

COMUNE DI GALLIATE

VARIANTE 2016 AL
PIANO PARTICOLAREGGIATO ESECUTIVO
DELLE “AREE MISTE PRODUTTIVE,
COMMERCIALI E RESIDENZIALI” DELLA
ZONA SUD DELL’ABITATO.

RELAZIONE TECNICA

SETTEMBRE 2016

RELAZIONE TECNICA

Premesso che:

- le società: Impresa edile Airoidi s.r.l. e Montipò Trading s.r.l. nella loro qualità di proprietarie ed attuatrici di parti del Piano Particolareggiato Esecutivo delle “aree miste produttive, commerciali e residenziali” della zona sud dell’abitato,
- la società: Impresa edile Airoidi s.r.l., nella sua qualità di proprietaria ed attuatrice del Piano Particolareggiato Esecutivo delle “aree miste produttive, commerciali e residenziali” della zona sud dell’abitato, unità di intervento 2.2.b e 2.1 a destinazione terziaria e commerciale e parte unità di intervento 3 a destinazione residenziale;
- * **vista e richiamata** la D.C.C. n. 20 del 22.04.2009, con la quale il Consiglio Comunale in sede di controdeduzioni alle osservazioni presentate alla variante di PPE 2008 dagli stessi operatori, mentre dava positiva risposta alle altre problematiche evidenziate, ha ritenuto necessaria, con riferimento al Rapporto di Copertura, normato dall’art. 8 delle NTA del PPE vigente, di demandare la richiesta di variazione ad una nuova proposta di variante di piano particolareggiato, sottoponendo la stessa al relativo iter di approvazione ai sensi dell’art. 40 della L.R. 56/77 e s.m.i.;
- * **visto** l’art. 8 delle NTA del PPE vigente che indica:
 - Rapporto di Copertura medio (R.c.): 50% della Sf del Piano, nel rispetto di quanto indicato nella tabella B per le singole destinazioni d’uso: esprime il rapporto percentuale tra la superficie coperta e la superficie fondiaria dell’area.
 - Superficie coperta massima: variabile da 39.770 a 36.765 mq. e pari al 50% medio della superficie fondiaria come sopra definita: superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali degli edifici, con esclusione delle parti aggettanti aperte (pensiline, sporti di gronda ecc), delle parti porticate di uso pubblico, degli spazi destinati a carico e scarico merci e di quelli adibiti a parcheggio (pubblico e privato) ancorché realizzati con coperture leggere.
 - Superficie coperta di progetto: variabile da 36.300 mq. (Tabella B2, di cui 20.900 mq. di competenza dell’Unità di Intervento 1; 10.200 mq. di competenza dell’Unità di Intervento 2; 5.200 di competenza dell’Unità di Intervento 3), a 34.000 mq. (Tabella B3, di cui 19.360 di competenza dell’Unità di Intervento 1; 9.440 mq. di competenza dell’Unità di Intervento 2; 5.200 di competenza dell’Unità di Intervento 3);
- * **viste** le tabelle B2 e B3 del Piano Particolareggiato vigente allegate che esprimono e rappresentano un rapporto di copertura medio di progetto del 46%;
- * **viste** le NTA del PPE vigente che indicano:
 - il solo permesso di costruire quale strumento attuativo del Piano,
 - alcuni contenuti normativi del tutto obsoleti e superati e che appare comunque opportuno eliminare ai fini della corretta attuazione degli interventi (si vedano il penultimo capoverso dell’art. 2, o gli articoli 22 e 24 con i riferimenti agli articoli 22 e 23 della legge 1150/42 che sono stati abrogati, ecc.);

- alcuni errori materiali che pare necessario ed opportuno sistemare (si veda la errata indicazione della superficie territoriale del Piano conseguente alla mancata indicazione della rettifica dei confini con l'accorpamento della rotatoria su via Roma ed il conseguente incremento della S.T. di 1.110 mq. o la formulazione normativa dell'unità di Intervento 2 dell'art. 4 che non trova riscontro negli elaborati di Piano);
- * **viste e richiamate** la D.G.C. n. 205 del 29.10.2012 e la D.G.C. n. 14 del 26.01.2015 con la quale è stato espresso parere favorevole alla modificazione della conformazione degli stalli di sosta dei parcheggi situati nella zona nord del piano esecutivo per un adeguamento funzionale e di migliore utilizzazione degli stessi con conseguente aumento del numero degli stalli previsti con una risoluzione che prevede la permuta delle aree tra Comune di Galliate e impresa Airoidi s.r.l. come meglio illustrato nella tavola unica e negli estratti catastali allegati, ove sono indicati in colore rosso le aree al foglio 48 mappale 1795 di mq. 165 che vengono cedute da impresa Airoidi s.r.l. al Comune di Galliate e, in colore verde le aree al foglio 48 mappale 1098 di mq. 70,00 che vengono cedute dal Comune di Galliate all'impresa Airoidi s.r.l. con un saldo positivo a favore del Comune di Galliate ed un incremento delle superfici destinate a standard di (mq. 165 – 70 =) mq. 95;
- * **vista e richiamata** la norma contenuta nell'art. 6 delle NTA del Piano Particolareggiato che vincola esclusivamente il sistema infrastrutturale viario principale mentre assume carattere esemplificativo e di indirizzo del possibile ingombro planivolumetrico delle singole unità di intervento e consente il trasferimento di S.I.p. "all'interno di una stessa unità di intervento", così come espresso in sede controdeduttiva nella richiamata D.C.C. n. 20 del 22.04.2009,

presentano nel pubblico interesse, per quanto di competenza ed ai fini della necessaria adozione ed approvazione, gli elaborati relativi alla proposta di variante al PPE, con riferimento:

- alla modifica del Rapporto di Copertura delle unità di intervento U.I.3 a destinazione residenziale, fermo restando il rapporto di copertura medio del PPE uguale ed inferiore al 50%.
- alla modifica delle NTA con specifico riferimento alla modifica degli strumenti attuativi del Piano (con la espressione più generale del "titolo abilitativo" in sostituzione del solo "permesso di costruire"), lo stralcio di norme obsolete e superate (con la modifica dell'art. 22 e la soppressione dell'art. 24) e la correzione di errori materiali (con la errata indicazione di alcuni valori numerici o la ripetizione di testi o la già richiamata formulazione normativa dell'unità di Intervento 2 dell'art. 4 che non trova riscontro negli elaborati di Piano);
- alla modifica della conformazione degli stalli di sosta dei parcheggi situati nella zona nord del piano ed alla relativa permuta delle aree tra Impresa Airoidi s.r.l. e Comune di Galliate;

Più in particolare, con riferimento alla modifica del rapporto di copertura, la proposta di variante prevede:

- a) la modifica ed integrazione delle tabelle B richiamata dall'art. 8 per le singole destinazioni d'uso.

Nelle allegate tabelle B2 e B3 sono riportati i dati del PPE approvato e vigente con riferimento alle attività commerciali su un piano o su due piani; nelle tabelle B2.a e B3.a sono riportati (ed evidenziati con fondo giallo) i dati della presente proposta di variante con riferimento alle attività commerciali su un piano o su due piani, e con fondo arancio le modifiche correlate alla modifica degli stalli nel parcheggio nella zona nord del piano ed alla relativa permuta delle aree tra Comune di Galliate e Impresa Airoidi, dove:

a.1) il rapporto di copertura medio delle aree a destinazione residenziale è elevato al 45%, in quanto compatibile con le norme del PPE ed anche per la necessità, in relazione alla quota di falda, di realizzare a raso ed all'esterno dei fabbricati principali, quota parte delle superfici pertinenti destinate ad autorimessa.

a.2) tenuto conto dello stato di avanzamento dei lavori, viene preso atto del trasferimento di 100 mq. di S.I.p. dalla u.i.2.2.b alla u.i.2.1;

In coerenza a quanto sopra espresso e proposto vengono allegati:

1) estratti catastali delle aree oggetto di permuta tra Comune di Galliate e impresa Airoidi S.r.l. e "tavola unica" del dicembre 2014 in scala 1:200, ove sono indicati in colore rosso le aree al foglio 48 mappale 1795 di mq. 165 che vengono cedute da impresa Airoidi S.r.l. al Comune di Galliate e, in colore verde le aree al foglio 48 mappale 1098 di mq. 70,00 che vengono cedute dal Comune di Galliate all'impresa Airoidi S.r.l.

2) Relazione tecnica e Tabelle:

- tabella B2 del PPE vigente con attività commerciali su un piano;
- tabella B3 del PPE vigente con attività commerciali su due piani;
- tabella B2.a – proposta di variante con attività commerciali su un piano,
- tabella B3.a – proposta di variante con attività commerciali su due piani,

Nelle tabelle B2.a e B3.a sono evidenziati con fondo arancio le variazioni correlate alla modifica degli stalli nel parcheggio in zona nord del Piano ed alla relativa permuta delle aree tra Comune di Galliate e impresa Airoidi; con fondo giallo le parti proposte in variante con il trasferimento di 100 mq. di S.I.p. dalla u.i.2.2b alla u.i.2.1 e l'incremento dei rapporti di copertura delle aree a destinazione residenziale (U.I.3) al 45%, potendo verificare che il rapporto di copertura medio del PPE si attesta a valori ancora inferiori al valore massimo consentito del 50%.

- tabelle C, D1, D2, E1, E2 con il recepimento delle modifiche conseguenti alla diversa organizzazione degli stalli nel parcheggio nella zona nord ed alla permuta delle aree tra impresa Airoidi e Comune di Galliate, con l'incremento delle aree pubbliche a parcheggio di mq. 95,00 e la corrispondente riduzione delle Superfici fondiarie dell'unità u.i.2.2b ; anche nelle tabelle C, D1, D2, E1 ed E2 sono evidenziati con fondo arancio le variazioni correlate alla modifica degli stalli nel parcheggio in zona nord del Piano ed alla relativa permuta delle aree tra Comune di Galliate e impresa Airoidi; con fondo giallo le parti proposte in variante con il trasferimento di 100 mq. di S.I.p. dalla u.i.2.2b alla

u.i.2.1 e l'incremento dei rapporti di copertura delle aree a destinazione residenziale (U.I.3) al 45%,

3) Norme Tecniche di attuazione con:

* Norme Tecniche di Attuazione modificate (con evidenziate in rosso le modifiche ed integrazioni proposte, con fondo giallo le parti di cui si propone lo stralcio, con fondo verde le modifiche di errori materiali);

* Norme Tecniche di Attuazione finali.

4) Tavole A3.0, A3.1 e C con il recepimento della modifica degli stalli dei parcheggi nella zona nord e il recepimento delle tabelle modificate.

Tutti gli elaborati della presente variante ed in particolare le tabelle B2a, B3a, C, D1, D2, E1, E2, le Norme Tecniche di Attuazione, e le tavole A3.0, A3.1 e C sostituiscono gli elaborati precedenti (Tabelle B2, B3, C, D1, D2, E1, E2, NTA e Tavole A3.0, A3.1 e C) approvati con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 20 del 22.04.2009.

In merito infine alla necessità o meno di sottoporre la presente variante a verifica ambientale (anche con la sola relazione di esclusione della procedura di VAS) si sottolinea come tale necessità/opportunità debba essere sicuramente esclusa.

Infatti:

- il progetto di PPE è stato assoggettato ed ha recepito le prescrizioni derivate dalla procedura di cui all'art. 20 della L.R. 40/99;
- l'art. 26 delle NTA del PPE vigente recepisce le norme e le prescrizioni correlate all'analisi di compatibilità ambientale ai sensi dell'art. 20 della L.R. 40/98;
- le modifiche ed integrazioni proposte non incidono sui valori, sui caratteri e sugli indici ambientali del Piano;
- l'entrata in vigore del nuovo Piano Regolatore esclude, di fatto, ed anche a prescindere dalle considerazioni precedenti, la necessità di sottoporre la variante in oggetto a verifica di assoggettabilità alla VAS. Il nuovo Piano Regolatore Generale, infatti, ha recepito e normato (CAPO III - CITTA' PROGRAMMATA) l'ambito CPA.1 del Piano Particolareggiato delle aree miste sud, Via Novara, Via Montenero, Via Roma e tale previsione, con le previsioni insediative e di trasformazione più generali del Piano, è stata oggetto del rapporto ambientale formato ai sensi dell'art. 20 della L.R. 40/1998 e dell'art. 13 del D.Lgs. 4/2008.
- a norma dell'art. 40, comma 7 della L.R. 56/77 e s.m.i. *“sono sottoposti a verifica di assoggettabilità alla VAS esclusivamente i piani particolareggiati attuativi di PRG che non sono già stati sottoposti a VAS o ad analisi di compatibilità ambientale ai sensi della Legge regionale 14 dicembre 1998*

n. 40 (disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e le procedure di valutazione). Non sono sottoposti a VAS o a verifica i piani che non comportano variante, quando lo strumento sovraordinato, in sede di VAS o di analisi di compatibilità ambientale, ai sensi della l.r. 40/1998, ha definito l'assetto localizzativo delle nuove previsioni e delle dotazioni territoriali, gli indici di edificabilità, gli usi ammessi ed i contenuti piano volumetrici, tipologici e costruttivi degli interventi, dettando i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale delle trasformazioni previste.”

ALLEGATI

tabella B2 del PPE vigente con attività commerciali su un piano;

tabella B2.a – proposta di variante con attività commerciali su un piano,

tabella B3 del PPE vigente con attività commerciali su due piani;

tabella B3.a – proposta di variante con attività commerciali su due piani,

Nelle tabelle B2.a e B3.a sono evidenziati con fondo arancio le variazioni correlate alla modifica degli stalli nel parcheggio in zona nord del Piano ed alla relativa permuta delle aree tra Comune di Galliate e impresa Airoidi; con fondo giallo le parti proposte in variante con il trasferimento di 100 mq. di S.l.p. dalla u.i.2.2b alla u.i.2.1 e l'incremento dei rapporti di copertura delle aree a destinazione residenziale (U.I.3) al 45%, potendo verificare che il rapporto di copertura medio del PPE si attesta a valori ancora inferiori al valore massimo consentito del 50%.

tabelle C, D1, D2, E1, E2 con il recepimento delle modifiche conseguenti alla diversa organizzazione degli stalli nel parcheggio nella zona nord ed alla permuta delle aree tra impresa Airoidi e Comune di Galliate, con l'incremento delle aree pubbliche a parcheggio di mq. 95,00 e la corrispondente riduzione delle Superfici fondiarie dell'unità u.i.2.2b ; anche nelle tabelle C, D1, D2, E1 ed E2 sono evidenziati con fondo arancio le variazioni correlate alla modifica degli stalli nel parcheggio in zona nord del Piano ed alla relativa permuta delle aree tra Comune di Galliate e impresa Airoidi; con fondo giallo le parti proposte in variante con il trasferimento di 100 mq. di S.l.p. dalla u.i.2.2b alla u.i.2.1 e l'incremento dei rapporti di copertura delle aree a destinazione residenziale (U.I.3) al 45%,

COMUNE DI GALLIATE

B2

PPE vigente

con attività commerciali su un piano

PIANO PARTICOLAREGGIATO ESECUTIVO

Ipotesi di utilizzazione delle superfici territoriali e delle aree edificabili

insediamento	S.l.p.	S.c.	R.c.	S.f.	Standards	S.t.	l.t.	viabilità	S.T.	I.T.	U.I.	I.f.	
Centro Commerciale (u.i.1.1)	14.000	14.500	55%	26.560	110%	15.400	41.960	0,33	15%	7.830	49.790	0,28 u.i.1.1	0,53
Commerciale 4.000 (u.i.1.2)	4.000	4.000	50%	8.000	110%	4.400	12.400	0,32	13%	1.950	14.350	0,28 u.i.1.2	0,50
Commerciale 2.400 (u.i.1.3)	2.400	2.400	60%	4.000	110%	2.640	6.640	0,36	11%	870	7.510	0,32 u.i.1.3	0,60
Totale U.I.1	20.400	20.900	54%	38.560		22.440	61.000	0,33		10.650	71.650	0,28 U.I.1	0,53
Commerciale (u.i.2.3)	8.150	4.500	50%	9.300	110%	8.965	18.265	0,45	13%	2.910	21.160	0,39 u.i.2.3	0,88
Turistico ricettivo (u.i.2.4)	4.350	1.000	30%	4.460	110%	4.785	9.245	0,47	13%	1.460	10.680	0,41 u.i.2.4	0,98
comm.le di servizio (distributore u.i.2.5)	200	200	60%	800	110%	220	1.020	0,20	13%	210	1.230	0,16 u.i.2.5	0,25
Commerciale (u.i.2.2a)	3.120	3.120	50%	6.840	110%	3.430	10.270	0,30	13%	1.620	11.890	0,26 u.i.2.2a	0,46
Centro terziario (u.i.2.2.b)	2.300	700	60%	1.540	110%	2.530	4.070	0,57	11%	480	4.540	0,51 u.i.2.2b	1,49
Totale u.i.2.2 (u.i.2.2a + u.i.2.2b)	5.420	3.820	46%	8.380	110%	5.960	14.340	0,38	12%	2.100	16.430	0,33 u.i.2.2	0,65
Commerciale (u.i.2.1)	580	680	60%	1.160	110%	640	1.800	0,32	11%	230	2.030	0,29 u.i.2.1	0,50
Totale U.I.2	18.700	10.200	42%	24.100		20.570	44.660	0,42		6.910	51.530	0,36 U.I.2	0,78
totale extraresidenziale	39.100	31.100	50%	62.660		43.010	105.660	0,37		17.560	123.180	0,32	0,62
Residenza (U.I.3)	16.000	5.200	30%	16.880		8.400	25.280	0,63	10%	2.960	28.280	0,57 u.i.3	0,95
TOTALE	55.100	36.300	46%	79.540		51.410	130.940	0,42		20.520	151.460	0,36	0,69
Nuova viabilità principale							14.110	9,32%					
viabilità secondaria							6.410	4,23%		20.520			
TOTALE GENERALE							151.460	100,00%					

VARIANTE AL PPE

con attività commerciali su un piano

PIANO PARTICOLAREGGIATO ESECUTIVO

Ipotesi di utilizzazione delle superfici territoriali e delle aree edificabili

insediamento	S.l.p.	S.c.	R.c.	S.f.	Standards	S.t.	I.t.	viabilità	S.T.	I.T.	U.I.	I.f.	
Centro Commerciale (u.i.1.1)	14.000	14.500	55%	26.560	110%	15.400	41.960	0,33	15%	7.830	49.790	0,28 u.i.1.1	0,53
Commerciale 4.000 (u.i.1.2)	4.000	4.000	50%	8.000	110%	4.400	12.400	0,32	13%	1.950	14.350	0,28 u.i.1.2	0,50
Commerciale 2.400 (u.i.1.3)	2.400	2.400	60%	4.000	110%	2.640	6.640	0,36	11%	870	7.510	0,32 u.i.1.3	0,60
Totale U.I.1	20.400	20.900	54%	38.560		22.440	61.000	0,33		10.650	71.650	0,28 U.I.1	0,53
Commerciale (u.i.2.3)	8.150	4.500	50%	9.300	110%	8.965	18.265	0,45	13%	2.910	21.160	0,39 u.i.2.3	0,88
Turistico ricettivo (u.i.2.4)	4.350	1.000	30%	4.460	110%	4.785	9.245	0,47	13%	1.460	10.680	0,41 u.i.2.4	0,98
comm.le di servizio (distributore u.i.2.5)	200	200	60%	800	110%	220	1.020	0,20	13%	210	1.230	0,16 u.i.2.5	0,25
Commerciale (u.i.2.2a)	3.120	3.120	50%	6.840	110%	3.430	10.260	0,30	13%	1.620	11.890	0,26 u.i.2.2a	0,46
Centro terziario (u.i.2.2b)	2.200	700	60%	1.445	110%	2.515	3.960	0,56	11%	480	4.430	0,50 u.i.2.2b	1,52
Totale u.i.2.2 (u.i.2.2a + u.i.2.2b)	5.320	3.820	46%	8.285	110%	5.945	14.220	0,37	12%	2.100	16.320	0,33 u.i.2.2	0,64
Commerciale (u.i.2.1)	680	680	60%	1.160	110%	750	1.910	0,36	11%	230	2.140	0,32 u.i.2.1	0,59
Totale U.I.2	18.700	10.200	42%	24.005		20.665	44.660	0,42		6.910	51.530	0,36 U.I.2	0,78
totale extraresidenziale	39.100	31.100	50%	62.565		43.105	105.660	0,37		17.560	123.180	0,32	0,62
Residenza (U.I.3)	16.000	7.600	45%	16.880		8.400	25.280	0,63	10%	2.960	28.280	0,57 u.i.3	0,95
TOTALE	55.100	38.700	49%	79.445		51.505	130.940	0,42		20.520	151.460	0,36	0,69
Nuova viabilità principale							14.110	9,32%					
viabilità secondaria							6.410	4,23%		20.520			
TOTALE GENERALE							151.460	100,00%					

variazioni correlate alla modifica degli stalli nel parcheggio in zona nord ed alla permuta tra Impresa Airoidi e Comune di Galliate con un saldo positivo a favore del Comune di Galliate e delle aree a standard di (165-70=) mq. 95

variazioni correlate alla modifica del rapporto di copertura delle aree a destinazione residenziale e al trasferimento di mq. 100 di Slp tra i lotti u.i.2.2b e u.i.2.1

COMUNE DI GALLIATE

B3

PPE vigente

con attività commerciali su due piani

PIANO PARTICOLAREGGIATO ESECUTIVO

Ipotesi di utilizzazione delle superfici territoriali e delle aree edificabili

insediamento	S.I.p.	S.c.	R.c.	S.f.	Standard	S.t.	I.t.	viabilità	S.T.	I.T.	U.I.	I.f.	
Centro Commerciale (u.i.1.1)	14.000	14.500	55%	26.560	110%	15.400	41.960	0,33	15%	7.830	49.790	0,28 u.i.1.1	0,53
Commerciale (u.i.1.2)	5.630	3.100	50%	6.200	110%	6.200	12.400	0,45	13%	1.950	14.350	0,39 u.i.1.2	0,91
Commerciale 2.400 (u.i.1.3)	3.400	1.760	60%	2.930	110%	3.740	6.640	0,51	11%	870	7.510	0,45 u.i.1.3	1,16
Totale U.I.1	23.030	19.360	54%	35.690		25.340	61.000	0,38		10.650	71.650	0,32 U.I.1	0,65
Commerciale (u.i.2.3)	8.720	4.360	50%	8.720	110%	9.590	18.310	0,48	13%	2.910	21.210	0,41 u.i.2.3	1,00
Turistico ricettivo (u.i.2.4)	4.350	1.200	30%	4.460	110%	4.785	9.245	0,47	13%	1.460	10.675	0,41 u.i.2.4	0,98
comm.le di servizio (distributore u.i.2.5)	200	200	60%	800	110%	220	1.020	0,20	13%	210	1.230	0,16 u.i.2.5	0,25
Commerciale (u.i.2.2a)	5.120	2.560	50%	5.120	110%	5.630	10.750	0,48	13%	1.620	12.360	0,41 u.i.2.2a	1,00
centro terziario (u.i.2.2b)	2.300	600	60%	1.000	110%	2.530	3.530	0,65	11%	480	4.010	0,57 u.i.2.2b	2,30
Totale u.i.2.2 (u.i.2.2a + u.i.2.2b)	7.420	3.160	52%	6.120	110%	8.160	14.280	0,52	12%	2.100	16.370	0,45 u.i.2.2	1,21
commerciale (u.i.2.1)	860	520	60%	860	110%	940	1.800	0,48	11%	230	2.030	0,42 u.i.2.1	1,00
Totale U.I.2	21.550	9.440	45%	20.960		23.700	44.655	0,48		6.910	51.530	0,42	1,03
totale extraresidenziale	44.580	28.800	51%	56.650		49.040	105.655	0,42		17.560	123.180	0,36	0,79
Residenza (U.I.3)	16.000	5.200	30%	16.880		8.400	25.280	0,63	10%	2.960	28.280	0,57 u.i.3	0,95
TOTALE	60.580	34.000	46%	73.530		57.440	130.935	0,46		20.520	151.460	0,40	0,82
Nuova viabilità principale							14.110	9,32%					
viabilità secondaria							6.410	4,23%		20.520			
TOTALE GENERALE							151.460	100,00%					

COMUNE DI GALLIATE

B3.a

VARIANTE AL PPE

con attività commerciali su due piani

PIANO PARTICOLAREGGIATO ESECUTIVO

Ipotesi di utilizzazione delle superfici territoriali e delle aree edificabili

insediamento	S.l.p.	S.c.	R.c.	S.f.	Standard	S.t.	I.t.	viabilità	S.T.	I.T.	U.I.	I.f.	
Centro Commerciale (u.i.1.1)	14.000	14.500	55%	26.560	110%	15.400	41.960	0,33	15%	7.830	49.790	0,28 u.i.1.1	0,53
Commerciale (u.i.1.2)	5.630	3.100	50%	6.200	110%	6.200	12.400	0,45	13%	1.950	14.350	0,39 u.i.1.2	0,91
Commerciale 2.400 (u.i.1.3)	3.400	1.760	60%	2.930	110%	3.740	6.640	0,51	11%	870	7.510	0,45 u.i.1.3	1,16
Totale U.I.1	23.030	19.360	54%	35.690		25.340	61.000	0,38		10.650	71.650	0,32 U.I.1	0,65
Commerciale (u.i.2.3)	8.720	4.360	50%	8.720	110%	9.590	18.310	0,48	13%	2.910	21.210	0,41 u.i.2.3	1,00
Turistico ricettivo (u.i.2.4)	4.350	1.200	30%	4.460	110%	4.785	9.245	0,47	13%	1.460	10.675	0,41 u.i.2.4	0,98
comm.le di servizio (distributore u.i.2.5)	200	200	60%	800	110%	220	1.020	0,20	13%	210	1.230	0,16 u.i.2.5	0,25
Commerciale (u.i.2.2a)	5.120	2.560	50%	5.120	110%	5.630	10.750	0,48	13%	1.620	12.360	0,41 u.i.2.2a	1,00
centro terziario (u.i.2.2b)	2.300	600	60%	905	110%	2.625	3.530	0,65	11%	480	4.010	0,57 u.i.2.2b	2,54
Totale u.i.2.2 (u.i.2.2a + u.i.2.2b)	7.420	3.160	52%	6.025	110%	8.255	14.280	0,52	12%	2.100	16.370	0,45 u.i.2.2	1,23
commerciale (u.i.2.1)	860	520	60%	860	110%	940	1.800	0,48	11%	230	2.030	0,42 u.i.2.1	1,00
Totale U.I.2	21.550	9.440	45%	20.865		23.795	44.655	0,48		6.910	51.530	0,42	1,03
totale extraresidenziale	44.580	28.800	51%	56.555		49.135	105.655	0,42		17.560	123.180	0,36	0,79
Residenza (U.I.3)	16.000	7.600	45%	16.880		8.400	25.280	0,63	10%	2.960	28.280	0,57 u.i.3	0,95
TOTALE	60.580	36.400	50%	73.435		57.535	130.935	0,46		20.520	151.460	0,40	0,82
Nuova viabilità principale							14.110	9,32%					
viabilità secondaria							6.410	4,23%					
TOTALE GENERALE							151.460	100,00%					

variazioni correlate alla modifica degli stalli nel parcheggio in zona nord ed alla permuta tra Impresa Airoidi e Comune di Galliate

variazioni correlate alla modifica del rapporto di copertura delle aree a destinazione residenziale

COMUNE DI GALLIATE

PIANO PARTICOLAREGGIATO ESECUTIVO

Verifica standard attività commerciali									C
U.I.	ipotesi insediamento	S.l.p.	Sup. Vend. S.l.p.	Standard : posti auto e mq.				standard 100% S.l.p.	standard di progetto
				totali	pubblici	mq/p.a.	mq. Totali		
u.i.1.1	Centro Commerciale	14.000	6.000	825	413	26	10.725	14.000	15.400
u.i.1.2	MSE4	4.000	2.500	113	56	26	1.463	4.000	4.400
u.i.1.3	MSE3	2.400	2.000	90	45	26	1.170	2.400	2.640
u.i.2.3	Commerciale	8.150	2.500	113	56	26	1.463	8.150	8.965
u.i.2.4	Turistico ricettivo	4.350						4.350	4.785
u.i.2.5	comm.le di servizio	200	150		5	26	130	200	220
u.i.2.2a	Commerciale	3.120	2.500	113	56	26	1.463	3.120	3.430
u.i.2.2b	Centro Terziario	2.200						2.200	2.515
u.i.2.1	Commerciale	680	680					680	750
	totale extraresidenziale	39.100	16.330	1.253	631	26	16.413	39.100	43.105
U.I.3	Residenziale	16.000						6.720	8.400
	TOTALE GENERALE	55.100	16.330	1.253	631	26	16.413	45.820	51.505
Totale U.I. 1		20.400	10.500	1.028	514	26	13.358	20.400	22.440
Totale U.I. 2		18.700	5.830	225	118	26	3.055	18.700	20.665

variazioni correlate d alla permuta tra Impresa Airoidi e Comune di Galliate

variazioni correlate alla modifica del rapporto di copertura delle aree a destinazione residenziale e al trasferimento di mq. 100 di Slp tra i lotti u.i.2.2b e u.i.2.1

COMUNE DI GALLIATE

D1

PIANO PARTICOLAREGGIATO ESECUTIVO

SCHEMA DEI DATI DI PIANO

CON ATTIVITA' COMMERCIALI SU UN PIANO

UNITA' DI INTERVENTO	St	Superfici per			Sf	Sup. cop.	S.l.p.	I.t.	
		viabilità	standard	totale OOUU					
U.I. 1	71.650	10.650	22.440	33.090	38.560	20.900	20.400	nota 1	0,2847
U.I. 2	51.530	6.910	20.665	27.575	24.005	10.200	18.700	nota 2	0,3629
U.I. 3	28.280	2.960	8.400	11.360	16.880	7.600	16.000		0,5658
TOTALE	151.460	20.520	51.505	72.025	79.445	38.700	55.100		0,3638
	100,00%	13,55%	34,01%	47,55%	52,45%	25,55%			
						48,71% su S.f.			

nota 1 destinazioni previste

Centro commerciale di 14.000 mq. di S.l.p. con 14.500 mq. di S.c. e 6.000 mq. sup. vendita
Commerciale altro di 4.000 mq. di S.l.p. con 2.500 mq. sup. vendita
Commerciale altro di 2.400 mq. di S.l.p. con 2.000 mq. sup. vendita

nota 2 destinazioni previste

Commerciale con 8.150 mq. di S.l.p. e 4.500 mq. di S.c.
Turistico ricettivo con 4.350 mq. di S.l.p. massima e 1.000 mq. di S.c.
Commerciale di servizio (distributore) con 200 mq. di S.l.p. e di S.c.
Commerciale di 3.120 mq. con 2.500 mq. di sup. di vendita
Centro terziario di 2.300 mq. di S.l.p.
Commerciale di 680 mq. di S.l.p. e di S.c.

variazioni correlate d alla permuta tra Impresa Airoidi e Comune di Galliate

variazioni correlate alla modifica del rapporto di copertura delle aree a destinazione residenziale e al trasferimento di mq. 100 di S.l.p. tra i lotti u.i.2.2b e u.i.2.1

COMUNE DI GALLIATE

D2

PIANO PARTICOLAREGGIATO ESECUTIVO

SCHEDA DEI DATI DI PIANO

CON ATTIVITA' COMMERCIALI SU DUE PIANI

UNITA' DI INTERVENTO	St	Superfici per			Sf	Sup. cop.	S.l.p.	I.t.	
		viabilità	standard	totale OOUU					
U.I. 1	71.650	10.650	25.340	35.990	35.690	19.360	23.030	nota 1	0,3214
U.I. 2	51.520	6.910	23.795	30.705	20.865	9.440	21.550	nota 2	0,4183
U.I. 3	28.280	2.960	8.400	11.360	16.880	7.600	16.000		0,5658
TOTALE	151.460	20.520	57.535	78.055	73.435	36.400	60.580		0,4000
	100,00%	13,55%	37,99%	51,54%	48,48%	24,03%			

49,57% su S.f.

nota 1 destinazioni previste

Centro commerciale di 14.000 mq. di SIp con 14.500 mq. di S.c. e 6.000 mq. sup. vendita
Commerciale altro di 5.630 mq. di SIp con 2.500 mq. sup. vendita
Commerciale altro di 3.400 mq. di SIp con 2.500 mq. sup. vendita

nota 2 destinazioni previste

Commerciale con 8.720 mq. di S.l.p. e 4.360 mq. di S.c.
Turistico ricettivo con 4.350 mq. di S.l.p. massima e 1.200 mq. di S.c.
Commerciale di servizio (distributore) con 200 mq. di S.l.p. e di S.c.
Commerciale di 5.120 mq. con 2.500 mq. di sup. di vendita
Centro terziario di 2.300 mq. di S.l.p.
Commerciale di 860 mq. di S.l.p. e 520 mq. di S.c.

variazioni correlate d alla permuta tra Impresa Airoldi e Comune di Galliate

variazioni correlate alla modifica del rapporto di copertura delle aree a destinazione residenziale



COMUNE DI GALLIATE

PIANO PARTICOLAREGGIATO ESECUTIVO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE										CON ATTIVITA' COMMERCIALI SU UN PIANO		E1
indici urbanistici per destinazione d'uso di progetto												
	destinazione	S.T.	I.T. max.	S.f. min.	I.f. max.	R.c. max.	H max	n. piani	S.l.p. max	OOUU standard	viabilità	
u.i.1.1	Centro commerciale	49.790	0,28	26.560	0,53	55%	12,50	2	14.000	15.400	7.830	
u.i.1.2	Commerciale	14.350	0,28	8.000	0,50	50%	12,50	1	4.000	4.400	1.950	
u.i.1.3	Commerciale	7.510	0,32	4.000	0,60	60%	12,50	1	2.400	2.640	870	
Totale U.I.1		71.650	0,28	38.560	0,53				20.400	22.440	10.650	
u.i.2.3	Commerciale	21.160	0,39	9.300	0,88	50%	12,50	2	8.150	8.965	2.910	
u.i.2.4	turistico ricettivo	10.680	0,41	4.460	0,98	30%	18,50	6	4.350	4.785	1.460	
u.i.2.5	commerciale di servizio	1.230	0,16	800	0,25	60%	9,50	1	200	220	210	
u.i.2.2a	commerciale	11.890	0,26	6.840	0,46	50%	12,50	1	3.120	3.430	1.620	
u.i.2.2b	centro terziario	4.430	0,50	1.445	1,52	60%	27,00	7	2.200	2.515	480	
u.i.2.1	commerciale	2.140	0,32	1.160	0,59	60%	12,50	1	680	750	230	
Totale U.I.2		51.530	0,36	24.005	0,78				18.700	20.665	6.910	
U.I.3	Residenziale	28.280	0,57	16.880	0,95	45%	15,50	5	16.000	8.400	2.960	
TOTALE GENERALE		151.460	0,36	79.445	0,69				55.100	51.505	20.520	

variazioni correlate alla permuta tra Impresa Airoidi e Comune di Galliate

variazioni correlate alla modifica del rapporto di copertura e al trasferimento di mq. 100 di SIp tra i lotti u.i.2.2b e u.i.2.1

COMUNE DI GALLIATE

PIANO PARTICOLAREGGIATO ESECUTIVO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE										CON ATTIVITA' COMMERCIALI SU DUE PIANI		E2
indici urbanistici per destinazione d'uso di progetto												
	destinazione	S.T.	I.T. max.	S.f. min.	I.f. max.	R.c. max.	H max	n. piani	S.l.p. max	OOUU standard viabilità		
u.i.1.1	Centro commerciale	49.790	0,28	26.560	0,53	55%	12,50	2	14.000	15.400	7.830	
u.i.1.2	Commerciale	14.350	0,39	6.200	0,91	50%	12,50	2	5.630	6.200	1.950	
u.i.1.3	Commerciale	7.510	0,45	2.930	1,16	60%	12,50	2	3.400	3.740	870	
Totale U.I.1		71.650	0,32	35.690	0,65				23.030	25.340	10.650	
u.i.2.3	Commerciale	21.210	0,41	8.720	1,00	50%	12,50	2	8.720	9.590	2.910	
u.i.2.4	turistico ricettivo	10.680	0,41	4.460	0,98	30%	18,50	6	4.350	4.790	1.460	
u.i.2.5	commerciale di servizio	1.230	0,16	800	0,25	60%	9,50	1	200	220	210	
u.i.2.2a	commerciale	12.360	0,41	5.120	1,00	50%	12,50	2	5.120	5.630	1.620	
u.i.2.2b	centro terziario	4.010	0,57	905	2,54	60%	27,00	7	2.300	2.625	480	
u.i.2.1	commerciale	2.030	0,42	860	1,00	60%	12,50	2	860	940	230	
Totale U.I.2		51.520	0,42	20.865	1,03				21.550	23.795	6.910	
U.I.3	Residenziale	28.280	0,57	16.880	0,95	45%	15,50	5	16.000	8.400	2.960	
TOTALE GENERALE		151.460	0,40	75.435	0,82				60.580	57.535	20.520	

variazioni correlate alla permuta tra Impresa Airoldi e Comune di Galliate

variazioni correlate alla modifica del rapporto di copertura e al trasferimento di mq. 100 di Slp tra i lotti u.i.2.2b e u.i.2.1