
VARIANTE NON VARIANTE AL PRG VIGENTE, AI SENSI DEL COMMA 12 ARTICOLO 17 L.R.56/77

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Il Comune di Garbagna Novarese è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con Delibera G.R. n°1-3056 in data 28/05/2001 e pubblicato sul BUR n° 23 del 06/06/2001. Successivamente sono state approvate 9 varianti parziali ai sensi dell'art. 17 comma 7 L.R. 56/77.

Il comune di Garbagna Novarese ha predisposto la formazione di una "Variante non Variante" al PRG Vigente ai sensi del punto a), comma 12, articolo 17 L.R. 56/77 relativa ad una specificazione normativa che contribuisca a togliere dubbi interpretativi sulle norme di Piano Regolatore.

La specificazione riguarda:

- L'articolo 1.2.2 punto 6, nella definizione della "Superficie utile lorda della costruzione (Sul)"
- L'articolo 3.3.1 "Aree del nucleo antico: norme generali"
- L'articolo 3.3.6 "Aree residenziali esistenti"
- L'articolo 3.3.7 "Aree residenziali di trasformazione e completamento"
- L'articolo 3.3.8 "Aree residenziali di completamento"
- L'articolo 3.3.9 "Aree residenziali di nuova edificazione, pubblica e privata"

Di seguito viene meglio illustrata la specificazione normativa effettuata.

Gli articoli relativi alle Aree Residenziali specificano che tra le destinazioni d'uso proprie e ammesse, ci siano anche *quelle compatibili con la residenza quali l'esercizio di arti e professioni e le attività artigianali di servizio, il commercio al dettaglio ed i pubblici esercizi, le sedi per associazioni.*

La specificazione normativa serve a chiarire che, **nel caso delle attività di somministrazione di alimenti e bevande, l'installazione dei dehor (su suolo pubblico o privato) non influisce sui limiti relativi alla superficie utile lorda massima consentita nell'edificio.**

L'installazione di dehor su area pubblica o privata, comporta la modifica della superficie di somministrazione per la quale sono necessarie le dovute verifiche sanitarie ai sensi della DGR 8 febbraio 2010, n. 85-13268, ma appunto non influisce sul calcolo della superficie utile commerciale massima consentita.

La Variante pertanto serve a specificare e a rimuovere ogni dubbio interpretativo con le seguenti modifiche:

Art. 1.2.2 Parametri edilizi

6 - Superficie utile lorda della costruzione (Sul)

La superficie utile lorda, misurata in metri quadrati [m²], è la somma delle superfici utili lorde di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso - delimitate dal perimetro esterno di ciascun piano. Nel computo della superficie utile lorda dei piani sono comprese le superfici relative:

a) ai "bow window" ed alle verande;

b) ai piani di calpestio dei soppalchi;

sono escluse le superfici relative

c) ai volumi tecnici, anche se emergenti dalla copertura del fabbricato, quali torrioni dei macchinari degli ascensori, torrioni delle scale, impianti tecnologici, ai vani scala ed ai vani degli ascensori;

d) ai porticati, ai "pilotis", alle logge, ai balconi, ai terrazzi;

e) agli spazi compresi nel corpo principale o a quelli coperti ad esso esterni adibiti al ricovero ed alla manovra dei veicoli, per uso esclusivo dei residenti o comunque pertinenziali;

f) ai locali cantina, alle soffitte ed ai locali sottotetto non abitabili o agibili

g) ai cavedi.

h) portici o superfici coperte e scoperte adibite a superfici di somministrazione di pubblici esercizi opportunamente destinata ed attrezzata al servizio di ristoro dei consumatori e funzionalmente connesse all'esercizio stesso

Art. 3.3.1 Aree del nucleo antico: norme generali

(omissis)

Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto:

Le destinazioni d'uso proprie sono quelle residenziali comprendenti edifici principali ed annessi alla funzione abitativa quali pertinenze ed accessori.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle compatibili con le funzioni residenziali comprese nei seguenti raggruppamenti:

a) funzioni di servizio privato e terziarie commerciali, fino ad un massimo del 50% della superficie utile lorda dell'edificio, quali:

- 1) l'esercizio di arti e professioni e le attività artigianali di servizio non strumentali;
- 2) le attività terziarie direzionali minute quali gli uffici e le sedi di associazioni, fino ad un massimo del 25% di quanto ammesso nel presente raggruppamento;
- 3) le attività commerciali al dettaglio e artigianali di servizio non nocive né moleste, con annessi magazzini e depositi, che si possano svolgere agevolmente anche in unità immobiliari residenziali o in volumi di recupero limitatamente ai piani interrati, terreni e al piano primo e che non comportino l'occupazione di aree esterne con depositi di materiali e prodotti, fino ad un massimo del 25% di quanto ammesso nel presente raggruppamento;

b) funzioni di servizio pubblico o di uso collettivo, fino ad un massimo del 50% della superficie utile lorda dell'edificio, quali:

- 1) i servizi pubblici, le attrezzature di interesse comune o private di interesse collettivo, le attrezzature per attività culturali, sportive, ricreative;
- 2) gli esercizi pubblici, gli alberghi, i ristoranti, le sale di spettacolo.

Alle quantità percentuali di destinazioni d'uso ammesse non concorrono, per il calcolo della superficie utile lorda, nei pubblici esercizi, portici o superfici coperte e scoperte adibite a superfici di somministrazione di pubblici esercizi opportunamente destinata ed attrezzata al servizio di ristoro dei consumatori e funzionalmente connesse all'esercizio stesso (o comunque fuori dagli edifici stessi), per la sistemazione di tavoli e sedie per l'ampliamento della attività di somministrazione .

(omissis)

Articolo 3.3.6 “Aree residenziali esistenti”

(omissis)

Destinazioni d’uso proprie, ammesse, in contrasto:

Le destinazioni d’uso proprie sono quelle residenziali comprendenti edifici principali ed annessi alla funzione abitativa quali pertinenze ed accessori.

Le destinazioni d’uso ammesse sono quelle compatibili con la residenza comprendenti, fino ad un massimo del 30% della superficie utile **lorda** dell'edificio, l’esercizio di arti e professioni e le attività artigianali di servizio, il commercio al dettaglio ed i pubblici esercizi, le sedi per associazioni.

Alle quantità percentuali di destinazioni d'uso ammesse non concorrono, per il calcolo della superficie utile lorda, nei pubblici esercizi, portici o superfici coperte e scoperte adibite a superfici di somministrazione di pubblici esercizi opportunamente destinata ed attrezzata al servizio di ristoro dei consumatori e funzionalmente connesse all’esercizio stesso (o comunque fuori dagli edifici stessi), per la sistemazione di tavoli e sedie per l’ampliamento della attività di somministrazione .

(omissis)

Articolo 3.3.7 “Aree residenziali di trasformazione e completamento”

(omissis)

Destinazioni d’uso proprie, ammesse, in contrasto:

Le destinazioni d’uso proprie sono quelle residenziali comprendenti edifici principali ed annessi alla funzione abitativa quali pertinenze ed accessori.

Le destinazioni d’uso ammesse sono quelle compatibili con la residenza comprendenti, fino ad un massimo del 30% della superficie utile **lorda residenziale**, l’esercizio di arti e professioni e le attività artigianali di servizio, il commercio al dettaglio ed i pubblici esercizi, le sedi per associazioni.

Alle quantità percentuali di destinazioni d'uso ammesse non concorrono, per il calcolo della superficie utile lorda, nei pubblici esercizi, portici o superfici coperte e scoperte adibite a superfici di somministrazione di pubblici esercizi opportunamente destinata ed attrezzata al servizio di ristoro dei consumatori e funzionalmente connesse all’esercizio stesso (o comunque fuori dagli edifici stessi), per la sistemazione di tavoli e sedie per l’ampliamento della attività di somministrazione .

(omissis)

Articolo 3.3.8 “Aree residenziali di completamento”

(omissis)

Destinazioni d’uso proprie, ammesse, in contrasto:

Le destinazioni d’uso proprie sono quelle residenziali comprendenti edifici principali ed annessi alla funzione abitativa quali pertinenze ed accessori.

Le destinazioni d’uso ammesse sono quelle compatibili con la residenza comprendenti, fino ad un massimo del 20% della superficie utile **lorda residenziale**, l’esercizio di arti e professioni e le attività artigianali di servizio, il commercio al dettaglio ed i pubblici esercizi, le sedi per associazioni.

Alle quantità percentuali di destinazioni d'uso ammesse non concorrono, per il calcolo della superficie utile lorda, nei pubblici esercizi, portici o superfici coperte e scoperte adibite a superfici di somministrazione di pubblici esercizi opportunamente destinata ed attrezzata al servizio di ristoro dei consumatori e funzionalmente connesse all’esercizio stesso (o comunque fuori dagli edifici stessi), per la sistemazione di tavoli e sedie per l’ampliamento della attività di somministrazione .

(omissis)

Articolo 3.3.9 “Aree residenziali di nuova edificazione, pubblica e privata”

(omissis)

Destinazioni d’uso proprie, ammesse, in contrasto:

Le destinazioni d’uso proprie sono quelle residenziali comprendenti edifici principali ed annessi alla funzione abitativa quali pertinenze ed accessori.

Gli strumenti urbanistici esecutivi potranno ammettere destinazioni d'uso compatibili con la residenza, in misura non superiore al 10% della superficie utile lorda complessiva prevista, comprendenti:

- a) gli uffici privati, le attività terziarie direzionali minute, le sedi di associazioni;
- b) l’artigianato di servizio, le attrezzature per il commercio al dettaglio ed i pubblici esercizi.

Alle quantità percentuali di destinazioni d'uso ammesse non concorrono, per il calcolo della superficie utile lorda, nei pubblici esercizi, portici o superfici coperte e scoperte adibite a superfici di somministrazione di pubblici esercizi opportunamente destinata ed attrezzata al servizio di ristoro dei consumatori e funzionalmente connesse all’esercizio stesso (o comunque fuori dagli edifici stessi), per la sistemazione di tavoli e sedie per l’ampliamento della attività di somministrazione .

(omissis)



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

Novara, 18/03/2024

Elisabetta Morandi

