

COMUNE DI GARBAGNA NOVARESE
Provincia di Novara

Copia

VERBALE DI DELIBERAZIONE
DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 21

OGGETTO :

ART.17, COMMA 5 DELLA L.R.56/77 E S.M.I. - APPROVAZIONE PROGETTO DEFINITIVO DELLA VARIANTE PARZIALE N.6 DEL 2018 AL VIGENTE P.R.G.C.

L'anno **duemiladiciotto**, addì **ventiquattro**, del mese di **luglio**, alle ore **ventuno** e minuti zero, nella sala delle adunanze consiliari , convocato dal Sindaco mediante avvisi scritti e recapitati a norma di legge, si è riunito in sessione Ordinaria ed in seduta pubblica di PRIMA CONVOCAZIONE, il Consiglio Comunale

Sono presenti i Signori:

Cognome e Nome	Carica	Pr.	As.
MANZINI MATTEO	Sindaco	X	
MILANESI DAVIDE	Consigliere	X	
TREVISAN FABIANO	Consigliere	X	
BOERI FABRIZIO	Consigliere	X	
LICCARDO DOMENICO	Consigliere		X
FERRERA ANTONINO	Consigliere	X	
ENFASI DAVIDE	Consigliere	X	
PRESTINARA BARBARA	Consigliere	X	
MERLINI MAURO	Consigliere	X	
PONZETTO ROBERTO	Consigliere	X	
CARRERA PIERANGELO	Consigliere	X	
Totale		10	1

Partecipata alla seduta in qualità di Assessore esterno il Sig. Fabio Maccagnola

Assiste all'adunanza il Segretario Comunale Signor Dr. GABRIO MAMBRINI il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Signor **MANZINI MATTEO** nella sua qualità di Sindaco assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto suindicato.

Delibera C.C. n. 21 del 24/07/2018

Oggetto: ART.17, COMMA 5 DELLA L.R.56/77 E S.M.I. - APPROVAZIONE PROGETTO DEFINITIVO DELLA VARIANTE PARZIALE N.6 DEL 2018 AL VIGENTE P.R.G.C.

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO CHE il Comune di GARBAGNA NOVARESE è dotato di

- Piano Regolatore Generale VIGENTE approvato con Delibera G.R. n°1-3056 in data 28/05/2001, pubblicato sul BUR n° 23 del 06/06/2001,
- variante parziale n. 1 approvata con Deliberazione di C.C. n. 18 in data 13/06/2003,
- variante strutturale n. 2 approvata con Delibera G.R. n°11-3754 in data 11/09/2006, pubblicato sul BUR n° 38 del 21/09/2006,
- variante parziale n. 3 ai sensi dell'art. 17 comma 7 della L.R. 56/1977, adottata definitivamente con Deliberazione C.C. n. 23 in data 23/09/2010,
- variante parziale n. 4 ai sensi dell'art. 17 comma 7 della L.R. 56/1977, adottata definitivamente con Deliberazione C.C. n. 6 in data 17/04/2012
- variante parziale n. 5 ai sensi dell'art. 17 comma 7 della L.R. 56/1977, approvata con Deliberazione C.C. n. 14 in data 25/07/2013;

PREMESSO ALTRESÌ:

- ai sensi dell'art. 17 comma 8 della L.R. 56/1977 la presente Variante è stata sottoposta a verifica preventiva di assoggettamento alla VAS – fase di Screening;
- a seguito della emanazione della DGR n. 25-2977 del 29/02/2016 “Disposizioni per l'integrazione della procedura di Valutazione Ambientale Strategica nei procedimenti di Pianificazione territoriale e urbanistica, ai sensi della L.R.L 56/1977 è stato avviato il procedimento integrato “in maniera contestuale” punto J.1 della medesima DGR;

DATO ATTO che con il progetto di variante in oggetto l'Amministrazione comunale è finalizzata a riclassificare una piccola porzione di area del centro sportivo “Mario Costadone” attualmente destinata a “AREE PER SERVIZI E ATTREZZATURE SOCIALI, PUBBLICI O D'USO PUBBLICO, PER SPAZI PUBBLICI A PARCO, PER IL GIOCO E LO SPORT” di cui all'art. 3.2.3 delle N.T.A. del P.R.G.C in “AREE RESIDENZIALI ESISTENTI” di cui all'art. 3.3.6 delle N.T.A. del P.R.G.C., onde poter addivenire alla cessione dell'area a privato necessaria per l'accesso alla proprietà;

RICHIAMATA la Delibera di Consiglio Comunale n. 6 del 26/04/2018 con la quale è stato adottato il progetto preliminare della variante parziale n. 6 del 2018 al vigente P.R.G.C. ai sensi dell'art. 17, comma 5 della L.R.56/1977 e ss.mm. e ii.,

RICHIAMATA la precedente Delibera di Consiglio Comunale in data odierna con la quale è stata approvata la perimetrazione del centro abitato ai sensi dell'articolo 12 – comma 2 - num.5 bis della l.r.56/77 e ss.mm.ii.;

PRESO ATTO che detta delibera di C.C. n. 6 del 26/04/2018, ai sensi dell'art. 17, comma 7 della L.R. 56/77 e ss.mm. e ii. è stata pubblicata sul sito informatico del Comune di GARBAGNA NOVARESE, all'Albo Pretorio on-line e depositata presso la Segreteria del Comune per 30 giorni consecutivi dal 11/05/2018 al 09/06/2018 affinché chiunque potesse prenderne visione e formulare, dal quindicesimo al trentesimo giorno di pubblicazione ovvero dal 25/05/2018 al 09/06/2018, osservazioni e proposte nel pubblico interesse;

PRESO ATTO che al Progetto Preliminare di Variante non sono pervenute osservazioni;

DATO ATTO che il Progetto Preliminare di Variante è stato trasmesso:

- con nota prot. n. 1417 del 16/05/2018 - ARPA Piemonte – Dipartimento Piemonte Nord Est;
- con nota prot. n. 1418 del 16/05/2018 – PROVINCIA DI NOVARA;

- con nota prot. n. 1419 del 16/05/2018 - SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHITETTONICI E PAESAGGISTICI per le Province di Biella, Novara, Verbano-Cusio-Ossola e Vercelli;
 - con nota prot. n. 1420 del 16/05/2018 - A.S.L. NO – Azienda Sanitaria Locale di NOVARA;
- per la prevista fase di consultazione, ai seguenti Soggetti competenti in materia ambientale e alla PROVINCIA DI NOVARA inoltre per gli opportuni adempimenti previsti;

DATO ATTO che a seguito dell'acquisizione dei pareri formulati dai succitati enti, con verbale n. 1 in data 09/07/2018 l'Organo Tecnico Comunale per la valutazione ambientale ha espresso il proprio parere di esclusione della Variante dalla procedura di VAS;

CONSIDERATO che la Provincia di Novara, con Decreto del Presidente n. 116 del 02/07/2018, ritiene che in merito alla variante parziale in oggetto:

- siano soddisfatte le condizioni di cui all'art. 17, comma 5 della L.R. 56/77 e s.m.i. e chiede che nella delibera di approvazione sia prodotto il previsto prospetto numerico;
- rispetto all'assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica, con riferimento alla DGR29/02/2016 n. 25-2977, di richiamare integralmente il contenuto del contributo tecnico di Arpa Piemonte;
- è compatibile con le previsioni del Piano Territoriale Provinciale approvato con DCR n. 383-28587 del 05/10/20014 e con i progetti sovra comunali approvati;
- è compatibile con il Piano Paesistico del Terrazzo Novara Vespolate approvato con Delibera C.P. n. 21 del 20/04/2009;
- DARE ATTO della conformità delle modifiche proposte con i piani sovraordinate e in particolare con il Piano Paesaggistico Regionale approvato con DCR 233-35836 del 03/10/2017;

CONSIDERATO che la Variante è da ritenersi "variante parziale al PRGC" ai sensi dell'art. 17, comma 5 della L.R. 56/77 e s.m.i., in quanto le modifiche introdotte:

- a) non modificano l'impianto strutturale del PRGC vigente, con particolare riferimento alle modificazioni introdotte in sede di approvazione;
- b) non modificano in modo significativo la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovra comunale o comunque non generano statuizioni normative o tecniche a rilevanza sovra comunale;
- c) non riducono la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, nel rispetto dei valori minimi di cui alla L.R. 56/77 e s.m.i.;
- d) non aumentano la quantità globale delle aree per servizi di cui all'art. 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, oltre i valori minimi previsti dalla L.R. 56/77 e s.m.i.;
- e) non incrementano la capacità insediativa residenziale prevista all'atto dell'approvazione del PRGC vigente che resta invariata, confermata in 2.508 abitanti;
- f) non incrementano le superfici territoriali o gli indici di edificabilità previsti dal PRG vigente, relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive, in misura superiore al 6 per cento;
- g) non incidono sull'individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo e non modificano la classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico recata dal PRGC vigente;
- h) non modificano gli ambiti individuati ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e ss.mm. e ii., nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti.

CON RIFERIMENTO al rispetto dei parametri di cui all'art. 17 comma 5 della L.R. 56/77 ss.mm. e ii. il complesso delle precedenti varianti parziali approvati dal Comune non supera i limiti imposti per le varianti parziali come si evince dal seguente prospetto numerico:

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

RITENUTO di provvedere in via definitiva all'approvazione della variante parziale n. 6 del 2018 al vigente P.R.G.C.;

VISTA la L.1150 del 17.08.1942.

VISTA la L.R.56/77 e ss.mm.ii.

VISTO il PTR, approvato dal C.R. con Deliberazione n.122-29783 del 21/07/2011.

VISTO il PTP, approvato con D.C.R. 383-28587 del 05/10/2004.

VISTO il PPR, approvato con D.C.R.233-35836 del 03/10/2017.

DATO ATTO che l'adozione del presente atto compete al Consiglio Comunale, ai sensi dell'art.42 del T.U.E.L. 18/08/2011, n. 267.

VISTO il parere favorevole, in ordine alla regolarità tecnica, sul provvedimento che si intende adottare con la presente Deliberazione, del Responsabile del Servizio Tecnico, ai sensi dell'art.49, comma 1°, del D.Lgs. n.267/2000 e ss.mm.ii.

Con voti unanimi favorevoli resi nelle forme di legge;

DELIBERA

- 1) DI APPROVARE il progetto definitivo di variante parziale n. 6 del 2018 al vigente P.R.G.C., ai sensi dell'art. 17 comma 5 della L.R. 56/1977 e s.m.i., composto dai seguenti elaborati, acquisiti agli atti:

URBANISTICA:

- Elaborato A: Relazione illustrativa
- Tavola PR2 – scala 1:5.000 con indicazione della perimetrazione centro abitato di cui alla

Deliberazione in data odierna

- Tavola PR3 – scala 1:2.000 con indicazione della perimetrazione centro abitato di cui alla Deliberazione in data odierna

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA - FASE DI VERIFICA:

- Relazione Tecnica Preliminare

GEOLOGICA:

- Relazione Geologica

VERBALE Organo Tecnico Comunale n. 1 in data 09/07/2018

- 2) DARE ATTO che con verbale n. 1 in data 09/07/2018 l'Organo Tecnico Comunale, per la valutazione ambientale ha espresso il proprio parere di esclusione dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) della Variante parziale n. 6 del 2018 al vigente P.R.G.C.
- 3) DI RECEPIRE le indicazioni formulate dalla Provincia di Novara, – Ufficio Risorse Idriche e VAS, del 06.03.2015 e dell'Arpa Piemonte, dipartimento di Novara, pervenuta prot. n. 1672 del 12/06/2018:
 - misura di mitigazione: “per limitare l'impatto sul suolo e con particolare riferimento al deflusso delle acque meteoriche il tratto di nuova viabilità dovrà essere realizzato con fondo drenante”;
 - inserimento nelle N.T.A. del P.R.G.C. all'art. 3.3.6 “AREE RESIDENZIALI ESISTENTI” del comma 18: “i lotti contrassegnati con il simbolo * non sono da considerarsi edificabili, e non generano superfici e/o volumi edificabili su altre aree di pertinenza. Su tali lotti è ammessa unicamente la realizzazione di recinzioni e di muri di recinzione”.
- 4) DARE ATTO della conformità delle modifiche proposte con i piani sovraordinate, in particolare con il Piano Paesaggistico Regionale approvato con DCR 233-35836 del 03/10/2017;
- 5) DI DARE ATTO che la variante parziale in oggetto diventa efficace a seguito della pubblicazione sul bollettino ufficiale della Regione Piemonte, ai sensi dell'art. 17, comma 7 della L.R. 56/77 e ss.mm. e ii.;
- 6) DI STABILIRE che, ai sensi dell'art. 17, comma 7 della L.R. 56/77 e s.m.i., la presente deliberazione unitamente agli elaborati tecnici sarà trasmessa alla Provincia di Novara ed alla Regione Piemonte;

Successivamente,

IL CONSIGLIO COMUNALE

CONSTATATA l'urgenza di provvedere;

VISTO l'art.134, comma 4 del D.Lgs.n.267/2000;

Con voti unanimi resi in forma palese

DELIBERA

DI DICHIARARE il presente provvedimento IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE.

Del che si è redatto il presente verbale

IL PRESIDENTE
(F.to MANZINI MATTEO)

IL SEGRETARIO COMUNALE
(F.to Dr. GABRIO MAMBRINI)

REFERTO DI PUBBLICAZIONE (Art.124 D.Lgs.267/00)

La presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio di questo Comune per 15 giorni consecutivi a partire dal 26-lug-2018

Garbagna Novarese, li 26-lug-2018

IL SEGRETARIO COMUNALE
(F.to Dr. GABRIO MAMBRINI)

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA' (Art.134 comma 3 D.Lgs.267/00)

Divenuta esecutiva in data 06 AGO. 2018

Si certifica che la presente deliberazione è stata pubblicata nelle forme di legge all'Albo pretorio del Comune ed è divenuta esecutiva ai sensi dell'art.134 del D.lgs 267/2000 in quanto trascorso il decimo giorno di pubblicazione.

Garbagna Novarese, li 20 AGO. 2018

IL SEGRETARIO COMUNALE
(Dr. GABRIO MAMBRINI)

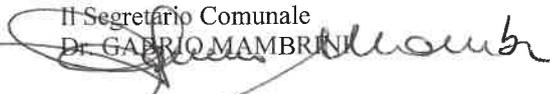


E' copia conforme all'originale in carta semplice per uso amministrativo

li, 26-lug-2018



Il Segretario Comunale
Dr. GABRIO MAMBRINI



COMUNE DI GARBAGNA NOVARESE

Piazza Municipio n.10 - 28070 Garbagna Novarese (NO)
Telefono (+39)0321.845110 - Fax (+39)0321.845407
E Mail: municipio@comune.garbagna.no.it
PEC: garbagna.novarese@pcert.it
Codice fiscale: 00423600030 - Partita Iva: 00423600030



VARIANTE PARZIALE n° 06 al PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE del COMUNE di GARBAGNA NOVARESE AI SENSI DELL'ART. 17 COMMA 5° L.R. 56/77 e s.m.i.

PROGETTO DEFINITIVO

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

ELABORATO:

A

DATA:

**LUGLIO
2018**

IL SINDACO:

IL SEGRETARIO:

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO:



Sommario

1.	PREMESSA.....	2
1.1	Iter Procedurale	2
2.	PRG VIGENTE e SUCCESSIVE VARIANTI.....	4
3.	DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO PROPOSTO DALLA VARIANTE – INTERVENTO 01.....	8
4.	INDIVIDUAZIONE DELL'AREA.....	9
5.	VISTA AEREA dell'AREA.....	10
6.	INDIVIDUAZIONE dell'AREA su PRG VIGENTE	11
7.	INDIVIDUAZIONE dell'AREA su BASE CATASTALE	12
8.	INDIVIDUAZIONE DELL'AREA RISPETTO ALLA PERIMETRAZIONE DELL'ABITATO	13
9.	INDIVIDUAZIONE DELL'AREA RISPETTO ALLA TAVOLA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE	14
10.	VINCOLI SOVRAORDINATI	15
10.1	Piano Paesaggistico Regionale	15
10.2	Piano Territoriale Regionale.....	17
10.3	Piano Territoriale Provinciale	18
11.	PROPOSTA DI MODIFICA	20
12.	ESTRATTI NTA DI RIFERIMENTO ARTT. 3.2.3. E 3.3.6	21
13.	VERIFICA DEI LIMITI DI CUI AL COMMA 5° PUNTI c) E d) DELL'ART. 17 L.R. 56/77	26
14.	VERIFICA DEI LIMITI DI CUI AL COMMA 5° PUNTO e) DELL'ART. 17 L.R. 56/77	28
15.	CONCLUSIONI	29

1. PREMESSA

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

1.1 Iter Procedurale

Ai sensi dell'art. 17 comma 8 della L.R. 56/1977 il Progetto Preliminare della presente Variante è stato sottoposto a verifica preventiva di assoggettamento alla VAS – fase di Screening;

A seguito della emanazione della DGR n. 25-2977 del 29/02/2016 "Disposizioni per l'integrazione della procedura di Valutazione Ambientale Strategica nei procedimenti di Pianificazione territoriale e urbanistica, ai sensi della L.R.L 56/1977 è stato avviato il procedimento integrato "in maniera contestuale" punto J.1 della medesima DGR;

Con Delibera di Consiglio Comunale n. 6 del 26/04/2018 è stato adottato il progetto preliminare della variante parziale n. 6 del 2018 al vigente P.R.G.C. ai sensi dell'art. 17, comma 5 della L.R.56/1977 e s.m.i;

La D.C.C. n. 6 del 26/04/2018, ai sensi dell'art. 17, comma 7 della L.R. 56/77 e ss.mm. e ii. è stata pubblicata sul sito informatico del Comune di GARBAGNA NOVARESE, all'Albo Pretorio on-line e depositata presso la Segreteria del Comune per 30 giorni consecutivi dal 11/05/2018 al 09/06/2018 affinché chiunque potesse prenderne visione e formulare, dal quindicesimo al trentesimo giorno di pubblicazione ovvero dal 25/05/2018 al 09/06/2018, osservazioni e proposte nel pubblico interesse;

Il Progetto Preliminare di Variante è stato trasmesso:

- con nota prot. n. 1417 del 16/05/2018 - ARPA Piemonte – Dipartimento Piemonte Nord Est

- con nota prot. n. 1418 del 16/05/2018 – PROVINCIA DI NOVARA;

- con nota prot. n. 1419 del 16/05/2018 - SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHITETTONICI E PAESAGGISTICI per le Province di Biella, Novara, Verbano-Cusio-Ossola e Vercelli;

- con nota prot. n. 1420 del 16/05/2018 - A.S.L. NO – Azienda Sanitaria Locale di NOVARA;

per la prevista fase di consultazione, ai seguenti Soggetti competenti in materia ambientale e alla PROVINCIA DI NOVARA inoltre per gli opportuni adempimenti previsti;

A seguito dell'acquisizione dei pareri formulati dai succitati enti, con verbale n. 1 in data 09/07/2018 l'Organo Tecnico Comunale per la valutazione ambientale ha espresso il proprio parere di esclusione della Variante dalla procedura di VAS;

La Provincia di Novara, con Decreto del Presidente n. 116 del 02/07/2018, ritiene che in merito alla variante parziale in oggetto è compatibile con le previsioni del Piano Territoriale Provinciale approvato con DCR n. 383-28587 del 05/10/20014 e con i progetti sovra comunali approvati; è compatibile con il Piano Paesistico del Terrazzo Novara Vespolate approvato con Delibera C.P. n. 21 del 20/04/2009; è conforme alle modifiche proposte con i piani sovraordinate e in particolare con il Piano Paesaggistico Regionale approvato con DCR 233-35836 del 03/10/2017.

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

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

2. PRG VIGENTE e SUCCESSIVE VARIANTI

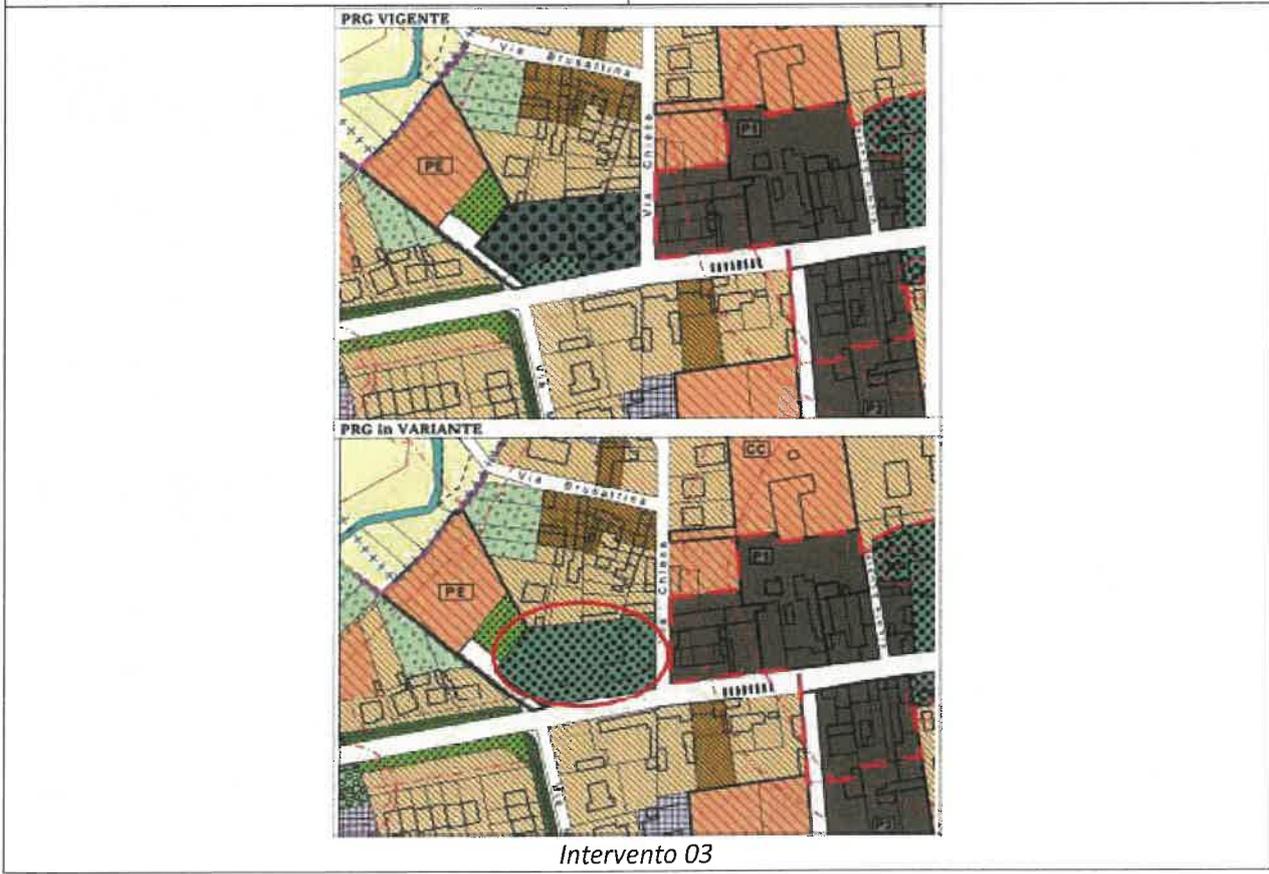
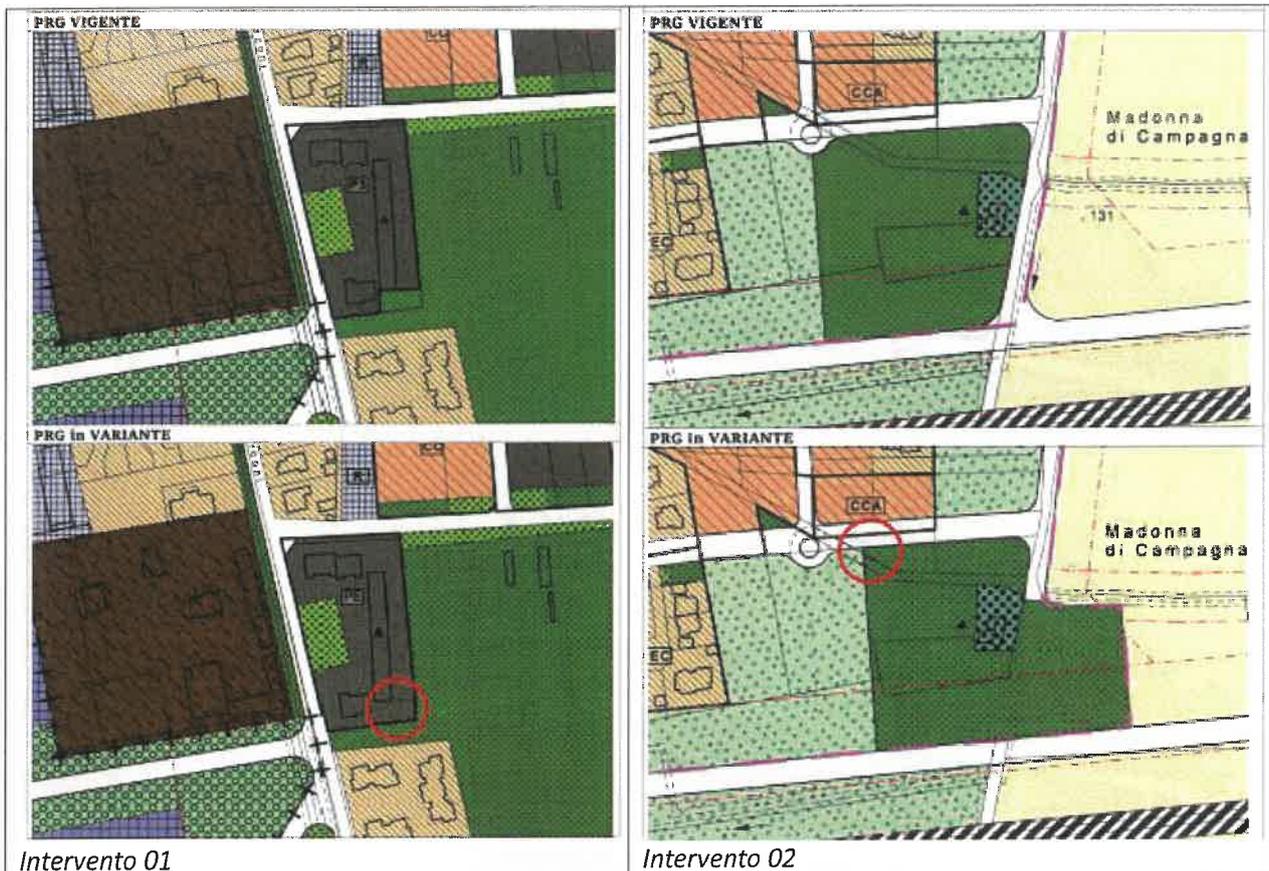
Il Comune di Garbagna Novarese è dotato di Piano Regolatore Generale Vigente approvato con Delibera G.R. n°1-3056 in data 28/05/2001 e pubblicato sul BUR n° 23 del 06/06/2001;

Successivamente sono state approvate le seguenti Varianti:

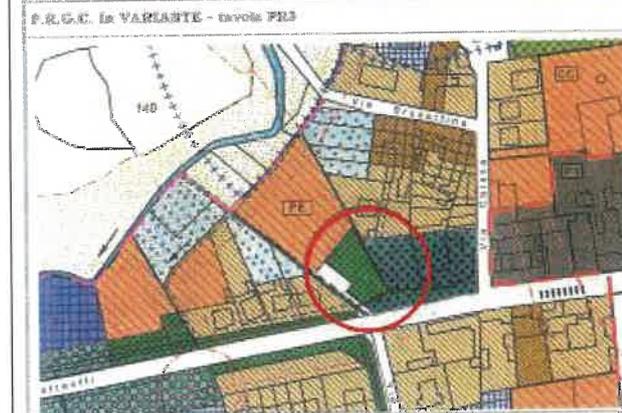
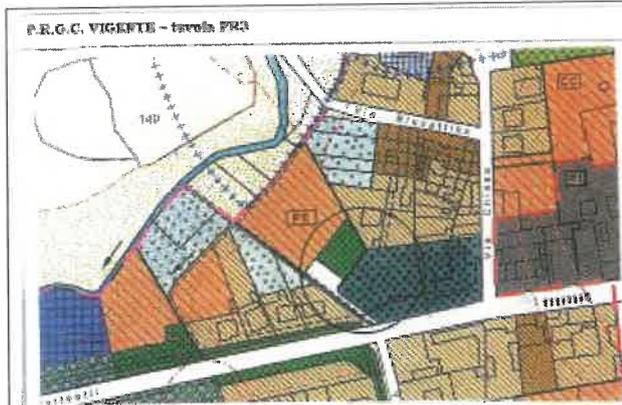
1. variante parziale n. 1 ai sensi dell'art. 17 comma 7 della L.R. 56/1977 approvata con Deliberazione di C.C. n. 18 in data 13/06/2003;
2. **VARIANTE STRUTTURALE** n. 2 approvata con Delibera G.R. n°11-3754 in data 11/09/2006, pubblicato sul BUR n° 38 del 21/09/2006, con la quale sono stati rielaborati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

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

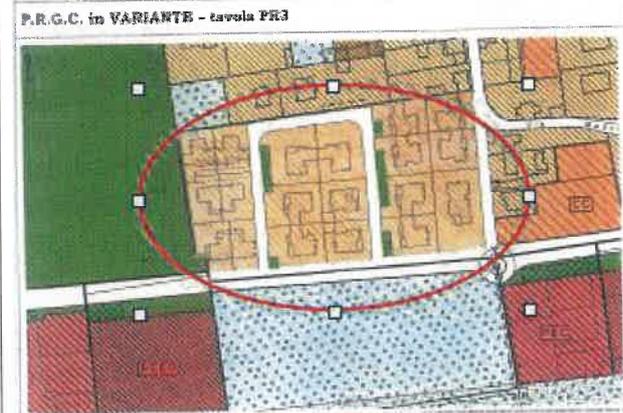
Stralci interventi Variante n° 03



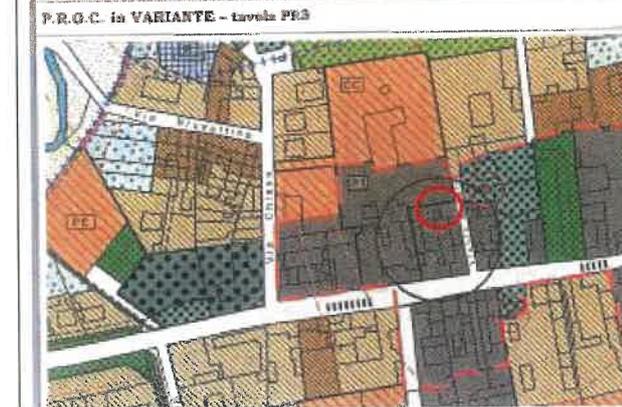
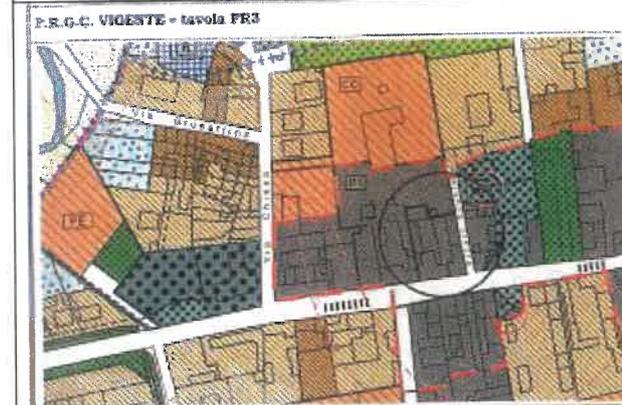
Stralci interventi Variante n° 05



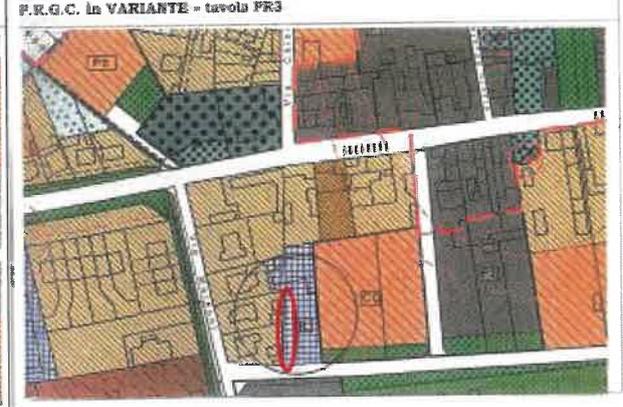
Intervento 01



Intervento 02



Intervento 03



Intervento 04

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

Proprietà: Comune di Garbagna Novarese

Localizzazione: Foglio 14 – Mappale 128

Superficie: 88 mq

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

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

Nel merito dell'intervento di Variante, come già anticipato in premessa, si relaziona quanto segue:

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

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

4. INDIVIDUAZIONE DELL'AREA



5. VISTA AEREA dell'AREA



6. INDIVIDUAZIONE dell'AREA su PRG VIGENTE



Tavola PR 2



Tavola PR 3

7. INDIVIDUAZIONE dell'AREA su BASE CATASTALE



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

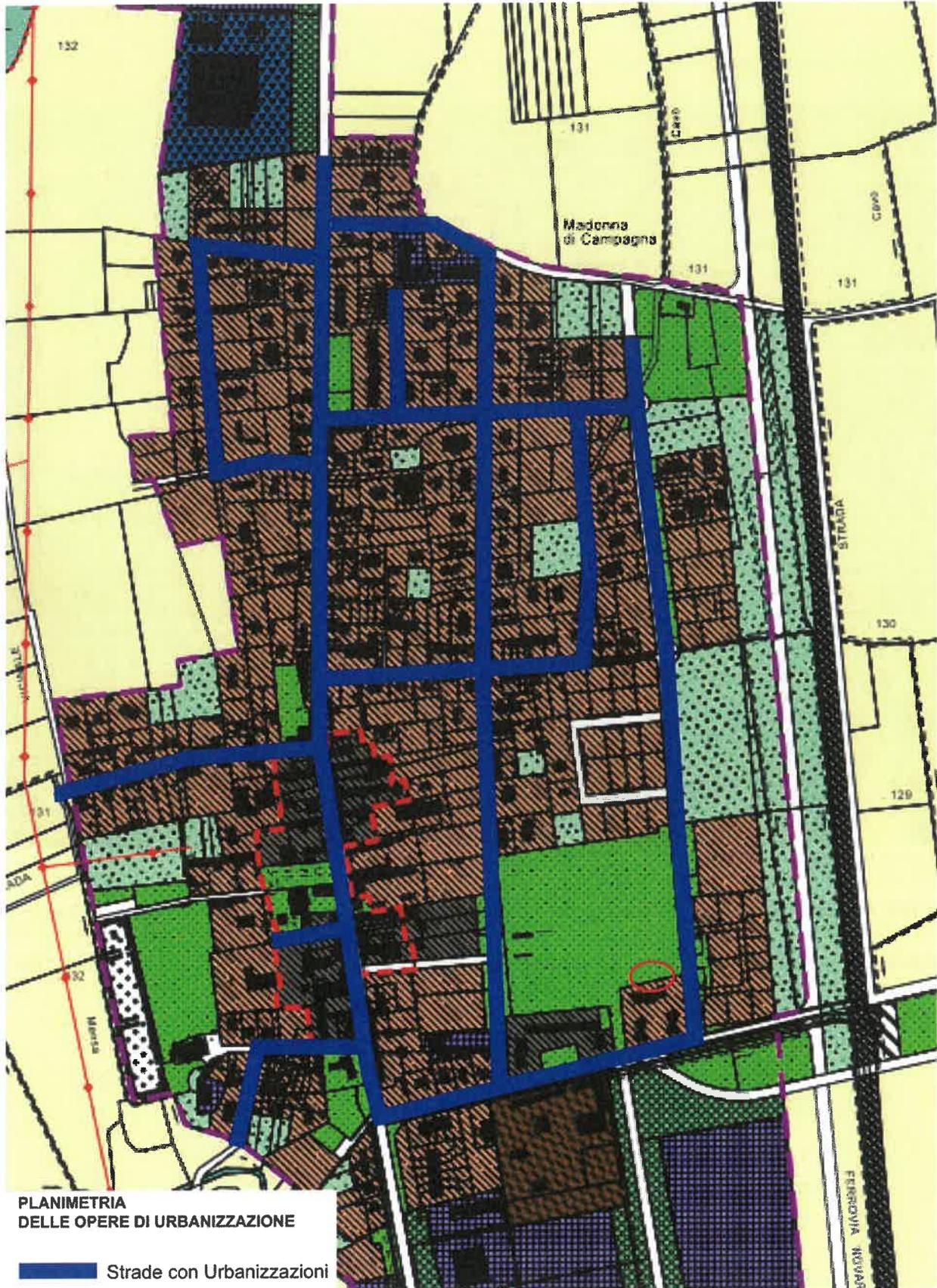
Il Comune ha adottato la perimetrazione del nucleo abitato ai sensi dell'articolo 12 comma 2 numero 5bis della L.R. 56/77 e s.m.i.

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

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



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



10. VINCOLI SOVRAORDINATI

10.1 Piano Paesaggistico Regionale



Tavola P2 – Beni Paesaggistici

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

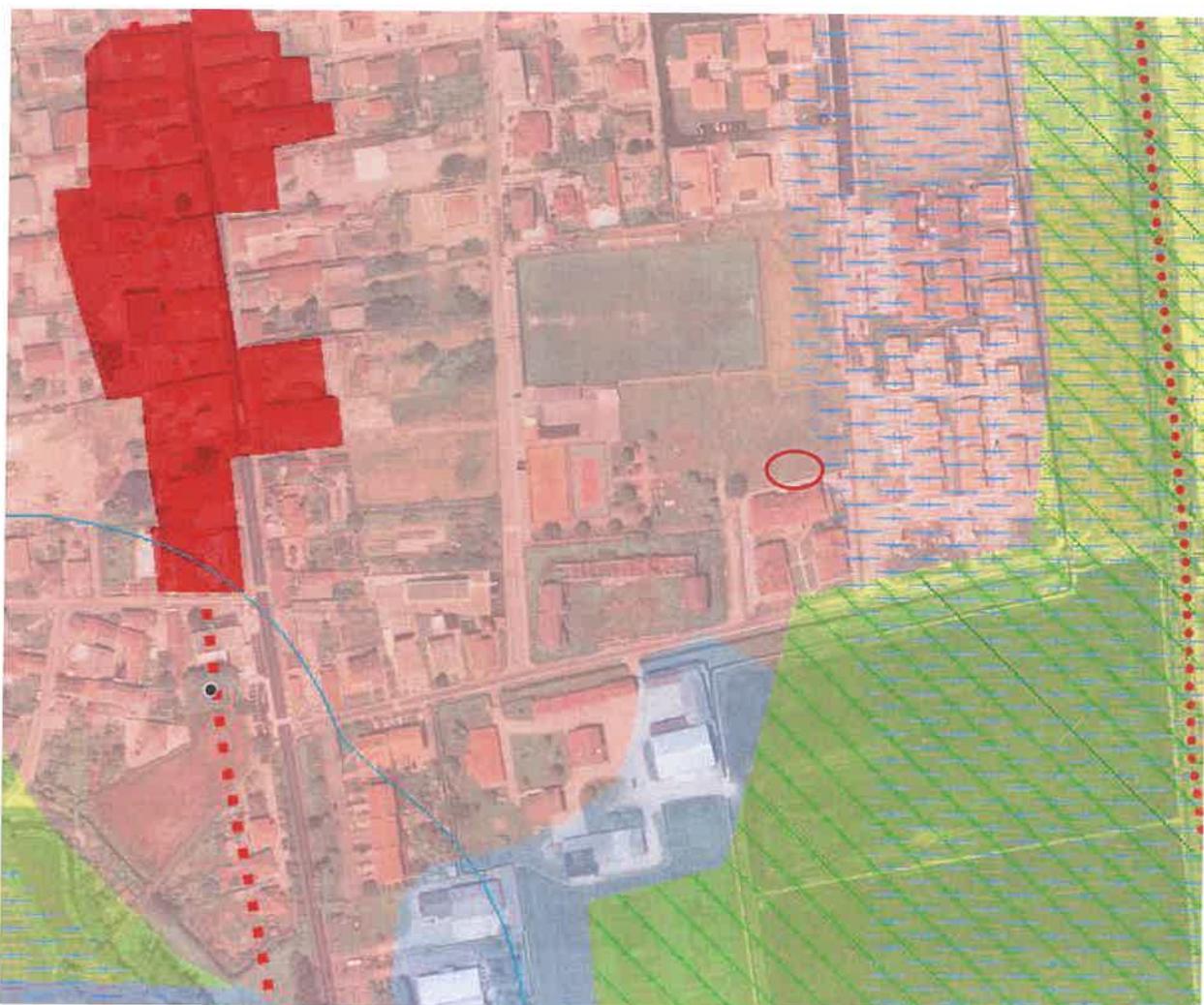


Tavola P4 – Componenti Paesaggistiche

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

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

10.2 Piano Territoriale Regionale



Tavola di Progetto PTR

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

10.3 Piano Territoriale Provinciale

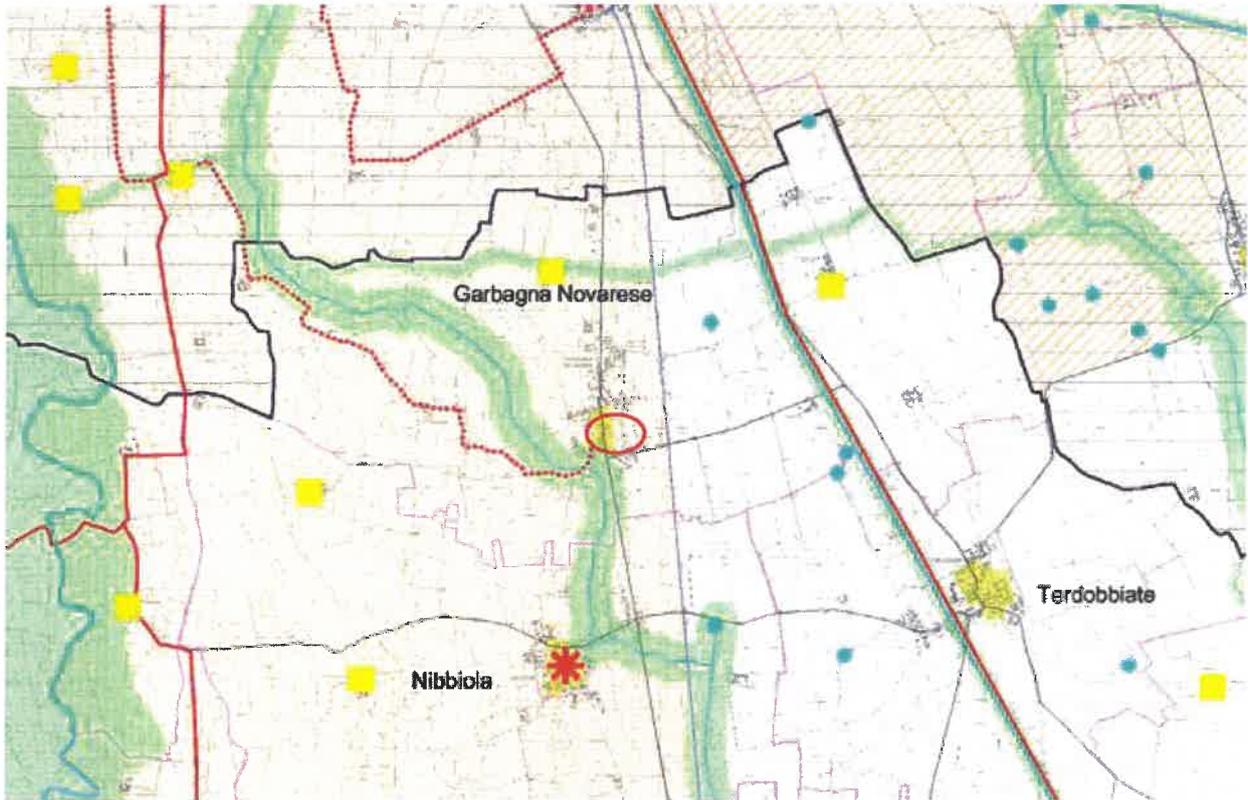


Tavola A: Caratteri Territoriali e Paesistici - PPP

Ambiti di elevata qualità paesistica sottoposti
a piano paesistico provinciale art.2.6.

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

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

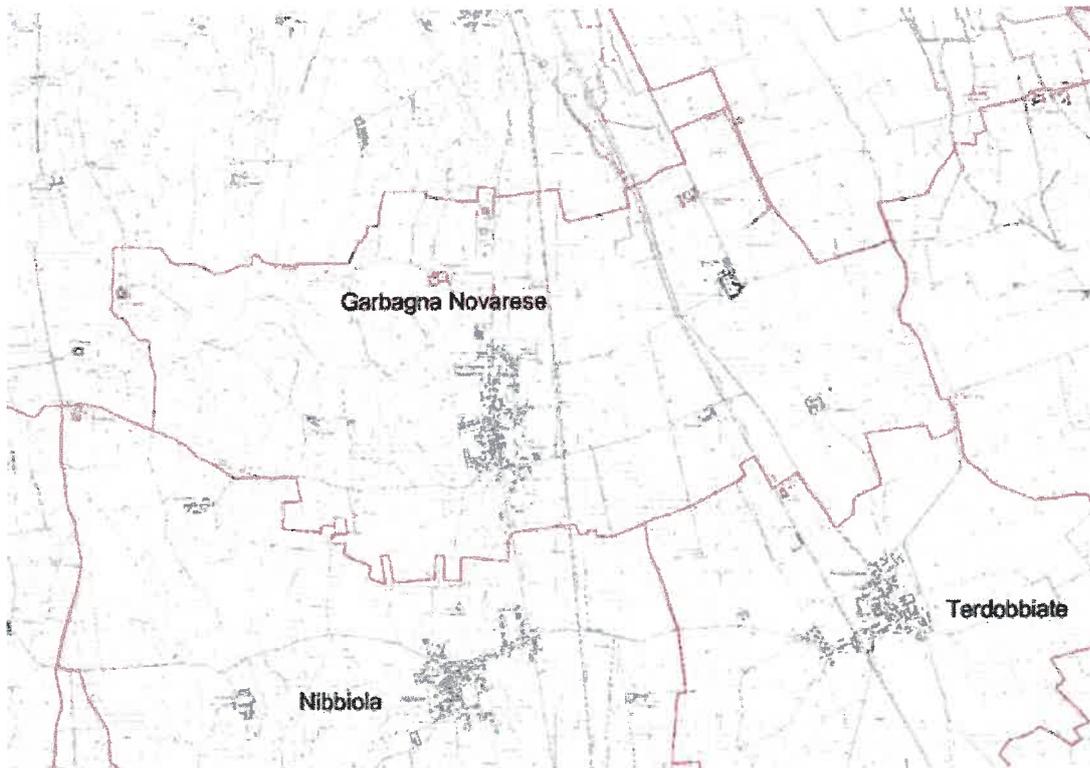


Tavola B: Indirizzi di Governo del Territorio – PPP

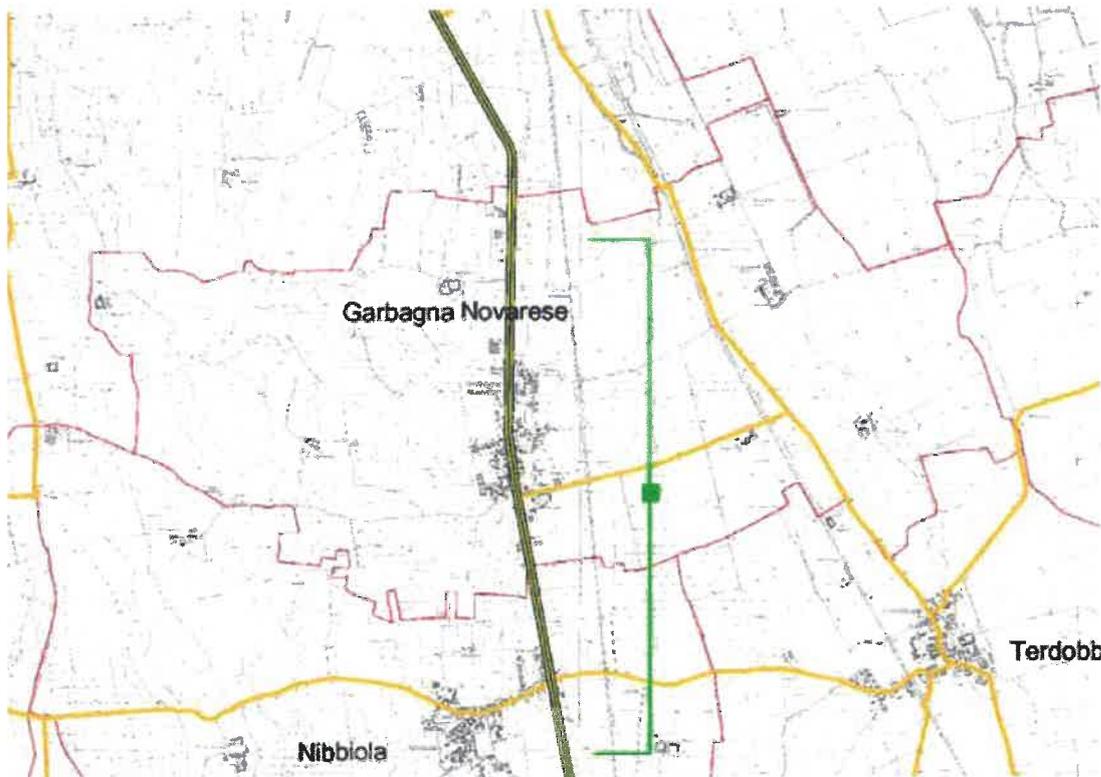
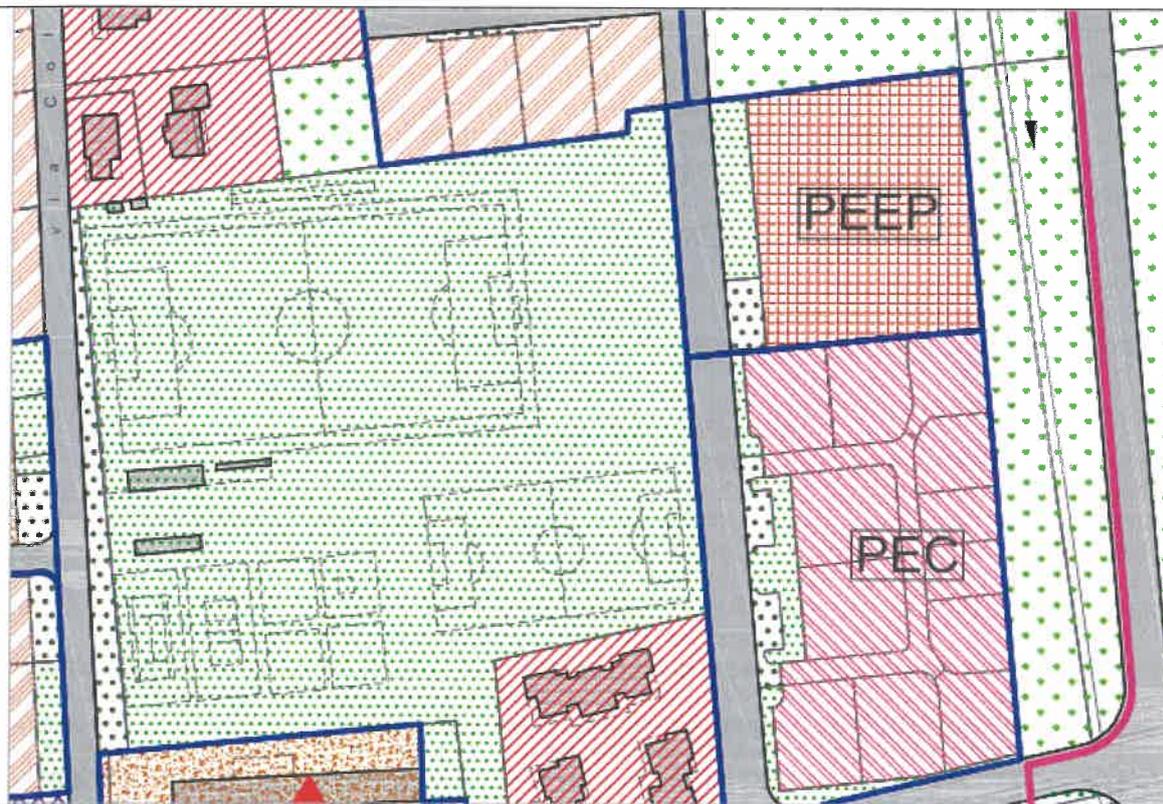


Tavola C: Infrastrutture e rete per la mobilità – PPP

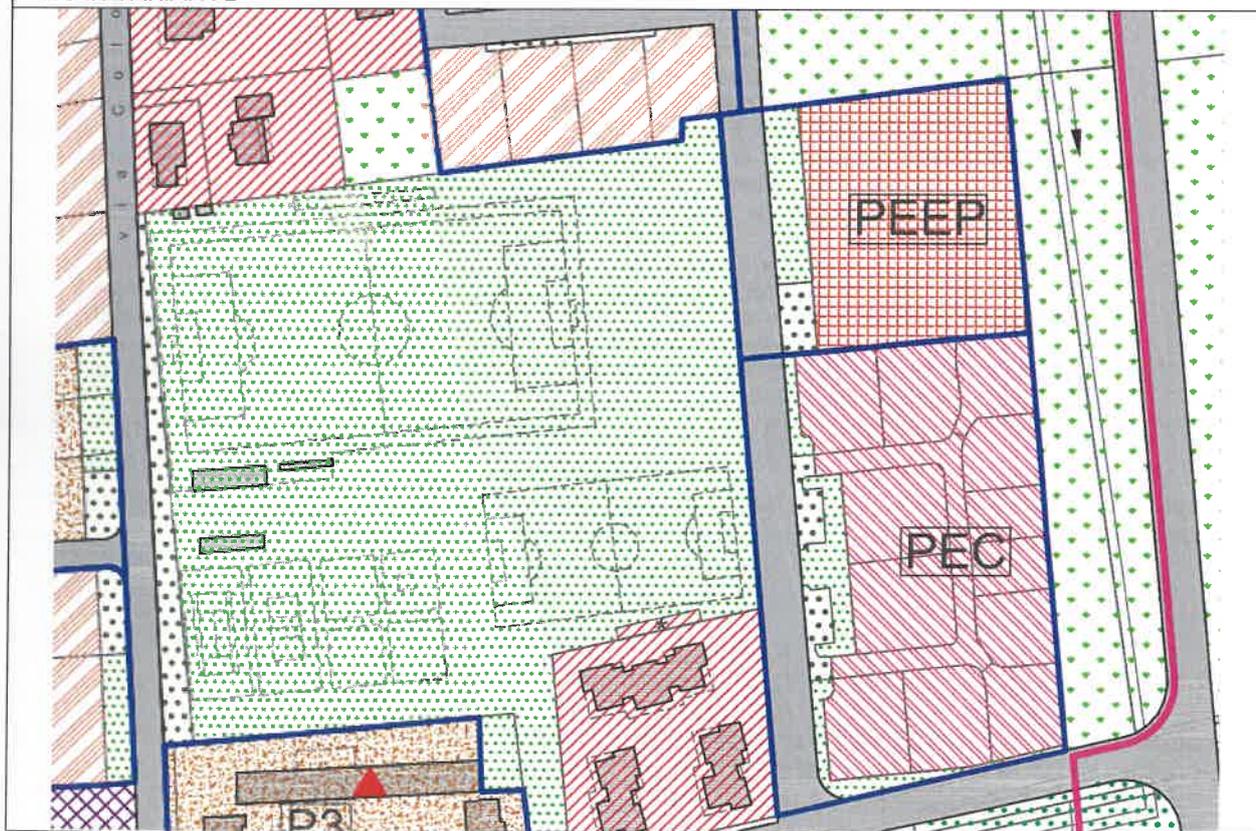
Nelle Tavole B e C del PTP non sono previste indicazioni / indirizzi / previsioni che possano in alcun modo influire sulla Variante in oggetto

11. PROPOSTA DI MODIFICA

PRG VIGENTE



PRG in VARIANTE



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

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

- Art. 3.2.3 "Aree per servizi ed attrezzature sociali, pubbliche o di uso pubblico"

- Art. 3.3.6 "Aree residenziali esistenti"

Art. 3.2.3

Aree per servizi ed attrezzature sociali, pubbliche o di uso pubblico

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

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

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

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

- Parcheggio privati = articolo 2.4.4
- c) Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport per le quali si prescrivono per la realizzazione di interventi edilizi i seguenti parametri:
 - Rc (rapporto di copertura) = 10 % della Sf (superficie fondiaria)
 - dc (distanza dai confini) = 10 m minimi
 - H (altezza) = 1 piano fuori terra
 - Disposizioni particolari = È ammessa la realizzazione di edifici destinati a bar e punti di ristoro con un massimo di mq 100 di pavimento lordo. Dovranno essere rispettati gli impianti naturali e vegetativi esistenti.
- Parcheggio privati = articolo 2.4.4
- d) Aree a servizio della mobilità (parcheggi pubblici o di uso pubblico convenzionato in superficie o sottoterra, percorsi ciclabili, aree pedonali e spazi porticati per la circolazione dei pedoni).

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

12. Per le aree di questo gruppo sono valide le seguenti prescrizioni:
- a) Aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi (parcheggi, verde ed attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie) nella dotazione minima:
 - 1) per le aree di riordino e nuovo impianto del 20% della superficie territoriale (St) di pertinenza degli interventi;
 - 2) per gli insediamenti esistenti, nel caso di interventi in ampliamento, di ristrutturazione e di completamento, del 10% della superficie fondiaria (Sf) di pertinenza degli interventi medesimi.
 - b) Le aree occorrenti, nel rispetto delle quantità minime già localizzate nel piano, devono essere reperite sul lotto di pertinenza dell'insediamento, anche se ricadenti in fasce di rispetto stradale e limitatamente alle destinazioni ammesse in tali aree; qualora non sia possibile reperirle all'interno del lotto di pertinenza, per le sole attività già insediate alla data di adozione del PRGC, è ammesso reperire tali aree, fino al 50% della dotazione minima, anche in adiacenza al lotto di pertinenza alla distanza massima di m 200 su aree a destinazione compatibile ed escludendo quelle a destinazione agricola, con l'obbligo in questo ultimo caso dell'uso pubblico.
 - c) L'Amministrazione comunale può specificare o prescrivere la destinazione dell'area tra quelle indicate al presente comma, lettera a) in relazione alla dimensione e alla tipologia degli insediamenti previsti.

3 - A SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI, DIREZIONALI, RICETTIVI

13. Per le aree di questo gruppo sono valide le seguenti prescrizioni:
- a) Aree per attrezzature al servizio degli insediamenti commerciali, direzionali, ricettivi, nella dotazione minima:
 - 1) per il nuovo impianto del 100 % della superficie utile lorda;
 - 2) per gli insediamenti esistenti e nel caso di interventi ricadenti nel nucleo antico, dell'80% della superficie utile lorda.
 - b) Non meno del 50% di dette aree dovrà essere destinato a parcheggio pubblico o di uso pubblico nel rispetto inoltre delle disposizioni contenute all'articolo 21, commi 2°, 3° e 4° della legge regionale n. 56/77, successive modificazioni ed integrazioni.
 - c) Per gli insediamenti per i quali sono previste sale per riunioni e convegni, per lo spettacolo e la musica, nei valori previsti alla precedente lettera a) e b) o in aggiunta agli stessi, dovrà essere garantita la dotazione minima di parcheggi in ragione di 20 mq ogni 3 posti a sedere.
 - d) Le aree occorrenti, nel rispetto delle quantità minime già localizzate nel piano, devono essere reperite sul lotto di pertinenza dell'insediamento, anche se ricadenti in fasce di rispetto stradale e limitatamente alle destinazioni ammesse in tali fasce, o anche su piani sovrapposti nel sottosuolo o in apposite attrezzature.
 - e) L'Amministrazione comunale può specificare o prescrivere la destinazione dell'area tra quelle indicate al presente comma, lettera b) in relazione alla dimensione e alla tipologia degli insediamenti previsti e soprattutto in relazione al bisogno indotto di parcheggi.

Definizione

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

Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto:

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

Modalità d'intervento:

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

Tipi di intervento:

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

Parametri:

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

Disposizioni particolari:

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

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

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

Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto:

2. Le destinazioni d'uso proprie sono quelle residenziali comprendenti edifici principali ed annessi alla funzione abitativa quali pertinenze ed accessori.
3. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle compatibili con la residenza comprendenti, fino ad un massimo del 30% della superficie utile residenziale, l'esercizio di arti e professioni e le attività artigianali di servizio, il commercio al dettaglio ed i pubblici esercizi, le sedi per associazioni.
4. Le destinazioni d'uso in contrasto sono tutte le altre destinazioni d'uso non contemplate nei precedenti commi.
5. È sempre ammessa la modifica di destinazione d'uso ai fini residenziali di edifici destinati ad altro uso purché debitamente accertati o autorizzati; in tale possibilità rientrano anche i volumi o le parti di edifici adibiti a funzioni produttive e terziarie; per i casi particolari e per le modalità di applicazione si rimanda agli articoli 2.3.1 e 2.3.5.
6. È ammesso il mantenimento delle destinazioni d'uso non residenziali esistenti purché compatibili con la residenza e limitatamente alla superficie utile esistente con la possibilità, entro tali limiti dimensionali, di attuare mutamenti di destinazione d'uso tra le diverse attività ammesse non residenziali.
7. Edifici con destinazione d'uso non compatibili con le aree residenziali potranno essere mantenuti e consolidati ma, se demoliti, non potranno essere sostituiti da costruzioni con la medesima destinazione d'uso; nel caso di destinazioni d'uso agricole in atto nell'abitato, sono ammessi i soli interventi di manutenzione e consolidamento degli edifici connessi con l'attività agricola in attesa del loro trasferimento fuori dall'abitato.

Modalità d'intervento:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Regione Piemonte Provincia Novara A.S.L. n° 13	Comune di GARBAGNA NOVARESE
Legge Regionale n. 59 del 5-12-1977 successioni e modificazioni e integrazioni	P.R.G.C. Nuovo Piano Regolatore Generale Comunale
	Variante n. 2 (variante strutturale art. 17, comma 4), l. regionale 58/77 art.5)
Progettata Approvata Primo Regolare Trasce (ND)	29 DIC. 2003 19426/3 delibera C.C. n. 58 del 29 DIC. 2003
Esponenti del PROGETTO DEFINITIVO base cartografica aggiornata al APRILE 2003	Il Sindaco Il Segretario comunale Il Progettista Il Responsabile del procedimento
	Titolo dell'elaborato:
PR c	Scheda di quantificazione dei dati urbani e tabelle di calcolo

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

15. CONCLUSIONI

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

Comma 5

- a) non modifica l'impianto strutturale del PRG vigente, con particolare riferimento alle modificazioni introdotte in sede di approvazione; - **VERIFICATO**
- b) non modifica in modo significativo la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovracomunale o comunque non genera statuizioni normative o tecniche a rilevanza sovracomunale; - **VERIFICATO**
- c) non riduce la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, nel rispetto dei valori minimi di cui alla presente legge; - **VERIFICATO**
paragrafo 13
- d) non aumentano la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, oltre i valori minimi previsti dalla presente legge; - **VERIFICATO**
paragrafo 13
- e) non incrementano la capacità insediativa residenziale prevista all'atto dell'approvazione del PRG vigente nei comuni la cui popolazione residente supera i diecimila abitanti; non incrementano la predetta capacità insediativa residenziale in misura superiore al 4 per cento, nei comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti, con un minimo di 500 metri quadrati di superficie utile lorda comunque ammessa; tali incrementi sono consentiti ad avvenuta attuazione di almeno il 70 per cento delle previsioni del PRG vigente relative ad aree di nuovo impianto e di completamento a destinazione residenziale; l'avvenuta attuazione è dimostrata conteggiando gli interventi realizzati e quelli già dotati di titolo abilitativo edilizio; - **VERIFICATO** *paragrafo 14*
- f) non incrementano le superfici territoriali o gli indici di edificabilità previsti dal PRG vigente, relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive, in misura superiore al 6 per cento nei comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti, al 3 per cento nei comuni con

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

g) non incidono sull'individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo e non modificano la classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico recata dal PRG vigente; - **VERIFICATO**

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

Comma 6

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

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

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

PROVINCIA DI NOVARA

COMUNE DI GARBAGNA NOVARESE
Piazza Municipio

VARIANTE PARZIALE n.6 AL PRGC
art. 17 comma 5 LR 56/77 e s.m.i.

RELAZIONE GEOLOGICA



Studio di Geologia
dott. geol. Anna Maria Ferrari
via Azario, 3 - Novara
tel. e fax 0321-398909

Novara, marzo 2018

COMUNE DI GARBAGNA NOVARESE – VARIANTE N. 06 art. 17 comma 5 LR 56/77 e s.m.i.
RELAZIONE GEOLOGICA

Premessa

La presente relazione è redatta a corredo della Variante parziale al PRGC secondo art. 17 5° comma LR 56/77 e s.m.i. (VARIANTE N. 06)

L'area oggetto di variante è una piccola porzione del centro sportivo "Mario Costadone" attualmente classificata come "Aree per servizi e attrezzature sociali, pubbliche o di uso pubblico (...)", da trasformare in "Aree residenziali esistenti" per consentire accesso ad una proprietà privata, in seguito a cessione dell'area.

La relazione si basa sugli elaborati geologici a corredo del PRGC vigente, redatti dallo studio scrivente.

L'area oggetto di variante è rappresentata dal perimetro rosso dell'immagine sotto riportata, tratta da Google Maps.



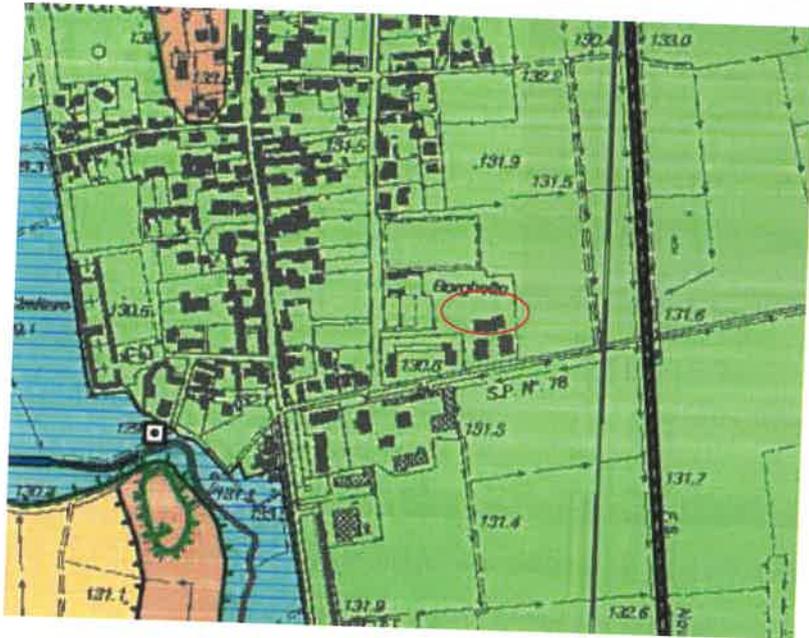
1 Caratterizzazione geologica e geomorfologica

Il territorio del Comune di Garbagna Novarese è caratterizzato da una morfologia mista. La porzione settentrionale ed occidentale si inserisce nel sistema terrazzato Novara - Vespolate, a sommità subpianeggiante, con locali irregolarità morfologiche, degradante verso S. Sono presenti alcune incisioni, corrispondenti ai "fondovalle" di probabili antichi scaricatori, di cui rimane ancor oggi testimonianza soprattutto nel Torrente Arbogna e nel cavo Rì, ed in generale nei tracciati del reticolato idrografico minore, che hanno contribuito marcatamente all'attuale

COMUNE DI GARBAGNA NOVARESE – VARIANTE N. 06 art. 17 comma 5 LR 56/77 e s.m.i.
RELAZIONE GEOLOGICA

assetto morfologico. Il terrazzo di materiale fluvioglaciale è stato infatti inciso e suddiviso in lembi contigui, ancora collegati in corrispondenza del territorio comunale di Novara, che ne costituisce il limite settentrionale. Rimangono ancora alcuni lembi isolati sia in corrispondenza del centro abitato di Garbagna che nei comuni limitrofi, i cui dislivelli rispetto alla pianura circostante sono attenuati e talvolta irrilevabili per gli interventi di urbanizzazione effettuati. I depositi terrazzati sono di età quaternaria (Pleistocene), riferiti al Fluvioglaciale Riss, e risultano costituiti da depositi alluvionali ghiaiosi e ghiaioso-sabbiosi, in associazione a materiale argilloso o limoso - argilloso. Sono generalmente caratterizzati da un paleosuolo argilloso di colore ocreo, che può raggiungere localmente lo spessore massimo di 3 metri. La restante parte del territorio, in cui si inserisce l'area oggetto di variante, è costituita da depositi alluvionali più recenti, comunque di età quaternaria (Pleistocene sup.) e riferibili al Fluvioglaciale Wurm. Si tratta anche in questo caso di alluvioni ghiaioso - sabbiose, con possibili intercalazioni argillose o limoso - argillose. Localmente è segnalato un paleosuolo di alterazione, di colore bruno, avente modesto spessore.

Si riporta uno stralcio della Carta GEOLOGICA, GEOMORFOLOGICA E DEL DISSESTO



(TAVOLA 1 - Carta GEOLOGICA, GEOMORFOLOGICA E DEL DISSESTO).

COMUNE DI GARBAGNA NOVARESE – VARIANTE N. 06 art. 17 comma 5 LR 56/77 e s.m.i.
 RELAZIONE GEOLOGICA

ELEMENTI GEOLOGICO-MORFOLOGICI		Depositi alluvionali di carattere limoso depositati in seguito a riacque in affluente del Torrente Arbogna
		Depositi fluvio-glaciali (Warm)
		Depositi fluvio-glaciali terrazzati (fieri)
		Ché di terrazzo h= 2 metri
		Angeli naturali
		Laghi di valle
		Area potenzialmente esondabili da acque di bassa energia e frant. ES14 (massa < 30 ton)
ELEMENTI ANTROPICI		Ché di terrazzo di origine antropica
		Area esondate di origine antropica
		Rilievo terrazzato linea Morara - Novara
		Area di confinamento indifferenziate
		Confine Comune

Per quanto riguarda i processi di dinamica fluviale viene evidenziata una generalizzata tendenza all'allagamento del torrente Arbogna, così come ricostruito anche sulla base del materiale documentario reperito presso l'Archivio Comunale. La zona interessata da questo fenomeno, che si manifesta nel caso di precipitazioni intense e prolungate, classificata dalla Banca Dati con un tempo di ritorno compreso tra 25 e 50 anni, risulta essere la parte di territorio conosciuta come "la valle" e relativa appunto al "fondovalle" del torrente. I fenomeni esondativi risultano ricorrenti, pur essendo caratterizzati da acque di bassa energia, con trasporto solido di tipo limoso. I danni registrati e riferiti sono relativi principalmente alle coltivazioni. La delimitazione è stata effettuata sia sulla base delle notizie risultanti dall'Archivio, sia sulla base delle evidenze morfologiche rilevabili su un territorio fortemente antropizzato. Le aree delimitate sono classificate con il livello di pericolosità EmA, corrispondente a Intensità / Pericolosità moderata.

L'area oggetto di variante NON è interessata da tali fenomeni, risultando del tutto esterna a tale delimitazione.

COMUNE DI GARBAGNA NOVARESE – VARIANTE N. 06 art. 17 comma 5 LR 56/77 e s.m.i.
RELAZIONE GEOLOGICA

Il territorio, caratterizzato da un'attività agricola che privilegia ampiamente la pratica per sommersione, è solcato da una fitta rete di cavi irrigui e fossi, generalmente artificiali e gestiti dall'A.I.E.S., che si preoccupa di effettuare la regimazione e la manutenzione periodica. L'area oggetto di variante non è interessata da rami del reticolato idrografico.

2 Caratteristiche idrogeologiche

I valori di soggiacenza mediamente rilevati nel centro abitato sono compresi fra 1.90 e 3.40 metri circa, risultando legati a fattori morfologici. La soggiacenza tenderebbe a diminuire in direzione E, assestandosi intorno a -1.80 metri in corrispondenza di Cascina Bozsoleto Vecchio e procedendo verso W rispetto al centro abitato, nella zona di "vallata" del torrente Arbogna, dove si registra una falda freatica subaffiorante ed immediatamente connessa al reticolato idrografico superficiale nei periodi di massima quota frantumica (estate).

Al contrario i valori massimi si hanno in corrispondenza dei rilievi terrazzati presenti a N e nella porzione occidentale e sud-occidentale, dove si attestano mediamente intorno a 6 - 7 metri, per la presenza di una coltre limoso - argillosa improduttiva, rappresentante il paleosuolo di alterazione superficiale .

La zona oggetto di variante è caratterizzata da valori medi compresi tra 2 e 3 m.

3 Carta della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica

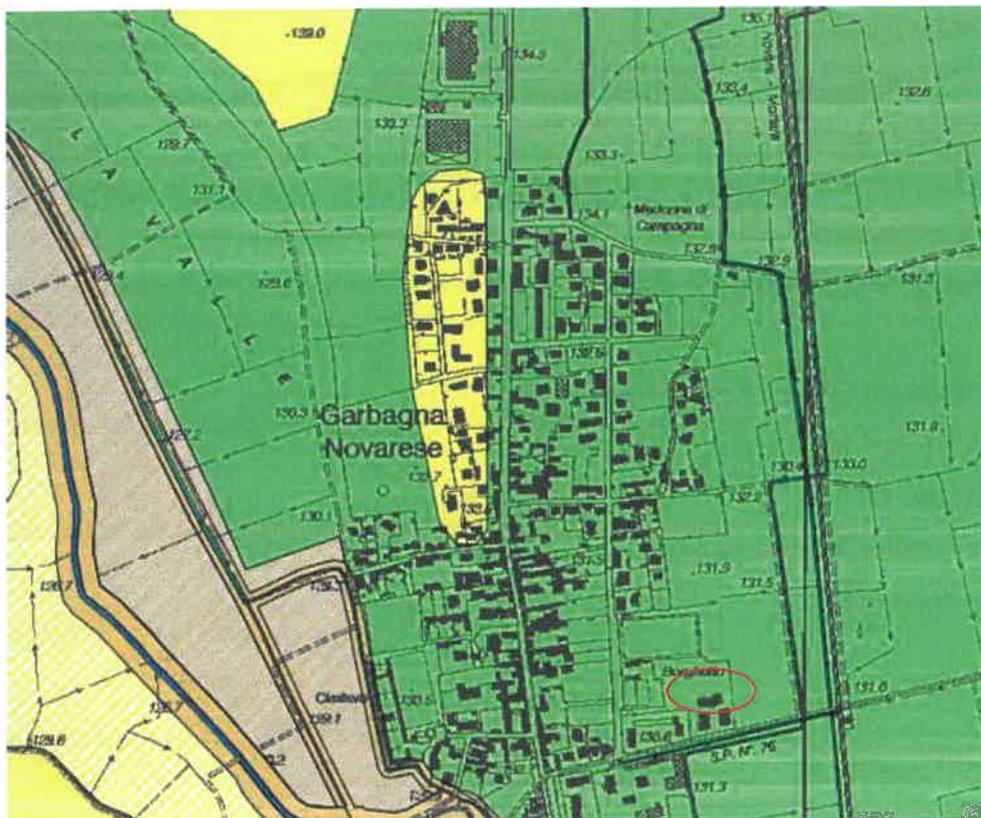
Il territorio comunale è stato classificato secondo le classi di idoneità all'utilizzazione Urbanistica previste dalla Cic. 7/LAP. L'area oggetto di variante rientra in

Classe I

Aree normalmente sicure. Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche. Gli interventi sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 14/01/2008

L'assenza di problematiche particolari non esime i soggetti attuatori degli interventi ad adeguare gli interventi stessi alle condizioni del suolo, alla stabilità dell'area ed alla possibile presenza di falda freatica.

COMUNE DI GARBAGNA NOVARESE – VARIANTE N. 06 art. 17 comma 5 LR 56/77 e s.m.i.
 RELAZIONE GEOLOGICA



Stralcio da CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA

CLASSE	PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA	IDONEITA' ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA
 CLASSE I	Area normalmente sicure, zone dove le condizioni di pericolosità geomorfologica non pongono limitazioni alle scelte urbanistiche.	Edificabilità incondizionata nel rispetto del D.M. 14/01/2008
 CLASSE IIa	Area caratterizzate dalla presenza di terreni argillosi sabbiosi con proprietà geotecniche mediamente scarse.	Porzioni di territorio dove le condizioni di modesta pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione e il ripristino di modesti accorgimenti tecnici applicati a livello di Norme di Attuazione e realizzabili a livello di progetto esecutivo individualmente nell'ambito del singolo lotto. Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe né condizionare la preparazione dell'edificabilità.
 CLASSE IIb	Area potenzialmente soggette ad allagamenti connessi alla scarsa manutenzione del reticolo idrografico secondario. Area di recepimento della rete di drenaggio superficiale (Valle dell'Arsoyga e valle del Cavo Rì)	
 CLASSE IIIa1	Area individuate a veri caratteri geomorfologici che ne rendono incrinose a dubbi i mediamenti. Fenomeni di diffuso allagamento del reticolo idrografico principale (Torrente Arsoyga - Casa della Mensa Vescofite) caratterizzati da bassa energia e trasporto soltanto limoso. Area ricadenti all'interno della Fascia C del Torrente Terdappio - Poggio Cerana.	Inadattezza. In presenza di edifici isolati non evidenziati in cartografia, si applicano le limitazioni previste per la classe IIIa
 CLASSE IIIa2	Fasce di rispetto del reticolo idrografico minore art. 86 R.D. n. 523/1904. Fasce individuate lungo il tracciato del canale Ciarino Sella	
 CLASSE IIIa3	Fasce di rispetto dei fontanili.	

COMUNE DI GARBAGNA NOVARESE – VARIANTE N. 06 art. 17 comma 5 LR 56/77 e s.m.i.
RELAZIONE GEOLOGICA

COMUNE DI GARBAGNA NOVARESE

SCHEDA GEOLOGICO - TECNICA RELATIVA ALL'AREA OGGETTO DI VARIANTE

LOCALITA' : adiacenze centro sportivo Mario Costadone

DESTINAZIONE PREVISTA: "Aree per servizi e attrezzature sociali, pubbliche o di uso pubblico (...)", da trasformare in "Aree residenziali esistenti"

CARATTERISTICHE GEOLOGICHE DELL'AREA: Alluvioni fluvioglaciali (Wurm)

CARATTERISTICHE MORFOLOGICHE DELL'AREA : Area subpianeggiante

STABILITA' : Area stabilizzata

RISCHIO IDROGEOLOGICO PER QUANTO ATTIENE AI CORSI D'ACQUA : nessuno

DRENAGGIO E PRESENZA DI FALDA FREATICA : Area apparentemente ben drenata. La superficie freatica si posizionerebbe a circa -2,0 metri da p.c., con possibilità di variazioni nell'arco dell'anno ed innalzamenti nella stagione estiva

CARATTERISTICHE GEOTECNICHE DEI TERRENI IN RELAZIONE ALL'USO PREVISTO : Possibile presenza di terreni limoso-argillosi nei livelli più superficiali. In fase di progettazione degli interventi dovranno essere verificate le caratteristiche dei terreni interagenti con le fondazioni e la presenza della falda.

VINCOLI GEOLOGICI PREVISTI SULL'AREA : Classe I: EDIFICABILITA' incondizionata nel rispetto delle norme vigenti.

CONDIZIONI PER L'USO DELL'AREA : Sconsigliata la costruzione di locali interrati. In fase di progettazione esecutiva dovranno essere determinate le caratteristiche geologiche e geotecniche, sulla base del DM 17 gennaio 2018