

P
R
G



PIANO
REGOLATORE
GENERALE

REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA DI NOVARA

Comune di Galliate



Variante parziale 3/2023

art. 17 c. 5 della L.R. 56/77 s.m.i.

adozione Delibera Consiglio Comunale n. 9 del 29.02.2024

approvazione Delibera Consiglio Comunale n. del

elaborato

Relazione illustrativa

aprile 2024

professionista incaricato

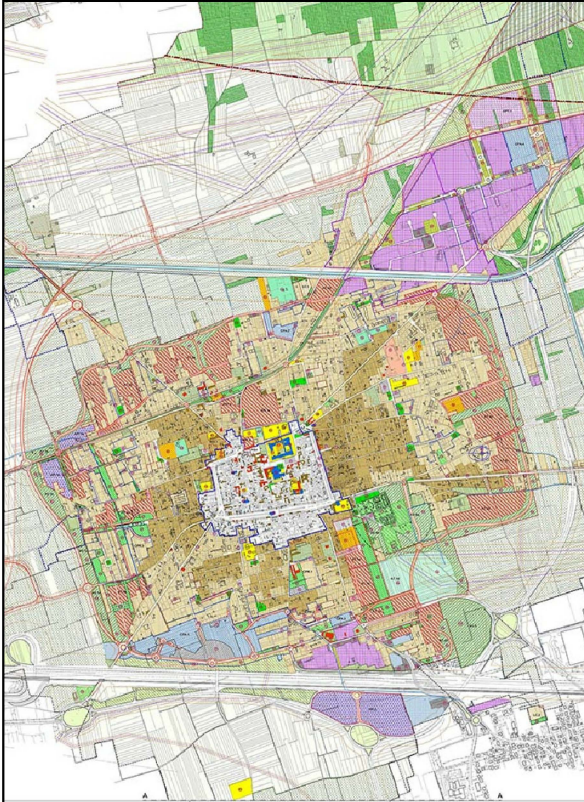
Federico Tenconi, urbanista



territorio urbanistica ambiente

Roberta Gasparini Federico Tenconi pianificatori territoriali

laboratorio operativo: via Colombo 40 28062 Cameri (NO) fax 0321.510464
gas.urb@alice.it +39.339.3146548 ftenconi.studio@gmail.com +39.328.4188951



il Sindaco

L'Assessore alla Programmazione Territoriale ed Ambiente

il Segretario Comunale

Il Responsabile del Procedimento

COMUNE DI GALLIATE (NO)

Variante parziale n. 3/2023

Relazione illustrativa

Indice dei capitoli

1. Premessa
2. Aspetti procedurali
3. Stralci planimetrici e scheda di sintesi degli oggetti di Variante
Comprehensive di modifiche e integrazioni al testo delle Norme di Attuazione
4. Verifica di compatibilità con il Piano Territoriale Provinciale
5. Verifiche di compatibilità acustica e geologica
6. Verifica di conformità ai disposti dell'art. 17 c. 5 L.R. 56/77
7. Elenco elaborati

1. Premessa

Il Comune di Galliate è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale a norma della l.r. 56/1977 e s.m.i., approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 24-7495 del 23.04.2014, pubblicato sul BUR n. 19 del 08.05.2014.

Il PRGC 2008 è stato sottoposto a procedura di VAS – Valutazione Ambientale Strategica, ai sensi del D.Lgs 152/2006 e della LR 56/77 s.m.i.

La suddetta approvazione costituisce per il medesimo Comune adeguamento ai disposti del Piano per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) approvato con D.P.C.M. in data 24.5.2001.

In occasione della redazione del PRGC, il Comune ha provveduto inoltre ad adeguare lo Strumento Urbanistico, per quanto di sua competenza, alle disposizioni in materia di:

- Piano Territoriale Provinciale, approvato nel 2004
- Programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa, in relazione ai disposti della LR 28/99 s.m.i.
- disciplina R.I.R. ai sensi del D.Lgs 334/99 s.m.i. e D.G.R. n. 17-377/2010.

Successivamente all'approvazione del PRG, sono state apportate delle modifiche allo strumento urbanistico generale vigente, tra le quali sono significative la:

- Variante "non Variante" n. 1, ai sensi dell'art. 17 c. 12 della L.R. 56/77 s.m.i., approvata in tre fasi; con D.C.C. n. 30 del 27.07.2017; D.C.C. n. 71 del 21.12.2017, D.C.C. n.30 del 29.05.2018;
- Variante parziale n. 2/2019, ai sensi dell'art. 17 c. 5 della L.R. 56/77 s.m.i., approvata con D.C.C. n. 14 del 04.06.2020;
- Modificazione, ai sensi dell'art. 17 comma 12 della L.R. 56/77 s.m.i. approvata con D.C.C. n. 47 del 26/11/2020;
- Modificazione, ai sensi dell'art. 17 comma 12, lett. g) della L.R. 56/77 s.m.i. approvata con D.C.C. n. 55 del 28/10/2021;
- Modificazione, ai sensi dell'art. 17 comma 12, della L.R. 56/77 s.m.i. approvata con D.C.C. del 27/10/2022.

Passati poco più di due anni dall'approvazione dell'ultima Variante al PRG vigente, l'Amministrazione comunale ha inteso avviare un nuovo processo di revisione parziale dello strumento urbanistico, al fine di aggiornarne i contenuti in relazione a proposte avviate principalmente da soggetti privati e dall'Amministrazione stessa.

Tra i contenuti della Variante figurano anche alcune limitate e puntuali modifiche al PRG, finalizzate ad avviare iniziative di attuazione di interventi di soggetti privati, attinenti al tessuto produttivo locale. La Variante, che si configura nei disposti del 5 comma dell'art. 17 della L.R. 56/77 s.m.i., di seguito denominata "parziale", persegue i seguenti obiettivi di carattere generale (di seguito dettagliati in "oggetti")

- favorire l'insediamento di nuove realtà produttive in aree già azionate e urbanizzate, al fine di dare impulso all'economia ed all'occupazione locale.
- mantenere immutato il quadro di sostenibilità ambientale del territorio, come meglio specificato nell'allegata procedura di Verifica di Assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica, che accompagna la procedura urbanistica.

Oggetti della Variante:

B. modifiche attinenti all'attuazione di interventi pervenuti da soggetti privati, nell'ambito dello sviluppo di attività economiche, relativamente alla:

B1. integrazione all'art. 32.04 delle Norme di attuazione, finalizzata ad incrementare l'altezza massima consentita per le edificazioni di un comparto produttivo.

2. Aspetti procedurali

A seguito dell'approvazione del PRG il Comune di Galliate ha recepito le modifiche ex officio richieste dalla Regione Piemonte con la D.G.R. 24-7495 del 23.04.2014.

La Variante in oggetto, rispetta le disposizioni normative che la caratterizzano quale Variante Parziale, in conformità all'art. 17 comma 5 della L.R. 56/77 s.m.i, e afferma che gli effetti prodotti hanno rilevanza limitata al solo territorio comunale e nello specifico:

- non modificano l'impianto strutturale del Piano vigente;
- non modificano in modo significativo la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovracomunale;
- non modificano (in riduzione o in aumento) la quantità globale delle aree per servizi oltre il limite di 0,5 mq/ab;
- non incrementano la capacità insediativa residenziale del P.R.G;
- 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% delle aree totali vigenti e previste;
- 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;
- non modificano gli ambiti individuati ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 s.m.i. nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti.

La Variante prevede le verifiche relative:

- alla compatibilità con il Piano Territoriale Provinciale,
- alla compatibilità geologica ed acustica, sulla base degli studi specifici redatti dai professionisti incaricati e allegati alla presente Variante;
- alla procedura di verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (ai sensi del D.Lgs. 152/06, del D.Lgs 4/08 e della D.G.R. 2016), nella quale è verificata anche la compatibilità con le previsioni del Piano Paesaggistico Regionale.

Relativamente alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica si rimanda agli elaborati specifici ed in particolare al Documento Tecnico allegato alla presente Variante parziale, che contiene le verifiche di compatibilità con la strumentazione urbanistica sovraordinata (compresa l'analisi di coerenza con il PPR) e l'analisi degli impatti relativi agli oggetti che determinano modifiche inerenti gli usi previsti dal PRG.

Preliminarmente all'adozione preliminare degli atti della Variante parziale, è stata espletata la procedura di Verifica di assoggettabilità alla VAS, conclusasi con l'esclusione dalla procedura, a seguito del parere motivato espresso dall'Organo Tecnico Comunale incaricato.

A seguito della conclusione dell'iter il Consiglio comunale approva il progetto definitivo della Variante, che recepisce tutte le controdeduzioni e modifiche sopradescritte.

3. Stralci planimetrici e schede di sintesi degli oggetti di Variante

Nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 17 comma 5 della L.R. 56/77 s.m.i., la Variante prevede una serie di modifiche al PRG vigente. Al fine di illustrare la situazione di piano vigente e di variante le modifiche sono state suddivise in obiettivi ed oggetti individuati, ciascuno organizzato in schede con stralci di PRG vigente e variante, descrizione delle variazioni e delle superfici interessate, oltre che riferimenti agli elaborati modificati, grafici e testuali.

realità delle associazioni locali, patrimonio attivo nel supporto e nella gestione di numerose iniziative di carattere sociale ed assistenziale;

Richiesta: Vertigo Spa

Inquadramento



Descrizione della modifica

A seguito dell'istanza pervenuta all'Amministrazione Comunale in data 19.04.2022 prot. 9336, a nome dell'azienda Vertigo Spa, nella quale è contenuta la richiesta di incrementare l'altezza massima delle costruzioni nel comparto di proprietà, dovuta ad esigenze connesse all'adeguamento degli attuali cicli produttivi;

l'Amministrazione Comunale, valutata anche l'opportunità, manifestata dalla ditta, di insediare nuova attività sul territorio e di conseguenza incentivare lo sviluppo economico e l'occupazione locale, intende dare riscontro alla richiesta dell'azienda.

Peraltro, la modifica richiesta, risulta coerente con la variazione di altezza massima già consentita con analogo procedimento urbanistico (Variante parziale n. 2/2019), nei comparti produttivi APT.1 e API.2.

Nello specifico caso, è da considerare che tale altezza massima è limitata a mt. 14, come richiesto dal proponente e che le norme prevedono, in caso di intervento edilizio, la sistemazione a verde con piantumazione di essenze arboree (parametro A di cui all'art 32.04) ai fini di mitigare l'impatto ambientale e paesaggistico generato dalla variazione di altezza dei fabbricati.

La modifica interessa un comparto inserito nel tessuto produttivo esistente, in un contesto infrastrutturale ed insediativo compatibile per lo sviluppo e l'insediamento di attività economiche.

Si provvede quindi ad individuare l'altezza massima consentita per i fabbricati produttivi, in massimo mt. 14 (precedentemente ammessa in mt. 9), integrando il parametro urbanistico contenuto nell'art. 32.04, limitandolo al comparto richiesto ed a necessità di carattere produttivo, con apposita perimetrazione individuata sulle tavole grafiche di PRG.

Estratto Norme di attuazione in variante

Art. 32 Tessuto produttivo esterno esistente e/o pianificato – TC.4

32.01 Tessuto esistente e/o derivante da pianificazioni recenti, a prevalente destinazione produttiva artigianale-industriale.

32.02 *Disciplina funzionale*

Mix produttivo e terziario C.1 (con unità di vicinato collegata all'attività contenuta entro il 30% della Sul complessiva), C.1.1, C1.2, C1.3, C1.5, C1.6, C1.7, **C1.8, C1.9**, C2, C4, D1, E1.6; spacci aziendali sono ammessi sino a 250 mq di Superficie di vendita per ogni unità locale, ai sensi delle vigenti norme sul commercio; sono ammesse le abitazioni del proprietario o del custode nella misura max di 300 mq di Sul per ogni unità locale e comunque inferiore al 50% della Sul dell'attività.

32.03 *Disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi*

a) sono ammessi mediante IED gli interventi di MO, MS, RE; gli interventi di NC e Demolizione e ricostruzione sono ammessi in aree edificate con il reperimento degli standards dell'art. 11.02 punti b.2 e c.2, fatte salve diverse prescrizioni di SUE approvati;

b) interventi di NC in aree libere sono ammessi con SUE o ove possibile con IEC con il reperimento degli standards dell'art. 11.02 punti b.1 e c.1, fatte salve maggiori previsioni in cartografica di PRG e nel rispetto delle *Prescrizioni* del successivo comma 32.05

32.04 *Parametri urbanistici, edilizi, ambientali*

Ut = 0,65 mq/mq nel caso di SUE

Uf = 1,00 mq/mq nel caso di interventi del comma 32.03 punto a)

Rc = 50% Sf; nel caso di interventi di RE o Demolizione e ricostruzione in aree con Rc esistente alla data di adozione del progetto preliminare di PRG superiore a quello prescritto, è ammesso il mantenimento dello stato attuale con un massimo del 66%;

H = 9,00 mt per destinazioni produttive; 10,50 per destinazioni terziarie; libera per volumi tecnici;

nel comparto individuato dal PRG con apposita perimetrazione/simbologia (*) è ammessa un'altezza massima pari a 14,00 mt con possibilità di elevarla fino a 18 mt per una porzione del comparto limitata al 50% della superficie coperta per motivate necessità connesse alla tipologia produttiva;

Ds = a) 10,00 mt dal ciglio delle strade classificate come "viabilità principale urbana e di quartiere" nello schema gerarchico e funzionale della rete di cui all'Allegato 2, o ai limiti della fascia di rispetto se superiore e se indicata negli elaborati prescrittivi;

b) a 7,50 mt dal ciglio stradale per le altre strade;

Dc = distanza dai confini è pari a metà dell'altezza dei fronti Hf con un minimo di 5,00 mt; costruzioni in aderenza sono consentite con convenzione tra confinanti;

D = 10,00 mt

Ip = 20% Sf comprendendo eventuali aree a Verde Privato antistanti

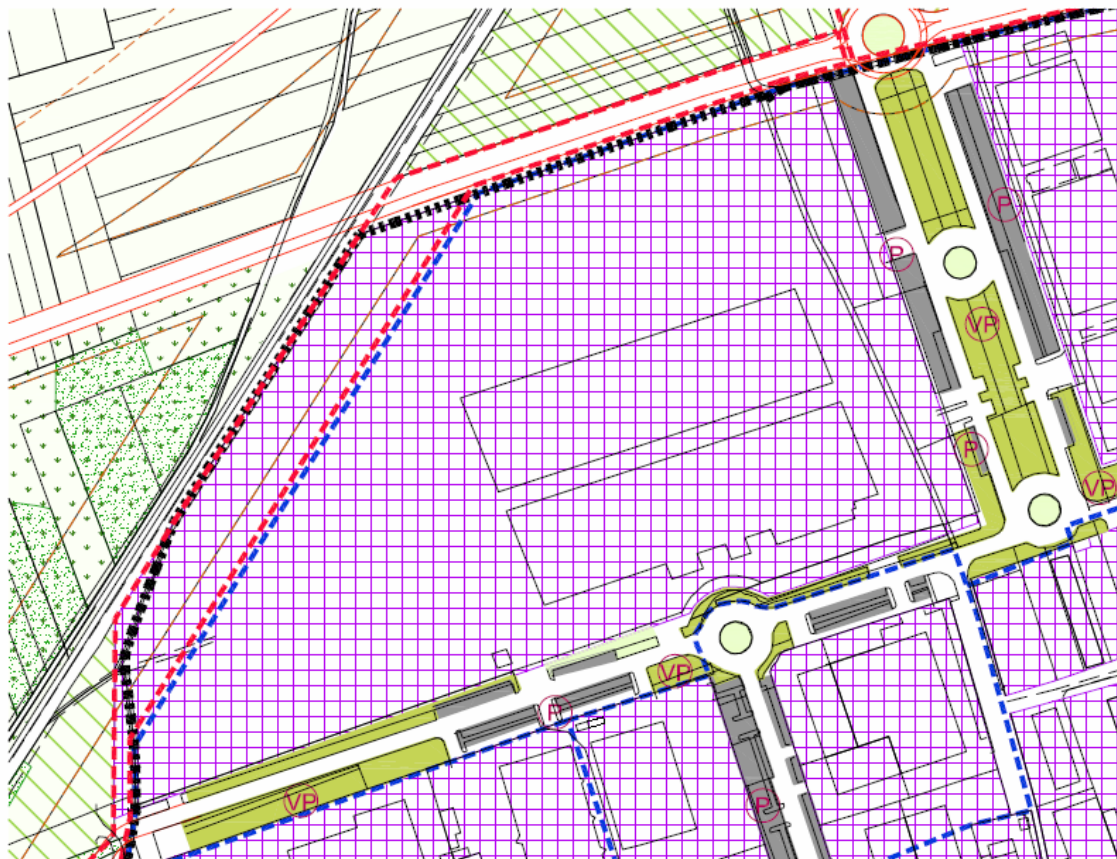
A = 40 alberi/ha e Ar = 60 arbusti/ha di St in ambiti soggetti a SUE

1 albero/150 mq Sf e 1 arbusto/40 mq di Sf in ambiti IED.

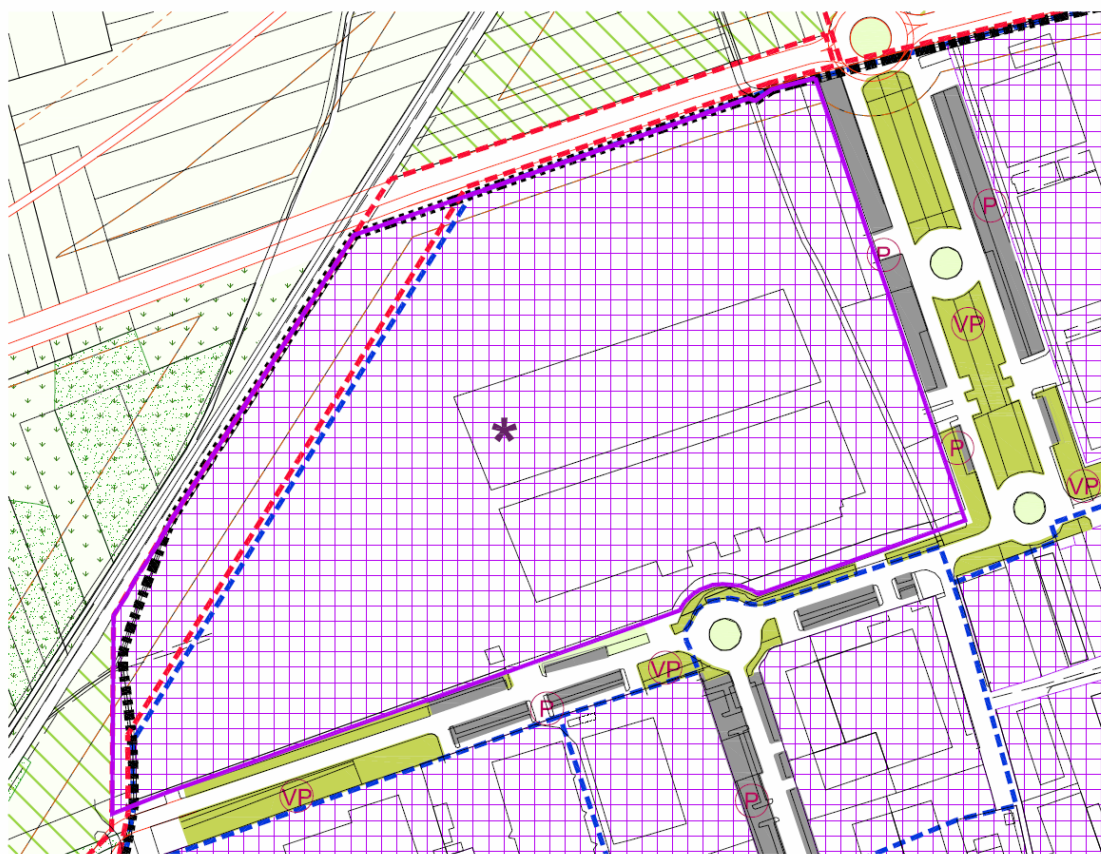
32.05 *Prescrizioni*

- negli interventi del comma 32.03 punto b) in aree libere indicate in PRG con perimetro di SUE, deve essere prevista la sistemazione delle aree adiacenti all'ambito e indicate quali "Aree agricole di salvaguardia e di mitigazione ambientale" del successivo art. 62 nella proporzione di 0,38 mq ogni mq di St, secondo le modalità indicate in detto articolo e meglio precisate nella convenzione dello SUE.

- nel comparto individuato dal PRG con apposita perimetrazione/simbologia (*) le piantumazioni previste dall'intervento dovranno garantire una fascia verde di mitigazione ed inserimento paesaggistico dei nuovi volumi, mediante la messa a dimora di essenze autoctone d'alto fusto di prima grandezza ed arbustive scelte tra quelle tipiche dell'Ecosistema della Valle del Ticino (essenze autoctone specifiche della formazione "Quercio-Carpineto")



PRG Vigente



PRG variante

4. Verifica di compatibilità con il Piano Territoriale Provinciale

Il vigente PRG è compatibile con il Piano Territoriale Provinciale vigente, come richiamato nella D.G.P. n. 512/2008 del 27.11.2008. Rispetto alle previsioni della presente Variante che, come riportato in premessa, interessa il riuso e la riqualificazione di aree già azzonate ed intercluse nel perimetro del centro abitato vigente (oggetto B1) senza determinare incremento del consumo di suolo, non si rilevano criticità con i contenuti del vigente PTP.

5. Verifica di compatibilità acustica e geologico – tecnica

Per la compatibilità acustica si rimanda all'elaborato "Relazione di congruità acustica " redatto dalla Società Ecorad s.a. di Novara parte integrante della documentazione inerente la Variante parziale n. 3/2023.

Per la compatibilità geologico-tecnica si rimanda all'elaborato "Relazione geologica e geologico – tecnica", redatta dallo Studio geologico dott.ssa Anna Maria Ferrari di Novara, parte integrante della documentazione inerente la Variante parziale n. 3/2023

6. Verifica di conformità rispetto ai disposti dell'art. 17 comma 5 della L.R. 56/77 s.m.i.

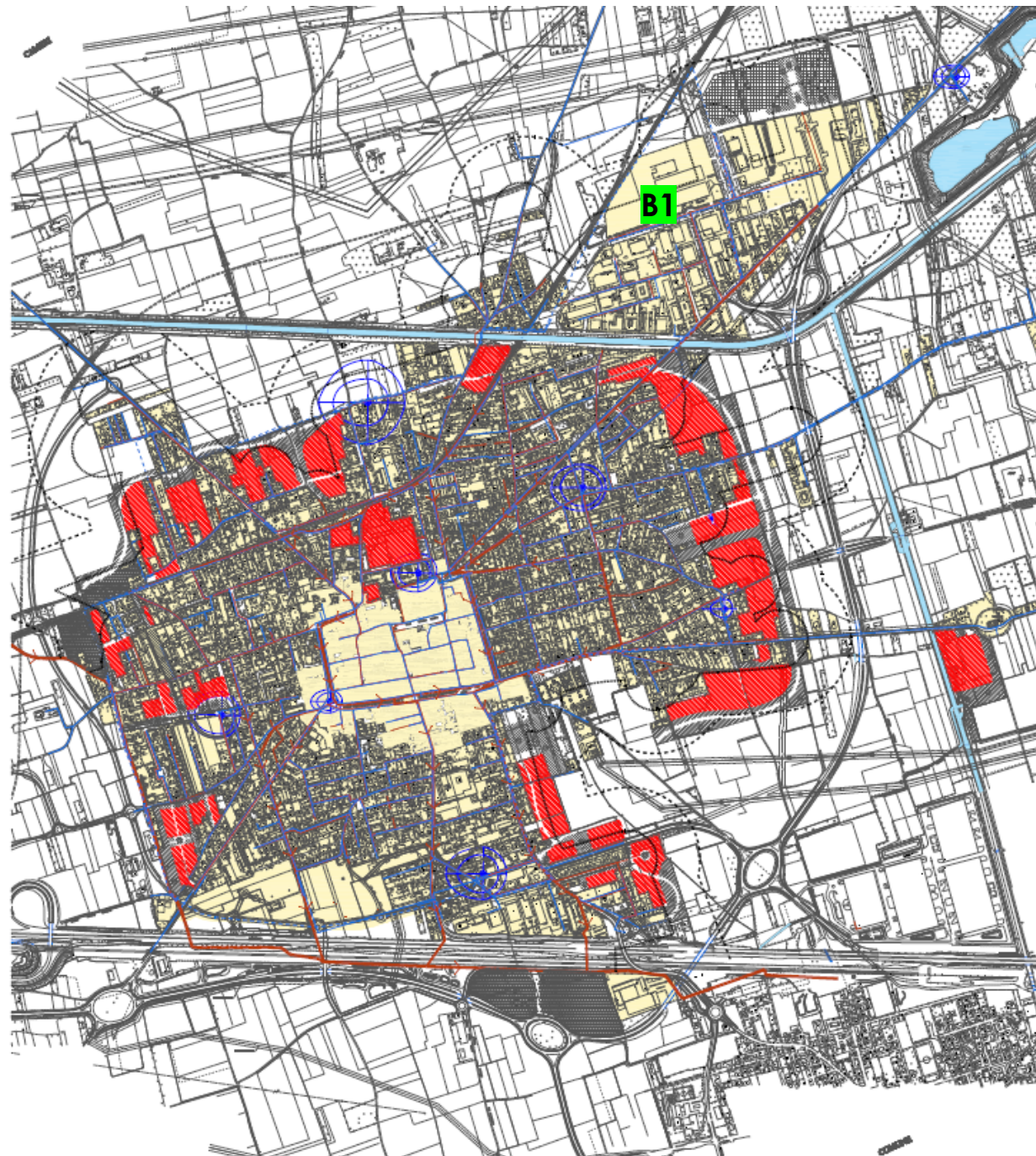
Dati quantitativi

La Variante parziale non prevede variazioni alle superfici di azzonamento del PRG vigente.

Opere di urbanizzazione e perimetrazione del centro abitato

Con riferimento ai disposti dell'art 17 comma 5 si dichiara:

- la presenza e l'agevole collegamento alle opere di urbanizzazione esistenti e l'accessibilità dalla viabilità pubblica *per tutti gli oggetti compresi nella Variante*;
- l'inclusione delle aree in variante con la perimetrazione del centro abitato (come redatto ai sensi dell'art. 12 LR 56/77 e riportato sulla tavola di PRG 1:5000)



estratto allegato I11 al PRG vigente (tavola urbanizzazioni esistenti)



Estratto cartografia con perimetrazione del centro abitato (art. 12 LR 56/77)

Verifica di conformità ai sensi dell'art. 17 comma 5 della L.R. 56/77 s.m.i.

La Variante in oggetto rispetta le disposizioni normative che la caratterizzano quale Variante Parziale, in conformità all'art. 17 comma 5 della L.R. 56/77 s.m.i, nel quale si afferma che gli effetti prodotti hanno rilevanza limitata al solo territorio comunale, nello specifico si riportano i parametri di legge e la verifica degli stessi rispetto ai contenuti della Variante:

- a) non modifica l'impianto strutturale del PRG vigente, con particolare riferimento alle modificazioni introdotte in sede di approvazione;
come citato in premessa la Variante tratta obiettivi di carattere puntuale e specifico di carattere normativo
- b) non modifica la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovracomunale o comunque non genera statuizioni normative o tecniche a rilevanza sovracomunale;
la Variante non contiene modifiche e/o riferimenti a infrastrutture di carattere sovracomunale;
- c) non riduce o aumenta la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 L.R. 56/77 s.m.i. per più di 0,5 metri quadrati per abitante, nel rispetto dei valori minimi di cui alla presente legge;

la Variante non modifica il quadro delle superfici vigenti di cui all'art 21 della L.R. 56/77 s.m.i., con riferimento ai dati approvati con la Variante 2/2019:

C.I.R. capacita insediativa PRG (ab)	Variazione C.I.R. PRG (ab)	Variazione aree servizi pubblici (+/- 0,5 mq/ab CIR)	Dato aree per servizi pubblici totali PRG (mq)	Dato aree per servizi pubblici mq totali/ab C.I.R.	Riferimento PRG/Variante
20242	--	0 (+/-10121)	834300	41,22	PRG approvato
20242	--	0 (+/-10121)	834300	41,22	Variante parziale n.1/2015
20242	0	-5358	829000	40,95	Variante parziale n. 2/2019
20242	0	-5358	829000	40,95	Variante parziale n. 3/2023

- d) non incrementa la capacità insediativa residenziale nei comuni con popolazione residente superiore a diecimila abitanti

la Variante non modifica il dato della Capacità insediativa teorica residenziale (C.I.R.) di PRG approvato con il PRG 2008, pari a 20.242 ab. teorici (elaborato I 1.1 scheda regionale), come segue:

- e) non incrementa le superfici territoriali o gli indici di edificabilità previsti dal PRG vigente, relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive, con rif. alle % previste per le Varianti parziali

la variante non interessa variazioni a superfici e/o indici relativi alle attività produttive e terziarie previste dal PRG vigente

- f) non incide sull'individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo e non modifica la classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico recata dal PRG vigente;

la variante non interessa modifiche alla classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico come riportato nella Relazione geologica allegata;

- g) non modifica gli ambiti individuati ai sensi dell'articolo 24 della L.R. 56/77 s.m.i., nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti.

la Variante non modifica l'assetto normativo relativo agli ambiti tutelati ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 s.m.i.; previsti dal PRG vigente.

8. Elenco Elaborati

La Variante parziale n. 3/2023 risulta costituita dai seguenti elaborati, che integrano e/o sostituiscono gli elaborati approvati del P.R.G. vigente:

elaborati urbanistici

- **Relazione Illustrativa** comprensiva di:

- a. *Stralci Planimetrici di P.R.G. Vigente e in Variante*
- b. *Estratto Norme di Attuazione*
- c. *Verifiche di compatibilità*
- d. *Dati quantitativi di P.R.G.*

- **tav. P2a -1:5000 PRGC Variante**

- **Estratto delle Norme di Attuazione – articoli oggetto di Variante**

elaborati verifica di assoggettabilità alla VAS

- **Documento Tecnico Preliminare**

- **parere motivato a cura dell'Organo Tecnico Comunale**

altri elaborati prescrittivi

- **Relazione geologica (a cura del dott. geol. Anna Maria Ferrari)**

- **Relazione acustica (a cura dello studio Ecorad s.a. – dott. arch. Elena Bocca)**