

COMUNE
DI
SAN MAURIZIO D'OPAGLIO

PIANO PARTICOLAREGGIATO IN LOCALITÀ ALPIOLO

**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI E RILIEVI DI
CUI ALLA RELAZIONE DI ESAME rif. Prot. n. 27173-
0831/2012, n. 15833-0831/2014 del 7.10.2014, n.
17432/DB0800 del 26.06.2014**

Pratica n. B20607

RELAZIONE

COMUNE DI SAN MAURIZIO D'OPAGLIO

PIANO PARTICOLAREGGIATO IN LOCALITÀ ALPIOLO CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI E RILIEVI DI CUI ALLA RELAZIONE DI ESAME rif. Prot. n. 27173- 0831/2012 e n. 15833-0831/2014 del 7.10.2014. Pratica n. B20607

RELAZIONE

Premessa.

- con D.C. n. D.C. n. 18 del 31.03.2008 il Comune di San Maurizio d'Opaglio ha approvato l'Atto unilaterale d'impegno presentato dalla Società San Mauro srl con sede in Novara per la promozione di una Variante strutturale specifica e puntuale con annesso Piano Particolareggiato per riqualificazione urbanistica con destinazione residenziale dell'area produttiva dismessa della "Fortis Rubinetterie Speciali srl" in località Alpiolo;

Pertanto, a seguito degli atti e delle procedure attivate citate in premessa, il presente Piano Particolareggiato ai sensi del 6° comma dell'art. 40 della L.R. n. 56/77 e s.m.i. con Variante al P.R.G.C. vigente contestuale e specifica costituisce la prima attuazione operativa delle volontà espresse dal Comune.

Estremi approvazioni strumenti urbanistici generali:

- Variante strutturale n. 1 approvata con DGR n. 14-4348 del 04.12.1995;
- Variante parziale n. 1 approvata con DCC n. 40 del 19.05.1999;
- Variante parziale n. 2 approvata con DCC n. 59 del 04.08.2000;
- Variante parziale n. 3 approvata con DCC n. 59 del 21.12.2001 (successivamente revocata e sostituita dalla variante parziale n. 5 – commercio);
- Variante parziale n. 4 approvata con DCC n. 33 del 30.08.2005;
- Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica, Edilizia ed Ambientale con contestuale variante al PRGC approvato con DGR n. 16-3811 del 30.08.2005;
- Variante strutturale n. 2 al PRGC, con contestuale adeguamento al P.A.I., approvata con DGR n. 22-5428 del 05.03.2007;
- Piano Particolareggiato di Via Romna con contestuale Variante al PRGC approvato con DGR n. 16-6941 del 24.09.2007;
- Variante parziale n. 5 approvata con DCC n. 17 del 31.03.2008;
- Variante parziale n. 6 approvata con DCC n. 80 del 27.11.2009;
- Variante strutturale n. 5 (adeguamento R.I.R.) approvata con D.C.C. n. 24 del 05.07.2012;

- Variante strutturale n. 6 approvata con D.C.C. n. 21 del 07.06.2013;
- Variante strutturale n. 3 approvata con D.C.C. n. 23 del 07.06.2013;
- Variante parziale n. 7 approvata con DCC n. 7 del 28.03.2014;

Processo ed esiti della Verifica preventiva di assoggettabilità a VAS (preliminare all'adozione del PP con Variante contestuale e specifica che si riporta per completezza del processo formativo ed autorizzativo regionale).

- in data 12.09.2008 si è tenuta la prima conferenza di servizi per la verifica preventiva di assoggettabilità a VAS in base al Documento Tecnico predisposto dalla proponente proprietà e fatto proprio dal Comune con DGC n. 74 del 28.07.2008;
- in data 26.09.2008 si è tenuta la seconda seduta della conferenza dei servizi;
- i soggetti convocati in conferenza dei servizi in data 12.09.2008 hanno fatto pervenire all'Amministrazione comunale nei tempi previsti per la seduta del 26.09.2008 i propri pareri (ASL VCO, Arpa Piemonte – Dipartimento Provinciale di Novara, Provincia di Novara – Settore Ambiente, Ecologia, Energia - Ufficio Rifiuti, VIA, SIRA);
- detti pareri hanno unanimemente escluso il ricorso allo strumento della assoggettabilità al processo di Valutazione Ambientale Strategica del Piano Particolareggiato;
- in data 17.10.2008 è stato rilasciato il parere della Direzione Programmazione Strategica, Politiche Territoriali ed Edilizia e della Direzione Ambiente della Regione Piemonte che, in base alle risultanze delle verifiche e delle consultazioni, dei contenuti indicati nel Documento Tecnico, delle istruttorie regionali, ha escluso lo strumento urbanistico in oggetto dalla procedura di Vas.

Esiti della consultazione. (testo integrale del parere regionale).

A seguito della riunione della conferenza dei servizi in data 12.09.2008, come descritto in premessa, le autorità consultate hanno fatto pervenire all'Amministrazione Comunale nei tempi previsti per la seduta del 26.09.2008 i propri pareri:

- con nota prot. 77273/SISP/SC/pm del 24.09.2008 – ASL VCO;
- con nota prot. 111458/SC11 del 25.09.2008 – Arpa Piemonte, Dipartimento Provincia di Novara;
- con nota prot. 186000 del 26.09.2008 – Provincia di Novara – Settore Ambiente, Ecologia, Energia – Rifiuti, VIA, SIRA.

In tutti i pareri espressi, discussi nell'ambito della riunione della conferenza del 26.09.2008, è emersa la posizione unanime di pervenire all'esclusione dello strumento in oggetto dal processo valutativo.

Ciascuna autorità consultata, nell'ambito delle proprie valutazioni, ha inoltre espresso raccomandazioni e indicazioni da prendere in considerazione durante la formazione dello strumento urbanistico in oggetto e in fase attuativa degli interventi.

Le considerazioni emerse in sede di consultazione e contenute nei pareri espressi sono state prese in considerazione e discusse nell'ambito della conferenza di servizi appositamente convocata per la procedura in oggetto, esse trovano riscontro sia all'interno delle prescrizioni e indicazioni contenute nel successivo paragrafo "decisione".

Decisione (testo integrale del parere regionale).

Ciò premesso, considerati:

- gli esiti delle consultazioni delle autorità competenti individuate;
- i contenuti dello strumento urbanistico in via di formazione;
- la relazione di verifica preventiva predisposta dall'Amministrazione Comunale;
- gli esiti dell'istruttoria regionale condotta concordemente dalla Direzione Programmazione Strategica, Politiche Territoriali ed Edilizia e della Direzione Ambiente,

in relazione alle risultanze emerse nella seduta della conferenza dei servizi del 26.09.2008 e di quanto concordato in tale sede dall'Amministrazione comunale e dai rappresentanti regionali, secondo quanto disposto all'Allegato II della DGR n. 12-8931 del 9.06.2008.

Considerato inoltre che:

- nonostante la particolare vulnerabilità dell'area in analisi, la trasformazione correlata alla variante non è caratterizzata da particolari criticità ambientali e non produce effetti ambientali rilevanti se non riconducibili alla componente paesaggio;
- lo strumento urbanistico in analisi non prevede la realizzazione di progetti sottoposti a procedure di VIA o di valutazione di incidenza e non interferisce con aree in cui avvengono attività produttive con presenza di sostanze pericolose;
- considerato che l'intervento in oggetto è da ritenersi migliorativo, trattandosi di un recupero di un'attività produttiva dimessa riconvertita a fini residenziali, che mira inoltre a ridurre il contrasto ambientale caratterizzato dall'adiacenza di capannoni industriali dimessi con la chiesa San Carlo e l'impianto cimiteriale di Alpiolo;
- la proposta di variante prevede la realizzazione di volumetrie che per dimensioni non appaiono in contrasto con le caratteristiche di pregio paesistico proprie dell'area di intervento, fatte salve le successive verifiche in sede di autorizzazione ai sensi del D.lgs. 42/2004;
- reputato che, sotto il profilo ambientale, siano state prese in considerazione delle attenzioni rispetto al risparmio energetico, alla raccolta delle acque ed alla gestione del rumore ambientale;

si ritiene di escludere lo strumento urbanistico in oggetto dalla procedura di Vas, raccomandando all'Amministrazione comunale di recepire, nell'ambito della formazione di tale strumento le seguenti raccomandazioni, indicazioni e considerazioni emerse nell'ambito delle consultazioni e a seguito dell'istruttoria regionale:

Prescrizioni, indicazioni e suggerimenti per la redazione del piano particolareggiato e contestuale variante urbanistica (testo integrale del parere regionale):

- si richiede di verificare se parte dell'intervento ricade all'interno della perimetrazione del Piano Paesistico, provvedendo se del caso a conformarsi alle normative in esso contenute;
- in merito alla distribuzione delle volumetrie sui lotti e alle scelte compositive si richiama la necessità di pervenire ad disegno urbanistico ed a scelte tipologiche e costruttive in sintonia con i caratteri ambientali e paesaggistici della zona interessata dall'intervento, come specificato al precedente punto 3 (aspetti ambientali e paesaggistici dell'ambito interessato);

si richiamano inoltre le prescrizioni formulate dalle autorità ambientali consultate in sede di conferenza (cfr. paragrafo 4 e note agli atti dell'Amministrazione comunale):

- *il P.P. dovrà garantire il mantenimento delle caratteristiche tipiche dei luoghi con un inserimento ambientale di mitigazione tale da limitare la percezione dell'edificato dalla strada e dal cimitero;*
- *il progetto dovrà prevedere la realizzazione di sistemi di raccolta delle acque piovane per l'irrigazione di aree verdi o giardini.*

Indicazioni e raccomandazioni da considerare nell'ambito dello sviluppo della fase progettuale degli interventi (testo integrale del parere regionale).

Si richiamano inoltre le prescrizioni formulate dalle autorità ambientali consultate in sede di conferenza (cfr. paragrafo 4 e note agli atti dell'Amministrazione comunale).

Si raccomanda di utilizzare, per quanto possibile, tecniche progettuali orientate verso criteri di sostenibilità energetica ed ambientale e che tendano:

- *all'ottimizzazione dello sfruttamento della luce naturale ai fini del risparmio energetico e del confort visivo, come ad esempio, sistemi di conduzione della luce e/o superfici trasparenti;*
- *a favorire l'impiego di materiali riciclati/o di recupero per diminuire il consumo di nuove risorse;*
- *ad evitare l'impiego di combustibili fossili (ad es. gasolio, carbone, metano) prevedendo l'utilizzo di tali fonti alternative, si deve prevedere l'utilizzo di combustibili come il metano che rilasciano una quantità di CO₂ inferiore rispetto agli altri combustibili di origine fossile. Laddove invece vengano utilizzati sistemi fotovoltaici, dovranno essere schermati ed integrati nel complesso architettonico;*
- *a prevedere in presenza di più nuclei abitativi la dotazione di impianti termici centralizzati in grado di consentire la termoregolazione e la contabilizzazione del calore per ogni singola unità abitativa;*
- *ad adottare, secondo un principio di cautela per una maggiore tutela del cittadino e considerata la presenza sia di aree produttive ed artigianali in un raggio di 500 metri dall'area oggetto di variante che dell'azienda denominata "Cromature L.C. S.r.l.", i criteri dettati dalla tabella 3° del decreto ministeriale del 09.05.2001 "Requisiti minimi di sicurezza in materia di pianificazione urbanistica e territoriale per le zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante".*

Nelle fasi di cantiere dovranno essere rispettate le seguenti indicazioni:

- *il sollevamento e la diffusione di polveri dovrà essere limitato mediante periodiche bagnature delle aree di lavoro;*
- *particolare attenzione dovrà inoltre essere posta al rispetto delle normative vigenti in materia di impatto acustico, riducendo il rumore al minimo tecnologicamente possibile;*
- *al fine di tutelare suolo e sottosuolo a front di sversamenti accidentali di sostanze pericolose per l'ambiente, si ritiene opportuno dotare il cantiere di idonei sistemi tecnologici e di adeguate procedure operative di intervento al verificarsi dell'emergenza; lo stoccaggio di sostanze pericolose per l'ambiente e le operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria dei mezzi di cantiere dovranno essere effettuati garantendo tutte le condizioni di sicurezza per i lavoratori e per l'ambiente. Inoltre dovrà essere garantita l'idonea procedura di raccolta e smaltimento rifiuti prodotti, secondo le normative vigenti;*

- *in fase di dismissione dell'attività produttiva preesistente nell'area oggetto dell'intervento, dovrà essere valutata la presenza di evidenze di contaminazione delle matrici ambientali. Nel qual caso si dovrà procedere secondo quanto previsto dalla normativa (art. 242 del D.lgs. 152/2006 e s.m.i.).*

Ai fini della pubblicità della decisione, in ottemperanza delle indicazioni della DGR n. 12-8931 del 9.06.2008, si richiede, infine, all'Amministrazione comunale di citare espressamente nell'ambito del provvedimento di adozione del Piano Particolareggiato e contestuale Variante al PRG, il processo e gli esiti della verifica preventiva di assoggettabilità alla Vas, riservando, inoltre, all'interno degli atti oggetto di pubblicazione, ai sensi della l.r. 56/77 e s.m.i., una parte che illustri i contenuti, le motivazioni e le motivazioni dell'esclusione, nonché le raccomandazioni sopra riportate, dando atto di averne recepito i contenuti.

Variazioni ed integrazioni introdotte negli elaborati della Variante al PRGC vigente e del Piano Particolareggiato.

A seguito delle prescrizioni, indicazioni e suggerimenti contenuti nel provvedimento sopra riportato per la redazione del Piano Particolareggiato e contestuale variante urbanistica sono state effettuate le seguenti integrazioni e verifiche:

- il Piano già esclude per la parte assoggettata a Piano Paesistico ogni tipo di intervento in possibile contrasto con la normativa e con i caratteri ambientali e paesistici dell'area;
- la distribuzione delle volumetrie all'interno dell'area ha già tenuto in opportuna considerazione le visuali panoramiche da salvaguardare di cui gode l'area con particolare riferimento a quelle all'interno di aree pubbliche o di uso collettivo;
- gli schemi tipologici individuati dal Piano hanno privilegiato la rilettura di alcuni elementi costruttivi e di alcuni elementi compositivi dei volumi e delle facciate in sintonia con i caratteri architettonici ed ambientali dei tessuti storici circostanti e presenti nei nuclei frazionali di S. Maurizio o delle tipologia lacustri del lago d'Orta;
- al fine di accentuare, caratterizzare e garantire ulteriormente gli elementi di sostenibilità ambientale che già caratterizza ampiamente le previsioni di Piano con un livello minimo del Protocollo ITACA pari a 2,5, vengono inserite nelle N. di A. del P.P. un ulteriore articolo n. 11 contenente le specifiche "Prescrizioni edilizie per un migliore inserimento ambientale"; detto nuovo articolo va ad aggiungersi al già presente articolo 10 "Norme edilizie per un migliore inserimento ambientale" che prescrivono una serie di misure edilizie volte a garantire la sostenibilità dell'intervento ed a rispettare le stesse prescrizioni contenute nel provvedimento regionale di esclusione alla Vas;
- dette Prescrizioni di cui al citato art. 11 delle N. di A. del P.P. riprendono la totalità delle "Indicazioni e raccomandazioni da considerare nell'ambito dello sviluppo della fase progettuale degli interventi" contenuti nel Parere regionale con particolare riferimento alle indicazioni, prescrizioni e raccomandazioni nelle fasi di cantiere e per la "caratterizzazione dei terreni da scavo".

Iter procedurale comunale di adozione del Piano Particolareggiato.

- Il Progetto Preliminare del Piano Particolareggiato è stato adottato con DCC n. 46 del 25.11.2011;

- E' stato pubblicato all'albo pretorio ed informatico dal 12.12.2011 al 10.01.2012 insieme alla pubblicazione dell'avviso di deposito atti sul quotidiano La Stampa e comunicazione agli Enti ed organi preposti oltre ad avvisi negli spazi di affissione sul territorio comunale.
- Nei trenta giorni successivi con scadenza 9.02.2012 è pervenuta una osservazione mentre a seguito della comunicazione dell'avvio del procedimento a fini dell'imposizione del vincolo preordinato all'esproprio è pervenuta una osservazione.
- Con D.C. n. 9 del 11.05.2012 è stato approvato il progetto definitivo del Piano Particolareggiato con Variante contestuale e specifica al P.R.G.C.
- Con rif. Prot. n. 27173-0831/2012 e n. 15833-0831/2014 del 7.10.2014, n. 17432/DB0800 del 26.06.2014, Pratica n. B20607 sono pervenute le osservazioni della Regione Piemonte al P.P. e Variante al PRGC.

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI E RILIEVI DI CUI ALLA RELAZIONE DI ESAME rif. Prot. n. 27173-0831/2012, n. 15833-0831/2014 del 7.10.2014, n. 17432/DB0800 del 26.06.2014

Pratica n. B20607

Richieste di modifiche ed integrazioni della Regione Piemonte contenute nel parere:

1.

Inserire nel testo dell'articolato del PPR la seguente dicitura: "Il PPR, adottato con D.G.R.n.53-11975 del 4.8.2009, ha attivato le misure di salvaguardia previste dall'art. 143, comma 9, del D.Lsg.n.42/2004 e pertanto non sono consentiti sugli immobili e sulle aree tutelate ai sensi dell'art. 134 del D.Lgs.n. 42/2004 interventi in contrasto con le prescrizioni degli articoli 13, 14, 16, 18, 26, 33 delle NTA del PPR."

2.

Portare il punteggio complessivo del Protocollo Itaca da 2,5 a 3,0.

3.

Valutazione Ambientale Strategica:

. in considerazione ... "del notevole interesse pubblico della zona del lago d'Orta e dei territori circostanti ... ", la proposta progettuale "può presentare elementi di criticità in relazione alle volumetrie previste che *emergono* rispetto all'area in esame ...";

. siano valutate alternative progettuali che prevedano la conservazione del profilo morfologico esistente con un contenimento delle altezze proposte per il parcheggio interrato;

. opportuna una verifica della proposta progettuale e del disegno delle facciate privilegiando soluzioni di maggiore linearità ed omogeneità e coerenza con i caratteri architettonici del tessuto preesistente.

4.

Si specifichi la compatibilità dei seguenti fatti:

a) La delimitazione del P.P. e parte delle sue previsioni (parcheggio pubblico e sistemazione delle aree di pertinenza), sconfinano nell'area normata dal Piano Paesistico Fascia Lago vigente determinando così una variazione urbanistica.

b) La nuova viabilità pare presupponga l'apertura di una nuova strada per futuri sviluppi contigui all'area.

c) Al fine di un più corretto inserimento ambientale si chiede la modifica dell'impianto planivolumetrico e la riduzione di un piano dei nuovi fabbricati (da 3 a 2 p.f.t.).

5.

Interferenza con Fascia di rispetto cimiteriale:

- a) alcuni elaborati grafici del P.P. presentano discrasie sulla esatta conformazione dell'area cimiteriale;
- b) la fascia di rispetto riportata nella Tav. 3c di Variante al PRGC risulta in alcune parti inferiore ai prescritti 50 ml a partire dal perimetro dell'impianto cimiteriale.
- c) l'aggiornamento cartografico non appare completo mancando un edificio esistente sul mappale 128 che peraltro appare in parte compreso nella fascia di rispetto.

6.

La documentazione idro-geologica sia adeguata alle osservazioni e richieste del parere unico della Direzione Opere Pubbliche, Difesa del Suolo, Economia Montana e Foreste.

7.

Si ricorda al Comune che la progettazione edilizia dovrà tenere conto delle prescrizioni del D.M. del 1996 riguardante la progettazione antisismica e dei disposti della Circolare P.G.R. n.1 del 27.04.2004.

8.

La Variante al PRGC recepisca in modo più preciso gli elementi normativi derivanti dal P.P. superando il generico rinvio contenuto nell'art. 45 delle N. di A. del PRGC omogeneizzando altresì i dati di riferimento (Sf, St, ecc).

Si specifichi che le superfici del sedime stradale (esistente ed in ampliamento) non concorrono all'applicazione dell'Indice Fondiario per la realizzazione delle quote residenziali.

9.

N. di A. del P.P.:

- a) siano rese coerenti in tutte le sue parti con quelle della Variante al PRGC;
- b) sia riportato l'elenco completo degli elaborati che costituiscono il P.P.;
- c) sia richiamata la vigenza del vigente Piano Paesistico Fascia Lago e delle sue prescrizioni eventualmente derivanti.

Controdeduzioni.

(i riferimenti numerici sono quelli della sintesi delle osservazioni regionali riportati nella parte precedente)

1.

Viene inserito al termine del testo dell'art. 1 del PP la seguente dicitura: "Il PPR, adottato con D.G.R.n.53-11975 del 4.8.2009, ha attivato le misure di salvaguardia previste dall'art. 143, comma 9, del D.Lsg.n.42/2004 e pertanto non sono consentiti sugli immobili e sulle aree tutelate ai sensi dell'art. 134 del D.Lgs.n. 42/2004 interventi in contrasto con le prescrizioni degli articoli 13, 14, 16, 18, 26, 33 delle NTA del PPR."

E viene aggiunto al titolo dell'articolo il termine " ... e di salvaguardia."

2.

In accoglimento della proposta, nel testo dell'art. 10 delle N. di A. "Norme per un miglior inserimento ambientale" viene indicato il raggiungimento del valore 3,0 nel punteggio del Protocollo Itaca.

3.

Valutazione Ambientale Strategica:

Premettendo che la redazione del P.P. ha già adottato precisi riferimenti ai caratteri morfologici e tipologici dei tessuti edilizi storici che caratterizzano i contesti urbani di antica formazione presenti nel territorio del Comune di San Maurizio d'Opaglio, si considera quanto segue:

- il Comune ha assegnato alla riqualificazione di un'area produttiva dismessa un valore urbanistico di rilevante significato ambientale ritenendola alternativa alle tradizionali politiche di espansione urbana che hanno caratterizzato ampiamente le pratiche locali ed anche quelle dei comuni rivieraschi del lago d'Orta ed in generale del territorio novarese;

- la virtuosità e positività ambientale ed urbanistica del recupero di aree produttive dismesse devono però essere (in generale ma ancor più in contesti tanto particolari e delicati come quello in oggetto), accompagnate da una lucida capacità urbanistica e progettuale di reinterpretare siti caratterizzati dalla presenza di funzioni e fabbricati necessari di una sostituzione integrale riconfigurandone la morfologia, l'organizzazione microubanistica, il rapporto con le preesistenze urbane e storiche, gli stessi caratteri tipologico-formali (non escludendo a priori linguaggi desunti dalla storia contemporanea dell'architettura), e riqualificando anche parti di opere e spazi pubblici (vedi nel caso in oggetto il ridisegno del sagrato della chiesa di San Carlo Borromeo adiacente all'area e la riqualificazione della viabilità comunale di accesso);

- il presente P.P. ha assunto una metodologia di confronto con i caratteri ambientali e tipologici del contesto di tipo storicistico (tipica di una tradizione disciplinare consolidata ed abbastanza diffusa nella zona in esame ritenendola, a ragione o a torto, più adatta ad un buon inserimento ambientale), che tende alla reinterpretazione delle tipologie storiche assimilandone i principali caratteri costruttivi, compositivi e formali:

. tetti a falde inclinate con coperture in cotto o lastre di pietra posate con tecnica locale;

. articolazione dei volumi in funzione delle destinazioni funzionali ma improntate alla unitarietà e compattezza del corpo di fabbrica senza particolari distinzioni funzionali e disaggregazioni strutturali;

. composizione delle facciate improntata prioritariamente al criterio della simmetria ed all'equilibrio delle aperture su canoni e rapporti dimensionali simili a quelli tradizionali;

- . utilizzo di materiali derivati dalla tradizione locale nelle coperture in cotto o pietra;
 - . rivestimento dei paramenti esterni con intonaci tinteggiati con i colori delle terre;
 - . finiture con rivestimenti ed elementi lapidei locali;
 - . orditure principali delle coperture in legno;
 - . formazione di maniche dei fabbricati compatibili e derivate dalle tecniche costruttive tradizionali lignee;
- il tutto senza indulgere ad anacronistici mimetismi tipologico-formali considerando che uguale dignità culturale e disciplinare avrebbe assunto la scelta di un confronto con le preesistenze ambientali con un approccio di tipo antistoricistico, attraverso l'utilizzo di un linguaggio formale e tipologico derivato dalle esperienze razionaliste e suoi derivati dell'architettura contemporanea;
- considerando altresì il fatto che mai nella storia dell'architettura (quella antica ma ancor più in quella contemporanea), la *"presenza"* del manufatto architettonico, sia di natura strutturale o infrastrutturale, e la sua *"visibilità"* fisica e percettiva sono state considerate fattori di possibile criticità ambientale e che la *"visibilità"* in quanto tale, assunto come parametro dirimente questioni di compatibilità ambientale, appare del tutto insufficiente e contraddittorio;
- all'interno della percezione degli stessi caratteri paesistici si inseriscono sempre organicamente gli insediamenti storici ed anche recenti, laddove quelli storici costruiscono paesaggio (ed è ciò che più viene apprezzato, gradito e ritenuto collettivamente di gran pregio costituendo unicità ed irripetibilità), emergendo senza occultamenti e mitigazioni arboree di sorta, quasi orgogliosi della cultura che rappresentano e da cui derivano i caratteri architettonici e formali
- ne sono dimostrazione lampante, e per certi aspetti *"contraria"*, lo stesso processo storico di costruzione di larga parte degli insediamenti che hanno formato quel paesaggio che noi oggi ammiriamo ed elevato ad oggetto di tutela e conservazione: dall'intera isola di San Giulio sul lago d'Orta con Seminario dominante, la torre di Buccione, tutto il sistema delle ville borghesi e nobiliari disseminate lungo i versanti del lago Maggiore e del lago d'Orta, le *"case forte"* del '600 e '700 lungo i versanti orientali della Val d'Ossola,
- ma ancora, e paradossalmente, la splendida Casa del Fascio del Vietti a Intra o la villa Malaparte di Adalberto Libera sullo scoglio roccioso di punta Massullo a Capri, il Parco Tecnologico del lago Maggiore a Fondotoce e la villa Alessi a Suna di Aldo Rossi, la cappella di S. Giovanni Battista a Mogno in Val Maggia di Mario Botta, per citare esempi di interventi molto diversi fra loro ma tutti caratterizzati da un linguaggio architettonico contemporaneo ed in aree ambientalmente delicate, più o meno vicine all'area in oggetto e la cui *"presenza"* e *"visibilità"* rappresenta e viene unanimemente considerato un valore aggiunto del territorio anziché un disvalore ambientale;
- pertanto, in un bilancio analitico e critico sulle necessità ed opportunità della trasformazione, il giudizio più rilevante è quindi quello globale della *"qualità"* che comprende e racchiude una serie di valutazioni complesse e comparative, mai nessuna isolata ed autonoma in funzione assolutoria, dirimente od escludente;
- è così che il problema della visibilità o emergenza dei manufatti residenziali sostitutivi di quelli produttivi dismessi dell'area in oggetto, deve

essere inserito in questo bilancio comparativo che ha analizzato i diversi fattori ed i contesti in cui ci si trova ad operare;

- non si dimentichi infine che l'ambito urbanistico d'esame in cui si trova la pratica è un Piano Particolareggiato con Variante al PRGC (lo stesso punto 5 dell'art. 39 della L.R. n. 56/77 e s.m.i. parla di "eventuale" progetto planovolumetrico ... con indicazione della tipologie edilizie), e soprattutto il fatto che le previsioni "edilizie" subiranno ulteriori approfondimenti a seguito delle verifiche da parte degli organi specificamente preposti quali la Commissione Edilizia, la Commissione Locale del Paesaggio e la Soprintendenza che potranno affinare le qualità architettoniche e gli accorgimenti finalizzati al miglior inserimento ambientale;

- concludendo, al fine quindi di supportare le scelte già assunte in sede di progettazione edilizia di massima, viene predisposta una documentazione allegata alla presenta Relazione riguardante:

. un *censimento fotografico* delle tipologie prevalenti nella zona che evidenziano un uso molto ampio e diffuso in molteplici situazioni e contesti di edifici storici sviluppati su tre livelli a dimostrazione della compatibilità e non estraneità della proposta elaborata;

. un *rendering fotografico* degli edifici ripresi da più punti panoramici dell'intorno territoriale dell'area allo scopo di evidenziare la previsione "discreta", compatibile, non particolarmente invasiva (nonostante la sua inevitabile "visibilità"), alla pari di altri manufatti edilizi residenziali anche di derivazione storica e comunque molto al di sotto di edifici produttivi massicciamente presenti nell'area di S. Maurizio d'Opaglio e comuni contermini;

- facendo comunque proprie le legittime preoccupazioni di inserimento ambientale emerse in sede d'esame regionale e qui riprese, l'intero manufatto che comprende i vari edifici e la piastra delle autorimesse interrato viene complessivamente abbassato di ml 1,00 facendo coincidere il piano d'Imposta degli edifici con il piano di campagna esistente rafforzando così il primo accorgimento mitigatorio assunto nella scelta della tipologia quale quello di mansardare il terzo livello fuori terra per rendere maggiormente basso l'intero corpo di fabbrica evitando la presenza "aggiunta" del volume tecnico del tetto in alcuni edifici ora abbassato di 40 cm;

- infine l'articolazione dell'altezza dei vari corpi di fabbrica e delle loro singole parti assunta nella nuova rielaborazione progettuale è in grado di ulteriormente mitigare la presenza percepita dei nuovi volumi assimilando ancor di più la nuova previsione alle articolazioni volumetriche dei vecchi nuclei quale risultato dei processi spontanei di formazione;

- inoltre per quanto riguarda la richiesta di revisione dell'articolazione formale delle facciate, pur considerando quanto già osservato e sviluppato nei punti precedenti, si è proceduto ad una rivisitazione delle soluzioni formali e compositive al fine di renderle maggiormente coerenti con i caratteri architettonici del tessuto preesistente (ancorché l'area ne risulti sostanzialmente estranea essendo posizionato in un contesto più caratterizzato da edificazioni recenti che da preesistenze storiche eccezion fatta per la chiesa adiacente all'impianto cimiteriale).

4.

a) Al fine di eliminare sconfinamenti del Piano nell'area normata dal Piano Paesistico Fascia Lago vigente, che potrebbe determinare una variazione urbanistica, viene rivista la delimitazione del Piano medesimo escludendo tutta la parte della proprietà del proponente compresa nel Piano Paesistico

(all'interno del quale già non si prevedeva alcun intervento edificatorio ma solo sistemazioni a verde dell'area di pertinenza).

Inoltre, al fine di eliminare una possibile lettura distorta dei dati di confronto fra la St del PRGC vigente dell'area in oggetto con quella della presente variante, che registra un incremento del 41,74%(facendo quindi presupporre un notevole incremento della superficie fondiaria consumata rispetto quella già in uso produttivo dismessa), a fronte di una diminuzione del 20,61% della Sf ed una diminuzione del volume del 6,63% (da 8.451 mc esistenti a 7.890 previsti), viene esclusa dalla delimitazione del PP tutta la viabilità pubblica antistante l'area in quanto oggetto di intervento di riqualificazione della sua organizzazione con la formazione di un ampio marciapiede alberato e l'adeguamento delle reti in sottosuolo e formazione di una nuova rete di pubblica illuminazione.

La St diminuisce pertanto da 10.376 mq originali del PP a 6.100,20 mq coincidente di fatto con l'area di proprietà del proponente al netto dell'area compresa nel Piano Paesistico della fascia lago (la differenza di 4.275,80 è tutta la parte di Piano interessata dalla viabilità comunale e del sagrato della chiesa di San Carlo Borromeo oggetto di riqualificazione da parte del Piano).

Conseguentemente, tutte le opere di urbanizzazione previste in sede di redazione originale del PP e della variante (e quindi comprese negli obblighi assunti dal proponente nei confronti del Comune), che a seguito della variazione di delimitazione vengono a trovarsi esternamente, vengono recuperate fra gli obblighi allegando una planimetria allo Schema di Convenzione che le cita quali opere da realizzare a cura e spese del proponente del medesimo PP (sebbene esterne alla stessa delimitazione).

Il secondo comma dell'art. 4 delle N. di A. del PP, dopo "I proponenti si impegnano alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria previste dal P.P., a loro cura e spese", viene quindi intergrato con la dicitura "sebbene alcune di esse siano esterne alla delimitazione del medesimo P.P. ma contermini all'area di Piano."

Lo Schema di Convenzione subisce anch'esso tutti gli adeguamenti necessari a recepire tale variazione (realizzazione di opere di urbanizzazione in aree esterne alla delimitazione del PP), nonché ad eliminare le somme specifiche relative al contributo sugli oneri di urbanizzazione ed alla monetizzazione delle aree non cedute (per definirle all'atto della stipula con quelle in vigore).

b) Il tracciato della viabilità del PP è sostanzialmente quello che già serve un edificio residenziale esistente al limite del versante di cui l'area in oggetto è gravata da servitù di passo; uscendo quindi dal processo alle intenzioni, la viabilità non rappresenta alcun presupposto per futuri sviluppi edificatori contigui all'area (non certamente supportabili dalla sola presenza di una viabilità al servizio di un edificio esistente), ma invece precisa scelta di contenimento di uso del suolo con l'utilizzo della strada già esistente utilizzando lo stesso sedime.

c) In ordine alla richiesta di modifica dell'impianto planivolumetrico e la riduzione di un piano dei nuovi fabbricati (da 3 a 2 p.f.t.), vedasi quando già considerato e sviluppato nel precedente punto 3 delle presenti controdeduzioni.

5.

a) La delimitazione del PP, con la variazione descritta al punto precedente, viene confermata e resa coerente in tutti gli elaborati della Variante e del PP medesimo con la Fascia di rispetto cimiteriale.

b) L'indicazione della Fascia di rispetto cimiteriale viene resa coerente in tutte le tavole e conforme ai prescritti 50 ml dai contorni dell'impianto come da PRG Cimiteriale.

c) Si procede all'aggiornamento cartografico degli edifici mancanti come richiesto utilizzando estratti catastali forniti dall'UT del Comune.

In merito alla richiesta verifica e giustificazione della incoerenza degli edifici esistenti ai margini della fascia di rispetto cimiteriale, di cui viene fornito l'aggiornamento nella cartografia di Piano, con la stessa fascia di rispetto, è stato verificato che le rispettive autorizzazioni comunali sono state rilasciate in periodi precedenti alla redazione del Piano Regolatore Cimiteriale che ha assunto una delimitazione dell'impianto cimiteriale diversa da quella considerata per la verifica del rispetto della fascia di rispetto da parte dei progettisti d'intesa con l'U.T. comunale.

Detta diversa delimitazione dell'impianto assunta a riferimento della formazione della fascia di rispetto 50 ml, provoca una parziale incoerenza di una parte dell'edificio alla medesima fascia di rispetto successivamente determinata dal Piano Regolatore Cimiteriale.

Al fine di rendere esaustivi gli elementi esplicativi e giustificativi delle differenti definizioni delle distanze degli edifici esistenti esterni alla delimitazione del Piano Particolareggiato ed esclusi da ogni previsioni della medesima variante al PRGC, si allegano alla presente Relazione gli estratti degli atti autorizzativi dei due edifici in questione.

6.

Per le controdeduzioni alle osservazioni e richieste del parere unico della Direzione Opere Pubbliche, Difesa del Suolo, Economia Montana e Foreste si rinvia agli elaborati specifici allegati alla variante al PRGC ed al PP.

7.

Per quanto riguarda la richiesta relativa al rispetto delle prescrizioni del D.M. del 1996 riguardante la progettazione antisismica e dei disposti della Circolare P.G.R. n. 1 del 27.04.2004, tutte le autorizzazioni tecnico-amministrative rispetteranno, come di rito e d'obbligo, tutte le prescrizioni di legge, nessuna esclusa, anche se non specificamente menzionate nelle N. di A. del PP e della Variante al PRGC.

8.

Si ritiene improprio ed inconsueto che le norme del PRGC debbano recepire integralmente l'articolato delle N. di A. del PP (le N. di A. del PRGC di S. Maurizio d'Opaglio non contengono infatti le norme specifiche delle decine di SUE che il Comune ha approvato nel corso degli anni fra PIP, PEEP, P. di R., PEC, PIRU e tutte le loro innumerevoli varianti resesi necessarie).

Viene invece omogeneizzata la Scheda di Normativa allegata alle N. di A. del PRGC ai valori conseguenti alle variazioni introdotte a seguito dell'accoglimento delle osservazioni e prescrizioni.

Viene eliminato dall'Art. 45 la dicitura riferita alle eventuali norme in contrasto presenti nel medesimo art. 45 e nelle N. di A. del PP.

Infine non si ritiene necessario specificare che le superfici del sedime stradale non concorra all'applicazione dell'Indice Fondiario in quanto già l'Art. 4, ai punti 1, 2, 3, 4, 5 e 6, delle N. di A. del PRGC vigente specificano molto chiaramente le definizioni di superficie territoriale (che comprende le

aree per le opere di urbanizzazione), di superficie fondiaria (che invece le esclude) e la conseguente applicazione del Ut, Uf, Dt e Df.

Il tutto molto ben specificato anche nella Scheda Quantitativa dei Dati di Piano e nelle Schede di Normativa allegate alle N. di A. del PRGC.

9.

N. di A. del P.P.:

a) tutte le N. di A. del P.P. vengono rese coerenti in tutte le sue parti con quelle della Variante al PRGC;

b) l'elenco completo degli elaborati che costituiscono il PP viene riportato nelle N. di A. del PP e nello Schema di Convenzione ex art. 45 della L.R. n. 56/77 e s.m.i. ;

c) non viene richiamata la vigenza del Piano Paesistico Fascia Lago e delle sue prescrizioni eventualmente derivanti in quanto la delimitazione del PP non viene coinvolta dalle aree assoggettate al Piano Paesistico a seguito delle variazioni riduttive introdotte che hanno escluso tutta la parte di proprietà compresa in detto Piano.

Le opere di urbanizzazione primaria previste.

Le opere di urbanizzazione primaria previste rimangono le stesse già individuate in sede di adozione del PP concordate con il Comune ed oggetto degli obblighi convenzionali.

Le uniche variazioni sono le seguenti:

- la loro individuazione esterna alla delimitazione del PP, per quelle parti che non sono comprese nelle aree di proprietà dei proponenti ma del Comune o di altri da acquisire, vengono comunque conservate tra gli obblighi convenzionali ed allegate allo Schema di Convenzione;
- viene aggiunta la previsione di un griglione di raccolta delle acque superficiali trasversale alla viabilità comunale prospiciente la chiesa di San Carlo Borromeo di fronte al sagrato, richiesto in fase di controdeduzioni dal Comune, a seguito di precipitazioni di particolare intensità che hanno evidenziato l'insufficienza dell'attuale sistema di raccolta e smaltimento esistente (la nuova previsione viene segnalata nell'apposita planimetria delle opere di urbanizzazione).

Verifica degli standard a servizi.

A seguito delle variazioni introdotte in ossequio alle osservazioni e proposte della Regione Piemonte in sede di esame, viene eseguita una nuova verifica degli standard urbanistici essendo intervenute variazioni anche nella delimitazione delle aree comprese nel Piano e, fra quelle escluse dalla delimitazione, alcune mantenute tra gli obblighi del proponente (tutta la parte relativa alla viabilità comunale e del sagrato), ed altre invece completamente escluse (vedi aree comprese nel Piano Paesistico della Fascia lago che comprendeva aree destinate a parcheggio pubblico).

La capacità insediativa del Piano (rimasta invariata) è dato dal volume totale previsto diviso il volume/vano di 90 mc: $7.890,00/90 \text{ mc/vano} = 88 \text{ vani teorici}$.

I 90 mc/vano sono assunti in coerenza con lo standard indicato nelle Schede di Normativa del PRGC vigente per le aree residenziali di completamento.

L'intervento quantifica quindi in 88 i vani teorici insediabili che produce un fabbisogno teorico di aree a servizi in base all'art. 21 della L.R. n. 56/77 e s.m.i. rispettivamente di:

- aree per parcheggi pubblici:
88 x 2,5 mq/vano teorico = 220 mq
- aree per spazi pubblici a parco per il gioco e lo sport:
88 x 12,5 mq/vano teorico = 1.100 mq
- totale aree a standard teorici = 1.320 mq

La previsione di aree destinate ad aree a servizi del Piano Particolareggiato a seguito delle variazioni introdotte e descritte nei capitoli precedenti, è la seguente:

- aree per parcheggi pubblici: 633,00 mq
- aree per spazi pubblici a parco per il gioco e lo sport: 370,00 mq
- totale aree a standard teorici = 1.003,00 mq

Standard reali a servizi previsti:

- aree per parcheggi pubblici:
633,00 mq / 88 vani teorici = 7,19 mq/vano
- aree per spazi pubblici a parco per il gioco e lo sport:
370,00 mq / 88 vani teorici = 4,20 mq/vano
- totale aree a standard teorici = 11,39 mq/vano

La differenza di aree a standard 1.320,00 mq (standard teorico) - 1.003,00 mq (standard reale) = 317,00 mq risultano pertanto mancanti rispetto gli standard teorici.

Si consideri altresì che il Piano destina ulteriormente 768,80 mq di aree destinate a percorsi pedonali a lato della viabilità costituiti da marciapiedi alberati di 2,50 ml di larghezza che a rigore non possono essere ricompresi nelle aree verdi in quanto pertinenti alla viabilità ma che certamente costituiscono un elemento di qualificazione della stessa viabilità di grande peso ambientale e funzionale.

Si consideri inoltre che lo standard funzionale del parcheggio pubblico non solo è ampiamente soddisfatto con 7,19 mq/vano teorico ma altresì con il numero dei posti auto negli spazi privati di uso pubblico superiore di oltre 8 stalli al numero delle unità abitative previste dal Piano.

Il Piano Particolareggiato prevede quindi la cessione gratuita di aree di proprietà del proponente da destinare a servizi pubblici ed infrastrutture (che compaiono nel Piano Particolareggiato di esproprio a valore zero), nelle seguenti quantità:

- aree per parcheggi pubblici: 633,00 mq
- aree per spazi pubblici a parco per il gioco e lo sport: 370,00 mq
- aree destinate alla viabilità pubblica esterna (ampliamento della strada pubblica attraverso la cessione di area di proprietà del proponente e formazione strada di accesso ai parcheggi pubblici non conteggiati fra gli standard): 296,95 mq

Verifica degli standard a servizi del Piano Particolareggiato rispetto al PRGC vigente (aggiornato sulla base dei valori riferiti alla CIRT ed ai servizi contenuti nella Variante strutturale n. 6 approvata con DCC n. 21 del 07.06.2013).

Come esposto nel capitolo precedente, il Piano risulta deficitario di 317,00 mq rispetto gli standard teorici di "aree per parcheggi pubblici" e di "aree per spazi pubblici a parco per il gioco e lo sport" sopra quantificati.

Il Piano non reperisce le aree di cui agli standard di cui alle aree per l'istruzione ed alle aree per attrezzature di interesse comune in quanto soddisfatto dal PRGC nel suo complesso la cui verifica è data dai seguenti dati:

- aree per l'istruzione:
88 x 5,00 mq/vano teorico = 440 mq
- aree per attrezzature di interesse comune:
88 x 5,00 mq/vano teorico = 440 mq
- totale: 880 mq.

Dei 1.320 mq di aree teoriche a servizi per parcheggi pubblici ed aree a verde pubblico teoriche necessarie, il PP ne reperisce 1.003 mq con un deficit di 317 mq che verranno monetizzate in sede di Convenzione ex art. 45 L.R. n. 56/77 e s.m.i.

A fronte di una CIRT di 12.214 unità data dal PRGC vigente aggiornato con le ultime varianti, sommando la CIRT del PP di 88 vani teorici, otteniamo una CIRT totale di 12.302 vani teorici.

A dimostrazione dell'assolvimento degli standard complessivi, comprendendo quindi anche il PP con le relative aree a servizi, si riporta il quadro di sintesi delle aree a servizi.

In detto quadro di sintesi le aree a servizi sulla base di una CIRT di 12.214 vani teorici ed un totale di 432.432 mq di aree destinate dal PRGC a servizi, che già porta ad uno standard di 35,40 mq/abitante teorico superiore ai 25,00 mq prescritti dall'art. 21 della L.R. n. 56/77 e s.m.i., la nuova CIRT aggiuntiva e le nuove aree a servizi previste dal PP, porta ad uno standard totale di 33,35 mq/abitante teorico registrando una leggera flessione dello standard di 0,05 mq/ab. Teorico (rimanendo abbondantemente superiore allo standard minimo di 25,00 mq.ab.).

Quadro della dotazione di aree a servizi del PRGC vigente:

	standards	capacità	aree	aree	standard
L.R. 56/77	insediativa	teoriche	reperite	totale	
mq/ab	residenz.	necess. dal			
teorica			P.R.G.C		
mq/ab	unità	mq	mq	mq/ab	
aree per att. scolastiche	5,00	12.214	61.070	13.750	1,13
aree per att. di int. comune	5,00	12.214	61.070	28.604	2,34
aree per spazi pubb.a parco per il gioco e lo sport	12,50	12.214	152.675	174.323	14,27

aree per parchi pubblici	-----	12.214	-----	150.242	12,30
aree per parcheggi pubblici	2,50	12.214	30.535	45.301	3.71
aree a servizio attività industriali produttive	0,00	12.214	-----	20.212	1,65
TOTALE	25,00	12.214	305.350	432.432	35,40

Quadro della dotazione di aree a servizi del PP di Alpiolo e della Variante al PRGC vigente:

	standards standard	capacità	aree	aree	totale aree	
	L.R. 56/77 mq/ab teorica	insediativa residenz.	teoriche necess. dal PP	reperite		totale mq/ab
unità	mq	mq	mq/ab	mq/ab		
aree per att. scolastiche	5,00	12.302	61.510	----	13.750	1,13
aree per att. di int. comune	5,00	12.302	61.510	----	28.604	2,34
aree per spazi pubb. a parco per il gioco e lo sport	12,50	12.302	153.775	370	174.693	14,20
aree per parchi pubblici	-----	12.302	-----	----	150.242	12,30
aree per parcheggi pubblici	2,50	12.302	30.755	633	45.934	3,73
aree a servizio						

attività industriali produttive	0,00	12.302	-----	----	20.212	1,65
TOTALE	25,00	12.302	307.550	1.003	433.435	35,35

Verifica delle aree private interne al lotto da destinare a parcheggio privato.

Il PP, attraverso gli schemi tipologici allegati al Piano, individua una dotazione di aree destinate a parcheggio privato nella misura minima di 1,00 mq ogni 10 mc di costruzione ai sensi della legge n. 122/89.

Detta dotazione è pari a 1371 mq a fonte di un volume previsto dal Piano di mc 7.890,00 e pertanto di uno standard teorico di 789 mq di parcheggi privati.

La specifica verifica viene riportata nell'elaborato Tav. n. 7.1 del Piano particolareggiato.

Adeguamenti del Piano Particolareggiato e della Variante al PRGC alle prescrizioni, indicazioni, suggerimenti e raccomandazioni contenute nell'esito della Verifica preventiva di assoggettabilità al processo di Valutazione Ambientale Strategica nonché delle osservazioni e proposte della Regione di cui alla relazione di esame (rif. Prot. n. 27173-0831/2012, n. 15833-0831/2014 del 7.10.2014, n. 17432/DB0800 del 26.06.2014. Pratica n. B20607).

Vengono riprese le prescrizioni, indicazioni, suggerimenti e raccomandazioni contenute nell'esito della Verifica preventiva di assoggettabilità al processo di Valutazione Ambientale Strategica, nonché le osservazioni e proposte della Regione di cui alla relazione di esame (rif. Prot. n. 27173-0831/2012, n. 15833-0831/2014 del 7.10.2014, n. 17432/DB0800 del 26.06.2014. Pratica n. B20607), per certificare il loro assolvimento nei contenuti del Piano Particolareggiato e della Variante al PRGC.

Prescrizioni, indicazioni e suggerimenti per la redazione del piano particolareggiato e contestuale variante urbanistica (testo integrale del parere regionale):

- *si richiede di verificare se parte dell'intervento ricade all'interno della perimetrazione del Piano Paesistico, provvedendo se del caso a conformarsi alle normative in esso contenute:*
 - . la parte marginale dell'area compresa nella delimitazione del Piano Particolareggiato è ricompresa nel Piano Paesistico della fascia lago viene totalmente stralciata dal PP.
- *in merito alla distribuzione delle volumetrie sui lotti e alle scelte compositive si richiama la necessità di pervenire ad disegno urbanistico ed a scelte*

tipologiche e costruttive in sintonia con i caratteri ambientali e paesaggistici della zona interessata dall'intervento, come specificato al precedente punto 3 (aspetti ambientali e paesaggistici dell'ambito interessato):

- . Vedasi le considerazioni sviluppate nel capitolo della presente Relazione "Elementi considerati dal Piano Particolareggiato e dalla Variante per un migliore inserimento ambientale delle nuove previsioni urbanistiche", nonché quelle contenute nelle presenti controdeduzioni, con particolare riferimento ai caratteri tipologici degli edifici previsti in relazione agli elementi fondamentali dell'ambiente in oggetto.
- *si richiamano inoltre le prescrizioni formulate dalle autorità ambientali consultate in sede di conferenza (cfr. paragrafo 4 e note agli atti dell'Amministrazione comunale):*
 - . Vedasi le considerazioni sviluppate nel capitolo della presente Relazione "Elementi considerati dal Piano Particolareggiato e dalla Variante per un migliore inserimento ambientale delle nuove previsioni urbanistiche", nonché quelle contenute nelle presenti controdeduzioni, con particolare riferimento ai caratteri tipologici degli edifici previsti in relazione agli elementi fondamentali dell'ambiente in oggetto.
- *il P.P. dovrà garantire il mantenimento delle caratteristiche tipiche dei luoghi con un inserimento ambientale di mitigazione tale da limitare la percezione dell'edificato dalla strada e dal cimitero:*
 - . Vedasi le considerazioni sopra richiamate nonché la modifica introdotta con l'abbassamento generale dell'edificio di un'altezza media di ml 1,00;
 - . vedi Art. 11 delle N. di A. del P.P. prima parte prescrizioni edilizie.
- *il progetto dovrà prevedere la realizzazione di sistemi di raccolta delle acque piovane per l'irrigazione di aree verdi o giardini.*
 - . vedi Art. 11 delle N. di A. del P.P. alla voce "contenimento consumi idrici".

Indicazioni e raccomandazioni da considerare nell'ambito dello sviluppo della fase progettuale degli interventi (testo integrale del parere regionale).

Si richiamano inoltre le prescrizioni formulate dalle autorità ambientali consultate in sede di conferenza (cfr. paragrafo 4 e note agli atti dell'Amministrazione comunale).

Si raccomanda di utilizzare, per quanto possibile, tecniche progettuali orientate verso criteri di sostenibilità energetica ed ambientale e che tendano:

- *all'ottimizzazione dello sfruttamento della luce naturale ai fini del risparmio energetico e del confort visivo, come ad esempio, sistemi di conduzione della luce e/o superfici trasparenti;*
 - . vedi Art. 11 delle N. di A. del P.P alla voce "illuminazione naturale" nonché l'adesione alla richiesta di portare il livello del Protocollo Itaca a 3,00.
- *a favorire l'impiego di materiali riciclati/o di recupero per diminuire il consumo di nuove risorse;*
 - . vedi Art. 11 delle N. di A. del P.P alla voce "materiali da fonti rinnovabili" ed alla voce "altri accorgimenti" nonché l'adesione alla richiesta di portare il livello del Protocollo Itaca a 3,00.
- *ad evitare l'impiego di combustibili fossili (ad es. gasolio, carbone, metano) prevedendo l'utilizzo di tali fonti alternative, si deve prevedere l'utilizzo di combustibili come il metano che rilasciano una quantità di CO2 inferiore rispetto agli altri combustibili di origine fossile. Laddove invece vengano*

utilizzati sistemi fotovoltaici, dovranno essere schermati ed integrati nel complesso architettonico;

. vedi Art. 11 delle N. di A. del P.P alla voce "impianto termico, produzione acqua calda sanitaria, soddisfacimento energia elettrica" nonché l'adesione alla richiesta di portare il livello del Protocollo Itaca a 3,00.

- *a prevedere in presenza di più nuclei abitativi la dotazione di impianti termici centralizzati in grado di consentire la termoregolazione e la contabilizzazione del calore per ogni singola unità abitativa;*

. vedi Art. 11 delle N. di A. del P.P alla voce "impianto termico, produzione acqua calda sanitaria, soddisfacimento energia elettrica" nonché l'adesione alla richiesta di portare il livello del Protocollo Itaca a 3,00.

- *ad adottare, secondo un principio di cautela per una maggiore tutela del cittadino e considerata la presenza sia di aree produttive ed artigianali in un raggio di 500 metri dall'area oggetto di variante che dell'azienda denominata "Cromature L.C. S.r.l.", i criteri dettati dalla tabella 3a del decreto ministeriale del 09.05.2001 "Requisiti minimi di sicurezza in materia di pianificazione urbanistica e territoriale per le zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante".*

. il Comune ha determinato le aree di danno e quindi la classe di probabilità degli eventi di cui alla tab. 3a del D.M. 9.05.2011;

Nelle fasi di cantiere dovranno essere rispettate le seguenti indicazioni:

- *il sollevamento e la diffusione di polveri dovrà essere limitato mediante periodiche bagnature delle aree di lavoro;*

. vedi Art. 11 delle N. di A. del P.P alla voce "fasi di cantiere" nonché l'adesione alla richiesta di portare il livello del Protocollo Itaca a 3,00.

- *particolare attenzione dovrà inoltre essere posta al rispetto delle normative vigenti in materia di impatto acustico, riducendo il rumore al minimo tecnologicamente possibile;*

. vedi Art. 11 delle N. di A. del P.P alla voce "fasi di cantiere" nonché l'adesione alla richiesta di portare il livello del Protocollo Itaca a 3,00.

- *al fine di tutelare suolo e sottosuolo a fronte di sversamenti accidentali di sostanze pericolose per l'ambiente, si ritiene opportuno dotare il cantiere di idonei sistemi tecnologici e di adeguate procedure operative di intervento al verificarsi dell'emergenza; lo stoccaggio di sostanze pericolose per l'ambiente e le operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria dei mezzi di cantiere dovranno essere effettuati garantendo tutte le condizioni di sicurezza per i lavoratori e per l'ambiente. Inoltre dovrà essere garantita l'idonea procedura di raccolta e smaltimento rifiuti prodotti, secondo le normative vigenti;*

. vedi Art. 11 delle N. di A. del P.P alla voce "fasi di cantiere" nonché l'adesione alla richiesta di portare il livello del Protocollo Itaca a 3,00.

- *in fase di dismissione dell'attività produttiva preesistente nell'area oggetto dell'intervento, dovrà essere valutata la presenza di evidenze di contaminazione delle matrici ambientali. Nel qual caso si dovrà procedere secondo quanto previsto dalla normativa (art. 242 del D.lgs. 152/2006 e s.m.i.).*

. vedi Art. 11 delle N. di A. del P.P alla voce "caratterizzazione dei terreni da scavo nell'area in oggetto";

Ai fini della pubblicità della decisione , in ottemperanza delle indicazioni della DGR n. 12-8931 del 9.06.2008, s richiede, infine, all'Amministrazione comunale di citare espressamente nell'ambito del provvedimento di adozione del Piano Particolareggiato e contestuale Variante al PRG, il processo e gli esiti della verifica preventiva di assoggettabilità alla Vas, riservando, inoltre, all'interno degli atti oggetto di pubblicazione, ai sensi della l.r. 56/77 e s.m.i., una parte che illustri i contenuti le motivazioni dell'esclusione, nonché le raccomandazioni sopra riportate, dando atto di averne recepito i contenuti.

. All'interno del provvedimento di adozione del Piano Particolareggiato e contestuale Variante al PRG sono citati espressamente il processo e gli esiti della verifica preventiva di assoggettabilità alla Vas, riservando all'interno degli atti oggetto di pubblicazione, ai sensi della L.R. 56/77 e s.m.i., una parte che illustri i contenuti le motivazioni dell'esclusione, nonché le raccomandazioni dando atto di averne recepito i contenuti.

SCHEMA QUANTITATIVA DEI DATI DI PIANO

Dati riferiti all'area compresa nella delimitazione del Piano Particolareggiato.

	Adottato	Modificato dalle controdeduzioni alle osservazioni della Regione
Superficie Territoriale:	1,0376 ha	0,6100 Ha
Superficie destinata a viabilità carraia:	1.975,00 mq	271,40 mq
Superficie destinata a percorsi pedonali:	1.420,00mq	25,50 mq
Superficie destinata a verde pubblico:	412,00 mq	370,00 mq
Superficie destinata a parcheggio pubblico:	758,00 mq	633,00 mq
Superficie fondiaria:	5.811,00 mq	4.800,70 mq
Volume residenziale previsto:	7.890,00 mc	7.890,00 mc
Superficie coperta:	1.820,00 mq	1.103,00 mq
Densità territoriale:	7.604,08 mc/ha	12.934,42 mc/ha
Densità fondiaria:	1,35 mc/mq	1,64 mc/mq
Rapporto di copertura:	1/3	1/3
Vani teorici insediabili: (volume/90 mc/vano)	88	88
Standard aree destinate a parcheggi pubblici:	8,61 mq/vano	7,19 mq/vano
Standard aree destinate a verde pubblico:	4,68 mq/vano	4,20 mq/vano

Dati riferiti all'area esterna alla delimitazione del Piano Particolareggiato ma compresa negli obblighi convenzionali per la realizzazione di opere di urbanizzazione (riqualificazione viabilità comunale antistante l'area di intervento, formazione marciapiedi e riqualificazione sagrato della chiesa di San Carlo Borromeo).

Superficie destinata a viabilità carraia, marciapiedi e sagrato della chiesa: **3.124 mq**

SITUAZIONE STATO DI FATTO

Superficie fondiaria:	5.630 mq
Superficie coperta esistente:	1.408 mq
Rapporto di copertura esistente;	25,00%
Volume esistente:	8.451 mc
Densità fondiaria esistente	1,50 mc/mq

**TESTO DELLE N. DI A. DEL PRGC MODIFICATE A SEGUITO
DELL'ACCOGLIMENTO DELLE OESSERVAZIONI E PROPOSTE
CONTENUTE NELLA RELAZIONE DI ESAME rif. Prot. n. 27173-
0831/2012, n. 15833-0831/2014 del 7.10.2014, n. 17432/DB0800
del 26.06.2014**

Pratica n. B20607

IN GRASSETTO LE PARTI AGGIUNTE

IN CORSIVO LE PARTI ELIMINATE

ART. 45 - NORME PER GLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO RC

Rappresenta l'insediamento abitativo urbano all'interno delle zone di recente edificazione con le aree annesse, la cui edificazione prevista dal P.R.G. non comporta dotazioni infrastrutturali maggiori di quelle necessarie alla definitiva urbanizzazione della parte del tessuto edificato in cui ricadono.

Prescrizioni

Le aree di insediamento edilizio urbano di completamento sono adibite agli usi abitativi e complementari, volti a soddisfare gli afferenti fabbisogni della popolazione residente nel territorio comunale, con nuove costruzioni di completamento.

A. Destinazioni d'uso.

1 - Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti con consistenza quantitativa minimo: 70% del volume .

r : residenza di tipo generale

s : servizi pubblici

t : attività direzionali , commerciali al dettaglio (unità di vicinato e medie strutture di vendita) nel rispetto della tabella delle compatibilità territoriali dello sviluppo delle attività commerciali , ricettive, ricreative

2 - Sono considerate compatibili , con consistenza quantitativa massimo : 30% del volume .

g : attività di interesse generale

p4: attività artigianale di produzione piccolo locale e di servizi o, non nocive, non rumorose ne' moleste

3 - Sono consentiti cambiamenti di destinazione d' uso tra quelli ammessi , nei limiti degli specifici piani di settore per quelli non residenziali .

B. Tipologia di intervento.

1- Gli interventi avranno carattere di :

manutenzione ordinaria e straordinaria , restauro e risanamento conservativo,ristrutturazione edilizia, ampliamento e sopraelevazione, completamento, demolizione e ricostruzione, nuova costruzione, ricomposizione ambientale.

C. Consistenza quantitativa

1- Conferma della consistenza edilizia alla data di adozione del P.R.G.,per edifici con volumetrie superiori all'indice dell'area.

2- Nuova edificazione con i seguenti indici:

a- densità fondiaria 1 mc/mq.;

b - rapporto di copertura 30%.

c- numero piani fuori terra 3;

d- altezza massima di edificazione fuori terra m. 11.00;

e- distanze tra fabbricati : in aderenza o a m. 10, 00 o ribaltamento tra fronti finestrate;

- f- distanze dai confini del lotto non inferiore a m.5,00 ove non in aderenza;
- g- distanza dalla strada ml. 6,00.

- 3- Interventi del Comune o di altri Enti Pubblici per la realizzazione di servizi di interesse generale .
- 4- Costruzione di bassi fabbricati accessori entro i limiti del rapporto di copertura, anche in aderenza ovvero anche a confine secondo l'art. 6.

D. Assetto qualitativo.

Assetto qualitativo compatibile con le preesistenze.

Caratteri funzionali:

- 1- Assetto tipologico di edifici abitativi unifamiliari o plurifamiliari ;
 - 2- Assetto tipologico di edifici per attività direzionali, per il commercio, per attrezzature ricettive;
 - 3- I locali destinati ad attività terziarie distributive commerciali al dettaglio (unità di vicinato e medie strutture di vendita) non possono superare i limiti dimensionali dati dalla tabella delle compatibilità territoriali dello sviluppo,
 - 4- Assetto tipologico di edifici ed impianti per servizi pubblici di qualsiasi genere;
 - 5- Assetto tipologico per edifici per usi sociali e culturale;
 - 6- Aree tipologicamente complementari agli usi abitativi, agli usi produttivi e terziari ammessi, agli usi sociali e per il tempo libero.
- Caratteri formali e materiali:
- 7- Gli interventi eventualmente subordinati alla preventiva formazione di S. U.E. , devono tendere alla realizzazione di un " luogo urbano", ambientalmente definito, per le aree interessate, con particolare attenzione all'inserimento ed alla connessione funzionale in rapporto al preesistente circostante.
 - 8- Per l'installazione di serbatoi per gas, nelle aree interne alla zona di tutela della fascia lago , vedasi punto D6 dell 'art. 42.

Condizioni

L 'Amministrazione Comunale, con specifiche Deliberazioni Consiliari ove non definito dal P.R.G., ai sensi dell'art. 32 L.R.U., potrà delimitare le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi.

Per gli immobili compresi negli ambiti di S.U.E. , fino all' approvazione degli Strumenti Urbanistici Esecutivi , sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Per le attività commerciali debbono essere individuate le aree a parcheggio in conformità a quanto prescritto dall'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. e dall'art. 25 della DCR n. 563-13414 del 29.10.1999

Negli interventi di nuova costruzione deve essere destinata a parcheggio privato un'area pari a mq. 1,00 ogni mc.10,00 costruiti. Tale area deve essere ricavata nel lotto in cui sorge la costruzione e fuori dalla sede stradale. Oltre alle superfici di cui sopra, occorre prevedere e predisporre aree a parcheggio privato :

- a) almeno mq. 40 per ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento, nel caso di nuovi insediamenti commerciali e direzionali;
- b) almeno mq.20 per ogni 3 letti in alberghi e pensioni o simili;
- c) almeno mq. 20 per ogni 5 persone riferiti al prevedibile numero massimo di utenti nello stesso momento, in cinematografi, teatri, sale per mostre, pubblico spettacolo, discoteche, attrezzature sportive, ecc.

In sede di S.U.E. le aree a parcheggio pertinenti gli edifici previsti possono essere concentrate in appositi spazi aperti o chiusi, purché ne sia assicurato il pubblico accesso.

In ogni caso le aree a parcheggio privato di cui ai precedenti commi , si intendono aggiuntive rispetto allo standard pubblico e non possono essere computate come tale, ferma restando , quindi, la necessità di prevedere la dotazione per servizi pubblici di cui ai punti 2 e 3 del punto 9 .

Alberature e verde privato.

Negli interventi edificativi di nuova costruzione nelle aree di completamento e di nuovo impianto e' fatto obbligo di destinare, sistemare e mantenere a verde privato almeno il 30% dell' area libera del lotto fabbricabile.

Vincoli

L'attuazione delle previsioni di P.R.G., di cui al presente articolo, è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela culturale specificati ai punti 1.1 e 1.2, di tutela ecologica specificati al punto 2.3. e di tutela funzionale di cui ai punti 3.1. e 3.2., tutti dell' articolo 24 delle presenti norme.

Per la viabilità urbana nelle aree di completamento, fatti salvi gli allineamenti in atto che il Comune intende far rispettare, l'allineamento degli edifici sulle strade non sarà inferiore a m. 6,00.

In caso di costruzione di edifici il Comune potrà imporre la rettificazione di allineamenti tortuosi come specificato nell'art. 7 delle presenti norme.

Gli interventi da attuarsi sui lotti individuati nell'Elab. 6c "Schede geologico tecniche relative alle aree di nuovo insediamento o di opere di particolare importanza" sono ammessi nel rispetto dei seguenti parametri e limitazioni:

- Lotto 1B numero di piani fuori terra 2 (due) = H max mt 7,50
obbligo di edificazione sulla parte pianeggiante del lotto, libero da bosco
obbligo di mantenimento dello stato dei luoghi interessati dalla presenza di bosco in naturalità;
- Lotto 6A numero di piani fuori terra 2 (due) = H max mt 7,50;
densità fondiaria = 0,80 mc/mq
- Lotto 6C numero di piani fuori terra 2 (due) = H max mt 7,50
obbligo di edificazione sulla parte pianeggiante del lotto
- Lotto 5B preliminarmente all'approvazione del PECO il comune è tenuto redigere uno

studio agronomico-forestale finalizzato ad individuare le porzioni di territorio sulle quali sono presenti alberature di pregio ovvero alberature assolvienti a funzioni di salubrità ambientale di difesa dei terreni; per tali porzioni si prescrive che all'interno del PECO vengano mantenute ad destinazione pubblica con funzione di quinta arborea e di mitigazione di impatto ambientale tra edificato e terreno agricolo circostante.

Detto studio dovrà preventivamente essere valutato dagli uffici competenti in materia.

L'attuazione degli interventi residenziali di completamento compresi nel Piano Particolareggiato in località Alpiolo sono normati dalle specifiche Norme di Attuazione facenti parte del Piano stesso e dalla specifica Scheda di normativa (P.P. n. 1).

Le norme del Piano Particolareggiato in contrasto con le norme del presente articolo prevalgono comunque.

Per tutto ciò che non risulta normato dal Piano citato si deve fare riferimento a quelle contenute nel presente articolo.

**TESTO DELLE N. DI A. DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO
MODIFICATE A SEGUITO DELL'ACCOGLIMENTO DELLE
OESSERVAZIONI E PROPOSTE CONTENUTE NELLA
RELAZIONE DI ESAME rif. Prot. n. 27173-0831/2012, n.
15833-0831/2014 del 7.10.2014, n. 17432/DB0800 del
26.06.2014**

Pratica n. B20607

IN GRASSETTO LE PARTI AGGIUNTE

IN CORSIVO LE PARTI ELIMINATE

Articolo 1 - Norme Generali e di salvaguardia.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 13 della legge 17.08.1942 n. 1150 ed ai sensi del 6° comma dell'art. 40 della L.R. n. 56/77 e s.m.i., la porzione del territorio comunale di San Maurizio d'Opaglio compresa nel Piano Particolareggiato (P.P.) in località Alpiolo è soggetta alle disposizioni contenute nel sopra citato art. 13 della legge n. 1150/1942 nonché degli artt. n. 38, 39, 40 delle L.R. n. 56/77 e s.m.i. e alle prescrizioni specificate negli elaborati grafici che compongono il P.P. stesso; è soggetta inoltre a tutte le altre regolamentazioni in vigore nel Comune di San Maurizio d'Opaglio al momento della presentazione dei relativi permessi di costruire e delle opere previste nel Piano.

Il Comune di San Maurizio d'Opaglio è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con D.G.R. n. 74/18870 del 9.02.88.

Il PPR, adottato con D.G.R. n. 53-11975 del 4.8.2009, ha attivato le misure di salvaguardia previste dall'art. 143, comma 9, del D.Lsg. n. 42/2004 e pertanto non sono consentiti sugli immobili e sulle aree tutelate ai sensi dell'art. 134 del D.Lgs. n. 42/2004 interventi in contrasto con le prescrizioni degli articoli 13, 14, 16, 18, 26, 33 delle NTA del PPR.

Articolo 4 - Opere di urbanizzazione previste

Le opere di urbanizzazione primaria previste dal Piano Particolareggiato sono:

- formazione di marciapiedi di sezione e larghezza variabile lungo la strada comunale prospiciente fino alla strada del vallone;
- formazione di percorso pedonale di raccordo fra il nuovo sagrato e l'area destinata a verde pubblico;
- formazione di viabilità veicolare e pedonale interna al P.P. e raccordo con la viabilità esistente,;
- riqualificazione del sagrato della chiesa di San Carlo (piazza passante);
- formazione di attraversamenti pedonali attrezzati;
- integrazione della rete d'illuminazione pubblica attraverso la posa di punti luce di tipo pedonale e stradale;

- formazione di rete di acquedotto interno al P.P. collegato al sistema della rete comunale;
- rifacimento della rete di raccolta delle acque meteoriche collegate al sistema della rete comunale sulla strada del vallone;
- formazione rete di smaltimento acque nere collegato con la rete esistente in prossimità della frazione di Alpiolo;
- formazione di aree a parcheggio privato di uso pubblico lungo la viabilità interna;
- formazione di area verde pubblico attrezzato;
- formazione di reti tecnologiche per telefono energia elettrica e distribuzione gas.

I proponenti si impegnano alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria previste dal P.P., a loro cura e spese, **sebbene alcune di esse siano esterne alla delimitazione del medesimo P.P. ma contermini all'area di Piano**.

In ogni caso il costo sostenuto dai soggetti attuatori del P.P. per la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione primaria non potrà essere inferiore alle tariffe dei contributi sugli oneri di urbanizzazione stabiliti dalla apposta Deliberazione in materia di contributi sugli oneri di urbanizzazione.

Articolo 9 - Superfici volumi, densità fondiaria, altezze massime, superficie coperta

Nella scheda seguente sono indicati:

- il volume massimo edificabile;
- la superficie coperta;
- la superficie fondiaria;
- l'altezza massima misurata con i criteri contenuti nelle N. di A. del P.R.G.C. vigente.

Assumono carattere indicativo nella esecuzione degli interventi i seguenti elementi:

- gli allineamenti dei fronti opposti a quelli stradali;
- il tipo di copertura;
- le modalità di accesso al piano interrato;
- l'organizzazione interna degli schemi tipologici;
- gli aspetti architettonici e compositivi quali l'organizzazione delle facciate, la composizione volumetrica dell'edificio, la campitura delle aperture, ecc;
- i materiali dei paramenti esterni:

Assumono carattere prescrittivo nella esecuzione dell'intervento i seguenti elementi:

- l'ingresso generale all'area e al parcheggio privato di uso pubblico;
- le quantità complessive dei parcheggi privati d'uso pubblico e delle aree verdi;
- le opere di urbanizzazione primaria previste;
- le recinzioni delle aree private e delle aree condominiali realizzate esclusivamente con siepi di altezza massima di 200 cm. con eventuale rete interna e cancelletti di pari altezza e cordoli di contenimento delle

pavimentazioni in cls. prefabbricato o gettato in opera con altezza massima di cm.30;

- le piantumazioni e le sistemazioni a verde delle aree condominiali e pubbliche;
- lo schema distributivo degli edifici interni all'area.

Costituiscono limiti massimi non superabili i seguenti elementi normativi:

- il volume massimo ammesso: mc 7.890,00
- la densità fondiaria complessiva; **1,64 mc/mq**
- rapporto di copertura massimo: 1/3
- superficie coperta massima: mq 1.600,00
- l'altezza massima misurata con i criteri contenuti nelle N. di A. del P.R.G.C. vigente: 3 livelli residenziali per un'altezza complessiva di ml 11,00 con l'ultimo piano mansardato.

- Indici e valori quantitativi di progetto della Scheda di Normativa:
Uf - Indice di utilizzazione fondiaria **mq./mq 0,54**
Ut - Indice di utilizzazione territoriale. **mc./ha 4.311.47**
Df - Densità fondiaria.. **mc./mq. 1,64**
Dt - Densità territoriale. **mc./ha 12.934,42**
Sl - Superficie lorda residenziale realizzabile mq. 2.630
Sl - Superficie lorda extraresidenziale realizzabile mq. /
Sl - Totale. mq. 2.630
Volume totale. mc. 7.890

Articolo 11 – Prescrizioni edilizie per un migliore inserimento ambientale –
Tipologie costruttive degli edifici e dei materiali.

- I riferimenti architettonici e formali sono costituiti dalle tipologie locali riscontrate in fase di analisi che, saranno reinterpretate nel rispetto dei volumi, dei materiali e dei colori, definendo involucri edilizi compenetranti, articolati su tre livelli fuori terra, di cui l'ultimo mansardato coperto da falde con sporti poggianti sulle tessiture di loggiati arcati o di piedritti a pilastro reggenti gli impalcati lignei.
- L'organizzazione mocrourbanistica dell'insediamento interpreta l'architettura spontanea tradizionale dei nuclei urbani a corte aperta.
- La tinteggiatura degli edifici dovrà riprendere i colori tradizionali naturali delle terre strettamente legati ai materiali edilizi impiegati.
- La struttura portante degli edifici sarà costituita da un telaio in c.a. realizzato con l'impiego di un sistema di fondazioni, murature di elevazione, pilastri e travi sui quali poggieranno gli elementi di solaio a coibentazione termica del tipo "Plastbau metal".
- Le murature di tamponamento degli involucri edilizi saranno costituite da blocchi forati di laterizio porizzato con isolamento di tipo a cappotto e tutti gli intonachi saranno del tipo premiscelato senza stabilitura.
- Le coperture a tetto saranno costituite da grossa e media orditura lignea su cui poggieranno assiti, barriera al vapore, isolanti termici, listellature, guaine, controlistellature e manti di copertura alternativamente costituiti da lastre di pietra posate con tecnica locale e coppi canale di cotto.
- Tutte le lattonerie saranno in rame.

- I serramenti esterni saranno realizzati in legno lamellare di pino tinto dotati di vetri camera a classificazione energetica e protetti da persiane all'italiana.
- Le soglie, i davanzali e le mensole reggenti i balconi saranno in beola con finitura fiammata.
- I parapetti dei loggiati e dei balconi, realizzati in ferro e protetti da smalti ferromicacei, si alterneranno con fogge diverse.
- Le tinteggiature a calce dei fronti esterni degli edifici presenteranno fondi e decori la cui tavolozza cromatica e' desunta dal repertorio epocale locale.
- Le pavimentazioni dei percorsi pedonali interni all'ambito saranno realizzati con l'impiego di acciottolati e lastre di pietra.

Gli interventi edilizi dovranno essere caratterizzati da buone prestazioni energetiche al fine di garantire il migliore inserimento ambientale conformemente alle prescrizioni del D.L. 311/2006 ed alla D.C.R. 11 gennaio 2007, n. 98-1247 e s.m.i..

In riferimento al Protocollo ITACA gli interventi dovranno posizionarsi ad un livello prestazionale minimo pari **2,5 3,0**.

Specificamente gli elementi edilizi prestazionali dell'edificio dal punto di vista della sostenibilità ambientale saranno i seguenti:

- con riferimento alla Zona Climatica "E" a cui appartiene il Comune di S. Maurizio d'Opaglio in base al D.P.R. 26 agosto 1993, n. 412 e s.m.i., con un valore gradi giorno (GG) pari a 2789, ai contenuti nell'Allegato "C" del Dlgs 192/2005 modificato dal D.lgs 311/2006, nonché in riferimento alla D.C.R. 11 gennaio 2007, n. 98-1247 e s.m.i., l'edificio dovrà garantire l'indice di prestazione energetica (punto 1.1), la trasmittanza termica delle strutture opache verticali (punto 2), la trasmittanza termica delle strutture opache orizzontali o inclinate (punto 3), la trasmittanza termica delle chiusure trasparenti (punto 4), il rendimento globale medio stagionale dell'impianto termico (punto 4); i valori di riferimento dovranno essere quelli della D.C.R. 11 gennaio 2007, n. 98-1247 e s.m.i.;
- impianto termico, produzione acqua calda sanitaria, soddisfacimento fabbisogno energia elettrica:
 - . impianto termico centralizzato per tutte le unità abitative di ogni singolo lotto o dell'intero PP con contabilizzazione individuale (D.C.R. 11 gennaio 2007, n. 98-1247 e s.m.i.);
 - . valutazione dell'utilizzo di impianti termici con l'utilizzo di geotermia;
 - . utilizzo di impianti termici per irraggiamento a bassa temperatura (pannelli radianti a pavimento) con sensore di gestione in grado di garantire un range di $\pm 3^\circ$ rispetto la temperatura di dominio la scelta individuale; classe di rendimento della caldaia 5 stelle;
 - . impianto solare per la produzione di acqua calda sanitaria capace di soddisfare il fabbisogno annuo procapite del 60% (D.C.R. 11 gennaio 2007, n. 98-1247 e s.m.i.);
 - . previsione di utilizzo di fonti rinnovabili per la produzione di energia elettrica (valore minimo 1,00 kW per unità abitativa con pannelli fotovoltaici ai sensi della legge n. 244 del 24.12.2007 e s.m.i. che ha modificato l'art. 4 del D.P.R. n. 380/2001);

rifiuti solidi:

- organizzazione negli alloggi e nelle aree condominiali o in aree pubbliche di idonei spazi per la raccolta differenziata;
- valutazione per un sistema di raccolta condominiale dell'organico;

materiali da fonti rinnovabili:

- preferenza a materiali da costruzione di origine vegetale;

controllo radiazione solare:

- valutazione di utilizzo di schermature orizzontali nelle aperture finestrate a sud;
- schermature esterne con alberature di alto fusto a foglia caduca lungo il lato sud dei lotti;

inerzia termica:

- impiego di murature "pesanti" di involucro caratterizzate da una elevata capacità termica ed una bassa conduttività termica;

illuminazione naturale:

- impiego di vetri selettivi: alta trasmissione luminosa, basso fattore solare e bassa trasmittanza termica
- facciate interne con colori chiari;
- colori delle pareti interne chiari;

contenimento consumi idrici:

- impianto di recupero in vasche delle acque piovane ed accumulo in vasche per il loro utilizzo ad usi irrigui, lavaggi con uno stoccaggio minimo di 2 mc per ogni unità abitativa se condominiale o 4,00 mc se individuale;
- dispersione in falda del troppo pieno dei serbatoi di accumulo delle acque superficiali e della rete di raccolta delle acque piovane;
- cassette di cacciata dei WC dotati di comando di scarico differenziato;
- aeratori per i rubinetti;

altri accorgimenti:

- utilizzo generalizzato di lampade di illuminazione a basso consumo in tutte le parti comuni e private e con corpi illuminanti ad alta efficienza;
- prioritario recupero del materiale di scavo e sua riorganizzazione nelle aree verdi all'interno del Piano e/o del lotto assegnato;
- piantumazioni con alberi di alto fusto (sempreverdi quelli posizionati lungo la strada comunale o in posizioni tali da costituire un diaframma fra le nuove abitazioni e la strada medesima a fini di contenimento acustico ed a foglia caduca quelli a protezione delle abitazioni).

fasi di cantiere:

- nelle fasi di scavo dovranno essere attivate periodiche bagnature per evitare e limitare il sollevamento e diffusione di polveri;
- per il minore impatto acustico delle lavorazioni, ridurre il rumore al minimo tecnologicamente possibile utilizzando attrezzature a norma e dotate di sistemi di insonorizzazione;
- dotare il cantiere di idonei sistemi tecnologici e di adeguate procedure operative di intervento al verificarsi di sversamenti nel suolo di sostanze nocive o inquinanti;
- lo stoccaggio di sostanze pericolose per l'ambiente e le operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria dei mezzi di cantiere dovranno essere effettuati garantendo tutte le condizioni di sicurezza per i lavoratori e l'ambiente;
- dotare il cantiere di idonee aree di stoccaggio e raccolta differenziata dei prodotti di scarto delle lavorazioni edili;

caratterizzazione dei terreni da scavo nell'area in oggetto:

- caratterizzazione dei terreni da scavo nell'area in oggetto, di prevista trasformazione destinazione urbanistica, in ottemperanza a quanto previsto dal

D.Lgs n. 152/06 recante "Norme in materia ambientale", così come modificato dal D.Lgs n. 4 del 16/01/08 con la seguente metodologia di lavoro:

. individuare planimetricamente, sulla base della proposta progettuale, le aree oggetto di interesse e stimare, sulle medesime aree, i presumibili volumi di scavo;

. individuare, sulla base del pregresso e dell'attuale utilizzo dell'area, le potenziali fonti di contaminazione del sottosuolo, con riferimento a tipologia e collocazione delle stesse;

. predisporre una maglia di pozzetti di indagine distribuiti uniformemente nell'area o sulla base di evidenze di terreno e/o segnalazioni, con osservazione diretta della stratigrafia;

. prelevare, in ciascun pozzetto di indagine, 2 campioni di terreno, indicativamente a -1 e -2 m dal p.c. (o comunque in relazione alle profondità di scavo previste dall'idea progettuale);

. sottoporre ciascun campione ad analisi chimiche presso laboratorio specializzato, per relativa valutazione delle concentrazioni di sostanze inquinanti, con riferimento alla Parte quarta, Titolo V, All.5, Tab1 del D.Lgs. n.152/2006 (es. test analitici per determinazione metalli pesanti, idrocarburi, ecc), e in relazione all'utilizzo previsto per l'area;

. fornire, sulla base dei risultati delle analisi, indicazioni circa i possibili utilizzi e reimpieghi dei materiali scavati, nonché la necessità, anche parziale, di loro eventuali trattamenti o conferimento in area/impianto autorizzato;

. i risultati delle indagini svolte e delle conseguenti valutazioni saranno riportati in apposita relazione illustrativa finale, comprensiva di elaborati scritto grafici e documentazione fotografica.

SCHEDA DI NORMATIVA DI P.R.G.C. ADOTTATA

COMUNE DI SAN MAURIZIO D'OPAGLIO

AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO

RC 2

STRUMENTO URBANISTICO

PIANO PARTICOLAREGGIATO IN LOCALITA' ALPIOLO

PP2

Art. n° 45 delle Norme di Attuazione

St - Superficie territoriale	ha	1,0376
Aree per servizi sociali ed attrezzature pubbliche	mq.	4.565
Sf - Superficie fondiaria	mq.	5.811,00
Uf - Indice di utilizzazione fondiaria	mq./mq.	0,45
Ut - Indice di utilizzazione territoriale	mc./ha	2.534
Df - Densità fondiaria.	mc./mq.	1,35
Dt - Densità territoriale	mc./ha	7.604,08

Sl - Superficie lorda residenziale realizzabile	mq.	2.630
Sl - Superficie lorda extraresidenziale realizzabile	mq.	-
Sl - Totale	mq.	2.630
Volume totale	mc.	7.890

Capacità insediativa residenziale teorica = ----- = ----- = 88	Sl. res	2.630
	30	30

Aree per servizi sociali ed attrezzature pubbliche

Parcheggi pubblici	mq.	758,00
Verde pubblico	mq.	412

Tipologia = case in linea o a schiera mono-bifamiliare, case plurifamiliari.

MODIFICHE ALLA SCHEDA DI NORMATIVA DI P.R.G.C.

**INCORSIVO LE ELIMINE
 IN GRASSETTO LE AGGIUNTE**

COMUNE DI SAN MAURIZIO D'OPAGLIO

AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO RC 2

STRUMENTO URBANISTICO
 PIANO PARTICOLAREGGIATO IN LOCALITA' ALPIOLO PP2

Art. n° 45 delle Norme di Attuazione

St - Superficie territoriale ha 1,0376 **0,6100**
 Aree per servizi sociali ed attrezzature pubbliche mq. 4.565 **1.299,30**
 Sf - Superficie fondiariamq. 5.811,00 **4.800,70**

Uf - Indice di utilizzazione fondiaria mq./mq. 0,45 **0,54**
 Ut - Indice di utilizzazione territoriale mc./ha 2.534 **4.311,47**
 Df - Densità fondiaria. mc./mq. 1,35 **1,64**
 Dt - Densità territoriale mc./ha 7.604,08 **12.934,42**

Sl - Superficie lorda residenziale realizzabilemq. 2.630
 Sl - Superficie lorda extraresidenziale realizzabilemq. -
 Sl - Totale mq. 2.630
 Volume totale mc. 7.890

Capacità insediativa residenziale teorica = $\frac{Sl. Res\ 2.630}{30} = 88$

Aree per servizi sociali ed attrezzature pubbliche

Parcheggi pubblici mq. 758,00 **633,00**
 Verde pubblico mq. 412 **370,00**

Tipologia = case in linea o a schiera mono-bifamiliare, case plurifamiliari.

SCHEDA DI NORMATIVA DI P.R.G.C. MODIFICATA

COMUNE DI SAN MAURIZIO D'OPAGLIO

AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO

RC 2

STRUMENTO URBANISTICO
 PIANO PARTICOLAREGGIATO IN LOCALITA' ALPIOLO

PP2

Art. n° 45 delle Norme di Attuazione

St - Superficie territoriale	ha	0,6100
Aree per servizi sociali ed attrezzature pubbliche	mq.	1.299,30
Sf - Superficie fondiaria	mq.	4.800,70
Uf - Indice di utilizzazione fondiaria	mq./mq.	0,54
Ut - Indice di utilizzazione territoriale	mc./ha	4.311,47
Df - Densità fondiaria.	mc./mq.	1,64
Dt - Densità territoriale	mc./ha	12.934,42
SI - Superficie lorda residenziale realizzabile	mq.	2.630
SI - Superficie lorda extraresidenziale realizzabile	mq.	-
SI - Totale	mq.	2.630
Volume totale	mc.	7.890

$$\text{Capacità insediativa residenziale teorica} = \frac{\text{SI. Res } 2.630}{30} = 88$$

Aree per servizi sociali ed attrezzature pubbliche

Parcheggi pubblici	mq.	633,00
Verde pubblico	mq.	370,00

Tipologia = case in linea o a schiera mono-bifamiliare, case plurifamiliari.

ALLEGATI