

Regione Piemonte  
Provincia Novara

A.S.L. Novara

Legge Regionale  
n. 56  
del 05.12.1977  
successive  
modificazioni e  
integrazioni

Data di elaborazione:

MARZO 2023

Progettista:

Architetto  
Estella Ferrara  
Novara (NO)

# Comune di **GARBAGNA**

# **P.R.G.C. 2000**

## **Nuovo Piano Regolatore Generale Comunale**

### **Variante n. 8**

### **Adeguamento e aggiornamento cartografico**

(art. 17, comma 12 lettera h), L. R. 56/77 s.m.i.)

delibera C.C. n. .... del ..... divenuta esecutiva il.....

Elaborati del:

Il Sindaco

Il Segretario comunale

Il Progettista

firmato digitalmente

ARCHITETTO  
ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI,  
PAESAGGISTI E CONSERVATORI PROVINCE  
DI NOVARA E VERBANO - CUSO - OSSOLA

PROGETTO  
DEFINITIVO

sezione  
A/a Ferrara Estella

n° 840



base cartografica  
aggiornata al:  
DICEMBRE 2003  
e parti  
in adeguamento:  
MARZO 2023

Il Responsabile del procedimento

Titolo dell'elaborato:

# **A a**

## **Relazione tecnico - illustrativa**

Indice generale:

<b>1</b>	<b>PREMESSA</b> .....	pag.	2
<b>2</b>	<b>GLI ELABORATI TECNICI DELL'ADEGUAMENTO</b> .....	pag.	4
<b>3</b>	<b>SITUAZIONE ESISTENTE</b> .....	pag.	5
<b>4</b>	<b>PROPOSTA DI ADEGUAMENTO/AGGIORNAMENTO</b> .....	pag.	7

Allegati:

- Stralci cartografici del PRGC vigente e da adeguamento (Scheda)

## **1   PREMESSA**

Il Comune di Garbagna Novarese è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC) redatto ai sensi della LR 56/77 s.m.i., approvato dalla Giunta Regionale con atto deliberativo n. 1-3056 in data 28.05.2001, pubblicato sul BUR n. 23 del 06.06.2001.

Successivamente sono state redatte ed approvate n. 7 varianti di cui una, la n. 2, di tipo strutturale.

In particolare:

- 1) Variante n. 1 (variante parziale, ai sensi dell'art. 17 comma 7 della LR 56/77) approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 18 in data 13.06.2003, che ha interessato per la residenza la modificazione di parte marginale dell'ambito comunale centrale, già residenziale, per la realizzazione di interventi di edilizia pubblica sovvenzionata, e per le aree produttive piccole modifiche di stralcio e di inserimento per sopravvenute necessità.
- 2) Variante n. 2 (variante strutturale) approvata con DGR n. 11-3754 in data 11.09.2006, pubblicata sul BUR n. 38 del 21.09.2006, con la quale sono stati rielaborati tutti gli elaborati di PRG, ivi compresa la scheda quantitativa dei dati urbani e l'allegato 1 scheda C), per il calcolo della capacità insediativa teorica;
- 3) Variante n. 3 (variante parziale, ai sensi dell'art. 17 comma 7 della LR 56/77) approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 27 in data 17.12.2010, che interessa n. 3 interventi riconducibili a modifiche di profili di PE, adeguamento dell'area di interesse pubblico intorno alla Chiesa di S. Maria, integrazioni normative;
- 4) Variante n. 4 (variante parziale, ai sensi dell'art. 17 comma 7 della LR 56/77) approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 6 in data 17.04.2012, concernente l'adeguamento del PRG ai criteri relativi alla disciplina commerciale, conseguente integrazione della NTA (art. 3.5.5), e l'inserimento della perimetrazione dell'addensamento A1 sul PRG vigente.
- 5) Variante n. 5 (variante parziale, ai sensi dell'art. 17 comma 7 della LR 56/77) approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 14 in data 25.07.2013, che interessa n. 4 modifiche, di cui tre riclassificazioni di destinazioni d'uso della stessa area normativa omogenea (servizi, aggiornamento ambito residenziale, sistemazione profilo Piano di recupero P1 nucleo antico) e una da 'Area residenziale esistente ad 'Area industriale artigianale esistente e di completamento';
- 6) Variante n. 6 (variante parziale, ai sensi dell'art. 17 comma 7 della LR 56/77) approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 21 in data 24.07.2018, interessa la riclassificazione di un'Area a servizi ed attrezzature sociali, pubbliche o di uso pubblico, per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport' in 'Area residenziale esistente' e integrazione normativa;
- 7) Variante n. 7 (variante parziale, ai sensi dell'art. 17 comma 5 della LR 56/77) approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 7 in data 16.02.2021, relativa al cambio di destinazione d'uso di 'Area per impianti ricettivo alberghieri e del tempo libero' in 'Area industriale artigianale esistente e di completamento' e relativa integrazione normativa.

\*\*\*

Poiché è necessario portare modificazioni di limitata entità agli atti tecnici del PRGC, ai sensi dell'art. 17, comma 12°, della LR 56/77 s.m.i., è stato predisposto il presente fascicolo contenente le motivazioni tecniche a corredo della specifica deliberazione da sottoporre al Consiglio Comunale.

Si richiama quanto contenuto nella L. 56/77 e s.m.i.:

**Art. 17 comma 12.** *Non costituiscono varianti del Piano Regolatore Generale:*

- a) *le correzioni di errori materiali, nonché gli atti che eliminano contrasti fra enunciazioni dello stesso strumento e per i quali sia evidente e univoco il rimedio;*
- b) *gli adeguamenti di limitata entità della localizzazione delle aree destinate alle infrastrutture, agli spazi e alle opere destinate a servizi sociali e ad attrezzature di interesse generale;*
- c) *gli adeguamenti di limitata entità dei perimetri delle aree sottoposte a strumento urbanistico esecutivo;*
- d) *le modificazioni del tipo di strumento urbanistico esecutivo specificatamente imposto dal PRG, ove consentito dalla legge; la modificazione non è applicabile nel caso in cui il PRG preveda il ricorso a piani di recupero;*
- e) *le determinazioni volte ad assoggettare le porzioni del territorio alla formazione di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata e le delimitazioni delle stesse;*
- f) *le modificazioni parziali o totali ai singoli tipi di intervento sul patrimonio edilizio esistente, sempre che esse non conducano all'intervento di ristrutturazione urbanistica, non riguardino edifici o aree per le quali il PRG abbia espressamente escluso tale possibilità o siano individuati dal PRG fra beni culturali e paesaggistici di cui all'art. 24, non comportino variazioni, se non limitate, nel rapporto tra capacità insediativa e aree destinate ai pubblici servizi;*
- g) *la destinazione ad opera o servizio pubblico di aree che il PRG vigente destina ad altra categoria di opera o di servizio pubblico;*
- h) *gli aggiornamenti degli elaborati cartografici e normativi di piano, necessari per il recepimento:*
  - 1) *delle previsioni relative a varianti approvate;*
  - 2) *di sopravvenute norme ed atti aventi carattere di prevalenza, i cui effetti sulle previsioni urbanistiche siano chiaramente deducibili;*
  - 3) *di mutamenti oggettivi nel contesto di riferimento del piano, i cui effetti sulle previsioni urbanistiche siano chiaramente deducibili;*
  - 4) *il trasferimento di elaborati urbanistici su sistemi informatizzati, senza apportarvi modifiche.*

L'Amministrazione intende portare il PRG in modifica con aggiornamento in merito al seguente tema, corrispondente alla numerazione delle Scheda riportate in calce al presente fascicolo:

SCHEDE	MODIFICAZIONI	ART 17 COMMA 12°
1	AGGIORNAMENTO DEGLI ELABORATI CARTOGRAFICI E NORMATIVI DI PIANO IN RECEPIMENTO DI SOPRAVVENUTI ATTI AVENTI CARATTERE DI PREVALENZA con riferimento alle concessioni rilasciate e alle costruzioni realizzate.	lettera h) p.2

Si precisa che, ai sensi del citato comma 12°, tali provvedimenti amministrativi specificamente previsti ed ulteriormente precisati con Circolare PGR 5 agosto 1998, n. 12/PET, non costituiscono variante al PRGC.

## 2 GLI ELABORATI TECNICI DELL'ADEGUAMENTO

Richiamate le circolari regionali in materia, in particolare la Circolare P.G.R. del 18.07.1989 n. 16/URE, la Circolare PGR 12/PET del 05.08.1998, il Comunicato dell'Assessore Politiche Territoriali del 18.12.2009, è stato predisposto il presente elaborato necessario in rapporto ai contenuti della variante.

Tenuto conto delle tematiche oggetto di variante e considerato che le stesse non influiscono sulle indagini e sugli studi a loro tempo predisposti per la redazione del PRGC, è assunta - per omogeneità di lettura - la stessa metodologia e le medesime definizioni e titolazioni già definite in sede di redazione del piano generale con le precisazioni illustrate in seguito.

Considerata la portata del presente 'adeguamento' e, i contenuti assai limitati e comunque chiaramente individuabili, richiamata la Circolare PGR 12/PET e il Comunicato 18.12.2009, sono stati utilizzati stralci delle tavole del piano vigente in quanto chiaramente riconoscibili e con significativa riduzione di spesa.

In particolare gli stralci sono desunti dalla tavola di PRGC PR 3 in Scala 1:2000.

Sarà cura dell'Amministrazione, in una successiva variante di aggiornamento cartografico, rimuovere edifici e azzonamenti precedenti aggiornando la suddetta Tavola con quanto modificato.

Il presente elaborato tecnico, per identificarlo inequivocabilmente, riporta la dicitura:

**Variante n. 8**  
**Adeguamento e aggiornamento cartografico**  
**(art. 17, comma 12°, lettere h), L.R. 56/77 s.m.i.)**

In dettaglio è stato predisposto:

<b><u>Redatto ex novo:</u></b>		
A a	Relazione Illustrativa	fascicolo

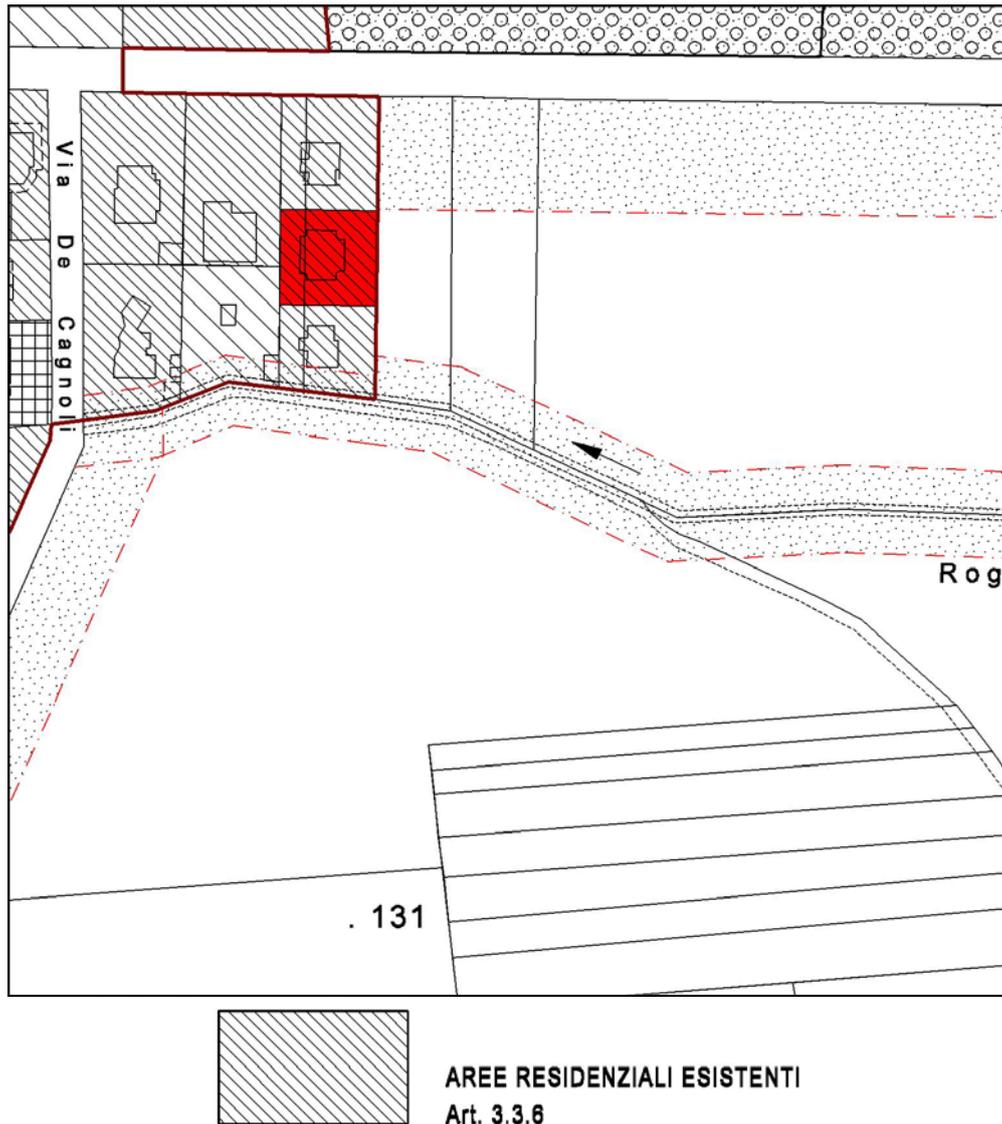
Restano confermati i seguenti documenti di piano e successive varianti: Allegati tecnici, Elaborati geologici, Compatibilità acustica, Compatibilità ambientale.

Si precisa che la procedura in essere è svolta considerando quanto assunto dall'Amministrazione e dal Responsabile del procedimento dell'Ufficio Tecnico del Comune di Garbagna.

## 2 SITUAZIONE ESISTENTE

È pervenuta all'Ufficio Tecnico del Comune di Garbagna prot. n. 3297 in data 25.10.2022 una richiesta da parte di privati per la correzione di errore materiale presente negli elaborati del PRGC in quanto l'area di proprietà risulta erroneamente classificata come 'Aree residenziali esistenti' di cui all'Art. 3.3.6 delle NTA del PRGC, mentre la stessa risulta libera da fabbricati.

Estratto PRG vigente - Tav. PR3 (b/n) – Scala 1:2000 - Individuazione dell'area 



L'area è parte di una lottizzazione localizzata all'estremo nord dell'abitato, a margine con le aree agricole.

È opportuno precisare che il riporto del fabbricato deriva dal ricevimento di progetti da parte degli Uffici in sede di predisposizione degli atti della Variante 2 al PRGC (2003-2004), riportando inoltre la suddivisione catastale afferente all'accesso alla proprietà stessa (strada di accesso) e alle unità precedente e successiva, oltre agli altri 2 fabbricati.

Successivamente i progetti licenziati hanno variato le condizioni in premessa e, verificando con il satellite, gli accessi della prima e dell'ultima villetta avvengono da strada asfaltata laterale nord privata su suolo agricolo.

Pertanto non si tratta di errore materiale, bensì di recepimento di sopravvenute condizioni (progetti e realizzazioni) che hanno mutato la situazione, non attuando la villa già prevista sul lotto centrale, e modificando gli accessi alle singole unità.



Vista orto satellitare



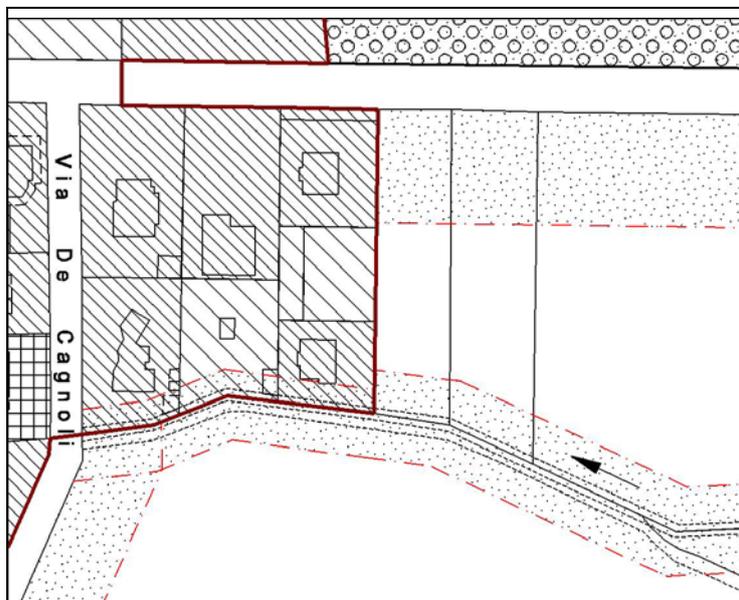
Vista da Nord

### 3 PROPOSTA DI ADEGUAMENTO/AGGIORNAMENTO

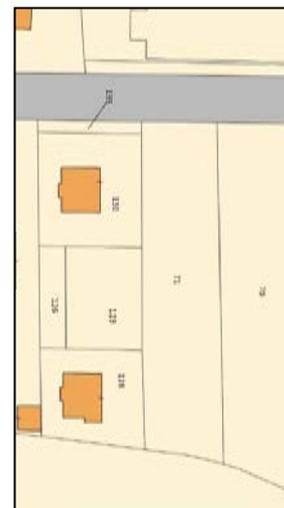
Valutata la richiesta di privato, stante l'assenza di fabbricati inesistenti sulla sua area, è congrua la valutazione di riclassificare l'azzone della sua proprietà in 'Aree residenziali di completamento' di cui all'art. 3.3.8 delle NTA del PRG, e la procedura è riconducibile al provvedimento amministrativo in essere di cui all'art. 17 comma 12, richiamando la lettera h) in quanto trattasi di aggiornamento di elaborati cartografici conseguenti a modifiche oggettive autorizzate.

La modifica di classificazione (circa mq 625) avviene nella medesima area normativa omogenea residenziale. Tenuto conto dell'indice fondiario inferiore attribuito alle 'Aree residenziali di completamento' pari a  $I_f = 1$  mc/mq rispetto a quello delle 'Aree residenziali esistenti' pari a  $I_f = 1,20$  mc/mq si attesta che non vi sono variazioni di capacità insediativa in incremento, bensì in diminuzione, né incrementi volumetrici rispetto a quanto precedentemente previsto.

Pertanto la modifica si configura nel seguente modo:



Foglio 4 mappali 123, 126



Si precisa che è stato aggiornato in questa sede il catasto vigente desunto da Agenzia delle Entrate, sia per l'area in oggetto sia per le due aree vicine i cui i frazionamenti non risultano più attuali.

\*\*\*

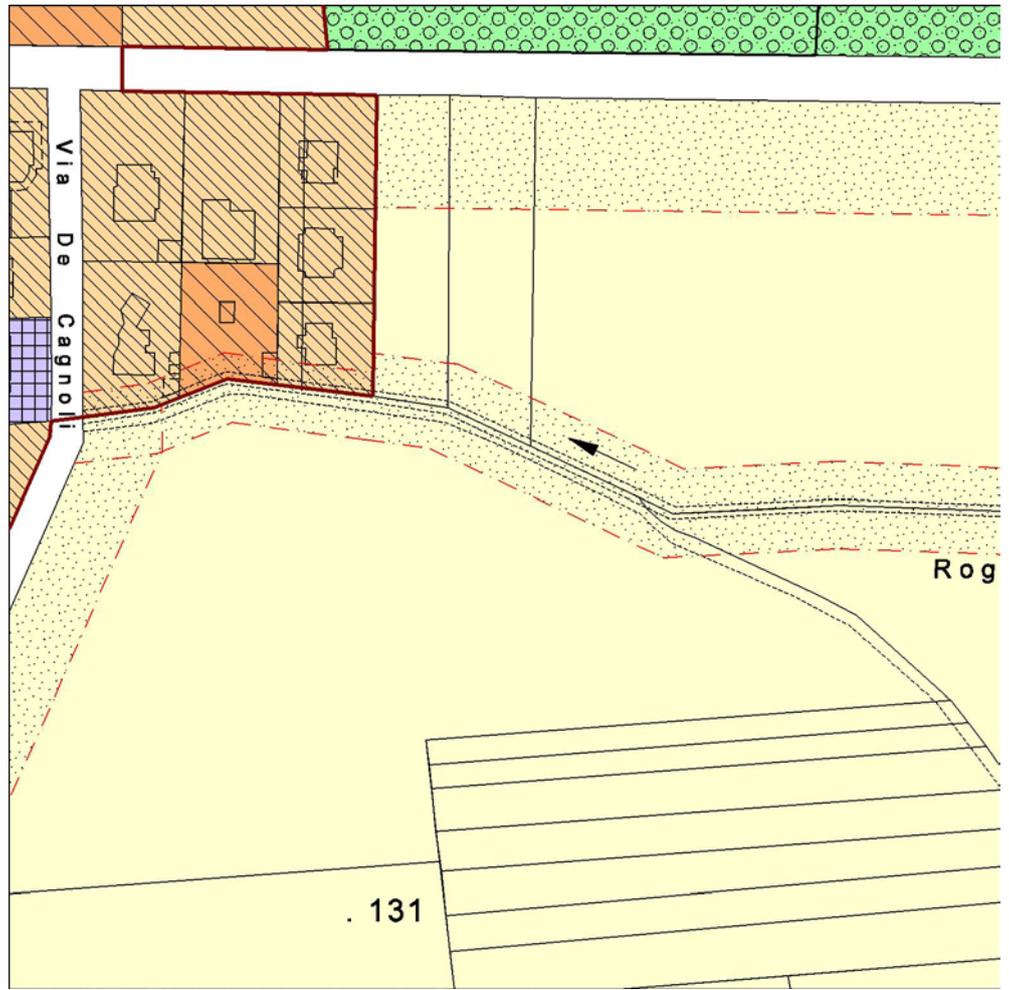
01

ESISTENTE

AREE RESIDENZIALI ESISTENTI  
Art. 3.3.6

AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO  
Art. 3.3.8

PERIMETRAZIONE DEL CENTRO ABITATO  
Art. 12 comma 2 n. 5bis L.R. 3/2013



02

PROGETTO

AREE RESIDENZIALI ESISTENTI  
Art. 3.3.6

AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO  
Art. 3.3.8

PERIMETRAZIONE DEL CENTRO ABITATO  
Art. 12 comma 2 n. 5bis L.R. 3/2013

