

P
R
G



PIANO
REGOLATORE
GENERALE

REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA DI NOVARA

Comune
di Caltignaga



Variante parziale n. 6

ai sensi dell'art. 17 c. 5 della L.R. 56/77 s.m.i.

elaborato

Relazione illustrativa

febbraio 2023



gruppo di lavoro

Federico Tenconi, urbanista

Roberta Gasparini, urbanista



territorio urbanistica ambiente

Roberta Gasparini Federico Tenconi pianificatori territoriali

laboratorio operativo: via Colombo 40 28062 Cameri (NO) 0321.510464
gasparini.robetta.77@gmail.com +39.339.3146548 ftenconi.studio@gmail.com +39.328.4188951

il Sindaco

il Segretario Comunale

Il Responsabile del Procedimento

INDICE

- 1. Premessa**
- 2. Aspetti procedurali**
- 3. Scheda di sintesi degli oggetti di Variante, stralci planimetrici e integrazioni al testo normativo**
- 4. Verifica di compatibilità con il Piano Territoriale Provinciale**
- 5. Verifica di compatibilità geologico - tecnica**
- 6. Verifica di compatibilità con il Piano di Classificazione Acustica**
- 7. Procedura di Verifica di assoggettabilità alla VAS**
- 8. Verifica di conformità rispetto ai disposti dell'art. 17 comma 5 della L.R. 56/77 s.m.i.**
- 9. Elenco elaborati**

1 Premessa

Il Comune di Caltignaga è dotato di una Variante Strutturale al PRGC approvata D.G.R. n. 13-85 del 23/05/2005. Successivamente sono state approvate le seguenti Varianti Parziali:

- ✓ VP n. 1, approvata con Delibera C.C. n. 59 del 24.12.2005,
- ✓ VP n. 2, approvata con Delibera C.C. n. 21 del 25.09.2005,
- ✓ VP n. 3, approvata con Delibera C.C. n. 3 del 24.03.2010,
- ✓ VP n. 4, approvata con Delibera C.C. n. 19 del 24.11.2010,
- ✓ VP n. 5, approvata con Delibera C.C. n. 18 del 13.06.2016.

Il Piano di Classificazione Acustica del territorio comunale è stato approvato con DCC n. 4 del 14.03.2016.

Il Comune è inoltre dotato di Regolamento Edilizio ai sensi dell'articolo 3, comma 3, della L.R. n. 19/1999, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 17 del 15.06.2018, e il perimetro del centro abitato, ai sensi dell'art. 12 comma 2, n. 5 bis della L.R. 56/77 e s.m.i è stato approvato con DCC n. 3 del 14.03.2016.

Il Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Caltignaga, ai sensi dell'art. 3.5.4 "Norme per le aree a destinazione commerciale LR 28/99" delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente, individua sulla **Tavola G1** i seguenti addensamenti e localizzazioni commerciali (A1, A5, L2) in conformità ai criteri, parametri e norme indicati dagli indirizzi generali elaborati dalla Regione Piemonte:

- *Addensamento storico rilevante A.1 "Nucleo centrale di Caltignaga": tale addensamento è riconoscibile nell'area centrale del capoluogo comunale e costituisce un ambito commerciale – direzionale di antica formazione, sviluppatosi in modo spontaneo intorno alla piazza ed alle vie principali del nucleo di antica formazione che ospitano da sempre le funzioni pubbliche e rappresentative e, più recentemente, lungo l'asse della Strada Statale 229, nel tratto di attraversamento urbano, dove si è trasferita una parte consistente delle funzioni commerciali e di servizio alla residenza.*
- *Addensamento commerciale extraurbano A.5 "Area commerciale nord": tale addensamento è riconoscibile nell'area extraurbana posta a nord del centro abitato di Caltignaga, in fregio alla Strada Statale 229, composto da insediamenti commerciali esistenti Ms e dall'area di nuovo impianto M2.*
- *Localizzazione commerciale urbano – periferica non addensata L.2 " Area commerciale sud": tale addensamento è riconoscibile nell'area posta a sud del centro abitato di Caltignaga, ai margini del tessuto residenziale e posta in fregio all'asse viario di primo livello costituito dalla Strada Statale 229, costituito da insediamenti commerciali esistenti Ms, e nell'area, localizzata in continuità, sottoposta a Strumento Urbanistico Esecutivo e puntualmente perimetrata in PRGC con la sigla identificativa "M1".*
- *Localizzazione commerciale urbano – periferica non addensata L.2 "Area commerciale nord / SUE M3": tale localizzazione è riconoscibile nell'area localizzata a nord del centro abitato di Caltignaga, posta in fregio all'asse viario di primo livello costituito dalla Strada Statale 229, sottoposta a Strumento Urbanistico Esecutivo e puntualmente perimetrata in PRGC con la sigla identificativa "M3".*

L'Amministrazione Comunale, con la Variante Parziale n. 5/2015 al vigente PRGC del Comune di Caltignaga, si era inoltre posta come obiettivo la riorganizzazione funzionale di alcune parti del territorio urbano stante la necessità di ridefinire, anche sul piano di una reale fattibilità attuativa, le previsioni contenute nel PRGC vigente. Pertanto, sono state stralciate aree di nuova e già prevista edificabilità a destinazione residenziale, produttiva e commerciale. Nel caso specifico, le aree a destinazione commerciale stralciate dal PRGC vigente sono:

- L'ambito M1 – Area per attrezzature terziarie di nuovo impianto – M, sottoposta a Strumento Urbanistico Esecutivo e individuata come *Localizzazione commerciale urbano – periferica non addensata L.2 “Area commerciale sud”*.
- L'ambito M3 – Area per attrezzature terziarie di nuovo impianto – M, sottoposta a Strumento Urbanistico Esecutivo e individuata come *Localizzazione commerciale urbano – periferica non addensata L.2 “Area commerciale nord”*.

Successivamente, a fronte delle modifiche apportate con la Variante Parziale n. 5 e tramite l'approvazione dei Criteri Comunali di cui all'art. 8, comma 3, del D.Lgs 114/1988 e DCR n. 191-43016 del 20.11.2012, per il rilascio delle autorizzazioni e di medie strutture di vendita, con DCC n. 35 del 11.11.2020 (presa d'atto della Regione Piemonte A2000A,9.20.20, 17/2021/A2000A), il Comune di Caltignaga ha aggiornato il proprio assetto degli insediamenti commerciali nel rispetto della DCR 20 novembre 2012, n. 91-43016, individuando il nuovo assetto strategico degli addensamenti e delle localizzazioni composto da:

- **Addensamento storico rilevante A.1 “Nucleo centrale di Caltignaga”:** sulla base delle analisi commerciali e territoriali, il perimetro dell'addensamento storico di Caltignaga è stato ripерimettrato nel rispetto delle definizioni della Deliberazione di Consiglio Regionale.
- **Addensamento commerciale extraurbano A.5 “Area commerciale nord”:** individuato secondo l'iter procedurale stabilito dalla DCR 20 novembre 2012, n. 191-43016 e posizionato lungo la SP229 in corrispondenza dell'Area Industriale Nord. Per il suo riconoscimento il Comune di Caltignaga ha ottenuto parere favorevole condizionato della Provincia di Novara sul progetto unitario di coordinamento espresso (PUC) con DGP n. 88 del 17.06.2020 e ha approvato il PUC con DCC n. 33 del 11.11.2020.
- **Localizzazioni commerciali urbane non addensate autoriconoscibili (L1):** stata mantenuta la possibilità di riconoscere in sede di istruttoria delle istanze di apertura, variazione o trasferimento delle localizzazioni commerciali urbane (L1), dell'art. 14, comma 3, ai sensi della DCR 563-13414 del 29.1.1999.
- **Localizzazione commerciale urbano – periferica non addensata L.2 “Area commerciale sud”:** individuata, ridefinendola, secondo l'iter procedurale stabilito dalla DCR 20 novembre 2012, n. 191-43016 e ubicata in corrispondenza della SP229 a sud del contesto residenziale di Caltignaga. Il Comune di Caltignaga ha approvato la relativa valutazione ex – ante con DCC n. 34 del 11.11.2020 e ottenuto parere favorevole condizionato della Provincia di Novara, espresso con DGP n. 22 del 24.01.2020.

Le Localizzazioni commerciali urbano – periferiche non addensate L.2 “Area commerciale sud / SUE M1” e “Area commerciale nord / SUE M3” non sono state più oggetto dei Criteri Comunali di cui all'art. 8, comma 3, del D.Lgs 114/1988 e DCR n. 191-43016 del 20.11.2012; pertanto saranno stralciate dalla tavola G1 del PRG vigente.

2. Aspetti procedurali

La Variante in oggetto deve rispettare 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 si 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 o comunque non generano situazioni normative o tecniche 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;
- 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 nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti.

La variante è stata sottoposta alla verifica con il Piano Territoriale Provinciale e alla procedura di verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (ai sensi del D.Lgs 152/2006, DGR 09.07.2008 n. 12-8931, DGR 29.02.2016 n. 25-2977). Relativamente alla procedura di VAS si rimanda agli elaborati specifici ed in particolare al Documento Tecnico Preliminare allegato alla Variante parziale n. 6.

3. Scheda di sintesi degli oggetti di Variante, stralci planimetrici e integrazioni al testo normativo

Nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 17 comma 5 della L.R. 56/77 s.m.i., la Variante prevede l'adeguamento del PRG vigente ai Criteri Urbanistico Commerciali. Al fine di illustrare la situazione di piano vigente e di variante le modifiche sono state suddivise ed organizzate in schede con stralci di PRG e descrizione delle variazioni.

Richiesta: Amministrazione Comunale

Recepimento cartografico dei perimetri dell'Addensamento storico rilevante A.1 "Nucleo centrale di Caltignaga, dell'Addensamento commerciale extraurbano A.5 "Area commerciale nord" e della Localizzazione commerciale urbano – periferica non addensata L.2 "Area commerciale sud", come approvati dall'Amministrazione Comunale con Delibera di Consiglio Comunale n. 35 del 11.11.2020 e successiva presa d'atto della Regione Piemonte A2000A,9.20.20, 17/2021/A2000A.

Tale procedura deriva dal recepimento delle modifiche apportate con l'aggiornamento dei Criteri comunali di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio in sede fissa; con cui l'Amministrazione Comunale ha valutato la necessità amministrativa di aggiornare lo stato attuale della rete commerciale esistente e di verificare conseguentemente gli insediamenti commerciali.

Pertanto, con l'aggiornamento dei Criteri di Programmazione Commerciale, l'adeguamento del PRG vigente riguarda sostanzialmente i seguenti elementi:

A. Recepimento del perimetro dell'A1 – Addensamento Storico Rilevante "Nucleo centrale di Caltignaga": sulla base delle analisi commerciali e territoriali, il perimetro dell'addensamento storico di Caltignaga è stato ripеримetrato nel rispetto delle definizioni della Deliberazione di Consiglio Regionale.

B. Recepimento del perimetro del nuovo A5 – Addensamento commerciale extraurbano "Area commerciale nord": l'Amministrazione Comunale di Caltignaga, ai sensi dell'art. 13, comma 3 e lettera e) della D.C.R. 20 novembre 2012, n. 191-43016, ha predisposto il "PUC- Progetto Unitario di Coordinamento dell'A5 – Addensamento Commerciale Extraurbano" per il riconoscimento dell'Addensamento Commerciale A5 "Area commerciale nord".

In data 28.03.2018 (prot. 573) il Comune di Caltignaga ha trasmesso alla Provincia di Novara – Settore Pianificazione Territoriale i documenti riguardanti il PUC – Progetto Unitario di Coordinamento dell'Addensamento Commerciale extraurbano (A5) per ottenimento del parere obbligatorio della Provincia. Tale nota è pervenuta alla Provincia di Novara in data 03.04.2018 (prot. 11157).

In data 31.05.2018 (prot. 18196), la Provincia di Novara ha trasmesso al Comune di Caltignaga il parere del Settore Tecnico Viabilità riguardante il PUC – Progetto Unitario di Coordinamento dell'Addensamento Commerciale extraurbano (A5), chiedendo uno studio di dettaglio e segnalando alcune problematiche da risolvere.

In data 28.11.2019 (prot. 2249), il Comune di Caltignaga ha trasmesso le integrazioni e le controdeduzioni relative al sistema viabilistico su cui il Settore Tecnico Viabilità si è espresso con nota del 15.01.2020 (prot. 866).

Vista la Relazione Tecnica dell'Ufficio Pianificazione Risorse Idriche e VAS del 20.01.2020, si decreta che non si configurano contrasti con i disposti del Piano Territoriale Provinciale e di esprimere pertanto parere favorevole.

Da un punto di vista urbanistico, rispetto al PRG vigente, si aggiorna la destinazione d'uso del lotto interno al perimetro dell'A5, posizionato a nord, da "M2 – Aree per attrezzature terziarie di nuovo impianto – Art. 3.5.3" ad "Ms – Aree occupate da attrezzature terziarie esistenti – Art. 3.5.2", in quanto si è insediata un'attività terziaria extralimentare.

C. Recepimento del perimetro della nuova L2 - Localizzazione commerciale urbano – periferica non addensata “Area commerciale sud”: l'Amministrazione Comunale di Caltignaga, ai sensi dell'art. 14, comma 4 e lettera b) della D.C.R. 20 novembre 2012, n. 191-43016, ha predisposto la “Valutazione ex- ante della L2 – Localizzazione Commerciale urbano Periferica” per il riconoscimento della Localizzazione Commerciale L2 “Area commerciale sud”.

In data 28.03.2018 (prot. 573) il Comune di Caltignaga ha trasmesso alla Provincia di Novara – Settore Pianificazione Territoriale i documenti riguardanti la valutazione ex – Ante della Localizzazione Commerciale Urbano Periferica (L2) per ottenimento del parere obbligatorio della Provincia. Tale nota è pervenuta alla Provincia di Novara in data 03.04.2018 (prot. 11157).

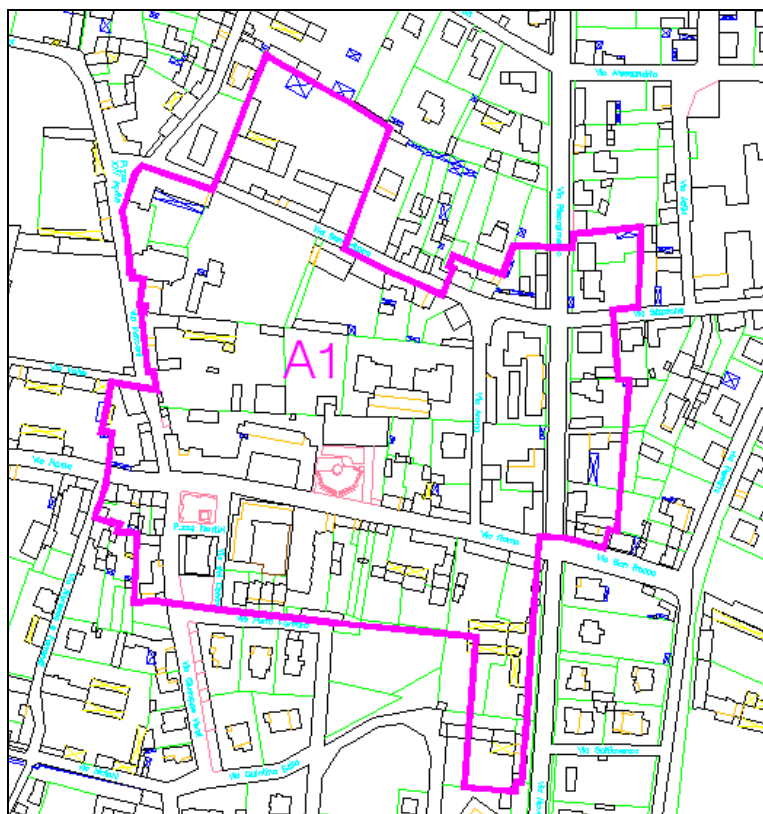
In data 31.05.2018 (prot. 18196), la Provincia di Novara ha trasmesso al Comune di Caltignaga il parere del Settore Tecnico Viabilità riguardante la valutazione ex – Ante della Localizzazione Commerciale Urbano Periferica (L2), chiedendo uno studio di dettaglio e segnalando alcune problematiche da risolvere.

In data 28.11.2019 (prot. 2249), il Comune di Caltignaga ha trasmesso le integrazioni e le controdeduzioni relative al sistema viabilistico su cui il Settore Tecnico Viabilità si è espresso con nota del 15.01.2020 (prot. 866).

Vista la Relazione Tecnica dell'Ufficio Pianificazione Risorse Idriche e VAS del 20.01.2020, si decreta che non si configurano contrasti con i disposti del Piano Territoriale Provinciale e di esprimere pertanto parere favorevole.

D. Modifiche e/o integrazioni al testo normativo. in merito all'apparato normativo, vengono apportate modifiche e/o integrazioni alle prescrizioni di carattere commerciale approvate in sede di adeguamento commerciale alla D.C.R. 20.11.2012 n. 191-43016.

P.R.G. VIGENTE

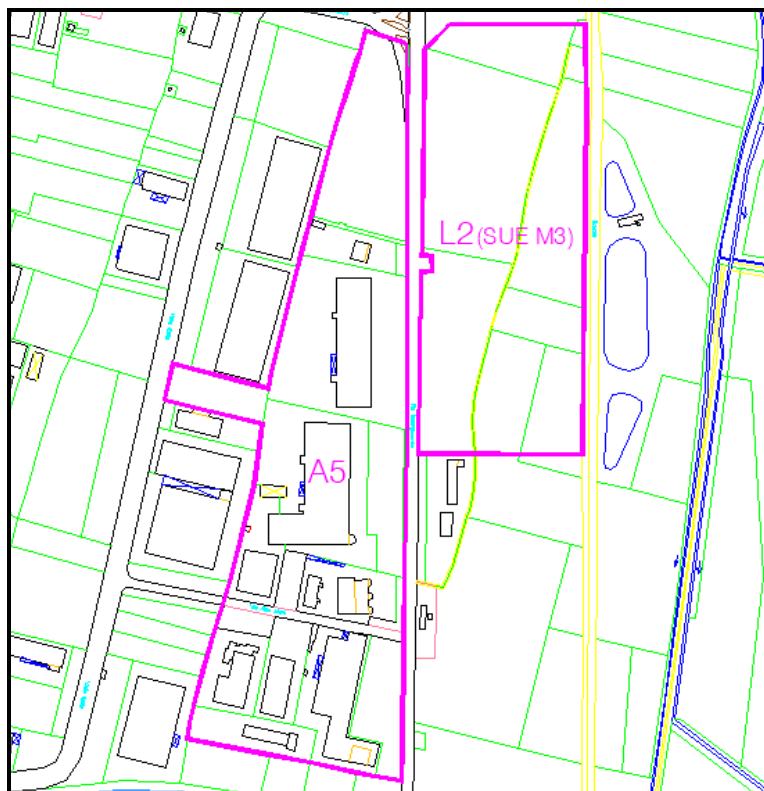


Individuazione: tav. G1
Zone di insediamento
commerciale (scala 1:2000)

Individuazione: tav. G1
Zone di insediamento
commerciale (scala 1:2000)

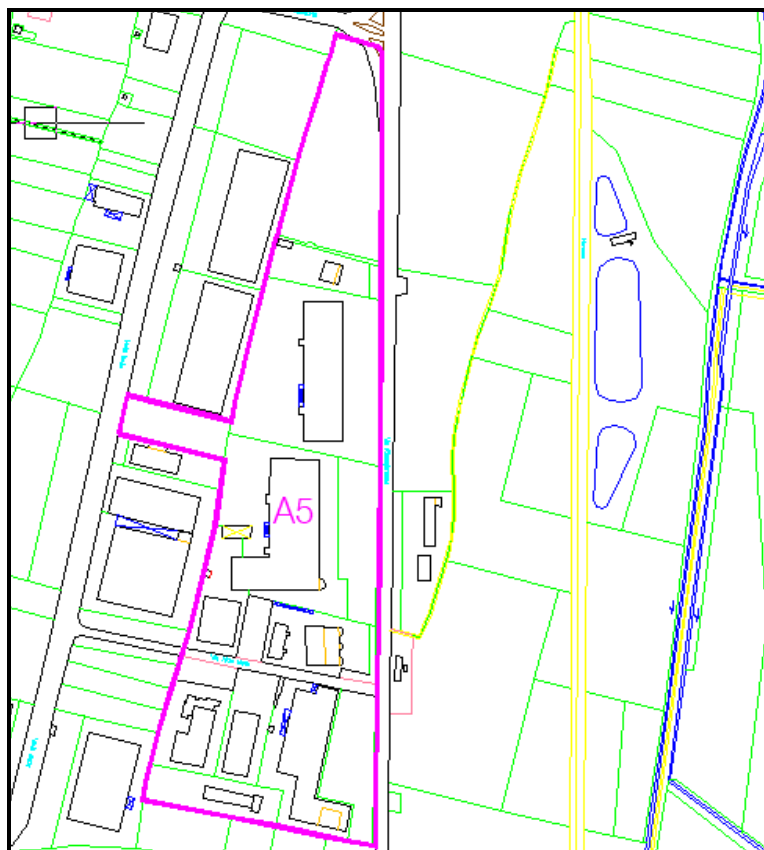
B. RECEPIMENTO DEL PERIMETRO DELL'ADDENSAMENTO A5

P.R.G. VIGENTE



Individuazione: tav. G1
Zone di insediamento
commerciale (scala 1:2000)

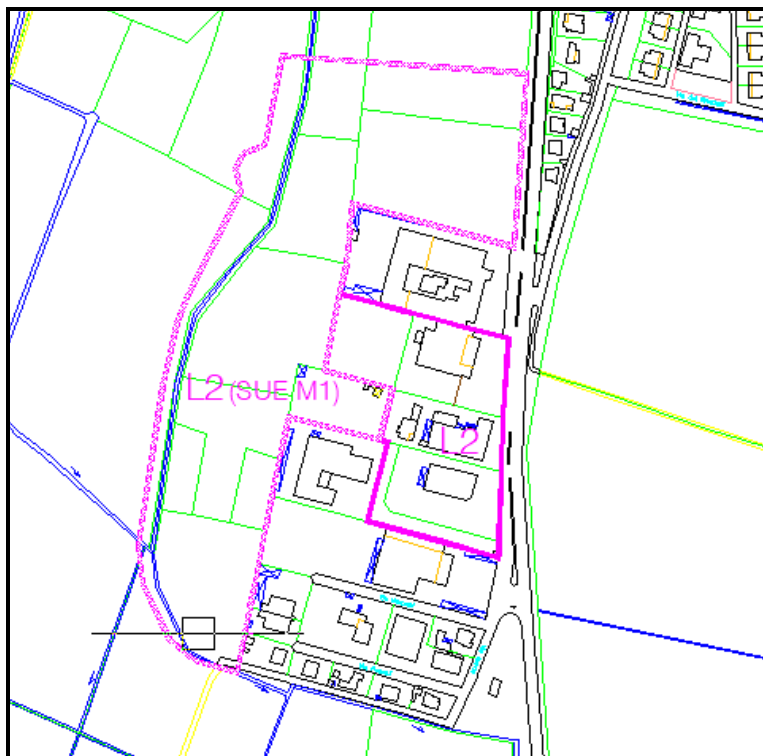
P.R.G. VARIANTE



Individuazione: tav. G1
Zone di insediamento
commerciale (scala 1:2000)

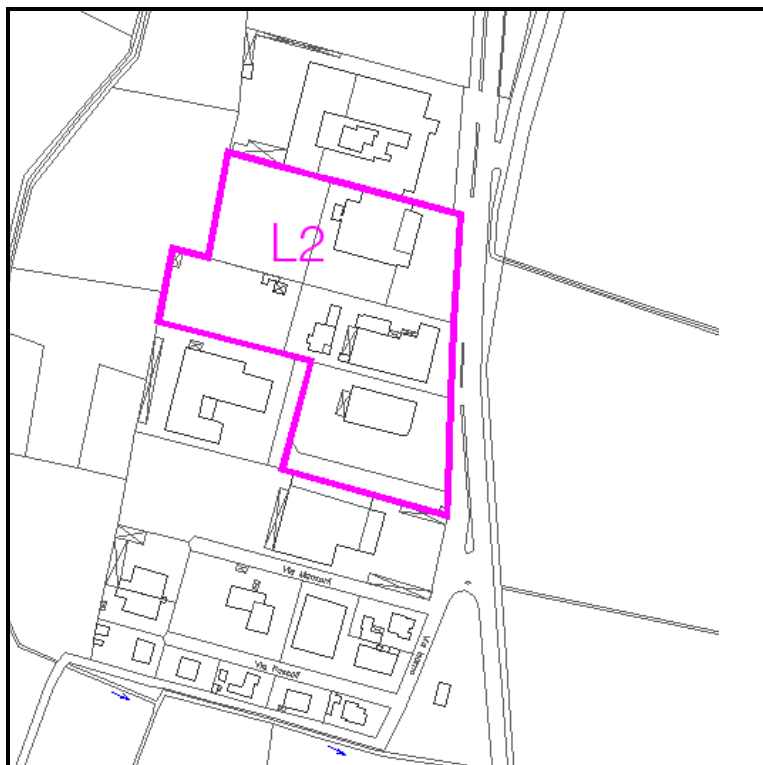
C. RECEPIMENTO DEL PERIMETRO DELLA LOCALIZZAZIONE L2

P.R.G. VIGENTE



Individuazione: tav. G1
Zone di insediamento
commerciale (scala 1:2000)

P.R.G. VARIANTE



Individuazione: tav. G1
Zone di insediamento
commerciale (scala 1:2000)

D. Modifiche e/o integrazioni al testo normativo

Di seguito si riportano le modifiche alle Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente introdotte dalla Variante che prevedono un'integrazione dell'art. 3.5.1 e la riscrittura dell'art. 3.5.4 (**carattere in corsivo colore nero**).

P.R.G VIGENTE

Art. 3.5.1 – Norme generali per le aree a destinazione terziaria

(...)

Condizioni di ammissibilità degli interventi:

2. L'ammissibilità degli interventi nelle Aree a destinazione terziaria è subordinata alle seguenti condizioni di carattere generale:

a) che ogni intervento per attrezzature commerciali, esistenti o di nuovo impianto, prima di ogni esame di natura urbanistica sia stato sottoposto a verifica di conformità con gli indirizzi ed i criteri di cui alla LR 28/99 sulla “Disciplina, sviluppo ed incentivazione del commercio in Piemonte”, articolo 3, in attuazione del DLgs 114/98;

b) che ogni intervento per attrezzature commerciali, esistenti o di nuovo impianto, rispetti scrupolosamente i disposti di cui agli artt. 23, 26 e 27 della DCR 563-13414 del 29.10.1999;

(...)

Disposizioni particolari:

3. Il rilascio delle concessioni ed autorizzazioni edilizie relative ad attrezzature commerciali, esistenti o di nuovo impianto, è subordinato al rispetto della tabella di Compatibilità Territoriale dello Sviluppo, di cui al successivo art. 3.5.4, con le seguenti modalità:

a) per le medie strutture di vendita, contestualmente alle autorizzazioni commerciali;

b) per le grandi strutture di vendita, entro 90 giorni dalla pubblicazione sul BUR della determinazione assunta dalla conferenza dei servizi ai sensi del DCR 563-13414 del 29.10.1999, art.28.

(...)

Art. 3.5.4 Norme per le aree a destinazione commerciale LR 28/99

Classificazione delle strutture distributive per la vendita al dettaglio

1. Nel Comune di Caltignaga, definito ai sensi della LR 28/99 come “comune minore” compreso nell’area di programmazione commerciale di Novara, le strutture distributive per la vendita al dettaglio sono classificate come segue:

- a) Esercizi di vicinato: superficie di vendita non superiore a mq 150
- b) Medie strutture di vendita: superficie di vendita compresa tra mq 151 e mq 1.500
- c) Grandi strutture di vendita: superficie di vendita superiore a mq 1.500

Le Medie e Grandi strutture di vendita sono al loro interno così articolate:

Medie strutture di vendita

Offerta alimentare e/o mista:

- M-SAM1 superficie di vendita da mq 151 a mq 250
- M-SAM2 superficie di vendita da mq 251 a mq 900
- M-SAM3 superficie di vendita da mq 901 a mq 1.500

Offerta extralimentare:

- M-SE1 superficie di vendita da mq 151 a mq 400
- M-SE2 superficie di vendita da mq 401 a mq 900
- M-SE3 superficie di vendita da mq 901 a mq 1.500

Grandi strutture di vendita

Offerta commerciale mista:

- G-SM1 superficie di vendita da mq 1.501 a mq 4.500
- G-SM2 superficie di vendita da mq 4.501 a mq 7.500
- G-SM3 superficie di vendita da mq 7.501 a mq 12.000
- G-SM4 superficie di vendita oltre mq 12.000

Offerta commerciale extralimentare:

- G-SE1 superficie di vendita da mq 1.501 a mq 3.500
- G-SE2 superficie di vendita da mq 3.501 a mq 4.500
- G-SE3 superficie di vendita da mq 4.501 a mq 6.000
- G-SE4 superficie di vendita oltre mq 6.000

Centri commerciali

Medie strutture di vendita:

- M-CC superficie di vendita da mq 151 a mq 1.500

Grandi strutture di vendita:

- G-CC1 superficie di vendita fino a mq 6.000
- G-CC2 superficie di vendita da mq 6.001 a mq 12.000
- G-CC3 superficie di vendita da mq 12.001 a mq 18.000
- G-CC4 superficie di vendita oltre mq 18.000

Individuazione delle zone di insediamento delle strutture distributive per la vendita al dettaglio

2. Il PRGC individua puntualmente alla Tavola G gli addensamenti e localizzazioni commerciali (A.1, A.5, L.2) in conformità ai criteri, parametri e norme indicati dagli indirizzi generali elaborati dalla Regione Piemonte; definisce altresì i parametri per l'eventuale riconoscimento, in sede di istruttoria delle istanze di apertura, variazione o trasferimento delle localizzazioni commerciali di tipo L.1 e L.3:

A. Addensamento storico rilevante A.1 "Nucleo centrale di Caltignaga"

Tale addensamento è riconoscibile nell'area centrale del capoluogo comunale e costituisce un ambito commerciale – direzionale di antica formazione, sviluppatosi in modo spontaneo intorno alla piazza ed alle vie principali del nucleo di antica formazione che ospitano da sempre le funzioni pubbliche e rappresentative e, più recentemente, lungo l'asse della Strada Statale 229, nel tratto di attraversamento urbano, dove si è trasferita una parte consistente delle funzioni commerciali e di servizio alla residenza.

In tale area A.1 è consentita, nei limiti ammessi dalle presenti NTA, la destinazione d'uso commerciale con l'insediamento di esercizi di vicinato, nonché di medie strutture di vendita, sia ad offerta alimentare e/o mista che extralimentare, con superficie non superiore a mq 900, o mq 1.500 se in centri commerciali (vedi Tabella della Compatibilità Territoriale di cui al successivo comma 3.).

B. Addensamento commerciale extraurbano A.5 "Area commerciale nord"

Tale addensamento è riconoscibile nell'area extraurbana posta a nord del centro abitato di Caltignaga, in fregio alla Strada Statale 229, composto da insediamenti commerciali esistenti Ms e dall'area di nuovo impianto M2.

In tale area A.5 è consentita, nel rispetto della dotazione di standard urbanistici e del fabbisogno di parcheggi di cui alla LR 56/77 smi, la destinazione d'uso commerciale con l'insediamento di esercizi di vicinato, di medie strutture di vendita, sia ad offerta alimentare e/o mista che extralimentare, con superficie non superiore a mq 1.500, oltre che di grandi strutture di vendita con superficie non superiore a mq 4.500 per l'offerta commerciale mista e a mq 3.500 per quella extralimentare (vedi Tabella della Compatibilità Territoriale di cui al successivo comma 3.).

Addensamenti commerciali extraurbani	Parametro	
Lunghezza del fronte strada extraurbano	P.5	ml 620
Numero di esercizi presenti sul fronte strada extraurbano	Q.5	n.5
mq di vendita e/o esposizione cumulata nei punti vendita presenti	F.5	mq 1.500 di vendita e/o mq 3.000 di esposizione

C. Localizzazione commerciale urbano – periferica non addensata L.2 “ Area commerciale sud”

Tale addensamento è riconoscibile nell’area posta a sud del centro abitato di Caltignaga, ai margini del tessuto residenziale e posta in fregio all’asse viario di primo livello costituito dalla Strada Statale 229, costituito da insediamenti commerciali esistenti Ms, e nell’area, localizzata in continuità, sottoposta a Strumento Urbanistico Esecutivo e puntualmente perimetrata in PRGC con la sigla identificativa “M1”.

In tale area L.2 è consentita, nel rispetto della dotazione di standard urbanistici e del fabbisogno di parcheggi di cui alla LR 56/77 smi, la destinazione d’uso commerciale con l’insediamento di esercizi di vicinato, di medie strutture di vendita, sia ad offerta alimentare e/o mista che extralimentare, con superficie non superiore a mq 1.500, oltre che di grandi strutture di vendita con superficie non superiore a mq 3.500 per l’offerta (vedi Tabella della Compatibilità Territoriale di cui al successivo comma 3.).

Localizzazione commerciale urbano-periferica non addensata	Parametro	
Ampiezza del raggio entro la quale calcolare i residenti	Y.2	ml 1.000
Numero dei residenti entro il raggio di cui al parametro Y.2	X.2	500 residenti
Distanza stradale max dalla perimetrazione del nucleo residenziale	J.2	ml 500
Dimensione minima del lotto	H.2	mq 5.000

D. Localizzazione commerciale urbano – periferica non addensata L.2 “ Area commerciale nord / SUE M3”

Tale addensamento è riconoscibile nell’area localizzata a nord del centro abitato di Caltignaga, posta in fregio all’asse viario di primo livello costituito dalla Strada Statale 229, sottoposta a Strumento Urbanistico Esecutivo e puntualmente perimetrata in PRGC con la sigla identificativa “M3”.

In tale area L.2 è consentita, nel rispetto della dotazione di standard urbanistici e del fabbisogno di parcheggi di cui alla LR 56/77 smi, la destinazione d’uso commerciale con l’insediamento di esercizi di vicinato, di medie strutture di vendita, sia ad offerta alimentare e/o mista che extralimentare, con superficie non superiore a mq 1.500, oltre che di grandi strutture di vendita con superficie non superiore a mq 3.500 per l’offerta (vedi Tabella della Compatibilità Territoriale di cui al successivo comma 3.).

Localizzazione commerciale urbano-periferica non addensata	Parametro	
Ampiezza del raggio entro la quale calcolare i residenti	Y.2	ml 1.000
Numero dei residenti entro il raggio di cui al parametro Y.2	X.2	500 residenti
Distanza stradale max dalla perimetrazione del nucleo residenziale	J.2	ml 500
Dimensione minima del lotto	H.2	mq 5.000

E. Riconoscimento delle Localizzazioni commerciali urbane non addensate L.1 e delle Localizzazioni commerciali extraurbane L.3

Ai sensi del DCR 563-13414 del 29.10.1999, art.14, comma 3, è stata prevista la possibilità, per le localizzazioni urbane ed extraurbane non espressamente e puntualmente individuate e normate, del riconoscimento in sede di istruttoria delle istanze di apertura, variazione della superficie o del settore merceologico e trasferimento degli esercizi commerciali, laddove il PRGC consenta tale destinazione, nel rispetto della dotazione di standard e del fabbisogno di aree a parcheggio di cui alla LR 56/77 smi oltre che dei parametri di riferimento indicati nelle seguenti tabelle.

a) Localizzazioni commerciali urbane non addensate L.1

Localizzazione commerciale urbana non addensata	Parametro	
Ampiezza del raggio entro la quale calcolare i residenti	Y.1	ml 500
Numero dei residenti entro il raggio di cui al parametro Y.1	X.1	500 residenti
Distanza stradale max dalla perimetrazione del nucleo residenziale	J.1	ml 500

b) Localizzazioni commerciali extraurbane non addensate L.3

Localizzazione commerciale extraurbana non addensata	Parametro	Comune polo (NO)
Distanza stradale minima dell'addensamento urbano A1, A2, A3	W.3	ml 3.000
Dimensione minima del lotto	H.3	mq 80.000
Dimensione minima della sezione stradale	K.3	ml 18
Distanza stradale minima da altra localizzazione extraurbana L.3	D.3	ml 3.000

N.B. Per le localizzazioni commerciali extraurbane L.3, i parametri W.3, H.3, K.3 e D.3 si riferiscono al comune attrattore e, nel caso specifico, al comune di Novara.

Compatibilità Territoriale dello Sviluppo

3. I parametri di compatibilità dello sviluppo delle attività commerciali nel comune di Caltignaga sono indicati nella seguente tabella:

TIPOLOGIE DISTRIBUTIVE	SUPERFICIE VENDITA (mq)	ADDENSAMENTI		LOCALIZZAZIONI		
		A 1	A 5	L 1	L 2	L 3
VICINATO	Fino a 150	SI	SI	SI	SI	SI (1)
M - SAM 1	151 - 200	SI	SI	SI	SI	SI (1)
M - SAM 2	251 - 900	SI	SI	SI	SI	SI (1)
M - SAM 3	901 - 1500	NO	SI	SI	SI	SI (1)
M - SE 1	151 - 400	SI	SI	SI	SI	SI (1)
M - SE 2	401 - 900	SI	SI	SI	SI	SI (1)
M - SE 3	901 - 1500	NO	SI	SI	SI	SI (1)
M - CC	151 - 1500	SI	SI	SI	SI	NO
G - SM 1	1501 - 4500	NO	SI	NO	NO	SI
G - SM 2	4501 - 7500	NO	NO	NO	NO	SI
G - SM 3	7501 - 12000	NO	NO	NO	NO	NO
G - SM 4	> 12000	NO	NO	NO	NO	NO
G - SE 1	1501 - 3500	NO	SI	NO	SI	SI
G - SE 2	3501 - 4500	NO	NO	NO	NO	SI
G - SE 3	4501 - 6000	NO	NO	NO	NO	SI
G - SE 4	> 6000	NO	NO	NO	NO	NO
G - CC 1	Fino a 6000	NO	NO	NO	NO	SI
G - CC 2	6001 - 12000	NO	NO	NO	NO	SI
G - CC 3	12001 - 18000	NO	NO	NO	NO	NO
G - CC 4	> 18000	NO	NO	NO	NO	NO

Nota: (1) Solo nell'ambito dei centri commerciali

P.R.G VARIANTE

Art. 3.5.1 – Norme generali per le aree a destinazione terziaria

(...)

Condizioni di ammissibilità degli interventi:

2. L'ammissibilità degli interventi nelle Aree a destinazione terziaria è subordinata alle seguenti condizioni di carattere generale:

a) che ogni intervento per attrezzature commerciali, esistenti o di nuovo impianto, prima di ogni esame di natura urbanistica sia stato sottoposto a verifica di conformità con gli indirizzi ed i criteri di cui alla LR 28/99 sulla "Disciplina, sviluppo ed incentivazione del commercio in Piemonte", articolo 3, in attuazione del DLgs 114/98;

b) che ogni intervento per attrezzature commerciali, esistenti o di nuovo impianto, rispetti scrupolosamente i disposti di cui agli artt. 23, 26 e 27 della DCR 563-13414 del 29.10.1999 **e così come modificata dall'Allegato A alla deliberazione del CR 191-43016/2012.**

(...)

Disposizioni particolari:

3. Il rilascio delle concessioni ed autorizzazioni edilizie relative ad attrezzature commerciali, esistenti o di nuovo impianto, è subordinato al rispetto della tabella di Compatibilità Territoriale dello Sviluppo, di cui al successivo art. 3.5.4, con le seguenti modalità:

a) per le medie strutture di vendita, contestualmente alle autorizzazioni commerciali;

b) per le grandi strutture di vendita, entro 90 giorni dalla pubblicazione sul BUR della determinazione assunta dalla conferenza dei servizi ai sensi del DCR 563-13414 del 29.10.1999 **e così come modificata dall'Allegato A alla deliberazione del CR 191-43016/2012., art.28.**

(...)

Art. 3.5.4. – Norme per le aree a destinazione commerciale LR 28/99

1. Classificazione delle strutture distributive per la vendita al dettaglio

Il Comune di Caltignaga ai sensi dell'art. 11 della deliberazione C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999, così come modificata dall' Allegato A alla deliberazione del CR347/2003, così come modificata dall' Allegato A alla deliberazione del CR 59//2006 e così come modificata dall'Allegato A alla deliberazione del CR 191-43016/2012, (di seguito denominata "criteri regionali") rientra nei Comuni della rete secondaria.

Il Comune di Caltignaga ai sensi dell'art. 11, comma 7 dei criteri regionali assume la disciplina dei Comuni minori nell'area di programmazione commerciale di Novara.

2. Individuazione delle zone di insediamento delle strutture distributive per la vendita al dettaglio

Il PRGC individua puntualmente alla Tavola G gli addensamenti e localizzazioni commerciali (A.1, A.5, L.2) in conformità ai Criteri Comunali di cui all'art. 8, comma 3, del D.Lgs 114/1988 e DCR n. 191-43016 del 20.11.2012, per il rilascio delle autorizzazioni e di medie strutture di vendita, approvati con DCC n. 35 del 11.11.2020 (presa d'atto della Regione Piemonte A2000A,9.20.20, 17/2021/A2000A), ai parametri e alle norme indicati dagli indirizzi generali elaborati dalla Regione Piemonte.

Nel rispetto dei parametri approvati con i Criteri Comunali di cui all'art. 8, comma 3, del D.Lgs 114/1988 e DCR n. 191-43016 del 20.11.2012, è possibile riconoscere, in sede di istruttoria delle istanze di apertura, variazione o trasferimento delle localizzazioni commerciali di tipo L.1 – Localizzazioni commerciale urbane non addensate.

3. Compatibilità Territoriale dello Sviluppo

I parametri di compatibilità dello sviluppo delle attività commerciali nel comune di Caltignaga sono indicati nella tabella approvata con i Criteri Comunali di cui all'art. 8, comma 3, del D.Lgs 114/1988 e DCR n. 191-43016 del 20.11.2012, per il rilascio delle autorizzazioni e di medie strutture di vendita.

4. Verifica di compatibilità con il Piano Territoriale Provinciale

Il Piano Territoriale della Provincia di Novara è stato adottato dal Consiglio Provinciale il 08/02/2002 con DCP n. 5 e approvato dal Consiglio Regionale il 05/10/2004 con DGR 383 – 28587 pubblicato sul B.U.R.P. n. 43 del 28/10/2004.

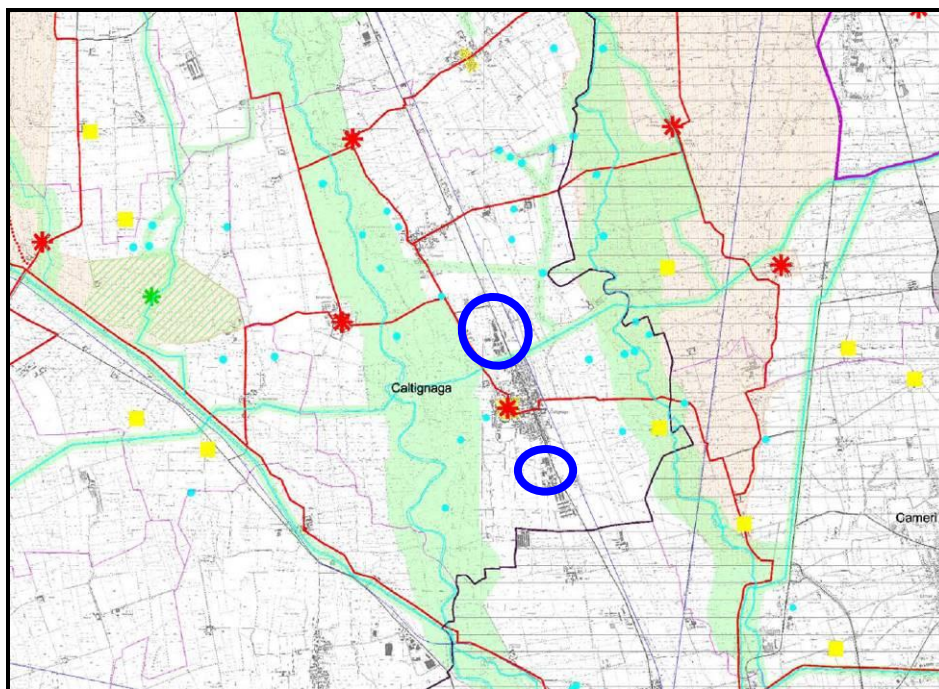
L'analisi dei contesti territoriali si è basata anche su uno studio della strumentazione urbanistica provinciale, esaminando le tavole di progetto TAVOLA "A" - Caratteri territoriali e paesistici (analisi di seguito riportata), TAVOLA "B" – Indirizzi di governo del territorio e TAVOLA "C" – Infrastrutture e rete per la mobilità (ove non vi sono particolari indicazioni).

Osservando lo stralcio della Tavola "A" - Caratteri territoriali e paesistici del PTP, si individua che il territorio di Caltignaga è caratterizzato dai seguenti elementi territoriali e paesaggistici.

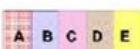
Osservando lo stralcio della Tavola "A" - *Caratteri territoriali e paesistici* del PTP, si individua l'area dell'Addensamento Commerciale Extraurbano – A5 e della Localizzazione Commerciale extraurbana L2 sono collocati in prossimità dell'ambito del paesaggio agrario della pianura (art. 2.10 del PTP), caratterizzato da una notevole concentrazione di fontanili in un paesaggio totalmente dominato dalla monocultura del riso che giunge a ridosso dei nuclei, dei centri abitati e delle grandi cascine a corte.

L'esteso ambito della pianura irrigua è attraversato a ovest dal torrente Agogna ed a est dal torrente Terdoppio, appartenenti al sistema dei corridoi ecologici (art. 2.8 del PTP), ma che non interessano gli ambiti dell'A5 e della L2.

L'ambito paesistico si arricchisce di valore, anche, per la presenza nel centro urbano del Castello di Caltignaga (bene di riferimento territoriale - art. 2.15 del PTP) e della Chiesa San Salvatore (bene di caratterizzazione – art. 2.15 del PTP), introdotti nella rete degli itinerari (art. 2.11 del PTP) che percorre parallelamente alla SS229, quindi, non in corrispondenza dell'A5 e della L2.



PTP: stralcio tavola "A" - Caratteri territoriali e paesistici

	Aree regionali protette istituite	art.2.1/2.4.		Rete degli itinerari	art.2.11.
	Ampliamento della "Riserva della Palude di Casalbeltrame" (già deliberato dai Comuni interessati)	art.2.4.		Percorsi di interesse paesistico	art.2.11.
	Aree di rilevante valore naturalistico * biotopi	art.2.4.		Centri storici	art.2.14. (Allegato 1 al Titolo II delle NTA)
	Ambiti di elevata qualità paesistica sottoposti a piano paesistico provinciale	art.2.6.		Rete idrografica principale	
	Ambiti di elevata qualità paesistica sottoposti a piano paesistico di competenza regionale	art.2.6.			
	Aree di particolare rilevanza paesistica	art.2.7.			
	Rete ecologica	art.2.8.		Fontanili	art.2.10, comma 3.7
	Colline moreniche del Verbano	art.2.9.		Emergenze	art.2.15. (Allegato 2 al Titolo II delle NTA)
	Paesaggio agrario della pianura	art.2.10.		Beni di riferimento territoriale	art.2.15. (Allegato 2 al Titolo II delle NTA)
				Beni di caratterizzazione	art.2.15. (Allegato 2 al Titolo II delle NTA)

PTP: legenda stralcio tavola "A" - *Caratteri territoriali e paesistici*

Dallo stralcio della tavola "B" – *Indirizzi di governo del territorio* si individua che l'ambito l'area dell'A5 – Addensamento Commerciale extraurbano, è ubicato nell'area di concentrazione di insediamenti produttivi da confermare, riqualificare e sviluppare (art. 4.2 del PTP).

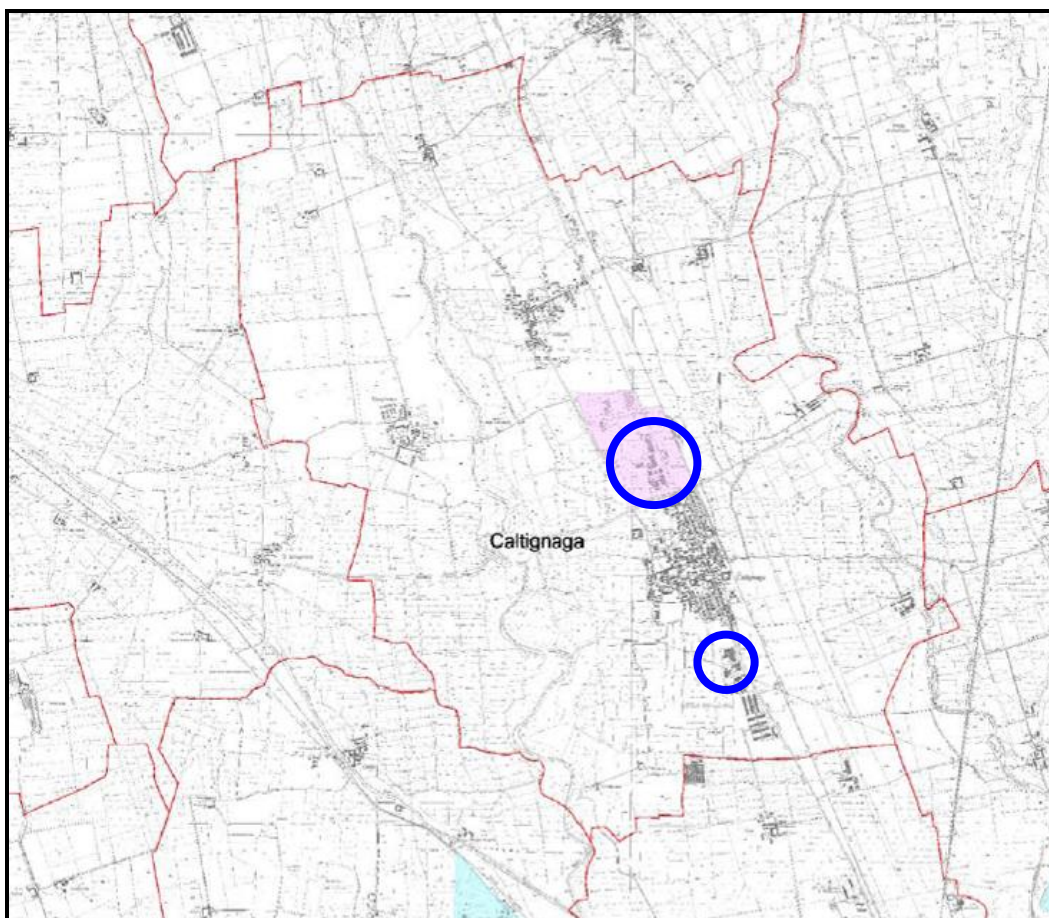
L'obiettivo di questo indirizzo di governo è di concentrare gli insediamenti e di riqualificare le aree utilizzate per la localizzazione delle attività produttive, evitando la diffusione indifferenziata e capillare di aree sul territorio comunale, tutelando i suoli agricoli ad elevata produttività.

Le individuate dal PTP sono indirizzate al completamento e alla riqualificazione degli insediamenti con la contestuale presenza di funzioni connesse con la produzione di beni e di servizi.

In corrispondenza dell'ambito della Localizzazione Commerciale L2 "Area commerciale sud" non si prevedono indirizzo di governo del territorio.

	aree di riqualificazione funzionale e ambientale dei territori urbani lungo tracciati stradali storici	art.4.6.
	aree di controllo degli effetti ambientali e paesaggistici dello sviluppo insediativo residenziale	art.4.13.
	aree di concentrazione di insediamenti produttivi da confermare, riqualificare, sviluppare	art.4.2.
	ambiti di individuazione coordinata delle opportunità insediative per le attività produttive, terziarie, di servizio	art.4.3.
	aree di riorganizzazione e concentrazione degli insediamenti produttivi in corrispondenza dei caselli autostradali	art.4.1.
	aree di concentrazione di insediamenti e servizi turistici in presenza di elevati valori ambientali	art.4.11.
	aree di concentrazione di funzioni turistiche da riqualificare	art.4.12.
	ambito territoriale dell'Ovest Ticino settentrionale sottoposto a specifico P.T.O.	art.4.15.

PTP: legenda ed estratto cartografico tavola "B" – *Indirizzi di governo del territorio*



PTP: stralcio tavola "B" – Indirizzi di governo del territorio

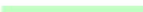
Dallo stralcio della tavola "C" – *Infrastrutture e rete per la mobilità* si identificano i principali assi stradali e gli interventi che gravitano sull'ambito territoriale del comune di Caltignaga.

Il PTP classifica la SS229, su cui si appoggia l'A5 e la L2, come strada regionale esistente (art. 5.1 del PTP); la quale si collega all'A4 "Torino – Milano", interessata come percorso di connessione alla rete autostradale di aree urbane e di aree produttive (art. 5.4 del PTP), in cui bisogna garantire la fluidità del traffico e canalizzare il traffico pesante all'esterno del centro abitato.

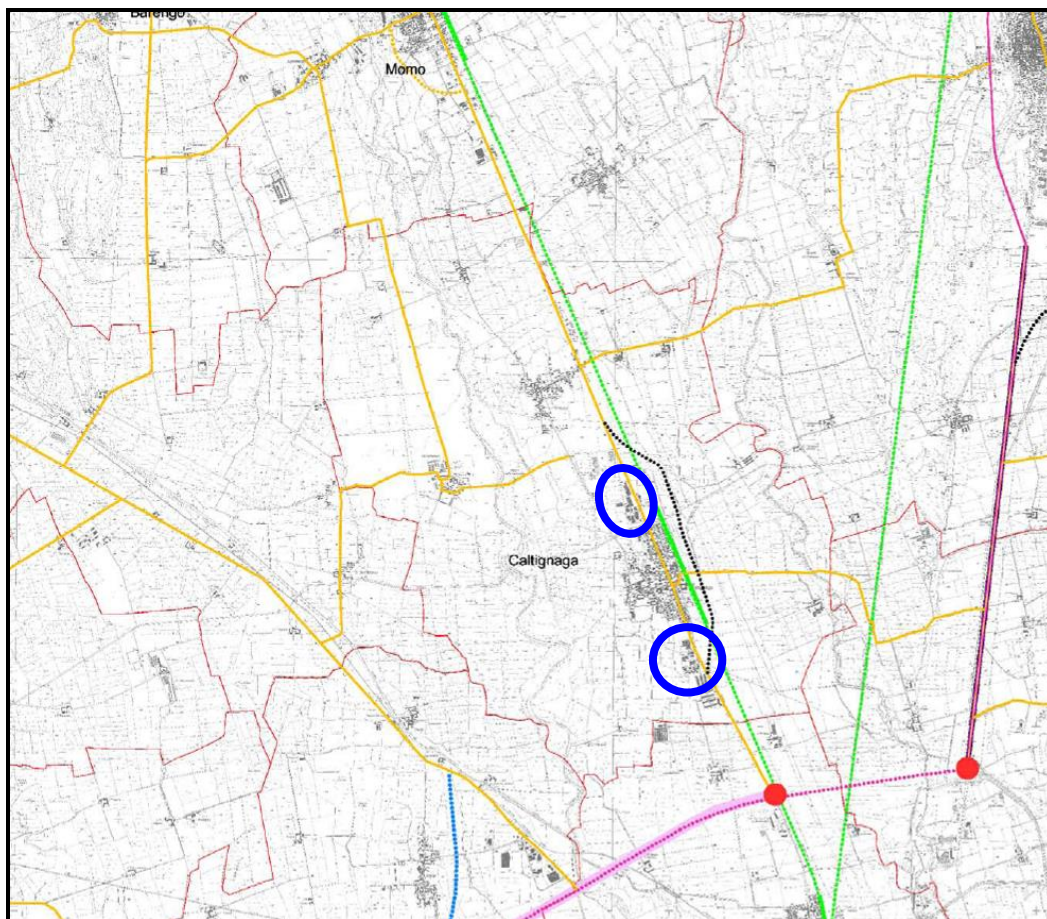
Inoltre, il nodo di interscambio tra la SS229 e l'A4 è definito dal PTP come "principale interconnessione con la rete locale di tracciati di variante".

Mentre, l'asse ferroviario "Novara – Arona" è interessato da una previsione di incremento del traffico delle merci (in connessione con il progetto elvetico ALPTRANSIT).

A livello di pianificazione comunale è stata individuata in cartografia una previsione di nuovo tracciato stradale posto ad est rispetto al centro abitato, per convogliare il traffico passante al di fuori del centro abitato.

	Autostrade	
	tracciato di completamento del "quadrilatero" autostradale	
CLASSIFICAZIONE DELLE STRADE		art.5.1.
Strade Statali:		
	tracciati esistenti	
	tracciati definiti provvisti di progettazione	
	ammodernamento dei tracciati esistenti	
Strade Regionali e Provinciali:		
	tracciati esistenti	
	tracciati definiti provvisti di progettazione	
	previsione di nuovi tracciati privi di sviluppo tecnico progettuale	
	ammodernamento dei tracciati esistenti	
	nuovi tracciati stradali connessi a progettazione TAV	
	previsione di nuovi tracciati inseriti nei P.R.G. vigenti	
	Strade Comunali: tracciati definiti provvisti di progettazione	
	segmento da integrare nel collegamento pedemontano dell'Italia nord-occidentale	art.5.2.
	percorso in variante a tracciato storico (connesso e contestuale ai relativi interventi di riqualificazione ambientale e funzionale)	art.5.3.
	percorso di connessione alla rete autostradale di aree urbane e di aree produttive	art.5.4.

	principali interconnessioni con la rete locale di tracciati di variante	art.5.5.
	principali punti di riorganizzazione degli svincoli autostradali in connessione con la rete locale	art.5.6.
	fascia di territorio interessata dal percorso della linea ad alta capacità	art.5.7.
	linea ferroviaria oggetto di potenziamento dei collegamenti verso Malpensa (F.N.M.)	
	tracciato ferroviario con previsione d'incremento del traffico delle merci (in connessione con il progetto elvetico ALPTRANSIT)	art.5.8.
	tracciato ferroviario con previsione d'incremento del traffico delle merci con effetti sul territorio urbano	art.5.8.
	previsione di nuovo tracciato ferroviario	art.5.9.
	previsione di soppressione di tracciato ferroviario	
	area riservata al C.I.M. e al polo logistico novarese	art.5.10.
	previsione di realizzazione di piattaforma logistica locale	art.5.11.
	area di potenziamento delle funzioni di interscambio del trasporto delle persone	art.5.12.



PTP: stralcio tavola "C" – Infrastrutture e rete per la mobilità

Considerato che si tratta di un mero adeguamento cartografico e normativo del PRG vigente alle disposizioni della "Variante ai Criteri comunali di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa", la variante non modifica l'impianto strutturale e l'azzoneamento delle aree urbanizzate del Piano; di conseguenza non presenza incompatibilità territoriali e funzionali con i beni di riferimento territoriale e di caratterizzazione, gli indirizzi di governo e il sistema infrastrutturale.

5. Verifica di compatibilità geologico – tecnica

Considerato che si tratta di un mero adeguamento cartografico e normativo del PRG vigente alle disposizioni della "Variante ai Criteri comunali di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa", la variante non modifica l'impianto strutturale e l'azzoneamento delle aree urbanizzate del Piano; di conseguenza non modifica e/o individua nuove destinazioni d'uso sul territorio comunale. In merito a tale valutazione non è stato necessario sottoporre la Variante Parziale ad una verifica di compatibilità geologica.

6. Verifica di compatibilità con il Piano di Classificazione Acustica

Considerato che si tratta di un mero adeguamento cartografico e normativo del PRG vigente alle disposizioni della "Variante ai Criteri comunali di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa", la variante non modifica l'impianto strutturale e l'azzoneamento delle aree urbanizzate del Piano; di conseguenza non modifica e/o individua nuove destinazioni d'uso sul territorio comunale. In merito a tale valutazione non è stato necessario sottoporre la Variante Parziale ad una verifica di compatibilità con il Piano di Classificazione Acustica.

7. Procedura di Verifica di assoggettabilità alla VAS

Relativamente alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica si rimanda agli elaborati specifici ed in particolare al Documento Tecnico Preliminare della Verifica di Assoggettabilità alla VAS allegato alla Variante parziale n. 6

8. Verifica di conformità rispetto ai disposti 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;

con la variante si recepisce quanto approvato in Consiglio Comunale relativamente ai Criteri comunali di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa, adeguando quindi il PRG vigente a tali disposizioni commerciali.

b) non modifica la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovracomunale o comunque non generano statuizioni normative o tecniche a rilevanza sovracomunale;

c) non riduce o aumenta la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, nel rispetto dei valori minimi di cui alla presente legge;

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

la capacità insediativa residenziale non varia da un punto di vista quantitativo

e) 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 3 per cento nei comuni con popolazione residente compresa tra i diecimila e i ventimila abitanti;

le superfici territoriali o gli indici di edificabilità delle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive non variano da un punto di vista quantitativo

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

g) non modifica gli ambiti individuati ai sensi dell'articolo 24, nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti.

In sintesi, trattandosi di mero adeguamento cartografico e normativo in aggiornamento dei Criteri comunali di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa e della proposta di riduzione della fascia di rispetto cimiteriale ai sensi dell'art. 27, comma 6 ter della L.R. 56/77 e s.m.i., la Variante non prevede modifiche alle destinazioni d'uso delle aree definite dal P.R.G. vigente, né, di conseguenza variazioni ai dati quantitativi approvati.

In merito a tale valutazione non è stato necessario sottoporre la Variante Parziale a:

- verifica quantitativa in relazione alla capacità insediativa residenziale prevista,
- verifica cartografica in merito alle urbanizzazioni primarie,
- verifica di compatibilità geologica,
- verifica di compatibilità con il Piano di Classificazione Acustica.

9. Elenco Elaborati

La Variante parziale n. 6 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 PRG Vigente e in Variante*
 - b. *Estratto Norme di Attuazione*
 - c. *Verifiche di compatibilità*
- *Tavola G1 – Zone di insediamento commerciale (scala 1:2000) PRGC Variante*

Elaborati verifica di assoggettabilità alla VAS

- *Documento Tecnico Preliminare*