

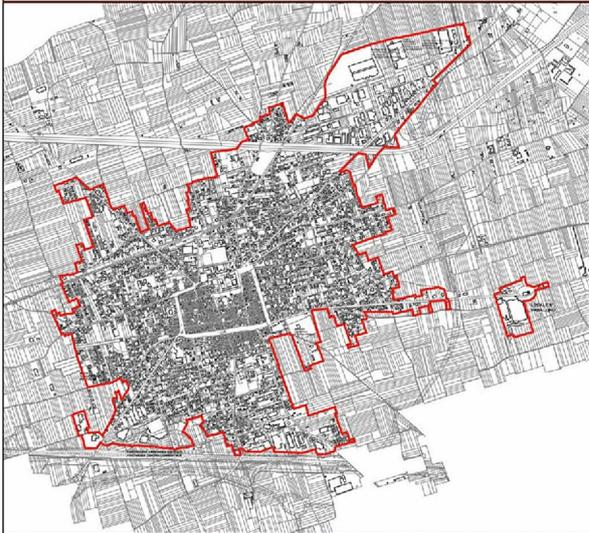
P  
R  
G



PIANO  
REGOLATORE  
GENERALE

REGIONE PIEMONTE  
PROVINCIA DI NOVARA

Comune di Galliate

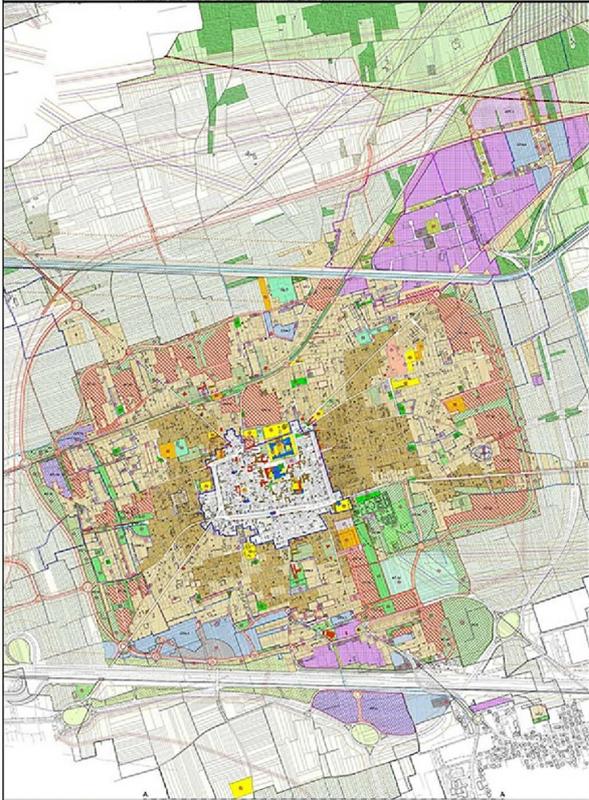


## Variante parziale 5/2025

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

adozione Delibera Consiglio Comunale n.      del

approvazione Delibera Consiglio Comunale n.      del



elaborato

## Relazione illustrativa

luglio 2025

professionista incaricato

Federico Tenconi, urbanista



il Sindaco

L'Assessore alla Programmazione Territoriale ed Ambiente

il Segretario Comunale

Il Responsabile del Procedimento

# **COMUNE DI GALLIATE (NO)**

## **Variante parziale n. 5/2025**

### ***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. Aggiornamento Scheda Quantitativa dei dati urbani
8. 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;
- Modificazione, ai sensi dell'art. 17 comma 12, della L.R. 56/77 s.m.i. approvata con D.C.C. n.8 del 29/02/2024;
- Variante parziale n. 3/2023, ai sensi dell'art. 17 c. 5 della L.R. 56/77 s.m.i. approvata con D.C.C. n. 19 del 23/04/2024;
- Variante parziale n. 4/2024, ai sensi dell'art. 17 c. 5 della L.R. 56/77 s.m.i. approvata con D.C.C. n. 24 del 29/05/2025.

L'amministrazione comunale ha inteso avviare una revisione parziale dello strumento urbanistico vigente, al fine di riprendere parte dei contenuti relativi al procedimento della Variante parziale n. 3/2023, i quali non sono stati portati in adozione.

La procedura aveva preliminarmente concluso l'iter di verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (di cui si darà ampia illustrazione nel successivo capitolo).

Le modifiche si inquadrano nell'ambito della valorizzazione e dello sviluppo di iniziative inerenti aree di proprietà comunale, intercluse nell'abitato ed attualmente in disuso.

Valutate le caratteristiche delle aree ed immobili di proprietà, l'amministrazione ha ritenuto opportuno considerare l'area sede dei magazzini dell'ex supermercato Coop, acquisita al patrimonio comunale e l'area sede della ex azienda Mirsa, da tempo di proprietà comunale, sulle quali avviare strategie di riuso e riqualificazione.

Per avviare tale disegno, occorre procedere a ridefinire le destinazioni d'uso delle aree stesse, in quanto non coerenti con le finalità di interesse pubblico che l'amministrazione comunale intende portare a compimento.

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 il processo di riuso di aree ed immobili interclusi nel tessuto urbano, senza interessare aree libere ed incrementare il consumo di suolo;
- attuare gli indirizzi dell'amministrazione in tema di servizi pubblici e interesse pubblico;
- 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:

**A. modifiche attinenti la destinazione d'uso di aree di proprietà comunale, finalizzate all'attuazione e sviluppo di iniziative di riuso per interesse pubblico, relativamente alla:**

A1. modifica della destinazione d'uso dell'area di proprietà comunale "ex Mirsa", finalizzata allo sviluppo di iniziative di riuso per funzioni residenziali (con priorità per l'edilizia sociale e convenzionata) e per servizi pubblici;

A2. modifica della destinazione d'uso dell'area di proprietà comunale "ex magazzini Coop", finalizzata allo sviluppo di iniziative di interesse pubblico.

## 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 V.A.S. (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 Verifica di assoggettabilità alla V.A.S., come anticipato in premessa, era già stato espletato l'iter nell'ambito della Variante parziale n. 3/2023, mediante attivazione del "PROCEDIMENTO INTEGRATO IN SEQUENZA" ai sensi della D.G.R. n. 25-2977, in data 29/02/2016 – allegato 1, lettera j.2., con riferimento ai seguenti passaggi:

- elaborazione del Documento Tecnico Preliminare, che contiene i due oggetti ripresi nella attuale Variante n. 5;
- avvio dell'iter di Verifica di assoggettabilità alla V.A.S., (D.G. n. 177 del 18.9.2023), tramite presa d'atto della documentazione, trasmissione agli Enti con competenza ambientale coinvolti nell'ambito del procedimento (Provincia di Novara, Arpa, ASL, AcquaNovaraVCO, Associazione Est Sesia) e successiva emissione dei contributi espressi da parte degli stessi;
- valutazione dei pareri da parte dell'Organo Tecnico Comunale incaricato dall'amministrazione comunale, con emissione della relativa Relazione (29.11.2023, prot. n. 29315);
- emissione del provvedimento finale da parte del Responsabile del Servizio Ambiente comunale (4.1.2024)

Il provvedimento prende atto dell'esclusione della Variante dalla procedura di VAS, condizionata al rispetto delle prescrizioni riportate nella Relazione dell'Organo Tecnico Comunale, le quali interessano l'oggetto A2 della Variante.

Tali aspetti, sono stati recepiti nel testo modificato delle norme di attuazione di cui alla presente Variante n. 5. Nello specifico si rimanda alla trattazione dell'argomento, nel successivo capitolo e per gli aspetti di carattere ambientale nel Documento tecnico preliminare.

**L'amministrazione comunale infatti, sentito l'Organo Tecnico Comunale, ha deciso di riassoggettare comunque i contenuti della Variante n. 5 al procedimento di Verifica di assoggettabilità alla VAS,**

**adottando il procedimento contestuale, di cui alla scheda j1 della già citata DGR 2016, operando una revisione del documento tecnico preliminare (allegato agli atti della Variante n. 5), il quale contiene anche i riferimenti alla sopracitata ed espletata precedente procedura.**

### **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.

**Richiesta:** Amministrazione comunale

**Inquadramento**



**Descrizione della modifica**

L'ambito oggetto di Variante, in passato sede dell'azienda Mirsa attiva fino al 1984 nel settore tessile-maglieria, divenuto di proprietà comunale nel 2008, è censito al NCT come Fg 52 mapp 66 (di superficie pari a mq 2753) e azionato dal PRG vigente come segue:

- Tav P4 (1:1000): per una superficie di mq. 2150 ca come "tessuti della città storica di prima formazione" - art. 23 TS.1; i cui edifici sono individuati come "immobili privi di elementi architettonici di pregio o di valenze storico-documentarie, già ristrutturati o da ristrutturare e riqualificare" - art. 23.09;
- Tav P3a (1:2000):  
per una superficie di mq. 2150 ca come "attrezzature di livello comunale in progetto" art. 44 - Verde, servizi ed attrezzature di livello comunale, con tipologia "AA amministrative e AC culturali";  
per i rimanenti 600 mq ca come "Città consolidata - tessuti residenziali tipologici di derivazione agricola di formazione recente TC1b (Uf 0,65 mq/mq)", incluso nella "perimetrazione di ambiti di riqualificazione edilizia e/o urbanistica della città consolidata 29.03 - (RCC1 vedi scheda all. 4a Via Varzi NdA) Uf = Ut 0,65 mq/mq.

Tale situazione di contrasto, dovuta alla perimetrazione non corretta del Centro Storico che includeva solo la porzione dell'area pari a mq 2150, ha indotto l'Amministrazione Comunale a

procedere mediante una correzione di errore materiale (ai sensi dell'art 17 comma 12 della LR 56/77 smi), mediante la quale è stata ripermetrata l'area all'interno del Centro Storico.

Risulta così possibile individuare, attraverso la presente Variante, una destinazione d'uso univoca per l'ambito, in funzione degli indirizzi determinati dall'Amministrazione Comunale la quale:

- a seguito di valutazioni di carattere tecnico ed economico riferite alle possibilità di riuso dell'immobile in oggetto per finalità di interesse pubblico;
- in funzione delle priorità di indirizzo che individuano la necessità di spazi per sedi di associazioni locali e la gestione di servizi di interesse collettivo;
- verificata la non idoneità del sito in oggetto per tali destinazioni ed avendo altre disponibilità di spazi adeguati per tali necessità;

ha ritenuto opportuno avviare un processo di valorizzazione dell'area, attraverso l'individuazione di destinazioni d'uso coerenti con il contesto urbano e che favoriscano il riuso a fini abitativi (anche per iniziative di housing sociale – edilizia convenzionata e agevolata) e usi compatibili, servizi di interesse pubblico.

Tale scelta è supportata anche dalle possibilità di trasformazione dell'immobile, ammesse sia dalle vigenti previsioni del PRG (che individua la tipologia di *"immobili privi di elementi architettonici di pregio o di valenze storico-documentarie, già ristrutturati o da ristrutturare e riqualificare"*), sia dalla Relazione di approfondimento storico-documentario allegata alla presente Variante nell'ambito della *"verifica di compatibilità con il Piano Territoriale Provinciale"*, che conferma la tipologia dell'immobile priva di valore documentario ed il contrasto con i caratteri tipo-morfologici del centro storico.

La collocazione favorevole rispetto al centro storico e l'affaccio sulla cerchia dei viali principali, garantiscono possibilità di riuso con destinazioni compatibili con il tessuto circostante, prevalentemente residenziale, con previsione di servizi pubblici e privati e delle quote ammesse dal Piano per le destinazioni terziario-commerciali.

La volontà dell'Amministrazione Comunale è quella di mantenere comunque un forte interesse pubblico sulla futura destinazione dell'area, attraverso l'introduzione di incentivi (incremento dell'indice di edificabilità) che favoriscono l'insediamento di edilizia residenziale sociale (social housing), convenzionata o agevolata, al fine di fornire servizi abitativi alla popolazione a basso reddito.

La variazione, che deve rispettare i disposti del comma 5 dell'art 17 della L.R. 56/77 s.m.i. è proposta nelle seguenti modalità:

- modifica della destinazione d'uso, da "tessuto TC1b" e "attrezzature di livello comunale AA e AC) in "ambito di riqualificazione edilizia e/o urbanistica della città storica RCS n.3 – art 23.13, e contestuale ripermetrazione dell'ambito RCC1. Tale variazione che interessa una superficie pari a mq 2150, comporta incremento della capacità insediativa residenziale (+ 33 *ab teorici vedi cap. 6 Relazione*), la quale viene compensata dalla variazione di cui all'oggetto A2)

In conseguenza della modifica apportata dalla Variante si rideterminano in riduzione le superfici dell'ambito RCC1 (rif. scheda 4a allegata alle Norme) come segue:

RCC1 – superficie PRG vigente: mq 8330 ca

RCC1 – superficie PRG variante: mq 7730 ca (riduzione pari a mq 600)

Stante l'applicazione dello stesso parametro di edificabilità (indice di utilizzazione fondiaria Uf) sia per l'ambito RCC1 sia per l'ambito di previsione RCS n. 3, pari a 0,65 mq/mq, la modifica non indice sulla capacità insediativa teorica residenziale del PRG.

Il nuovo ambito RCS n. 3 (di superficie pari a mq. 2750) è perimetrato sulla tav. P4 1:1000 e soggetto ad apposita scheda normativa di cui al punto 5 dell'art. 23.13 come allegata di seguito, integrata dalle prescrizioni di cui all'esito della procedura di Verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica.

## **Estratto Norme di attuazione (in variante)**

### 23.13 *Ambiti di riqualificazione edilizia ed urbanistica della Città Storica (RCS)*

1. Comprendono porzioni di tessuto TS.1 della Città Storica per le quali il PRG prevede interventi di completa riqualificazione edilizia ed urbanistica, oltre che il recupero, ove possibile, del patrimonio edilizio esistente.
2. Gli interventi si attuano con la formazione di SUE di iniziativa pubblica o privata o con IEC; sono ammessi gli interventi di RE, Sostituzione Edilizia ai sensi dell'Art. 13 della Lur 56/77 e s.m.i., NC nel rispetto dei contenuti dell'art. ~~106~~ del R.E. e delle prescrizioni dei successivi punti 3, 4, 5.  
(.....)

### **5- Ambito RCS.3 – “ex Mirsa” viale Orelli**

#### **Ripartizione delle superfici dell'ambito**

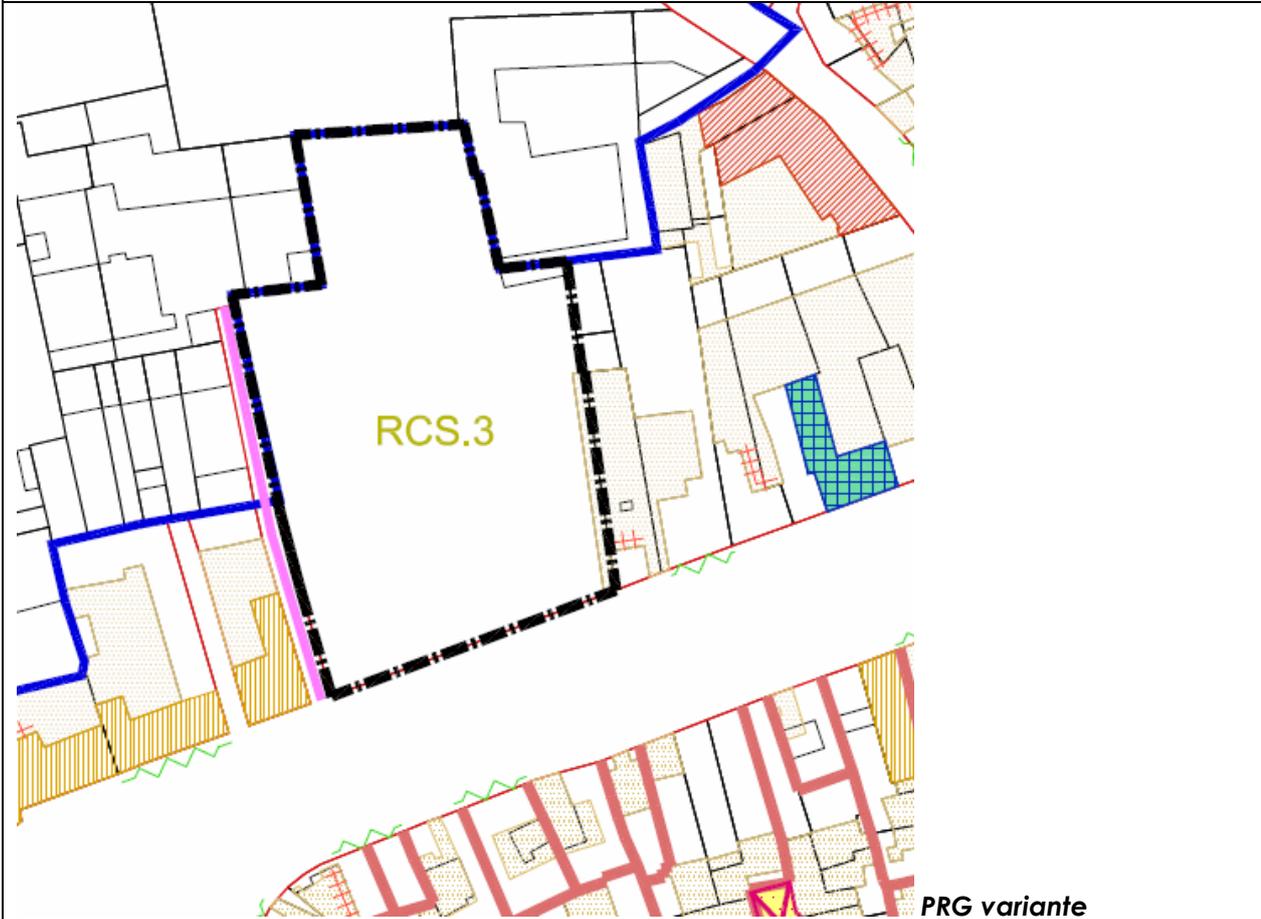
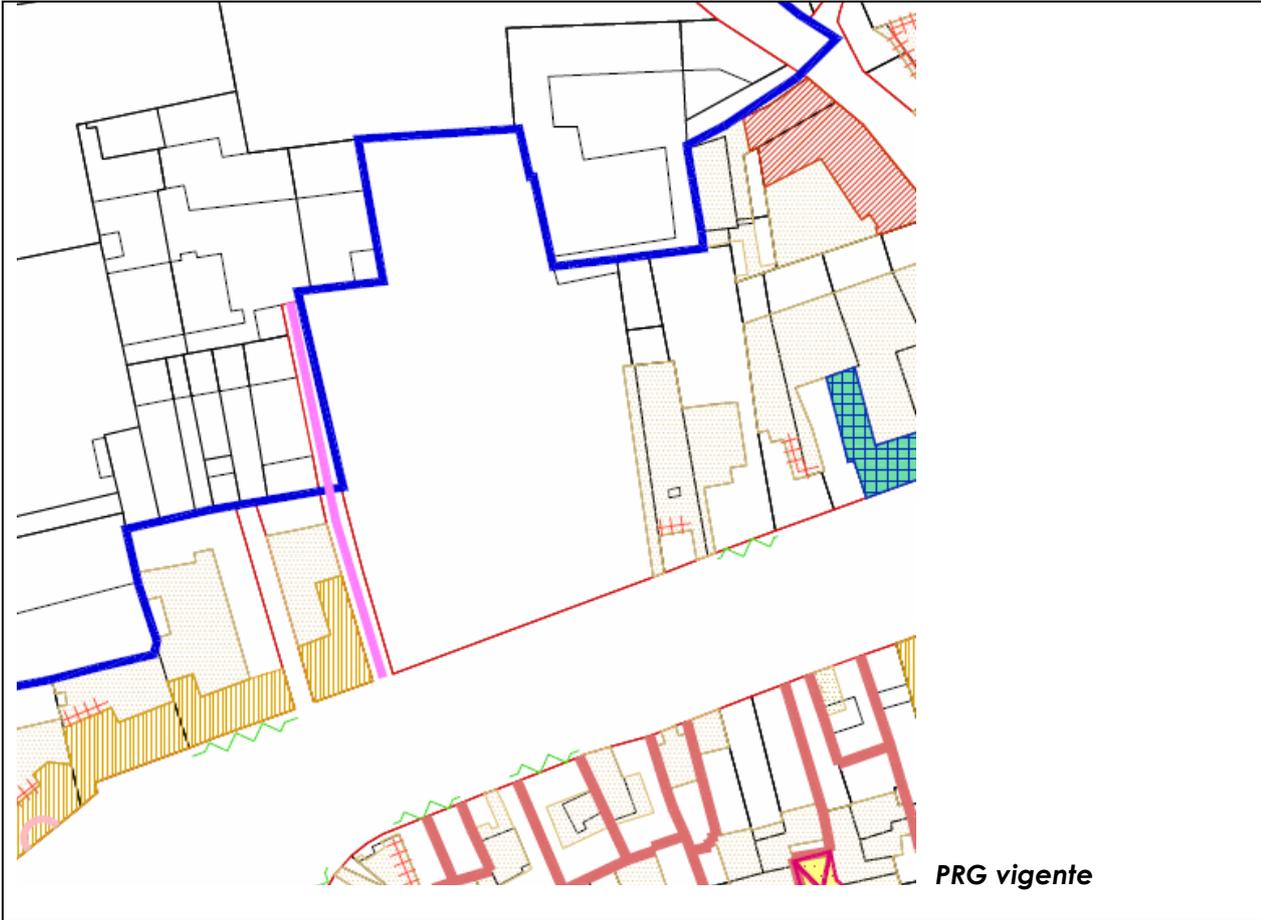
- **Aree pubbliche:** Vs (spazi pedonali, parcheggi, verde):  $\geq 15\% Sf$
- **Aree private:**  $Sf = \leq 85\% Sf$  (ACE = 65% Sf, Vp = 20% Sf)

#### **Parametri**

- $Ut = 0,65 mq/mq$  (0,80 mq/mq in caso di Eca pari al 100% della Sul residenziale)
- $Rc = \leq 60\% Sf$
- $H = 10,00 mt$
- **Numero piani:**  $\leq 3$  fuori terra; con possibilità di prevedere tipologie a 2 piani + sottotetto abitabile;
- $Ds =$  possibilità di allineamento alle aree della viabilità o pedonali esistenti;
- $D =$  pari all'esistente negli interventi RE e Sostituzione Edilizia ai sensi dell'Art. 13 della Lur 56/77 e s.m.i.;
- nel caso di distanze tra edifici minori di mt. 6,00, l'eventuale sopraelevazione è ammessa con distanze non inferiori a mt. 6,00 tra le pareti antistanti; ampliamenti planimetrici e NC devono rispettare la distanza tra pareti finestrate pari a mt. 10,00
- $Dc =$  in aderenza alle sagome dei muri ciechi preesistenti o  $> 5,00 mt$ .

#### **Prescrizioni**

- attuazione mediante SUE (o IEC) oppure progetto di iniziativa pubblica, nel rispetto dell'art. 23.13 comma 2; destinazioni d'uso di cui all'art. 23.13;
- cessione o assoggettamento all'uso pubblico delle superfici indicate ai sensi dell'art 21 della LR 56/77 s.m.i. per parcheggi (anche interrati), giardini e percorsi pedonali, servizi di interesse comune;
- possibilità di mantenere gli allineamenti su via Ugazio, anche con formazione di passi pedonali per accesso all'area e agli spazi pubblici interni da destinare alla pedonalità; riqualificazione passo pedonale per accesso al lato est dell'area da via Orelli;
- uniformità nelle tipologie, nei materiali e negli elementi costruttivi rispetto a quanto previsto dalle norme della Città Storica e dal Regolamento edilizio al fine di garantire un corretto inserimento dei nuovi volumi nel contesto paesaggistico del tessuto storico, con particolare riferimento al fronte prospettante via Orelli;
- rispetto delle seguenti prescrizioni di carattere ambientale e idrogeologico:
  - ✓ redazione di indagini ambientali preliminari alla fase di progettazione dell'intervento, comprendenti la verifica di eventuale presenza di amianto, al fine di verificare la compatibilità dei luoghi con le destinazioni d'uso previste e gli eventuali interventi da adottare;
  - ✓ previsione di una corretta gestione delle acque meteoriche con soluzioni diverse dallo scarico in fognatura (superfici drenanti e sistemi disperdenti) e la possibilità di un loro riuso al fine di ridurre il consumo dell'acqua potabile;
  - ✓ adozione di soluzioni tecniche che garantiscono elevate prestazioni energetiche (superiori a quelli contemplati dalla normativa vigente) o a consumo di energia quasi zero (NZEB) nella costruzione dei nuovi edifici.





**TESSUTI DELLA CITTA' STORICA DI PRIMA FORMAZIONE - TS1 - Art. 23**

**EDIFICI, COMPLESSI E MANUFATTI ISOLATI**



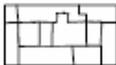
di pregio e di rilevante Interesse storico, artistico e architettonico - Art. 23,06



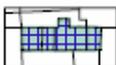
di riconosciuta qualità tipologica e architettonica e con prevalente integrità di conservazione dell'impianto originario - Art. 23,07



con caratteri edilizi e tipologici di Interesse ambientale e documentario dell'impianto storico-typologico, urbano e/o rurale - Art. 23,08



**IMMOBILI PRIVI DI ELEMENTI ARCHITETTONICI DI PREGIO O DI VALENZE STORICO-DOCUMENTARIE GIÀ RISTRUTTURATI O DA RISTRUTTURARE E RIQUALIFICARE - Art. 23,09**



**IMMOBILI DI NUOVO IMPIANTO O DERIVANTI DA SOSTITUZIONI EDILIZIE, PRIVI DI VALORE INTRINSECO - Art. 23,10**

**CASSERI E FABBRICATI ACCESSORI SOGGETTI A NORMATIVA SPECIFICA - Art.23,11**



a) Ammessi al recupero e ristrutturazione per nuove destinazioni, con progettazione unitaria e coordinata



b) Ammessi per sole destinazioni accessorie o da rilocizzare nelle volumetrie.

**INTERVENTI DI COMPLETAMENTO DEL TESSUTO TIPOLOGICO-EDILIZIO - Art. 23,12**



a) **TASSELLI DI CORTINE EDILIZIE COMPRESI ENTRO TESTATE CIECHE PREESISTENTI, DA COMPLETARE**



b) **AMBITI DI INTERVENTO CON RISTRUTTURAZIONI E COMPLETAMENTI EDILIZI IN AREE DEGRADATE - TRA PARENTESI IL NUMERO DEI PIANI AMMESSI**



**AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE EDILIZIA E/O URBANISTICA RCS - Art. 23,13**



**FRONTI DI EDIFICI RECENTI O RISTRUTTURATI, DA RIQUALIFICARE E RIAMBIENTARE - Art. 23,14**

**SINGOLI MANUFATTI DI INTERESSE STORICO, ARCHITETTONICO E DOCUMENTARIO DA SALVAGUARDARE E VALORIZZARE - Art. 23,15**



- Aperture ad arco e solai lignei di androni e passi carrai



- Singoli elementi decorativi, strutturali e costruttivi di pregio (archi, colonne, aperture, rivestimenti decorativi ed elementi di facciata, ecc...)



- Balconi in aggetto sul fronte strada con particolarità architettoniche e decorative



- Mensole di balconi e ballatoi anche con caratteri decorativi



- Murature a spina di pesce

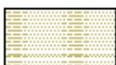
**PERCORSI PEDONALI PRIVATI E DI INTERESSE PUBBLICO - 23,16**



- Esistenti o da riattivare



- Nuovi percorsi



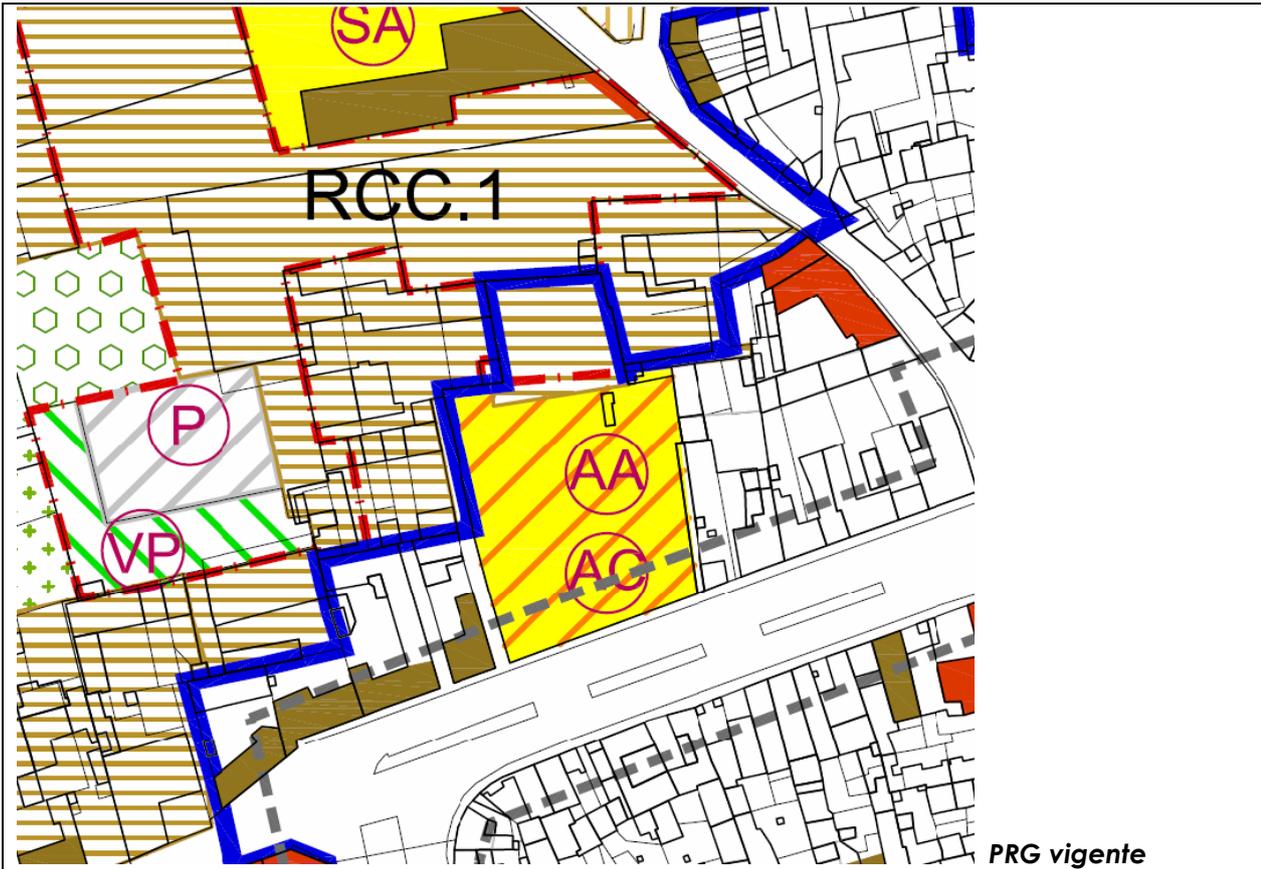
**CORTILI E AREE SCOPERTE - Art. 23,17**



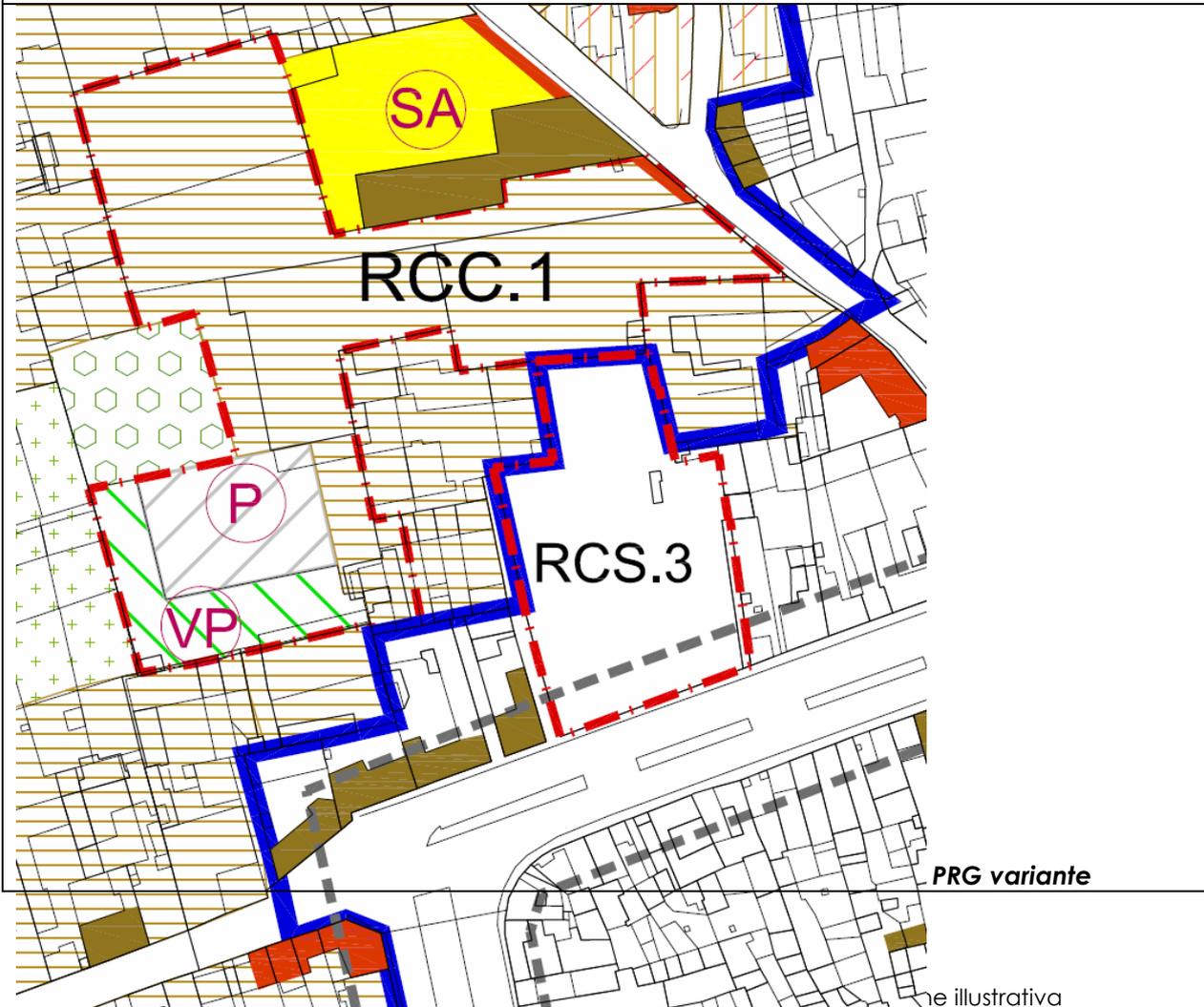
**AREE A PARCO PRIVATO - Art. 25**



**DELIMITAZIONI DELLE CORTI**



PRG vigente



PRG variante

ne illustrativa





*Individuazione dell'area interessata dalla Variante su planimetria catastale (fonte Comune di Galliate)*

Degli 8500 mq totali, solo 4800 risultano interessati dalla Variante, in quanto i rimanenti 3700 mq sono già individuati dal PRG vigente con destinazione per "Aree per servizi e attrezzature di uso pubblico" e "tessuto residenziale aperto - TC2a".

La variazione che interessa una superficie pari a mq 4800, comporta decremento della capacità insediativa residenziale (- 74 ab teorici vedi cap. 6 Relazione), la quale viene in parte compensata dalla variazione di cui all'oggetto A1, mantenendo comunque saldo negativo, in coerenza con i disposti dell'art 17 c.5 LR 56/77.

Premesso che,

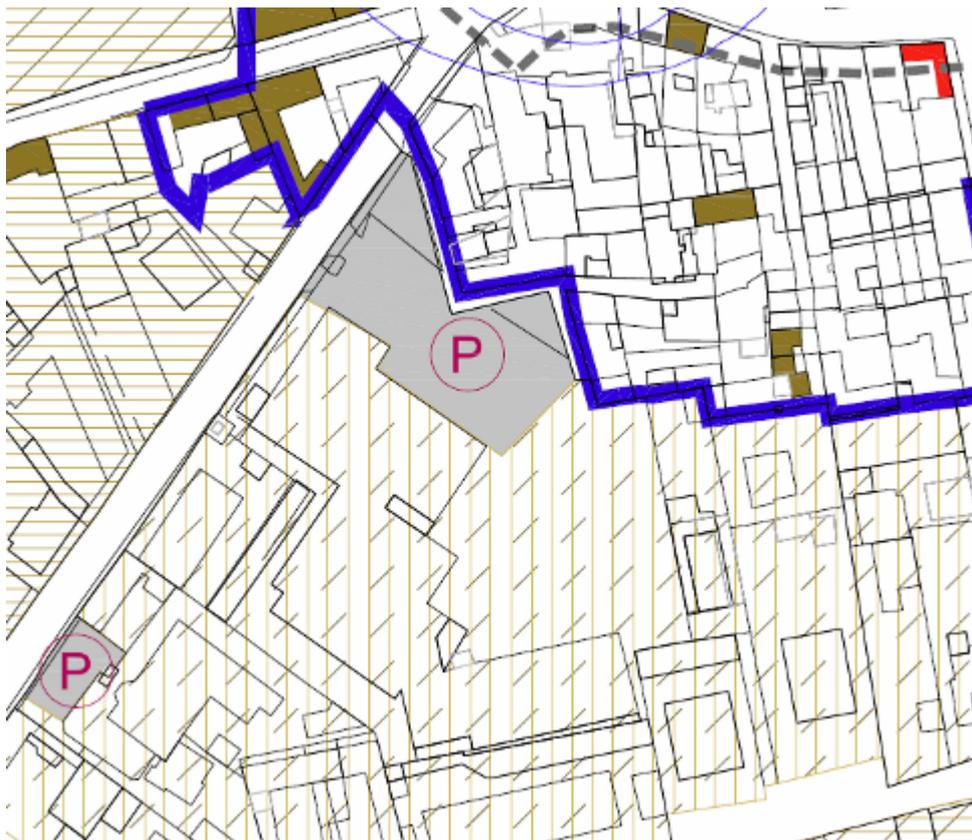
- l'attuale amministrazione comunale ha intenzione di confermare l'interesse pubblico per l'ambito in oggetto, valutando successiva modalità di utilizzo e fruizione degli spazi per finalità collettive;
  - è interesse dell'amministrazione comunale integrare la dotazione di servizi pubblici in un ambito del tessuto urbano carente sotto questo aspetto;
  - l'ambito risulta azionato nel PRG con destinazione non coerente con le finalità di interesse pubblico individuate dall'amministrazione comunale;
- vi è la necessità di procedere alla modifica del PRG vigente per l'area attualmente individuata nel tessuto residenziale aperto, la quale occupa la superficie dei fabbricati dismessi acquisiti al

patrimonio comunale ed una porzione delle aree a parcheggio, rendendo coerente la scelta effettuata dall'amministrazione comunale di sviluppare iniziative di riuso a fini pubblici.

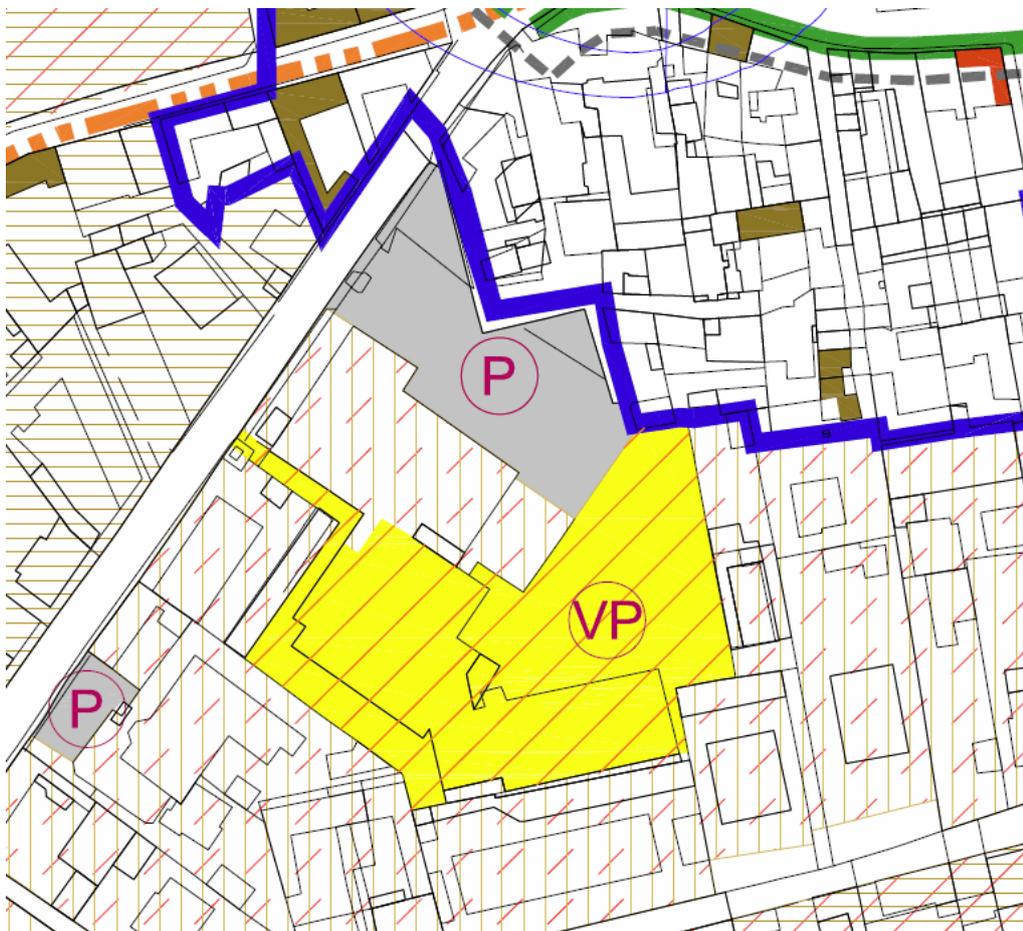
La modifica in essere garantisce la già citata conformità urbanistica alle aree di proprietà comunale e permette all'amministrazione di avviare le procedure di progettazione e successiva realizzazione degli interventi per le necessità dichiarate.

Nello specifico la modifica interessa una superficie di ca 4800 mq ca da individuare per servizi pubblici, di interesse comune e per il verde pubblico.

**Estratto PRG (fav. P3a - 1:2000)**



**PRG vigente**



**PRG variante**

## TITOLO II - SISTEMA INSEDIATIVO

### Capo I - CITTA' STORICA



**TESSUTI DELLA CITTA' STORICA DI PRIMA FORMAZIONE - TS1 - Art. 23**



**PERIMETRAZIONE AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE EDILIZIA E/O URBANISTICA DELLA CITTA' STORICA - Art. 23.13**

#### EDIFICI, COMPLESSI E MANUFATTI ISOLATI



di pregio e di rilevante interesse storico, artistico e architettonico - Artt. 23.06 - 24.04



di riconosciuta qualità tipologica e architettonica e con prevalente integrità di conservazione dell'impianto originario - Artt. 23.07 - 24.05



con caratteri edilizi e tipologici di interesse ambientale e documentario dell'impianto storico-tipologico, urbano e rurale - Artt. 23.08 - 24.06



**AREE A PARCO PRIVATO - Art. 25**



**SITI ARCHEOLOGICI - Art. 26**

### Capo II - CITTA' CONSOLIDATA

#### TESSUTI RESIDENZIALI TIPOLOGICI DI DERIVAZIONE AGRICOLA DI FORMAZIONE RECENTE - TC1 - Art. 29



TC1a: con Uf 0,8



TC1b: con Uf 0,65



TC1c: con Uf 0,5

#### TESSUTI RESIDENZIALI APERTI - TC2 - Art. 30



TC2a: con Uf 0,65



TC2b: con Uf 0,5



**PERIMETRAZIONE LOTTI LIBERI DI COMPLETAMENTO EDILIZIO - Art. 30.03**



**PERIMETRAZIONE AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE EDILIZIA E/O URBANISTICA DELLA CITTA' CONSOLIDATA - Art. 29.03**



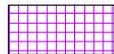
**AREE A VERDE PRIVATO, ORTI E GIARDINI - Art. 27.05**



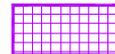
**INSEDIAMENTI COMMERCIALI-TERZIARI ESISTENTI - TC3 - Art. 31**



**AMBITO CON NORMA SPECIFICA - Art 31.02**



**TESSUTO PRODUTTIVO ESTERNO ESISTENTE E/O PIANIFICATO - TC4 - Art. 32**



**AMBITO CON NORMA SPECIFICA - Art 32,04**

### Capo III - CITTA' PROGRAMMATA (PRGC '05 e s.v.u.)



**CITTA' PROGRAMMATA A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE - CPR - Art. 34**



**CITTA' PROGRAMMATA A PREVALENTE DESTINAZIONE PER ATTIVITA' - CPA - Art. 35**

### Capo IV - CITTA' DELLA TRASFORMAZIONE



**AMBITI DI TRASFORMAZIONE PER INSEDIAMENTI URBANI INTEGRATI - Artt. 36 - 37**



**AR** AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA - Art. 38



**AT** AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA E AMBIENTALE - Art. 39



**AMBITI DI VALORIZZAZIONE AMBIENTALE - AV - Art. 40**



**AMBITI DI TRASFORMAZIONE PER ATTIVITA' - Artt. 41 - 37**



**API** AMBITI POLIFUNZIONALI INTEGRATI - Artt. 41.02 - 41.03

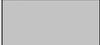
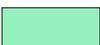


**APT** AMBITI PER FUNZIONI PRODUTTIVE E TERZIARIE - Art. 41.04

**TITOLO III - SISTEMA DEI SERVIZI, DELLE INFRASTRUTTURE, DEGLI IMPIANTI**

**Capo II - VERDE E SERVIZI PUBBLICI O D'USO PUBBLICO**

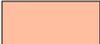
**AREE PER SERVIZI E ATTREZZATURE IN INSEDIAMENTI RESIDENZIALI (Art. 21 Lur 56/77 e s.m.i.) - Artt. 43-44**

ESISTENTI	PROGRAMMATI E DI PROGETTO	
		PARCHEGGI - P
		ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE: AR religiose e parrocchiali; AA amministrative; SA socioassistenziali; AC culturali
		ATTREZZATURE SCOLASTICHE N asilo nido; M Scuola materna; SE scuola elementare; SM scuola media
		VERDE PUBBLICO DI BASE E ATTREZZATO - VP
		ATTREZZATURE PER LO SPORT - AS
		ATTREZZATURE MILITARI

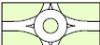
**AREE PER SERVIZI E ATTREZZATURE IN INSEDIAMENTI PRODUTTIVI, DIREZIONALI, COMMERCIALI - Art. 44**

		PARCHEGGI - P
		VERDE PUBBLICO O ASSERVITO ALL'USO PUBBLICO - VP

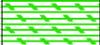
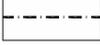
**SERVIZI SOCIALI E ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE (Art. 22 Lur 56/77 e s.m.i.) - Art. 45**

		SOCIALI E SANITARIE - S
		PARCO URBANO - PU Art. 44 PARCO URBANO E TERRITORIALE - PUT Art. 45

**Capo III - INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'**

ESISTENTI	PROGRAMMATI E DI PROGETTO	
		VIABILITA' E AREE DI PERTINENZA - Art. 48
		DA DISMETTERE FERROVIE - Art. 47
		FASCE DI RISPETTO DALLE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA' - Artt. 46-47-48
		SERVITU' AEROPORTUALI - Art. 57

**Capo IV - AREE E IMPIANTI TECNOLOGICI E A RETE**

ESISTENTI	PROGRAMMATI E DI PROGETTO	
		AREE DI IMPIANTI TECNOLOGICI - Art. 53-54-55-56 Te Impianti elettrici; Tg Imp. Gas; Tt Imp. Telefonici; Ta Imp. Acquedotto; Ts Servizi tecnici comunali e locali; Td Distributori di carburante; Tr Conferimento e trattamento rifiuti; Tc Attrezzature per il ricovero e la custodia di animali domestici; Cm Clmteri;
		Ti Imp. Estrattivi idrocarburi; Art. 55
		ELETTRODOTTI E RELATIVE FASCE DI RISPETTO - Art. 53
		GASDOTTI E RELATIVE FASCE DI RISPETTO - Art. 53
		OLEODOTTI E RELATIVE FASCE DI RISPETTO - Art. 53
		FASCE DI RISPETTO DAI POZZI DI CAPTAZIONE DEGLI ACQUEDOTTI - Art. 54
		FASCE DI RISPETTO CIMITERIALI - Art. 55

#### 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 azionate ed intercluse nel perimetro del centro abitato vigente senza determinare incremento del consumo di suolo, non si rilevano criticità con i contenuti del vigente PTP, fatto salvo la verifica di compatibilità con l'oggetto A1, in quanto incluso nel centro storico.

Rispetto ai contenuti del PTP, il centro storico di Galliate è riconosciuto di "media rilevanza regionale" (tav. A e allegato 1), come normato dall'art 2.14 c. 3.2:

*C: centri storici di media rilevanza regionale, di notevole rilevanza paesistica e culturale provinciale: caratterizzati da relativa centralità storica ed attuale, da struttura urbanistica unitaria e caratterizzata nella forma da specifica identità culturale e architettonica;*

Rispetto alla normativa dettata dal PTP, con specifico riferimento ai "centri storici", si richiama l'art. 2.14, che al comma 3.3. recita:

*3.3. La pianificazione comunale recepisce le indicazioni del PTP, e adegua la propria normativa, anche individuando nuovi elementi da inserire nelle categorie individuate alla voce "E" dal PTP.*

Tale aspetto è stato recepito nel progetto preliminare, come richiama il sopracitato parere di compatibilità del PRG vigente al PTP, fermo restando che nel parere era richiesto di adempiere al completamento del Repertorio dei Beni storici e paesistici, che il Piano vigente recepisce attraverso un dettagliato elenco dei "Beni culturali ed ambientali" (allegato 1A) e relative individuazioni planimetriche degli edifici soggetti a tutela (allegati 1B e 1C), allegati e normati all'art. 23.07 delle Norme di Attuazione. I beni di interesse storico-artistico individuati nell'Allegato 1A sono soggetti a tutela con riferimento alla categoria "a.2 di cui all'art 23.07 a.2 - Immobili di riconosciuta qualità tipologica e architettonica e con prevalente integrità di conservazione dell'impianto originario".

Si ritiene pertanto adeguatamente definito e normato l'aspetto dei beni di interesse storico-paesistico nel PRG vigente, soprattutto in merito al centro storico. Anche la scelta dell'Amministrazione Comunale di ricomprendere l'ex Mirsa nel Centro storico, pur evidenziando un evidente contrasto morfo-tipologico con i caratteri tradizionali locali è stata determinata dal voler porre attenzione al recupero del bene, nel contesto di affaccio al Viale Orelli, parte integrante della perimetrazione del nucleo di antica formazione.

Il PRG vigente contiene infatti lo studio dettagliato e puntuale degli edifici e spazi aperti del Centro Storico, individuando una fase conoscitiva e ricognitiva descritta negli elaborati analitici per la "città storica" (tavole e relazione) e declinata nel progetto del Piano il quale:

- Individua la tavola di progetto con le categorie di intervento per edifici e spazi aperti (P4);
- Individua una normativa dettagliata per la "città storica" agli artt. 22,23,24,25,26;

Con specifico riferimento all'oggetto A1 della Variante il PRG vigente:

- non individua il complesso immobiliare tra i beni di cui all'elenco 1A,
- è individuato nella categoria "immobili privi di elementi architettonici di pregio o di valenze storico-documentarie, già ristrutturati o da ristrutturare e riqualificare, che per la loro disposizione concorrono al mantenimento e al rafforzamento dell'impianto tipologico e morfologico del tessuto", normato all' art. 23.09 che prevede la possibilità di trasformazione comprensiva dell'intervento di "sostituzione edilizia" ai sensi dell'art 13 della LR 56/77 s.m.i.

Ad avvalorare e confermare quanto già previsto dal PRG, è allegata di seguito una relazione di approfondimento storico e documentario sul complesso immobiliare, finalizzata ad esplicitare i caratteri morfo-tipologici del complesso immobiliare, la documentazione delle trasformazioni storiche e le relazioni con il tessuto urbano limitrofo.

In ragione di quanto esposto non si ritiene coerente ed applicabile al contesto il disposto prescrittivo del comma 4 dell'art 2.14 che recita:

*“Qualora lo strumento urbanistico non sia adeguato ai contenuti del presente articolo, nei centri storici sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia con mutamento di destinazione d'uso, ove consentito dagli strumenti vigenti, senza alterazione dei caratteri morfologici e tipologici degli edifici; sono comunque fatti salvi gli interventi ricompresi in Piani Particolareggiati e/o Piani di Recupero già approvati o previsti dai P.R.G.C. vigenti alla data di approvazione del P.T.P.”*

Anche perchè sugli immobili privi di valenza storico-documentaria (come rilevato per il complesso in oggetto) l'intervento di “sostituzione edilizia” è già ammesso dal PRG vigente e, la Variante intende riprenderne la struttura, tutelando maggiormente le modalità di attuazione del riuso stesso, attraverso l'assoggettamento a Strumento Urbanistico Esecutivo. L'amministrazione comunale proprio per queste ragioni, ha confermato l'inclusione del complesso nel Centro Storico, al fine di avviare un processo di riuso dell'ambito che tuteli il contesto documentario e paesaggistico nel quale risulta inserito.

### **Relazione storico documentaria sul complesso immobiliare “ex Mirsa”**

Dai dati reperiti presso l'archivio Comunale, è possibile risalire all'epoca di realizzazione degli immobili interessati dalla Variante, premesso che l'edificazione si è completata in più fasi a partire da:

- anno 1955. Avvio lavori di realizzazione del maglificio;
- anno 1962. Ampliamento dell'attività, lavori terminati con l'allacciamento impianti nel 1963;
- anno 1970. Nuova costruzione di altri fabbricati a servizio dell'attività, con presumibile completamento dell'attuale conformazione edilizia.

Dalla chiusura dell'azienda nel 1984, gli immobili non risultano più occupati stabilmente.

Si evince chiaramente l'epoca recente degli immobili, avvalorata anche dalla tipologia costruttiva degli immobili (in particolare la struttura in calcestruzzo armato con copertura a volta e l'utilizzo in facciata del sistema a vetrate continue, ma ancor più l'estraneità della tipologia con i caratteri morfotipologici del nucleo di antica formazione del Comune.

Se analizziamo gli estratti riferiti alla cartografia dei Catasti storici:

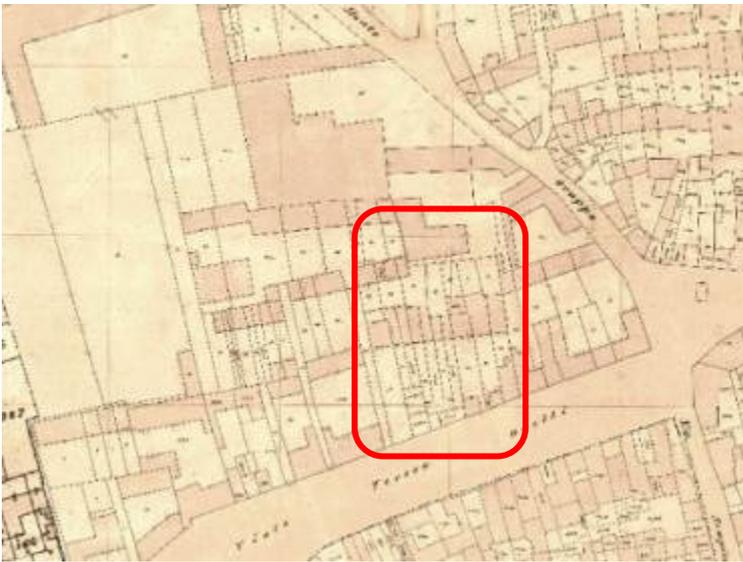
- mappa Rabbini, 1870 circa;
- mappa di impianto catasto terreni, anni 1930-1940;
- mappa di impianto attuale;

osserviamo come l'area risulta edificata parzialmente con una serie di fabbricati in linea, sicuramente di tipo abitativo/rurale, senza coerenza con l'edificato attuale.

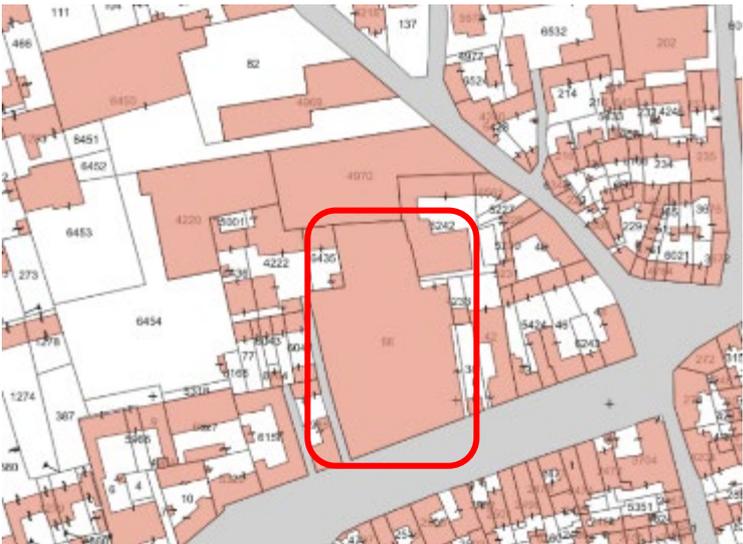
Inoltre, con riferimento alla datazione ed alla conformazione attuale completata all'inizio degli anni '60, il complesso immobiliare potrebbe essere soggetto a “verifica di interesse culturale” ai sensi dell'art. 12 del DLgs. 42/04, in quanto la procedura riguarda i beni di proprietà pubblica con età pari o superiore a 70 anni.



estratto mappa Rabbini



estratto mappa impianto



estratto mappa aggiornata

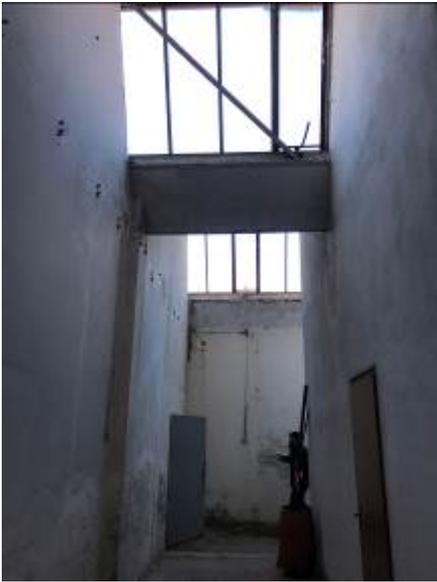


Prospettiva dei fronti degli immobili sul Viale Orelli, caratterizzata dalla discontinuità del complesso immobiliare produttivo della "ex Mirsa", rispetto alle tipologie dei fabbricati adiacenti.

La seguente documentazione fotografica del complesso immobiliare permette di cogliere i dettagli compositivi ed estetici dell'aspetto esterno della facciata e le caratteristiche costruttive della struttura, evidenziando lo stato dell'immobile che versa in condizioni precarie dovute alla mancanza di manutenzione, da ormai circa 40 anni.

Diventa quindi complesso sotto il profilo tecnico e quindi economico sostenere un eventuale recupero dei volumi esistenti, considerando comunque la tipologia non coerente con il contesto che andrebbe comunque ripensata per differenti destinazioni d'uso, soluzioni compositive e di finitura, materiali ecc.





## 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. 5/2025.

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. 5/2025

## 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 prevede le seguenti variazioni alle superfici di azionamento del PRG vigente, relativamente ai soli oggetti interessati da variazioni di destinazioni d'uso:

<b>ZONE PRG</b>	<b>TESSUTO CONSOLIDATO TC 1b -2a (0,65 mq/mq)</b>	<b>AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE RCS (0,65 mq/mq)</b>	<b>ATTREZZATURE DI LIVELLO COMUNALE AA-AC</b>	<b>SERVIZI DI LIVELLO COMUNALE VP</b>
<b>oggetti</b>				
<b>A1</b>	- 600	<b>+ 2750</b>	- 2150	--
<b>A2</b>	<b>-4800</b>	--	--	+ 4800
<b>totali mq</b>	<b>- 5400</b>	<b>+ 2750</b>	<b>- 2150</b>	<b>+ 4800</b>

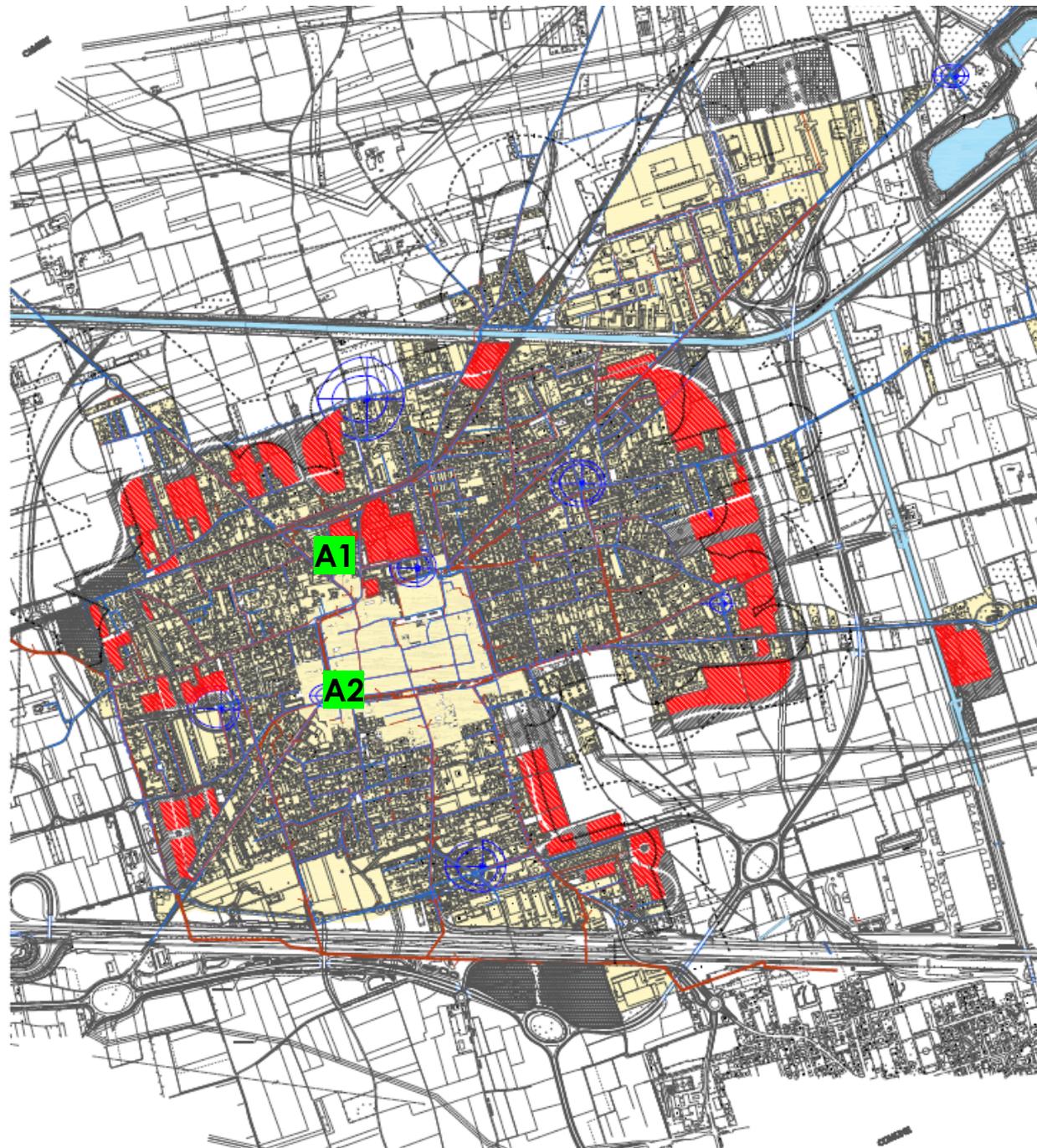
I dati di sintesi riportati in tabella dimostrano come la variante incide in maniera limitata sulle superfici interessanti l'azionamento del PRG, in quanto:

- riduce ambiti di tessuto consolidato (TC), in parte compensati dall'incremento di Ambiti di riqualificazione (RCS), con analogo indice di utilizzazione territoriale (0,65 mq/mq);
  - incrementa le superfici per servizi pubblici, con funzione per parcheggi, piazze, verde pubblico.
- Non vi sono riduzioni di superfici che interessano aree agricole, in quanto la variante considera esclusivamente aree di tessuto completamente urbanizzato, già azionate ed edificate.

## 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 111 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 che determinano modifiche limitate e non "strutturali" all'impianto di PRG;**
- 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 interessa variazioni delle aree per “attrezzature e servizi” con un saldo finale in ampliamento pari a mq. 2650 come riportato nel precedente paragrafo “dati quantitativi”; in ogni caso verificando ampiamente i parametri di cui all’art 21 della L.R. 56/77 s.m.i.:

- C.I.R. Variante 5/2025 ab 20.201 (massima variazione di aree per servizi pubblici ammessa dall’art 21 LR 56/77 = 0,5 mq/ab = +/- 10.100 mq
  - variazione Variante parziale 4/2024: +1310mq < 10.121 mq (agg. dato -4.048 mq)
  - variazione Variante parziale 5/2025 + 2650 mq < 10.100 mq (agg. dato -1398 mq)
- di conseguenza la presente Variante reintegra parzialmente il dato negativo riportato dalla V.P 2/2019, per un totale di aree per attrezzature di servizi pubblici come riportato nella seguente tabella riepilogativa delle superfici e dotazioni di PRG rispetto ai parametri di servizi pubblici e capacità insediativa teorica residenziale (C.I.R.):

C.I.R. capacità 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	Invariato (-5358)	829000	40,95	Variante parziale n. 3/2023
20242	0	+1310 (-4048)	830310	41,02	Variante parziale n. 4/2024
20201	-41	+2650 (-1398)	832960	41,23	Variante parziale n. 5/2025

Si aggiorna la scheda quantitativa dei dati urbani (elaborato I1.1 scheda regionale) come riportato di seguito.

E' ampiamente rispettata la dotazione minima di aree per servizi prevista dall’art. 21 della L.R. 56/77 s.m.i., pari a 25 mq/ab.

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

la Variante modifica (in riduzione) 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 e ultima Variante parziale n. 4/2024 approvata), come segue:

- parametro C.I.R. PRG vigente = 42 mq/abitante
- C.I.R. PRG vigente = 20.242 abitanti teorici
- Variante parziale 5/2025 = + 2150 mq (ogg. A1) – 4800 mq (ogg. A2) = - 2650 mq saldo aree “tessuto consolidato” (0,65 mq/mq)
- ab. teorici previsti Variante 5/2025 = - 2650 x 0,65 = - 1722,50 mq Sup. Lorda pari a - 41 ab. teorici (1722,5 mq / 42 mq/ab)
- nuova C.I.R. = 20.242 ab. (P.R.G. vigente) – 41 ab. (Variante 5/2025) = 20.201 ab.

- 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. Prevede la possibilità di riuso e riqualificazione di un complesso immobiliare assoggettandolo a S.U.E. con specifica normativa d'ambito e nel rispetto dei parametri urbanistico-edilizi già vigenti nel PRG all'art. 23 delle Nda, con specifico riferimento ai contenuti delle prescrizioni inserite al comma 5 per l'attuazione dell'intervento.**

## 7. Aggiornamento Scheda Quantitativa dei dati urbani

Si riporta lo stralcio dell'elaborato I1.1 "scheda regionale" con il prospetto vigente/variante dei dati urbani alla pag. 7 che riporta il dato modificato delle aree per servizi pubblici di Piano.

### I1.1 "scheda regionale – (prospetto PRG vigente)

#### IV. SINTESI DEGLI ELEMENTI STRUTTURALI DEL PIANO

##### 1. Posti di lavoro nel secondario

a. posti di lavoro aggiuntivi previsti dal P.R.G. nel secondario	n. 440
b. totale dei posti di lavoro esistenti e previsti nel secondario	n. 2.220
c. aree attrezzate di nuovo impianto e/o riordino (art. 26)	ha 13,60

##### 2. Capacità insediativa residenziale teorica (art. 20)

I. *Capacità insediativa teorica delle aree a destinazione residenziale in territorio urbano (agglomerati e nuclei), escluse le aree residenziali ammesse in territorio agricolo, le case sparse e le residenze turistiche (art. 20):*

a. immobili consolidati allo stato di fatto	ha 191,72	= P 11.278
b. immobili soggetti a restauro conservativo	ha 28,98	= P 3.329
c. aree di completamento	ha 3,79	= P 209
d. aree di ristrutturazione	ha 11,70	= P 917
e. aree di espansione	ha 84,15	= P 3.438

tot. ha 320,34 = P 19.171

II. *Capacità insediativa delle aree a destinazione turistica (art.82.3):*

a. aree per attrezzature turistiche esistenti, confermate	ha .....	= P 12
b. aree per attrezzature turistiche previste	ha 40,17	= P 483
c. aree destinate a residenza stagionale esistenti, confermate	ha .....	= P 24
d. aree destinate a residenza stagionale aggiuntive	ha 9,68	= P 114

tot. ha 49,85 = P 633

III. *Capacità insediativa in zone agricole* ..... = P 438

IV. *Capacità insediativa in complesso: Totale di I + II + III* ..... = P 20.242

##### 3. Servizi sociali in insediamenti residenziali (art. 21.1)

a. aree per servizi sociali esistenti	= ha ... 19,62 = .....% = ...9,69... mq x ab.
b. aree destinate a servizi per il soddisfacimento di fabbisogni pregressi	= ha ... 17,43 = .....% = ...8,61... mq x ab.
c. aree destinate a servizi per gli incrementi di popolazione previsti	= ha... 45,98 = .....% = ... 22,72 .. mq x ab.
d. aree per servizi sociali in complesso: totale di a + b+ c	tot. = ha... 83,03 = 100 % = ...41,02 .. mq x ab.

##### 4. Territorio da dotare di opere di urbanizzazione primaria

a. per il soddisfacimento di fabbisogni pregressi:

1. completamento delle infrastrutture in aree già investite da processo urbanizzativo ma con incompleta dotazione di oo.uu. = ha .....

2. dotazione di oo.uu. primarie in aree già investite da processo urbanizzativo ma totalmente prive di oo.uu. = ha .....

b. per esigenze future = ha 43,90

## 11.1 "scheda regionale – (prospetto PRG variante)

### IV. SINTESI DEGLI ELEMENTI STRUTTURALI DEL PIANO

#### 1. Posti di lavoro nel secondario

a. posti di lavoro aggiuntivi previsti dal P.R.G. nel secondario	n. 440
b. totale dei posti di lavoro esistenti e previsti nel secondario	n. 2.220
c. aree attrezzate di nuovo impianto e/o riordino (art. 26)	ha 13,60

#### 2. Capacità insediativa residenziale teorica (art. 20)

I. *Capacità insediativa teorica delle aree a destinazione residenziale in territorio urbano (agglomerati e nuclei), escluse le aree residenziali ammesse in territorio agricolo, le case sparse e le residenze turistiche (art. 20):*

a. immobili consolidati allo stato di fatto	ha 191,72	= P 11.278
b. immobili soggetti a restauro conservativo	ha 28,98	= P 3.329
c. aree di completamento	ha 3,79	= P 209
d. aree di ristrutturazione	ha 11,70	= P <b>876</b>
e. aree di espansione	ha 84,15	= P 3.438

---

tot. ha 320,34 = P **19.130**

II. *Capacità insediativa delle aree a destinazione turistica (art.82.3):*

a. aree per attrezzature turistiche esistenti, confermate	ha .....	= P 12
b. aree per attrezzature turistiche previste	ha 40,17	= P 483
c. aree destinate a residenza stagionale esistenti, confermate	ha .....	= P 24
d. aree destinate a residenza stagionale aggiuntive	ha 9,68	= P 114

---

tot. ha 49,85 = P 633

III. *Capacità insediativa in zone agricole* ..... = P 438

IV. *Capacità insediativa in complesso: Totale di I + II + III* ..... = P **20.201**

#### 3. Servizi sociali in insediamenti residenziali (art. 21.1)

a. aree per servizi sociali esistenti	= ha ...19,62 = .....% = ...9,69... mq x ab.
b. aree destinate a servizi per il soddisfacimento di fabbisogni pregressi	= ha ...17,43 = .....% = ...8,61... mq x ab.
c. aree destinate a servizi per gli incrementi di popolazione previsti	= <b>ha ...46,24 = .....% = ...22,89 .. mq x ab.</b>
d. aree per servizi sociali in complesso: totale di a + b+ c	tot. = <b>ha ...83,29 = 100 % = ...41,23 .. mq x ab.</b>

#### 4. Territorio da dotare di opere di urbanizzazione primaria

a. per il soddisfacimento di fabbisogni pregressi:

- completamento delle infrastrutture in aree già investite da processo urbanizzativo ma con incompleta dotazione di oo.uu. = ha .....
- dotazione di oo.uu. primarie in aree già investite da processo urbanizzativo ma totalmente prive di oo.uu. = ha .....

b. per esigenze future = ha 43,90

## 8. Elenco Elaborati

---

La Variante parziale n. 5/2025 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.*
- e. *Estratto aggiornamento - I 1.1 – Scheda quantitativa dei dati urbani*

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

- **tav. P3a - 1:2000 PRGC Variante**

- **tav. P4 - 1:1.000 PRGC variante**

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

*elaborati verifica di assoggettabilità alla VAS*

- **Documento Tecnico Preliminare**

*altri elaborati prescrittivi*

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

- **Relazione acustica (a cura dell' arch. Elena Bocca)**