

Indice generale:

1	PREMESSA	
1.1	Criteri di lettura del presente documento	pag. 2
1.2	Gli elaborati tecnici della variante	pag. 4
2	PRESUPPOSTI, MOTIVAZIONI E OBIETTIVI	
2.1	Quadro urbanistico generale di riferimento	pag. 6
2.2	Quadro urbanistico comunale	pag. 7
2.3	Motivazioni, finalità e obiettivi da conseguire	pag. 9
3	ASSETTO URBANISTICO E TERRITORIALE	
3.1	Il metodo di analisi e la predisposizione degli elaborati tecnici	pag. 13
3.2	Dinamica demografica: analisi della situazione in atto	pag. 14
3.3	Dinamica insediativa: analisi della situazione in atto	pag. 15
3.4	Dinamica dei servizi: urbanizzazione secondaria	pag. 17
3.5	Il territorio comunale: elementi naturali di rilievo	pag. 18
4	LINEE GENERALI E CONTENUTI DELLA VARIANTE	
4.1	Criteri e metodi d'impostazione	pag. 21
4.2	I contenuti della variante	pag. 21
4.3	Verifica di compatibilità acustica	pag. 25
4.4	Innesdramento del commercio al dettaglio in sede fissa	pag. 26
5	NORMATIVA DEL PIANO	
5.1	Criteri d'impostazione e modifica delle norme	pag. 34
6	DIMENSIONAMENTO DEL PIANO	
6.1	Ipotesi di crescita demografica	pag. 43
6.2	Calcolo dei fabbisogni abitativi residenziali	pag. 45
6.3	Calcolo della capacità insediativa abitativa residenziale.....	pag. 47
6.4	Servizi sociali ed attrezzature pubbliche	pag. 57
6.5	Definizione e calcolo dei fabbisogni di aree produttive	pag. 58
7	INTEGRAZIONI E MODIFICHE PORTATE AL P. PRELIMINARE	
7.1	Le osservazioni e le proposte al progetto preliminare	pag. 59

1 PREMESSA

1.1 CRITERI DI LETTURA DEL PRESENTE DOCUMENTO

Il presente documento, che è parte integrante della variante del Piano Regolatore Generale Comunale del Comune di Garbagna Novarese, denominata:

P.R.G.C.

Nuovo Piano Regolatore Generale Comunale

Variante n. 2

(variante strutturale: art. 17, comma 4°, legge regionale 56/77 s.m.i.)

costituisce Relazione illustrativa che descrive i presupposti, le analisi, le scelte, i contenuti ed i modi con i quali è stata impostata e redatta la variante.

Si precisa che trattasi di variante strutturale, ai sensi dell'articolo 17, comma 4°, della LR 56/77 s.m.i., che interessa alcune parti del territorio comunale (variante specifica) e dà risposta quindi all'esigenza di sopravvenute necessità urbanistiche parziali localizzate; inoltre incide sulle norme di attuazione in termini tali da modificare buona parte del testo originario (adeguamento e coordinamento con il Regolamento edilizio, adeguamento rete commerciale di vendita al dettaglio, adeguamento PAI, testi unici in materia di beni culturali, edilizia, espropri, , verifica delle scelte urbanistiche con la classificazione acustica del territorio, altro), con le precisazioni di seguito riportate.

Detta Relazione illustrativa approfondisce i presupposti, le analisi, i contenuti, i modi con i quali è stata impostata e redatta la variante evidenziando le scelte che l'Amministrazione comunale ha assunto durante l'iter di predisposizione dei documenti e degli elaborati tecnici.

In particolare questa Relazione, con i relativi allegati, illustra:

- i risultati delle analisi condotte;
- gli obiettivi ed i criteri considerati nelle scelte e nelle elaborazioni;
- le ipotesi formulate in ordine allo sviluppo della comunità in esame e del suo territorio;
- le scelte operate nell'azione di pianificazione, motivando la coerenza delle stesse con l'analisi sullo stato di fatto, con la realtà ambientale e con gli obiettivi ed i criteri messi a base dell'elaborazione del piano, tenuto conto di quanto previsto dagli strumenti sovracomunali.

I dati statistici e socio - economici sono stati raccolti presso la Camera di Commercio di Novara, le organizzazioni di categoria, gli Uffici comunali; inoltre dalle raccolte ISTAT sui censimenti generali della popolazione e dalle pubblicazioni specializzate.

Alcune parti delle analisi urbanistiche sono state desunte dai documenti tecnici costituenti il piano vigente, coordinate, aggiornate e ricomposte nel rispetto del complessivo impianto strutturale della Relazione anche al fine di consentire una lettura esaustiva, a volte didascalica, dei fenomeni illustrati.

Per la predisposizione della variante strutturale sono stati attentamente presi in esame le precisazioni contenute nella Circolare regionale 12/PET in data 5 agosto 1998. Considerato che detta variante si inquadra come variante sostanziale, richiamato il dettato dell'art. 20 della legge 40/98 s.m.i, la nota assessorile prot. 479 dell' 8.5.2001, la Circolare regionale 1/PET in data 13.01.2003, si applicano gli adempimenti di cui alla legge sopra richiamata in materia di compatibilità ambientale e le procedure di valutazione conseguenti.

Gli atti deliberativi, oltre a riportare i contenuti già previsti dalla LR 56/77, richiamano esplicitamente la LR 40/98, le condizioni di relazione ai disposti dell'art. 20 della medesima, nonché l'elencazione dei documenti e degli elaborati a tale scopo predisposti. L'esposizione della procedura di pubblicazione, nel rispetto delle disposizioni stabilite dall'art. 15 della LR 56/77, dovrà indicare inoltre, per gli aspetti relativi alla compatibilità ambientale, la possibilità da parte di chiunque di formulare osservazioni in ordine alla compatibilità ambientale delle proposte avanzate.

In merito ai disposti della LR 52/2000, in materia di classificazione acustica del territorio comunale, il Comune ha avviato le procedure per la predisposizione della proposta di classificazione acustica affidando l'incarico professionale allo 'Studio Sozzani' di Novara quale tecnico competente in acustica ambientale anche al fine di rispettare le scadenze temporali previste (15.08.2003 per Comuni inferiori a 10.000 abitanti).

E' stata depositata (inizio giugno 2003) la 'proposta di classificazione acustica del territorio', adottata con delibera CC n. 23 in data 28.06.2003, pubblicata nelle forme di rito, inviata alla Provincia e ai Comuni contermini in data 21.07.2003.

Al Capitolo 4 sono precisate alcune preliminari indagini e la verifica di compatibilità acustica relativa alle aree di nuovo inserimento e/o soggette a modificazione contenute nella variante e le conseguenti ricadute, con espresso richiamo all'elaborato 'AT v3 Verifica di compatibilità acustica'.

1.2 GLI ELABORATI TECNICI DELLA VARIANTE

Richiamate le circolari regionali in materia, in particolare la Circolare P.G.R. del 18.07.1989 n. 16/URE, sono stati predisposti gli elaborati necessari in rapporto ai contenuti della variante.

Sono assunte - per omogeneità di lettura - le stesse metodologie e le medesime titolazioni già definite in sede di redazione del nuovo PRGC con le precisazioni di seguito illustrate.

Le tavole di piano sono quelle del PRGC con l'inserimento delle modifiche necessarie, sicché le nuove tavole, ad approvazione avvenuta, possano sostituire le tavole originarie del PRGC.

Tutti gli elaborati tecnici, per identificarli inequivocabilmente, riportano la dicitura:

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

Tenuto conto delle tematiche oggetto di variante e considerato che le stesse non influiscono, nella sostanza, sulle indagini e sugli studi a loro tempo predisposti per la redazione del nuovo PRGC, sono stati predisposti in dettaglio:

- a) Allegati tecnici: Restano confermate le indagini e le analisi svolte in sede di elaborazione del PRGC, di recente formazione, contenute nelle rispettive tavole denominate AT, con i numeri da 1 a 7, in quanto le tematiche oggetto di variante non influiscono sulle indagini e studi a loro tempo predisposti (luglio '97).
Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, conseguenti o ad interventi comunali o in relazione ad attuazioni convenzionate attualmente in corso di realizzazione e non ancora collaudate, non sono aggiornate nelle rispettive tavole.
Sono stati predisposti n. 2 elaborati descrittivi della classe AT, specifici della variante:
- AT v1 Perimetrazione urbana: destinazione ed uso delle aree: evidenziazione delle aree in variante - che evidenzia, in modo inequivocabile, le parti del territorio oggetto di variante, osservazioni comprese.
 - AT v2 Perimetrazione urbana: destinazione ed uso delle aree: stato di attuazione del PRGC - che evidenzia le trasformazioni in corso.
 - AT v3 Verifica di compatibilità acustica - che definisce una preliminare congruità e compatibilità tra le scelte urbanistiche di variante e il piano di classificazione acustica del territorio.
- b) Elaborati geologici: Restano confermate le indagini e le analisi svolte e contenute nelle tavole e nella relazione geologico - tecnica (ex serie ATG), comprese le integrazioni e modificazioni richieste a seguito parere della Regione, in conformità con quanto previsto dalla Circolare 7/LAP.
Sono stati predisposti appositi elaborati, specifici della variante, al fine di ulteriormente completare lo studio del territorio ed evidenziare l'idoneità all'utilizzazione urbanistica delle aree in variante di nuovo inserimento.
- c) Relazione illustrativa: Accompagna ed illustra il processo di formazione della variante, l'inquadramento territoriale ed urbanistico, le indagini preliminari, i contenuti specifici.
Alla Relazione illustrativa, oltre agli estratti cartografici, sono allegate le tavole AT v1 e AT v2 prima descritte sulla quali, utilizzando come base la tav. PR 3 del PRGC (adeguata a seguito delle modificazioni e varianti approvate), sono evidenziate in modo inequivocabile le parti del territorio oggetto di variante e le trasformazioni urbanistiche ed edilizie intervenute nel periodo temporale trascorso (luglio '97 - aprile '03).

- d) **Compatibilità ambientale:** E' stato predisposto un apposito fascicolo (PR a.1 Relazione di compatibilità ambientale) contenente i criteri, i metodi, le analisi e le informazioni di sintesi come specificate all'allegato F della richiamata LR 40/98 e nelle recenti circolari regionali.
- e) **Norme tecniche:** Le Norme tecniche di attuazione sono modificate e/o integrate; il Cap. 5 della Relazione illustra le conferme, le integrazioni, le modifiche, gli stralci portati al testo originario e il coordinamento.
- f) **Scheda dei dati urbani:** I dati di quantificazione, le tabelle di calcolo e quelle dimensionali sono state aggiornate.
- g) **Elaborati di progetto:** Sono state aggiornate le tavole di piano PR 1, PR 2, PR 3, PR 4, PR 5, PR 6, PR 7, interessate dalla variante.
E' stata predisposta nuova tavola PR 3.1 relativa alle zone di insediamento commerciale e PR 8 relativa alla carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, come previsto dalla Circolare 7/LAP.

Gli atti tecnici della Variante n. 2 sono, quindi, i seguenti:

ALLEGATI TECNICI:			1	2	3
AT v1	Perimetrazione urbana: destinazione ed uso delle aree: evidenziazione delle aree in variante	1: 2000	*		
AT v2	Perimetrazione urbana: destinazione ed uso delle aree: stato di attuazione del PRGC	1: 2000	*		
AT v3	Verifica di compatibilità acustica	fascicolo	*		
ELABORATI GEOLOGICI:					
-	Relazione				
-	Norme tecniche di carattere geologico	fascicolo	*		
Tav. 1	Tavola geologica	fascicolo	*		
Tav. 2	Carta geomorfologica	1:10000	*		
Tav. 3	Carta della dinamica fluviale e del reticolato idrografico	1:10000	*		
Tav. 4	Tavola delle opere di difesa	1:10000	*		
Tav. 5	Carta geoidrologica	1:10000	*		
Tav. 6	Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica	1:10000	*		
Tav. 7	Caratterizzazione litotecnica dei terreni	1:10000	*		
Tav. 8a,8b, 8c,8d,8e	Aree di nuovo impianto soggette a caratterizzazione geologico-tecnica	1: 2000	*		
Allegato 1	Cartografia P.A.I.	1:25000	*		
Allegato 2	Schede di rilevamento manufatti (SICOD)	fascicolo	*		
ELABORATI DI PROGETTO:					
PR a	Relazione illustrativa				
PR a.1	Relazione di compatibilità ambientale	fascicolo	*		
PR b	Norme tecniche di attuazione	fascicolo	*		
PR c	Scheda di quantificazione dei dati urbani e tabelle di calcolo	fascicolo	*		
PR 1	Territorio sovracomunale: rappresentazione sintetica del piano	fascicolo	*		
PR 2	Territorio comunale: destinazione ed uso delle aree	1:25000	*		
PR 3	Perimetrazione urbana: destinazione ed uso delle aree	1: 5000	*		
PR 3.1	Perimetrazione urbana: destinazione ed uso delle aree: zone di insediamento commerciale	1: 2000	*		
PR 4	Nucleo antico: destinazione ed uso delle aree; interventi previsti	1: 2000	*		
PR 5	Nuclei rurali esterni: destinazione ed uso delle aree; interventi previsti	1: 1000	*		
PR 6	Territorio comunale: vincoli e fasce di rispetto	1: 1000	*		
PR 7	Territorio comunale: verifica standards: esistenti e in progetto	1: 5000	*		
PR 8	Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, redatta sulla base cartografica della tavola PR 2	1: 5000	*		
ALTRI ELABORATI:					
PR O.a	Osservazioni e proposte	fascicolo	*		

Ad approvazione avvenuta della variante, i suddetti elaborati concorrono a definire l'elenco aggiornato degli elaborati costituenti il PRGC del Comune di Garbagna Novarese.

2 PRESUPPOSTI, MOTIVAZIONI E OBIETTIVI

Il territorio del Comune di Garbagna Novarese è interessato da strumenti di pianificazione sovraordinata, alcuni approvati, altri in fase di approvazione, che sono di seguito presi in esame data l'importanza che assumono nel processo decisionale di pianificazione.

2.1 QUADRO URBANISTICO GENERALE DI RIFERIMENTO

Il Comune è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC) redatto ai sensi della LR 56/77 s.m.i. approvato con Delibera Giunta Regionale del 28.05.2001 n. 1-3056 pubblicata sul BUR n. 23 del 6.6.2001.

Il territorio comunale è anche interessato dai seguenti strumenti di pianificazione:

- 1) a valenza sovracomunale: Piano Territoriale Regionale, approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 388-9126 in data 19.06.1997;
- 2) a valenza sovracomunale: Piano Territoriale Provinciale, adottato con D.C.P. n. 5 in data 08.02.2002, attualmente (aprile 2003) in fase di istruttoria regionale.

Per quanto concerne il Piano Territoriale Provinciale (PTP), considerata l'importanza che esso riveste, il Comune, nel rispetto delle procedure, ha formulato osservazioni in merito alla classificazione di alcune aree e ad alcune direttive in esso contenute. In particolare:

A Osservazione: Ambiti di elevata qualità paesistica sottoposti a Piano Paesistico Provinciale (art. 2.6 NTA): si ritiene che il dimensionamento di questo ambito sul territorio comunale sia eccessivo rispetto alla zona con valore paesistico individuata dal nuovo PRGC, classificata come 'Aree agricole con vocazione a parco'; si è comunque concordi sul grande interesse che l'area riveste.

Controdeduzione: Il perimetro orientale dell'ambito da sottoporre a pianificazione paesistica è stato collocato lungo la linea ferroviaria al fine di individuare un possibile 'confine' fisico, chiaramente leggibile sul territorio; in ogni caso le norme stesse del PTP prevedono la possibilità di una più puntuale definizione dei perimetri degli ambiti sottoposti a Piano Paesistico, proprio in virtù delle analisi specifiche che dovranno condurre alla formazione di tali strumenti di pianificazione: più in particolare si rimanda all'art. 2.6, comma 4°, che così recita: 'Prescrizioni: I perimetri delle aree sottoposte a Piano Paesistico dal PTP alla Tavola di progetto A, sono ritenuti vincolanti fino alla approvazione dei Piani stessi, mediante i quali possono essere definiti, con l'accordo di pianificazione di cui al precedente comma 2°, eventuali limitati scostamenti dal perimetro indicato, senza che ciò costituisca variante al PTP stesso'.

B Osservazione: si chiede che sulla tavola C infrastrutture e rete per la mobilità, venga individuato il tracciato di variante della SS 211, così come previsto dal nuovo PRGC, con caratteristiche di carreggiata superiori all'attuale.

Controdeduzione: si accoglie l'osservazione proposta a fronte delle verifiche effettuate dal Servizio tecnico viabilità della Provincia e si integra di conseguenza la Tavola C del PTP inserendo con l'apposita simbologia di riferimento il tracciato in que-

stione (riportato negli elaborati finali come: previsione di nuovi tracciati privi di sviluppo tecnico progettuale).

C Osservazione: a supporto della Scheda del Repertorio dei Beni viene consegnato un Catalogo realizzato attraverso un censimento in base alla legge regionale 35/95, utilizzato come supporto del nuovo PRGC.

Controdeduzione: si prende atto del Catalogo già elaborato, ritenendolo consono quale Repertorio previsto dall'art. 2.2. delle NTA del progetto di PTP.

A far data dal gennaio 2003 sono stati avviati incontri tra la Provincia ed i Comuni interessati (Novara, Garbagna, Nibbiola, Vespolate, Granozzo) per la predisposizione degli 'Studi preliminari per l'elaborazione del Piano Paesistico del Terrazzo Novara - Vespolate'.

Inizialmente, le Amministrazioni di Garbagna e Nibbiola hanno posto alla Provincia la definizione del perimetro dell'ambito, che ricomprende in toto i due insediamenti urbani; ad oggi (maggio 2003) non è stato ancora concordato il perimetro definitivo dell'ambito paesistico per poi procedere alle fasi successive di definizione del previsto 'accordo di pianificazione' ed alcuni aspetti, di forma e sostanza, per la completa condivisione ed avvio dell'iniziativa.

Le analisi, gli orientamenti generali e particolari, le prescrizioni, i criteri per la predisposizione della variante assumono come riferimento gli atti di pianificazione sovraordinata precedentemente richiamati.

2.2 QUADRO URBANISTICO COMUNALE

Nella fase di attuazione del nuovo PRGC, così come approvato dalla Regione, si evidenziano i seguenti interventi amministrativi:

- è stata predisposta ed approvata la Variante n. 1, variante parziale ai sensi dell'art. 17, comma 7°, della LR 56/77 s.m.i., relativa allo stralcio dell'area destinata a servizi sanitari privati, alla rilocalizzazione di alcune aree produttive, al riconoscimento di una porzione d'area pubblica (mq 240) per interventi di edilizia residenziale sovvenzionata a seguito assegnazione finanziamento;
- sono state predisposte ed approvate n. 4 Modificazioni al piano regolatore, ai sensi dell'art. 17, comma 8°, della LR 56/77 s.m.i., finalizzate principalmente ad adeguamenti di limitata entità a perimetri di aree soggette a pianificazione esecutiva;
- sono in fase di predisposizione e di attuazione alcuni strumenti urbanistici esecutivi, sia di iniziativa privata che pubblica, per i quali meglio si illustrerà in seguito.

La pianificazione delineata dal nuovo PRGC ha consentito di promuovere le trasformazioni in atto sul territorio comunale favorendo anche un complessivo rinnovamento dell'economia locale e delle condizioni socio - economiche della comunità.

Per quanto riguarda il quadro territoriale complessivo, esterno al Comune, si rileva che il sistema del basso novarese, al quale il territorio di Garbagna Novarese è correlato, si è rafforzato grazie alla sua posizione privilegiata nell'ambito delle relazioni interregionali.

Una forte armatura infrastrutturale porta infatti a favorire e facilitare le comunicazioni e la mobilità che, tra breve, sarà ancor più potenziata e resa funzionale con il completamento del semianello della tangenziale di Novara.

Allo stesso tempo il sistema principale delle comunicazioni e dei trasporti (strada regionale 211) interferisce con gli insediamenti permanendo la 'strozzatura' di attraversamento del centro abitato, con un sostenuto traffico parassitario e conseguente peggioramento della qualità ambientale, insediativa e della sicurezza; si è in attesa della prevista tangenziale di evitamento, riconosciuta essenziale e recepita, di massima, anche dal PTP.

Nell'ambito comunale non emergono importanti fabbisogni pregressi; non è infatti riconoscibile un vasto ed importante insieme di fabbisogni insoddisfatti quanto piuttosto una discreta ed articolata domanda attivata dai differenti soggetti sociali ed economici, interni ed esterni alla comunità.

La situazione in atto conferma una buona qualità insediativa, un'elevata organizzazione dei servizi, una continua azione tendente alla riqualificazione del patrimonio esistente ed alla realizzazione di arredo urbano, un corretto uso del suolo in assenza di sfruttamenti intensivi, la realizzazione di nuovi interventi residenziali e produttivi caratterizzati per tipologia, disegno, qualità esecutiva e finiture.

L'attuazione del piano si è prevalentemente incentrata sugli insediamenti residenziali, in parte su quelli produttivi, in particolare sono stati interessati alcuni ambiti urbani e periurbani ad Est. Gli interventi di recupero del patrimonio esistente (con riuso delle volumetrie rustiche, cambio di destinazione, modifiche interne, ecc.) sono stati attuati in modo consistente sui tessuti urbani di più antica formazione e nei nuclei rurali.

Anche sul fronte dei servizi non si rilevano sottodotazioni; le aree da destinare per spazi di uso pubblico, o sottoposte a speciali servitù da riservare ad edifici pubblici o di uso pubblico nonché ad opere ed impianti d'interesse collettivo e sociale anche di tipo privato, costituiscono una elevata dotazione, sono di buona qualità dimensionale, manutentiva e d'uso.

Allo stato attuale, è quindi necessario ridefinire e integrare in parte le politiche di sviluppo urbanistico della comunità locale per i prossimi anni.

La portata di queste tematiche comporta modificazioni strutturali del piano vigente e, tenuto conto delle dinamiche in atto prima illustrate, sono così riassunte:

- diffusione sul territorio delle attività compatibili agevolando la tendenza spontanea al fenomeno di 'deurbanizzazione' in atto con lo spostamento di fasce di popolazione dai centri medi e grandi verso le aree extraurbane in grado di offrire un più elevato livello di qualità insediativa;
- agevolazione per i nuovi insediamenti che portano elementi di rivitalizzazione e si strutturano sui caratteri culturali del centro minore;
- rilocalizzazione diffusa sul territorio di residenze ed attività produttive dai centri 'forti' nei quali si è polarizzato lo sviluppo degli ultimi decenni con un alto livello di congestione.

2.3 MOTIVAZIONI, FINALITA' E OBIETTIVI DA CONSEGUIRE

Dopo l'approvazione del PRGC, ed anche a seguito delle attuazioni in corso, l'Amministrazione comunale ha verificato il complessivo quadro della pianificazione urbanistica locale delineando un programma di future necessità e priorità.

Nel periodo intercorso tra la predisposizione della deliberazione programmatica (approvata congiuntamente al progetto preliminare del nuovo piano regolatore nel settembre 1997) e la data attuale (aprile 2003) sul territorio comunale e nel contesto sovracomunale limitrofo si sono determinate significative trasformazioni.

La pianificazione a scala sovracomunale è stata delineata dal Piano Territoriale Regionale e precisata con una integrazione allo stesso denominata 'Area di approfondimento dell'Ovest Ticino'; integrazione questa che ricomprende un ambito posto a Nord - Est del territorio comunale di Garbagna e che, marginalmente, coinvolge la pianificazione urbanistica di connessione.

La Provincia di Novara ha delineato altri aspetti della pianificazione territoriale con il "Piano territoriale di coordinamento della Provincia di Novara" che ulteriormente specifica l'azione pianificatoria e gli indirizzi programmatici emergenti.

Nell'ambito comunale una incisiva azione amministrativa ha permesso di avviare e portare ad attuazione significativi interventi di assetto urbanistico tra i quali si evidenziano anche le forme di pianificazione consorziata tra i Comuni del basso novarese per le questioni inerenti le infrastrutture (acquedotto, fognatura, strade), i servizi (scuola, stazione dei Carabinieri), il sociale (assistenza e coordinamento).

Nell'arco temporale dicembre 1997 - dicembre 2002 la popolazione residente nel Comune di Garbagna cresce in termini assoluti da 948 a 972 abitanti (+ 24) con un saldo totale positivo. La previsione di piano per quanto riguarda la dinamica demografica, basata su un indice di crescita desunto dell'ultimo ventennio (pari a circa 13% su base annua), è stata complessivamente verificata.

I dati rilevati nei primi mesi del 2003 attestano inoltre un ulteriore aumento di 18 residenti che confermano e verificano l'andamento previsto con valori di minimo scarto: popolazione prevista dal piano al 2003 = 996, popolazione residente al 2003 = circa 990.

La crescita è prevalentemente di tipo migratorio (dal novarese e dal pavese) ed è determinata da nuclei familiari che si stabilizzano sul territorio comunale di Garbagna per scelta dovuta a fattori economici e/o di abbandono della città o dei grossi centri vicini alla ricerca di un livello sostenibile di residenzialità e di servizi che invece sono carenti o assenti nelle periferie o nei centri urbani limitrofi.

È evidente che, pur trattandosi di rilievi numerici contenuti, l'incremento è significativo per la realtà locale che registra un sensibile aumento demografico a conferma di quanto già avvenuto nel passato recente e, considerati gli interventi edilizi in corso, aumenterà in termini consistenti nei prossimi due anni (si prevedono più di 20 nuclei familiari aggiuntivi).

Il bilancio dell'attività edilizia nel settore residenziale è complessivamente positivo.

Dopo l'approvazione del PRGC una sostenuta domanda ha portato in tempi brevi ad avviare ed attuare una serie di iniziative private con la formazione di circa 172 nuovi vani (in aree di trasformazione e completamento ed in aree di nuova edificazione privata), oltre al recupero nei nuclei rurali (Cascina Bozzoletto Nuovo, Moncucco) di 16 vani (4 unità residenziali).

Per quanto riguarda l'edilizia pubblica, sono in fase di predisposizione due nuove aree PEEP (in prossimità del tracciato ferroviario); dopo gli incontri preliminari, la definizione dei regimi, i criteri di utilizzazione urbanistica, la definizione delle tipologie, le connessioni con gli ambiti limitrofi, è stato affidato l'incarico professionale per la formazione del piano di zona.

Il bilancio dell'attività edilizia nel settore produttivo è anch'esso complessivamente positivo anche se più sofferente.

Dopo una certa difficoltà iniziale, negli ultimi tempi è stata avviata la pianificazione esecutiva dell'ambito in ingresso da Nibbiola e, con soluzione definitiva, è in corso di attuazione quello in ingresso da Novara (ex Adimar) per il quale era prevista una struttura sanitaria, riclassificata con variante parziale 1 in area produttiva.

Al di là dei completamenti già previsti (ampliamento centro stoccaggio formaggi), restano pertanto solo due ambiti in prossimità del polo produttivo in uscita verso Nibbiola: il primo adiacente agli insediamenti già configurati, l'altro di nuovo impianto verso la ferrovia.

Alla luce di tale dinamica, si desume che il territorio del Comune di Garbagna costituisce un comprensorio produttivo non particolarmente interessato dalla domanda insediativa di settore che invece investe realtà territoriali viciniori; è tuttavia opportuno che una adeguata dotazione di aree produttive risulti disponibile sul mercato immobiliare, come opportunità e offerta, al fine di favorire l'insediamento di nuove unità produttive e la rilocalizzazione di quelle ancora presenti nell'abitato.

Le urbanizzazioni primarie, in relazione ad un complessivo programma di opere pubbliche, sono state ulteriormente potenziate con la nuova realizzazione di tronchi della fognatura comunale, della rete dell'acquedotto, della pubblica illuminazione, sia con interventi di tipo pubblico sia con interventi di tipo privato; questi ultimi negli ambiti di nuovo impianto e di trasformazione.

Il settore dei servizi è stato potenziato con interventi su edifici pubblici (scuola, chiesa Madonna di Campagna), con la realizzazione di aree a verde elementare ed attrezzato e a parcheggio in aree residenziali, con aree a parcheggio e verde per gli insediamenti produttivi. Saranno a breve appaltati i lavori ricadenti su un edificio di proprietà comunale (di corona al palazzo municipale) orientati al recupero della volumetria, al risanamento complessivo dell'immobile, agli adeguamenti tecnologici, confermando la prevalente destinazione residenziale e una quota di servizi pubblici. Il finanziamento è regionale.

Tutto quanto sopra illustrato, se relazionato all'andamento positivo del settore residenziale e in parte di quello produttivo, con le precisazioni contenute nei paragrafi che precedono e che seguono, conferiscono una complessiva valutazione positiva dell'attuazione del piano vigente. L'andamento positivo continuerà sicuramente nei prossimi anni soprattutto in relazione ai costruendi nuovi alloggi in regime di proprietà privata finalizzati, quindi, al trasferimento in loco di nuclei familiari ed inoltre, da non sottovalutare, la domanda aggiuntiva.

Di conseguenza, emerge l'esigenza, la necessità e l'urgenza, di predisporre una variante al vigente PRGC al fine di portare a soluzione i problemi presenti ed insorgenti, tra cui:

- a) la necessità di reperire nuove aree residenziali - e per servizi - per soddisfare le necessità future; sul territorio comunale non sono disponibili sufficienti aree per la domanda in atto, le poche ancora utilizzabili sono direttamente e prevalentemente dipendenti e relazionate con insediamenti esistenti e quindi escluse dalla dinamica del mercato (domanda - offerta), finalizzate ai necessari completamenti conseguenti allo sdoppiamento dei nuclei familiari o per esigenze del nucleo;
- b) la necessità di poter disporre di un adeguato quantitativo di aree produttive - e per servizi connessi - ; anche per questo settore le aree disponibili sono in fase di esaurimento;
- c) la volontà di affrontare il problema degli insediamenti di tipo agricolo o produttivo nell'abitato al fine di eliminare la frammistione d'uso in zone residenziali consolidate, favorendo, al contempo, un miglioramento della complessiva qualità insediativa e fisico - igienica - ambientale e rivalutando il patrimonio esistente con assegnazione di specifica destinazione residenziale;
- d) la volontà di recepire non solo quanto previsto dagli strumenti sovraordinati (prescrizioni che esigono attuazione e direttive) ma soprattutto di dare un significativo apporto alla ricerca e alla tutela dei valori derivanti da stati positivi presenti sul territorio comunale.

Considerati pertanto i caratteri del Comune di Garbagna Novarese, le linee programmatiche e d'indirizzo delineati nei documenti sovracomunali (precedenti punti 2.1. e 2.2), la variante del piano regolatore, quale documento essenziale per l'assetto territoriale e urbanistico comunale e in relazione all'ipotesi di probabile sviluppo socio - economico previsto per i prossimi anni, definisce i seguenti obiettivi generali e particolari:

- a) valutare, avendo come riferimento l'andamento di crescita demografica accertato e quello delle attuazioni urbanistiche ed edilizie in corso, le ipotesi di sviluppo sostenibile nella comunità locale, ovvero le opportunità che possono essere offerte dalle attività compatibili con i caratteri del territorio, l'ambiente naturale, il patrimonio storico - culturale, per definire soglie compatibili di crescita e sviluppo;
- b) individuare, per quanto riguarda la strutturazione urbanistica, la dimensione compatibile degli insediamenti e dei singoli elementi che compongono il sistema urbano, in modo da rendere massima la qualità della vita ed accessibili le fruizioni al minimo costo;
- c) per quanto riguarda il potenziamento delle aree residenziali, nel rispetto dei presupposti e degli obiettivi fissati nell'originario piano (riassetto, recupero del patrimonio edilizio), tendere ad una ragionata proposta di fabbisogno residenziale addizionale per soddisfare i prevedibili incrementi di popolazione e le esigenze di uno standard abitativo più elevato; inoltre diversificare l'offerta in termini di tipologia, dimensione degli ambiti, dimensioni dei lotti e dell'assetto dell'unità residenziale, sempre perse-

guendo criteri di qualità progettuale ed esecutiva (progetti unitari coordinati, limitazione delle altezze, obbligo di materiali di finitura).

- d) per quanto riguarda il potenziamento delle aree produttive e la riqualificazione della rete commerciale, tenuto conto degli indirizzi formulati dall'Amministrazione comunale e delle necessità espresse dagli operatori dei rispettivi settori, promuovere i completamenti e la riorganizzazione degli insediamenti anche con la previsione di nuove aree per favorire sia il processo di rilocalizzazione sia una maggiore garanzia di occupazione e di reddito;
- e) per quanto riguarda il dimensionamento della dotazione di servizi e delle attrezzature collettive variamente localizzate sul territorio, promuovere azioni di miglioramento della qualità urbana e per la valorizzazione ambientale, potenziando e razionalizzando il sistema dei servizi e del verde urbano anche connettendolo con le aree vaste a scala territoriale (ambito di elevata qualità paesistica del Terrazzo Novara - Vespolante);
- f) per quanto riguarda la valorizzazione degli stati positivi ancora presenti sul territorio comunale, promuovere una politica di tutela a varia scala (comunale, provinciale) al fine di tutelare l'identità culturale del territorio e di valorizzare i caratteri fisici dell'ambiente;
- g) si richiama, infine, la necessità di una normativa tecnica adeguata ed efficace per governare la fase di attuazione del piano sia in termini di controllo qualitativo delle trasformazioni sia per quanto riguarda le procedure, la semplificazione e la certezza dei procedimenti. Allo stato attuale il corpo normativo deve essere adeguato, tra l'altro, con le disposizioni del Regolamento edilizio recentemente approvato, con le nuove disposizioni in materia di pianificazione della rete commerciale, con gli adeguamenti richiesti dal PAI, classificazione acustica del territorio compresa.

La trattazione particolareggiata dei precedenti obiettivi, è contenuta al Capitolo 4, al quale si rinvia, ove sono illustrate le linee generali ed i contenuti specifici della variante al piano.

Queste esigenze, la necessità di rispondenza nelle scelte urbanistiche, il rinnovamento culturale e disciplinare, le risposte ai nuovi fabbisogni, le diverse considerazioni d'interessi pubblici, determinano le motivazioni per la predisposizione della variante strutturale.

3

ASSETTO URBANISTICO E TERRITORIALE

3.1 IL METODO DI ANALISI E LA PREDISPOSIZIONE DEGLI ELABORATI TECNICI

Preliminare alla fase di elaborazione del progetto di variante del piano regolatore, è stata l'analisi e la ricomposizione della complessità dei sistemi, naturali ed antropici, che caratterizzano il territorio, operano ed interagiscono con i processi di gestione e trasformazione.

In primo luogo sono state acquisite le basi cartografiche necessarie alla rappresentazione e all'esplicitazione dei fenomeni rilevati con particolare attenzione alla rappresentazione infrastrutturale ed insediativa ed alle modificazioni morfologico - ambientali che riguardano il territorio comunale e la corona d'immediato riferimento.

Nel caso in specie, il lavoro è consistito nella predisposizione di una cartografia digitale, di cui l'Amministrazione ha voluto dotarsi, redatta assumendo la base cartografia del vigente piano.

La stessa è stata aggiornata in relazione alle modificazioni catastali intervenute, alla consistenza del costruito, all'aggiornamento delle opere infrastrutturali.

Nella fase di trasposizione sono stati riscontrati alcuni errori materiali opportunamente corretti (perimetro di alcuni nuclei rurali diversi nelle tavole a varia scala di rappresentazione, incroci e sovrapposizioni di fasce di rispetto).

In secondo luogo, coerentemente con i criteri già assunti in sede di predisposizione del piano vigente, l'analisi urbanistica è stata svolta con il metodo dell'analisi diretta sulle condizioni d'uso del territorio, aggiornando i dati disponibili con rilievi diretti e/o con la documentazione messa a disposizione dagli Uffici comunali (piani esecutivi, concessioni ed autorizzazioni, planimetrie e tracciati delle reti, ecc.).

Le modificazioni del sistema delle infrastrutture e della dotazione di servizi, allo stato attuale, confermano gli allegati a loro tempo predisposti; sono infatti in corso significativi interventi urbanizzativi ricompresi nei piani esecutivi approvati ma che, allo stato attuale come già precisato, non sono completi e collaudati.

Sono pertanto aggiornati i soli allegati relativi alla consistenza degli insediamenti, incluso il riporto in mappa della pianificazione esecutiva approvata e composta dalla puntuale localizzazione delle aree pubbliche cedute (strade, standard), dai lotti edificabili, dai volumi residenziali e/o per altre destinazioni, completati e già abitabili o agibili.

Si precisa che i volumi residenziali in corso di realizzazione non sono stati tenuti in considerazione ai fini dei computi tabellari e dimensionali; anche i volumi residenziali ricadenti in aree produttive - rurali partecipano ai calcoli della volumetria complessiva, dei vani, degli alloggi, degli abitanti e delle famiglie.

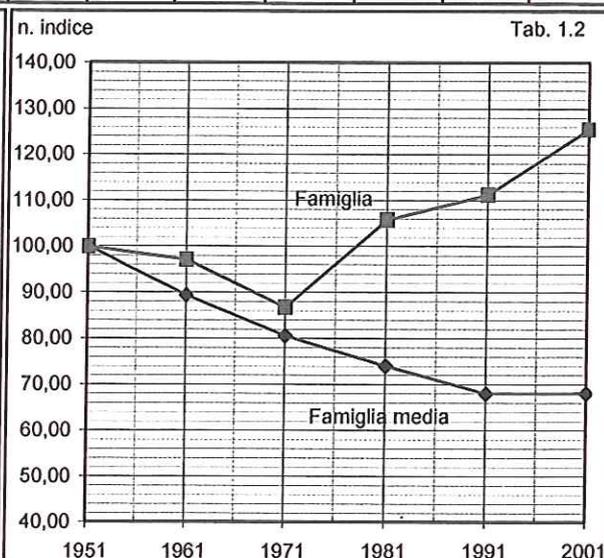
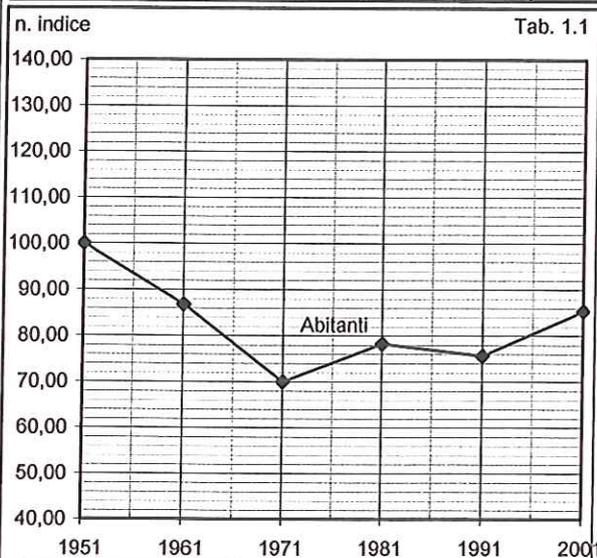
3.2 DINAMICA DEMOGRAFICA: ANALISI DELLA SITUAZIONE IN ATTO

L'analisi della serie storica relativa alla dinamica demografica nel Comune (dal 1951 al 2001 con i dati censuari e dal 1970 al mese di dicembre 2002 con i dati anagrafe comunale) evidenzia un andamento positivo caratterizzato da un significativo incremento della popolazione. Ad un sostenuto aumento, nel periodo compreso tra il 1971 ed il 1981, subentra un andamento positivo più contenuto fino al 1991 ed una netta (forte) ripresa di crescita fino ad oggi.

La popolazione residente diminuisce (censimenti) dal 1951 al 2001 in valore assoluto di 164 unità con variazione percentuale del - 14,63%; i tassi d'incremento sono - 14,06‰ dal 1951 al 1961, - 21,37‰ dal 1961 al 1971, + 11,39‰ dal 1971 al 1981, - 3,47‰ dal 1981 al 1991, aumentando poi negli ultimi anni e nel recente periodo del + 12,17‰ dal 1991 al 2001.

Tab. 1 - DATI DEMOGRAFICI - DINAMICA DEMOGRAFICA (censimenti) (31.12.2002)

Anno	Ambito:	VALORI			VARIAZIONI				TASSO INCR.		N. INDICE 1951=100		
		abitanti	famiglie	famiglia	abitanti	famiglie	abitanti	famiglie	abitanti	famiglie	abitanti	famiglie	famiglia
		n	n	media	v.a	v.a	%	%	x 1000	x 1000			media
1951	Comune	1.121	310	3,62	-	-	-	-	-	-	100,00	100,00	100,00
1961	Comune	973	301	3,23	-148	-9	-13,20	-2,90	-14,059	-2,942	86,80	97,10	89,39
1971	Comune	784	269	2,91	-189	-32	-19,42	-10,63	-21,366	-11,177	69,94	86,77	80,60
1981	Comune	878	328	2,68	94	59	11,99	21,93	11,388	20,028	78,32	105,81	74,02
1991	Comune	848	345	2,46	-30	17	-3,42	5,18	-3,471	5,066	75,65	111,29	67,97
2001	Comune	957	389	2,46	109	44	12,85	12,75	12,166	12,076	85,37	125,48	68,03



Il tasso medio di natalità degli ultimi 10 anni è pari al 8,69‰ rispetto ai valori medi rilevati nell'A.S.L. e nella provincia, rispettivamente del 7,69 e 7,48‰, contrastato da un tasso di mortalità pari al 10,30‰ nel comune rispetto al 10,98 e all'11,44‰ nell'A.S.L. e in provincia.

Il saldo migratorio ha una pendenza discontinua ed evidenzia negli ultimi anni un complessivo andamento positivo.

L'indice di crescita medio, determinato dal concorso del saldo naturale e migratorio, è stazionario negli ultimi anni con valori medi dell'1,010‰ e dell'1,048‰ del 2002.

Il numero dei componenti medi per famiglia passa dal 1951 al 2000 da 3,62 a 2,46 segno evidente che i processi in atto di sdoppiamento e di contenimento delle nascite si riflettono concretamente anche sulla struttura della famiglia media. La consistenza delle famiglie al 31.12.2002, è pari a 395.

Il confronto con i numeri indice relativi alla popolazione residente e ai nuclei familiari evidenzia un andamento complessivamente continuo. Questo indica come, anche in una situazione relativamente stabile di crescita demografica, la formazione di nuovi nuclei familiari segua tendenze di crescita diverse; è evidente che al fenomeno partecipano sia la formazione di nuove coppie che lo sdoppiamento del nucleo con gli aumenti assoluti conseguenti.

Complessa è invece la lettura dei dati relativi alla formazione di nuove coppie che presentano andamenti discontinui nelle varie sezioni considerate. Mediamente negli ultimi 10 anni si sono formate 5 coppie ogni anno che restano stabili anche con valutazione al periodo più ampio (trentennio).

Le tabelle ed i grafici (Tab.1, Tab.2) riportano in dettaglio l'analisi della serie storica riferita ai vari ambiti territoriali osservati.

3.3 DINAMICA INSEDIATIVA: ANALISI DELLA SITUAZIONE IN ATTO

Per quanto riguarda il settore residenziale, l'attuazione delle previsioni ha interessato sia il tessuto edilizio esistente sia le aree libere, di completamento e nuovo impianto, previste dal piano.

La dinamica di crescita dei vani (luglio '97 – aprile '03) è stata di circa 188; di questi 165 sono nuove unità, 23 sono vani ricavati da interventi di ristrutturazione, recupero, recupero di rustici (circa il 12% su nuovo), oltre agli interventi di manutenzione e ristrutturazione senza variazione della consistenza.

La volumetria residenziale interessata è di circa mc 19.860 complessiva, oltre a mc 4.740 di volumetria accessoria, che determina 132 abitanti teorici con l'indice previsto di 150 mc/abitante.

	Sup.T. mq	Sup. Coperta mq	Volume residenza mc	Volume accessori mc	Volume altre attività mc	Vani n	Abitanti n
Aree del Nucleo antico		13,32		39,96			
Aree residenziali esistenti		499,56	770,00	964,54		7	5
Aree di trasformazione e completamento		39,45		59,40			
Aree residenziali di completamento	19.205,14	4.479,54	12.789,54	1.506,83		121	85
Aree residenziali di nuova edificazione	5.828,00	1.235,80	4.662,00	696,48		44	31
Aree agricole nell'abitato		187,50			843,75		
Aree agricole		3.088,45	1.637,51	1.473,87	11.622,00	16	11
Totali	25.033,14	9.543,62	19.859,05	4.741,08	12.465,75	188	132

Sono stati approvati alcuni piani esecutivi convenzionati, i cui riferimenti sono contenuti nella tav. AT v1 e AT v2 e nel fascicolo PR c per i dati di quantificazione. In particolare, in ordine temporale:

- 1) PR (Cascina Bozzoletto Nuovo) (recupero di volumetrie esistenti)
- 2) PEC (nuova edificazione residenziale Via Matteotti in uscita)
- 3) PEC (nuova edificazione residenziale aree su nuova viabilità)
- 4) PEC (nuova edificazione residenziale aree su nuova viabilità)
- 5) PEC (nuova edificazione residenziale aree su nuova viabilità)
- 6) PEC (nuova edificazione produttiva in uscita verso Nibbiola).

E' stato depositato, e sarà approvato quanto prima, il piano esecutivo in prossimità della Via Madonna di Campagna; delle aree PEEP già si è detto, è in corso di predisposizione il piano di zona comprendente le due aree con approvazione entro la fine del 2003.

Sono in corso di attuazione alcune concessioni convenzionate, sono stati completati alcuni piani esecutivi giunti, prima della loro scadenza decennale, ad attuazione completa delle opere di urbanizzazione e degli interventi edilizi.

L'andamento delle richieste presentate ed autorizzate è il seguente:

Atti amministrativi	Concessioni	autorizzazioni e DIA
Anno 1997	23	14
Anno 1998	16	27
Anno 1999	22	27
Anno 2000	28	35
Anno 2001	19	23
Anno 2002	21	28

L'incremento di disponibilità abitativa registrato, a fronte di un aumento della popolazione residente nello stesso periodo, ha portato a confermare l'indice di 0,55 abitanti/vano (indice di affollamento), la consistenza di 4,08 vani/alloggio e il parametro di 1,82 vani/abitante, con la diminuzione del 3% delle abitazioni/vani che risultavano non occupate/i, prevalentemente per cattive condizioni.

Per quanto riguarda il settore produttivo, l'attuazione delle previsioni conferma una sufficiente risposta alla domanda in atto.

Il bilancio è quindi complessivamente positivo tenuto conto della consistenza insediata e delle previsioni del piano vigente; inoltre, come precedentemente illustrato, gli interventi realizzati sono di buon livello qualitativo.

E' solo il caso di ricordare che a fronte di una capacità insediativa teorica prevista di 1.696, le attuazioni, pari a circa 132 abitanti teorici, incidono per circa l'7,78% della stessa nel periodo di 5 anni.

A seguito delle attuazioni, si riclassificano le aree esaurite (cfr. da nuovo impianto a esistenti) e, per analogia, detto criterio è applicato a tutte le aree omogenee.

3.4 DINAMICA DEI SERVIZI: URBANIZZAZIONE SECONDARIA

L'aggiornamento della dotazione dell'urbanizzazione secondaria ha comportato la trasposizione sulle planimetrie del territorio comunale con l'indicazione della destinazione d'uso propria.

L'aggiornamento è avvenuto assumendo i dati contenuti nel piano approvato, computando quanto già realizzato in relazione alla pianificazione esecutiva in atto e agli interventi realizzati dal Comune.

La dotazione esistente risulta adeguata per la comunità locale (inferiore a 2.000 residenti, quindi con una dotazione ammessa complessiva di 18 mq/abitante variamente ripartita) e distribuita prevalentemente in aree centrali dell'abitato.

Una prima verifica dello standard in atto, considerando le attrezzature effettivamente esistenti ed in uso, attesta il seguente riparto:

Abitanti residenti: 972 (31.12.2002)

Aree a servizi:

a) attrezzature per l'istruzione (3,6 mq/ab):	mq	1.287	1,32 mq/ab
b) attrezzature di interesse comune (3,6 mq/ab):	mq	5.589	5,75 mq/ab
c) attrezzature tempo libero, verde, sport (9,0 mq/ab):	mq	35.224	36,24 mq/ab
d) attrezzature a parcheggio e mobilità (1,8 mq/ab):	mq	4.788	4,93 mq/ab

	mq	46.888	48,24 mq/ab

Sono inoltre state rilevate le attrezzature ed i servizi di pertinenza degli insediamenti produttivi e assimilabili (industriali – artigianali, commerciali); si configura la seguente distribuzione:

Aree a servizi:

a) Aree artigianali – industriali - commerciali:	mq	20.238	8,95 %	St compl.

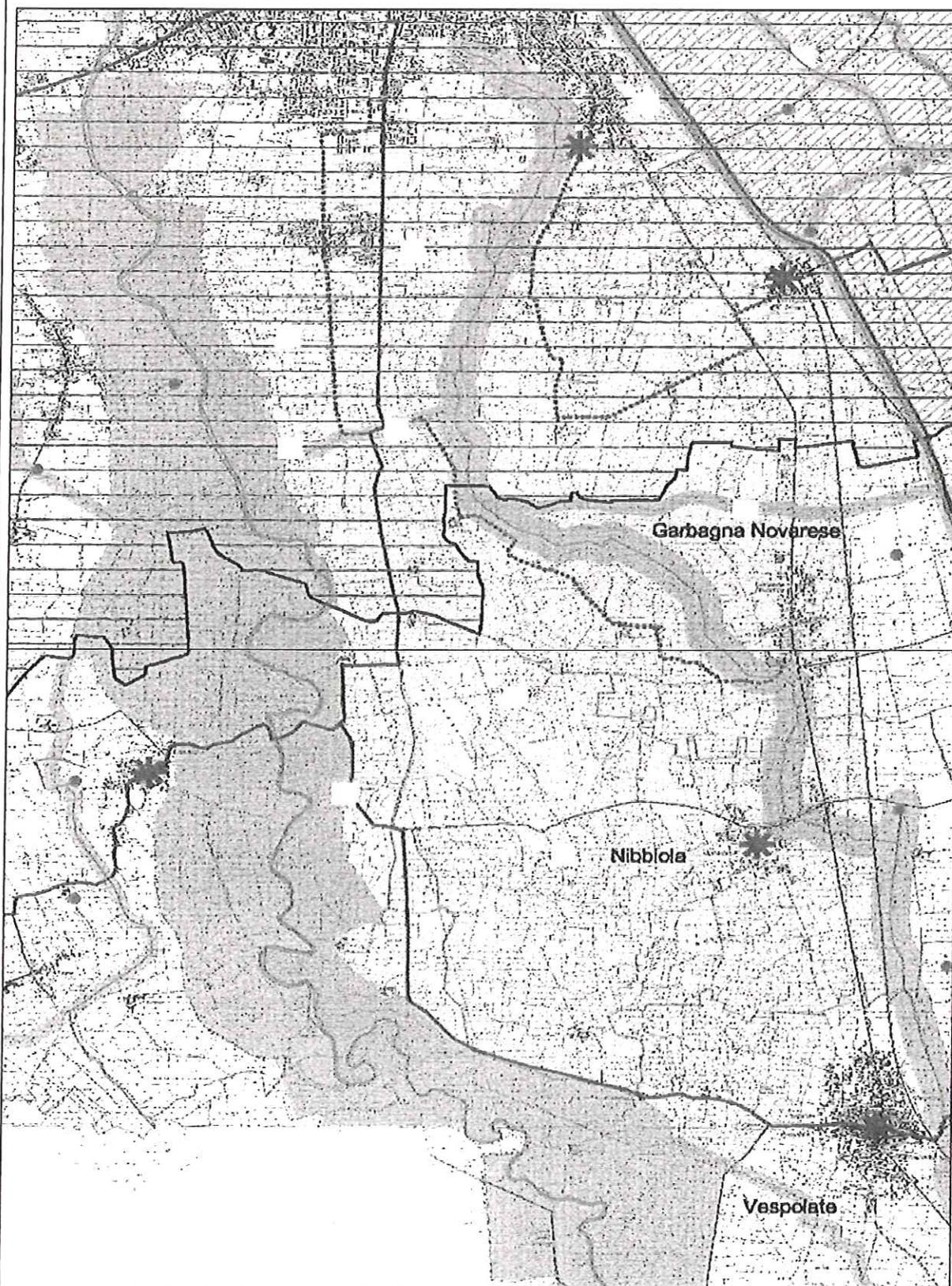
aree totali:	mq	20.238	8,95 %	St compl.

Le quantità rilevate attestano un'adeguata dotazione, frammentata e con distribuzione non omogenea. Alcune unità produttive risultano infatti ben dimensionate, con adeguati spazi destinati a servizi (parcheggi e verde), con un complessivo discreto livello qualitativo e d'impianto, altre di più antica datazione sono carenti di aree a servizi.

Il recupero delle aree a servizi è quindi azione primaria essenziale per consentire il riordino e il completamento infrastrutturale di detti insediamenti.

3.5 IL TERRITORIO COMUNALE: ELEMENTI NATURALI DI RILIEVO

A seguito di predisposizione da parte della Provincia di Novara del PTP, un ambito è stato classificato come 'Piano Paesistico del Terrazzo Novara - Vespolate', di cui già si è detto.



In primo luogo, come ampiamente attestato in atti, si condivide la necessità di consolidare, anche attraverso la formulazione di Piano paesistico, la tutela e la conoscenza dell'ambito di forte caratterizzazione paesistica, denominato Terrazzo Novara - Vespolate, nel quale la compresenza di aspetti di naturalità, di insediamenti rurali storici, di attività produttive agricole, determina condizioni di grande fragilità del sistema paesistico ma anche notevole potenzialità per gli sviluppi del sistema insediativo comunale e provinciale.

E' anche condiviso il ruolo assunto direttamente dalla Provincia, di coordinare degli interventi attraverso la formazione del Piano paesistico, in quanto, nelle more di approvazione del PTP, si anticipa la fase di predisposizione dello strumento attuativo riducendo i tempi della salvaguardia.

La pianificazione dell'ambito paesistico, pur con diversa estensione, perimetro e contenuti, conferma quanto previsto nei rispettivi piani regolatori vigenti (Comune di Garbagna e Nibbiola) che hanno riconosciuto tali caratteri e fragilità classificando le rispettive porzioni d'ambito come 'Aree agricole con vocazione a parco'.

Per essi è stata predisposta una normativa dettagliata per la formazione di un piano attuativo coordinato anche al fine di definire le ammissibilità della trasformazione, la tutela degli stati positivi dell'ambiente, le azioni di recupero, la valorizzazione del sistema infrastrutturale e dei corpi idrici, gli interventi sui nuclei rurali.

La definizione del perimetro eseguita in sede di piano regolatore, pur se di prima approssimazione, è conseguente ai caratteri morfologici ed ambientali del terrazzo, ai tracciati del reticolo idrico (principale e minore), alle infrastrutture viarie, escludendo, in particolare, le parti interessate da processi di trasformazione già pianificata, gli insediamenti consolidati, le parti destinate al potenziamento della viabilità sovracomunale (fascia delimitata dalla Strada Regionale 211 e dal tracciato ferroviario).

Risultano, pertanto, ricompresi nel perimetro delle 'Aree agricole con vocazione a parco', tutti gli elementi che contribuiscono a strutturare l'ambito paesistico - ambientale del terrazzo, determinati con riscontri oggettivi motivati.

In secondo luogo, si evidenzia come il perimetro proposto nel PTP, che delimita l'area vasta classificata tra gli 'Ambiti di elevata qualità paesistico - ambientale sottoposti a Piano paesistico di competenza provinciale', ricomprenda interamente gli insediamenti urbani di Garbagna Novarese e di Nibbiola attestandosi, con un margine, sul tracciato della ferrovia.

Per altri abitati, vedi frazione di Olengo e Vespolate, la delimitazione ha escluso detti insediamenti urbani ed aree marginali, pur in assenza di apprezzabili diversità.

Se per un verso tale estensione semplifica la geometria dell'ambito avendo come riferimento il 'segno' della ferrovia, per altro verso include porzioni di territorio non omogenee per caratteri ed uso e in assenza di requisiti simili a quelli delle aree contigue di valore ambientale.

Tutto questo considerato, si richiamano i contenuti e le motivazioni assunte per la predisposizione del preliminare di Piano paesistico e quanto esplicitato nella Relazione del PTP per l'ambito che recita: 'Complessiva tutela dell'aspetto morfologico, paesaggistico ed ambientale dell'area, preservando in particolare le propaggini della lingua morenica dalla sempre più massiccia penetrazione della coltura risicola. In particolare, con le dovute integrazioni e finalizzazioni, per quanto attiene alle fasce di pertinenza paesistica dei corsi d'acqua che interessano l'ambito (Agogna e Arbogna)'.

Sarebbe opportuno, tuttavia, nell'impossibilità di modificare il perimetro previsto escludendo i centri abitati, le aree marginali e il corridoio di potenziamento infrastrutturale, che il Piano paesistico riconosca la diversità di connotazione di detti sub ambiti rispetto all'area del terrazzo morenico e preveda apposita classificazione degli stessi con normativa dettagliata di riferimento.

Sarebbe auspicabile, inoltre, l'approfondimento contemporaneo per la definitiva soluzione della viabilità sovracomunale, così come recepita dal PTP e già prevista di massima dai rispettivi piani regolatori, sia perché interessa una porzione ricompresa nel perimetro del Piano paesistico sia perché di competenza provinciale.

4 LINEE GENERALI E CONTENUTI DELLA VARIANTE

4.1 CRITERI E METODI D'IMPOSTAZIONE

Nella predisposizione della variante, il criterio assunto - come già precisato - è quello dell'analisi diretta delle dinamiche locali, delle trasformazioni e dei processi socio - urbanistici in atto, delle prospettive di crescita, al fine di costituire un complessivo quadro di riferimento e avviare, da questo, la pianificazione urbanistica e territoriale delle risorse.

Si è tenuto conto, soprattutto, delle esigenze espresse direttamente dai cittadini, con dichiarazione d'intenti, con la verifica e la partecipazione dell'Amministrazione.

L'assetto urbanistico e territoriale che la variante di piano delinea è quindi la risultante delle accertate necessità locali inserite nel complessivo quadro strutturale e di programmazione degli interventi pubblici e privati ed è finalizzato ad orientare il processo di sviluppo sostenibile, dal punto di vista socio - economico, e di compatibilità dal punto di vista ambientale.

Un particolare sforzo è stato poi indirizzato all'approfondimento delle problematiche ambientali nel tentativo di ottimizzare il rapporto tra ambiente ed ambito urbano, recuperando il collegamento con il patrimonio storicamente consolidato.

Il criterio assunto ha evidenziato la necessità di meglio dettagliare particolari tematiche urbanistiche, ambientali, normative direttamente connesse con lo stato di fatto e con gli obiettivi prima illustrati.

4.2 I CONTENUTI DELLA VARIANTE

Partendo dal riconoscimento dell'assetto sopra descritto, le risposte che la variante al piano conferisce sono così riassunte:

LINEE GENERALI

- a) La variante del piano è elaborata per le differenti parti del contesto urbano considerando l'assenza di importanti fabbisogni pregressi e delinea gli interventi di pianificazione principalmente verso ambiti consolidati ed infrastrutturati.
- b) Le aree da destinare per spazi di uso pubblico, o sottoposte a speciali servitù da riservare ad edifici pubblici o di uso pubblico nonché ad opere ed impianti d'interesse collettivo e sociale anche di tipo privato, sono dimensionate in rapporto alla consistenza degli insediamenti configurati o programmati. La localizzazione delle aree a servizi, tenuto conto della dimensione dell'abitato e della sua configurazione morfologica, è conseguente ai reali fabbisogni presenti ed insorgenti.
- c) Si conferma il valore primario attribuito al recupero del patrimonio esistente consentendo, con pianificazione esecutiva o procedure semplificate dirette disciplinate e distinte secondo i casi, interventi di ristrutturazione edilizia, recuperi e riusi di volumi rustici anche con mutamento della destinazione d'uso, interventi di demolizione e ri-

- costruzione di edifici non meritevoli della loro conservazione, contenuti aumenti di quote non residenziali miste alla residenza, con particolare attenzione e controllo per le aree e gli edifici del nucleo antico.
- d) Si confermano i criteri e le norme assunte in sede di redazione del piano per le aree residenziali totalmente o parzialmente edificate. Esse disciplinano gli interventi di mantenimento dello stato di fatto, gli interventi di riqualificazione, trasformazione e completamento, al fine di elevare in termini qualitativi il livello urbano discontinuo e amorfo di alcune zone; modifiche e trasformazioni maggiori sono previste in alcune aree di più antica datazione ed impianto con interventi sottoposti a strumento urbanistico esecutivo, verificando congiuntamente la compatibilità e la dotazione di servizi.
 - e) Sono confermate, in particolare, le aree già previste dal piano vigente per le quali, ai margini, il processo urbanizzativo di trasformazione è già avviato e parzialmente completato. Sono inserite nuove aree marginali ove il processo urbanizzativo può essere avviato senza particolari problemi e con complessivi costi sostenibili.
 - f) Sono confermate le scelte di pianificazione relative agli insediamenti produttivi e assimilabili (commercio, ricettivo) consentendo la ristrutturazione, l'adeguamento, il completamento in loco; i nuovi completamenti sono previsti in prossimità delle zone già considerate dal piano vigente; si completano le aree di nuovo impianto in prossimità di quelle già interessate dal processo urbanizzativo.
 - g) Anche per il settore agricolo resta sostanzialmente confermato quanto già pianificato; si contribuisce in modo da non consumare ulteriore suolo di elevata produttività ed anche mediante la possibilità data del recupero degli edifici rurali e del riuso di quelli abbandonati, tenuto conto delle consistenze e di presenze extragricole.
 - h) Per quanto riguarda il sistema infrastrutturale, la variante di piano, oltre a confermare la massima utilizzazione delle reti e degli impianti esistenti e di quelli in progetto (pur con limitate modifiche di dettaglio), conferma anche la previsione della viabilità sovracomunale recepita, finalmente, nei programmi provinciali.

LE ULTIME PRESENZE DI INSEDIAMENTI RURALI NELL'ABITATO

Comprendono le aree sulle quali insistono edifici ed impianti destinati all'agricoltura per i quali, in considerazione della loro localizzazione in tessuti edilizi a destinazione prevalentemente residenziale, si rendono opportuni interventi di riuso.

Discrete porzioni di tessuto edilizio, prevalentemente centrali, strutturano detti insediamenti; in parte sono costituiti da volumetrie residenziali o pertinenziali, in parte sono costituiti da volumetrie rustiche o di carattere produttivo destinate ad ospitare residue attività agricole di stoccaggio o rimessaggio non essendo ammesse attività di trasformazione, lavorazione, allevamento.

La normativa vigente consente infatti contenuti ampliamenti dei volumi produttivi esistenti e, al contempo limita (fino a 800 mc) i volumi residenziali che mediamente superano tale quantità.

Allo stato attuale, sia per problemi ambientali sia per le limitazioni implicite che tali residui insediamenti produttivi nell'abitato hanno, è necessario portare soluzioni urbanistiche e d'uso con riclassificazione delle aree, verifica dell'ulteriore capacità insediativa, disciplinare con apposite norme la modalità di recupero e trasformazione.

Per le aree ricomprese nel nucleo antico (n. 2), è prevista la loro riclassificazione in aree a destinazione prevalentemente residenziale e, tenuto conto delle consistenze e delle necessità, si confermano i tipi d'intervento previsti del 'Recupero A'.

Per le aree ricadenti nell'abitato (n. 3), fermo restando la conferma dell'area lungo la Via Marconi al limite dell'abitato, è prevista la loro riclassificazione in aree di 'Trasformazione e completamento', area normativa questa che rappresenta coerentemente per definizione e ammissibilità i caratteri di dette aree con integrazione delle norme. Per l'area di maggior estensione (lungo la Via IV Novembre) è poi necessario prevedere una concessione convenzionata che disciplini, tra l'altro, la cessione delle aree per standard.

PALAZZO CAROELLI E AREA DI PERTINENZA

Sono stati esperiti innumerevoli tentativi, anche con la partecipazione della Amministrazione e dei suoi Organi tecnici, per dare soluzione alla problematica. Le modalità attuative previste dal PRGC, su area con proprietà non unitaria, di cui una versa in regime di stato fallimentare, non sono applicabili al caso in specie.

E' quindi necessario rivedere la classificazione e modificare parte dell'articolato.

Essendo prevista, e necessaria, la ricomposizione dell'area di pertinenza dell'edificio storico (si ricorda che quota parte di detto edificio, frazionato nel tempo, non ha area di pertinenza ma solo sedime rappresentato dall'impronta dell'edificio medesimo), è affidato al piano regolatore la definizione dell'area pertinenziale, determinata dal rapporto tra volumetria esistente ed indice fondiario già stabilito in 2,0 mc/mq e del rapporto di copertura del 40%.

Restano valide e si confermano le norme che sottopongono a piano di recupero unitario gli interventi ammissibili, sia per governare le demolizioni delle superfetazioni sia per meglio definire tra le due proprietà i diritti di passo, le rispettive aree di pertinenza, il controllo degli interventi da parte degli Organi preposti.

Per coerenza, l'area di pertinenza così definita da PRGC viene inclusa nel perimetro del nucleo antico modificando lo stesso in estensione.

L'area residua, esterna al perimetro del nucleo antico, per la quale era già prevista la possibilità edificatoria, dotata di accessi indipendenti, assume la classificazione di area di completamento (pur in presenza di un cassero che dovrà essere demolito) e ad essa sono attribuiti i parametri dimensionali e di sfruttamento della specifica area normativa; l'attuazione è con concessione convenzionata al fine di garantire la dotazione di standard in relazione al carico urbanistico aggiuntivo.

SETTORE RESIDENZIALE

Il settore residenziale è dimensionato in relazione ai fabbisogni pregressi e futuri e gli azionamenti derivano da indagini preliminari.

I documenti di piano ben evidenziano come all'interno della configurazione urbana le aree disponibili sono limitate a poche zone e come le espansioni ai margini o periferiche siano condizionate dai limiti imposti dalle infrastrutture esistenti (ferrovia, viabilità principale esistente e in progetto). Le scelte sono pertanto indirizzate verso zone dove l'impianto infrastrutturale esistente e le caratteristiche dello stesso consentono razionali interventi, interessando aree di buona caratterizzazione dimensionale e con complessivo saldo positivo in termini di costi - benefici.

Nel caso di aree ove, per consistenza delle stesse, è previsto un significativo carico urbanistico aggiuntivo, si richiede la cessione di quota della dotazione per standard e l'attuazione è prevista tramite concessione convenzionata (ambiti già urbanizzati) o strumento urbanistico esecutivo.

La variante porta alcune modificazioni dei perimetri già previsti (ambiti soggetti a concessione convenzionata); in particolare l'ambito su Via Colombo ove, dopo ripetuti incontri con le proprietà, si è deciso per un diverso criterio attuativo nel rispetto delle rispettive consistenze patrimoniali, degli accessi esistenti, delle necessità espresse. In sintesi, si illustrano i contenuti delle scelte settoriali:

- massimo sfruttamento delle aree ancora disponibili interne all'abitato; solo dopo i completamenti e la riorganizzazione funzionale di detti ambiti, sarà possibile procedere a nuovi interventi di espansione;
- primo livello, azionamento di alcune zone centrali, soprattutto di quelle incomplete e/o frammiste laterali alla Via Colombo vera spina portante interna per la residenza ed i servizi; lungo tale tracciato sono presenti alcuni lotti ancora liberi o interessati da usi pertinenziali (orti, giardini) da assumere prioritariamente per i completamenti edilizi;
- secondo livello, azionamento di zone più marginali che per loro vocazione possono essere interessate da processi di trasformazione e per nuove realizzazioni stabilendo anche i modi ed i criteri delle attuazioni;
- analisi delle richieste pervenute finalizzate prevalentemente a modificare la destinazione d'uso in atto (verde privato, produttivo, agricolo nell'abitato) con quella residenziale; sono richieste che derivano dalle necessità di utilizzo delle aree a scopo edificatorio in relazione allo sdoppiamento del nucleo familiare originario, per razionale trasformazione definitiva degli edifici esistenti, per la necessità di utilizzo fondiario ai fini di mercato immobiliare.

SETTORE PRODUTTIVO

Dopo la Variante n. 1, che ha portato a soluzione problemi urgenti di insediamento e utilizzo di aree (vedi riclassificazione area destinata a struttura sanitaria), è necessario recuperare l'area produttiva ricollocata in variante ed originariamente posta verso la ferrovia; è inoltre necessario ridelimitare l'area di Via Cagnoli in quanto non più utilizzata in modo completo per trasferimento di parte delle attività.

Detta area, e altra su Via Colombo, costituiscono le aree produttive ricomprese nell'abitato; è necessario pertanto, fin da ora, prevedere la loro rilocalizzazione; in merito sarà predisposta apposita normativa per garantire nel tempo il loro trasferimento mantenendo, per ora, gli impianti in loco senza possibilità di ampliamento o di modifica della destinazione in atto.

E' anche necessario prevedere un'adeguata dotazione di nuove aree concentrando le stesse in modo omogeneo in prossimità del polo in corso di definitiva configurazione in uscita verso Nibbiola. Tale scelta assume particolare valore in relazione alla definitiva programmazione della viabilità tangenziale extraurbana.

PROBLEMATICHE DI CARATTERE AMBIENTALE

Essendo il Comune interessato da prevalente coltura risicola, esercitata in modo intensivo sulle aree agricole che circondano l'abitato e i nuclei sparsi, pur riconoscendo le origini rurali del borgo ma anche considerando l'evoluzione, le trasformazioni, le necessità espresse dalla popolazione, soprattutto di quella recentemente insediata, è necessario disciplinare le zone di raccordo tra ambiti edificati e ambiti coltivati. In merito si richiamano le seguenti disposizioni vigenti:

- sono operative e contenute nelle NTA di piano, all'art. 3.6.1 comma 17°, le norme che prevedono il rispetto di una distanza minima di m 100 da ogni vicina area residenziale o destinata ad altro uso per tutti gli interventi di nuovo impianto con riferimento alle strutture agricole, alle superfici colturali, alla residenza agricola;
- sono previste dal PTR Ovest Ticino (piano a valenza sovracomunale che interessa aree a confine con il territorio comunale), all'art. 12 comma 11°, disposizioni in merito alla coltivazione del riso: ' ... minimo m 50 dagli aggregati di abitazione, dai cimiteri, dalle aree ed attrezzature di servizio (anche ai sensi del Regolamento speciale per la coltivazione del riso in Provincia di Novara approvato con DPR n. 1410 del 3.3.1970 e sue eventuali future modifiche ed integrazioni; minimo m 10 dalle abitazioni sparse ... ';
- sono previste dal PTP provinciale, all'art. 2.10 comma 3.9, direttive in merito alla coltivazione del riso: ' ...riportare fasce di rispetto dei centri abitati e degli insediamenti sparsi e degli insediamenti sparsi all'interno delle quali è vietata la coltivazione del riso (così come disposto dal nuovo 'Regolamento speciale per la coltivazione del riso' approvato dal Consiglio Provinciale '77); tendenzialmente tali fasce andranno piantumate al fine di creare una sorta di cintura verde di contenimento, identificativa dei centri abitati all'interno del paesaggio della piana risicola'.
- ai sensi del testo unico delle leggi sanitarie, approvato con Regio Decreto 27.7.1934, n. 1265, art. 204, e successive modificazioni e integrazioni, dal Regolamento Generale 29.3.1908, n. 157, dalle disposizioni relative alla disciplina del lavoro in risaia e dalle disposizioni del Regolamento provinciale vigente (si precisa che, sentiti gli Uffici provinciali, il richiamato regolamento del 1977 non è operativo essendo invece vigente quello del 1970).

Tutto questo considerato, sono definiti nella variante appositi azzonamenti, a verde privato, in parte già in carico dei nuovi insediamenti a margine dell'abitato, per garantire opportune tutele igienico - sanitarie - ambientali, predisponendo anche apposita normativa per disciplinare le particolari situazioni o ammissibilità colturali.

4.3 VERIFICA DI COMPATIBILITA' ACUSTICA

Richiamato quanto precisato in premessa (Capitolo 1), in merito ai disposti della LR 52/2000, in materia di classificazione acustica del territorio comunale e fermo restando che la classificazione acustica è da redigere avendo come riferimento lo strumento urbanistico generale vigente, preliminarmente in sede di redazione di variante, è stata verificata la compatibilità acustica dei nuovi azzonamenti urbanistici tenuto conto della proposta di zonizzazione adottata.

La verifica di compatibilità è intesa come connessione di merito tra la classificazione acustica e l'uso dei suoli.

Per le aree residenziali di nuovo inserimento e/o soggette a modificazione/riclassificazione e per quelle a servizi, esse rientano tutte nella classe di compatibilità definita per la specifica macroarea.

Per le aree produttive nell'abitato (n. 2 artigianali), il controllo previsto dalle disposizioni normative conferisce ampia garanzia di compatibilità; anche le aree produttive esterne, per collocazione e/o destinazioni previste, sono compatibili in termini di zonizzazione acustica.

Si rinvia allo specifico AT v3 per l'attestazione della verifica di compatibilità.

4.4 INSEDIAMENTO DEL COMMERCIO AL DETTAGLIO IN SEDE FISSA

Applicazione degli indirizzi e dei criteri di cui all'articolo 3 della LR 28/99 così come approvati nella Deliberazione del Consiglio Regionale 29 ottobre 1999, n. 563-13414.

Il Comune è tenuto ad adeguare i propri strumenti urbanistici - generale ed attuativi - ed i regolamenti di polizia locale, nonché ad adottare i criteri per il rilascio delle autorizzazioni commerciali, al fine di recepire quanto previsto dalla legge regionale per la disciplina, lo sviluppo e l'incentivazione del commercio al dettaglio in sede fissa.

La seguente Relazione illustra i criteri per l'applicazione degli indirizzi, di cui all'articolo 3 della legge regionale sulla disciplina del commercio in attuazione del D.lgs. 114/98, e le motivazioni delle scelte operate nella definizione delle zone di insediamento commerciale.

Le Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del piano regolatore sono integrate con le definizioni, le prescrizioni generali e puntuali relative alle classi di destinazione d'uso, ai tipi di intervento, ai modi di attuazione e gestione del piano relativi agli insediamenti commerciali al dettaglio in sede fissa.

1 - Premessa

Con le nuove disposizioni legislative in materia di commercio (decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114, legge regionale 12 novembre 1999, n. 28, Deliberazione del Consiglio Regionale 29 ottobre 1999, n. 563-13414) è stato modificato sostanzialmente lo scenario del settore commerciale.

Le norme d'indirizzo generale per l'insediamento delle attività commerciali ed i criteri di programmazione urbanistica sono ora indirizzati principalmente:

- a) alla promozione della competitività del sistema commerciale e alla razionalizzazione della rete, anche in relazione all'obiettivo della tutela dei consumatori, del contenimento dei prezzi e dell'efficienza della distribuzione;
- b) all'adozione delle misure più idonee al fine della trasparenza, snellimento e semplificazione delle procedure amministrative.

La programmazione della rete distributiva assume come propri riferimenti fondamentali:

- a) il comportamento del consumatore;
- b) la dinamica concorrenziale in atto tra sottosistemi e tra unità del sistema commerciale;
- c) l'organizzazione del territorio;
- d) la concertazione e il coordinamento degli atti della programmazione.

2 - Criteri e metodi per definire l'adeguamento del PRGC

La prefigurazione dello sviluppo e della trasformazione della rete distributiva è condotta in modo autonomo rispetto alle regole urbanistiche costituendo, queste ultime, gli strumenti ai quali riferirsi per attuare le previsioni.

Le azioni preliminari da svolgere consistono nel conoscere la struttura della rete commerciale esistente; in particolare:

- a) individuare l'assetto territoriale della rete distributiva, prima di tutto rilevando l'appartenenza del Comune ad un'area di programmazione commerciale - vale a dire l'ambito territoriale determinato dal Comune attrattore e dai Comuni confinanti e/o attratti - e il suo livello gerarchico per importanza commerciale; l'assetto territoriale è importante per individuare le condizioni - relative alle zone di insediamento commerciale - che favoriscono lo sviluppo del sistema (art. 4 indirizzi);
- b) rilevare i caratteri dell'offerta commerciale anche attraverso l'elencazione delle attività commerciali e la classificazione delle tipologie della struttura distributiva, in particolare:
 - 1) dove sono localizzati gli esercizi commerciali e il mercato
 - 2) dove sono localizzati i servizi alla persona
 - 3) dove sono localizzati i pubblici esercizi
 - 4) quale è la consistenza del commercio in sede fissa e su area pubblica
 - 5) in ogni aggregazione di esercizi quali sono le merceologie trattate
 - 6) la morfologia del tessuto urbano
 - 7) le linee di sviluppo delineate dagli strumenti urbanistici in ambito urbano ed extraurbano
 - 8) la rete della viabilità urbana ed extraurbana, la sua consistenza, il livello di servizio offerto
 - 9) le norme che regolano le trasformazioni urbane;
- c) delimitare, anche graficamente (art. 14 LR 56/77 nuovo comma introdotto con il comma 6° dell'articolo 7 della LR 28/99), le zone di insediamento commerciale riconoscendo gli addensamenti e - eventualmente - le localizzazioni secondo i parametri orientativi codificati dalla Regione nella parte di indirizzi (articoli 12 - 14); tale riconoscimento costituisce parte integrante e sostanziale dell'adeguamento degli strumenti urbanistici (art. 12 comma 4° indirizzi);
- d) definire, almeno nell'ambito delle singole zone di addensamento e nell'ambito delle singole eventuali localizzazioni, i seguenti riferimenti secondo uno schema d'intervento così espresso e ricavato dall'esame della parte seconda della DCR n. 563-13414 intitolata 'Criteri di programmazione urbanistica riferiti al settore commerciale':
 - 1) individuare le destinazioni d'uso di aree e edifici secondo le specifiche del commercio al dettaglio e del commercio all'ingrosso, ai sensi dell'art. 22, commi 4° e 24°;
 - 2) individuare e normare aree e spazi da destinare a parcheggi pubblici e privati funzionali agli spazi commerciali preesistenti e previsti nel rispetto di quanto previsto all'articolo 25;
 - 3) valutare se individuare tra i beni culturali e ambientali anche parte del tessuto commerciale o singoli esercizi commerciali, pubblici esercizi o attività artigianali aventi valore storico nell'ambito degli addensamenti commerciali (A.1, A.3) al fine di evitarne lo snaturamento e l'espulsione;
- e) tradurre ogni passaggio sopra indicato nel relativo articolato di esecuzione (art. 14, comma 1°, numero 4 LR 56/77 - nuovo comma introdotto con il comma 5° dell'articolo 7 della LR 28/99).

Dal confronto tra la morfologia del tessuto commerciale (che costituisce base per la delimitazione degli addensamenti), l'assetto strutturale del PRGC (che definisce le destinazioni d'uso

e le regole che rendono possibili gli insediamenti), le norme e le regole commerciali (che definiscono lo sviluppo e la trasformazione del settore in base alle disposizioni regionali), si definiscono i criteri e le regole per adeguare lo strumento urbanistico.

Sono state effettuate tre rilevazioni essenziali: l'esigenza è quella di definire operativamente la coincidenza tra programmazione territoriale e commerciale ed il riconoscimento delle zone di insediamento.

La prima rilevazione è rivolta a valutare le posizioni dominanti commerciali dell'area di programmazione commerciale o dei sistemi distributivi di rilevanza comunale,

La seconda rilevazione è incentrata sul livello gerarchico comunale con classificazione secondo l'importanza commerciale e socioeconomica con conseguente inquadramento nella rete primaria e nella rete secondaria.

La terza rilevazione riguarda il riconoscimento delle zone di insediamento commerciale costituite da ambiti territoriali nei quali si possono realizzare le politiche di trasformazione aventi lo scopo di favorire il miglioramento della produttività del sistema.

Gli ambiti territoriali sono poi costituiti da zone di addensamento e di localizzazione il cui riconoscimento è necessario per predisporre le scelte operative.

L'articolo 12 dei criteri regionali sull'argomento precisa: '*... le zone attuali e potenziali di insediamento delle attività commerciali ai fini dell'applicazione del presente provvedimento sono individuate nell'ambito dei Comuni - così come classificati all'articolo 11 - per favorire l'equilibrato sviluppo delle diverse tipologie di strutture distributive ...*'.

Il concetto di potenzialità è riferito sia agli addensamenti che alle localizzazioni con la precisazione che la potenzialità è riferita alla possibilità di sviluppare all'interno del commercio preesistente strutture di vendita così come previsto nella tabella di compatibilità di cui all'articolo 17.

3 - Definizione dell'assetto della rete distributiva assumendo le definizioni regionali

3.1 - Area di programmazione commerciale del Comune

L'area di programmazione commerciale è configurabile come un sistema di offerta commerciale rivolto ad un unico bacino di utenza, formato da un Comune attrattore e dai Comuni che ad esso fanno riferimento (comuni confinanti e/o attratti).

Per il Comune di Garbagna Novarese l'area di programmazione territoriale è quella di Novara così configurata:

Area di programmazione commerciale: NOVARA (Comune attrattore)

che comprende i Comuni di: (in neretto i Comuni subpolo)
Caltignaga, Cameri, Casalino, **Galliate**, Garbagna Novarese, Granozzo con Monticello, Nibbiola, Romentino, S.Pietro Mosezzo, **Treiate**.

3.2 - Livello gerarchico commerciale

In relazione alle caratteristiche della rete distributiva, dotazione di servizi, condizioni socio-economiche dei residenti, consistenza demografica - per quanto attiene agli aspetti della rete commerciale - sono valide le seguenti classificazioni:

Comuni della rete primaria:

Comune polo: NOVARA

Comuni subpolo: GALLIATE, TRECATE

sono i comuni (polo o subpolo) nei quali si rilevano, contemporaneamente, una notevole completezza merceologica dell'offerta e le potenzialità per completare la gamma delle tipologie delle strutture distributive, in funzione dell'adeguamento dell'offerta alle preferenze dei consumatori

Comuni della rete secondaria:

Comune minore: GARBAGNA NOVARESE

sono i comuni che, pur non avendo il rilievo strategico attribuito a quelli della rete primaria, svolgono una funzione essenziale di diffusione del servizio commerciale più frequente, in prossimità degli insediamenti residenziali

Pertanto il Comune di Garbagna Novarese, come comune confinante con il comune subpolo di Trecate e con il comune polo di Novara, deve essere individuato, secondo l'intervento ufficiale della Regione Piemonte, con la seguente definizione:

" ... Comune minore, un Comune cioè non turistico con popolazione inferiore a 3000 abitanti, sede di un'offerta commerciale spesso non completa nella dotazione di base ... "

4 - La rete del commercio fisso esistente

4.1 - La rete nel dettaglio. Merceologie e tipologie di esercizio

La rete distributiva del commercio in sede fissa (rilievo effettuato nell'aprile 2003) è costituita da complessivi 5 esercizi di vendita distinti, come di seguito, secondo le classificazioni merceologiche e tipologiche introdotte dalla nuova normativa di settore (D.lgs. 114/98).

Dei 5 punti di vendita, secondo le definizioni di settore, 3 sono alimentari o attività miste (2 alimentari puri, 1 misto), 2 sono negozi del settore non alimentare.

Le attività hanno, in 4 casi, superficie di vendita inferiore a mq 150 (esercizi di vicinato), in 1 caso si raggiungono mq 260 (media extralimentare).

Sono inoltre presenti, a corredo, n. 2 pubblici esercizi (per totali mq 160 e 3 addetti, una rivendita di tabacchi, una farmacia, n. 3 attività di artiginato di servizio alla persona.

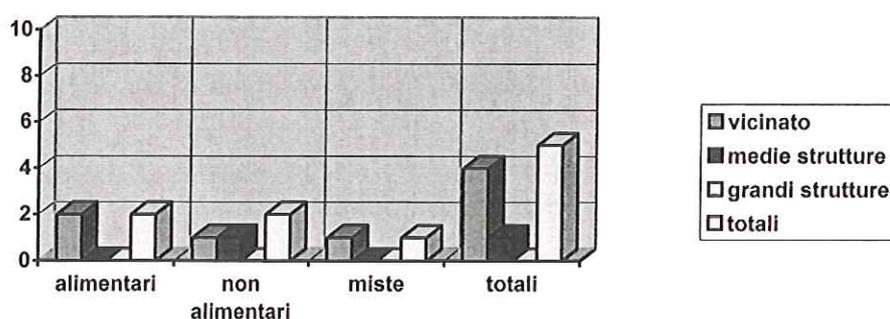
Si svolge un mercato, su area pubblica, costituito da 1 banco di frutta e verdura, 1 giorno la settimana di lunedì.

E' evidente che tale consistenza, qualitativa e quantitativa, identifica una rete commerciale rivolta alle sole necessità di base dei residenti e fortemente condizionata dai poli vicini della rete primaria (Novara, Trecate, Galliate).

4.2 - Descrizione tipologica delle attività

Settore merceologico: offerta alimentare e mista			Settore merceologico: offerta non alimentare		
Tipologia delle strutture distributive	Sup vendita mq	n.	Tipologia delle strutture distributive	Sup vendita mq	n.
Vicinato	fino a 150	3	Vicinato	fino a 150	1
M-SAM 1 Media alimentare e mista	151 - 250		M-SAM 1 Media alimentare e mista	151 - 250	
M-SAM 2 Media alimentare e mista	251 - 900		M-SAM 2 Media alimentare e mista	251 - 900	
M-SAM 3 Media alimentare e mista	901 - 1800		M-SAM 3 Media alimentare e mista	901 - 1800	
M-SAM 4 Media alimentare e mista	1801 - 2500		M-SAM 4 Media alimentare e mista	1801 - 2500	
M-SE 1 Media extralimentare	151 - 400		M-SE 1 Media extralimentare	151 - 400	1
M-SE 2 Media extralimentare	401 - 900		M-SE 2 Media extralimentare	401 - 900	
M-SE 3 Media extralimentare	901 - 1800		M-SE 3 Media extralimentare	901 - 1800	
M-SE 4 Media extralimentare	1801 - 2500		M-SE 4 Media extralimentare	1801 - 2500	
M-CC Medio centro commerciale	151 - 2500		M-CC Medio centro commerciale	151 - 2500	
G-SM 1 Grande mista	1501 - 4500		G-SM 1 Grande mista	1501 - 4500	
G-SM 2 Grande mista	4501 - 7500		G-SM 2 Grande mista	4501 - 7500	
G-SM 3 Grande mista	7501 - 12000		G-SM 3 Grande mista	7501 - 12000	
G-SM 4 Grande mista	Oltre 12000		G-SM 4 Grande mista	oltre 12000	
G-SE 1 Grande extralimentare	1501 - 3500		G-SE 1 Grande extralimentare	1501 - 3500	
G-SE 2 Grande extralimentare	3501 - 4500		G-SE 2 Grande extralimentare	3501 - 4500	
G-SE 3 Grande extralimentare	4501 - 6000		G-SE 3 Grande extralimentare	4501 - 6000	
G-SE 4 Grande extralimentare	Oltre 6000		G-SE 4 Grande extralimentare	oltre 6000	
G-CC 1 Grande centro commerciale	fino a 6000		G-CC 1 Grande centro commerciale	fino a 6000	
G-CC 2 Grande centro commerciale	6001 - 12000		G-CC 2 Grande centro commerciale	6001 - 12000	
G-CC 3 Grande centro commerciale	12001 - 18000		G-CC 3 Grande centro commerciale	12001 - 18000	
G-CC 4 Grande centro commerciale	Oltre 18000		G-CC 4 Grande centro commerciale	oltre 18000	
Totali		3	Totali		2

Numero e tipologie esercizi a confronto



5 - La rete sul territorio. Riconoscimento delle zone d'insediamento commerciale

5.1 - Gli addensamenti commerciali

Gli addensamenti commerciali vengono riconosciuti sulla base dei criteri di cui all'art. 13 della DCR 29.10.1999, n. 563-13414. Il riconoscimento degli addensamenti commerciali, così come previsto dall'art. 12, comma 4°, della sopracitata DCR, costituisce parte integrante e so-

stanziale dell'adeguamento degli strumenti urbanistici generali e particolareggiati, previsto dall'art. 6, comma 5°, del D.lgs. n. 114/1998 e dall'art. 4 della LR 12.11.1999, n. 28.

Essi rappresentano porzioni di territorio urbani o extraurbano percepite come omogenee e unitarie, che raggruppano un insieme di attività commerciali, paracommerciali e assimilabili, ubicate l'una in prossimità dell'altra in un ambito a scala pedonale, nelle quali il consumatore trova un insieme organizzato ed integrato di offerta commerciale e di servizi.

Gli addensamenti commerciali sono riconoscibili con i criteri e parametri come di seguito definiti.

A.1 Addensamenti storici rilevanti

Gli addensamenti storici rilevanti sono gli ambiti urbani di antica formazione che si sono sviluppati spontaneamente intorno al fulcro del centro urbano (piazza, chiesa), caratterizzati da una buona densità commerciale e di servizi e da una buona densità residenziale.

Si riconosce quello rappresentato nell'ambito della perimetrazione degli insediamenti urbani aventi carattere storico - artistico, così come definiti dall'art. 24 della LR 56/77 s.m.i.

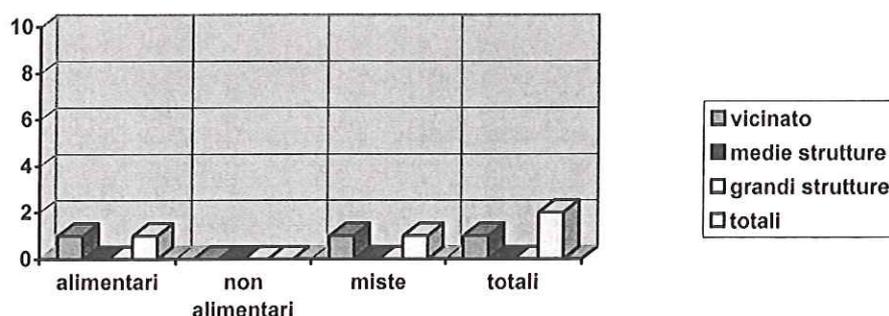
Per l'individuazione e la delimitazione dell'addensamento A.1 si è pertanto fatto riferimento alla perimetrazione del centro storico (nucleo di antica formazione), fermo restando il riconoscimento delle caratteristiche e delle destinazioni delle varie aree normative già previste dal PRGC.

Sono ricomprese nell'addensamento le vie e gli slarghi a margine della perimetrazione e l'intera maglia viaria interna; in alcune vie interne non sono presenti, attualmente, esercizi commerciali.

L'addensamento è delimitato secondo la grafica della tavola allegata, raccoglie 2 esercizi, il 40% della rete esistente con totali mq 126 di superficie di vendita e 3 addetti (alimentari mq 45 e 1 addetto, misti mq 81 e 2 addetti) secondo la seguente scaletta:

Tipologie	Numeri
Alimentari di vicinato	1
Alimentari medie strutture	0
Non alimentari di vicinato	0
Non alimentari medie strutture	0
Misti di vicinato	1
Misti medie strutture	0
Totali	2

Numero e tipologie in zona A1



Delimitazione viaria e rete dell'addensamento per via

Asse viario	esercizi n.	alimentari	non alimentari
Via Matteotti	2	1	1
Totali	2	1	1

5.2 - Le localizzazioni

Nel rispetto dell'articolo 14 comma 1° dei criteri di programmazione urbanistica fissati dalla Regione Piemonte, si riconoscono le localizzazioni commerciali che rappresentano zone di insediamento urbane o extraurbane esistenti o potenziali non costituenti addensamenti.

Il riconoscimento è relativo alla sola localizzazione L.2; eventuali altre localizzazioni per tipologia ed aree, ai sensi dell'articolo 14 commi 1°, 2° e 3°, sono riconosciute in sede di istruttoria delle istanze di apertura, di variazione della superficie o di settore merceologico e di trasferimento di esercizi commerciali, laddove lo strumento urbanistico generale ed esecutivo consenta le destinazioni d'uso commerciali (art. 24) nel rispetto dei parametri (prospetti 4, 5, 6), dei vincoli di compatibilità territoriale dello sviluppo (art. 17) e dei vincoli di compatibilità urbanistica (art. 23, 25, 27, 28).

Per il riconoscimento delle localizzazioni si utilizzano le norme di attuazione del PRGC richiamando in modo ripetitivo le sigle alfanumeriche e/o le denominazione di classificazione che individuano aree di sviluppo produttivo (impianti produttivi industriali o assimilabili) solo attribuendo ad ognuna di queste le caratteristiche di localizzazione secondo i parametri orientativi fissati dalla Regione all'art. 14 degli indirizzi di cui alla D.C.R. 29.10.1999, n. 563-13414.

L.2 Localizzazioni commerciali urbano - periferiche non addensate

Sono aree ubicate ai bordi del tessuto residenziale urbano, lambite e percorse da infrastrutture viarie di primo livello. Esse sono candidate ad ospitare attività rivolte al servizio dei consumatori nel quadro del processo di riqualificazione urbana.

Sono quelle rilevate in analisi grafica con la sigla L.2 ed esattamente:

Area sigla	Tipologia di compatibilità	Descrizione di PRGC	Superficie territoriale
L.2 - 1	Vedi Capitolo 7, colonna L.2 della tabella	Art. 3.5.2	8.602

Ognuna delle aree indicate rispetta i seguenti parametri orientativi:

Localizzazioni commerciali urbano - periferiche non addensate	parametro	Parametri orientativi
Ampiezza raggio della perimetrazione entro la quale calcolare i residenti	Y.2	m 1.000
Numerosità dei residenti entro il raggio di cui al parametro Y.2	X.2	n 500
Distanza stradale dalla perimetrazione del nucleo residenziale di cui Y.2	J.2	m 500
Dimensione minima del lotto	H.2	mq 5.000

6 - Intervento previsto dai criteri di programmazione urbanistica
(artt. 22 e seguenti D.C.R. 29 ottobre 1999, n. 563-13414)

Per ognuno degli addensamenti e delle localizzazioni sopra individuate si procede a rilevare il rispetto delle previsioni, di cui agli articoli 22 e seguenti, dei criteri di programmazione urbanistica.

Addensamento o localizzazione	Aree a destinazione commerciale Art. 22 criteri	Destinazioni d'uso Art. 24 criteri	Aree a parcheggi pubblici e privati Art. 22 e 25 criteri	Beni culturali e ambientali Art. 23 criteri
A.1	Come da PRGC	Come da PRGC	Come da tabella regionale	Nessun rilievo (●)
L.2	Come da PRGC	Come da PRGC	Come da tabella regionale	Nessun rilievo

- Non sono individuati parti del tessuto commerciale o singoli esercizi commerciali, pubblici esercizi e attività artigianali che presentino caratteri tali da evitarne snaturamento e/o espulsione dagli addensamenti riconosciuti.

7 - La compatibilità territoriale dello sviluppo: Comune minore

La compatibilità territoriale dello sviluppo di ciascuna delle tipologie di strutture distributive, di cui all'articolo 8 della D.C.R. 29.10.1999, n. 563-13414, è delineata nella tabella che segue. Si riportano anche gli addensamenti A5 e le localizzazioni L1, attualmente non presenti.

La compatibilità territoriale dello sviluppo è vincolo inderogabile, fatta salva ogni successiva modifica, in sede di nuova apertura, di variazione di superficie di vendita, di trasferimento di esercizi commerciali, di modifica o aggiunta di settore merceologico e di rilascio di titoli abilitativi (ex concessione o autorizzazione edilizia) relativi agli insediamenti commerciali.

Tipologie delle strutture distributive		Superficie di vendita (mq)	addensamenti		localizzazioni	
			A1	A5	L1	L2
Vicinato	VICINATO	fino a 150	Si	Si	Si	Si
Medie strutture di vendita	M - SAM1	151 - 250	Si	No	Si	No
	M - SAM2	251 - 900	Si	No	Si	Si
	M - SAM3	901 - 1800	No	No	Si	Si
	M - SAM4	1801 - 2500	No	No	No	No
	M - SE1	151 - 400	Si	Si	Si	Si
	M - SE2	401 - 900	Si	Si	Si	Si
	M - SE3	901 - 1800	No	Si	Si	Si
	M - SE4	1801 - 2500	No	No	No	No
Medi centri commerciali	M - CC	151 - 2500	Si	Si	Si	Si
Grandi strutture di vendita	G - SM1	1501 - 4500	No	Si	No	No
	G - SM2	4501 - 7500	No	No	No	No
	G - SM3	7501 - 12000	No	No	No	No
	G - SM4	> 12000	No	No	No	No
	G - SE1	1501 - 3500	No	Si	No	Si
	G - SE2	3501 - 4500	No	No	No	No
	G - SE3	4501 - 6000	No	No	No	No
	G - SE4	> 6000	No	No	No	No
Grandi centri commerciali	G - CC1	fino a 6000	No	No	No	No
	G - CC2	6001 - 12000	No	No	No	No
	G - CC3	12001 - 18000	No	No	No	No
	G - CC4	> 18000	No	No	No	No

5 NORMATIVA DEL PIANO

5.1 CRITERI D'IMPOSTAZIONE E MODIFICA DELLE NORME

Come parte integrante per l'attuazione del piano è stato predisposto il fascicolo delle Norme Tecniche di Attuazione.

È stato sostanzialmente confermato l'impianto normativo vigente, con la strutturazione in rispettive aree normative, modificando ed integrando singole parti, a volte sostituendo completamente gli articoli interessati, a volte aggiungendo nuovi articoli, razionalizzando il testo scritto e la congruenza degli assunti (eliminazione di ripetizioni e discrasie, interazioni, coordinamento).

Le modificazioni e le integrazioni sono conseguenti alla necessità di adeguare, in termini di legge, tutto quanto ha subito variazioni a seguito di nuove disposizioni prevalenti o in contrasto con quanto contenuto nella normativa del piano vigente la cui redazione risale all'anno 1997. Sono, infatti, intervenute nuove disposizioni dettate sia dalle modificazioni introdotte nelle leggi di riferimento nazionali e regionali sia dalle modificazioni connesse con il radicale rinnovamento della Pubblica Amministrazione.

In particolare, e non in modo esaustivo, si richiamano nuovo codice della strada, suo regolamento di attuazione e modificazioni conseguenti, i testi unici (in materia di enti locali, beni culturali e ambientali, edilizia, espropri), le nuove disposizioni in materia di commercio (nazionale e regionale), l'approvazione del PAI (nazionale e regionale), il Regolamento edilizio tipo (regionale), la modifica delle destinazioni d'uso e le variazioni al progetto (regionale), il recupero dei sottotetti e dei rustici (regionale), la classificazione acustica (nazionale e regionale).

Di particolare significato, soprattutto per i caratteri ambientali, le tutele e le salvaguardie, è poi il riferimento con il PTR Ovest Ticino e con il PTP della Provincia di Novara; a seguito dell'operatività del primo (che riguarda tuttavia solo aree marginali al territorio comunale) e degli indirizzi del secondo (con riferimenti normativi già presenti nella normativa vigente) è necessario un coordinamento e/o una integrazione dell'articolato.

Anche le nuove disposizioni regionali in materia di valutazione della compatibilità ambientale e di classificazione acustica del territorio con riferimento alla legge nazionale, solo per citarne alcune, hanno inciso profondamente sull'articolato normativo vigente.

Alcune modificazioni sono poi state determinate dalla necessità di recepire e portare a soluzione problematiche e/o incoerenze che si sono presentate in sede d'attuazione del piano (strumenti urbanistici esecutivi, destinazioni d'uso, nullatosta degli Organi regionali per gli interventi nel nucleo antico, carenza di normativa, ecc.).

Altre modificazioni del testo normativo vigente sono conseguenti all'approvazione del Regolamento edilizio comunale che ha comportato gli adeguamenti necessari per evitare l'insorgere di contrasti interpretativi o la ripetizione di parti di normativa ora delegate ed assunte dal Regolamento edilizio (parametri, inserimento ambientale, materiali, ecc.) e prima contenuti in modo frammentario nelle norme tecniche di attuazione.

Le norme di attuazione considerano, nelle prescrizioni e nelle condizioni d'ammissibilità dei vari interventi, le condizioni oggettive dello stato di fatto; in particolare:

- le condizioni costruttive delle reti fognarie esistenti, soprattutto per quanto riguarda il piano di posa, ammettendo rialzi, onde permettere con facilità gli allacciamenti, e in generale della condizione di dislivello tra fondi;
- la condizione diffusa di volumetrie di pertinenza alla residenza, principalmente corpi bassi destinati a rimessa, box e depositi per la casa, prescrivendo soluzioni formali, costruttive e di finitura adatte per il corretto inserimento ambientale;
- i parametri edilizi, quali indice di densità edilizia fondiaria, rapporto di copertura, altezze degli edifici, prescritti (e confermati) in relazione ai dati medi rilevati nelle varie zone omogenee a diversa destinazione, eliminando le schede normative riassuntive inserite nel testo;
- le particolari condizioni previste da leggi di settore (handicaps, sicurezza, contenimento dei consumi, Vigili del Fuoco, ecc.) per normare elementi costruttivi ed architettonici;
- le norme d'attuazione del piano regolatore vigente al fine di stabilire la necessaria continuità.

Il testo risultante è tuttavia raffrontabile direttamente con quello esistente pur in presenza di modificazioni ed integrazioni significative.

Pertanto, di seguito, sono state elencate le modificazioni ed integrazioni portate al fine di rendere comprensibile e guidata la verifica dei cambiamenti che consistono:

Art. 1.1.1	<u>Confermato.</u>
Art. 1.1.2	<u>Confermato.</u>
Art. 1.1.3	<u>Modificato.</u> Al comma 2° il testo ' .. è subordinata a concessione o autorizzazione da parte del Sindaco ..' è sostituito dal seguente ' .. è subordinata a titoli abilitativi .. ' per adeguarlo con le recenti disposizioni in materia. Al comma 5° il testo ' .. (autorizzazione o concessione) ..' è stralciato.
Art. 1.2.1	<u>Modificato.</u> A seguito approvazione del Regolamento Edilizio, sono modificate le definizioni dei parametri urbanistici; restano confermate le sole definizioni del punto 7 'Superfici per opere di urbanizzazione primaria (S1)' e punto 8 'Superfici per opere di urbanizzazione secondaria (S2)'.
Art. 1.2.2	<u>Modificato.</u> A seguito approvazione Regolamento Edilizio, sono modificate le definizioni dei parametri edilizi; resta confermato la sola definizione del punto 11 'Visuale libera o confrontanza (Df)'.
Art. 1.2.3	<u>Integrato e modificato.</u> Sono inserite le ulteriori e necessarie definizioni di: standard urbanistico, area normativa, ambito, rustici, ciglio stradale e confine stradale, urbanistica commerciale.

	<p>Sono stralciate, in quanto già normate nel Regolamento Edilizio o in altre parti delle NTA, le definizioni di destinazioni d'uso degli edifici, testata, volumi tecnici e sovrastrutture tecniche, piano sottotetto.</p> <p>Le definizioni, esistenti e nuove, sono riordinate logicamente.</p>
Art. 1.2.4	<u>Confermato.</u>
Art. 1.2.5	<u>Confermato.</u>
Art. 1.2.6	<u>Modificato.</u> Al punto 4, comma 16° lettera a) e b) in relazione alla classificazione assunta dal codice della strada e dal suo regolamento di attuazione per le diverse tipologie di strada, sono aggiornate le titolazioni.
Art. 2.1.1	<u>Confermato.</u>
Art. 2.1.2	<u>Confermato.</u>
Art. 2.1.3	<u>Confermato.</u>
Art. 2.1.4	<u>Confermato.</u>
Art. 2.2.1	<p><u>Integrato e modificato.</u> E' introdotto, al comma 3°, il riferimento alla Circolare regionale 5/SG/URB del 27.04.1984, richiamandone i contenuti, quale necessaria norma di rinvio.</p> <p>E' modificata la parte finale del comma 4° inserendo il riferimento al Regolamento Edilizio e stralciando le altre parti, compresi i successivi commi 5°, 6° 7° e 8°, che richiamano, appunto, modalità e competenze della Commissione Edilizia ora disciplinate dal richiamato Regolamento Edilizio.</p>
Art. 2.2.2	<p><u>Modificato.</u> Si stralcia il comma 7°, relativo all'altezza dei locali per servizi igienici, ora normata dal Regolamento Edilizio all'art. 36.</p> <p>Dal comma 8°, ex comma 9°, è stralciato il testo originale (che prevedeva deroghe ai fini igienici nel caso di edifici con valenze ambientali) ed è inserita norma di rinvio al Regolamento Edilizio.</p>
Art. 2.2.3	<u>Modificato.</u> Al comma 4° i riferimenti sono al D.lgs. 490/99.
Art. 2.2.4	<u>Modificato.</u> Al comma 4° i riferimenti sono al D.lgs. 490/99.
Art. 2.2.5	<p><u>Integrato e modificato.</u> Aggiunto penultimo punto comma 2° per disciplinare recupero ai fini abitativi dei sottotetti di cui alla LR 21/98.</p> <p>Aggiunto ultimo punto comma 2° per disciplinare recupero funzionale dei rustici di cui alla LR 9/03.</p> <p>Al comma 3° i riferimenti sono al D.lgs. 490/99.</p>

Art. 2.2.6	<p><u>Modificato.</u> Al comma 1°, contenente la definizione di restauro conservativo, il testo è stato sostituito con la definizione di restauro prevista all'art. 34 del D.lgs. 490/99. Al comma 3° i riferimenti sono al D.lgs. 490/99.</p>
Art. 2.2.7	<p><u>Integrato e modificato.</u> Aggiunto penultimo punto comma 4° per disciplinare recupero ai fini abitativi dei sottotetti di cui alla LR 21/98. Aggiunto ultimo punto comma 4° per disciplinare recupero funzionale dei rustici di cui alla LR 9/03. Aggiunto nuovo quarto punto comma 5° per disciplinare recupero ai fini abitativi dei sottotetti di cui alla LR 21/98. Modificato ex quarto punto (ora quinto) comma 5° per disciplinare sottotetti esclusi dalla LR 21/98. Aggiunto sesto punto comma 5° per disciplinare recupero funzionale dei rustici di cui alla LR 9/03. Modificato ultimo punto comma 5° per normare recupero rustici esclusi dalla LR 9/03.</p>
Art. 2.2.8	<u>Confermato.</u>
Art. 2.2.9	<u>Confermato.</u>
Art. 2.2.10	<u>Confermato.</u>
Art. 2.2.11	<u>Confermato.</u>
Art. 2.2.12	<u>Confermato.</u>
Art. 2.2.13	<u>Confermato.</u>
Art. 2.2.14	<u>Confermato.</u>
Art. 2.2.15	<p><u>Modificato e integrato.</u> Al comma 2° i riferimenti sono al D.lgs. 490/99. Al comma 6°, terzo punto, è aggiunta la norma che consente la realizzazione di costruzioni accessorie seminterrate senza che le stesse costituiscano superficie coperta; si conferma in questo modo l'ammissibilità già prevista nella vigente normativa alla definizione di 'superficie coperta' ora modificata dal Regolamento Edilizio tipo.</p>
Art. 2.2.16	<p><u>Aggiunto.</u> Nuovo articolo per normare il recupero abitativo dei sottotetti a fini residenziali, ai sensi della LR 21/98.</p>
Art. 2.2.17	<p><u>Aggiunto.</u> Nuovo articolo per normare il recupero funzionale dei rustici a fini residenziali, ai sensi della LR 9/03.</p>
Art. 2.3.1	<p><u>Sostituito.</u> Pur non modificando le categorie urbanistiche già definite, il nuovo articolo assume titolazione di 'Destinazioni d'uso' ed è strutturato secondo le definizioni dell'art. 8 della LR 19/99.</p>

Art. 2.3.2	<u>Aggiunto.</u> Nuovo articolo per normare i mutamenti delle destinazioni d'uso, ai sensi della LR 19/99. Assume, con le nuove precisazioni dei commi 3°, 4° e 5°, tutto quanto già normato dal vigente art. 2.3.1 d'identica titolazione (ex comma 3° ora comma 1°, ex comma 4° e 5° ora comma 2°, ex comma 6°, 7° e 8° ora comma 6°, 7° e 8°).
Art. 2.3.3	<u>Aggiunto.</u> Nuovo articolo per normare la variazione essenziale al progetto approvato, ai sensi della LR 19/99.
Art. 2.4.1	<u>Integrato.</u> Alla fine del 1° comma è aggiunto il rinvio al Regolamento Edilizio.
Art. 2.4.2	<u>Modificato e integrato.</u> Si stralcia la seconda parte del 1° comma (sistemazione dell'area) e il 2° comma (mantenimento del verde) ora normate dal Regolamento Edilizio. Il nuovo comma 3° è norma di rinvio al Regolamento Edilizio.
Art. 2.4.3	<u>Modificato.</u> Con riferimento a quanto già disciplinato dal Regolamento Edilizio, si stralcia dal titolo il termine '.. insegne' e il comma 9° e le caratteristiche costruttive ed i materiali previsti per le recinzioni di cui ai commi 6°, 7° e 8°. Si modifica il comma 9°, ora 6°, con norma di rinvio al Regolamento Edilizio.
Art. 2.4.4	<u>Modificato.</u> Con riferimento a quanto già disciplinato dal Regolamento Edilizio, si stralciano dal titolo i termini '.. accessi alle autorimesse' e i commi 6°, 7° e 8°. Al comma 5° i riferimenti sono al D.lgs. 490/99. Il nuovo comma 6° contiene norma di rinvio al Regolamento Edilizio.
Art. 3.1.1	<u>Confermato.</u> Resta confermato lo stralcio dell'area per attrezzature sanitarie, intervenuto con variante n. 1 (variante parziale) e sua riclassificazione per usi produttivi.
Art. 3.2.1	<u>Modificato.</u> Sono attribuite le esatte sigle di classificazione stabilite dal codice della strada e dal suo regolamento di attuazione al fine di evitare ogni equivoco interpretativo; sono modificate le diciture da statale a regionale per i tipi interessati; sono stralciate le parti già previste e ricomprese nel Regolamento Edilizio (strade a fondo cieco); è inserita la definizione di strada di servizio come da definizione del codice della strada. Al comma 10° il testo '.. singole domande di autorizzazione o concessione edilizia.' è sostituito con '.. singole istanze.'
Art. 3.2.2	<u>Confermato.</u>
Art. 3.2.3	<u>Modificato.</u> Aggiunto, in calce al comma 1°, nuove disposizioni per esplicitare i caratteri, le modalità attuative, la reiterazione dei vincoli preordinati all'esproprio delle aree ad uso pubblico.

Art. 3.2.4	<u>Confermato.</u>
Art. 3.2.5	<u>Confermato.</u>
Art. 3.3.1	<u>Confermato.</u>
Art. 3.3.2	<u>Confermato.</u>
Art. 3.3.3	<u>Confermato.</u>
Art. 3.3.4	<u>Confermato.</u>
Art. 3.3.5	<u>Modificato.</u> Al comma 16°, relativamente agli interventi connessi con l'ambito di Palazzo Caroelli, si stralciano le lettere d) ed e) non più necessarie a seguito riclassificazione di quota parte dell'area; è aggiunta nuova lettera d) per disciplinare l'area di pertinenza, successivo riordino dei periodi.
Art. 3.3.6	<u>Confermato.</u>
Art. 3.3.7	<u>Modificato e integrato.</u> Le modificazione e integrazioni sono relative alle ex aree agricole nell'abitato riclassificate in variante. Aggiunto, alla fine del comma 1° '... sono comprese anche le ex aree agricole nell'abitato'. Aggiunta, alla fine del comma 7°, la seguente precisazione '... nel caso di destinazioni d'uso agricole, non sono ammessi ampliamenti'. Aggiunto, alla fine del comma 8° '... o unitaria concessione edilizia convenzionata (C.C.)'. Aggiunto comma 17° per normare cessione aree a standard nell'area a C.C.
Art. 3.3.8	<u>Modificato.</u> Stralciata la seconda parte del primo periodo del comma 5° ove sono richiamati i disposti dell'art. 17 della LR 56/77 s.m.i., ora modificato. Aggiunto al comma 8° e 9° il richiamo alle 'concessioni convenzionate'.
Art. 3.3.9	<u>Modificato.</u> Stralciata la seconda parte del comma 5° ove sono richiamati i disposti dell'art. 17 LR 56/77 s.m.i., ora modificato.
Art. 3.3.10	<u>Confermato.</u>
Art. 3.4.1	<u>Confermato.</u>
Art. 3.4.2	<u>Modificato.</u> Al comma 3°, lettera a), si riducono a 150 mq le ammissibilità per attività commerciali (di vendita) equiparandole a esercizi di vicinato come da nuove disposizioni in materia di adeguamento della rete commerciale. Stralciata la seconda parte del comma 6° ove sono richiamati i disposti dell'art. 17 della LR 56/77 s.m.i., ora modificato.

	<p>Stralciato il comma 15° che risulta essere un refuso derivante dalla variante in itinere' redatta in sede di nuovo PRGC.</p> <p>Aggiunto il nuovo comma 16° per regolamentare eventuali modificazioni 'sostanziali' nelle aree produttive nell'abitato identificate con la lettera < R >.</p>
Art. 3.4.3	<p><u>Modificato e integrato.</u> Al comma 3°, lettera a), si riducono a 150 mq le ammissibilità per attività commerciali (di vendita) equiparandole a esercizi di vicinato, come da nuove disposizioni in materia di adeguamento della rete commerciale.</p> <p>Al comma 5° si riconosce la possibilità, nei casi previsti, di procedere con concessione convenzionata (da variante parziale 1); si stralcia la seconda parte del comma 5° ove sono richiamati i disposti dell'art. 17 della LR 56/77 s.m.i., ora modificato.</p> <p>Al comma 7°, ottavo punto, si riporta dopo ' .. urbanistico esecutivo ..' il testo '.. o di concessione convenzionata ..'.</p> <p>Si integra l'articolo con il comma 12° (finalizzato a disciplinare gli interventi area ex Adimar a seguito variante parziale 1) e il comma 13° (finalizzato a disciplinare gli interventi in area inserita con variante parziale 1).</p>
Art. 3.5.1	<p><u>Modificato e integrato.</u> Al comma 4° è inserita norma di rinvio all'art. 3.5.4 per disciplinare le attività commerciali al dettaglio. Sono stralciati i commi 5° e 6° ora normati dal nuovo art. 3.5.4.</p>
Art. 3.5.2	<p><u>Modificato e integrato.</u> Modificato il comma 2° per il recepimento delle nuove disposizioni commerciali al dettaglio.</p> <p>Stralciata la seconda parte del comma 5° ove sono richiamati i disposti dell'art. 17 della LR 56/77 s.m.i., ora modificato.</p> <p>Modificati al comma 6° i riferimenti agli articoli richiamati.</p> <p>Integrato il comma 8° ove disciplina gli impianti di distribuzione di carburante con riferimento alla D.G.R. 31.01.2000 n. 48-29266.</p>
Art. 3.5.3	<p><u>Modificato.</u> Stralciata la seconda parte del comma 5° ove sono richiamati i disposti dell'art. 17 della LR 56/77 s.m.i., ora modificato.</p>
Art. 3.5.4	<p><u>Aggiunto.</u> Nuovo articolo per normare la 'Disciplina per l'insediamento del commercio su aree private'.</p>
Art. 3.6.1	<p><u>Modificato e integrato.</u> Al comma 7° i nuovi riferimenti sono ai programmi regionali e provinciali in quanto la LR 35/84 non è più operativa.</p> <p>Modificato al comma 10° il termine 'concessioni' in 'interventi'.</p> <p>Aggiunto al comma 12°, per quanto concerne l'atto d'impegno, il riferimento allo schema contenuto nel Regolamento Edilizio.</p>
Art. 3.6.2	<p><u>Confermato.</u></p>
Art. 3.6.3	<p><u>Integrato.</u> Aggiunta, alla fine del comma 4°, l'ammissibilità di ospitare nei volumi esistenti attività espositive - documentarie connesse con l'agricoltura e le sue modificazioni locali.</p>

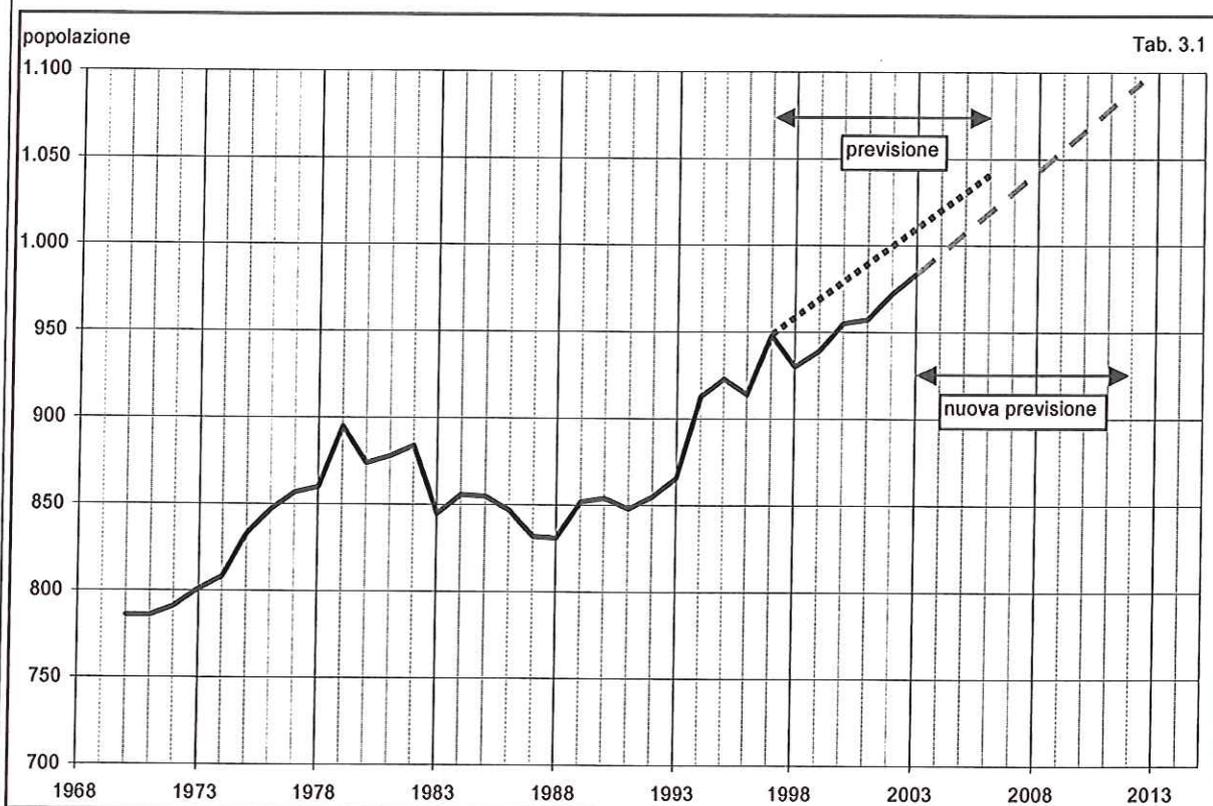
Art. 4.1.1	<u>Modificato.</u> Stralciato comma 3° le cui disposizioni sono riformulate nei nuovi articoli predisposti (art. 4.1.2, 4.1.3, 4.1.4, 4.1.5, 4.1.6).
Art. 4.1.2	<u>Stralciato.</u>
Art. 4.1.3	<u>Stralciato.</u>
Art. 4.1.4	<u>Stralciato.</u>
Art. 4.1.2	<u>Nuovo.</u> Esplicita e disciplina la natura delle classi di pericolosità geomorfologica e d' idoneità all' utilizzazione urbanistica.
Art. 4.1.3	<u>Nuovo.</u> Disciplina le indagini geologiche e geotecniche a corredo dei progetti di opere pubbliche e private.
Art. 4.1.4	<u>Nuovo.</u> Esplicita e disciplina le norme generali di carattere geoidrologico.
Art. 4.1.5	<u>Nuovo.</u> Disciplina le classi d' idoneità geomorfologica alla utilizzazione urbanistica.
Art. 4.1.6	<u>Nuovo.</u> Disciplina le aree di salvaguardia delle opere di captazione.
Art. 4.2.1	<u>Confermato.</u>
Art. 4.2.2	<u>Confermato.</u>
Art. 4.2.3	<u>Confermato.</u>
Art. 4.2.4	<u>Confermato.</u>
Art. 4.2.5	<u>Modificato.</u> Al comma 2° lettera a) sono portati gli adeguamenti e il rinvio alle prescrizioni del nuovo art. 4.1.6.
Art. 4.2.6	<u>Aggiunto.</u> Nuovo articolo per normare la 'Classificazione acustica del territorio'.
Art. 4.3.1	<u>Modificato e integrato.</u> Al comma 1° i riferimenti sono al D.lgs. 490/99. Integrato il comma 2° per disciplinare la richiesta di preventivo parere agli Organi anche ai sensi dell' art. 40 LR 56/77 s.m.i.
Art. 4.3.2	<u>Integrato.</u> Inserita ultima parte del comma 3° finalizzata a prescrivere il parere alla Commissione ex art. 91 bis.
Art. 4.3.3	<u>Modificato e integrato.</u> Al comma 2°, seconda parte, inserito nuovo testo per disciplinare nello specifico i livellamenti e gli spianamenti.

	Aggiunto nuova comma 6° e 7° per disciplinare le pratiche culturali nell'abitato e nelle zone a margine dello stesso.
Art. 4.3.4	<u>Modificato e integrato.</u> Soppresso il comma 5°, finalizzato a disciplinare gli interventi tra area a servizi sanitari e area agricola di salvaguardia, ora non più necessari per stralcio area destinata a servizi sanitari.
Art. 4.3.5	<u>Confermato.</u>
Art. 5.1.1	<u>Confermato.</u>
Art. 5.1.2	<u>Confermato.</u>
Art. 5.1.3	<u>Confermato.</u>
Art. 5.1.4	<u>Modificato.</u> A seguito nuove disposizioni legislative (testo unico edilizia e Regolamento Edilizio), sono stralciate le parti di specificazione dei diversi titoli abilitativi non più in vigore. Resta solo il richiamo alla concessione convenzionata specificatamente prevista dalla LR 56/77.
Art. 5.1.5	<u>Confermato.</u>
Art. 5.2.1	<u>Modificato.</u> Al comma 1°, in merito alla disciplina delle varianti, è stralciato il riferimento alla legge 1/78 in quanto soppresso dal testo unico per gli espropri; sono aggiunti i riferimenti alle leggi in materia per procedere in variante al PRGC. Si stralcia il comma 2°, sempre relativo alla legge 1/78, e alla Circolare 16/URE non più operativa.
Art. 5.2.2	<u>Modificato.</u> Al comma 1° lettera b) vengono modificati i richiami alle concessioni e autorizzazioni con il termine 'titoli abilitativi' mantenendo quello di 'concessione convenzionata'.
Art. 5.2.3	<u>Stralciato.</u> Avendo il Comune approvato il Regolamento Edilizio tipo, tali prescrizioni non sono più necessarie.
Art. 5.2.4	<u>Confermato.</u> Assume il numero 5.2.3.
<u>NOTA BENE:</u>	Senza alcun specifico richiamo contenuto nei punti precedenti, i termini ricorrenti nella normativa vigente di 'Sindaco, Ufficio Tecnico Comunale' e simili sono stati sostituiti, secondo i casi, con il termine 'Autorità comunale, il dirigente o il responsabile, l'Organo competente'; così come i termini 'concessione, autorizzazione' sono sostituiti con i termini 'titoli abilitativi' o con 'intervento edilizio diretto'. Essi derivano dalla nuova e diversa terminologia assunta dal Regolamento Edilizio tipo, dal testo unico per l'edilizia e per gli espropri, dall'ordinamento vigente degli enti locali.

6 DIMENSIONAMENTO DEL PIANO

6.1 IPOTESI DI CRESCITA DEMOGRAFICA

Preliminare per pianificare le necessità è la formulazione di un quadro sull'ipotesi di crescita demografica nel Comune; la crescita della popolazione è anche direttamente correlata con le dinamiche in atto d'assetto e sviluppo dei settori e delle attività produttive e economiche. In forza di ciò, tenuto conto anche della movimentazione in entrata di nuove forze lavoro presso le aziende locali e del trend positivo occupazionale nei vari settori, nell'ipotesi di crescita sono state tenute in considerazione le linee di tendenza prima richiamate e l'andamento verificatosi negli ultimi decenni.



La prima curva (linea a tratti brevi rossi) rappresenta la previsione definita in sede di formazione del nuovo PRGC (periodo 1997 – 2006).

La seconda curva (linea intera blu) rappresenta l'andamento della crescita (fino al 2003).

La terza curva (linea a tratti verdi) rappresenta la nuova previsione definita dalla presente variante per il prossimo decennio (periodo 2003 – 2012).

La lettura di tali andamenti e le valutazioni d'ordine generale che investono la comunità di Garbagna Novarese, portano a formulare le seguenti ipotesi d'andamento demografico:

- a) in considerazione dell'andamento della popolazione residente, degli indici di natalità, di mortalità, di immigrazione e di emigrazione, si ipotizza un significativo aumento della popolazione per fenomeni naturali ed un più sostenuto aumento per fenomeni migratori, questi ultimi caratterizzati prevalentemente da movimenti per interi nuclei familiari (con incidenza quindi nel medio periodo);

- b) in considerazione dell'andamento delle famiglie e della formazione di nuove coppie verificatosi nell'ultimo periodo, si ipotizza un discreto aumento della popolazione a seguito della formazione di nuovi nuclei familiari e/o per sdoppiamento degli stessi (con incidenza, anche questi, nel medio periodo);
- c) in considerazione delle nuove prospettive economiche e di insediamento che il piano delinea, e per un auspicabile miglioramento della qualità della vita, si ipotizza un discreto aumento della popolazione, soprattutto determinato da soggetti giovani, conseguente alla ricerca di livelli occupazionali, residenziali e di servizio non reperibili altrove.

Per la stima della popolazione, prevista per i prossimi dieci anni (2003 - 2012 compresi), si è proceduto considerando la serie storica relativa agli ultimi trent'anni (periodo compreso tra gli anni 1970 e 2002).

È un tratto significativo che evidenzia complessivamente un andamento della comunità locale non soggetto a particolari fenomeni sociali; non sono state considerate per la proiezione sezioni storiche più lontane nel tempo in quanto le stesse sono state condizionate da avvenimenti, non solo locali, non confrontabili con l'attuale situazione. Dall'analisi è desunto un andamento medio che, con i dovuti aggiustamenti, è applicato al prossimo decennio.

Analizzando il grafico si nota che è formato da sequenze di valori crescenti per l'intera estensione (con andamento costante).

Fermo restando le analisi di tendenza, verificate anche in relazione della curva di regressione, del tasso di crescita positivo/negativo, considerando i presupposti sopra citati ed i fenomeni in atto, soprattutto quelli di migrazione in ingresso, si possono ragionevolmente ipotizzare incrementi medi pari a circa il 12,00‰ della popolazione attuale (972) con un traguardo massimo al 2.012 di:

120 nuovi abitanti = 1.092 abitanti

con un andamento simile a quello verificatosi nelle serie storiche considerate. A tale aumento corrispondono mediamente 50 nuovi nuclei familiari in relazione al parametro attuale, ormai consolidato, di 2,45 componenti medi per famiglia.

A questi si aggiungono, in considerazione della formazione di nuovi nuclei familiari e nuove coppie (sdoppiamento del nucleo, potenzialità di nascite, nuovi ingressi, ecc.), 50 nuove coppie (5 per anno) di cui l'80% fissa la residenza nel comune (in base all'andamento verificato negli ultimi anni) e quindi 40 nuove potenziali coppie residenti ogni anno; in merito, il fenomeno è stato analizzato nel dettaglio con conferma complessiva dell'andamento di crescita anche se con progressione non lineare.

È evidente che questa previsione è valida a condizione che il tipo di evoluzione, connessa con i fattori economici e sociali locali, si consolidi nel prossimo futuro ed è da intendere come ipotesi massima di sviluppo da considerare nel dimensionamento del piano.

La stima della popolazione al 2012, pari in valore assoluto a 120 nuovi abitanti e nuove 40 coppie (200 probabili residenti aggiuntivi), vengono assunti per la determinazione del fabbisogno abitativo (vani), della capacità insediativa (abitanti teorici) e della quantità e qualità dei servizi pubblici da reperire (mq/abitanti teorici).

6.2 CALCOLO DEI FABBISOGNI ABITATIVI RESIDENZIALI

La valutazione del fabbisogno residenziale ha come riferimento fondamentale lo standard residenziale, vale a dire il rapporto tra dimensione e consistenza delle abitazioni, delle famiglie e suoi componenti nell'ambito comunale. Tale rapporto, che si modifica continuamente a seguito delle variazioni del numero di abitanti, del numero e della composizione delle famiglie, del numero di alloggi e di vani costituenti il patrimonio residenziale, ha avuto un notevole innalzamento negli ultimi anni anche di fronte alla riduzione della dimensione media dei nuclei familiari determinando, di fatto, un modello abitativo della realtà locale.

Il calcolo del fabbisogno residenziale, ed il conseguente dimensionamento, è effettuato 'obbligatoriamente' con i criteri definiti ed adottati in sede di predisposizione del nuovo piano regolatore per omogeneità e razionalità; considera la dinamica edilizia in atto (dalla predisposizione del nuovo piano regolatore ad oggi con le modificazioni intervenute) e, principalmente, le seguenti componenti:

a) INCREMENTO DEMOGRAFICO

Nei termini e con le analisi indicate al punto precedente.

b) STANDARD RESIDENZIALE

Dai confronti effettuati si evidenzia la tendenza in atto di un forte innalzamento dello standard residenziale; in particolare il rapporto tra vani per alloggio e tra componenti per famiglia è andato negli ultimi 20 anni aumentando per i primi e diminuendo per i secondi, compreso l'indice di affollamento medio conseguente, stabilizzandosi nell'ultimo periodo:

anno	occupati		non occupati		totale		dati demografici		standard residenziale su occupati		
	vani	alloggi	vani	alloggi	vani	alloggi	abitanti	famiglie	vani/al	vani/ab	ab/vani
1951	788	311	4	3	792	314	1.121	310	2,53	0,70	1,42
1961	904	314	15	7	919	321	973	328	2,88	0,93	1,08
1971	1.052	315	22	9	1.074	324	784	368	3,34	1,34	0,75
1981	1.302	318	36	10	1.338	328	878	443	4,09	1,48	0,67
1991	1.454	335	42	11	1.496	346	848	512	4,34	1,71	0,58
1996	1.577	386	223	55	1.800	441	914	564	4,09	1,73	0,58
2002	1.765	433	210	52	1.975	485	972	395	4,08	1,82	0,55

non essendo ipotizzabile, almeno in tempi brevi, una variazione forzata dello standard residenziale e dei modelli abitativi esistenti, i calcoli che interessano quantità di vani per unità alloggio saranno parametrizzati a detti standards apportando le necessarie correzioni, soprattutto nelle aree di completamento e nuova edificazione, al fine di contenere l'espansione insediativa e non compromettere ampie quantità di suolo.

c) CONDIZIONI DI SOVRAFFOLLAMENTO E SUB - STANDARD

Quota parte degli alloggi esistenti è in condizioni di sovraffollamento; s'identificano con porzioni del tessuto edificato più antico e in parte degradato.

Inoltre una quota parte del patrimonio residenziale esistente non è relazionato con lo standard abitativo riscontrato di 4 vani minimi per alloggio; esso è identificabile nelle unità residenziali di piccola dimensione (1 - 2 vani) con evidenti carenze distributive e funzionali da rimuovere. Non significativo è il fenomeno della coabitazione:

- risultano 25 alloggi sovraffollati con 70 vani; 70 vani da prevedere
- alloggi sub - standard: risultano 10 alloggi da 2 vani e 50 alloggi da 3 vani; 70 vani necessari.

d) CONDIZIONI DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Quota parte del patrimonio edilizio deve essere sottoposto ad interventi, in alcuni casi radicali, di adeguamento statico, distributivo, igienico, manutentivo.

In relazione all'andamento verificatosi negli ultimi anni, relativo ad interventi edilizi di ristrutturazione ed adeguamento del patrimonio esistente che ha interessato quota parte degli alloggi più datati, si rileva che:

- adeguamento igienico - strutturale - distributivo: perdita del 25% dei vani costruiti prima del 71 pari a 1.022 (1 vano per ogni alloggio); 255 vani da perdere
- edifici fatiscenti - irrecuperabili: perdita del 50% dei vani esistenti pari a 216; 108 vani da perdere.

e) VANI AGGIUNTIVI DI NUOVA EDIFICAZIONE

Il fabbisogno abitativo residenziale aggiunto è stimato sulla presumibile richiesta di nuovi vani per l'aumento previsto della popolazione, per fenomeni di sdoppiamento dei nuclei e formazione di nuovi nuclei familiari; esso è dato dalla somma dei seguenti valori:

- il numero dei vani necessario per far fronte all'incremento della popolazione e per ospitare i nuovi nuclei familiari nei prossimi 10 anni ipotizzando di assegnare per ogni abitante previsto un fabbisogno teorico di 4 vani; il valore ha rispondenza con la realtà locale ove gli alloggi, anche con 1 componente, dispongono di almeno 4 vani;
- incremento della popolazione: 10 anni, 4 vani/abitante): 480 vani da prevedere
- formazione nuovi nuclei fam.: 10 anni, 4 vani/nucleo: 160 vani da prevedere

Risulta, alla fine, la seguente tabella di fabbisogni:

1) fabbisogno pregresso	(70+70+255+108)	=	503
2) fabbisogno aggiuntivo	(480+160)	=	640

Considerato che l'attuale patrimonio abitativo è composto da 1.975 vani totali, che per portarlo a regime di standard residenziale sono previste varie modalità di intervento (recupero dei vani non utilizzati, interventi di ristrutturazione, recupero e trasformazione dei volumi esistenti) che determineranno congiuntamente la perdita di un numero di vani e che saranno realizzati nuovi vani, si prevede:

- 363 vani persi	+ 1.975 vani esistenti	
+ 780 vani aggiuntivi	- 363 vani persi	
-----	+ 780 vani aggiuntivi	
+ 417 vani totali in incremento	-----	
	+ 2.392 vani totali previsti	(+ 21,11% esistente)

In base a tali elaborazioni, si è proceduto a localizzare le aree necessarie e a determinare, con l'applicazione dei parametri volumetrici, la nuova volumetria, gli abitanti, i vani, al fine di verificare le ipotesi prima enunciate. Dal progetto di variante risulta il seguente quadro:

- 372 vani persi	+ 1.975 vani esistenti	
+ 973 vani aggiuntivi	- 372 vani persi	(- 18,83% esistente)
-----	+ 973 vani aggiuntivi	(+ 50,73% esistente)
+ 601 vani totali in incremento	-----	
	+ 2.576 vani totali previsti	(+ 30,43% esistente)

Il progetto preliminare di variante localizza varie aree normative che, a regime, porteranno ad una consistenza di 2.576 vani. Il numero di vani previsti risulta maggiore rispetto al numero di vani di fabbisogno (dimensionamento complessivo del piano). L'aumento è tuttavia compensato con un elevato quantitativo di aree a standards.

Avendo come riferimento la dinamica edilizia, di cui si è illustrato nel Capitolo 3.3, e tenuto conto delle trasformazioni previste, prevalentemente con cambio di destinazione d'uso delle aree, e dei nuovi inserimenti, per il settore residenziale si configura il seguente quadro:

	DA	A	Sup.T. mq	Volume residenza mc	Volume resid. inut. mc	Volume annessi mc	Volume altre attività mc	Vani n	Vani non occ. n	Abitant n
1	Nucleo antico P1	Aree resid. completamento	3.745,00							
2	Aree a verde privato	Aree resid. esistenti	574,04							
3	Aree a verde privato	Aree resid. completamento	4.402,05							
4	Aree a verde privato	Aree resid. completamento	2.087,97							
5	Aree a verde privato	Aree resid. completamento	776,28							
6	Aree a verde privato	Aree resid. completamento	1.709,45							
7	Aree industriali	Aree resid. esistenti	729,19							
8	Aree agricole	Aree a verde privato	17.435,22							
9	Aree agricole nell'abitato	Aree resid. trasformazione	3.771,00		600,00		5.290,00		8	
10	Aree agricole nell'abitato	Aree resid. trasformazione	2.502,00				2.096,00			
11	Aree agricole nell'abitato	Aree resid. trasformazione	1.839,00	588,00			2.214,00	4		2
12	Aree resid. nuova edific.	Aree resid. esistenti	5.828,00	4.662,00		696,48		44		31
13	Aree resid. completamento	Aree resid. esistenti	19.205,14	12.789,54		1.506,83		121		85
	Totali		64.604,34	18.039,54	600,00	2.203,31		169		118

Il seguente quadro sintetizza differenze di consistenza e contenuti, per aree omogenee, della variante:

CONSISTENZE DA PIANO E VARIANTE			da piano	variante	saldo
1	Nucleo antico	mq	34.491	30.746	-3.745
2	Aree residenziali esistenti	mq	150.591	177.087	26.496
3	Aree residenziali di trasformazione e completamento	mq	18.929	27.041	8.112
4	Aree residenziali di completamento	mq	67.155	61.731	-5.424
5	Aree residenziali di nuovo impianto	mq	19.591	13.763	-5.828
6	Aree residenziali di nuovo impianto PEEP	mq	10.125	10.125	0
7	Aree a verde privato	mq	51.686	58.511	6.825
	Totali		352.568	379.004	26.436

Si rinvia al Capitolo 6.4 per la dotazione di aree a standard e al Capitolo 6.5 per quanto concerne il dimensionamento delle aree produttive. Tutti i conteggi derivano dalla situazione da piano aggiornato ai dati della Variante n. 1 e, ovviamente, alla dinamica insediativa rilevata. I dati tengono conto anche delle modificazioni intervenute a seguito accoglimento osservazioni di cui alla tabella del Cap. 7.1.

6.3 CALCOLO DELLA CAPACITÀ INSEDIATIVA RESIDENZIALE

La capacità insediativa residenziale teorica esprime, come concetto, il numero degli abitanti (teoricamente) insediabili sul territorio nell'ipotesi della massima utilizzazione ai fini abitativi di tutti gli immobili esistenti di cui il piano consente la destinazione residenziale, nell'ipotesi che tutti i nuovi interventi di carattere residenziale siano attuati.

Il criterio assunto deve obbligatoriamente essere quello adottato in sede di predisposizione del nuovo piano regolatore per omogeneità e razionalità; definire ed assumere in questa sede altri criteri comporta infatti una rilettura complessiva dei fenomeni urbani della realtà locale.

Si sottolinea tuttavia il carattere astratto e convenzionale del parametro abitanti - vani teorici che non rappresenta affatto la previsione di popolazione residente, ma solo il dimensionamento teorico del piano.

NUCLEO ANTICO: AMBITI CON EDIFICI DI PREGIO**a) SITUAZIONE ESISTENTE:**

Superficie totale delle aree	mq	450
Volume residenziale e annessi	mc	0
Volume residenziale inutilizzato	mc	0
Volume casseri e inutilizzato	mc	0
Volume ad altre destinazioni (commerciale, terziario, di servizio)	mc	4.950
Volume totale	mc	<u>4.950</u>
Abitanti	n	0
Vani residenziali occupati	n	0
Vani residenziali non occupati	n	0
Vani totali	n	<u>0</u>
Vani persi per adeguamenti	n	0
Vani persi per condizione irrecuperabile	n	0
Vani a regime di standard residenziale	n	<u>0</u>
Vani per sovraffollamento	n	0
Vani per sub-standard	n	0
Indice fondiario medio esistente	mc/mq	0,00
Volume massimo edificabile	mc	esistente
Indice di affollamento rilevato	ab/vano	0,00
Indice di affollamento di progetto	ab/vano	0,00
Indice volumetrico rilevato	mc/vano	0,00
Indice volumetrico di progetto	mc/vano	0,00
Indice abitativo volumetrico rilevato	mc/ab	0,00
Indice abitativo volumetrico di progetto	mc/ab	0,00

b) PREVISIONI DEL PRGC:

Si prevede il mantenimento della situazione esistente.

Non sono presenti vani di tipo residenziale.

Altri edifici con uguale classificazione sono ricompresi negli ambiti di recupero B; i dati quantitativi sono pertanto riportati e computati nella specifica scheda.

NUCLEO ANTICO: AMBITI DI EPOCA RECENTE**a) SITUAZIONE ESISTENTE:**

Superficie totale delle aree	mq	9.050
Volume residenziale e annessi	mc	17.712
Volume residenziale inutilizzato	mc	0
Volume casseri e inutilizzato	mc	3.162
Volume ad altre destinazioni (commerciale, terziario, di servizio)	mc	675
Volume totale	mc	<u>21.549</u>
Abitanti	n	67
Vani residenziali occupati	n	123
Vani residenziali non occupati	n	0
Vani totali	n	<u>123</u>
Vani persi per adeguamenti	n	30
Vani persi per condizione irrecuperabile	n	4
Vani a regime di standard residenziale	n	<u>89</u>
Vani per sovraffollamento	n	23
Vani per sub-standard	n	18
Indice fondiario medio esistente	mc/mq	2,38
Volume massimo edificabile	mc	esistente
Indice di affollamento rilevato	ab/vano	0,54
Indice di affollamento di progetto	ab/vano	0,70
Indice volumetrico rilevato	mc/vano	144,00
Indice volumetrico di progetto	mc/vano	105,00
Indice abitativo volumetrico rilevato	mc/ab	264,36
Indice abitativo volumetrico di progetto	mc/ab	150,00

b) PREVISIONI DEL PRGC:

Si prevede il mantenimento della situazione esistente.

Non sono presenti vani non occupati.

Le volumetrie residenziali dovranno essere adeguate con perdita di vani 34 e i vani necessari per eliminare il sovraffollamento e la condizione sub-standard (23+18) pari a 41 si ricaveranno in parte da interventi di recupero e trasformazione dell'esistente, in parte dal totale recupero dei casseri e dei volumi inutilizzati.

La quota per altre destinazioni è quella esistente e pari a mc 675.

La capacità insediativa residenziale è data da 78 vani a regime e da 59 abitanti teorici.

NUCLEO ANTICO: AMBITI DI RECUPERO A**a) SITUAZIONE ESISTENTE:**

Superficie totale delle aree	mq	5.637
Volume residenziale e annessi	mc	5.917
Volume residenziale inutilizzato	mc	1.420
Volume casseri e inutilizzato	mc	1.462
Volume ad altre destinazioni (commerciale, terziario, di servizio)	mc	160
Volume totale	mc	<u>8.959</u>
Abitanti	n	24
Vani residenziali occupati	n	49
Vani residenziali non occupati	n	16
Vani totali	n	<u>65</u>
Vani persi per adeguamenti	n	15
Vani persi per condizione irrecuperabile	n	11
Vani a regime di standard residenziale	n	<u>39</u>
Vani per sovraffollamento	n	12
Vani per sub-standard	n	8
Indice fondiario medio esistente	mc/mq	1,59
Volume massimo edificabile	mc	esistente
Indice di affollamento rilevato	ab/vano	0,49
Indice di affollamento di progetto	ab/vano	0,70
Indice volumetrico rilevato	mc/vano	120,76
Indice volumetrico di progetto	mc/vano	105,00
Indice abitativo volumetrico rilevato	mc/ab	246,54
Indice abitativo volumetrico di progetto	mc/ab	150,00

b) PREVISIONI DEL PRGC:

Si prevede il mantenimento della situazione esistente.

I vani non utilizzati corrispondono alla volumetria in cattive condizioni.

Tali volumetrie dovranno essere adeguate con perdita di vani 26 e i vani necessari per eliminare il sovraffollamento e la condizione sub-standard (12+8) pari a 20 si ricaveranno in parte da interventi di recupero e trasformazione dell'esistente e in parte con il recupero totale, viste le ridotte quantità in gioco, dei volumi a casseri e inutilizzato.

La quota per altre destinazioni è quella esistente e pari a mc 160.

La capacità insediativa residenziale è data da 39 vani a regime e da 40 abitanti teorici.

NUCLEO ANTICO: AMBITI DI RECUPERO B

a) SITUAZIONE ESISTENTE:

Superficie totale delle aree	mq	15.609
Volume residenziale e annessi	mc	2.154
Volume residenziale inutilizzato	mc	4.295
Volume casseri e inutilizzato	mc	12.574
Volume ad altre destinazioni (commerciale, terziario, di servizio)	mc	0
Volume totale	mc	<u>19.023</u>
Abitanti	n	9
Vani residenziali occupati	n	20
Vani residenziali non occupati	n	29
Vani totali	n	<u>49</u>
Vani persi per adeguamenti	n	0
Vani persi per condizione irrecuperabile	n	0
Vani a regime di standard residenziale	n	<u>49</u>
Vani per sovrappollamento	n	0
Vani per sub-standard	n	0
Indice fondiario medio esistente	mc/mq	1,22
Volume massimo edificabile (indice territoriale = 1,50)	mc	23.414
Indice di affollamento rilevato	ab/vano	0,45
Indice di affollamento di progetto	ab/vano	0,70
Indice volumetrico rilevato	mc/vano	107,70
Indice volumetrico di progetto	mc/vano	105,00
Indice abitativo volumetrico rilevato	mc/ab	239,33
Indice abitativo volumetrico di progetto	mc/ab	150,00

b) PREVISIONI DEL PRGC:

Costituiscono gli ambiti per i quali sono previsti sostanziali interventi di recupero e riuso della volumetria esistente (P1, P2, P3).

In essi sono ricompresi alcuni edifici classificati di pregio per i quali sono consentiti i soli interventi di restauro e risanamento conservativo:

- palazzo Caroelli (mc 4.295) con destinazione a residenza e per altre destinazioni ammesse;
- ex stalla Borghetto (mc 2.464) con destinazione a pertinenza residenziale.

Sull'area Borghetto sono in corso di realizzazione mc. 3.813 destinati a residenza; le norme non ammettono altra volumetria residenziale su tale area.

Si sottrae pertanto dalla massima volumetria realizzabile pari a mc 23.414 la volumetria relativa:

- palazzo Caroelli (mc. 4.295)
- stalla Borghetto (mc. 2.464)
- residenze Borghetto (mc. 3.813)

per un totale di mc. 10.572; restano utilizzabili mc. 12.842 (23.414-10.572).

Si prevede di utilizzare il 50% della volumetria del palazzo Caroelli per residenza (4.292/2=2.147) che determina 20 vani e 14 abitanti teorici; la restante parte sarà destinata ad altre attività ammesse considerato che l'immobile ben si presta a tale scopo.

Si prevede che parte della volumetria di nuova realizzazione e/o di recupero venga destinata ad altre destinazioni in una percentuale media del 30% considerata la centrale posizione delle aree; risultano pertanto mc. 8.989 a residenza e 3.853 ad altri usi (12.842x30%=3.853) che determinano 86 vani e 60 abitanti teorici.

Le unità residenziali in costruzione al Borghetto determinano 36 vani e 25 abitanti teorici.

La quota per altre destinazioni è in totale pari a mc. 6.000 (2.147+3.853).

La capacità insediativa residenziale a regime è data da 142 vani (20+86+36) e 99 abitanti teorici (14+60+25).

A bilancio risultano vani 93 (142-49) e 90 abitanti teorici (99-9).

AREE RESIDENZIALI ESISTENTI

a) SITUAZIONE ESISTENTE:

Superficie totale delle aree	mq	177.087
Volume residenziale e annessi	mc	163.636
Volume residenziale inutilizzato	mc	3.688
Volume casseri e inutilizzato	mc	9.790
Volume ad altre destinazioni (commerciale, terziario, di servizio)	mc	1.917
Volume totale	mc	179.031
Abitanti	n	775
Vani residenziali occupati	n	1.238
Vani residenziali non occupati	n	42
Vani totali	n	1.280
Vani persi per adeguamenti	n	127
Vani persi per condizione irrecuperabile	n	11
Vani a regime di standard residenziale	n	1.142
Vani per sovraffollamento	n	23
Vani per sub-standard	n	25
Indice fondiario medio esistente	mc/mq	1,01
Volume massimo edificabile	mc	esistente
Indice di affollamento rilevato	ab/vano	0,63
Indice di affollamento di progetto	ab/vano	0,70
Indice volumetrico rilevato	mc/vano	132,18
Indice volumetrico di progetto	mc/vano	105,00
Indice abitativo volumetrico rilevato	mc/ab	211,14
Indice abitativo volumetrico di progetto	mc/ab	150,00

b) PREVISIONI DEL PRGC:

A parte i contenuti ampliamenti ammessi di abitazioni esistenti, è previsto il mantenimento della situazione esistente.

La volumetria residenziale inutilizzata corrisponde circa a quella dei vani non occupati.

I vani necessari per eliminare il sovraffollamento e la condizione sub-standard (23+25) pari a 48 si ricavano in parte dal recupero di vani irrecuperabili ed in parte dal recupero di vani non occupati.

I recuperi ammessi di volumetria a casseri o inutilizzata compensano i vani necessari che si perdono per adeguamenti allo standard residenziale e per la realizzazione di volumetria di pertinenza.

Non si prevedono, pur se ammesse, quote volumetriche per altre destinazioni.

La quota per altre destinazioni è quella esistente e pari a mc 1.917.

La capacità insediativa residenziale a regime è data da 1.142 vani e (710+42) 752 abitanti teorici determinati sommando agli abitanti esistenti i vani non occupati.

AREE RESIDENZIALI DI TRASFORMAZIONE E COMPLETAMENTO

a) SITUAZIONE ESISTENTE:

Superficie totale delle aree	mq	27.041
Volume residenziale e annessi	mc	14.077
Volume residenziale inutilizzato	mc	5.433
Volume casseri e inutilizzato	mc	14.439
Volume ad altre destinazioni (commerciale, terziario, di servizio)	mc	0
Volume totale	mc	<u>33.949</u>
Abitanti	n	58
Vani residenziali occupati	n	115
Vani residenziali non occupati	n	45
Vani totali	n	<u>160</u>
Vani persi per adeguamenti	n	25
Vani persi per condizione irrecuperabile	n	17
Vani a regime di standard residenziale	n	<u>118</u>
Vani per sovraffollamento	n	8
Vani per sub-standard	n	14
Indice fondiario medio esistente	mc/mq	1,26
Volume massimo edificabile (indice territoriale = 1,50)	mc	40.562
Indice di affollamento rilevato	ab/vano	0,50
Indice di affollamento di progetto	ab/vano	0,70
Indice volumetrico rilevato	mc/vano	122,41
Indice volumetrico di progetto	mc/vano	105,00
Indice abitativo volumetrico rilevato	mc/ab	242,71
Indice abitativo volumetrico di progetto	mc/ab	150,00

b) PREVISIONI DEL PRGC:

Le volumetrie residenziali esistenti dovranno essere adeguate con perdita di vani 42, pari a circa mc 5.104, e i vani necessari per eliminare il sovraffollamento e la condizione sub-standard (8+14) pari a 22 si ricaveranno da interventi di recupero e trasformazione dell'esistente.

Dalla volumetria residenziale, in uso e non in uso pari a mc 19.510, dovranno essere detratti mc 5.104 persi per adeguamenti; si hanno quindi a regime di standard residenziale (19.510-5.104) mc 14.406.

La volumetria esistente dei casseri ed inutilizzata è pari a mc 14.439. Si prevede, nel periodo di validità del piano, il recupero teorico del 50% ai fini residenziali della volumetria dei casseri. Si hanno quindi (14.439x50%) 7.219 mc che determinano 68 vani e 48 nuovi abitanti teorici.

Si determina inoltre la volumetria massima edificabile in relazione all'indice e ad essa si sottrae quella esistente (40.772-14.077=26.695). Si prevede il massimo utilizzo della volumetria ammessa considerando che il 30% di detto volume venga utilizzato per altre destinazioni ammesse dal piano.

Si hanno quindi $26.695 \times 30\% = 8.008$ mc per altre destinazioni, $18.687/105=178$ vani e 125 nuovi abitanti teorici.

A giustificazione della quota per altre destinazioni pari al 20% occorre evidenziare che le presenti aree sono distribuite in modo omogeneo all'interno delle aree residenziali già configurate e di frangia alle stesse, formano ambiti urbani residenziali di completamento del tessuto esistente e quindi con la necessità di inserire limitate quote per destinazioni d'uso commerciale, terziario, di servizio nei limiti ammessi dal piano.

La quota per altre destinazioni è pari a mc 8.008.

La capacità insediativa residenziale a regime è data da (118+68+178) 364 vani e (58+48+125) 231 abitanti teorici.

AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO

a) SITUAZIONE ESISTENTE:

Superficie totale delle aree	mq	61.731
Volume massimo edificabile (indice fondiario = 0,90 medio)	mc	55.558
Indice di affollamento di progetto	ab/vano	0,70
Indice volumetrico di progetto	mc/vano	105,00
Indice abitativo volumetrico di progetto	mc/ab	150,00

b) PREVISIONI DEL PRGC:

Quota parte di dette aree (circa mq 20.000) sono comprese nelle concessioni convenzionate in corso di attuazione.

Si prevede il massimo utilizzo della volumetria ammessa considerando che il 20% di detto volume venga utilizzato per altre destinazioni ammesse dal piano.

Si hanno quindi $55.558 \times 20\% = 11.112$ mc per altre destinazioni, $44.446/105 = 423$ vani e 296 nuovi abitanti teorici.

A giustificazione della quota per altre destinazioni pari al 20% occorre evidenziare che le presenti aree sono distribuite in modo omogeneo all'interno delle aree residenziali già configurate e di frangia alle stesse, formano ambiti urbani residenziali di completamento del tessuto esistente e quindi con la necessità di inserire limitate quote per destinazioni d'uso commerciale, terziario, di servizio nei limiti ammessi dal piano.

La quota per altre destinazioni è pari a mc 11.112.

La capacità insediativa residenziale è data da 423 vani e 296 abitanti teorici.

AREE RESIDENZIALI DI NUOVA EDIFICAZIONE PRIVATA

a) SITUAZIONE ESISTENTE:

Superficie totale delle aree	mq	13.763
Volume massimo edificabile (indice territoriale = 0,80)	mc	11.010
Indice di affollamento di progetto	ab/vano	0,70
Indice volumetrico di progetto	mc/vano	105,00
Indice abitativo volumetrico di progetto	mc/ab	150,00

b) PREVISIONI DEL PRGC:

Si prevede il massimo utilizzo della volumetria ammessa considerando che il 10% di detto volume venga utilizzato per altre destinazioni ammesse dal piano.

Si hanno quindi $11.010 \times 10\% = 1.101$ mc per altre destinazioni, $9.909/105 = 94$ vani e 66 nuovi abitanti teorici.

A giustificazione della quota per altre destinazioni pari al 10% occorre evidenziare che le presenti aree sono distribuite in modo omogeneo all'interno delle aree residenziali già configurate e di frangia alle stesse, formano ambiti urbani residenziali di completamento del tessuto esistente e quindi con la necessità di inserire limitate quote per destinazioni d'uso commerciale, terziario, di servizio nei limiti ammessi dal piano.

La quota per altre destinazioni è pari a mc 1.101.

La capacità insediativa residenziale è data da 94 vani e 66 abitanti teorici.

AREE RESIDENZIALI DI NUOVA EDIFICAZIONE PUBBLICA (PEEP)

a) SITUAZIONE ESISTENTE:

Superficie totale delle aree	mq	10.125
Volume massimo edificabile (indice territoriale = 0,80)	mc	8.100
Indice di affollamento di progetto	ab/vano	1,00
Indice volumetrico di progetto	mc/vano	100,00
Indice abitativo volumetrico di progetto	mc/ab	100,00

b) PREVISIONI DEL PRGC:

Si prevede il massimo utilizzo della volumetria ammessa e si determina il numero dei vani e degli abitanti teorici insediabili nelle aree rapportando la volumetria massima edificabile con l'indice abitativo volumetrico: $8.100/100=81$ a base di calcolo.

Non si prevedono, pur se ammesse, quote volumetriche per altre destinazioni.

La capacità insediativa residenziale è data da 81 vani e 81 abitanti teorici.

AREE AGRICOLE (RESIDENZA)

a) SITUAZIONE ESISTENTE:

Volume residenziale e annessi	mc	13.752
Abitanti	n	92
Vani residenziali occupati	n	143
Vani residenziali non occupati	n	99
Vani totali	n	242
Vani persi per adeguamenti	n	38
Vani persi per condizione irrecuperabile	n	47
Vani a regime di standard residenziale	n	157

b) PREVISIONI DEL PRGC:

Sono comprese le aree agricole nell'abitato (solo 1 area restante) e i nuclei rurali.

La residenza ammessa all'interno delle aree agricole è costituita da 94 abitanti (6 in aree nell'abitato, 86 nei nuclei rurali) 242 vani di cui 99 non occupati e in pessime condizioni. Tale patrimonio dovrà essere adeguato igienicamente e funzionalmente con la perdita presunta di 85 vani; a regime di standard residenziale risultano 157 vani.

Non si prevedono sostanziali modificazioni; è ammesso nei nuclei rurali il recupero di volumetrie esistenti ai fini residenziali. Sono presenti: cascina Bozzoletto Nuovo: mc. 1.365, cascina Bozzoletto Vecchio: mc. 294, cascina Mariina: mc. 735, cascina Moncucco: mc. 655, per un totale di mc. 3.049 che può essere recuperato ai fini residenziali con 20 vani aggiuntivi e 14 abitanti teorici.

La capacità insediativa residenziale, utilizzando nel calcolo i criteri per le aree residenziali, è data da $(157+20)$ 177 vani a regime e da un incremento di abitanti determinato sommando agli abitanti esistenti quelli previsti $(92+14)$ pari a 106 abitanti teorici.

AREE PRODUTTIVE - TERZIARIE - COMMERCIALI (RESIDENZA)

a) SITUAZIONE ESISTENTE:

Volume residenziale e annessi	mc	5.511
Abitanti	n	20
Vani residenziali occupati	n	47
Vani residenziali non occupati	n	0
Vani totali	n	47
Vani persi per adeguamenti	n	0
Vani persi per condizione irrecuperabile	n	0
Vani a regime di standard residenziale	n	47

b) PREVISIONI DEL PRGC:

La residenza ammessa all'interno delle aree produttive e terziarie è costituita da 20 abitanti e 47 vani in medio o buono stato di conservazione. Tale patrimonio non ha particolari necessità di adeguamento trattandosi in prevalenza di costruzioni recenti a tipologia a villetta.

Si ipotizza, in relazione all'andamento in corso e alle ipotesi di sviluppo formulate nel piano, che vengano realizzate ulteriori 5 residenze con la massima volumetria ammessa di mc 800 cadauna.

La capacità insediativa residenziale, utilizzando nel calcolo i criteri per le aree residenziali, è data da (47+38) 85 vani a regime e da un incremento di abitanti determinato sommando agli abitanti esistenti quelli previsti (20+26) pari a 46 abitanti teorici.

Rispetto a quanto previsto dal piano vigente, con una capacità insediativa teorica di 1.696 abitanti teorici, la variante prevede complessivi 1.767 abitanti teorici, quindi un aumento in valore assoluto di 71 unità con una percentuale del 4,18%.

6.4 SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE

In relazione alla capacità insediativa residenziale teorica, sono dimensionate le aree destinate per servizi sociali e attrezzature pubbliche.

I criteri di localizzazione di dette aree sono stati dettati dalle caratteristiche di alcune di esse, dalle particolari esigenze espresse dalla comunità, dall'osservanza delle disposizioni di legge.

La dotazione attuale di aree a servizi sociali ed attrezzature pubbliche è adeguata alle necessità della popolazione residente e verifica gli standards di legge.

Non si rileva alcun sostanziale fabbisogno pregresso come dai dati di seguito riportati:

abitanti residenti	standards di legge	prescritti	esistenti	fabbisogno	standard
972	18 mq/abitante/vano	17.496	46.888	-29.392	48,24

Assunto, a norma di legge, il numero degli abitanti teorici previsti, si ottiene:

abitanti teorici	standards di legge	prescritti	esistenti	fabbisogno	standard
1.767	18 mq/abitante/vano	31.806	46.888	-15.082	18,00

Il piano distribuisce i servizi e le attrezzature tra le varie zone con la seguente verifica:

verifica	TOTALE	esistenti	in progetto	standard
76.512 > 31.806	76.512	46.888	29.624	43,30

Si precisa che nel calcolo della dotazione, e in quello di verifica, non sono state considerate le aree per servizi ed attrezzature funzionali alle attività produttive (artigianato, commercio, ricettivo) le quali, in modo prevalente, sono sottoposte all'asservimento ad uso pubblico e quindi con limitazioni del loro reale utilizzo, fatti salvi i casi nei quali il Comune decida diversamente al fine di renderle pubbliche quali effettivi standards.

Il successivo Quadro 1 è redatto (per forma e contenuto) conforme a quella della variante '97; alcuni riferimenti numerici ad aree sono identici, altri diversi per integrazione/modificazione delle aree. I dati dimensionali sono stati aggiornati e quantificati avendo come riferimento la nuova cartografia digitale.

Ove le aree a standard sono ricomprese nei perimetri di concessioni convenzionate o piani esecutivi, il calcolo è stato effettuato come già previsto dalla normativa (volume/150 mc = abitanti insediabili con 12 mq a verde e 6 mq a parcheggio).

In alcuni casi la quota di pertinenza di standard non è stata reperita e localizzata e quindi quantificata; essa dovrà comunque, in applicazione della normativa, essere reperita alla presentazione dei progetti d'intervento.

6.5 DEFINIZIONE E CALCOLO DEI FABBISOGNI DI AREE PRODUTTIVE

La valutazione del fabbisogno di aree produttive (intendendo con tale accezione quelle industriali - artigianali ed assimilabili, comprese le aree commerciali, terziarie e ricettive) è condotta considerando i reali fabbisogni locali; in particolare:

- a) l'incremento ipotizzabile di addetti per l'aumento stimato della popolazione, ridotto al valore percentuale della popolazione attiva presente e alla quantità percentuale degli addetti ai rami considerati.
- b) l'incremento degli addetti e delle unità locali è stimato tenendo in considerazione l'aumento avvenuto negli ultimi anni e le tendenze in atto.
- c) l'incremento delle superfici esistenti per interventi in opere di adeguamento, ristrutturazione, ampliamento, completamento degli insediamenti artigianali, considera le dinamiche recenti dell'attività edilizia di settore che attestano valori percentuali prossimi a quelle messe a base di calcolo e sempre nell'ipotesi che l'attuale grado di mercato e di produzione si mantenga costante.

Con riferimento ai documenti del piano vigente (compresa Variante n. 1), risulta una quantità di aree produttive pari a:

CONSISTENZE DA PIANO E VARIANTE n. 1			da piano	da variante 2	saldo
1	Aree industriali - artigianali esistenti e di completamento	mq	101.411	100.522	- 889
2	Aree industriali - artigianali di riordino e nuovo impianto	mq	90.603	156.123	+ 65.520
3	Aree commerciali di nuovo impianto	mq	15.052	15.052	0
4	Aree per impianti ricettivi e del tempo libero	mq	19.048	19.048	0
	Totale di superficie territoriale (sup. complessiva):	mq	226.114	290.745	+ 64.631

Questo considerato, le previsioni della variante confermano le aree esistenti e le previsioni, ritenute valide per il loro utilizzo urbanistico, inserendo ulteriori mq 65.520, di cui mq 14.475 a standard, di aree industriali - artigianali di riordino e nuovo impianto.

La previsione degli standards, pari a mq 20.258 esistenti e mq 32.476 in progetto per un totale di mq 52.714; ove non direttamente localizzata nelle tavole di piano, è prescritta con apposite disposizioni normative.

7 INTEGRAZIONI E MODIFICHE PORTATE AL P. PRELIMINARE

7.1 LE OSSERVAZIONI E LE PROPOSTE AL PROGETTO PRELIMINARE

Il progetto preliminare di variante è stato adottato con deliberazione CC n. 24 in data 28.06.2003 e conseguente procedura di rito (pubblicazione, osservazioni e proposte).

Sono pervenute n. 4 osservazioni e proposte nei termini e 1 osservazione fuori termine; l'osservazione fuori termine non è stata esaminata.

Le 4 osservazioni, di cui una formulata dall'Ufficio Tecnico comunale, sono state presentate ai sensi dell'art. 15, comma 6°, della LR 56/77 s.m.i.; non sono pervenute osservazioni, né nei termini né fuori termine, ai sensi dell'art. 20 della LR 40/98 s.m.i.; non sono pervenute osservazioni e proposte da parte di Enti.

Le richieste accolte hanno determinato alcune modificazioni di dettaglio dell'azonamento, senza modificare il complessivo disegno di piano, con riclassificazione di alcune aree, un nuovo inserimento, un ridimensionamento delle aree a vocazione a parco restituite all'uso agricolo; in particolare:

Aree residenziali esistenti	in + mq	160
Aree residenziali di completamento	in + mq	1.060
Aree industriali – artigianali esistenti e di completamento	in – mq	160
Aree agricole con vocazione a parco	in – mq	51.428

Tutte le osservazioni sono state verificate sia valutando le proposte, in senso di ammissibilità e di approfondimento, sia attraverso sopralluoghi e sono state presentate e discusse in apposite riunioni tecnico - amministrative con la presenza degli estensori delle stesse.

L'osservazione formulata dal Reponsabile Area Tecnica comunale segnala, infine, alcune necessarie modificazioni da portare sia alle norme sia alla cartografia.

In particolare il recepimento delle nuove e diverse disposizioni contenute nel testo unico per gli espropri, il recepimento di approvazione di un piano esecutivo, correzioni cartografiche.

Evidenzia, inoltre, la necessità di portare alcune modificazioni di dettaglio al perimetro delle aree agricole con vocazione a parco al fine di definire il necessario coordinamento con il piano di zonizzazione acustica essendo presenti, al margine della porzione di territorio interessata, insediamenti produttivi con la necessità di predisporre 'fasce cuscinetto' tra distinte aree.

La stesura del progetto definitivo della variante di piano non contiene sostanziali modifiche al progetto preliminare. Sono stati confermati sia l'impostazione generale che gli obiettivi ed i contenuti specifici, ad ulteriore conferma di quanto enunciato nella Relazione illustrativa.

Gli elaborati cartografici urbanistici (allegati tecnici, tavole di piano) sono stati tutti aggiornati in relazione alle modificazioni apportate a seguito dell'accoglimento delle specifiche osservazioni.

Il testo definivo delle Norme Tecniche di Attuazione contiene limitate integrazioni e precisazioni a seguito accoglimento dell'osservazione del Reponsabile Area Tecnica.

Il testo definitivo della Relazione illustrativa contiene integrazioni e precisazioni ed inoltre aggiorna i dati e le quantità riportate.

Le modificazioni apportate al progetto preliminare non hanno alterato nella sostanza la distribuzione e la quantità degli standards ed il calcolo della capacità insediativa teorica.

Quadro 1 - VERIFICA DEGLI STANDARDS

	Capacità insediativa residenziale teorica: 1.767	VALORI STANDARD LEGGE REGIONALE		VALORI P.R.G.C.			DOTAZIONE per abitante mq/ab
		mq/ab	mq	Esistenti mq	Progettati mq	TOTALE mq	
1	A LIVELLO COMUNALE						
a	AREE PER L'ISTRUZIONE	3,60	6.361	1.287	1.267	2.554	1,45
b	AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE	3,60	6.361	5.589	0	5.589	3,16
c	AREE PER SPAZI PUBBLICI A PARCO, GIOCO, SPORT	9,00	15.903	35.224	17.147	52.371	29,64
d	AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI	1,80	3.181	4.788	11.210	15.998	9,05
	TOTALE	18,00	31.806	46.888	29.624	76.512	43,30
	Localizzazione			esistenti	previsti	Totale	
a1	Scuola elementare Via Matteotti			1.287	0	1.287	
a2	Scuole elementari Via Matteotti			0	1.267	1.267	
				1.287	1.267		
b1	Peso pubblico Via Matteotti			347	0	347	
b2	Palazzo Municipale Via Matteotti			965	0	965	
b3	Area attrezzata e per servizi pubblici Via Matteotti			919	0	919	
b4	Edificio comunale (posta) Via Matteotti			267	0	267	
b5	Chiesa S.Michele Via Chiesa			548	0	548	
b6	Chiesa Madonna di Campagna Via Madonna di Campagna			635	0	635	
b7	Circolo Via Matteotti			1.908	0	1.908	
				5.589	0		
c1	Verde ed attrezzature sportive Via Colombo			24.591	0	24.591	
c2	Verde Via Marconi			234	0	234	
c3	Verde Via Marconi			0	1.140	1.140	
c4	Verde ed attrezzature sportive Via Chiesa			8.490	0	8.490	
c5	Verde Via Matteotti			1.210	0	1.210	
c6	Verde in prossimità Madonna di Campagna			0	8.783	8.783	
c7	Verde in prossimità nuovo cavalcavia			0	3.666	3.666	
c8	Verde piano P2 Via Colombo			0	376	376	
c9, 10	Verde piano PE (c9 = 869 previsti, c10 = 249 esistenti)			249	869	1.118	
c11,12	Verde piano PEEP (c11 = 504 previsti, c12 = 391 previsti)			0	895	895	
c13,14	Verde (area Via Matteotti = 450 esistenti, area in fregio Cimitero = 896 previsti)			450	896	1.346	
c15,16	Verde (area PE = 128 previsti, area prossima Madonna di Campagna = 100 previsti)			0	228	228	
c17	Verde CC Via Colombo			0	294	294	
				35.224	17.147		
d1	Parcheggio campo sportivo Via Colombo			825	0	825	
d2	Parcheggio Chiesa e Cimitero Via Chiesa			770	0	770	
d3	Parcheggio Via Matteotti			582	0	582	
d4	Parcheggio Municipio Via Matteotti			1.604	0	1.604	
d5	Parcheggio Via Matteotti			175	0	175	
d6	Parcheggio Via Matteotti			460	0	460	
d7	Parcheggio in prossimità cavalcavia			0	2.004	2.004	
d8	Parcheggio stazione ferroviaria			0	4.660	4.660	
d9, 10	Parcheggio PE (d9 = 350 previsti, d10 = 372 esistenti)			372	350	722	
d11,12	Parcheggio PEEP (d11 = 200 previsti, d12 = 191 previsti)			0	391	391	
d13,14	Parcheggio PE (d13 = 357 previsti, d14 = 517 previsti)			0	874	874	
d15,16	Parcheggio (P2 = 199 previsti, P3 = 700 previsti)			0	899	899	
d17	Parcheggio CCA			0	507	507	
d18	Parcheggio in fregio Cimitero			0	522	522	
d19	Parcheggio Via Matteotti			0	810	810	
d20	Parcheggio CC Via Colombo			0	193	193	
						0	
				4.788	11.210		
				46.888	29.624	76.512	