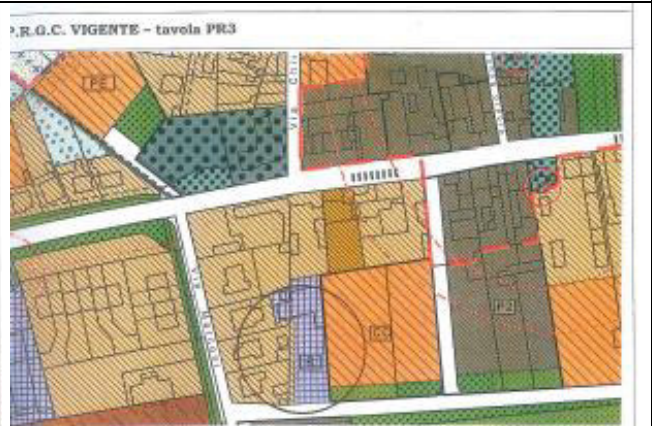
Intervento 02



P.R.G.C. in VARIANTE - tavola PR3



Intervento 03



P.R.G.C. in VARIANTE - tavola PR3



Intervento 04

3. DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO PROPOSTO DALLA VARIANTE – INTERVENTO 01

Proprietà: Comune di Garbagna Novarese

Localizzazione: Foglio 14 – Mappale 128

Superficie: 88 mq

Destinazione PRG Vigente: “AREE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE SOCIALI, PUBBLICHE O DI USO PUBBLICO, PER SPAZI PUBBLICI A PARCO, PER IL GIOCO E LO SPORT” - Art. 3.2.3.

Destinazione PRG in Variante: “AREE RESIDENZIALI ESISTENTI” - Art. 3.3.6

Nel merito dell'intervento di Variante, come già anticipato in premessa, si relaziona quanto segue: viene proposta la modifica di una piccola porzione di area del centro sportivo “Mario Costadone”, attualmente destinata ad “AREE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE SOCIALI, PUBBLICHE O DI USO PUBBLICO, PER SPAZI PUBBLICI A PARCO, PER IL GIOCO E LO SPORT” di cui all'art. 3.2.3. delle NTA di PRG, in “AREE RESIDENZIALI ESISTENTI” di cui all'art. 3.3.6 delle NTA di PRG, onde poter addivenire alla cessione dell'area a privato, necessaria per l'accesso alla sua proprietà.

La porzione di lotto di cui alla presente modifica è da considerarsi non edificabile, pertanto è stata prevista apposita modifica anche alle NTA, come indicato nello stralcio normativo al paragrafo 12.

4. INDIVIDUAZIONE DELL'AREA



5. VISTA AEREA dell'AREA



6. INDIVIDUAZIONE dell'AREA su PRG VIGENTE



Tavola PR 2



Tavola PR 3

7. INDIVIDUAZIONE dell'AREA su BASE CATASTALE



8. INDIVIDUAZIONE DELL'AREA RISPETTO ALLA PERIMETRAZIONE DELL'ABITATO

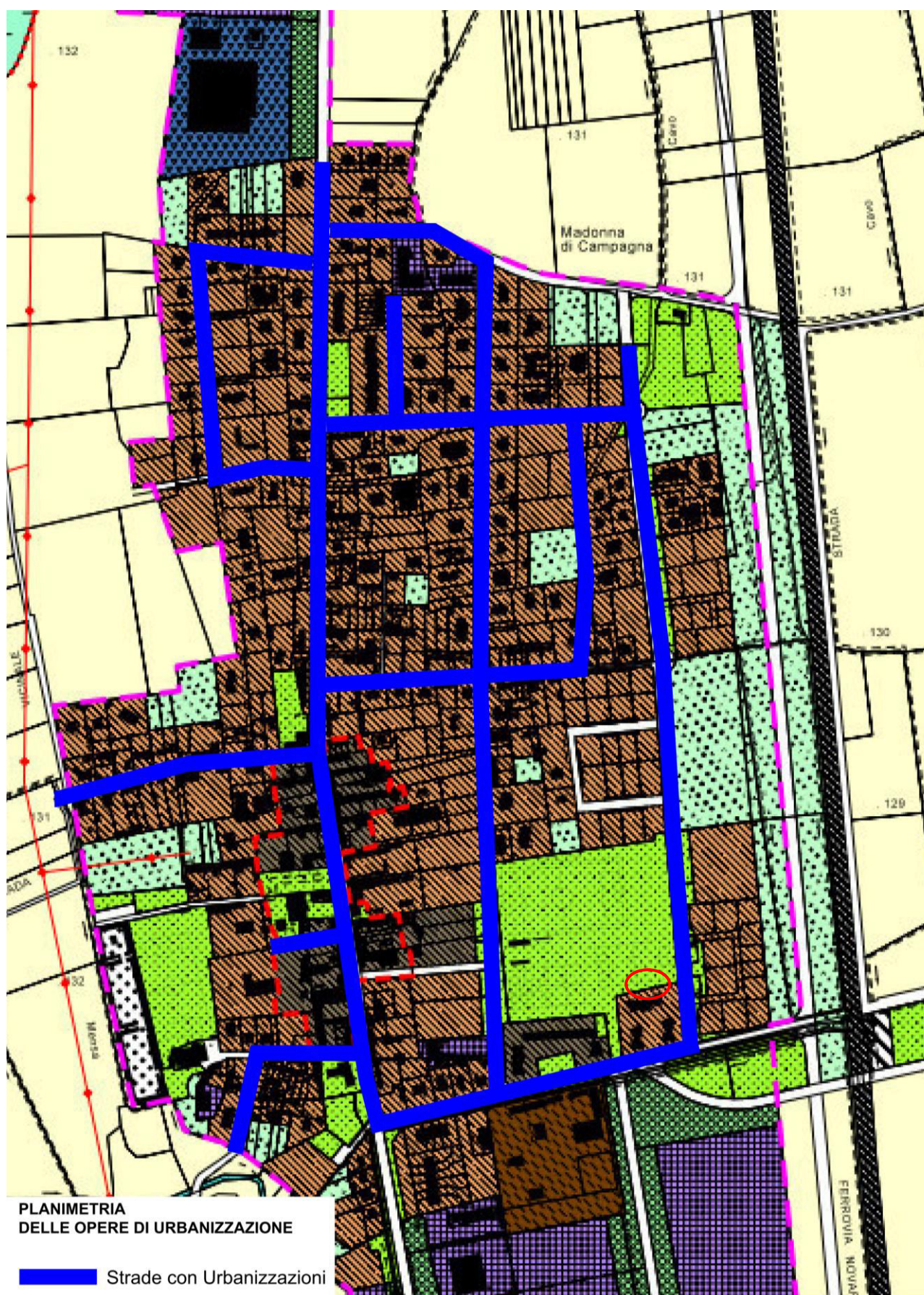
Il Comune ha adottato la perimetrazione del nucleo abitato ai sensi dell'articolo 12 comma 2 numero 5bis della L.R. 56/77 e s.m.i.

L'intervento proposto, rispetto alla perimetrazione, seppur non ancora approvata, risulta ampiamente all'interno della stessa.

Inoltre l'intervento non risulta essere una nuova previsione insediativa in quanto il lotto non è edificabile (art. 17 comma 6 – L.R. 56/77), pertanto non si ritiene necessaria l'approvazione della perimetrazione, per la conclusione della Variante in oggetto.



9. INDIVIDUAZIONE DELL'AREA RISPETTO ALLA TAVOLA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE



10. VINCOLI SOVRAORDINATI

10.1 Piano Paesaggistico Regionale



Tavola P2 – Beni Paesaggistici

Il PPR individua all'interno dell'abitato del Comune di Garbagna la fascia dei 150 metri del Torrente Arbogna di cui alla lettera c) delle "aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs n 42 del 2004", non risultano tuttavia vincoli per l'area interessata dall'intervento.



Tavola P4 – Componenti Paesaggistiche

Il PPR individua l'area interessata dall'intervento come Tessuti discontinui sub urbani – m.i. 4

La previsione prevista dalla Variante non è in nessun modo in contrasto con le Direttive e gli Indirizzi previsti dall'art. 36 delle NTA del PPR

10.2 Piano Territoriale Regionale



Tavola di Progetto PTR

Il PTR non fornisce indicazioni che possano ritenersi non coerenti con la Variante proposta

10.3 Piano Territoriale Provinciale

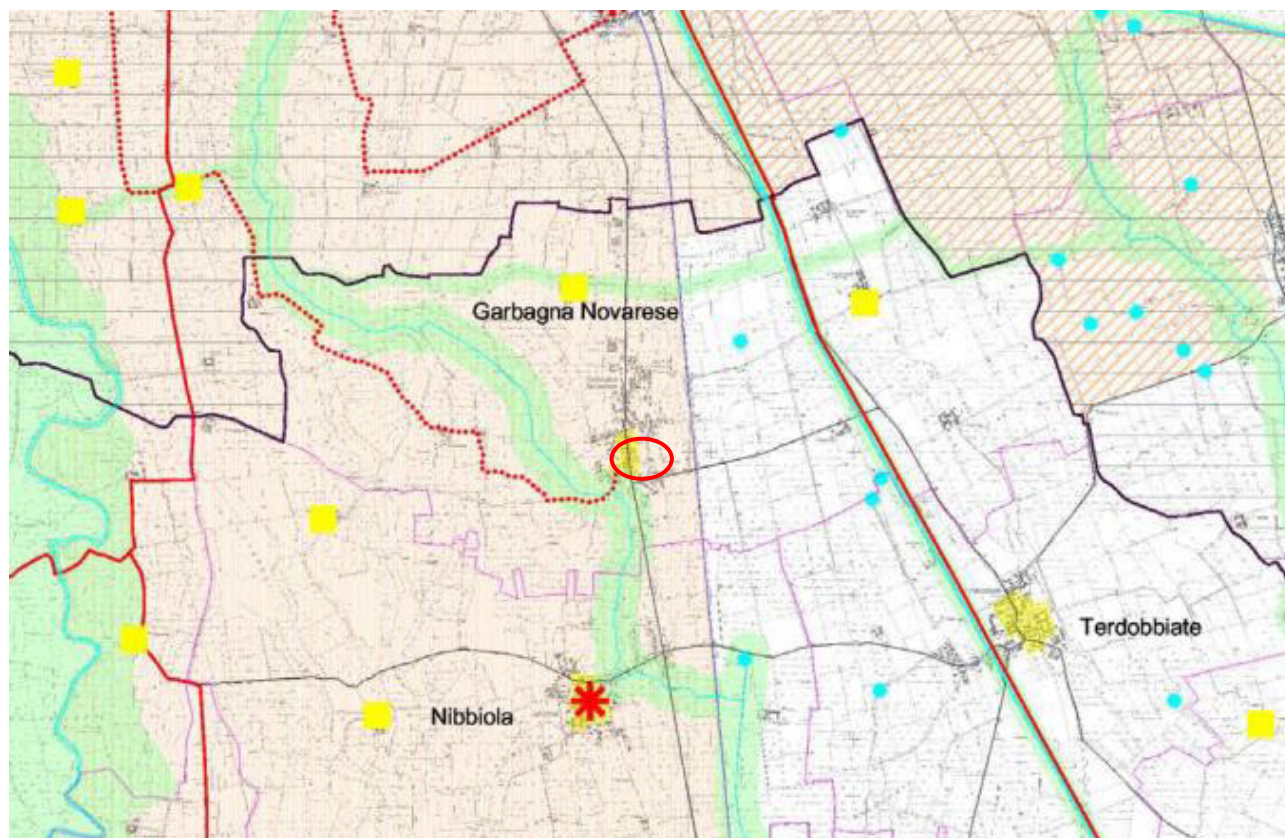


Tavola A: Caratteri Territoriali e Paesistici - PPP



Ambiti di elevata qualità paesistica sottoposti
a piano paesistico provinciale

art.2.6.

Il PTP individua parte del Comune di Garbagna, all'interno degli Ambiti di elevata qualità paesistica sottoposti a Piano Paesistico Provinciale. L'intervento è localizzato all'interno di tale ambito. L'art. 2.6 delle NTA del PTP prevede che *"sino all'adozione del Piano Paesistico, eventuali progetti di varianti, di revisioni o di nuovi PRGC dei Comuni interessati che comportino, all'interno delle aree sottoposte a Piano Paesistico, possibilità di nuovi insediamenti e/o urbanizzazioni di territori agricoli, incolti, boscati o che comunque non consentono possibilità edificatorie nella strumentazione urbanistica vigente alla data di approvazione del P.T.P., (fatta esclusione di eventuali lotti di completamento e/o interclusi in aree già normate al contorno per funzioni insediative, se gli stessi risultano non in contrasto con gli indirizzi e le direttive enunciati ai precedenti punti 2 e 3), debbono essere preventivamente concordati con la Provincia di Novara mediante l'espressione del "parere di compatibilità territoriale" di cui al precedente art. 1.7.*

In considerazione di quanto sopra riportato, della modesta entità della Variante (che non comporta **alcuna nuova edificazione**) ed oltretutto localizzato in lotto intercluso in aree già normate per funzioni insediative, il parere di compatibilità di cui all'art. 1.7, non risulta essere necessario.

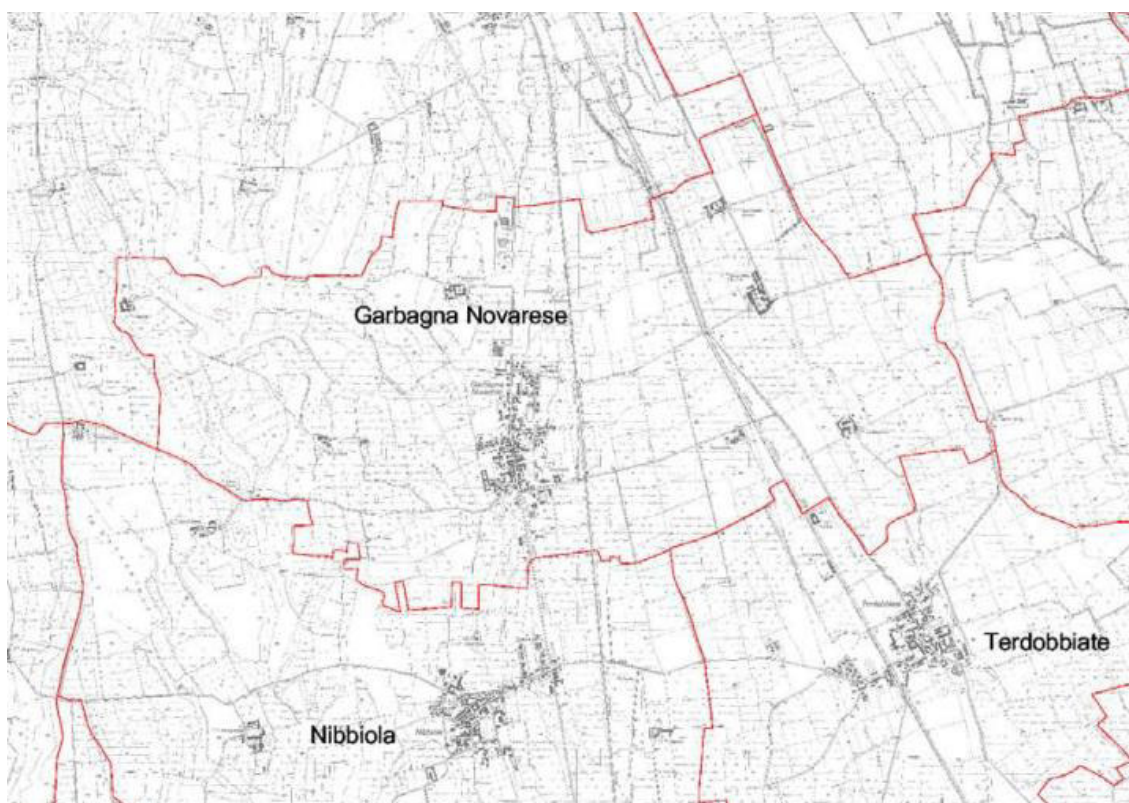


Tavola B: Indirizzi di Governo del Territorio – PPP

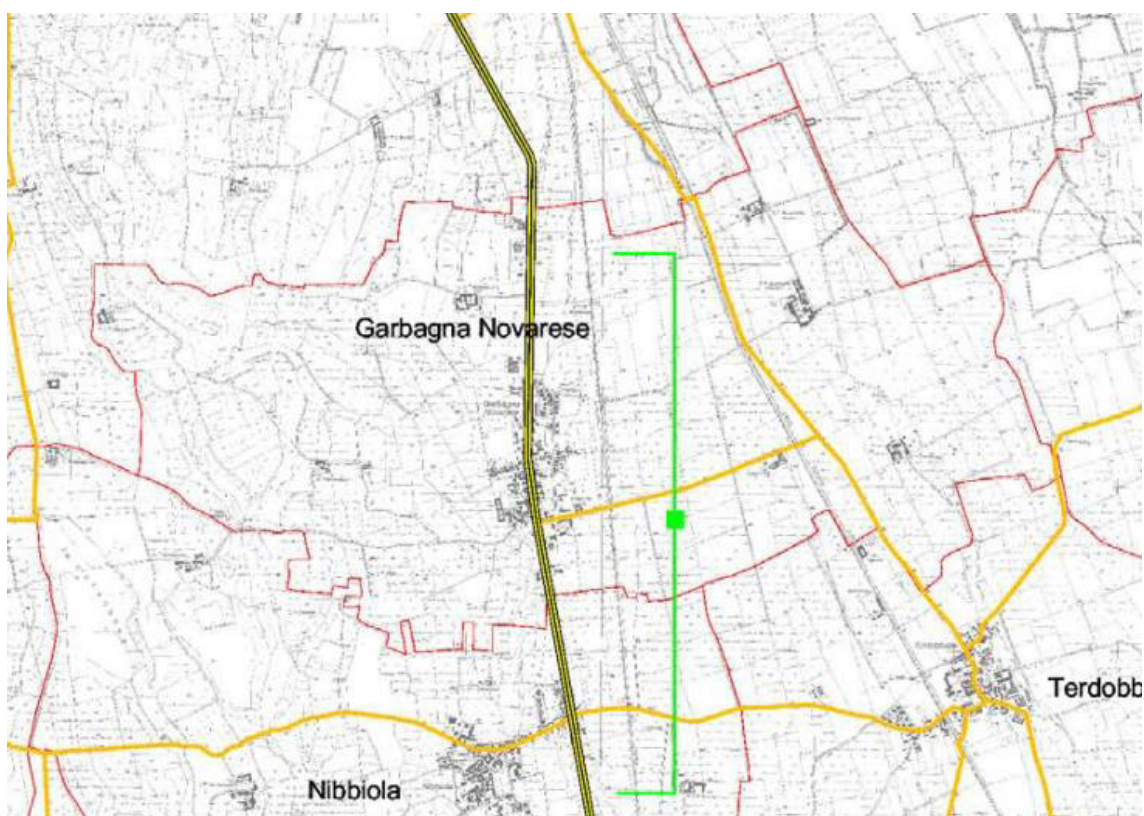
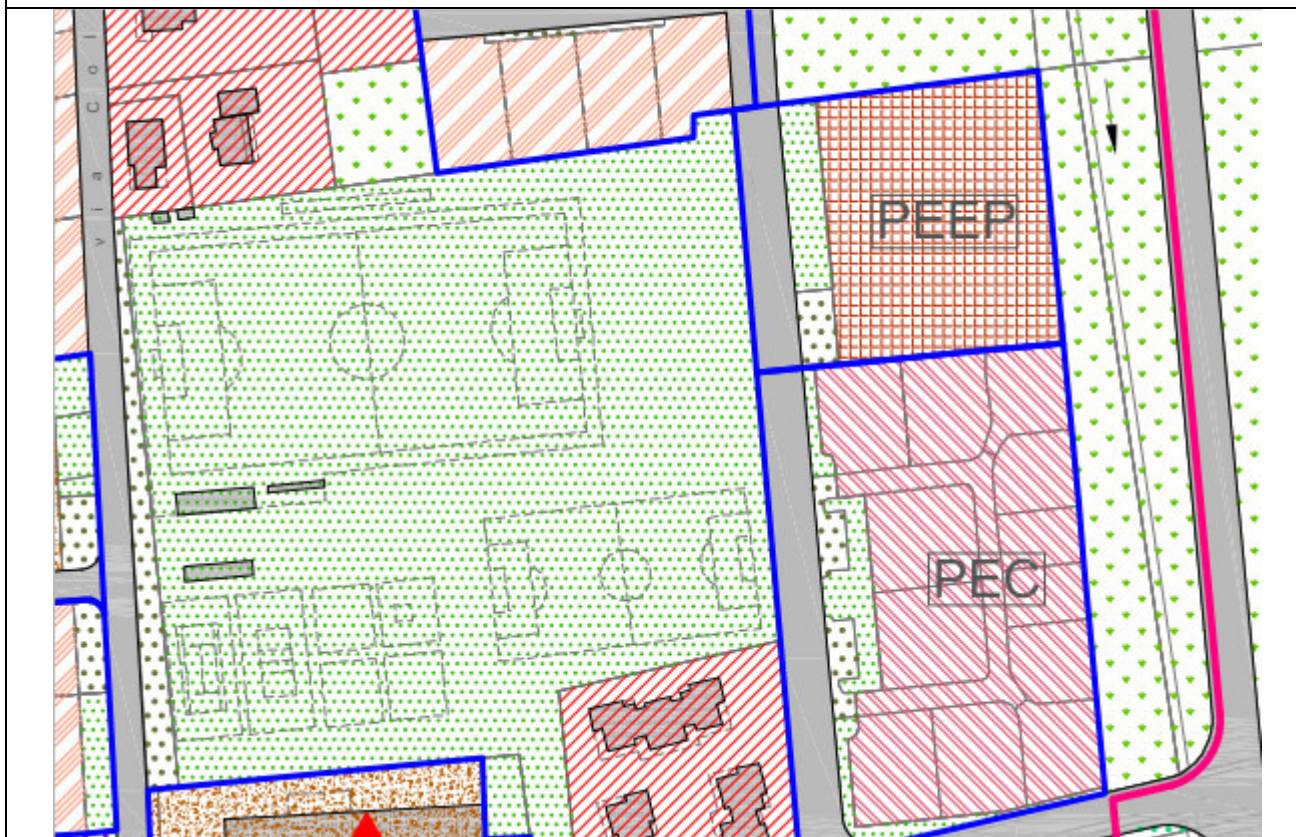


Tavola C: Infrastrutture e rete per la mobilità – PPP

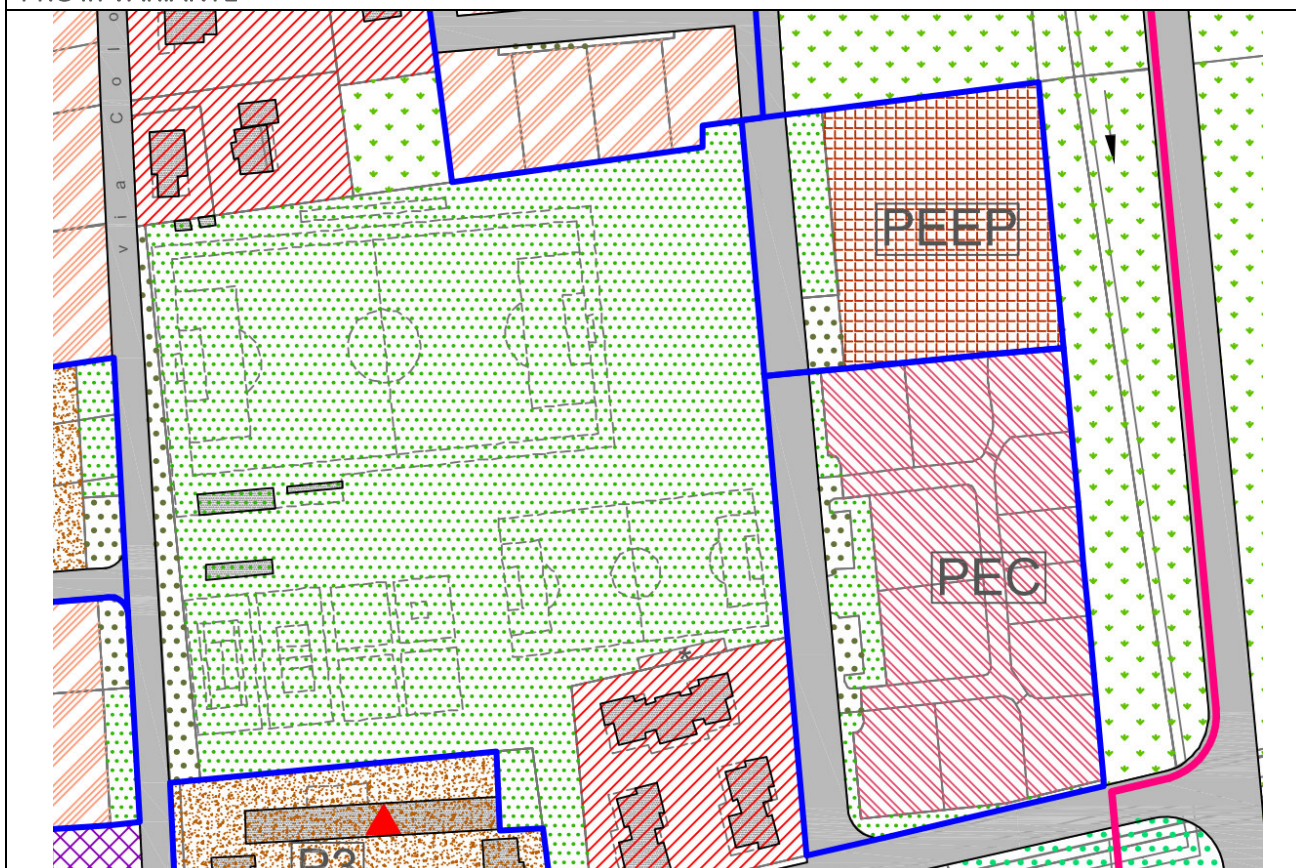
Nelle Tavole B e C del PTP non sono previste indicazioni / indirizzi / previsioni che possano in alcun modo influire sulla Variante in oggetto

11. PROPOSTA DI MODIFICA

PRG VIGENTE



PRG in VARIANTE



12. ESTRATTI NTA DI RIFERIMENTO ARTT. 3.2.3. E 3.3.6

Si riportano gli estratti degli articoli di riferimento delle NTA del PRG Vigente:

- Art. 3.2.3 “Aree per servizi ed attrezzature sociali, pubbliche o di uso pubblico”
- Art. 3.3.6 “Aree residenziali esistenti”

Art. 3.2.3	Aree per servizi ed attrezzature sociali, pubbliche o di uso pubblico
1.	Nel rispetto di quanto previsto all'articolo 21 della LR 56/77 s.m.i., e con riferimento alla capacità insediativa residenziale prevista dal piano, sono definite le aree per servizi ed attrezzature sociali, pubbliche o di uso pubblico, con specifiche destinazioni d'uso; per altre aree la definizione e la destinazione è prescritta con norme di attuazione. Inoltre: a) il vincolo preordinato all'esproprio, che comporti l'inedificabilità su alcune aree già classificate dal vigente piano per usi pubblici per la realizzazione di opere pubbliche o di uso pubblico, dopo la sua decadenza può essere motivatamente reiterato con la rinnovazione dei procedimenti previsti e tenendo conto delle esigenze di soddisfacimento degli standard. Si richiamano le disposizioni del testo unico in materia di espropriazione per pubblica utilità, art. 9, comma 1° e seguenti. b) nel caso della reiterazione di cui al precedente punto a), è dovuta al proprietario una indennità commisurata all'entità del danno effettivamente prodotto. Si richiamano le disposizioni del testo unico in materia di espropriazione per pubblica utilità, art. 39, comma 1° e seguenti.
2.	La proprietà degli immobili, aree ed edifici, dovrà essere pubblica e la loro acquisizione da parte del Comune o di Enti pubblici, istituzionalmente operanti nel settore dei servizi, avviene direttamente nei modi e forme di legge o indirettamente in modo contestuale ad interventi di iniziativa privata di trasformazione urbanistica del suolo in esecuzione di oneri convenzionali, e/o come condizione per il rilascio di titoli abilitativi, e/o a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria.

3. È ammessa la possibilità di monetizzare le aree per servizi ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico, di cui ai precedenti commi, nei seguenti casi:
 - a) quando si modifica la destinazione d'uso degli edifici, nei limiti ammessi dalle presenti norme, con interventi che comportino la realizzazione di nuove superfici destinate ad attività produttive, commerciali, direzionali, ricettive, senza poter reperire in loco le aree per servizi ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico;
 - b) quando la realizzazione di tali aree, o di parti delle medesime, non risulti possibile negli interventi di recupero e di ampliamento del patrimonio esistente;
 - c) quando la quantità di tali aree non risulti significativa per la realizzazione di efficienti attrezzature pubbliche, in base a motivate valutazioni della Amministrazione.
4. Nei casi contemplati nel precedente comma 3°, l'ammissibilità alla monetizzazione è subordinata alla verifica dello standard minimo complessivo di cui all'art. 21, punto 1, LR 56/77 s.m.i., ovvero del presente art. 3.2.3 punto 1, riferito alla capacità insediativa teorica del piano.
5. Il costo da attribuire per la monetizzazione sarà determinato, come criterio generale, dal costo di esproprio aumentato del costo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione; tali entrate, contabilizzate su appositi capitoli di bilancio, devono essere finalizzate alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
6. Per le aree assoggettate o da assoggettare ad uso pubblico è prescritta la stipula di convenzione a garanzia del regime di uso pubblico delle stesse.
7. Su tali aree sono previste attuazioni di servizi ed attrezzature da parte del Comune o di Enti pubblici; nel caso venga deliberato l'attuazione di servizi ed attrezzature da parte di privati, si procederà tramite concessione in diritto di superficie con stipula di convenzione che contempli le modalità di utilizzazione e di servizio delle attrezzature da parte della collettività e la cessione gratuita degli immobili al Comune alla scadenza della convenzione, esclusi gli Enti religiosi.
8. Fino a quando non sarà deliberata l'attuazione delle attrezzature, è ammessa la sola manutenzione ordinaria e/o straordinaria sugli edifici esistenti.
9. Gli edifici e le attrezzature pubbliche potranno inoltre essere ammessi anche in altre parti del territorio con le modalità di cui all'articolo 5.2.1.
10. Le aree per servizi sono distinte per destinazioni d'uso proprie con la seguente classificazione:
 - 1 - PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI
 - 2 - A SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (industriali - artigianali)
 - 3 - A SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI, DIREZIONALI, RICETTIVI.
- 1 - PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI**
11. Per le aree di questo gruppo sono valide le seguenti prescrizioni:
 - a) Aree per l'istruzione (asili nido, scuole materne, scuole elementari) per le quali l'edificabilità, le prescrizioni, le tipologie, sono disciplinate da leggi e decreti in materia, nonché dai parametri seguenti:

- If (indice densità fondiaria)	= 1,50 mc/mq
- Rc (rapporto di copertura)	= 30%
- df (visuale libera)	= 12,00 m
- dc (distanza confini)	= articolo 1.2.6
- ds (distanza strade)	= articolo 1.2.6
- H (altezza)	= 7,50 m (o pari all'esistente) per edifici multipiano e fino a 2 piani fuori terra, libera per edifici a 1 piano fuori terra e strutture tecniche.
- Parcheggi privati	= articolo 2.4.4
 - b) Aree per attrezzature di interesse comune (religiose, civiche culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, annonarie) per le quali l'edificabilità, le prescrizioni, le tipologie sono disciplinate da leggi e decreti in materia, nonché dai parametri seguenti:

- If (indice densità fondiaria)	= 2,00 mc/mq
- Rc (rapporto di copertura)	= 40%
- df (visuale libera)	= articolo 1.2.6
- dc (distanza confini)	= articolo 1.2.6
- ds (distanza strade)	= articolo 1.2.6
- H (altezza)	= 10,50 m (o pari all'esistente) per edifici multipiano e fino a 3 piani fuori terra, libera per edifici a 1 piano fuori terra e strutture tecniche.

- Parcheggi privati = articolo 2.4.4

c) Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport per le quali si prescrivono per la realizzazione di interventi edilizi i seguenti parametri:

- Rc (rapporto di copertura) = 10 % della Sf (superficie fondiaria)
- dc (distanza dai confini) = 10 m minimi
- H (altezza) = 1 piano fuori terra
- Disposizioni particolari = È ammessa la realizzazione di edifici destinati a bar e punti di ristoro con un massimo di mq 100 di pavimento lordo. Dovranno essere rispettati gli impianti naturali e vegetativi esistenti.
- Parcheggi privati = articolo 2.4.4

d) Aree a servizio della mobilità (parcheggi pubblici o di uso pubblico convenzionato in superficie o sottoterra, percorsi ciclabili, aree pedonali e spazi porticati per la circolazione dei pedoni).

2 - A SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (industriali - artigianali)

12. Per le aree di questo gruppo sono valide le seguenti prescrizioni:

a) Aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi (parcheggi, verde ed attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie) nella dotazione minima:

- 1) per le aree di riordino e nuovo impianto del 20% della superficie territoriale (St) di pertinenza degli interventi;
- 2) per gli insediamenti esistenti, nel caso di interventi in ampliamento, di ristrutturazione e di completamento, del 10% della superficie fondiaria (Sf) di pertinenza degli interventi medesimi.

b) Le aree occorrenti, nel rispetto delle quantità minime già localizzate nel piano, devono essere reperite sul lotto di pertinenza dell'insediamento, anche se ricadenti in fasce di rispetto stradale e limitatamente alle destinazioni ammesse in tali aree; qualora non sia possibile reperirle all'interno del lotto di pertinenza, per le sole attività già insediate alla data di adozione del PRGC, è ammesso reperire tali aree, fino al 50% della dotazione minima, anche in adiacenza al lotto di pertinenza alla distanza massima di m 200 su aree a destinazione compatibile ed escludendo quelle a destinazione agricola, con l'obbligo in questo ultimo caso dell'uso pubblico.

c) L'Amministrazione comunale può specificare o prescrivere la destinazione dell'area tra quelle indicate al presente comma, lettera a) in relazione alla dimensione e alla tipologia degli insediamenti previsti.

3 - A SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI, DIREZIONALI, RICETTIVI

13. Per le aree di questo gruppo sono valide le seguenti prescrizioni:

a) Aree per attrezzature al servizio degli insediamenti commerciali, direzionali, ricettivi, nella dotazione minima:

- 1) per il nuovo impianto del 100 % della superficie utile lorda;
- 2) per gli insediamenti esistenti e nel caso di interventi ricadenti nel nucleo antico, dell'80% della superficie utile lorda.

b) Non meno del 50% di dette aree dovrà essere destinato a parcheggio pubblico o di uso pubblico nel rispetto inoltre delle disposizioni contenute all'articolo 21, commi 2°, 3° e 4° della legge regionale n. 56/77, successive modificazioni ed integrazioni.

c) Per gli insediamenti per i quali sono previste sale per riunioni e convegni, per lo spettacolo e la musica, nei valori previsti alla precedente lettera a) e b) o in aggiunta agli stessi, dovrà essere garantita la dotazione minima di parcheggi in ragione di 20 mq ogni 3 posti a sedere.

d) Le aree occorrenti, nel rispetto delle quantità minime già localizzate nel piano, devono essere reperite sul lotto di pertinenza dell'insediamento, anche se ricadenti in fasce di rispetto stradale e limitatamente alle destinazioni ammesse in tali fasce, o anche su piani sovrapposti nel sottosuolo o in apposite attrezzature.

e) L'Amministrazione comunale può specificare o prescrivere la destinazione dell'area tra quelle indicate al presente comma, lettera b) in relazione alla dimensione e alla tipologia degli insediamenti previsti e soprattutto in relazione al bisogno indotto di parcheggi.

Definizione

1. Il piano definisce 'Aree residenziali esistenti' l'insieme delle aree con prevalente destinazione residenziale, in cui il tessuto edilizio è generalmente di recente formazione o con edifici recentemente ristrutturati che non richiedono interventi di ristrutturazione o di sostituzione in profondità; le finalità del piano sono di rendere urbanisticamente compiuti gli insediamenti mediante opere di urbanizzazione e di riassetto ambientale, consentendo interventi di ristrutturazione edilizia e modesti completamenti.

Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto:

2. Le destinazioni d'uso proprie sono quelle residenziali comprendenti edifici principali ed annessi alla funzione abitativa quali pertinenze ed accessori.
3. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle compatibili con la residenza comprendenti, fino ad un massimo del 30% della superficie utile dell'edificio, l'esercizio di arti e professioni e le attività artigianali di servizio, il commercio al dettaglio ed i pubblici esercizi, le sedi per associazioni.
4. Le destinazioni d'uso in contrasto sono tutte le altre destinazioni d'uso non contemplate nei precedenti commi.
5. È sempre ammessa la modifica di destinazione d'uso ai fini residenziali di edifici destinati ad altro uso purché debitamente accatastati o autorizzati; in tale possibilità rientrano anche i volumi o le parti di edifici adibiti a funzioni produttive e terziarie; per i casi particolari e per le modalità di applicazione si rimanda agli articoli 2.3.1 e 5.1.5.
6. È ammesso il mantenimento delle destinazioni d'uso non residenziali esistenti purché compatibili con la residenza e limitatamente alla superficie utile esistente con la possibilità, entro tali limiti dimensionali, di attuare mutamenti di destinazione d'uso tra le diverse attività ammesse non residenziali.
7. Edifici con destinazione d'uso non compatibili con le aree residenziali potranno essere mantenuti, consolidati o ampliati nelle quantità previste dalle presenti norme ma, se demoliti, non potranno essere sostituiti da costruzioni con la medesima destinazione d'uso.

Modalità d'intervento:

8. Gli interventi possono essere assentiti, secondo i casi e ai sensi della legislazione vigente in materia, tramite intervento edilizio diretto.

Tipi di intervento:

9. Nel rispetto delle indicazioni generali di cui all'articolo 2.2.1 e della classificazione dei tipi di intervento di cui all'articolo 2.2.3 e seguenti, sono ammessi interventi di:
 - a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - b) risanamento conservativo;
 - c) ristrutturazione edilizia di tipo A e B;
 - d) parziali e limitate demolizioni e ricostruzioni, nel limite del volume demolito, di edifici esistenti in cattivo stato di conservazione; sono ammessi interventi totali di demolizione e ricostruzione nei soli casi documentati di impossibilità tecnica alla attuazione degli interventi e previo parere favorevole espresso dalla Commissione Edilizia;
 - e) recupero, o demolizione e ricostruzione nel caso di edifici non meritevoli di essere conservati e al fine di un miglioramento delle condizioni ambientali, di volumi rustici esistenti all'interno dei cortili con modifica della destinazioni d'uso in accessori alla residenza;
 - f) modifiche interne finalizzate all'accorpamento o al frazionamento di unità immobiliari residenziali esistenti;
 - g) aumenti volumetrici in ampliamenti e/o sopraelevazioni a completamento degli edifici esistenti, con tipologie uni - bifamiliari, finalizzati alla formazione di nuovi vani da utilizzarsi per il miglioramento dell'attuale standard abitativo, da realizzarsi anche con la demolizione di volumi esistenti, non meritevoli di essere conservati, al fine della verifica della densità fondiaria, e fino ad un massimo del 20% del volume esistente e di mc 300 per alloggio, mq 25 sono comunque consentiti;
 - h) ampliamenti di spazi destinati ad attività non residenziali compatibili esistenti per un massimo di superficie utile lorda pari al 30% di quella esistente e nel rispetto dei valori percentuali di cui al comma 3°.
11. Le quote di intervento del precedente comma 9° si intendono non superabili con interventi successivi.

Parametri:

12. Per tutti gli interventi di cui ai commi precedenti che comportino aumenti dei volumi e/o delle altezze e/o delle superfici coperte, devono essere rispettati i seguenti parametri:
- If (indice di densità fondiaria) = 1,20 mc/mq
 - Rc (rapporto di copertura) = 40%
 - df (visuale libera) = articolo 1.2.6
 - dc (distanza confini) = articolo 1.2.6
 - ds (distanza strade) = articolo 1.2.6
 - H (altezza) = 10,50 m (o pari all'esistente)

Disposizioni particolari:

13. Limitatamente all'ampliamento di spazi destinati ad attività non residenziali compatibili esistenti, dovranno essere reperiti servizi aggiuntivi a quelli previsti dal PRG, in conformità ai disposti di cui all'articolo 3.2.3 punto 3 delle presenti norme.
14. Le aree libere vanno convenientemente sistemate per una porzione permeabile non inferiore al 30% della superficie fondiaria (Sf); su di esse è vietata la formazione di depositi o accumuli, anche temporanei, di materiali nel rispetto degli articoli 2.4.1 e 2.4.2.
15. La realizzazione di recinzioni dell'area di pertinenza è ammessa nel rispetto delle norme di cui all'articolo 2.4.3.
16. Devono essere riservati appositi spazi per parcheggi privati nel rispetto delle norme di cui all'articolo 2.4.4.
17. Sulle aree libere, di cui al comma precedente, è consentita l'edificazione di corpi bassi accessori con i limiti e le prescrizioni di cui all'articolo 2.2.15.
18. I lotti contrassegnati con il simbolo* non sono da considerarsi edificabili, e non generano superfici e/o volumi edificabili su altre aree di pertinenza. Su tali lotti è ammessa unicamente la realizzazione di recinzioni e di muri di recinzione.

Art. 3.3.7**Aree residenziali di trasformazione e completamento****Definizione:**

1. Il piano definisce 'Aree residenziali di trasformazione e completamento' l'insieme di aree a prevalente destinazione residenziale, inserite negli insediamenti esistenti o in frangia agli stessi, su alcune delle quali insistono edifici di non recente costruzione, casseri e volumi inutilizzati, da sottoporre a interventi di trasformazione edilizia e, per quelle non edificate o parzialmente edificate, da destinare al completamento urbanistico; sono comprese anche le ex aree agricole nell'abitato.

Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto:

2. Le destinazioni d'uso proprie sono quelle residenziali comprendenti edifici principali ed annessi alla funzione abitativa quali pertinenze ed accessori.
3. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle compatibili con la residenza comprendenti, fino ad un massimo del 30% della superficie utile residenziale, l'esercizio di arti e professioni e le attività artigianali di servizio, il commercio al dettaglio ed i pubblici esercizi, le sedi per associazioni.
4. Le destinazioni d'uso in contrasto sono tutte le altre destinazioni d'uso non contemplate nei precedenti commi.
5. È sempre ammessa la modifica di destinazione d'uso ai fini residenziali di edifici destinati ad altro uso purché debitamente accatastati o autorizzati; in tale possibilità rientrano anche i volumi o le parti di edifici adibiti a funzioni produttive e terziarie; per i casi particolari e per le modalità di applicazione si rimanda agli articoli 2.3.1 e 5.1.5.
6. È ammesso il mantenimento delle destinazioni d'uso non residenziali esistenti purché compatibili con la residenza e limitatamente alla superficie utile esistente con la possibilità, entro tali limiti dimensionali, di attuare mutamenti di destinazione d'uso tra le diverse attività ammesse non residenziali.
7. Edifici con destinazione d'uso non compatibili con le aree residenziali potranno essere mantenuti e consolidati ma, se demoliti, non potranno essere sostituiti da costruzioni con la medesima destinazione d'uso; nel caso di destinazioni d'uso agricole in atto nell'abitato, sono ammessi i soli interventi di manutenzione e consolidamento degli edifici connessi con l'attività agricola in attesa del loro trasferimento fuori dall'abitato.

Modalità d'intervento:

8. Gli interventi possono essere assentiti, secondo i casi e ai sensi della legislazione vigente in materia, tramite intervento edilizio diretto e, nei casi previsti, tramite unitario intervento edilizio diretto convenzionato (C.C) (ex concessione convenzionata).

13. VERIFICA DEI LIMITI DI CUI AL COMMA 5° PUNTI c) E d) DELL'ART. 17 L.R. 56/77

La legge regionale 56/77 classifica una Variante come “Parziale” quando non riduce o non aumenta la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, nel rispetto dei valori minimi di cui alla presente legge - *Art. 17 comma 5° punti c) e d)*

Tali parametri sono da intendersi riferiti al complesso delle varianti parziali precedentemente approvate.

Risulta pertanto necessario riproporre la tabella del paragrafo 2, individuando la superficie complessiva delle “aree a standard” già precedentemente modificata rispetto alle varianti parziali precedentemente approvate.

	Variante Parziale n° 03				
	Destinazione PRG Vigente	Supericie - (mq)	Destinazione PRG Variante	Supericie + (mq)	SALDO (mq)
Int. 01	Aree del Nucleo Antico - Art. 3.3.1	232	Aree per Servizi ed Attrezzature Sociali, (...), per il gioco e lo sport - Art. 3.2.3	232	+ mq 232 Aree a Standard
Int. 02	Aree per la viabilità - Art. 3.2.1	65	Aree per Servizi ed Attrezzature Sociali, (...), per il gioco e lo sport - Art. 3.2.3	65	+ mq 65 Aree a standard
Int. 03	Aree per Servizi ed Attrezzature Sociali, (...), per l'istruzione - Art. 3.2.3	2.528	Aree per Servizi ed Attrezzature Sociali, (...), per attrezzature di interesse comune - Art. 3.2.3	2.528	0 sono sempre area a standard
	Variante Parziale n° 04				
	Destinazione PRG Vigente	Supericie - (mq)	Destinazione PRG Variante	Supericie + (mq)	SALDO (mq)
Int. 01	Inserimento normativa relativa ai criteri della diciplina commerciale - Art. 3.5.5				0
	Variante Parziale n° 05				
	Destinazione PRG Vigente	Supericie - (mq)	Destinazione PRG Variante	Supericie + (mq)	SALDO (mq)
Int. 01	Aree per Servizi ed Attrezzature Sociali, (...), per attrezzature di interesse comune - Art. 3.2.3	571	Aree per Servizi ed Attrezzature Sociali, (...),a servizio della mobilità - Parcheggi - Art. 3.2.3	571	0 sono sempre area a standard
Int. 02	Aree residenziali di completamento - Art. 3.3.8	11.234	Aree residenziali esistenti - Art 3.3.6	11.234	0 sono sempre aree residenziali
Int. 03	Aree del Nucleo Antico - soggette a Piano di Recupero - Art. 3.3.1	113	Aree del Nucleo Antico - Art. 3.3.1	113	0 sono sempre nucleo antico
Int. 04	Aree residenziali esistenti - Art 3.3.6	143	Aree industriali - artigianali esistenti e di completamento - Art. 3.4.2	143	+ mq 143 Aree industriali esistenti e di completamento
					+ mq 297 Aree a Standard

Nelle precedenti varianti sono state inseriti + 297 mq di aree a standard.

La Presente Variante prevede lo stralcio di 88 mq di aree a standard.

Il saldo (+ 297 – 88) pertanto risulta di +209 mq di aree a standard.

Regione Piemonte
Provincia Novara

A.S.L. n° 13

Legge Regionale
n° 56
del 5-12-1977
successive
modificazioni e
integrazioni

**Comune di
GARBAGNA NOVARESE**

P.R.G.C.
Nuovo Piano Regolatore Generale Comunale

Variante n. 2
(variante strutturale: art. 17, comma 4°, l. regionale 56/77 s.m.l.)

Progettista:
Arch. Franco Brugnato
Trecate (NO)

delibera C.C. n. 35 del 5 DIC 2003 divenuta esecutiva il 16 DIC 2003

Elaborati da:
Il Sindaco
Il Segretario comunale
Il Progettista

PROGETTO
DEFINITIVO

base cartografica
aggiornata al:
APRILE 2003

Il Responsabile del procedimento
Il Responsabile del Servizio

Titolo dell'elaborato:

PR c Scheda di quantificazione dei dati urbani
e tabelle di calcolo

La capacità insediativa prevista dal PRG (*elaborato PR c – Variante Strutturale n° 02*) prevede una CIR pari a 1.767 abitanti

0.5 mq/abitante significa che non possono essere aumentate o diminuite le aree a standard per una superficie eccedente gli **883 mq**

La Variante in oggetto risulta pertanto ben al di sotto di tale soglia, sia presa singolarmente (- 88 mq) sia considerata nel complesso delle Varianti parziali approvate sino ad ora (saldo + 209 mq).

CAPACITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE TEORICA (SEZIONE I - Allegato 1 Scheda C)				P.R.G. e Variante n. 2
1 STATO DI FATTO				
1.1	Abitanti stabili attuali	n.	972	
1.2	Abitanti saltuari attuali (media annua)	n.	0	
1.3	Vani residenziali esistenti:	n.		
	occupati stabilmente	n.	1.975	
	occupati saltuariamente	n.	1.765	
	non occupati	n.	0	
1.4	Volumetria residenziale esistente	n.	210	
		mc	237.595	
2 NUOVE REALIZZAZIONI				
2.1	Vani residenziali di nuova realizzazione	n.	610	
	con interventi di recupero	n.	435	
	con interventi di nuova edificazione	n.	175	
2.2	Volumetria residenziale di nuova realizzazione	mc	108.002	
	con interventi di recupero	mc	89.993	
	con interventi di nuova edificazione	mc	18.009	
3 VALORI TOTALI				
3.1	Capacità insediativa residenziale teorica	n.	1.767	
3.2	Abitanti stabili previsti	n.	1.172	
3.3	Abitanti saltuari previsti	n.	0	
4 PARAMETRI UTILIZZATI				
4.1	Per gli interventi di recupero		mc/abitante	
4.2	Per gli interventi di nuova edificazione		mc/abitante	
4.3	Per gli interventi con destinazione turistico-ricettiva		mc/abitante	0
Note:				
1.4	Volumetria residenziale esistente comprensiva di residenza utilizzata e non			

Anche in considerazione degli abitanti realmente esistenti (tot abitanti 1.423 – dato al 2017) la Variante risulta rispettosa dei limiti dei 0.5 mq abitante.

14. VERIFICA DEI LIMITI DI CUI AL COMMA 5° PUNTO e) DELL'ART. 17 L.R. 56/77

La legge regionale 56/77 classifica una Variante come "Parziale" quando non incrementa la capacità insediativa residenziale prevista all'atto dell'approvazione del PRG vigente in misura superiore al 4 per cento, nei comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti, con un minimo di 500 metri quadrati di superficie utile lorda comunque ammessa - *Art. 17 comma 5° punto e)*

La Variante prevede l'inserimento dell'area in oggetto all'interno delle aree residenziali esistenti.

La normativa rispetto a tali aree acconsente interventi di ampliamento e sopraelevazione fino ad un massimo del 20% del volume esistente e fino ad un massimo di 300 mc per alloggio, nel rispetto dell'indice di densità fondiaria pari a 1.20 mc/mq e del rapporto di copertura del 40%.

L'intervento in oggetto, comunque, prevede una integrazione normativa (*comma 18 dell'art. 3.3.6 – prescrizioni particolari*) nel quale viene chiaramente esplicitato che il lotto non è edificabile né genera alcun aumento di superficie o volume edificabile nei lotti di pertinenza.

La Variante pertanto non aumenta in alcun modo la capacità insediativa residenziale prevista dal PRG Vigente.

15. CONCLUSIONI

La presente variante parziale n° 06 al PRG VIGENTE soddisfa tutte le condizioni previste dall'art 17 L.R. 56/77, in quanto:

Comma 5

- a) non modifica l'impianto strutturale del PRG vigente, con particolare riferimento alle modificazioni introdotte in sede di approvazione; - **VERIFICATO**
- b) non modifica in modo significativo la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovracomunale o comunque non genera statuizioni normative o tecniche a rilevanza sovracomunale; - **VERIFICATO**
- c) non riduce la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, nel rispetto dei valori minimi di cui alla presente legge; - **VERIFICATO**
paragrafo 13
- d) non aumentano la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, oltre i valori minimi previsti dalla presente legge; - **VERIFICATO**
paragrafo 13
- e) non incrementano la capacità insediativa residenziale prevista all'atto dell'approvazione del PRG vigente nei comuni la cui popolazione residente supera i diecimila abitanti; non incrementano la predetta capacità insediativa residenziale in misura superiore al 4 per cento, nei comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti, con un minimo di 500 metri quadrati di superficie utile lorda comunque ammessa; tali incrementi sono consentiti ad avvenuta attuazione di almeno il 70 per cento delle previsioni del PRG vigente relative ad aree di nuovo impianto e di completamento a destinazione residenziale; l'avvenuta attuazione è dimostrata conteggiando gli interventi realizzati e quelli già dotati di titolo abilitativo edilizio; - **VERIFICATO** **paragrafo 14**
- f) 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 per cento nei comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti, al 3 per cento nei comuni con

popolazione residente compresa tra i diecimila e i ventimila abitanti, al 2 per cento nei comuni con popolazione residente superiore a ventimila abitanti; - **VERIFICATO**

g) 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; - **VERIFICATO**

h) non modificano gli ambiti individuati ai sensi dell'articolo 24, nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti. - **VERIFICATO**

Comma 6

I limiti dimensionali di cui al comma 5 sono inderogabili e s'intendono riferiti all'intero arco di validità temporale del PRG; - **VERIFICATO paragrafo 13**

Le previsioni insediative, oggetto di variante parziale, devono interessare aree interne o contigue a centri o nuclei abitati - **VERIFICATO paragrafo 8**

Comunque dotate di opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali o aree edificate dismesse o degradate o da riqualificare anch'esse dotate di opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali. - **VERIFICATO paragrafo 9**