

VARIANTE PARZIALE

al P.R.G.C. VIGENTE



07

PROGETTO DEFINITIVO

Variante ai sensi dell'art. 17
comma 5° L.R. 56/77 e s.m.i.

FEBBRAIO
2021

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



Sommario

1.	PREMESSA.....	2
1.1	Iter Procedurale.....	2
1.2	Elaborati	3
2.	PRG VIGENTE e SUCCESSIVE VARIANTI	4
3.	DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO PROPOSTO DALLA VARIANTE – INTERVENTO 01.....	9
4.	INDIVIDUAZIONE DELL'AREA.....	10
5.	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.....	12
6.	INDIVIDUAZIONE dell'AREA su PRG VIGENTE.....	14
7.	INDIVIDUAZIONE dell'AREA su BASE CATASTALE	15
8.	INDIVIDUAZIONE DELL'AREA RISPETTO ALLA PERIMETRAZIONE DELL'ABITATO	16
9.	INDIVIDUAZIONE DELL'AREA RISPETTO ALLA TAVOLA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE	17
10.	VINCOLI SOVRAORDINATI.....	18
10.1	Piano Paesaggistico Regionale	18
10.2	Piano Territoriale Regionale	20
10.3	Piano Territoriale Provinciale	21
11.	PROPOSTA DI MODIFICA	23
12.	ESTRATTI NTA CON INTEGRAZIONE NORMATIVA	24
13.	VERIFICA DEI LIMITI DI CUI AL COMMA 5° PUNTO f) DELL'ART. 17 L.R. 56/77.....	27
14.	CONCLUSIONI	31

1. PREMESSA

L'Amministrazione del Comune di Garbagna Novarese (NO), ha elaborato una Variante Parziale al P.R.G.C. Vigente, ai sensi del comma 5° dell'art. 17, della L.R. 56/77 e s.m.i., denominata "Variante Parziale n° 07", con la quale viene proposta la modifica di un'area localizzata all'ingresso del paese, attualmente destinata ad "AREE PER IMPIANTI RICETTIVO – ALBERGHIERI E DEL TEMPO LIBERO" di cui all'art. 3.5.3. delle NTA di PRG, in "AREE INDUSTRIALI - ARTIGIANALI" di cui all'art. 3.4.2 delle NTA di PRG, onde poter addivenire a recupero di un edificio da molto tempo in stato di abbandono.

1.1 Iter Procedurale

La presente Variante è stata sottoposta a Verifica di Assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art.12 del D.Lgs 152/2006 e s.m.i. "IN SEQUENZA".

Il "DOCUMENTO TECNICO PER LA VERIFICA PREVENTIVA DELL'ASSOGGETTABILITÀ ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA", per la prevista fase di consultazione, è stato inviato ai Soggetti competenti in materia ambientale, con nota prot. n. 1640 del 08/06/2020:

- SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHITETTONICI E PAESAGGISTICI per le Province di Biella, Novara, Verbano-Cusio-Ossola e Vercelli ARPA Piemonte – Dipartimento Piemonte Nord Est;
- PROVINCIA DI NOVARA;
- ARPA – Dipartimento Piemonte Nord Est - NOVARA
- A.S.L. NO – Azienda Sanitaria Locale di NOVARA;

Con verbale n° 01 del 28/08/2020 l'Organo Tecnico Comunale ha espresso parere di esclusione dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica. Le prescrizioni di ARPA Piemonte sono state esplicitamente recepite nella presente Variante.

Con Decreto n. 179 del 21/12/2020 è stato adottato il PARERE DI COMPETENZA DELLA PROVINCIA AI SENSI DELL'ART. 17 DELLA L.R. 56/77 E SMI.

1.2 Elaborati

Fanno parte integrante della presente “Variante Parziale n° 07” al vigente Piano Regolatore Generale i seguenti elaborati:

1. Relazione illustrativa, contenente:
 - estratto di P.R.G.C. con l’indicazione dell’attuale previsione urbanistica e l’individuazione delle aree oggetto di modifica;
 - estratto di P.R.G.C. con la nuova previsione urbanistica
 - estratto art. 3.2.3 e art. 3.3.6 delle NTA di P.R.G.C.
2. Relazione Geologica
3. Relazione di compatibilità delle aree oggetto di nuova previsione con la classificazione acustica vigente.

2. PRG VIGENTE e SUCCESSIVE VARIANTI

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

Successivamente sono state approvate le seguenti Varianti:

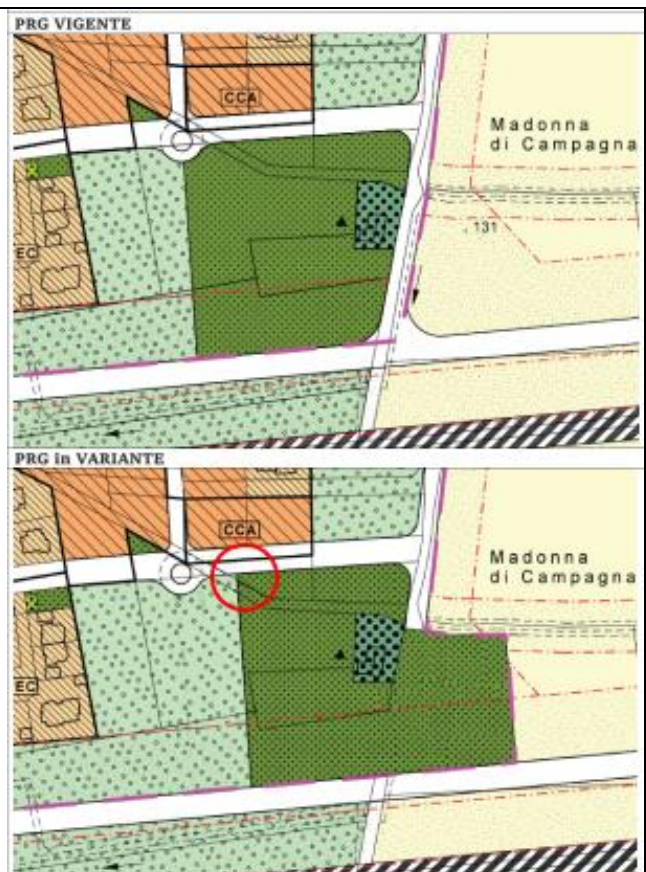
1. variante parziale n. 1 ai sensi dell'art. 17 comma 7 della L.R. 56/1977 approvata con Deliberazione di C.C. n. 18 in data 13/06/2003;
2. **VARIANTE STRUTTURALE** n. 2 approvata con Delibera G.R. n°11-3754 in data 11/09/2006, pubblicato sul BUR n° 38 del 21/09/2006, con la quale sono stati rielaborati tutti gli elaborati di PRG, ivi compresa la scheda quantitativa dei dati urbani e l'allegato 1 scheda C), calcolo della capacità insediativa residenziale teorica;
3. variante parziale n. 3 ai sensi dell'art. 17 comma 7 della L.R. 56/1977, adottata definitivamente con Deliberazione C.C. n. 23 in data 23/09/2010, che interessa n° 3 interventi, così come descritti nella tabella riepilogativa successiva;
4. variante parziale n. 4 ai sensi dell'art. 17 comma 7 della L.R. 56/1977, adottata definitivamente con Deliberazione C.C. n. 6 in data 17/04/2012, concernente l'adeguamento del PRG ai criteri relativi alla disciplina commerciale e che pertanto prevedeva l'integrazione delle NTA (art. 3.5.5.) e l'inserimento della perimetrazione dell'addensamento A1 sul PRG Vigente;
5. variante parziale n. 5 ai sensi dell'art. 17 comma 7 della L.R. 56/1977, approvata con Deliberazione C.C. n. 14 in data 25/07/2013, che interessa n° 4 interventi, così come descritti nella tabella riepilogativa successiva.
6. Variante parziale n. 6 ai sensi dell'art. 17 comma 7 della L.R. 56/1977, approvata con Deliberazione C.C. n. 21 in data 24/07/2018, che interessa n° 1 intervento, così come descritto nella tabella riepilogativa successiva.

Variante Parziale n° 03					
	Destinazione PRG Vigente	Supericie - (mq)	Destinazione PRG Variante	Supericie + (mq)	SALDO (mq)
Int. 01	Aree del Nucleo Antico - Art. 3.3.1	232	Aree per Servizi ed Attrezzature Sociali, (...), per il gioco e lo sport - Art. 3.2.3	232	+ mq 232 Aree a Standard
Int. 02	Aree per la viabilità - Art. 3.2.1	65	Aree per Servizi ed Attrezzature Sociali, (...), per il gioco e lo sport - Art. 3.2.3	65	+ mq 65 Aree a standard
Int. 03	Aree per Servizi ed Attrezzature Sociali, (...), per l'istruzione - Art. 3.2.3	2.528	Aree per Servizi ed Attrezzature Sociali, (...), per attrezzature di interesse comune - Art. 3.2.3	2.528	0 <i>sono sempre area a standard</i>
Variante Parziale n° 04					
	Destinazione PRG Vigente	Supericie - (mq)	Destinazione PRG Variante	Supericie + (mq)	SALDO (mq)
Int. 01	Inserimento normativa relativa ai criteri della diciplina commerciale - Art. 3.5.5				0
Variante Parziale n° 05					
	Destinazione PRG Vigente	Supericie - (mq)	Destinazione PRG Variante	Supericie + (mq)	SALDO (mq)
Int. 01	Aree per Servizi ed Attrezzature Sociali, (...), per attrezzature di interesse comune - Art. 3.2.3	571	Aree per Servizi ed Attrezzature Sociali, (...),a servizio della mobilità - Parcheggi - Art. 3.2.3	571	0 <i>sono sempre area a standard</i>
Int. 02	Aree residenziali di completamento - Art.	11.234	Aree residenziali esistenti - Art 3.3.6	11.234	0 <i>sono sempre aree residenziali</i>
Int. 03	Aree del Nucleo Antico - soggette a Piano di Recupero - Art. 3.3.1	113	Aree del Nucleo Antico - Art. 3.3.1	113	0 <i>sono sempre nucleo antico</i>
Int. 04	Aree residenziali esistenti - Art 3.3.6	143	Aree industriali - artigianali esistenti e di completamento - Art. 3.4.2	143	+ mq 143 Aree industriali esisenti e di completamento
Variante Parziale n° 06					
	Destinazione PRG Vigente	Supericie - (mq)	Destinazione PRG Variante	Supericie + (mq)	SALDO (mq)
Int. 01	Aree per Servizi ed Attrezzature Sociali, (...), per attrezzature di interesse comune - Art. 3.2.3	88	Aree residenziali esistenti - Art 3.3.6	88	- mq 88 Aree a standard

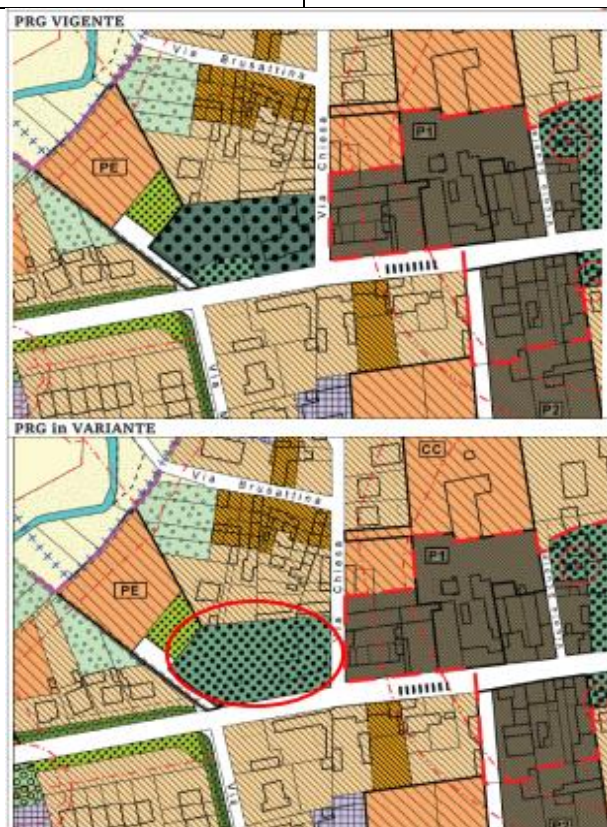
Stralci interventi Variante n° 03



Intervento 01

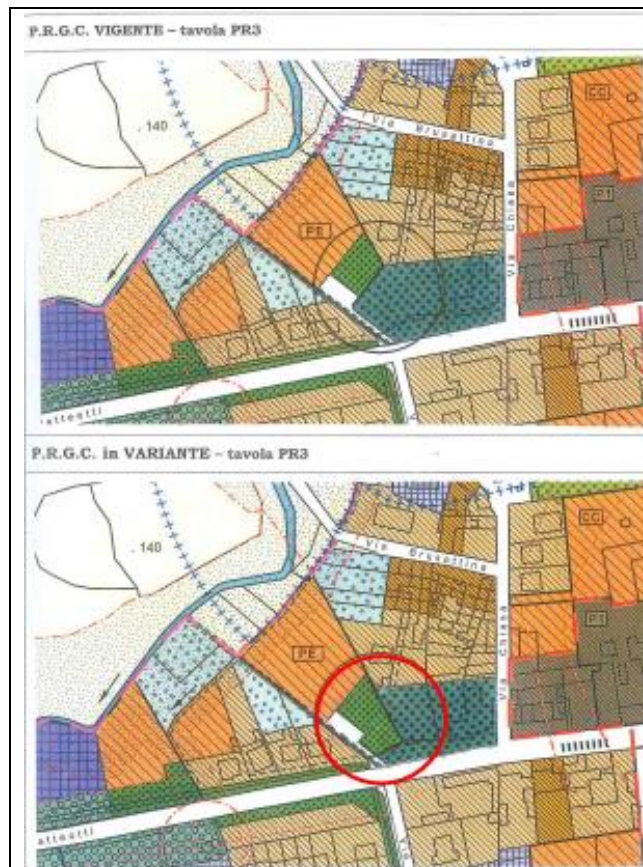


Intervento 02



Intervento 03

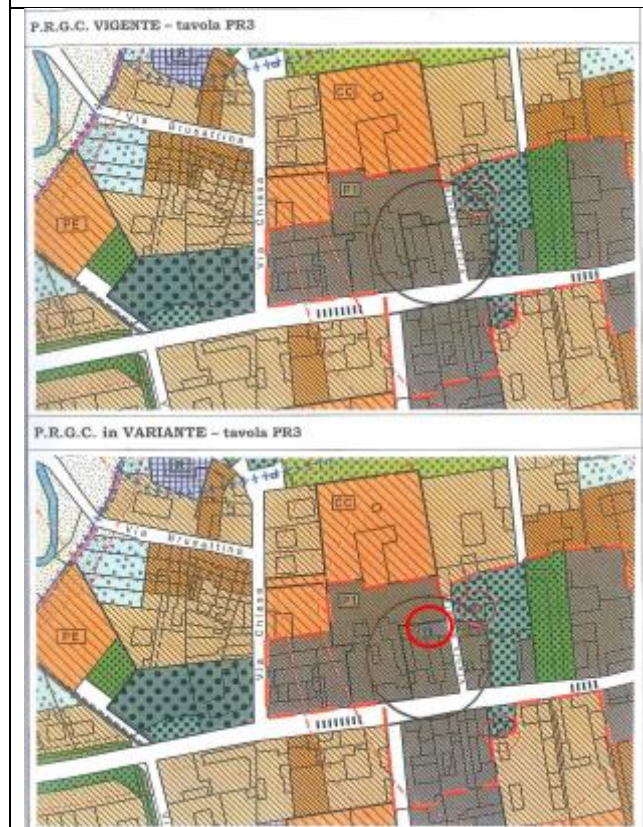
Stralci interventi Variante n° 05



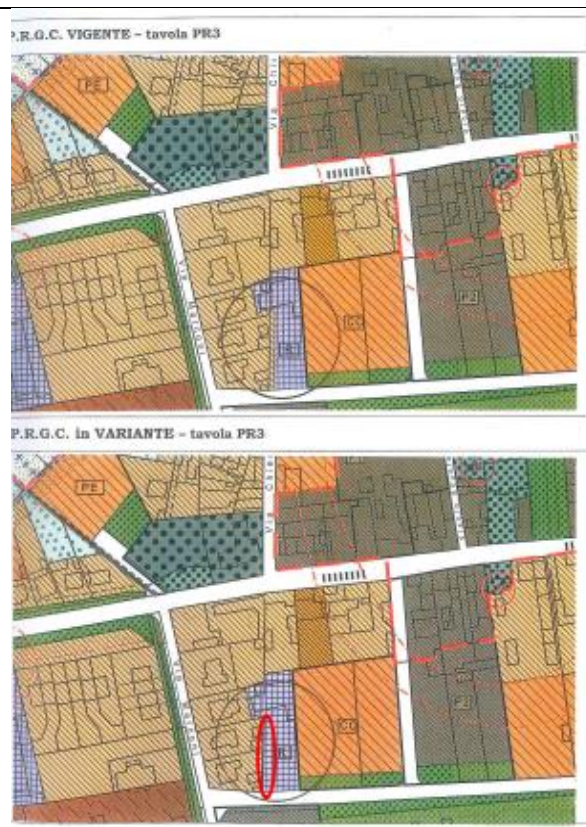
Intervento 01



Intervento 02



Intervento 03



Intervento 04

Stralci interventi Variante n° 06



Intervento 01

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

Localizzazione: Foglio 04 – Mappale 105

Superficie: 15.857 mq (totali)

Destinazione PRG Vigente: “AREE PER impianti ricettivo alberghieri e del tempo libero” - Art. 3.5.3

Destinazione PRG in Variante: “AREE INDUSTRIALI - ARTIGIANALI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO ” - Art. 3.4.2

“AREE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE A SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI
PRODUTTIVI, COMMERCIALI, RICETTIVI” – Art. 3.2.3

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

viene proposta la modifica della destinazione urbanistica di un edificio che risulta essere in stato di totale abbandono ormai da decenni.

Si tratta del ritorno alla vecchia destinazione originale che alcuni anni fa era stata modificata in funzione di un'ipotetica richiesta di destinazione ricettiva che poi non si era concretizzata.

L'area in oggetto è attualmente già edificata con la presenza di un edificio di tipo industriale (come da documentazione fotografica allegata).

L'edificio si trova al margine nord dell'abitato di Garbagna, a confine con un'area produttiva già esistente: le caratteristiche dell'area e del fabbricato denunciano chiaramente l'originale destinazione artigianale-industriale.

Per vincolare le possibilità di utilizzazione del lotto oggetto di Variante, è stata inoltre prevista un'integrazione normativa che vincola ad un uso prettamente NON PRODUTTIVO né LOGISTICO. Non sarà quindi possibile realizzare sul lotto nuove industrie o attività di logistica che potrebbero compromettere la viabilità esistente.

4. INDIVIDUAZIONE DELL'AREA





5. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Vista del capannone esistente



Vista del capannone esistente



Accesso all'area



Accesso alla strada provinciale

6. INDIVIDUAZIONE dell'AREA su PRG VIGENTE

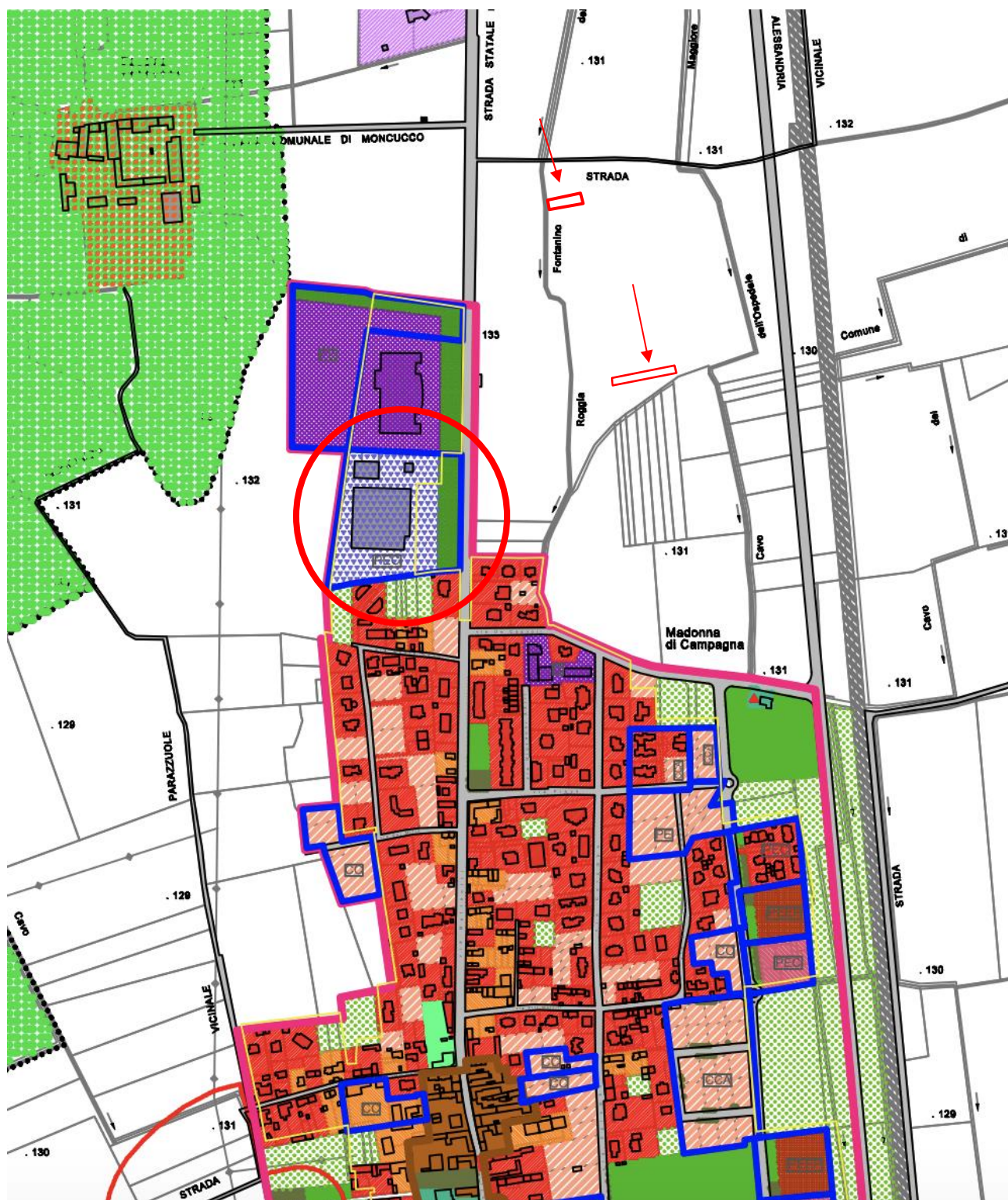
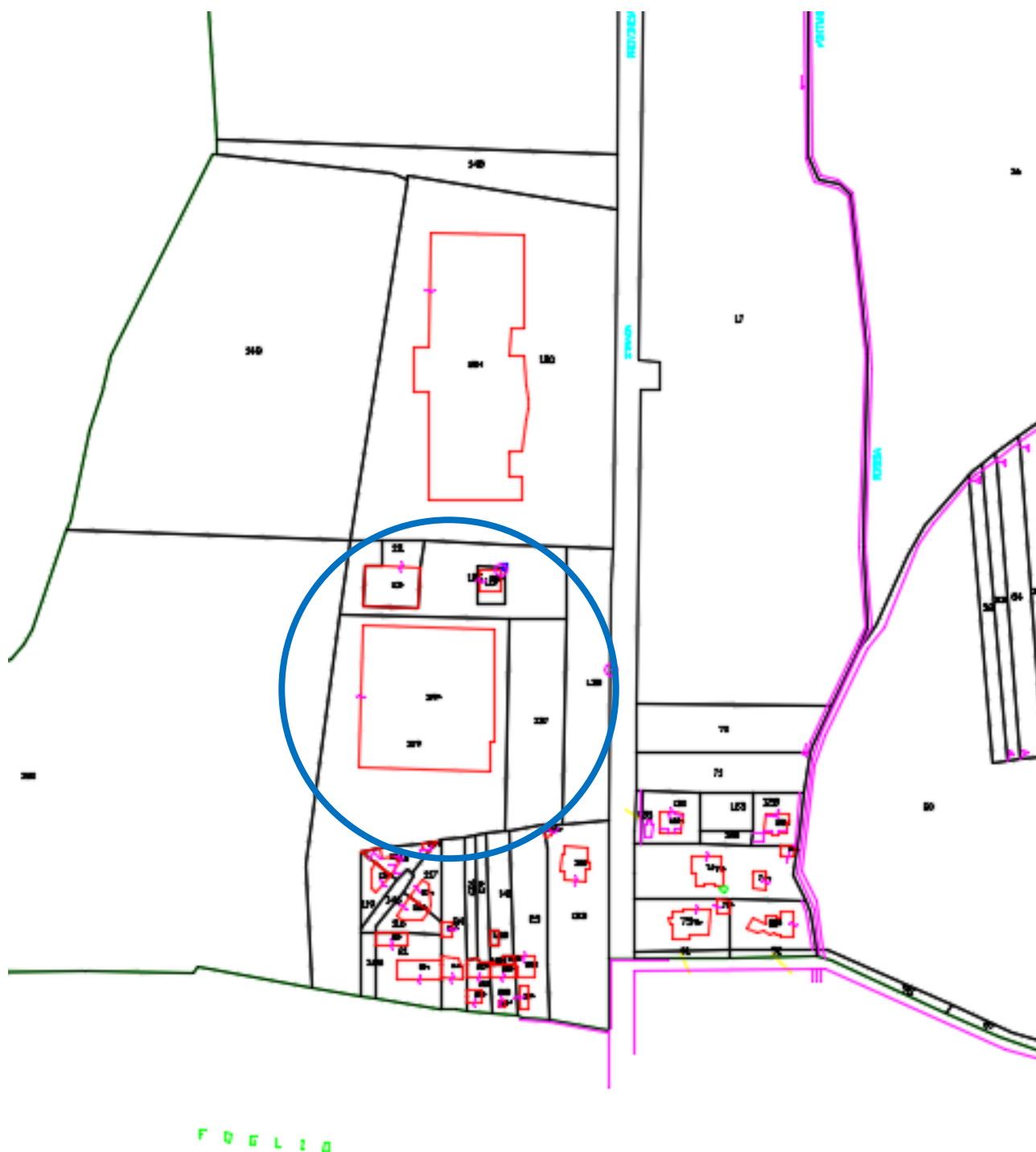


Tavola PR 3

7. INDIVIDUAZIONE dell'AREA su BASE CATASTALE



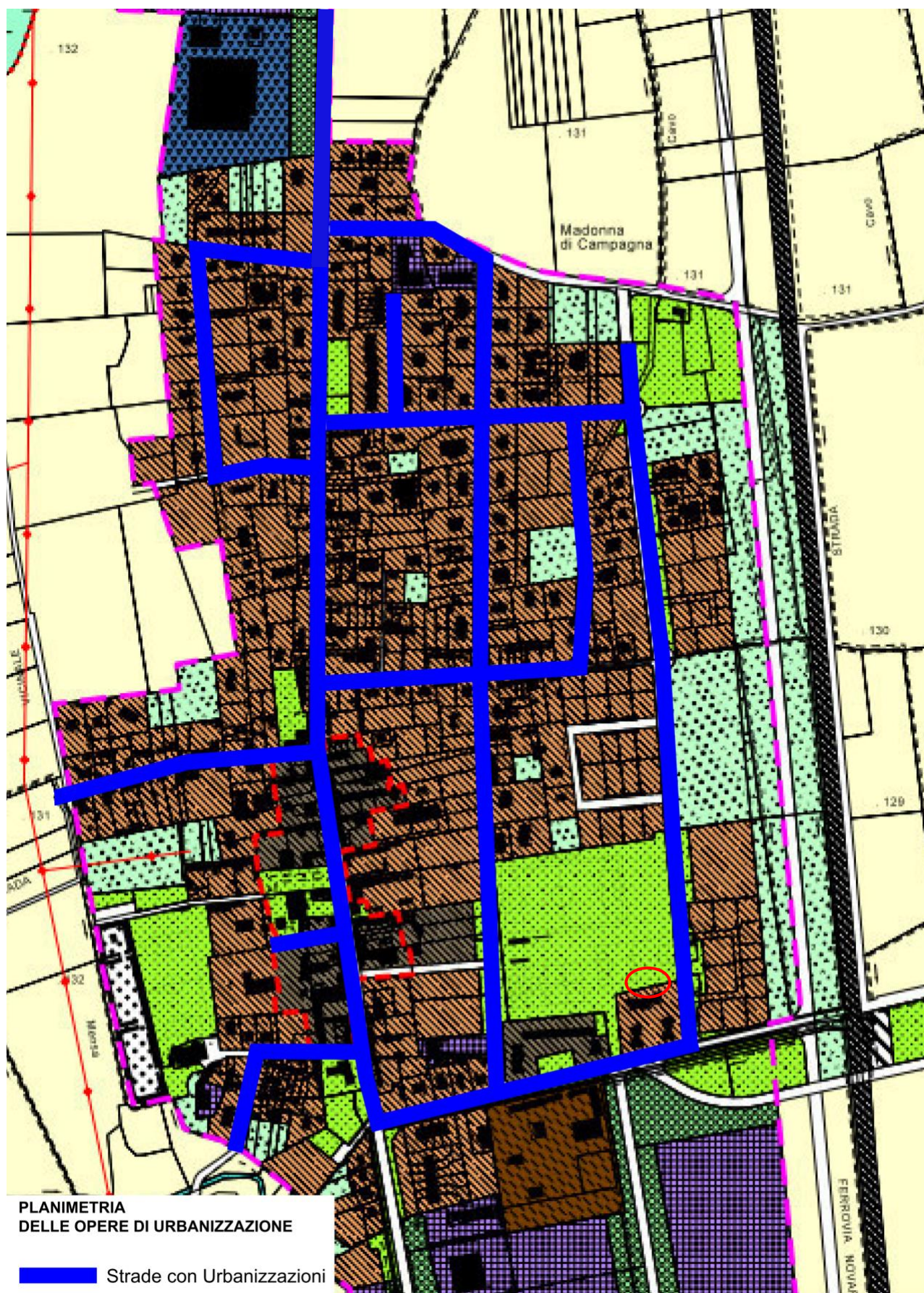
8. INDIVIDUAZIONE DELL'AREA RISPETTO ALLA PERIMETRAZIONE DELL'ABITATO

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

L'intervento proposto, è localizzato all'interno della perimetrazione approvata, come da stralcio allegato.



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



10. VINCOLI SOVRAORDINATI

La Coerenza della presente Variante con i Piani e i Vincoli sovraordinati è stata già ampiamente illustrata nella Verifica di VAS di cui si riporta nell'allegato 1 l'estratto. Viene comunque in questa sede effettuata l'analisi dei Piani Sovraordinati in particolar modo per **l'Analisi di Coerenza con il PPR e il PTP**

10.1 Piano Paesaggistico Regionale



Tavola P2 – Beni Paesaggistici

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

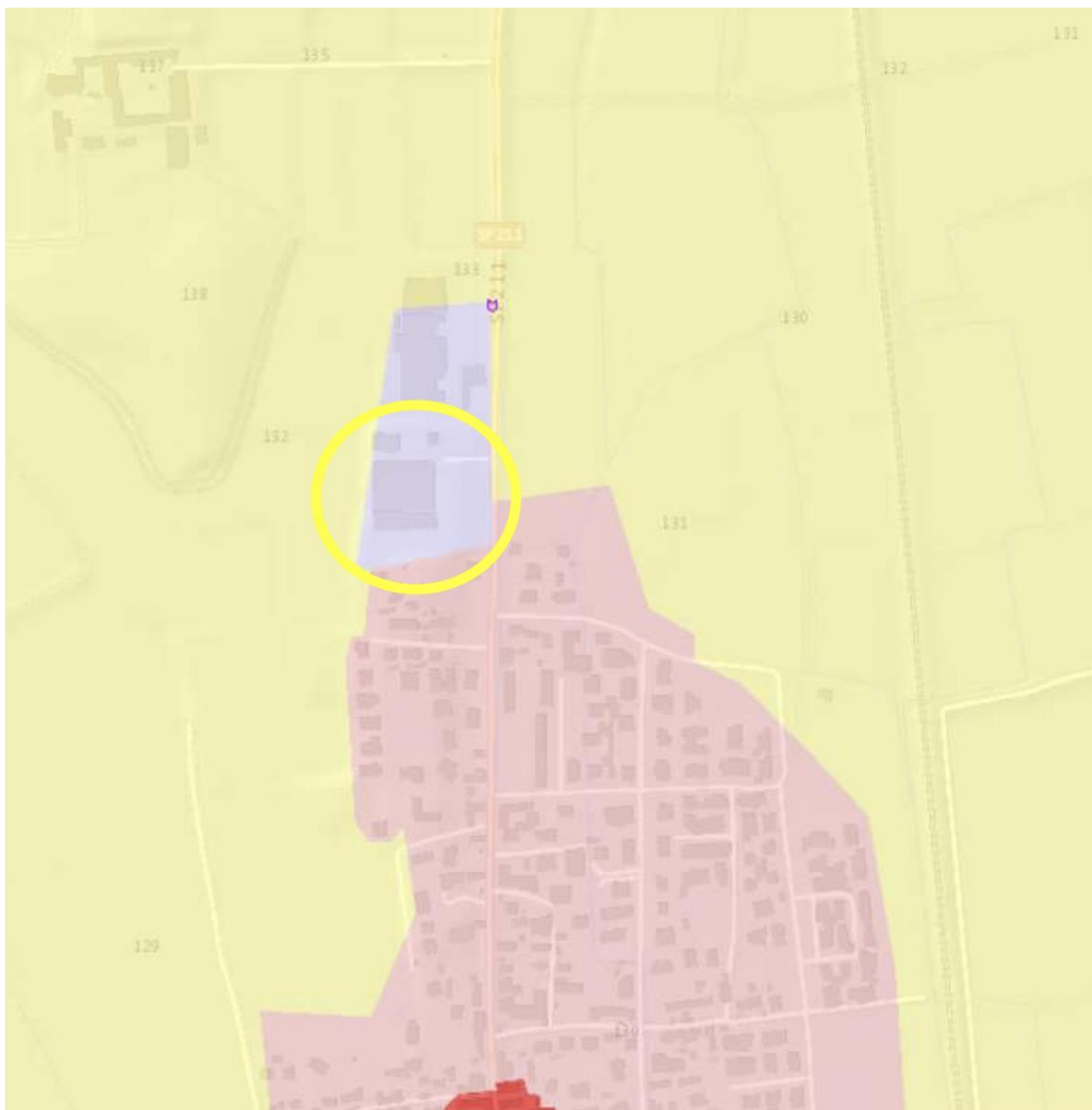


Tavola P4 – Componenti Paesaggistiche

Il PPR individua l'area interessata dall'intervento come Aree a dispersione insediativa prevalentemente specialistica– m.i. 7

La previsione prevista dalla Variante non è in nessun modo in contrasto con le Direttive e gli Indirizzi previsti dall'art. 39 delle NTA del PPR

10.2 Piano Territoriale Regionale



Tavola di Progetto PTR

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

10.3 Piano Territoriale Provinciale

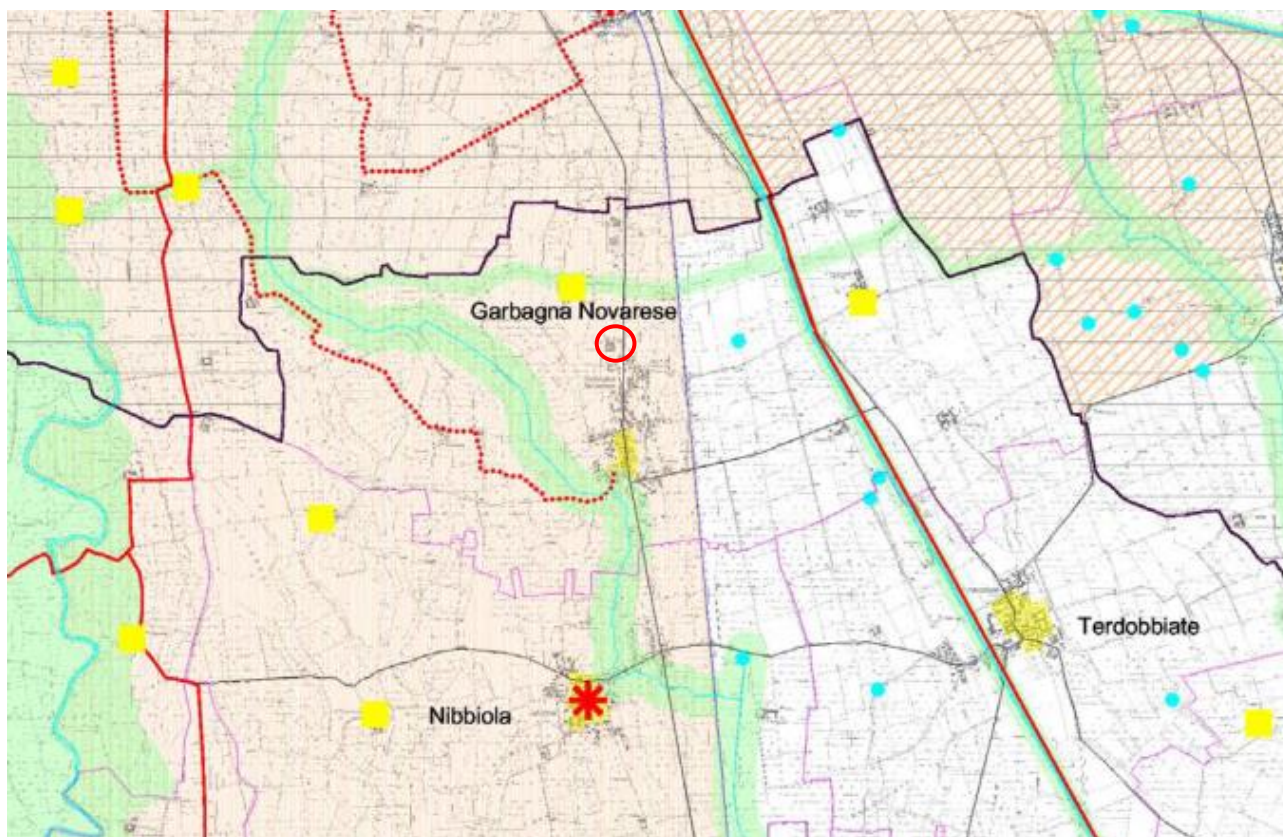


Tavola A: Caratteri Territoriali e Paisistici - PPP



Ambiti di elevata qualità paesistica sottoposti
a piano paesistico provinciale

art.2.6.

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

In considerazione di quanto sopra riportato, si ribadisce che la Variante non comporta **alcuna nuova edificazione e che il contesto è già edificato**, pertanto il parere di compatibilità di cui all'art. 1.7, non risulta essere necessario.

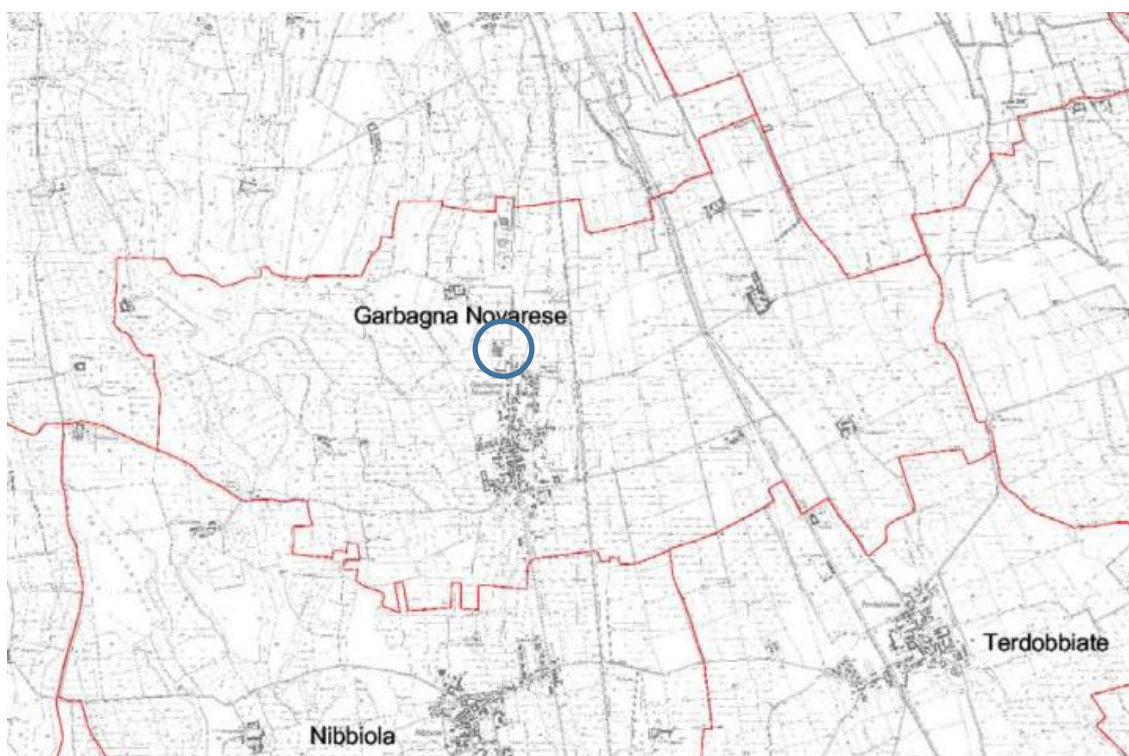


Tavola B: Indirizzi di Governo del Territorio – PPP

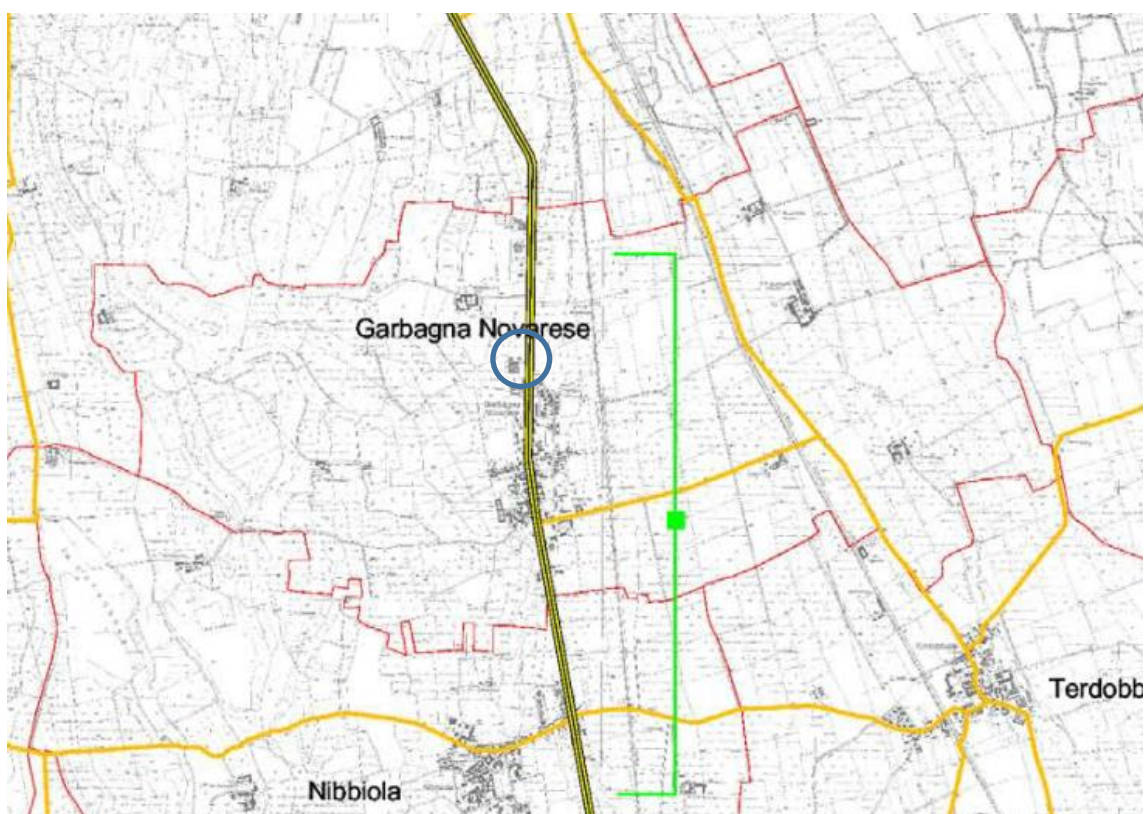
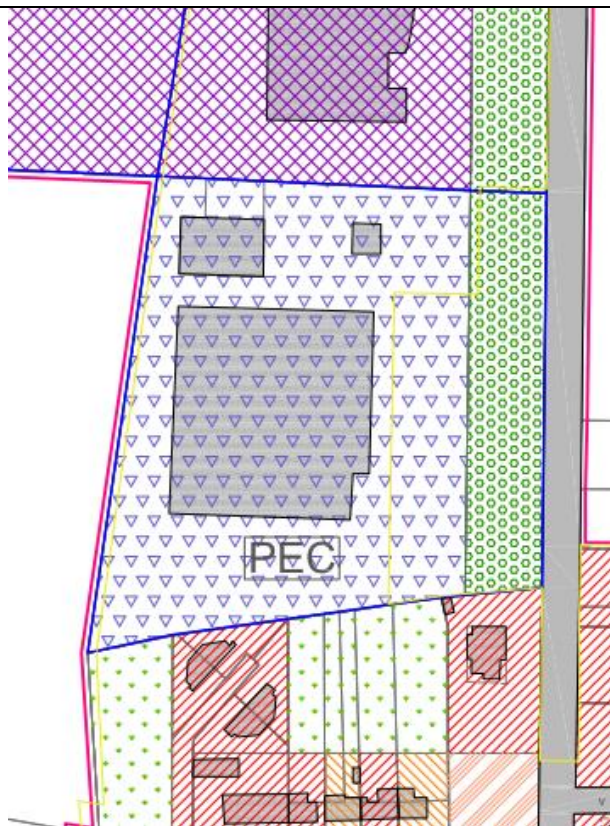


Tavola C: Infrastrutture e rete per la mobilità – PPP

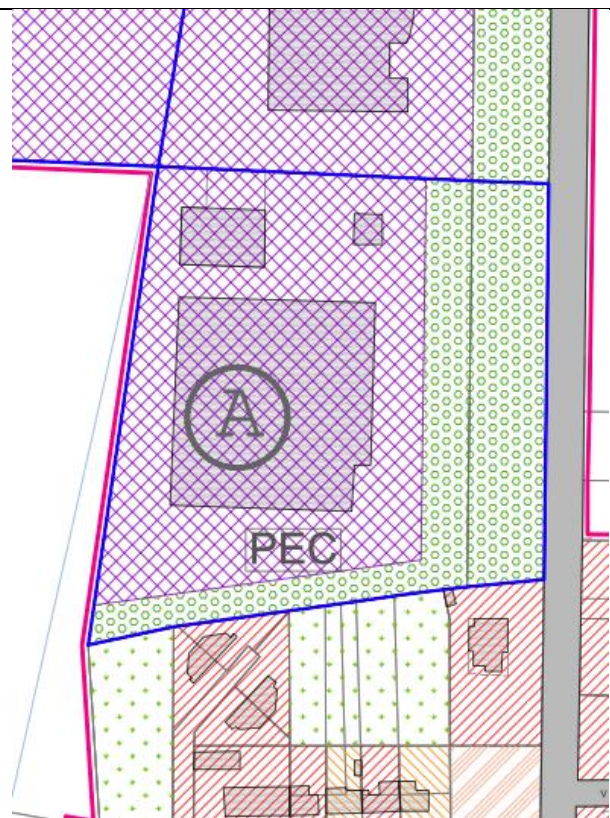
Nelle Tavole B e C del PTP non sono previste indicazioni / indirizzi / previsioni che possano in alcun modo influire sulla Variante in oggetto

11. PROPOSTA DI MODIFICA

PRG VIGENTE



PRG in VARIANTE



12. ESTRATTI NTA CON INTEGRAZIONE NORMATIVA

** in rosso la parte della norma modificata*

Art. 3.4.2 Aree industriali - artigianali esistenti e di completamento

Definizione:

1. Comprendono le aree destinate ad attività produttive di tipo industriale ed artigianale sulle quali sono ammessi interventi di razionale completamento delle attività insediate, nonché l'adeguamento tecnologico degli impianti e dei processi produttivi, oltre al completamento urbanistico su aree libere con il recupero delle infrastrutture e delle attrezzature.

Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto:

2. Le destinazioni proprie sono gli impianti per attività industriali ed artigianali di produzione non nocive né moleste oltre a magazzini e depositi, al coperto e all'aperto, connessi con l'attività produttiva.
3. Le destinazioni d'uso ammesse sono:
 - a) uffici e laboratori funzionali all'esercizio dell'attività produttiva in misura non superiore al 30% della superficie utile lorda del complesso di edifici costituenti l'unità locale, con la possibilità, fino a mq 150 massimi, per attività espositive e di vendita;
 - b) attività di supporto e di servizio quali centri di assistenza ai mezzi di trasporto;
 - c) i servizi aziendali e le attrezzature sociali per la vita associativa di detti insediamenti;
 - d) la residenza per titolari o custodi nella misura massima di due alloggi per ogni unità locale e fino ad un volume massimo complessivo di mc 800; potranno essere realizzate solo nel caso di unità locali la cui superficie utile destinata alla produzione non sia inferiore a mq 200.
4. Sono in contrasto le attività produttive escluse dalle destinazioni proprie.
5. E ammesso negli insediamenti esistenti il mantenimento di valori percentuali maggiori di quelli previsti al comma 3° nei soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione.

6. **Nell'area individuata con il simbolo  non è ammessa la realizzazione di impianti produttivi né di aree destinate alla logistica.**


Su tale area, le destinazioni d'uso ammesse sono:

- **Uffici e servizi funzionali all'esercizio dell'attività artigianale nella misura massima del 30% della superficie utile lorda;**
- **Spazi di vendita fino ad un massimo di 150 mq;**
- **Magazzini per il deposito e l'esposizione delle merci utilizzate per l'esercizio dell'attività artigianale;**
- **Servizi aziendali e attrezzature sociali per la vita associativa di detta attività, ivi compresa la mensa aziendale;**
- **Le residenze per titolari e/o custodi con volume massimo complessivo di mc 800**

Modalità d'intervento:

7. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia all'interno delle aree perimetrate sono subordinati alla preventiva approvazione di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata.
8. In particolare sono subordinati alla formazione di strumenti urbanistici esecutivi:
 - a) gli interventi nelle aree perimetrate riportate nelle tavole di piano, fatti salvi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sull'esistente;
 - b) gli interventi che interessano aree di pertinenza superiori a mq 2.000 finalizzati alla completa ristrutturazione edilizia congiuntamente alla sostituzione dell'attività esistente, al frazionamento e/o all'accorpamento di unità produttive esistenti;
 - c) gli interventi finalizzati all'insediamento di nuove unità produttive superiori a mq 2.000 di superficie utile lorda;
 - d) gli interventi finalizzati alla rilocalizzazione di attività produttive esistenti con la precisazione che qualora gli interventi di riuso comportino modifiche alle prescrizioni del PRGC la progettazione esecutiva avviene con Piani Particolareggiati e variante contestuale al PRGC; le modalità operative per il riuso delle aree rese libere è normato da specifica convenzione, di cui all'articolo 5.1.6.
9. Negli altri casi gli interventi possono essere assentiti, secondo i casi e ai sensi della legislazione vigente in materia, tramite intervento edilizio diretto



- 10. Nell'area individuata con il simbolo  gli interventi sono subordinati alla preventiva approvazione dello strumento urbanistico esecutivo che dovrà prevedere altresì che gli scarichi vengano collettati alla rete fognaria. Il SUE inoltre dovrà contenere una relazione che escluda possibili interferenze con la falda freatica. Qualora fosse necessario procedere allo smaltimento delle acque meteoriche non contaminate nei primi strati del sottosuolo, dovrà essere scongiurato lo scarico diretto nelle acque sotterranee come indicato dall'art. 104, comma 1, del D. Lgs. 152/2006 e s.m.i.**
- Il suddetto SUE inoltre, al fine di prevedere un corretto inserimento ambientale e paesaggistico dell'area, dovrà prevedere un elaborato contenente la valutazione degli impatti paesaggistici dell'intervento e le misure di mitigazione adottate.**


Tipi di intervento ammessi:

11. Nel rispetto delle indicazioni generali di cui all'articolo 2.1.1 e 2.2.1, della classificazione dei tipi di intervento di cui all'articolo 2.2.3 e seguenti, degli articoli 3.4.1 e 4.3.3, sono ammessi interventi di:
 - a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - b) ristrutturazione edilizia di tipo A e B;
 - c) sostituzione edilizia;
 - d) ampliamento e sopraelevazione degli edifici esistenti;
 - e) completamento urbanistico e nuova costruzione di edifici produttivi;
 - f) nuova costruzione di edifici residenziali per i titolari o custodi.

Parametri:

12. Nella formazione di strumenti urbanistici esecutivi, devono essere rispettati i seguenti parametri e le seguenti prescrizioni:

- Ut (utilizzazione territoriale) = 0,80 mq/mq
- Uf (utilizzazione fondiaria) = 1,00 mq/mq
- Rc (rapporto di copertura) = 50%
- df (visuale libera) = articolo 1.2.6
- dc (distanza confini) = articolo 1.2.6
- ds (distanza strade) = articolo 1.2.6 o fasce di rispetto
- H (altezza) = 10 m per edifici multipiano, altezza libera per edifici al piano fuori terra e volumi tecnici.

- **Nell'area individuata con il simbolo  l'altezza massima è pari all'esistente.**
- Standards per impianti produttivi = Nella formazione di ciascun strumento urbanistico esecutivo dovrà essere garantita, con le prescrizioni e le modalità di cui all'articolo 5.1.4, una dotazione di aree da destinare ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico al servizio degli insediamenti e, se previste, al servizio delle quote ammesse di commerciale e terziario, nelle percentuali e con le prescrizioni di cui all'articolo 3.2.3, punto 2 e punto 3.

13. Negli interventi edilizi diretti devono essere rispettati i seguenti parametri:

- Uf (utilizzazione fondiaria) = 1,00 mq/mq
- Rc (rapporto di copertura) = 50 %
- df (visuale libera) = articolo 1.2.6
- dc (distanza confini) = articolo 1.2.6
- ds (distanza strade) = articolo 1.2.6 o fasce di rispetto
- H (altezza) = 10 m per edifici multipiano, altezza libera per edifici
- Standards per impianti produttivi = Dovrà essere garantita, con le prescrizioni e le modalità di cui all'articolo 5.1.4, una dotazione di aree da destinare ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico al servizio degli insediamenti e, se previste, al servizio delle quote ammesse di commerciale e terziario, nelle percentuali e con le prescrizioni di cui all'articolo 3.2.3, punto 2 e 3.

Disposizioni particolari:

14. In aggiunta alle quantità previste a standards, è prescritta la destinazione a verde alberato di aree aventi estensione di almeno 1/10 della superficie fondiaria (Sf). Il suddetto verde alberato, che potrà rimanere di proprietà privata, deve essere realizzato preferibilmente nelle parti del lotto ubicate ai margini della grande viabilità, ovvero nelle parti vicine ad insediamenti residenziali.
15. La realizzazione di recinzioni dell'area di pertinenza è ammessa nel rispetto delle norme di cui all'articolo 2.4.3.
16. Devono essere riservati appositi spazi per parcheggi privati nel rispetto delle norme di cui all'articolo 2.4.4.
17. Il lotto di completamento, azionato con variante in itinere ed adiacente al "centro stagionatura dei formaggi" è destinato esclusivamente all'ampliamento della attività produttiva limitrofa esistente.

18. Per le aree ricadenti nell'abitato ed identificate con la lettera < R>, riconosciute compatibili con il contesto esistente, sono consentiti il mantenimento delle attività insediate ed i tipi d'intervento di cui al precedente comma g° lettere a), b), d) e f), nel rispetto dei parametri del comma 11°; non sono ammesse modifiche e/o sostituzioni delle destinazioni d'uso in atto.

Disposizioni particolari per l'area individuata con il simbolo  :

19. Dovrà essere prevista una fascia di mitigazione arboreo - arbustiva a mitigazione dell'area residenziale esistente sul lato sud del lotto di intervento (da collocarsi anche all'interno dell'area standard prevista); tale fascia verde dovrà essere realizzata con essenze arboree di grandezza e portamento adatto a garantire un'efficace mitigazione della percezione dei volumi dei fabbricati.
20. Nel caso di eventuale sostituzione edilizia o nuova edificazione, dovranno:
- essere adottate soluzioni tipologiche e di impianto unitarie, evitando la realizzazione di fabbricati accessori isolati e/o distaccati dall'edificio principale;
 - dovrà essere prevista una vasca di accumulo per le acque di prima pioggia, con le modalità dell'art. 12 comma 7 delle NTA del PPTNV;
 - nelle aree di confine, con affaccio diretto sulle limitrofe aree mantenute a destinazione agricola, ed in ogni caso lungo i confini tra le aree destinate ad insediamenti economico/produttivi e aree limitrofe a destinazione residenziale, l'edificazione ammessa per le nuove costruzioni, deve rispettare un arretramento (per le nuove costruzioni), di ml 10,00 dalla linea di confine, entro il quale deve essere realizzata una fascia con piantumazione obbligatoria ed intensa di alberi avente una larghezza minima di ml 5,00. Il tipo di piantumazione e di essenza dovrà essere indicato negli elaborati di progetto all'interno degli approfondimenti volti al corretto inserimento ambientale.
21. E' vietata la realizzazione di fabbricati primari, accessori e/o precari ottenuti mediante la posa in opera di strutture prefabbricate con finiture esterne in lamiera o in cemento non intonacato;
22. Le nuove recinzioni di delimitazione del lotto dovranno essere realizzate con muretto/cordolo in pietra a vista di altezza massima di 50 cm sovrastato da siepe (con eventuale rete metallica annegata), o con siepe a tutta altezza, per un'altezza massima di 2,00 ml.
23. Per la sistemazione dell'area di pertinenza, è fatto divieto di effettuare consistenti modifiche dell'andamento superficiale del suolo.
24. E' sconsigliata la costruzione di locali interrati. In fase di progettazione esecutiva dovranno essere determinate le caratteristiche geologiche e geotecniche, sulla base del DM 17 gennaio 2018
25. Rp*: non inferiore al 10 %

** Rapporto di permeabilità (Rp): Si intende il quoziente tra la superficie non pavimentata e non coperta dalle costruzioni fuori ed entro terra, e la superficie fondiaria dell'area di pertinenza dell'intervento.*

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

La legge regionale 56/77 classifica una Variante come “Parziale” quando “non incrementa le superfici territoriali o gli indici di edificabilità previsti dal PRG vigente, relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive, in misura superiore al 6 per cento nei comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti - Art. 17 comma 5° punto f). Tali parametri sono aumentati all'8% con la Legge regionale 29 maggio 2020, n. 13. *“Interventi di sostegno finanziario e di semplificazione per contrastare l'emergenza da Covid19”*.

Risulta pertanto necessario riproporre la tabella del paragrafo 2, individuando la superficie complessiva delle “aree a destinazione industriale artigianale” già precedentemente modificate rispetto alle varianti parziali approvate.

Variante Parziale n° 03					
	Destinazione PRG Vigente	Supericie - (mq)	Destinazione PRG Variante	Supericie + (mq)	SALDO (mq)
Int. 01	Aree del Nucleo Antico - Art. 3.3.1	232	Aree per Servizi ed Attrezzature Sociali, (...), per il gioco e lo sport - Art. 3.2.3	232	+ mq 232 Aree a Standard
Int. 02	Aree per la viabilità - Art. 3.2.1	65	Aree per Servizi ed Attrezzature Sociali, (...), per il gioco e lo sport - Art. 3.2.3	65	+ mq 65 Aree a standard
Int. 03	Aree per Servizi ed Attrezzature Sociali, (...), per l'istruzione - Art. 3.2.3	2.528	Aree per Servizi ed Attrezzature Sociali, (...), per attrezzature di interesse comune - Art. 3.2.3	2.528	0 <i>sono sempre area a standard</i>
Variante Parziale n° 04					
	Destinazione PRG Vigente	Supericie - (mq)	Destinazione PRG Variante	Supericie + (mq)	SALDO (mq)
Int. 01	Inserimento normativa relativa ai criteri della diciplina commerciale - Art. 3.5.5				0
Variante Parziale n° 05					
	Destinazione PRG Vigente	Supericie - (mq)	Destinazione PRG Variante	Supericie + (mq)	SALDO (mq)
Int. 01	Aree per Servizi ed Attrezzature Sociali, (...), per attrezzature di interesse comune - Art. 3.2.3	571	Aree per Servizi ed Attrezzature Sociali, (...),a servizio della mobilità - Parcheggi - Art. 3.2.3	571	0 <i>sono sempre area a standard</i>
Int. 02	Aree residenziali di completamento - Art.	11.234	Aree residenziali esistenti - Art 3.3.6	11.234	0 <i>sono sempre aree residenziali</i>
Int. 03	Aree del Nucleo Antico - soggette a Piano di Recupero - Art. 3.3.1	113	Aree del Nucleo Antico - Art. 3.3.1	113	0 <i>sono sempre nucleo antico</i>
Int. 04	Aree residenziali esistenti - Art 3.3.6	143	Aree industriali - artigianali esistenti e di completamento - Art. 3.4.2	143	+ mq 143 Aree industriali esistenti e di completamento
Variante Parziale n° 06					
	Destinazione PRG Vigente	Supericie - (mq)	Destinazione PRG Variante	Supericie + (mq)	SALDO (mq)
Int. 01	Aree per Servizi ed Attrezzature Sociali, (...), per attrezzature di interesse comune - Art. 3.2.3	88	Aree residenziali esistenti - Art 3.3.6	88	- mq 88 Aree a standard

Nelle precedenti varianti sono state inseriti + 143 mq di aree a destinazione industriale artigianale.

La Presente Variante prevede 15.857 mq di aree a destinazione industriale artigianale, **che comunque si vanno a sostituire ad un'area a destinazione turistico ricettiva e pertanto il consumo di suolo è pari a 0.**

Di seguito la tabella riepilogativa dei conteggi.

PRG VIGENTE

Industriale e Artigianale esistente e di completamento	151.763,92
Industriale e Artigianale di riordino e di nuovo impianto	63.250,86
Totale	215.014,78

Calcolo 6% max consentito *	12.900,89
<i>* Comprensivo di tutte le Varianti Parziali approvate</i>	

Area relativa all'EX SIDA	12.714,33
Incremento previsto nell'intervento n° 04 della Variante n° 05	143,00
TOTALE incremento delle Aree Industriale e Artigianale esistente e di completamento	12.857,33

Il totale degli incrementi previsti (pari a 12.857,33) è inferiore al totale degli incrementi consentiti per le varianti parziali (pari a 12.900,89 mq).

Si evidenzia inoltre che la capacità insediativa prevista dal PRG non viene modificata.

14. CONCLUSIONI

La presente variante parziale n° 07 al PRG VIGENTE soddisfa tutte le condizioni previste dall'art 17 L.R. 56/77, in quanto:

Comma 5

- a) non modifica l'impianto strutturale del PRG vigente, con particolare riferimento alle modificazioni introdotte in sede di approvazione; - **VERIFICATO**
- b) non modifica in modo significativo la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovracomunale o comunque non genera statuizioni normative o tecniche a rilevanza sovracomunale; - **VERIFICATO**
- c) non riduce la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, nel rispetto dei valori minimi di cui alla presente legge; - **VERIFICATO**
- d) non aumentano la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, oltre i valori minimi previsti dalla presente legge; - **VERIFICATO**
- e) non incrementano la capacità insediativa residenziale prevista all'atto dell'approvazione del PRG vigente nei comuni la cui popolazione residente supera i diecimila abitanti; non incrementano la predetta capacità insediativa residenziale in misura superiore al 4 per cento, nei comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti, con un minimo di 500 metri quadrati di superficie utile lorda comunque ammessa; tali incrementi sono consentiti ad avvenuta attuazione di almeno il 70 per cento delle previsioni del PRG vigente relative ad aree di nuovo impianto e di completamento a destinazione residenziale; l'avvenuta attuazione è dimostrata conteggiando gli interventi realizzati e quelli già dotati di titolo abilitativo edilizio; - **VERIFICATO paragrafo 13**
- f) non incrementano le superfici territoriali o gli indici di edificabilità previsti dal PRG vigente, relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive, in misura superiore al 8 per cento nei comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti; - **VERIFICATO paragrafo 13**
- g) non incidono sull'individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo e non modificano la classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico recata dal PRG vigente; - **VERIFICATO**
- h) non modificano gli ambiti individuati ai sensi dell'articolo 24, nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti. - **VERIFICATO**

Comma 6

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

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

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