



Regione Piemonte  
Provincia di Novara

## COMUNE DI SAN MAURIZIO D'OPAGLIO

VARIANTE STRUTTURALE N. 6  
art.17, comma 4, L.R. 56/77  
PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE  
approvato con D.G.R. n.74-18870 del 9/2/1988  
e successive varianti strutturali approvate con  
D.G.R. n.14-4348 del 4/12/1995 e D.G.R. n. 22-5428 del 5/3/2007

titolo elaborato:

### RELAZIONE ILLUSTRATIVA PROGETTO DEFINITIVO

**allegati:** a) estratti planimetrici  
b) scheda C Circolare P.G.R. 18.7.1989 n. 16/URE

data:

maggio 2013

il Sindaco:

F.to Diego Bertona

il Segretario Comunale:

F.to Michele Regis Milano

il Responsabile del Procedimento

F.to Valter Fontaneto

il Progettista:

F.to Mauro Vergerio

estremi approvazione:

Documento programmatico  
D.C.C. n. 2 del 20 gennaio 2012

Parere compatibilità P.T.P.  
D.G.P. n. 317 del 19 settembre 2012

Progetto preliminare  
D.C.C. n. 32 del 1 ottobre 2012

Pubblicazione progetto preliminare  
dal 23.10.2012 al 21.11.2012

Controdeduzioni alle osservazioni  
D.C.C. n. 2 del 18.1.2013

Approvazione  
D.C.C. n. 21 del 7.6.2013

## 1 – LA PIANIFICAZIONE COMUNALE VIGENTE

Il Comune di San Maurizio d'Opaglio è dotato di un P.R.G.C. approvato ai sensi del titolo III della L.R. 56/77 s.m.i. con D.G.R. n. 74-18870 del 9 febbraio 1988

Successivamente all'approvazione è stato oggetto delle seguenti modifiche e varianti:

- Variante strutturale n. 1 approvata con DGR n 14-4348 del 4-12-1995
- 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 relativa ad un aspetto puntuale di ampliamento di un'area destinata ad attività produttive (Ditta Cimberio);
- Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica, Edilizia ed Ambiente con contestuale Variante al PRGC approvato con DGR n. 16-3811 del 18.09.2006, modificato con DCC n. 2 del 5.1.2009 e DCC n. 23 del 14.4.2011 relativa ad un'area residenziale di nuovo impianto in prossimità dell'abitato di Niverate;
- Variante strutturale n. 2 approvata con DGR n. 22-5428 del 05.03.2007, di adeguamento al Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri in data 24 maggio 2001 di approvazione del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI), adottato dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del Fiume Po con deliberazione n. 18 in data 26 aprile 2001;
- Piano Particolareggiato di via Roma con contestuale Variante al PRGC approvato con DGR n. 16-6941 del 24.09.2007, relativo all'attuazione di un intervento con destinazione turistico-ricettiva;
- Variante parziale n. 5 approvata con DCC n. 17 del 31.03.2008 di adeguamento alla disciplina sul commercio in sede fissa ai sensi della legge 31.3.1998 n. 114, della legge regionale 12.11.1999 n. 28 e della D.C.R. 29.10.1999 n. 563-13414 e s.m.i.
- Variante parziale n. 6 approvata con DCC n. 80 del 27.11.2009, relativa ad un aspetto puntuale di ampliamento di un'area destinata ad attività produttive (Ditta Giacomini).
- Variante strutturale n. 5 (adeguamento RIR) approvata DCC n. 24 del 05.07.2012 – procedura art. 31ter L.R. 56/77 s.m.i.

Risultano inoltre tuttora in corso:

- Variante strutturale n. 3 (Via Nobili De Toma) approvato documento programmatico DCC n. 73 del 28.11.2007 – procedura art. 31ter L.R. 56/77 s.m.i.
- Variante strutturale n. 4 (P.P. Alpiolo con contestuale variante da produttivo a residenziale), adozione progetto definitivo DCC n. 9 del 11.5.2012 – procedura art. 15 L.R. 56/77 s.m.i.

Il Comune di San Maurizio d'Opaglio risulta inoltre interessato da un Piano Paesistico approvato con D.C.R. n. 220-2997 del 29.1.2002 predisposto dalla regione Piemonte ai sensi dell'art. 4 della legge regionale 3.4.1989 n. 20, riguardante l'intera fascia a lago sottoposta a tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004 per una profondità di 300 metri.

Altri strumenti di regolamentazione dell'attività urbanistica ed edilizia su territorio sono rappresentati dal:

- Regolamento Edilizio Comunale approvato ai sensi della L.R. 8.7.1999 n. 19 con DCC n. 20 del 28.4.2008 modificato con DCC n. 60 del 17.7.2009;
- Piano Zonizzazione Acustica approvato ai sensi della L.R. 25.10.2000 n. 52 con DCC n. 56 del 30.9.2004 modificato con DCC n. 34 del 30.8.2005

## 2 – STRUMENTI DI PROGRAMMAZIONE SOVRAORDINATA

### 2.1 PIANO TERRITORIALE REGIONALE (PTR)

Il nuovo Piano Territoriale Regionale è stato approvato con D.C.R. n. 122-29783 del 21 luglio 2011, sostituendo il PTR 1997 del quale restano in vigore gli articoli 7 – 8 – 9 – 10 – 11 – 18bis e 18ter riguardanti i caratteri paesistici, sino all'approvazione del PPR.

Il Comune di San Maurizio d'Opaglio è identificato dal PTR nell'Ambito di Integrazione Territoriale (AIT) n. 3 di Borgomanero. Nell'ipotesi di aggregazione per sub ambiti viene identificato al n. 3.3 con i Comuni di: Bolzano Novarese, Gargallo, Gozzano, Invorio, Pella, Pogno e Soriso.

Le finalità e le strategie perseguite dal PTR sono state declinate a livello di AIT in tematiche settoriali di rilevanza territoriale come segue:

- valorizzazione del territorio;
- risorse e produzioni primarie;
- ricerca, tecnologia, produzioni industriali;
- trasporti e logistica;
- turismo.

Nella scheda che segue sono evidenziate le linee d'azione prevalenti per l'AIT n. 3 - Borgomanero, da prendere in considerazione per la definizione delle politiche per lo sviluppo locale: esse costituiscono indirizzi e riferimenti di livello strategico, a scala regionale, da approfondire e integrare in sede di costruzione degli strumenti di programmazione e pianificazione alle varie scale.

Tali indicazioni trovano una rappresentazione sintetica nella Tavola di progetto, nella quale si legge per ciascuna politica la rilevanza che questa riveste all'interno della AIT.

#### AIT 3 – Borgomanero

Tematiche	Indirizzi
Valorizzazione del territorio	Conservazione del patrimonio boschivo, idrico, ambientale e paesaggistico della bassa montagna, dei laghi, delle fasce fluviali e dell'alta pianura terrazzata. Controllo della dispersione urbana residenziale, legato soprattutto all'espansione di seconde case, e industriale recente, specie nella fascia pedemontana e lungo gli assi stradali presso Belgirate, Lesa, Meina, Arona, Oleggio Castello e Castelletto sopra Ticino. Bonifica di siti contaminati e recupero di aree dismesse utilizzando criteri riconducibili ad APEA. Razionalizzazione nella distribuzione dei servizi ospedalieri e scolastici e delle funzioni urbane in genere tra Borgomanero, Arona e Gozzano (sinergie di complementarità tra i centri). Recupero della rete ferroviaria secondaria per la mobilità interna al quadrante NE.
Risorse e produzioni primarie	Produzione di energia da biomasse forestali. Produzioni vinicole tipiche. Produzione di frutticoltura e florovivaismo di pregio.
Ricerca, tecnologia,	Promozione e sostegno dei servizi per le imprese (compresa logistica di distretto e istruzione tecnica), dell'innovazione tecnologica, della

<p>produzioni industriali</p>	<p>ristrutturazione e cooperazione inter-aziendale del distretto industriale rubinetteria-valvolame, sua partecipazione alla piattaforma regionale per l'elettronica. Settore tessile-abbigliamento in rete con quello degli AIT di Borgosesia, Biella e Novara.</p>
<p>Trasporti e logistica</p>	<p>Potenziamento attraverso il raddoppio ferroviario della tratta Vignale (Novara)- Oleggio-Arona (come previsto all'interno dell'Intesa Generale Quadro stipulata tra il Governo e la Regione Piemonte in data 23 Gennaio 2009), sua interconnessione con la pedemontana nord-piemontese e lombarda, con incremento della nodalità dell'AIT in relazione alla facilità di accesso a Novara (TAV), Malpensa e Nord Milano, Corridoio 24, S. Gottardo e rete insubrica. Modifica del tracciato ferroviario ad est di Gozzano ("gobba di Gozzano") attraverso APQ.</p>
<p>Turismo</p>	<p>Integrazione dell'AIT nei circuiti turistici dei laghi Maggiore e d'Orta (v. AIT Verbania), con polarità di eccellenza (Orta San Giulio, Arona), anche attraverso la valorizzazione di percorsi lacuali di tipo ciclo-pedonale, che colleghino tra loro il sistema portuale. Promozione del turismo fieristico e congressuale.</p>

Estratto tavola di progetto PTR



legenda tavola di progetto PTR

### SISTEMA POLICENTRICO REGIONALE

**Luovi di gerarchia urbana**

- Metropolitano
- Superiore
- Medio
- Inferiore

**TORINO** Polo regionale di prim'ordine

**Chivasso** 2000 poli

**33** Avviso di integrazione territoriale (AIT)

### TEMATICHE SETTORIALI DI RILEVANZA TERRITORIALE

- Interventare del territorio
- Risorse e produzioni primarie
- Ricerca, tecnologia e produzioni industriali
- Servizi e logistica di medio territorio
- Turismo
- 33** Presenza progettata del singolo bene per AIT
- PnR di rilevanza provinciale (D.L.G. n. 29-87/01 del 20-09-2008)
- A** Assessorato - politica assessoriale
- B** Sviluppo - agglomerato
- C** Servizi - terzi
- D** Cultura - patrimonio e comunicazione tecnologica, industriale e commerciale
- E** Cultura - spettacolo
- F** Servizi - attività culturale
- G** Ricerca - ricerca, ricerca e innovazione, tecnologia e servizi avanzati di produzione, energia rinnovabile, idrica e sostenibile, energia, materiali e comunicazioni tecnologiche
- H** Ricerca - ricerca innovativa, ricerca e sviluppo (energia)
- I** Servizi - Data Center, energia rinnovabile, idrica e sostenibile, energia
- L** Servizi - tecnologia e innovazione, energia rinnovabile, ricerca e sviluppo energia

### INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'

- Corsie internazionali
- Corsie interregionali
- Deviazioni e interconnessioni sub-regionali
- Aeroporti e strutture interregionali
- Altri aeroporti
- Ferrovie
- Ferrovie ad alta velocità
- Autostrada
- Strada statale e regionale
- Strada provinciale
- Prolungamento di infrastrutture esistenti
- Infrastrutture ipotizzate in progetto
- Infrastrutture strutturate in progetto
- Polo logistico
- Polo regionale integrato

### INFRASTRUTTURE PER IL TURISMO

- Aree funzionalmente rilevanti
- Concorrenze urbane di rilevanza regionale

### BASE CARTOGRAFICA

- Terzo regionale
- Terzo provinciale
- Terzo comunale
- Territorio protetto
- Piano sviluppo per l'evento turistico (PAT)
- Zona archeologica
- Condotto con equipaggiamento di abitato polivalente regionale
- Ateneo**
- Terzo di piano (Zona STAC)
- Terzo di valle (Zona STAC)
- Terzo montano (L. 38/96 art. 10)

## 2.2 PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE (PPR)

Con Delibera della Giunta Regionale n. 53-11975 del 4 agosto 2009 la Regione Piemonte ha adottato il primo Piano Paesaggistico Regionale, il quale in coerenza con le disposizioni contenute nella Convenzione Europea del Paesaggio, nel Codice dei Beni Culturali del Paesaggio approvato con Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 (di seguito denominato Codice) e nella legislazione nazionale e regionale vigente, sottopone a specifica disciplina la pianificazione del paesaggio dell'intero territorio regionale.

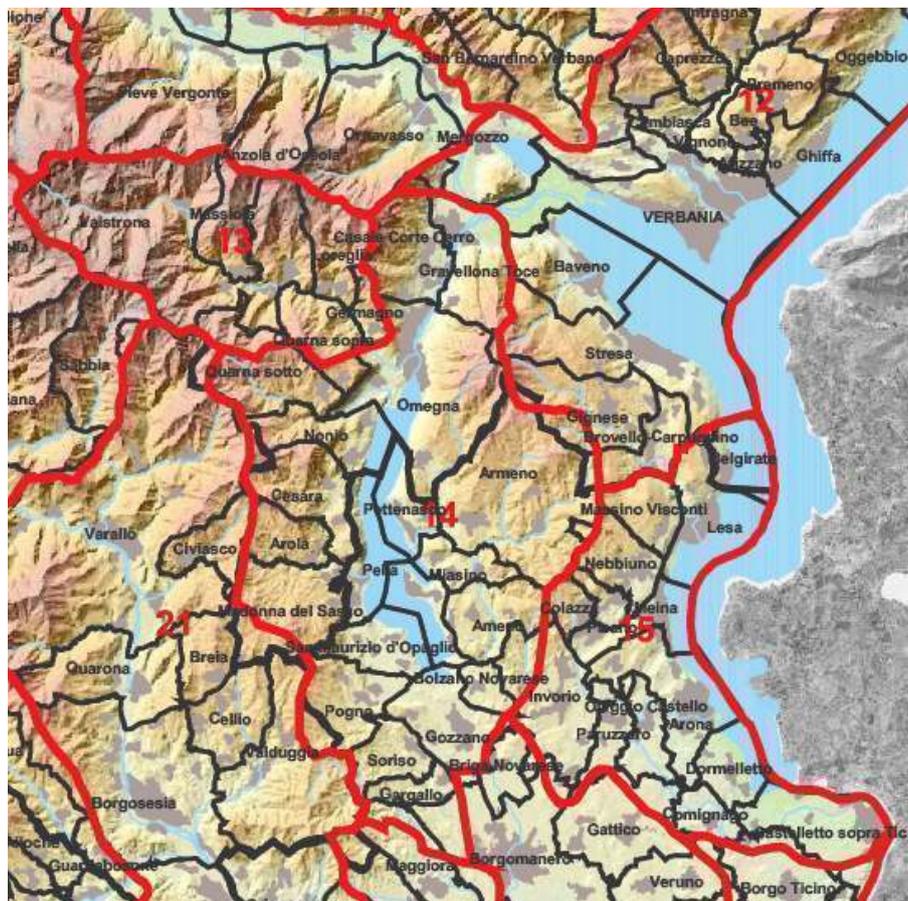
Il PPR, costituendosi come quadro di riferimento per la tutela e la valorizzazione del paesaggio regionale, contiene misure di coordinamento e indirizzi per tutti gli strumenti di pianificazione territoriale provinciale e di settore.

Il PPR riconosce i contenuti dei piani paesaggistici regionali e provinciali approvati e tra questi il Piano Paesistico fascia lago di San Maurizio d'Opaglio approvato con D.C.R. n. 220-2997 del 29.1.2002.

Il PPR articola il territorio regionale in ambiti (AP) e unità (UP) di paesaggio e specificatamente per quanto attiene il territorio del Comune di San Maurizio d'Opaglio questo risulta inquadrato come segue:

AP n. 14 "Lago d'Orta" (v. grafico)

UP n. 1404 "dai Castelli Cusiani alle due Quarne"



Nella descrizione dell'ambito n. 14 il PPR individua l'area meridionale del lago come caratterizzata dalle aree industriali di San Maurizio d'Opaglio e Pogno, insediamento sviluppatosi in modo intensivo negli anni recenti.

Tra i **fattori strutturanti** d'ambito che interessano il territorio di San Maurizio d'Opaglio:

- presenza morfogenetica del lago diversificato tra sponda orientale e occidentale;
- sistema stradale storico che collega al passo della Colma

Tra i **fattori caratterizzanti** d'ambito che interessano il territorio di San Maurizio d'Opaglio:

- sistema insediativo diffuso della costa occidentale;
- sistema degli attracchi lacustri;

Tra i **fattori qualificanti** d'ambito che interessano il territorio di San Maurizio d'Opaglio:

- oratorio di San Maurizio d'Opaglio;

Nel paragrafo dedicato alle **dinamiche in atto** che interessano l'ambito interessano il territorio di San Maurizio d'Opaglio:

- sviluppo di insediamento disperso in prossimità dei nuclei industriali legati alle rubinetterie;
- edificazione recente e infrastrutturazione nei pressi delle borgate che costituivano l'antica area di San Maurizio d'Opaglio (in special modo la zona di Alpiolo);
- processi di abbandono delle superfici agricole con rinaturalizzazione spontanea ed invasione di specie forestali arboree ed arbustive.

Il PPR individua tra gli **indirizzi e gli orientamenti strategici**:

- recupero mirato dei percorsi storici che consentano una fruizione completa della fascia litoranea;
- contenimento dello sviluppo dell'abitato diffuso, soprattutto nella fascia litoranea occidentale, o definizione di standard edilizi rigorosi;
- riqualificazione/riconversione degli insediamenti industriali esistenti, pianificazione specifica in rapporto alle aree di maggiore pressione e velocità di trasformazione;
- attenzione alla componenti infrastrutturali e stilistiche in termini di interventi localizzativi alla scala urbana (parcheggi, svicoli, rotonde);
- gestione attiva, multifunzionale e sostenibile delle superfici forestali.

### **2.3 PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE (PTP)**

Il Piano Territoriale Provinciale (P.T.P.) della Provincia di Novara è stato approvato con D.C.R. n. 383-28587 del 5 ottobre 2004.

Le tematiche in esso trattate relative al territorio del Comune di San Maurizio d'Opaglio, con riferimenti all'articolato delle Norme di Attuazione del PTP, riguardano:

CARATTERI TERRITORIALI E PAESISTICI (Tavola A)

- Art. 2.4 – aree di rilevante valore naturalistico
- Art. 2.6 – ambiti di elevata qualità paesistica sottoposti a piano paesistico regionale e provinciale
- Art.2.8 sistema del verde provinciale – rete ecologica- misure di salvaguardia sul territorio interessato (Valle del Torrente Scarpia);
- Art.2.11 itinerari e percorsi di fruizione del paesaggio e del patrimonio storico;
- Art. 2.15 beni di caratterizzazione;

INDIRIZZI DI GOVERNO DEL TERRITORIO (Tavola B)

- Art.4.2 indirizzi di governo del territorio “aree di concentrazione di insediamenti produttivi da confermare, riqualificare, sviluppare”
- Art.4.11 indirizzi di governo del territorio “aree di concentrazione di

insediamenti e servizi turistici in presenza di elevati valori ambientali”

- Art.4.13 indirizzi di governo del territorio “aree di controllo degli effetti ambientali e paesaggistici dello sviluppo insediativi residenziale”;

INFRASTRUTTURE E RETE PER LA MOBILITA' (Tavola C)

- Art. 5.4 percorso di connessione alla rete autostradale di aree urbane e produttive

Rispetto ai temi sopra enunciati si propone di seguito la trattazione degli argomenti che interessano il territorio comunale, in relazione principalmente agli interventi puntuali che formano l'oggetto della presente variante.

## **1. Patrimonio storico – culturale e paesaggistico**

### **1.1 Centri storici e nuclei minori**

Si fornisce di seguito l'elenco dei nuclei individuati, suddivisi per categorie di individuazione con riferimento anche agli strumenti di programmazione sovra comunali.

Per ciascuno di essi viene indicato se la variante ne conferma il perimetro rispetto al Piano vigente o se questo subisce delle proposte di modifica.

1. Centri storici di media rilevanza regionale individuati dal P.T.R. art.16  
Non presenti
2. Centri storici di rilevanza d'ambito individuati dal P.T.P. art.2.14  
Non presenti
3. Nuclei minori di antica formazione individuati dal P.R.G. ex art.24 L.R. 56/77
  - 3.1 San Maurizio
  - 3.2 Briallo
  - 3.3 Niverate
  - 3.4 Baritto
  - 3.5 Opagliolo Sopra
  - 3.6 Alpiolo
  - 3.7 Bonetto
  - 3.8 Sazza
  - 3.9 Lagna – compresa nell'ambito della perimetrazione del Piano Paesistico
  - 3.10 Pascolo – compresa nell'ambito della perimetrazione del Piano Paesistico

La variante non propone modifiche rispetto all'assetto del piano vigente con l'unica eccezione dell'intervento F43 ove viene prevista la correzione di un errore di identificazione della tipologia di intervento su una porzione di immobile nel nucleo antico di Niverate.

### **1.2 Beni paesaggistici**

Nell'ambito del territorio comunale sono presenti le seguenti tipologie di vincolo:

- le zone assoggettate a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art.157 del D.Lgs. 42/2004 relative a provvedimenti e atti emessi ai sensi della normativa previgente:  
D.M. 25 febbraio 1974 - D.M. 1agosto 1985 “c.d. galassini”
- le aree tutelate per legge ai sensi dell'art.142 del D.Lgs. 42/2004 riguardanti, con riferimento all'elenco di cui al comma 1 della citata disposizione, le seguenti lettere:
  - b) i territori contermini ai laghi compresi in una fascia di profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi;

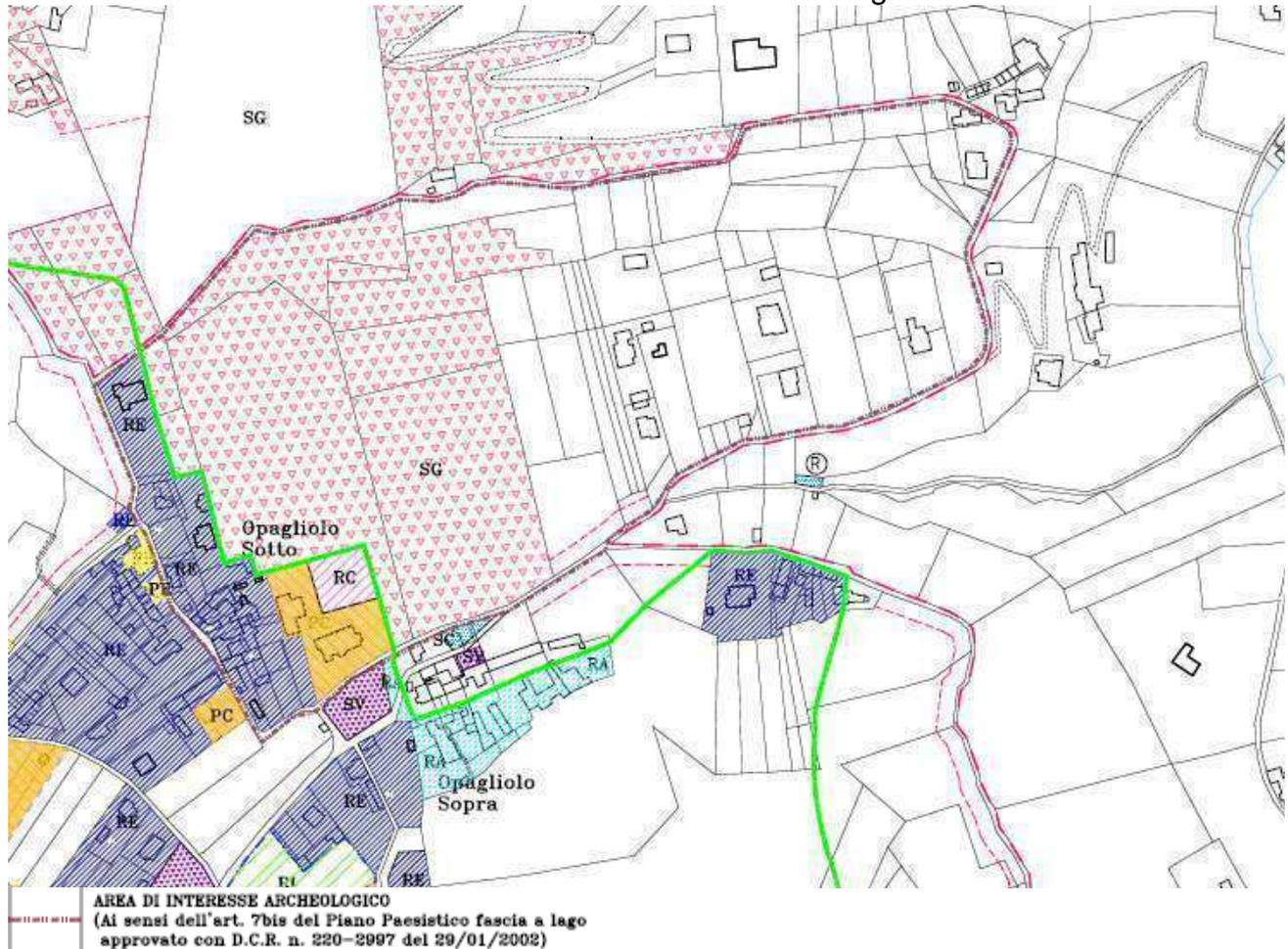
- c) i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;
- g) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227;
- h) le zone gravate da usi civici;
- m) le zone di interesse archeologico.

L'identificazione dei beni di cui al primo punto trova riscontro nella delimitazione operata dal Ministero in sede di emanazione del Decreto di vincolo e riguarda la porzione di territorio comunale posta tra la strada provinciale e il lago.

Nel caso invece delle aree tutelate per legge la identificazione avviene con le seguenti modalità:

- per le aree di cui al punto b) “i territori contermini ai laghi.....” la fascia spondale di 300 metri coincide con la delimitazione del Piano Paesistico fascia lago formato ai sensi dell'art. 4 della L.R. 20/1989 e approvato con D.C.R. n. 220-2997 del 29.1.2002);
- per le aree di cui al punto c) “i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua.....” il riferimento è quello dell'elenco delle acque pubbliche approvato ai sensi del R.D. 1775/1933. In detto elenco compare per il territorio del Comune di San Maurizio d'Opaglio, il seguente corso d'acqua:  
n. 391 Torrente Lagna e Scarpia immissario del Lago d'Orta
- per le aree di cui al punto g) “i territori coperti da foreste e da boschi.....” la individuazione dovrà avvenire sulla base della disciplina nazionale - D.Lgs. 18 maggio 2001 n.227 - e regionale - L.R. 10 febbraio 2009 n. 4 – in materia.
- per le aree di cui al punto h) “le zone gravate da usi civici” l'individuazione è stata operata sulla base del provvedimento del commissario per la liquidazione degli usi civici fatta propria dall'Amministrazione comunale con delibera del Consiglio Comunale n. 40 del 24.10.2002.  
I cambi di destinazione e le procedure di affrancazione necessarie a rendere attuabili le indicazioni di Piano, in particolare per quanto attiene la presente variante per gli interventi C32, F33 e B38, saranno soggette alle procedure di cui alla legge regionale 2.12.2009 n. 29.
- per le aree di cui al punto m) “zone di interesse archeologico” vengono confermate le aree già individuate dal vigente P.R.G.C. localizzate sul terrazzo della frazione Opagliolo come individuate dal piano Paesistico Regionale. (v. stralcio tavola)

Stralcio tavola di Piano con individuazione aree di interesse archeologico



### 1.3 Beni culturali - architettonici

1. Beni architettonici sottoposti a dichiarazione di interesse culturale  
Non presenti
2. Emergenze storico-architettoniche individuate dal P.T.P. art. 2.15  
Non presenti
3. Beni di riferimento territoriale individuati dal P.T.P. art. 2.15  
Non presenti
4. Beni diffusi di caratterizzazione individuati dal P.T.P. art.2.15
  - 4.1 Palazzo Bettoia di Opagliolo
  - 4.2 Villa Castelnuovo

### 2. patrimonio naturale in relazione anche agli aspetti paesistici

L'argomento trattato nel presente paragrafo fa riferimento a seguenti punti delle Norme di Attuazione del P.T.P.:

Art. 2.4 – sistema delle aree di rilevante valore naturalistico di livello Regionale e Provinciale;

Art.2.8 sistema del verde provinciale – rete ecologica - misure di salvaguardia sul territorio

interessato (Valle del Torrente Scarpia - Lagna);

Art.2.11 rete degli itinerari e dei percorsi di fruizione del paesaggio e del patrimonio storico;

### **2.1 Aree di valore naturalistico**

Il P.T.P. persegue l'obiettivo di individuare e tutelare le aree di riconosciuta valenza naturalistica e paesistica al fine di integrare i capisaldi della rete ecologica disciplinata dall'art. 2.8 delle Norme di Attuazione e, per quanto attiene il territorio comunale, illustrata al paragrafo successivo.

L'ambito territoriale comunale interessato da tale individuazione, riguarda la zona montana posta nella parte estrema occidentale del territorio, a ridosso della frazione Briallo. Esso è costituito dalle estreme propaggini del versante orientale del Monte Avigno sulla sponda sinistra del Torrente Scarpia. Risulta compresa nell'ambito individuato l'ampia area di proprietà comunale della cosiddetta "ex polveriera".

La presente variante non propone interventi in tale ambito territoriale.

### **2.2 Sistema del verde provinciale – rete ecologica**

Il P.T.P. individua nella costruzione della rete ecologica provinciale una delle strutture guida per la tutela/riqualificazione del paesaggio e dell'ambiente e per la garanzia di uno sviluppo compatibile del territorio.

Il territorio comunale è interessato dal sistema della rete ecologica provinciale lungo il corso del Torrente Scarpia – Lagna, che attraversa l'intero territorio comunale da ovest a est fino alla foce a lago in prossimità dell'abitato della frazione Lagna.

La fascia territoriale interessata è individuata nella tavola A) del P.T.P.

Gli indirizzi per la realizzazione e la gestione della rete ecologica, estesa all'intero territorio provinciale, saranno contenuti in un progetto di rilievo provinciale da redigere ai sensi dell'art.8 della L.R. 56/77 e s.m.i..

Alla pianificazione comunale viene demandato il recepimento delle indicazioni cartografiche del PTP e una disciplina normativa di salvaguardia dei luoghi nella prospettiva degli obiettivi sopra espressi.

Gli interventi proposti con la presente variante che risultano compresi nella fascia individuata dal PTP sono i seguenti: A14

La variante al Piano Regolatore Generale propone:

gli opportuni adeguamenti, che tengano conto della realtà territoriale in essere, enucleando gli insediamenti esistenti pur garantendo la continuità propria di un sistema territoriale a rete.

La ridefinizione della perimetrazione, argomentata negli elaborati relativi alla verifica di assoggettabilità della variante alla Valutazione Ambientale Strategica, escludono le aree oggetto di variante dalla fascia fluviale individuata in sede di PTP.

### **2.3 Tracciati di fruizione del paesaggio e del patrimonio storico**

Il PTP individua itinerari stradali e percorsi pedonali particolarmente significativi ai fini della percezione visiva che da questi si può godere sul paesaggio e sul patrimonio storico-culturale presente sul territorio (Tavola A e art.2.11 N.T.A. del PTP).

Il Comune di San Maurizio d'Opaglio è attraversato da sud a nord:

- da un itinerario stradale, che coincide con la strada provinciale che collega il centro abitato di Pogno con l'abitato di Alzo, frazione del Comune di Pella, per proseguire in posizione elevata lungo tutta la sponda occidentale del lago;

- da un percorso pedonale che: provenendo da sud, dal Comune di Gozzano, percorre l'intera sponda del lago, per proseguire dopo la frazione Lagna, verso il centro abitato di Pella. Il percorso esistente, in buona parte a fruizione ciclo-pedonale, risulta di grande suggestione per le vedute verso il lago, e attraversa aree pubbliche di interesse paesaggistico e di fruizione dello specchio lacustre.

Il PTP demanda alla pianificazione comunale la salvaguardia dei tracciati individuati, nella loro valenza percettiva delle bellezze paesaggistiche e storico-culturali, proponendo eventuali varianti e affinamenti di tracciato, ferma restando la loro continuità nello spirito degli obiettivi che si intendono conseguire.

La presente variante non propone interventi che possano interferire con le visuali fruibili dai tracciati sopra descritti.

### **3. indirizzi di governo del territorio**

- Art.4.2 indirizzi di governo del territorio “aree di concentrazione di insediamenti produttivi da confermare, riqualificare, sviluppare”
- Art.4.11 indirizzi di governo del territorio “aree di concentrazione di insediamenti e servizi turistici in presenza di elevati valori ambientali”
- Art.4.13 indirizzi di governo del territorio “aree di controllo degli effetti ambientali e paesaggistici dello sviluppo insediativo residenziale”;

#### **3.1 aree di concentrazione di insediamenti produttivi**

Il PTP si pone l'obiettivo: di promuovere la concentrazione degli insediamenti e la riqualificazione delle aree destinate alla localizzazione delle attività produttive, di realizzare economie di aggregazione dei servizi e di riordinare e razionalizzare gli insediamenti e le reti infrastrutturali.

Nel territorio comunale rientra in questa tipologia di aree la zona sviluppata in anni recenti attraverso un Piano Insediamenti Produttivi a confine con il Comune di Pogno.

La presente variante non propone interventi in tale ambito territoriale.

#### **3.2 aree di concentrazione di insediamenti e servizi turistici**

Il PTP si pone l'obiettivo di realizzare condizioni di equilibrio tra lo sviluppo delle funzioni turistiche e del tempo libero e la tutela della qualità ambientale.

La porzione di territorio interessata coincide con quella della fascia a lago interessata dal Piano Paesistico Regionale approvato con D.C.R. n. 220-2997 del 29.1.2002.

La presente variante non propone interventi in tale ambito territoriale.

#### **3.3 effetti ambientali e paesaggistici dello sviluppo insediativo residenziale**

Il PTP si pone l'obiettivo di conservare i caratteri ambientali e paesistici delle aree attraverso la verifica preventiva della compatibilità ambientale di eventuali nuovi insediamenti.

Gran parte del territorio comunale compreso tra il nucleo storico del capoluogo e il limite del Piano Paesistico fascia lago, già sottoposto a vincolo di tutela paesaggistica ai sensi del D.Lgs. 42/2004, è assoggettato a misure di controllo degli effetti ambientali e paesaggistici dello sviluppo insediativo residenziale ai sensi dell'art. 4.13 delle Norme di Attuazione del PTP.

Gli indirizzi proposti dalla programmazione provinciale sono volti a mettere in atto misure di controllo preventivo degli effetti derivanti dalla individuazione di aree di completamento e di nuovo impianto residenziale.

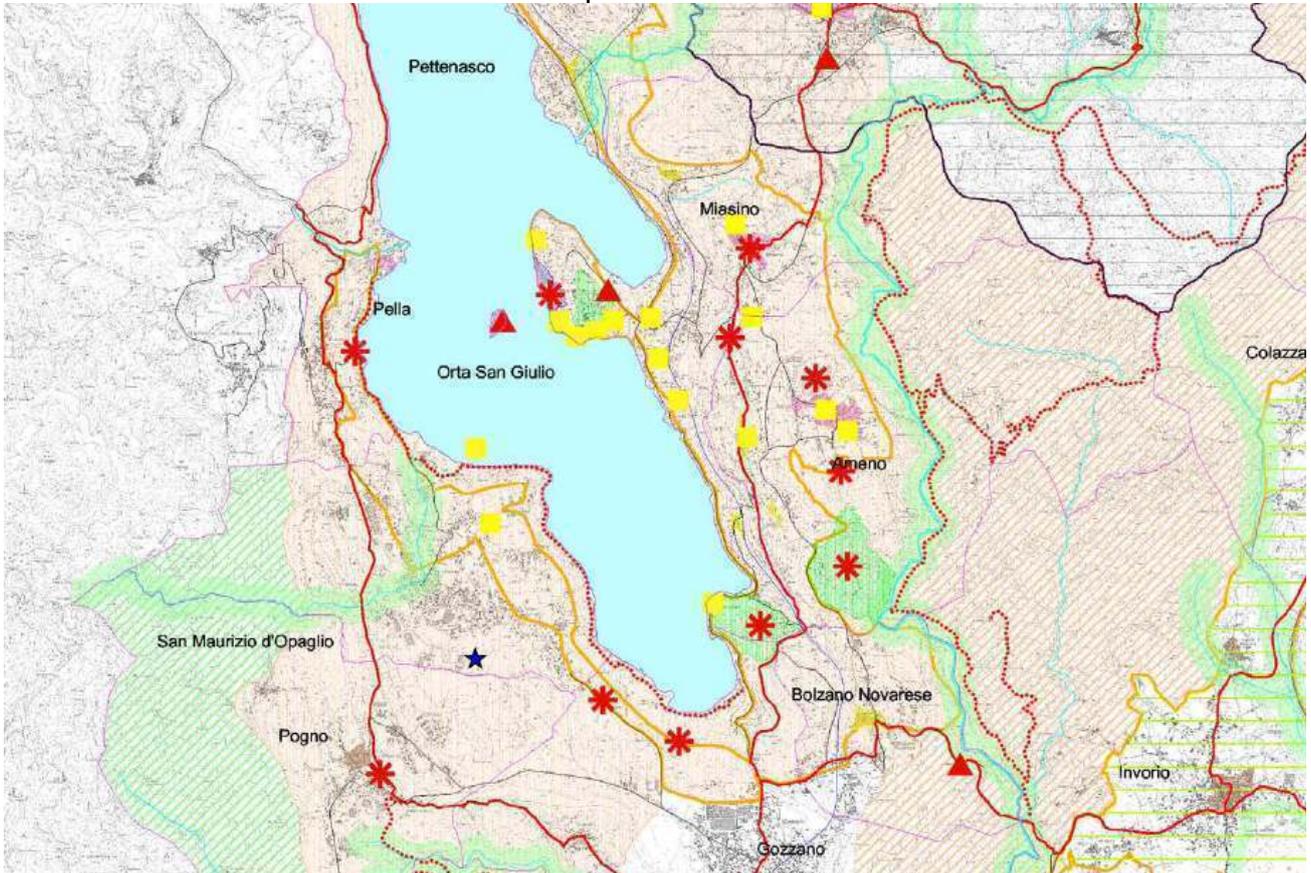
Gli interventi proposti con la presente variante che risultano assoggettati alle misure di controllo preventivo disciplinate dall'art. 1.7 delle Norme di Attuazione del PTP, risultano essere i seguenti: B1 – B15 – B29 – B38 - E39.

Per tali lotti è stata attivata la procedura di richiesta di parere preventivo di compatibilità territoriale ai sensi dell'art. 1.7 delle Norme di Attuazione del PTP.

La Provincia di Novara si è espressa con parere favorevole con D.G.P. n. 317 del 19.9.2012.

PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE della Provincia di Novara  
 Approvato con DCR 5 ottobre 2004 n. 383-28587

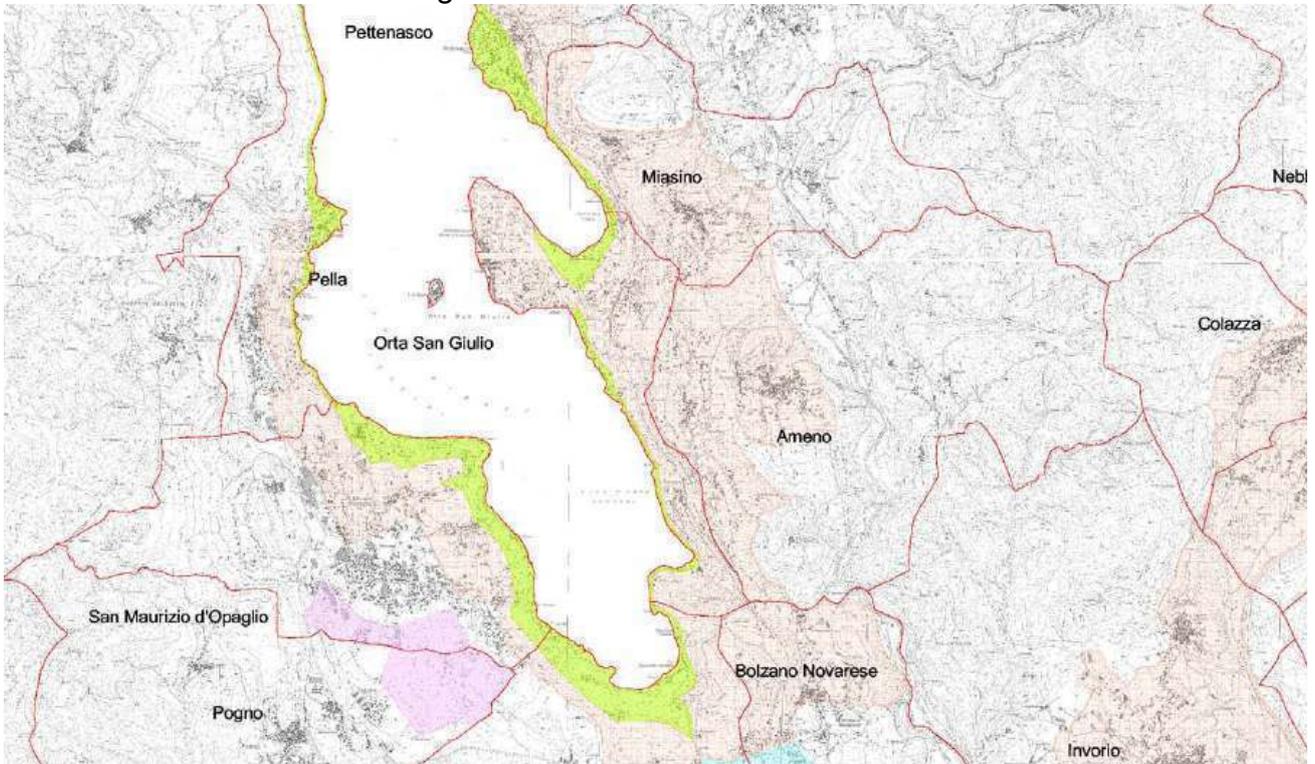
Estratto Tavola A – Caratteri territoriali e paesistici



	Area agricola protetta (art. 13)	art. 13.1		Reti idriche (art. 14)	art. 14		Area di recupero urbano (art. 15)	art. 15
	Impedimento alla Piana d'Alto Po (art. 16)	art. 16		Perimetro di tutela paesistica (art. 17)	art. 17		Barriere (art. 18)	art. 18
	Area di tutela delle acque (art. 19)	art. 19		Centri (art. 20)	art. 20 (Allegato 1 al Piano di attuazione)		Barriere (art. 19)	art. 19
	Area di tutela della qualità paesistica (art. 21)	art. 21		Reti idriche private (art. 21)	art. 21		Barriere (art. 20)	art. 20
	Area di tutela della qualità paesistica (art. 22)	art. 22		Centri (art. 22)	art. 22 (Allegato 1 al Piano di attuazione)		Area di tutela della qualità paesistica (art. 21)	art. 21
	Area di tutela della qualità paesistica (art. 23)	art. 23		Perimetro (art. 23)	art. 23 (Allegato 1 al Piano di attuazione)		Centri (art. 22)	art. 22
	Area di tutela della qualità paesistica (art. 24)	art. 24		Centri di riferimento territoriale (art. 24)	art. 24 (Allegato 2 al Piano di attuazione)		Centri (art. 23)	art. 23
	Area di tutela della qualità paesistica (art. 25)	art. 25		Centri di riferimento (art. 25)	art. 25 (Allegato 2 al Piano di attuazione)		Centri (art. 24)	art. 24
	Area di tutela della qualità paesistica (art. 26)	art. 26						

PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE della Provincia di Novara  
 Approvato con DCR 5 ottobre 2004 n. 383-28587

Estratto Tavola B – Indirizzi di governo del territorio



	area di riqualificazione funzionale e ambientale dei territori urbanizzati lungo l'asse stradale storico	art.4.6		area di incentivamento dell'effetto di concentrazione urbana degli insediamenti residenziali	art.4.14
	area di controllo degli effetti ambientali e paesaggistici sullo sviluppo insediativo residenziale	art.4.13		area di concentrazione di attività terziarie, commerciali o di servizio a scala provinciale	art.4.8
	area di concentrazione di insediamenti produttivi da confermare, qualificare, sviluppare	art.4.2		area urbana di concentrazione dei servizi pubblici di rango provinciale	art.4.9
	aree di individuazione e controllo della opportunità insediativa per le attività produttive, terziarie, di servizio	art.4.3		area di concentrazione di attività di interesse collettivo di rango comunale	art.4.13
	area di riorganizzazione e concentrazione degli insediamenti produttivi in corrispondenza dei centri autostradali	art.4.1		area di tutela dei caratteri morfologici della città di Novara	art.4.16
	area di concentrazione di insediamenti a servizi turistici in presenza di elementi storici ambientali	art.4.15		area riservata al C.U.M. e al polo logistico novarese	art.5.13
	area di concentrazione di funzioni funzionali da riqualificare	art.4.12		area di riqualificazione urbana con valorizzazione del settore ferroviario da riconvertire	art.4.7
	ambito territoriale dell'Ovest Ticino settentrionale sottoposto a specifico P.T.O.	art.4.15		area settoriale e produttiva nel quadro perimetrale novarese	art.4.5
				ambito territoriale dell'Est Ticino sottoposto a specifico P.T.O.	art.4.17



### 3 - FINALITA' ED OBIETTIVI DELLA VARIANTE

La presente variante è finalizzata ad accogliere alcune istanze avanzate dai cittadini: ritenute compatibili con l'assetto generale del Piano in termini di obiettivi e nel rispetto dei dati quantitativi che stanno alla base dell'assetto complessivo dello strumento urbanistico.

In particolare nella selezione delle diverse dichiarazioni di intenti sottoposte dai cittadini all'Amministrazione comunale si è operato secondo i seguenti criteri:

- privilegiare gli interventi considerati di completamento del tessuto urbano esistente: sia attraverso processi di riconversione di aree produttive incompatibili con il contesto residenziale che con l'individuazione di lotti interstiziali o contigui al tessuto residenziale esistente;
- escludere interventi in aree sottoposte a particolari limitazioni dal punto di vista ambientale e paesaggistico: ambito di Piano Paesistico Fascia a Lago, ambiti interessati dalle aree di esclusione per il rischio industriale, aree boscate, ecc.
- rispetto dei limiti dimensionali del Piano nella sua struttura vigente.

La variante contiene altresì alcuni aspetti correttivi, soprattutto relativi all'apparato normativo, verificatisi come necessari a seguito della esperienza applicativa di questi anni di operatività del Piano.

### 4 – CONTENUTI DELLA VARIANTE

La variante proposta tratta aspetti puntuali del territorio, ed in particolare prevede interventi di modifica operati a seguito di specifiche esigenze avanzate dai cittadini e vagliate in relazione al principio generale dell'interesse pubblico e della rispondenza agli obiettivi fissati dai vigenti strumenti di pianificazione.

Nello specifico gli interventi proposti sono riconducibili alle seguenti tematiche:

- riconversione alla destinazione residenziale di insediamenti artigianali dismessi o sottoutilizzati localizzati nell'ambito del tessuto edilizio residenziale esistente;
- individuazione di lotti residenziali di completamento localizzati in aree urbanizzate e costituenti elementi di sutura del tessuto edilizio esistente;
- modesti adeguamenti di aree destinate ad attività economiche nei settori secondario e terziario, con particolare riguardo alle esigenze avanzate dagli operatori del settore e ponendo la dovuta attenzione alla particolare contingenza economica che vede, anche sul nostro territorio, un momento di trasformazione delle attività storicamente insediate.

Si rimanda al paragrafo successivo, che tratta altresì gli aspetti dimensionali della variante, la dettagliata esposizione dei diversi interventi operati, anticipando nel presente paragrafo le ragioni di coerenza con gli obiettivi enunciati che hanno portato all'accoglimento delle istanze pervenute dai privati tramite la presentazione delle dichiarazioni di intenti promossa dall'Amministrazione comunale.

Si individuano di seguito n. 6 categorie nelle quali risultano classificate le n. 33 istanze accolte (delle n. 37 indicate nel Documento Programmato si è proceduto allo stralcio di n. 4

a seguito dei rilievi sollevati in sede di conferenza di pianificazione nell'ambito della procedura di VAS della quale si dà conto nel paragrafo che descrive gli aspetti ambientali):

- A) n. 13 istanze accolte finalizzate alla riconversione di attività produttive dismesse o sottoutilizzate per una superficie territoriale complessiva pari a mq. 12.943;
- B) n. 8 istanze accolte finalizzate alla individuazione di nuove aree residenziali di completamento, perlopiù con destinazione agricola interstiziale, per una superficie territoriale complessiva pari a mq. 9.821 e per una capacità insediativa pari a mc 9.821 pari a n. 83 abitanti insediabili;
- C) n. 5 istanze accolte finalizzate alla individuazione di nuova capacità insediativa residenziale su aree identificate come pertinenziali a edifici residenziali esistenti per una superficie fondiaria complessiva pari a mq 5.144 e per una capacità insediativa pari a mc 5.144 pari a n. 42 abitanti insediabili;
- D) n. 3 istanze accolte finalizzate alla individuazione di aree per attività produttive per una superficie fondiaria complessiva pari a mq. 2.698;
- E) n. 1 istanza accolta con l'individuazione di aree con destinazione pertinenziale alla residenza per complessivi mq. 606;
- F) n. 3 istanze accolte per modifica normativa o per modifiche di destinazione nell'ambito di attività economiche, alle quali va aggiunta la prevista soppressione di una "bretella" viaria (F44) indicata in Piano, che prevedeva il collegamento tra la Via Roma e la Via Marconi in prossimità dell'incrocio frontestante la chiesa parrocchiale.

Categoria A) 5 – 6 – 8 – 12 – 13 – 14 – 21 - 23 – 24 – 26 – 27 – 41 - 42

Categoria B) 1 – 7 – 15 – 28 – 29 – 30 – 35 – 38

Categoria C) 11 – 18 – 31 – 32 - 40

Categoria D) 16 – 17 – 22

Categoria E) 39

Categoria F) 33 – 36 – 43 - 44

Si espongono di seguito in dettaglio gli interventi di variante proposti:

## **TIPOLOGIA A**

**VARIANTI CHE COMPORTANO LA RICONVERSIONE DI AREE DESTINATE AD ATTIVITA' ECONOMICHE IN AREE RESIDENZIALI**

**A3** – (in accoglimento alla dichiarazione di intenti n. 6)

Via Roma - C.T. fg. n. 5 mapp. n. 992

Elaborato PRGC tavola n. 3c

**Intervento proposto nel documento programmatico e successivamente stralciato a seguito dei rilievi sollevati in sede di conferenza di pianificazione nell'ambito della procedura di VAS (v. Relazione finale dell'Organo Tecnico Comunale)**

**A5** – (in accoglimento alla dichiarazione di intenti n. 8)

Via Puccini - C.T. fg. n. 6 mapp. n. 1585

Elaborato PRGC tavola n. 3c - estratto tavola n. 1E (vigente) - 1P (variante)

Si tratta della parziale riconversione alla destinazione residenziale di un'area edificata sulla quale insiste un fabbricato costituito da un laboratorio artigianale con sovrastante abitazione. La dismissione di buona parte del piano terreno dell'edificio dall'attività artigianale, ne consiglia la trasformazione in area residenziale edificata, permettendo in tal modo il cambio di destinazione al piano terreno secondo i parametri urbanistico-edilizi delle aree residenziali esistenti (RE) disciplinati dall'art. 44 NTA.

L'area è collocata in un contesto edificato caratterizzato dalla presenza di insediamenti residenziali, dotato delle essenziali opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali.

La modifica urbanistica proposta non determina incremento del consumo di suolo in quanto riguarda un lotto già edificato localizzato in un contesto territoriale infrastrutturato e urbanizzato.

### **VARIAZIONI CARTOGRAFICHE**

Nella tavola n. 3c viene apportata la variazione proposta.

### **VARIAZIONI NORMATIVE**

La variante proposta comporta un'integrazione all'art. 44 NTA. (v. paragrafo prescrizioni OTC)

### **VARIAZIONI SUPERFICI TERRITORIALI**

La variante comporta: una riduzione di mq. 960 delle aree destinate ad attività produttive artigianali, con un incremento di pari misura delle aree destinate ad attività residenziali. La capacità insediativa residenziale viene incrementata di mc. 960.

### **DATI QUANTITATIVI DI VERIFICA 4° C. ART.17 L.R. 56/77**

Variazioni della capacità insediativa residenziale (mc)

(L.R. 56/77, art.17, 4° comma, lettera e)

= + 960

Variazioni delle superfici territoriali relative alle attività economiche (mq)

(L.R. 56/77, art.17, 4° comma, lettera f)

= - 960

Variazioni degli standard urbanistici (mq)

(L.R. 56/77, art.17, 4° comma, lettere b - c) = 0

Problematiche di natura idrogeologica rispetto alla carta dei rischi = assenti classe I  
Piano di zonizzazione acustica classe III

**PRESCRIZIONI O.T.C.** (v. Relazione finale dell'Organo Tecnico Comunale)

Trattandosi di area con destinazione produttiva, oggetto di riconversione ad altra destinazione, prima dell'attuazione degli interventi dovrà essere attivata la procedura di valutazione della presenza di evidenze di contaminazione delle matrici ambientali secondo quanto previsto dalla normativa vigente.

L'attuazione degli interventi nei contesti interessati, dovrà avvenire attraverso un processo di progettazione che preveda uno studio specifico di inserimento architettonico che tenga conto dell'integrazione con il contesto.

Le eventuali attività produttive dismesse che potrebbero essere riattivate in prossimità degli ambiti territoriali oggetto di riuso a destinazione residenziale, non dovranno rientrare tra quelle inserite nelle categorie delle aziende insalubri di cui all'art. 216 del testo unico delle leggi sanitarie.

Tali prescrizioni trovano riscontro normativo nelle integrazioni dell'art. 44 NTA apportate con la presente variante.

**A6** – (in accoglimento alla dichiarazione di intenti n. 11)

Via Opagliolo - C.T. fg. n. 2 mapp. n. 237

Elaborato PRGC tavola n. 3b - estratto tavola n. 3E (vigente) - 3P (variante)

Si tratta della riconversione alla destinazione residenziale di un'area edificata, sulla quale insiste un fabbricato ove in passato ha avuto sede un'attività produttiva artigianale. La dismissione dell'attività produttiva ne consiglia la trasformazione in area residenziale edificata, permettendo in tal modo il cambio di destinazione in un contesto urbano caratterizzato dalla prevalenza di insediamenti destinati alla residenza, secondo i parametri urbanistico-edilizi delle aree residenziali esistenti (RE) disciplinati dall'art. 44 NTA.

L'area è collocata in un contesto edificato caratterizzato dalla presenza di insediamenti residenziali, dotato delle essenziali opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali.

La modifica urbanistica proposta non determina incremento del consumo di suolo in quanto riguarda un lotto già edificato localizzato in un contesto territoriale infrastrutturato e urbanizzato.

L'ambito territoriale considerato è sottoposto a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 157 del D.Lgs. 42/2004 in quanto compresi nel territorio delimitato con D.M. 1.8.1985 "c.d. galassini".

#### VARIAZIONI CARTOGRAFICHE

Nella tavola n. 3b viene apportata la variazione proposta

#### VARIAZIONI NORMATIVE

La variante proposta comporta un'integrazione all'art. 44 NTA. (v. paragrafo prescrizioni OTC)

## VARIAZIONI SUPERFICI TERRITORIALI

La variante comporta: una riduzione di mq. 446 delle aree destinate ad attività produttive artigianali, con un incremento di pari misura delle are destinate ad attività residenziali. La capacità insediativa residenziale viene incrementata di mc. 446.

### DATI QUANTITATIVI DI VERIFICA 4° C. ART.17 L.R. 56/77

Variazioni della capacità insediativa residenziale (mc) (L.R. 56/77, art.17, 4° comma, lettera e)	= + 446
Variazioni delle superfici territoriali relative alle attività economiche (mq) (L.R. 56/77, art.17, 4° comma, lettera f)	= - 446
Variazioni degli standard urbanistici (mq) (L.R. 56/77, art.17, 4° comma, lettere b - c)	= 0

Problematiche di natura idrogeologica rispetto alla carta dei rischi = assenti classe I  
Piano di zonizzazione acustica classe II

### PRESCRIZIONI O.T.C. (v. Relazione finale dell'Organo Tecnico Comunale)

Trova applicazione la norma specifica per cui nelle aree appartenenti alla tipologia RE comprese nella perimetrazione delle "Aree di Esclusione" di cui al documento relativo alla valutazione del rischio industriale redatto ai sensi del D.Lgs. 334/1999, approvato con D.C.C. n. 24 del 5/7/2012. (art. 44 N.T.A.)

In modo particolare si dovranno prevedere i seguenti accorgimenti:

- dovranno essere minimizzate le aperture relative a locali di abitazioni, o comunque con destinazioni che comportano una presenza permanente di persone, nella parte del lotto di intervento esposta in direzione dell'attività a rischio;
- gli interventi relativi alla viabilità di accesso al lotto di intervento dovranno essere progettati in modo tale che non determinino interferenze con la viabilità di accesso al sito industriale a rischio;
- il lotto di intervento, se confinante con l'area di danno, dovrà essere delimitato verso la stessa da una muratura piena di altezza pari a metri 2,50.

Trattandosi di area con destinazione produttiva, oggetto di riconversione ad altra destinazione, prima dell'attuazione degli interventi dovrà essere attivata la procedura di valutazione della presenza di evidenze di contaminazione delle matrici ambientali secondo quanto previsto dalla normativa vigente.

L'attuazione degli interventi nei contesti interessati, dovrà avvenire attraverso un processo di progettazione che preveda uno studio specifico di inserimento architettonico che tenga conto dell'integrazione con il contesto.

Le eventuali attività produttive dismesse che potrebbero essere riattivate in prossimità degli ambiti territoriali oggetto di riuso a destinazione residenziale, non dovranno rientrare tra quelle inserite nelle categorie delle aziende insalubri di cui all'art. 216 del testo unico delle leggi sanitarie.

Tali ultime tre prescrizioni trovano riscontro normativo nella integrazione dell'art. 44 NTA apportato con la presente variante.

**A8** – (in accoglimento alla dichiarazione di intenti n. 20)

Via Torchio - C.T. fg. n. 5 mapp. n. 730

Elaborato PRGC tavola n. 3c - estratto tavola n. 4E (vigente) - 4P (variante)

Si tratta della riconversione alla destinazione residenziale di un'area edificata, sulla quale insiste un fabbricato ove in passato ha avuto sede un'attività produttiva artigianale. La dismissione dell'attività produttiva ne consiglia la trasformazione in area residenziale edificata, permettendo in tal modo il cambio di destinazione, in un contesto urbano caratterizzato dalla prevalenza di insediamenti destinati alla residenza, secondo i parametri urbanistico-edilizi delle aree residenziali esistenti (RE) disciplinati dall'art. 44 NTA.

L'area è collocata in un contesto edificato caratterizzato dalla presenza di insediamenti residenziali, dotato delle essenziali opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali.

La modifica urbanistica proposta non determina incremento del consumo di suolo in quanto riguarda un lotto già edificato localizzato in un contesto territoriale infrastrutturato e urbanizzato.

#### VARIAZIONI CARTOGRAFICHE

Nella tavola n. 3c viene apportata la variazione proposta

#### VARIAZIONI NORMATIVE

La variante proposta comporta un'integrazione all'art. 44 NTA. (v. paragrafo prescrizioni OTC)

#### VARIAZIONI SUPERFICI TERRITORIALI

La variante comporta: una riduzione di mq. 695 delle aree destinate ad attività produttive artigianali, con un incremento di pari misura delle are destinate ad attività residenziali. La capacità insediativa residenziale viene incrementata di mc. 695.

#### DATI QUANTITATIVI DI VERIFICA 4° C. ART.17 L.R. 56/77

Variazioni della capacità insediativa residenziale (mc)

(L.R. 56/77, art.17, 4° comma, lettera e) = + 695

Variazioni delle superfici territoriali relative alle attività economiche (mq)

(L.R. 56/77, art.17, 4° comma, lettera f) = - 695

Variazioni degli standard urbanistici (mq)

(L.R. 56/77, art.17, 4° comma, lettere b - c) = 0

Problematiche di natura idrogeologica rispetto alla carta dei rischi = assenti classe I

Piano di zonizzazione acustica classe IV

PRESCRIZIONI O.T.C. (v. Relazione finale dell'Organo Tecnico Comunale)

L'attuazione degli interventi nei contesti interessati, dovrà avvenire attraverso un processo di progettazione che preveda uno studio specifico di inserimento architettonico che tenga conto dell'integrazione con il contesto.

Le eventuali attività produttive dismesse che potrebbero essere riattivate in prossimità degli ambiti territoriali oggetto di riuso a destinazione residenziale, non dovranno rientrare tra quelle inserite nelle categorie delle aziende insalubri di cui all'art. 216 del testo unico delle leggi sanitarie.

Tali prescrizioni trovano riscontro normativo nelle integrazioni dell'art. 44 NTA apportate con la presente variante.

**A12** – (in accoglimento alla dichiarazione di intenti n. 27)

Via Alighieri - C.T. fg. n. 6 mapp. n. 617 – 1427 - 1428

Elaborato PRGC tavola n. 3c - estratto tavola n. 1E (vigente) - 1P (variante)

Si tratta della parziale riconversione alla destinazione residenziale di un'area non edificata e attualmente destinata dal PRGC a insediamenti commerciali. La superficie complessiva del lotto è pari a mq.2.891 per i quali, con l'indice di utilizzazione fondiaria indicato all'art. 52 NTA pari a 2, 00 mq/mq risulterebbe ammissibile un'edificazione pari a mq.5.782 di superficie lorda. La variante proposta conferma la destinazione commerciale sulla porzione di lotto posta sul fronte della strada provinciale per una superficie fondiaria pari a mq. 1.691 e pertanto per un'edificazione pari a mq. 3.382 di superficie lorda. La restante porzione affacciata sulla strada comunale Via Alighieri, pari a mq. 1.200 viene destinata ad area residenziale di completamento (RC) disciplinata dall'art. 45 NTA che prevede un indice di utilizzazione fondiaria pari a 1,00 mc/mq che verrebbe a determinare una volumetria edificabile pari a mc 1.200.

L'area è collocata in un contesto edificato dotato delle essenziali opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali.

La modifica urbanistica proposta non determina incremento del consumo di suolo in quanto l'area risulta localizzata in un contesto territoriale infrastrutturato e urbanizzato.

L'ambito territoriale considerato è sottoposto a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 157 del D.Lgs. 42/2004 in quanto compresi nel territorio delimitato con D.M. 1.8.1985 "c.d. galassini".

#### VARIAZIONI CARTOGRAFICHE

Nella tavola n. 3c viene apportata la variazione proposta

#### VARIAZIONI NORMATIVE

La variante proposta comporta un'integrazione all'art. 45 NTA. (v. paragrafo prescrizioni OTC)

#### VARIAZIONI SUPERFICI TERRITORIALI

La variante comporta: una riduzione di mq. 1.200 delle aree destinate ad attività produttive terziarie, con un incremento di pari misura delle aree destinate ad attività residenziali. La capacità insediativa residenziale viene incrementata di mc. 1.200.

#### DATI QUANTITATIVI DI VERIFICA 4° C. ART.17 L.R. 56/77

Variazioni della capacità insediativa residenziale (mc) (L.R. 56/77, art.17, 4° comma, lettera e)	= + 1.200
Variazioni delle superfici territoriali relative alle attività economiche (mq) (L.R. 56/77, art.17, 4° comma, lettera f)	= - 1.200
Variazioni degli standard urbanistici (mq) (L.R. 56/77, art.17, 4° comma, lettere b - c)	= 0

Problematiche di natura idrogeologica rispetto alla carta dei rischi = assenti classe I  
Piano di zonizzazione acustica classe II

#### PRESCRIZIONI O.T.C. (v. Relazione finale dell'Organo Tecnico Comunale)

L'attuazione degli interventi nei contesti interessati, dovrà avvenire attraverso un processo di progettazione che preveda uno studio specifico di inserimento architettonico che tenga conto dell'integrazione con il contesto.

Tali prescrizioni trovano riscontro normativo nelle integrazioni dell'art. 45 NTA apportate con la presente variante.

#### **A13** – (in accoglimento alla dichiarazione di intenti n. 28)

Via Torchio - C.T. fg. n. 5 mapp. n. 919 – 842 - 843

Elaborato PRGC tavola n. 3c - estratto tavola n. 4E (vigente) - 4P (variante)

Si tratta della riconversione alla destinazione residenziale di un'area edificata, sulla quale insiste un fabbricato ove in passato ha avuto sede un'attività produttiva artigianale. La dismissione dell'attività produttiva ne consiglia la trasformazione in area residenziale edificata, permettendo in tal modo il cambio di destinazione, in un contesto urbano caratterizzato dalla prevalenza di insediamenti destinati alla residenza, secondo i parametri urbanistico-edilizi delle aree residenziali esistenti (RE) disciplinate dall'art. 44 NTA.

L'area è collocata in un contesto edificato caratterizzato dalla presenza di insediamenti residenziali, dotato delle essenziali opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali.

La modifica urbanistica proposta non determina incremento del consumo di suolo in quanto riguarda un lotto già edificato localizzato in un contesto territoriale infrastrutturato e urbanizzato..

#### VARIAZIONI CARTOGRAFICHE

Nella tavola n. 3c viene apportata la variazione proposta

#### VARIAZIONI NORMATIVE

La variante proposta comporta un'integrazione all'art. 44 NTA. (v. paragrafo prescrizioni OTC)

#### VARIAZIONI SUPERFICI TERRITORIALI

La variante comporta: una riduzione di mq. 1.562 delle aree destinate ad attività produttive artigianali, con un incremento di pari misura delle are destinate ad attività residenziali. La capacità insediativa residenziale viene incrementata di mc. 1.562.

Le eventuali attività produttive dismesse che potrebbero essere riattivate in prossimità degli ambiti territoriali oggetto di riuso a destinazione residenziale, non dovranno rientrare tra quelle inserite nelle categorie delle aziende insalubri di cui all'art. 216 del testo unico delle leggi sanitarie.

**DATI QUANTITATIVI DI VERIFICA 4° C. ART.17 L.R. 56/77**

Variazioni della capacità insediativa residenziale (mc)

(L.R. 56/77, art.17, 4° comma, lettera e) = + 1.562

Variazioni delle superfici territoriali relative alle attività economiche (mq)

(L.R. 56/77, art.17, 4° comma, lettera f) = - 1.562

Variazioni degli standard urbanistici (mq)

(L.R. 56/77, art.17, 4° comma, lettere b - c) = 0

Problematiche di natura idrogeologica rispetto alla carta dei rischi = assenti classe I  
Piano di zonizzazione acustica classe III

**PRESCRIZIONI O.T.C. (v. Relazione finale dell'Organo Tecnico Comunale)**

Trattandosi di area con destinazione produttiva, oggetto di riconversione ad altra destinazione, prima dell'attuazione degli interventi dovrà essere attivata la procedura di valutazione della presenza di evidenze di contaminazione delle matrici ambientali secondo quanto previsto dalla normativa vigente.

L'attuazione degli interventi nei contesti interessati, dovrà avvenire attraverso un processo di progettazione che preveda uno studio specifico di inserimento architettonico che tenga conto dell'integrazione con il contesto.

Tali prescrizioni trovano riscontro normativo nelle integrazioni dell'art. 44 NTA apportate con la presente variante.

**A14 – (in accoglimento alla dichiarazione di intenti n. 31)**

Via Roma - C.T. fg. n. 5 mapp. n. 657 - 834

Elaborato PRGC tavola n. 3c - estratto tavola n. 4E (vigente) - 4P (variante)

Si tratta della riconversione alla destinazione residenziale di un'area edificata, sulla quale insiste un fabbricato ove in passato ha avuto sede un'attività produttiva artigianale. La dismissione dell'attività produttiva ne consiglia la trasformazione in area residenziale edificata, permettendo in tal modo il cambio di destinazione, in un contesto urbano caratterizzato dalla prevalenza di insediamenti destinati alla residenza, secondo i parametri urbanistico-edilizi delle aree residenziali esistenti (RE) disciplinate dall'art. 44 NTA.

L'area è collocata in un contesto edificato caratterizzato dalla presenza di insediamenti residenziali, dotato delle essenziali opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali.

La modifica urbanistica proposta non determina incremento del consumo di suolo in quanto riguarda un lotto già edificato localizzato in un contesto territoriale infrastrutturato e urbanizzato.

**VARIAZIONI CARTOGRAFICHE**

Nella tavola n. 3c viene apportata la variazione proposta

## VARIAZIONI NORMATIVE

La variante proposta comporta un'integrazione all'art. 44 NTA. (v. paragrafo prescrizioni OTC)

## VARIAZIONI SUPERFICI TERRITORIALI

La variante comporta: una riduzione di mq. 767 delle aree destinate ad attività produttive artigianali, con un incremento di pari misura delle are destinate ad attività residenziali. La capacità insediativa residenziale viene incrementata di mc. 767.

## DATI QUANTITATIVI DI VERIFICA 4° C. ART.17 L.R. 56/77

Variazioni della capacità insediativa residenziale (mc) (L.R. 56/77, art.17, 4° comma, lettera e)	= + 767
Variazioni delle superfici territoriali relative alle attività economiche (mq) (L.R. 56/77, art.17, 4° comma, lettera f)	= - 767
Variazioni degli standard urbanistici (mq) (L.R. 56/77, art.17, 4° comma, lettere b - c)	= 0

Problematiche di natura idrogeologica rispetto alla carta dei rischi = assenti classe I  
Piano di zonizzazione acustica classe III

## PRESCRIZIONI O.T.C. (v. Relazione finale dell'Organo Tecnico Comunale)

La progettazione, in sede di attuazione delle previsioni, dovrà essere ispirata ad un efficace inserimento degli interventi nel contesto attraverso una progettazione del verde privato orientato alla preservazione e creazione di corridoi ecologici, privilegiando la vegetazione autoctona e mantenendo a verde le aree di pertinenza e realizzando i parcheggi con materiali drenanti. Eventuali nuove recinzioni devono essere realizzate con l'impiego di elementi permeabili, in modo da garantire le condizioni di continuità con la rete ecologica. Trattandosi di area con destinazione produttiva, oggetto di riconversione ad altra destinazione, prima dell'attuazione degli interventi dovrà essere attivata la procedura di valutazione della presenza di evidenze di contaminazione delle matrici ambientali secondo quanto previsto dalla normativa vigente.

L'attuazione degli interventi nei contesti interessati, dovrà avvenire attraverso un processo di progettazione che preveda uno studio specifico di inserimento architettonico che tenga conto dell'integrazione con il contesto.

Le eventuali attività produttive dismesse che potrebbero essere riattivate in prossimità degli ambiti territoriali oggetto di riuso a destinazione residenziale, non dovranno rientrare tra quelle inserite nelle categorie delle aziende insalubri di cui all'art. 216 del testo unico delle leggi sanitarie.

Tali prescrizioni trovano riscontro normativo nelle integrazioni dell'art. 44 NTA apportate con la presente variante.

## **A21** – (in accoglimento alla dichiarazione di intenti n. 40)

Via Roma - C.T. fg. n. 5 mapp. n. 772 – 774 – 978 – 979 – 980 - 369

Elaborato PRGC tavola n. 3c - estratto tavola n. 7E (vigente) - 7P (variante)

Si tratta della riconversione alla destinazione residenziale di un'area edificata, sulla quale insiste un fabbricato ove in passato ha avuto sede un'attività produttiva artigianale. La dismissione dell'attività produttiva ne consiglia la trasformazione in area residenziale edificata, permettendo in tal modo il cambio di destinazione, in un contesto urbano caratterizzato dalla prevalenza di insediamenti destinati alla residenza, secondo i parametri urbanistico-edilizi delle aree residenziali esistenti (RE) disciplinate dall'art. 44 NTA.

L'area è collocata in un contesto edificato caratterizzato dalla presenza di insediamenti residenziali, dotato delle essenziali opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali.

La modifica urbanistica proposta non determina incremento del consumo di suolo in quanto riguarda un lotto già edificato localizzato in un contesto territoriale infrastrutturato e urbanizzato.

#### VARIAZIONI CARTOGRAFICHE

Nella tavola n. 3c viene apportata la variazione proposta

#### VARIAZIONI NORMATIVE

La variante proposta comporta un'integrazione all'art. 44 NTA. (v. paragrafo prescrizioni OTC)

#### VARIAZIONI SUPERFICI TERRITORIALI

La variante comporta: una riduzione di mq.1.668 delle aree destinate ad attività produttive artigianali, con un incremento di pari misura delle are destinate ad attività residenziali. La capacità insediativa residenziale viene incrementata di mc. 1.668.

#### DATI QUANTITATIVI DI VERIFICA 4° C. ART.17 L.R. 56/77

Variazioni della capacità insediativa residenziale (mc)

(L.R. 56/77, art.17, 4° comma, lettera e) = + 1.668

Variazioni delle superfici territoriali relative alle attività economiche (mq)

(L.R. 56/77, art.17, 4° comma, lettera f) = - 1.668

Variazioni degli standard urbanistici (mq)

(L.R. 56/77, art.17, 4° comma, lettere b - c) = 0

Problematiche di natura idrogeologica rispetto alla carta dei rischi = assenti classe I

Piano di zonizzazione acustica classe IV

#### PRESCRIZIONI O.T.C. (v. Relazione finale dell'Organo Tecnico Comunale)

L'attuazione degli interventi nei contesti interessati, dovrà avvenire attraverso un processo di progettazione che preveda uno studio specifico di inserimento architettonico che tenga conto dell'integrazione con il contesto.

Le eventuali attività produttive dismesse che potrebbero essere riattivate in prossimità degli ambiti territoriali oggetto di riuso a destinazione residenziale, non dovranno rientrare tra quelle inserite nelle categorie delle aziende insalubri di cui all'art. 216 del testo unico delle leggi sanitarie.

Tali prescrizioni trovano riscontro normativo nelle integrazioni dell'art. 44 NTA apportate con la presente variante.

- A23** – (in accoglimento alla dichiarazione di intenti n. 44)  
Via Opagliolo - C.T. fg. n. 2 mapp. n. 1186 - 252
- A24** – (in accoglimento alla dichiarazione di intenti n. 45)  
Via Opagliolo - C.T. fg. n. 2 mapp. n. 1194 - 252
- A26** – (in accoglimento alla dichiarazione di intenti n. 53)  
Via Opagliolo - C.T. fg. n. 2 mapp. n. 1187 - 1219
- A27** – (in accoglimento alla dichiarazione di intenti n. 54)  
Via Opagliolo - C.T. fg. n. 2 mapp. n. 1189 - 1220  
Elaborato PRGC tavola n. 3b - estratto tavola n. 3E (vigente) - 3P (variante)

Interventi trattati in un'unica scheda in quanto, seppure facenti capo a quattro diverse proprietà, riguardano un unico complesso insediativo.

Si tratta della riconversione alla destinazione residenziale di un'area edificata sulla quale insiste un fabbricato ove in passato ha avuto sede un'attività produttiva artigianale. La dismissione dell'attività produttiva ne consiglia la trasformazione in area residenziale edificata, permettendo in tal modo il cambio di destinazione, in un contesto urbano caratterizzato dalla prevalenza di insediamenti destinati alla residenza, secondo i parametri urbanistico-edilizi delle aree residenziali esistenti (RE) disciplinate dall'art. 44 NTA.

L'area è collocata in un contesto edificato caratterizzato dalla presenza di insediamenti residenziali, dotato delle essenziali opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali.

La modifica urbanistica proposta non determina incremento del consumo di suolo in quanto riguarda un lotto già edificato localizzato in un contesto territoriale infrastrutturato e urbanizzato.

L'ambito territoriale considerato è sottoposto a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 157 del D.Lgs. 42/2004 in quanto compresi nel territorio delimitato con D.M. 1.8.1985 "c.d. galassini".

#### VARIAZIONI CARTOGRAFICHE

Nella tavola n. 3b viene apportata la variazione proposta

#### VARIAZIONI NORMATIVE

La variante proposta comporta un'integrazione all'art. 44 NTA. (v. paragrafo prescrizioni OTC)

#### VARIAZIONI SUPERFICI TERRITORIALI

La variante comporta: una riduzione di mq.3.170 delle aree destinate ad attività produttive artigianali, con un incremento di pari misura delle aree destinate ad attività residenziali. La capacità insediativa residenziale viene incrementata di mc. 3.170.

#### DATI QUANTITATIVI DI VERIFICA 4° C. ART.17 L.R. 56/77

Variazioni della capacità insediativa residenziale (mc) (L.R. 56/77, art.17, 4° comma, lettera e)	= + 3.170
Variazioni delle superfici territoriali relative alle attività economiche (mq) (L.R. 56/77, art.17, 4° comma, lettera f)	= - 3.170
Variazioni degli standard urbanistici (mq)	

(L.R. 56/77, art.17, 4° comma, lettere b - c) = 0

Problematiche di natura idrogeologica rispetto alla carta dei rischi = assenti classe I  
Piano di zonizzazione acustica classe III

**PRESCRIZIONI O.T.C.** (v. Relazione finale dell'Organo Tecnico Comunale)

L'attuazione degli interventi nei contesti interessati, dovrà avvenire attraverso un processo di progettazione che preveda uno studio specifico di inserimento architettonico che tenga conto dell'integrazione con il contesto.

Le eventuali attività produttive dismesse che potrebbero essere riattivate in prossimità degli ambiti territoriali oggetto di riuso a destinazione residenziale, non dovranno rientrare tra quelle inserite nelle categorie delle aziende insalubri di cui all'art. 216 del testo unico delle leggi sanitarie.

Tali prescrizioni trovano riscontro normativo nelle integrazioni dell'art. 44 NTA apportate con la presente variante.

**A41** – (in accoglimento alla dichiarazione di intenti n. 76)

Via Roma - C.T. fg. n. 5 mapp. n. 1568

Elaborato PRGC tavola n. 3c - estratto tavola n. 7E (vigente) - 7P (variante)

Si tratta della riconversione alla destinazione residenziale di un'area parzialmente edificata contigua ad un insediamento produttivo artigianale alla quale il Piano attribuisce una destinazione produttiva artigianale. La prossimità ad insediamenti residenziali esistenti, ne consiglia la trasformazione in area residenziale, secondo i parametri urbanistico-edilizi delle aree residenziali di completamento (RC) disciplinate dall'art. 45 NTA.

L'area è collocata in un contesto edificato caratterizzato dalla presenza di insediamenti residenziali, dotato delle essenziali opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali.

La modifica urbanistica proposta non determina incremento del consumo di suolo in quanto riguarda un contesto territoriale infrastrutturato e urbanizzato.

L'ambito territoriale considerato è sottoposto a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 157 del D.Lgs. 42/2004 in quanto compresi nel territorio delimitato con D.M. 1.8.1985 "c.d. galassini".

#### VARIAZIONI CARTOGRAFICHE

Nella tavola n. 3c viene apportata la variazione proposta

#### VARIAZIONI NORMATIVE

La variante proposta comporta un'integrazione all'art. 45 NTA. (v. paragrafo prescrizioni OTC)

#### VARIAZIONI SUPERFICI TERRITORIALI

La variante comporta: una riduzione di mq. 800 delle aree destinate ad attività produttive artigianali, con un incremento di pari misura delle aree destinate ad attività residenziali. La capacità insediativa residenziale viene incrementata di mc. 800.

#### DATI QUANTITATIVI DI VERIFICA 4° C. ART.17 L.R. 56/77

Variazioni della capacità insediativa residenziale (mc) (L.R. 56/77, art.17, 4° comma, lettera e)	= + 800
Variazioni delle superfici territoriali relative alle attività economiche (mq) (L.R. 56/77, art.17, 4° comma, lettera f)	= - 800
Variazioni degli standard urbanistici (mq) (L.R. 56/77, art.17, 4° comma, lettere b - c)	= 0

Problematiche di natura idrogeologica rispetto alla carta dei rischi = assenti classe I  
Piano di zonizzazione acustica classe IV

#### PRESCRIZIONI O.T.C. (v. Relazione finale dell'Organo Tecnico Comunale)

L'attuazione degli interventi nei contesti interessati, dovrà avvenire attraverso un processo di progettazione che preveda uno studio specifico di inserimento architettonico che tenga conto dell'integrazione con il contesto.

Le eventuali attività produttive dismesse che potrebbero essere riattivate in prossimità degli ambiti territoriali oggetto di riuso a destinazione residenziale, non dovranno rientrare tra quelle inserite nelle categorie delle aziende insalubri di cui all'art. 216 del testo unico delle leggi sanitarie.

Tali prescrizioni trovano riscontro normativo nelle integrazioni dell'art. 45 NTA apportate con la presente variante.

#### **A42** – (in accoglimento alla dichiarazione di intenti n. 77)

Via Di Vittorio - C.T. fg. n. 5 mapp. n. 467

Elaborato PRGC tavola n. 3c - estratto tavola n. 5E (vigente) - 5P (variante)

Si tratta della riconversione alla destinazione residenziale di un'area edificata, sulla quale insiste un fabbricato ove in passato ha avuto sede un'attività produttiva artigianale. La dismissione dell'attività produttiva ne consiglia la trasformazione in area residenziale edificata, permettendo in tal modo il cambio di destinazione, in un contesto urbano caratterizzato dalla significativa presenza di insediamenti destinati alla residenza, secondo i parametri urbanistico-edilizi delle aree residenziali esistenti (RE) disciplinate dall'art. 44 NTA.

L'area è collocata in un contesto edificato caratterizzato dalla presenza di insediamenti residenziali, dotato delle essenziali opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali.

La modifica urbanistica proposta non determina incremento del consumo di suolo in quanto riguarda un lotto già edificato localizzato in un contesto territoriale infrastrutturato e urbanizzato.

#### VARIAZIONI CARTOGRAFICHE

Nella tavola n. 3c viene apportata la variazione proposta

#### VARIAZIONI NORMATIVE

La variante proposta comporta un'integrazione all'art. 44 NTA. (v. paragrafo prescrizioni OTC)

#### VARIAZIONI SUPERFICI TERRITORIALI

La variante comporta: una riduzione di mq. 1.675 delle aree destinate ad attività produttive artigianali, con un incremento di pari misura delle are destinate ad attività residenziali. La capacità insediativa residenziale viene incrementata di mc. 1.675.

#### DATI QUANTITATIVI DI VERIFICA 4° C. ART.17 L.R. 56/77

Variazioni della capacità insediativa residenziale (mc) (L.R. 56/77, art.17, 4° comma, lettera e)	= + 1.675
Variazioni delle superfici territoriali relative alle attività economiche (mq) (L.R. 56/77, art.17, 4° comma, lettera f)	= - 1.675
Variazioni degli standard urbanistici (mq) (L.R. 56/77, art.17, 4° comma, lettere b - c)	= 0

Problematiche di natura idrogeologica rispetto alla carta dei rischi = assenti classe I  
Piano di zonizzazione acustica classe IV

#### PRESCRIZIONI O.T.C. (v. Relazione finale dell'Organo Tecnico Comunale)

Trattandosi di area con destinazione produttiva, oggetto di riconversione ad altra destinazione, prima dell'attuazione degli interventi dovrà essere attivata la procedura di valutazione della presenza di evidenze di contaminazione delle matrici ambientali secondo quanto previsto dalla normativa vigente.

L'attuazione degli interventi nei contesti interessati, dovrà avvenire attraverso un processo di progettazione che preveda uno studio specifico di inserimento architettonico che tenga conto dell'integrazione con il contesto.

Le eventuali attività produttive dismesse che potrebbero essere riattivate in prossimità degli ambiti territoriali oggetto di riuso a destinazione residenziale, non dovranno rientrare tra quelle inserite nelle categorie delle aziende insalubri di cui all'art. 216 del testo unico delle leggi sanitarie.

Tali prescrizioni trovano riscontro normativo nelle integrazioni dell'art. 44 NTA apportate con la presente variante.

## **TIPOLOGIA B**

### **VARIANTI CHE COMPORTANO LA INDIVIDUAZIONE DI NUOVE AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO IN AMBITI A DESTINAZIONE AGRICOLA**

**B1** – (in accoglimento alla dichiarazione di intenti n. 2)

Via Alighieri - C.T. fg. n. 6 mapp. n. 230 – 232 - 233

Elaborato PRGC tavola n. 3c - estratto tavola n. 1E (vigente) - 1P (variante)

Si tratta della individuazione di una porzione di area classificata con destinazione agricola, collocata in fregio ad una strada comunale in un lotto ricompreso tra una destinazione produttiva esistente e una destinazione residenziale a capacità insediativa esaurita.

La superficie complessiva del lotto oggetto di modifica, per il quale la presente variante propone un'individuazione quale area residenziale di completamento (RC), è pari a mq. 1.200 per i quali con l'indice di utilizzazione fondiaria indicato all'art. 45 NTA pari a 1,00 mc/mq, risulterebbe ammissibile un'edificazione pari a mc 1.200.

L'area è collocata in un contesto edificato dotato delle essenziali opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali.

La modifica urbanistica proposta non determina incremento del consumo di suolo in quanto l'area risulta localizzata in un contesto territoriale infrastrutturato e urbanizzato.

L'ambito territoriale considerato è sottoposto a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 157 del D.Lgs. 42/2004 in quanto compresi nel territorio delimitato con D.M. 1.8.1985 "c.d. galassini".

### **VARIAZIONI CARTOGRAFICHE**

Nella tavola n. 3c viene apportata la variazione proposta

### **VARIAZIONI NORMATIVE**

Gli interventi ammessi sono disciplinati dall'art. 45 NTA. All'atto della richiesta del titolo abilitativo dovranno essere reperite aree da destinare a parcheggio pubblico (che andranno cedute in proprietà o in uso alla pubblica amministrazione), nella misura di 140 mq. In alternativa la medesima superficie potrà essere monetizzata sulla base delle tabelle contenute nel regolamento comunale che disciplina la materia.

La variante proposta comporta un'integrazione all'art. 45 NTA. (v. paragrafo prescrizioni OTC)

### **VARIAZIONI SUPERFICI TERRITORIALI**

La variante comporta un incremento delle superfici territoriali delle aree residenziali pari a mq. 1.200 ed una pari riduzione delle aree con destinazione agricola. L'incremento della capacità insediativa residenziale è pari a mc. 1.200.

### **DATI QUANTITATIVI DI VERIFICA 4° C. ART.17 L.R. 56/77**

Variazioni della capacità insediativa residenziale (mc)

(L.R. 56/77, art.17, 4° comma, lettera e) = + 1.200

Variazioni delle superfici territoriali relative alle attività economiche (mq)

(L.R. 56/77, art.17, 4° comma, lettera f) = 0

Variazioni degli standard urbanistici (mq)

(L.R. 56/77, art.17, 4° comma, lettere b - c) = 0

Problematiche di natura idrogeologica rispetto alla carta dei rischi = assenti classe I  
Piano di zonizzazione acustica classe III

**PRESCRIZIONI O.T.C.** (v. Relazione finale dell'Organo Tecnico Comunale)

Dovrà essere prevista una superficie minima permeabile del 30% anche attraverso l'utilizzo di pavimentazioni drenanti e strutturare eventuali impianti vegetazionali con modalità atte a consentire una corretta regimazione delle acque superficiali e a favorire l'infiltrazione nel terreno e comunque la ritenzione temporanea delle acque di precipitazione.

Tali prescrizioni trovano riscontro normativo nelle integrazioni dell'art. 45 NTA apportate con la presente variante.

**B7** – (in accoglimento alla dichiarazione di intenti n. 19)

Via Raveglia - C.T. fg. n. 5 mapp. n. 888 - 378

Elaborato PRGC tavola n. 3c - estratto tavola n. 4E (vigente) - 4P (variante)

Si tratta della individuazione di una porzione di area classificata parte con destinazione agricola e parte con destinazione residenziale edificata, collocata in fregio ad una strada comunale in un lotto contiguo ad altre aree con destinazione residenziale.

La superficie complessiva del lotto oggetto di modifica, per il quale la presente variante propone un'individuazione quale area residenziale di completamento (RC), è pari a mq. 1.279 per i quali con l'indice di utilizzazione fondiaria indicato all'art. 45 NTA pari a 1,00 mc/mq, risulterebbe ammissibile un'edificazione pari a mc 1.279. L'area è collocata in un contesto edificato dotato delle essenziali opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali.

La modifica urbanistica proposta non determina incremento del consumo di suolo in quanto l'area risulta localizzata in un contesto territoriale infrastrutturato e urbanizzato.

#### VARIAZIONI CARTOGRAFICHE

Nella tavola n. 3c viene apportata la variazione proposta

#### VARIAZIONI NORMATIVE

Gli interventi ammessi sono disciplinati dall'art. 45 NTA. All'atto della richiesta del titolo abilitativo dovranno essere reperite aree da destinare a parcheggio pubblico (che andranno cedute in proprietà o in uso alla pubblica amministrazione), nella misura di 140 mq. In alternativa la medesima superficie potrà essere monetizzata sulla base delle tabelle contenute nel regolamento comunale che disciplina la materia.

La variante proposta comporta un'integrazione all'art. 45 NTA. (v. paragrafo prescrizioni OTC)

#### VARIAZIONI SUPERFICI TERRITORIALI

La variante comporta un incremento delle superfici territoriali delle aree residenziali pari a mq. 830 ed una pari riduzione delle aree con destinazione agricola. La restante superficie pari a mq. 449 è già destinata ad usi residenziali. L'incremento della capacità insediativa residenziale è pari a mc. 1.279.

#### DATI QUANTITATIVI DI VERIFICA 4° C. ART.17 L.R. 56/77

Variazioni della capacità insediativa residenziale (mc) (L.R. 56/77, art.17, 4° comma, lettera e)	= + 1.279
Variazioni delle superfici territoriali relative alle attività economiche (mq) (L.R. 56/77, art.17, 4° comma, lettera f)	= 0
Variazioni degli standard urbanistici (mq) (L.R. 56/77, art.17, 4° comma, lettere b - c)	= 0

Problematiche di natura idrogeologica rispetto alla carta dei rischi = assenti classe I  
Piano di zonizzazione acustica classe III

#### PRESCRIZIONI O.T.C. (v. Relazione finale dell'Organo Tecnico Comunale)

Dovrà essere prevista una superficie minima permeabile del 30% anche attraverso l'utilizzo di pavimentazioni drenanti e strutturare eventuali impianti vegetazionali con modalità atte a consentire una corretta regimazione delle acque superficiali e a favorire l'infiltrazione nel terreno e comunque la ritenzione temporanea delle acque di precipitazione.

Tali prescrizioni trovano riscontro normativo nelle integrazioni dell'art. 45 NTA apportate con la presente variante.

#### **B15** – (in accoglimento alla dichiarazione di intenti n. 32)

Via Sazza - C.T. fg. n. 6 mapp. n.600

Elaborato PRGC tavola n. 3c - estratto tavola n. 1E (vigente) - 1P (variante)

Si tratta della individuazione di una porzione di area attualmente classificata con destinazione agricola, collocata in fregio ad una strada comunale in un lotto contiguo a una destinazione residenziale di completamento.

La superficie complessiva del lotto oggetto di modifica, per il quale la presente variante propone un'individuazione quale area residenziale di completamento (RC), è pari a mq. 1.200 per i quali con l'indice di utilizzazione fondiaria indicato all'art. 45 NTA pari a 1,00 mc/mq, risulterebbe ammissibile un'edificazione pari a mc 1.200. L'area è collocata in un contesto edificato dotato delle essenziali opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali.

La modifica urbanistica proposta non determina incremento del consumo di suolo in quanto l'area risulta localizzata in un contesto territoriale infrastrutturato e urbanizzato.

La variante prevede altresì l'individuazione nel lotto di intervento di una porzione di area da destinare a parcheggio pubblico per una superficie pari a 140 mq.

L'ambito territoriale considerato è sottoposto a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 157 del D.Lgs. 42/2004 in quanto compresi nel territorio delimitato con D.M. 1.8.1985 "c.d. galassini".

#### VARIAZIONI CARTOGRAFICHE

Nella tavola n. 3c viene apportata la variazione proposta

#### VARIAZIONI NORMATIVE

Gli interventi ammessi sono disciplinati dall'art. 45 NTA. All'atto della richiesta del titolo abilitativo dovranno essere realizzate: l'allargamento stradale e l'area da destinare a

parcheggio pubblico (che andranno cedute in proprietà o in uso alla pubblica amministrazione), secondo le indicazioni contenute in cartografia.

La variante proposta comporta un'integrazione all'art. 45 NTA. (v. paragrafo prescrizioni OTC)

#### VARIAZIONI SUPERFICI TERRITORIALI

La variante comporta un incremento delle superfici territoriali delle aree residenziali pari a mq. 1.200 ed una pari riduzione delle aree con destinazione agricola. L' incremento della capacità insediativa residenziale è pari a mc. 1.200.

#### DATI QUANTITATIVI DI VERIFICA 4° C. ART.17 L.R. 56/77

Variazioni della capacità insediativa residenziale (mc) (L.R. 56/77, art.17, 4° comma, lettera e)	= + 1.200
Variazioni delle superfici territoriali relative alle attività economiche (mq) (L.R. 56/77, art.17, 4° comma, lettera f)	= 0
Variazioni degli standard urbanistici (mq) (L.R. 56/77, art.17, 4° comma, lettere b - c)	= + 140

Problematiche di natura idrogeologica rispetto alla carta dei rischi = assenti classe I  
Piano di zonizzazione acustica classe III

#### PRESCRIZIONI O.T.C. (v. Relazione finale dell'Organo Tecnico Comunale)

Andrà previsto lo smaltimento in subirrigazione o l'utilizzo di appositi bacini di accumulo temporaneo per la raccolta delle acque di prima pioggia intercettate dalle coperture degli edifici e lo scarico in rete delle acque di seconda pioggia attraverso la predisposizione di un sistema di raccolta. Inoltre in fase di attuazione effettuare la verifica puntuale delle opportunità di recupero e riutilizzo delle acque meteoriche.

Dovrà essere prevista una superficie minima permeabile del 30% anche attraverso l'utilizzo di pavimentazioni drenanti e strutturare eventuali impianti vegetazionali con modalità atte a consentire una corretta regimazione delle acque superficiali e a favorire l'infiltrazione nel terreno e comunque la ritenzione temporanea delle acque di precipitazione.

Tali prescrizioni trovano riscontro normativo nelle integrazioni dell'art. 45 NTA apportate con la presente variante.

#### **B19** – (in accoglimento alla dichiarazione di intenti n. 38)

Via Sazza - C.T. fg. n. 6 mapp. n. 240

Elaborato PRGC tavola n. 3c

**Intervento proposto nel documento programmatico e successivamente stralciato a seguito dei rilievi sollevati in sede di conferenza di pianificazione nell'ambito della procedura di VAS (v. Relazione finale dell'Organo Tecnico Comunale)**

#### **B20** – (in accoglimento alla dichiarazione di intenti n. 39)

Via Sazza - C.T. fg. n. 6 mapp. n. 1070 -1072 - 1074 – 1076 - 1034

Elaborato PRGC tavola n. 3c

**Intervento proposto nel documento programmatico e successivamente stralciato a seguito dei rilievi sollevati in sede di conferenza di pianificazione nell'ambito della procedura di VAS (v. Relazione finale dell'Organo Tecnico Comunale)**

**B28** – (in accoglimento alla dichiarazione di intenti n. 55)

Via Di Vittorio - C.T. fg. n. 5 mapp. n. 2132

Elaborato PRGC tavola n. 3c - estratto tavola n. 7E (vigente) - 7P (variante)

Si tratta della individuazione di una porzione di area attualmente classificata con destinazione agricola, collocata in fregio ad una strada comunale in un lotto contiguo a una destinazione residenziale di completamento.

La superficie complessiva del lotto oggetto di modifica, per il quale la presente variante propone un'individuazione quale area residenziale di completamento (RC), è pari a mq. 1.200 per i quali con l'indice di utilizzazione fondiaria indicato all'art. 45 NTA pari a 1,00 mc/mq, risulterebbe ammissibile un'edificazione pari a mc 1.200. L'area è collocata in un contesto edificato dotato delle essenziali opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali.

La modifica urbanistica proposta non determina incremento del consumo di suolo in quanto l'area risulta localizzata in un contesto territoriale infrastrutturato e urbanizzato.

La variante prevede altresì l'individuazione nel lotto di intervento di una porzione di area da destinare a parcheggio pubblico per una superficie pari a 141 mq.

#### VARIAZIONI CARTOGRAFICHE

Nella tavola n. 3c viene apportata la variazione proposta

#### VARIAZIONI NORMATIVE

Gli interventi ammessi sono disciplinati dall'art. 45 NTA. All'atto della richiesta del titolo abilitativo dovrà essere realizzata l'area da destinare a parcheggio pubblico (che andrà ceduta in proprietà o in uso alla pubblica amministrazione), secondo le indicazioni contenute in cartografia.

La variante proposta comporta un'integrazione all'art. 45 NTA. (v. paragrafo prescrizioni OTC)

#### VARIAZIONI SUPERFICI TERRITORIALI

La variante comporta un incremento delle superfici territoriali delle aree residenziali pari a mq. 1.200 ed una pari riduzione delle aree con destinazione agricola. L'incremento della capacità insediativa residenziale è pari a mc. 1.200.

#### DATI QUANTITATIVI DI VERIFICA 4° C. ART.17 L.R. 56/77

Variazioni della capacità insediativa residenziale (mc) (L.R. 56/77, art.17, 4° comma, lettera e)	= + 1.200
Variazioni delle superfici territoriali relative alle attività economiche (mq) (L.R. 56/77, art.17, 4° comma, lettera f)	= 0
Variazioni degli standard urbanistici (mq) (L.R. 56/77, art.17, 4° comma, lettere b - c)	= + 140

Problematiche di natura idrogeologica rispetto alla carta dei rischi = assenti classe IIA  
Piano di zonizzazione acustica classe III

**PRESCRIZIONI O.T.C.** (v. Relazione finale dell'Organo Tecnico Comunale)

Dovrà essere prevista una superficie minima permeabile del 30% anche attraverso l'utilizzo di pavimentazioni drenanti e strutturare eventuali impianti vegetazionali con modalità atte a consentire una corretta regimazione delle acque superficiali e a favorire l'infiltrazione nel terreno e comunque la ritenzione temporanea delle acque di precipitazione.

Tali prescrizioni trovano riscontro normativo nelle integrazioni dell'art. 45 NTA apportate con la presente variante.

**B29** – (in accoglimento alla dichiarazione di intenti n. 56)

Via Sazza - C.T. fg. n. 6 mapp. n. 263 - 349 - 622

Elaborato PRGC tavola n. 3c estratto tavola n. 8E (vigente) - 8P (variante)

Si tratta della individuazione di una porzione di area attualmente classificata: parte con destinazione agricola e parte con destinazione residenziale a capacità insediativa esaurita, collocata in prossimità del nucleo antico della frazione Sazza in fregio ad una strada comunale.

Il lotto individuato risulta compreso tra aree già con destinazione residenziale e completa un fronte edificato a valle della strada comunale per Alpiolo che confina a valle con l'ampia area a lago soggetta a Piano Paesistico Regionale.

La superficie complessiva del lotto oggetto di modifica, per il quale la presente variante propone un'individuazione quale area residenziale di completamento (RC), è pari a mq. 1.253, per i quali, con l'indice di utilizzazione fondiaria indicato all'art. 45 NTA pari a 1,00 mc/mq, risulterebbe ammissibile un'edificazione pari a mc 1.253.

L'area è collocata in un contesto edificato dotato delle essenziali opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali.

La modifica urbanistica proposta non determina incremento del consumo di suolo in quanto l'area risulta localizzata in un contesto territoriale infrastrutturato e urbanizzato.

L'ambito territoriale considerato è sottoposto a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 157 del D.Lgs. 42/2004 in quanto compresi nel territorio delimitato con D.M. 1.8.1985 "c.d. galassini".

#### VARIAZIONI CARTOGRAFICHE

Nella tavola n. 3c viene apportata la variazione proposta

#### VARIAZIONI NORMATIVE

Gli interventi ammessi sono disciplinati dall'art. 45 NTA. All'atto della richiesta del titolo abilitativo dovranno essere reperite aree da destinare a parcheggio pubblico (che andranno cedute in proprietà o in uso alla pubblica amministrazione), nella misura di 140 mq. In alternativa la medesima superficie potrà essere monetizzata sulla base delle tabelle contenute nel regolamento comunale che disciplina la materia.

La variante proposta comporta un'integrazione all'art. 45 NTA. (v. paragrafo prescrizioni OTC)

## VARIAZIONI SUPERFICI TERRITORIALI

La variante comporta un incremento di aree destinate alla residenza pari a mq. 863 (in quanto 390 mq risultano già destinati ad uso residenziale) e un incremento della capacità insediativa residenziale di mc. 1.253.

## DATI QUANTITATIVI DI VERIFICA 4° C. ART.17 L.R. 56/77

Variazioni della capacità insediativa residenziale (mc) (L.R. 56/77, art.17, 4° comma, lettera e)	= + 1.253
Variazioni delle superfici territoriali relative alle attività economiche (mq) (L.R. 56/77, art.17, 4° comma, lettera f)	= 0
Variazioni degli standard urbanistici (mq) (L.R. 56/77, art.17, 4° comma, lettere b - c)	= 0

Problematiche di natura idrogeologica rispetto alla carta dei rischi = assenti classe I  
Piano di zonizzazione acustica classe II

## PRESCRIZIONI O.T.C. (v. Relazione finale dell'Organo Tecnico Comunale)

Dovrà essere prevista una superficie minima permeabile del 30% anche attraverso l'utilizzo di pavimentazioni drenanti e strutturare eventuali impianti vegetazionali con modalità atte a consentire una corretta regimazione delle acque superficiali e a favorire l'infiltrazione nel terreno e comunque la ritenzione temporanea delle acque di precipitazione.

Tali prescrizioni trovano riscontro normativo nelle integrazioni dell'art. 45 NTA apportate con la presente variante.

## **B30** – (in accoglimento alla dichiarazione di intenti n. 60)

Via XXV aprile - C.T. fg. n. 6 mapp. n. 281 - 283

Elaborato PRGC tavola n. 3c - estratto tavola n. 1E (vigente) - 1P (variante)

Si tratta della individuazione di una porzione di area attualmente classificata con destinazione agricola, collocata in fregio ad una strada pubblica in un lotto prossimo ad altre aree con destinazione residenziale.

La superficie complessiva del lotto oggetto di modifica, per il quale la presente variante propone un'individuazione quale area residenziale di completamento (RC), è pari a mq. 1.261 per i quali con l'indice di utilizzazione fondiaria indicato all'art. 45 NTA pari a 1,00 mc/mq, risulterebbe ammissibile un'edificazione pari a mc 1.261. L'area è collocata in un contesto edificato dotato delle essenziali opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali.

La modifica urbanistica proposta non determina incremento del consumo di suolo in quanto l'area risulta localizzata in un contesto territoriale infrastrutturato e urbanizzato.

## VARIAZIONI CARTOGRAFICHE

Nella tavola n. 3c viene apportata la variazione proposta

## VARIAZIONI NORMATIVE

Gli interventi ammessi sono disciplinati dall'art. 45 NTA. All'atto della richiesta del titolo abilitativo dovranno essere reperite aree da destinare a parcheggio pubblico (che andranno

cedute in proprietà o in uso alla pubblica amministrazione), nella misura di 140 mq. In alternativa la medesima superficie potrà essere monetizzata sulla base delle tabelle contenute nel regolamento comunale che disciplina la materia.

La variante proposta comporta un'integrazione all'art. 45 NTA. (v. paragrafo prescrizioni OTC)

#### VARIAZIONI SUPERFICI TERRITORIALI

La variante comporta un incremento delle superfici territoriali delle aree residenziali pari a mq. 1.261 ed una pari riduzione delle aree con destinazione agricola. L' incremento della capacità insediativa residenziale è pari a mc. 1.261.

#### DATI QUANTITATIVI DI VERIFICA 4° C. ART.17 L.R. 56/77

Variazioni della capacità insediativa residenziale (mc) (L.R. 56/77, art.17, 4° comma, lettera e)	= + 1.261
Variazioni delle superfici territoriali relative alle attività economiche (mq) (L.R. 56/77, art.17, 4° comma, lettera f)	= 0
Variazioni degli standard urbanistici (mq) (L.R. 56/77, art.17, 4° comma, lettere b - c)	= 0

Problematiche di natura idrogeologica rispetto alla carta dei rischi = assenti classe I  
Piano di zonizzazione acustica classe III

#### PRESCRIZIONI O.T.C. (v. Relazione finale dell'Organo Tecnico Comunale)

Dovrà essere prevista una superficie minima permeabile del 30% anche attraverso l'utilizzo di pavimentazioni drenanti e strutturare eventuali impianti vegetazionali con modalità atte a consentire una corretta regimazione delle acque superficiali e a favorire l'infiltrazione nel terreno e comunque la ritenzione temporanea delle acque di precipitazione.

Tali prescrizioni trovano riscontro normativo nelle integrazioni dell'art. 45 NTA apportate con la presente variante.

**B34** – (in accoglimento alla dichiarazione di intenti n. 66)  
Via Sazza - C.T. fg. n. 6 mapp. n. 238 - 592  
Elaborato PRGC tavola n. 3c

**Intervento proposto nel documento programmatico e successivamente stralciato a seguito dei rilievi sollevati in sede di conferenza di pianificazione nell'ambito della procedura di VAS (v. Relazione finale dell'Organo Tecnico Comunale)**

**B35** – (in accoglimento alla dichiarazione di intenti n. 67)  
Via Puccini - C.T. fg. n. 6 mapp. n. 317  
Elaborato PRGC tavola n. 3c - estratto tavola n. 1E (vigente) - 1P (variante)

Si tratta della individuazione di una porzione di area attualmente classificata con destinazione agricola, collocata in fregio ad una strada pubblica in un lotto compreso tra altre aree con destinazione residenziale.

La superficie complessiva del lotto oggetto di modifica, per il quale la presente variante propone un'individuazione quale area residenziale di completamento (RC), è pari a mq. 1.228 per i quali con l'indice di utilizzazione fondiaria indicato all'art. 45 NTA pari a 1,00 mc/mq, risulterebbe ammissibile un'edificazione pari a mc 1.228. L'area è collocata in un contesto edificato dotato delle essenziali opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali.

La modifica urbanistica proposta non determina incremento del consumo di suolo in quanto l'area risulta localizzata in un contesto territoriale infrastrutturato e urbanizzato.

#### VARIAZIONI CARTOGRAFICHE

Nella tavola n. 3c viene apportata la variazione proposta

#### VARIAZIONI NORMATIVE

Gli interventi ammessi sono disciplinati dall'art. 45 NTA. All'atto della richiesta del titolo abilitativo dovranno essere reperite aree da destinare a parcheggio pubblico (che andranno cedute in proprietà o in uso alla pubblica amministrazione), nella misura di 140 mq. In alternativa la medesima superficie potrà essere monetizzata sulla base delle tabelle contenute nel regolamento comunale che disciplina la materia.

La variante proposta comporta un'integrazione all'art. 45 NTA. (v. paragrafo prescrizioni OTC)

#### VARIAZIONI SUPERFICI TERRITORIALI

La variante comporta un incremento delle superfici territoriali delle aree residenziali pari a mq. 1.228 ed una pari riduzione delle aree con destinazione agricola. L'incremento della capacità insediativa residenziale è pari a mc. 1.228.

#### DATI QUANTITATIVI DI VERIFICA 4° C. ART.17 L.R. 56/77

Variazioni della capacità insediativa residenziale (mc) (L.R. 56/77, art.17, 4° comma, lettera e)	= + 1.228
Variazioni delle superfici territoriali relative alle attività economiche (mq) (L.R. 56/77, art.17, 4° comma, lettera f)	= 0
Variazioni degli standard urbanistici (mq) (L.R. 56/77, art.17, 4° comma, lettere b - c)	= 0

Problematiche di natura idrogeologica rispetto alla carta dei rischi = assenti classe I  
Piano di zonizzazione acustica classe III

#### PRESCRIZIONI O.T.C. (v. Relazione finale dell'Organo Tecnico Comunale)

Dovrà essere prevista una superficie minima permeabile del 30% anche attraverso l'utilizzo di pavimentazioni drenanti e strutturare eventuali impianti vegetazionali con modalità atte a consentire una corretta regimazione delle acque superficiali e a favorire l'infiltrazione nel terreno e comunque la ritenzione temporanea delle acque di precipitazione.

Tali prescrizioni trovano riscontro normativo nelle integrazioni dell'art. 45 NTA apportate con la presente variante.

**B38** – (in accoglimento alla dichiarazione di intenti n. 72)

Via Amendola C.T. fg. n. 5 mapp. n. 1664

Elaborato PRGC tavola n. 3c estratto tavola n. 3E (vigente) - 3P (variante)

Si tratta della individuazione di una porzione di area attualmente classificata con destinazione a verde privato.

Il lotto individuato risulta compreso tra aree già con destinazione residenziale e completa un fronte edificato in fregio a una strada comunale.

La superficie complessiva del lotto oggetto di modifica, per il quale la presente variante propone un'individuazione quale area residenziale di completamento (RC), è pari a mq. 1.200 per i quali con l'indice di utilizzazione fondiaria indicato all'art. 45 NTA pari a 1,00 mc/mq, risulterebbe ammissibile un'edificazione pari a mc 1.200.

L'area è collocata in un contesto edificato dotato delle essenziali opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali.

La modifica urbanistica proposta non determina incremento del consumo di suolo in quanto l'area risulta localizzata in un contesto territoriale infrastrutturato e urbanizzato.

L'ambito territoriale considerato è sottoposto a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 157 del D.Lgs. 42/2004 in quanto compresi nel territorio delimitato con D.M. 1.8.1985 "c.d. galassini".

Il lotto in esame è compreso nell'elenco delle terre gravate da uso civico il cui censimento è stato ratificato con presa d'atto del Consiglio Comunale con propria delibera n. 40 del 24.10.2002. Si veda a proposito delle procedure di affrancamento al capitolo 2.3 del presente documento. Tale condizione determina altresì vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera h) del D.Lgs. 42/2004

#### VARIAZIONI CARTOGRAFICHE

Nella tavola n. 3c viene apportata la variazione proposta

#### VARIAZIONI NORMATIVE

La variante proposta comporta un'integrazione all'art. 45 NTA. (v. paragrafo prescrizioni OTC)

#### VARIAZIONI SUPERFICI TERRITORIALI

La variante comporta un incremento di aree destinate alla residenza pari a mq. 1.200 e un incremento della capacità insediativa residenziale di mc. 1.200.

#### DATI QUANTITATIVI DI VERIFICA 4° C. ART.17 L.R. 56/77

Variazioni della capacità insediativa residenziale (mc)

(L.R. 56/77, art.17, 4° comma, lettera e) = + 1.200

Variazioni delle superfici territoriali relative alle attività economiche (mq)

(L.R. 56/77, art.17, 4° comma, lettera f) = 0

Variazioni degli standard urbanistici (mq)

(L.R. 56/77, art.17, 4° comma, lettere b - c) = 0

Problematiche di natura idrogeologica rispetto alla carta dei rischi = assenti classe I

Piano di zonizzazione acustica classe II

**PRESCRIZIONI O.T.C. (v. Relazione finale dell'Organo Tecnico Comunale)**

Dovrà essere prevista una superficie minima permeabile del 30% anche attraverso l'utilizzo di pavimentazioni drenanti e strutturare eventuali impianti vegetazionali con modalità atte a consentire una corretta regimazione delle acque superficiali e a favorire l'infiltrazione nel terreno e comunque la ritenzione temporanea delle acque di precipitazione.

Dovrà essere predisposta una fascia arborea di connessione tra il lotto oggetto di edificazione e l'area a verde privato confinante.

Gli interventi ammessi in tale ambito potranno avere attuazione soltanto a seguito della conclusione delle procedure di affrancamento dai diritti di uso civico dei quali l'area è gravata, ai sensi della normativa vigente.

Tali prescrizioni trovano riscontro normativo nelle integrazioni dell'art. 45 NTA apportate con la presente variante.

## **TIPOLOGIA C**

VARIANTI CHE COMPORTANO LA INDIVIDUAZIONE DI NUOVE AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO IN AREE GIA' IDENTIFICATE CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE PERTINENZIALI A FABBRICATI ESISTENTI

**C11** – (in accoglimento alla dichiarazione di intenti n. 25)

Via Brughiere - C.T. fg. n. 5 mapp. n. 2292

Elaborato PRGC tavola n. 3c - estratto tavola n. 4E (vigente) - 4P (variante)

Si tratta della individuazione di un lotto residenziale di completamento attualmente destinato ad area edificata residenziale in quanto attribuito in pertinenza ad un edificio esistente.

La superficie complessiva del lotto oggetto di modifica, per il quale la presente variante propone un'individuazione quale area residenziale di completamento (RC), è pari a mq. 809 per i quali con l'indice di utilizzazione fondiaria indicato all'art. 45 NTA pari a 1,00 mc/mq, risulterebbe ammissibile un'edificazione pari a mc 809. L'area è collocata in un contesto edificato dotato delle essenziali opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali.

La modifica urbanistica proposta non determina incremento del consumo di suolo in quanto l'area risulta localizzata in un contesto territoriale infrastrutturato e urbanizzato e già classificata dal Piano con destinazione residenziale.

### **VARIAZIONI CARTOGRAFICHE**

Nella tavola n. 3c viene apportata la variazione proposta

### **VARIAZIONI NORMATIVE**

La variante proposta non comporta alcuna variazione dal punto di vista normativo

### **VARIAZIONI SUPERFICI TERRITORIALI**

La variante non comporta un incremento delle superfici territoriali delle aree residenziali. L'incremento della capacità insediativa residenziale è pari a mc. 809.

### **DATI QUANTITATIVI DI VERIFICA 4° C. ART.17 L.R. 56/77**

Variazioni della capacità insediativa residenziale (mc) (L.R. 56/77, art.17, 4° comma, lettera e)	= + 809
Variazioni delle superfici territoriali relative alle attività economiche (mq) (L.R. 56/77, art.17, 4° comma, lettera f)	= 0
Variazioni degli standard urbanistici (mq) (L.R. 56/77, art.17, 4° comma, lettere b - c)	= 0

Problematiche di natura idrogeologica rispetto alla carta dei rischi = assenti classe IIB  
Piano di zonizzazione acustica classe II

**C18** – (in accoglimento alla dichiarazione di intenti n. 37)

Frazione Alpiolo - C.T. fg. n. 6 mapp. n. 999

Elaborato PRGC tavola n. 3c - estratto tavola n. 6E (vigente) - 6P (variante)

Si tratta della individuazione di un lotto residenziale di completamento attualmente destinato ad area edificata residenziale in quanto attribuito in pertinenza ad un edificio esistente posto all'interno del nucleo edificato di più recente formazione della frazione Alpiolo.

La superficie complessiva del lotto oggetto di modifica, per il quale la presente variante propone un'individuazione quale area residenziale di completamento (RC), è pari a mq. 980 per i quali con l'indice di utilizzazione fondiaria indicato all'art. 45 NTA pari a 1,00 mc/mq, risulterebbe ammissibile un'edificazione pari a mc 980. L'area è collocata in un contesto edificato dotato delle essenziali opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali.

La modifica urbanistica proposta non determina incremento del consumo di suolo in quanto l'area risulta localizzata in un contesto territoriale infrastrutturato e urbanizzato e già classificata dal Piano con destinazione residenziale.

L'ambito territoriale considerato è sottoposto a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 157 del D.Lgs. 42/2004 in quanto compresi nel territorio delimitato con D.M. 1.8.1985 "c.d. galassini".

#### VARIAZIONI CARTOGRAFICHE

Nella tavola n. 3c viene apportata la variazione proposta

#### VARIAZIONI NORMATIVE

La variante proposta non comporta alcuna variazione dal punto di vista normativo

#### VARIAZIONI SUPERFICI TERRITORIALI

La variante non comporta un incremento delle superfici territoriali delle aree residenziali. L'incremento della capacità insediativa residenziale è pari a mc. 980.

#### DATI QUANTITATIVI DI VERIFICA 4° C. ART.17 L.R. 56/77

Variazioni della capacità insediativa residenziale (mc) (L.R. 56/77, art.17, 4° comma, lettera e)	= + 980
Variazioni delle superfici territoriali relative alle attività economiche (mq) (L.R. 56/77, art.17, 4° comma, lettera f)	= 0
Variazioni degli standard urbanistici (mq) (L.R. 56/77, art.17, 4° comma, lettere b - c)	= 0

Problematiche di natura idrogeologica rispetto alla carta dei rischi = assenti classe I  
Piano di zonizzazione acustica classe II

#### **C31** – (in accoglimento alla dichiarazione di intenti n. 61)

Via Alighieri - C.T. fg. n. 6 mapp. n. 329

Elaborato PRGC tavola n. 3c - estratto tavola n. 1E (vigente) - 1P (variante)

Si tratta della individuazione di un lotto residenziale di completamento attualmente destinato ad area edificata residenziale in quanto attribuito in pertinenza ad un edificio esistente.

La superficie complessiva del lotto oggetto di modifica, per il quale la presente variante propone un'individuazione quale area residenziale di completamento (RC), è pari a mq. 1.129 per i quali con l'indice di utilizzazione fondiaria indicato all'art. 45 NTA pari a 1,00 mc/mq, risulterebbe ammissibile un'edificazione pari a mc 1.129. L'area è collocata in un contesto edificato dotato delle essenziali opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali.

La modifica urbanistica proposta non determina incremento del consumo di suolo in quanto l'area risulta localizzata in un contesto territoriale infrastrutturato e urbanizzato e già classificata dal Piano con destinazione residenziale.

L'ambito territoriale considerato è sottoposto a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 157 del D.Lgs. 42/2004 in quanto compresi nel territorio delimitato con D.M. 1.8.1985 "c.d. galassini".

#### VARIAZIONI CARTOGRAFICHE

Nella tavola n. 3c viene apportata la variazione proposta

#### VARIAZIONI NORMATIVE

La variante proposta non comporta alcuna variazione dal punto di vista normativo

#### VARIAZIONI SUPERFICI TERRITORIALI

La variante non comporta un incremento delle superfici territoriali delle aree residenziali. L'incremento della capacità insediativa residenziale è pari a mc 1.129 corrispondenti a n. 9 abitanti insediabili.

#### DATI QUANTITATIVI DI VERIFICA 4° C. ART.17 L.R. 56/77

Variazioni della capacità insediativa residenziale (mc)

(L.R. 56/77, art.17, 4° comma, lettera e) = + 1.129

Variazioni delle superfici territoriali relative alle attività economiche (mq)

(L.R. 56/77, art.17, 4° comma, lettera f) = 0

Variazioni degli standard urbanistici (mq)

(L.R. 56/77, art.17, 4° comma, lettere b - c) = 0

Problematiche di natura idrogeologica rispetto alla carta dei rischi = assenti classe I  
Piano di zonizzazione acustica classe II

#### **C32** – (in accoglimento alla dichiarazione di intenti n. 62)

Località Pianelli - C.T. fg. n. 4 mapp. n. 448

Elaborato PRGC tavola n. 3c - estratto tavola n. 9E (vigente) - 9P (variante)

Si tratta della individuazione di un lotto residenziale di completamento attualmente destinato ad area edificata residenziale in quanto attribuito in pertinenza ad un edificio esistente.

La superficie complessiva del lotto oggetto di modifica, per il quale la presente variante propone un'individuazione quale area residenziale di completamento (RC), è pari a mq. 1.257 per i quali con l'indice di utilizzazione fondiaria indicato all'art. 45 NTA pari a 1,00 mc/mq, risulterebbe ammissibile un'edificazione pari a mc 1.257. L'area è collocata in un

contesto edificato dotato delle essenziali opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali.

La modifica urbanistica proposta non determina incremento del consumo di suolo in quanto l'area risulta localizzata in un contesto territoriale infrastrutturato e urbanizzato e già classificata dal Piano con destinazione residenziale.

Parte del lotto in esame è compreso nell'elenco delle terre gravate da uso civico il cui censimento è stato ratificato con presa d'atto del Consiglio Comunale con propria delibera n. 40 del 24.10.2002. Si veda a proposito delle procedure di affrancamento al capitolo 2.3 del presente documento. Tale condizione determina altresì vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera h) del D.Lgs. 42/2004

#### VARIAZIONI CARTOGRAFICHE

Nella tavola n. 3c viene apportata la variazione proposta

#### VARIAZIONI NORMATIVE

La variante proposta comporta un'integrazione all'art. 45 NTA. (v. paragrafo prescrizioni OTC)

#### VARIAZIONI SUPERFICI TERRITORIALI

La variante non comporta un incremento delle superfici territoriali delle aree residenziali. L'incremento della capacità insediativa residenziale è pari a mc 1.257.

#### DATI QUANTITATIVI DI VERIFICA 4° C. ART.17 L.R. 56/77

Variazioni della capacità insediativa residenziale (mc) (L.R. 56/77, art.17, 4° comma, lettera e)	= + 1.257
Variazioni delle superfici territoriali relative alle attività economiche (mq) (L.R. 56/77, art.17, 4° comma, lettera f)	= 0
Variazioni degli standard urbanistici (mq) (L.R. 56/77, art.17, 4° comma, lettere b - c)	= 0

Problematiche di natura idrogeologica rispetto alla carta dei rischi = assenti classe IIA  
Piano di zonizzazione acustica classe III

#### PRESCRIZIONI O.T.C. (v. Relazione finale dell'Organo Tecnico Comunale)

Gli interventi ammessi in tale ambito potranno avere attuazione soltanto a seguito della conclusione delle procedure di affrancamento dai diritti di uso civico dei quali l'area è gravata, ai sensi della normativa vigente.

Tali prescrizioni trovano riscontro normativo nelle integrazioni dell'art. 45 NTA apportate con la presente variante.

#### **C40** – (in accoglimento alla dichiarazione di intenti n. 75)

Via Brughiere - C.T. fg. n. 5 mapp. n. 2502 - 2506

Elaborato PRGC tavola n. 3c - estratto tavola n. 4E (vigente) - 4P (variante)

Si tratta della individuazione di un lotto residenziale di completamento attualmente destinato ad area edificata residenziale in quanto attribuito in pertinenza ad un edificio esistente.

La superficie complessiva del lotto oggetto di modifica, per il quale la presente variante propone un'individuazione quale area residenziale di completamento (RC), è pari a mq. 969 per i quali con l'indice di utilizzazione fondiaria indicato all'art. 45 NTA pari a 1,00 mc/mq, risulterebbe ammissibile un'edificazione pari a mc 969. L'area è collocata in un contesto edificato dotato delle essenziali opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali.

La modifica urbanistica proposta non determina incremento del consumo di suolo in quanto l'area risulta localizzata in un contesto territoriale infrastrutturato e urbanizzato e già classificata dal Piano con destinazione residenziale.

#### VARIAZIONI CARTOGRAFICHE

Nella tavola n. 3c viene apportata la variazione proposta

#### VARIAZIONI NORMATIVE

La variante proposta non comporta alcuna variazione dal punto di vista normativo

#### VARIAZIONI SUPERFICI TERRITORIALI

La variante non comporta un incremento delle superfici territoriali delle aree residenziali. L'incremento della capacità insediativa residenziale è pari a mc. 969.

#### DATI QUANTITATIVI DI VERIFICA 4° C. ART.17 L.R. 56/77

Variazioni della capacità insediativa residenziale (mc) (L.R. 56/77, art.17, 4° comma, lettera e)	= +	969
Variazioni delle superfici territoriali relative alle attività economiche (mq) (L.R. 56/77, art.17, 4° comma, lettera f)	=	0
Variazioni degli standard urbanistici (mq) (L.R. 56/77, art.17, 4° comma, lettere b - c)	=	0

Problematiche di natura idrogeologica rispetto alla carta dei rischi = assenti classe IIB  
Piano di zonizzazione acustica classe III

## **TIPOLOGIA D**

### **VARIANTI CHE COMPORTANO LA INDIVIDUAZIONE DI AREE CON DESTINAZIONE PRODUTTIVA ARTIGIANALE O COMMERCIALE**

**D16** – (in accoglimento alla dichiarazione di intenti n. 34)

Via Di Vittorio - C.T. fg. n. 5 mapp. n. 459

Elaborato PRGC tavola n. 3c - estratto tavola n. 5E (vigente) - 5P (variante)

Si tratta della individuazione di un lotto ad uso produttivo artigianale a completamento di un ambito già destinato a tale uso e classificato quale area produttiva di completamento (PC). Attualmente il lotto presenta destinazione agricola.

La superficie complessiva del lotto oggetto di modifica, per il quale la presente variante propone un'individuazione quale area produttiva artigianale di completamento (PC), è pari a mq. 835 per i quali, con il rapporto di copertura indicato all'art. 50 NTA pari a 0,50 mq/mq, risulterebbe ammissibile un'edificazione pari a mq 417. L'area è collocata in un contesto edificato dotato delle essenziali opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali.

La modifica urbanistica proposta non determina incremento del consumo di suolo in quanto l'area risulta localizzata in un contesto territoriale infrastrutturato e urbanizzato e collocata in posizione interstiziale tra aree già identificate con destinazione produttiva.

#### **VARIAZIONI CARTOGRAFICHE**

Nella tavola n. 3c viene apportata la variazione proposta

#### **VARIAZIONI NORMATIVE**

La variante proposta comporta un'integrazione all'art. 50 NTA. (v. paragrafo prescrizioni OTC)

#### **VARIAZIONI SUPERFICI TERRITORIALI**

La variante comporta un incremento delle superfici territoriali delle aree produttive artigianali pari a mq. 835 e una pari riduzione delle aree a destinazione agricola.

#### **DATI QUANTITATIVI DI VERIFICA 4° C. ART.17 L.R. 56/77**

Variazioni della capacità insediativa residenziale (mc)

(L.R. 56/77, art.17, 4° comma, lettera e) = 0

Variazioni delle superfici territoriali relative alle attività economiche (mq)

(L.R. 56/77, art.17, 4° comma, lettera f) = + 835

Variazioni degli standard urbanistici (mq)

(L.R. 56/77, art.17, 4° comma, lettere b - c) = 0

Problematiche di natura idrogeologica rispetto alla carta dei rischi = assenti classe I

Piano di zonizzazione acustica classe IV

#### **PRESCRIZIONI O.T.C. (v. Relazione finale dell'Organo Tecnico Comunale)**

Andrà prevista la predisposizione di una fascia arborea a confine con la formazione arborea-arbustiva, per contenere l'impatto sulla vegetazione danneggiata che tenga conto

delle caratteristiche fisiche e climatiche dell'area e privilegi la vegetazione autoctona e assicuri la continuità con il territorio circostante.

Si richiede in fase di attuazione di prevedere un sistema di raccolta delle acque meteoriche con la predisposizione al trattamento di dissabbiatura e desoleazione attraverso l'utilizzo di vasche di prima pioggia e prevedere il recupero e riutilizzo delle acque meteoriche, se possibile, anche a fine del ciclo produttivo.

Tali prescrizioni trovano riscontro normativo nelle integrazioni dell'art. 50 NTA apportate con la presente variante.

**D17** – (in accoglimento alla dichiarazione di intenti n. 35)

Via XXV Aprile - C.T. fg. n. 6 mapp. n. 621

Elaborato PRGC tavola n. 3c - estratto tavola n. 1E (vigente) - 1P (variante)

Si tratta della ridefinizione della destinazione di un lotto già edificato sul quale insiste un'attività commerciale di ristorazione. Con la presente variante si procede pertanto a riclassificare l'area, attualmente indicata come residenziale esistente, attribuendo ad essa la destinazione di area commerciale.

La superficie complessiva del lotto oggetto di modifica è pari a mq. 1.616 per i quali, con l'indice di utilizzazione fondiaria indicato all'art. 52 NTA pari a 2 mq/mq, risulterebbe ammissibile un'edificazione pari a mq 3.232 con un limite di rapporto di copertura pari al 50%. L'area è collocata in un contesto edificato dotato delle essenziali opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali.

La modifica urbanistica proposta non determina incremento del consumo di suolo in quanto l'area risulta localizzata in un contesto territoriale infrastrutturato e urbanizzato e già edificata e classificata dal Piano come tale.

L'ambito territoriale considerato è sottoposto a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 157 del D.Lgs. 42/2004 in quanto compresi nel territorio delimitato con D.M. 1.8.1985 "c.d. galassini".

**VARIAZIONI CARTOGRAFICHE**

Nella tavola n. 3c viene apportata la variazione proposta

**VARIAZIONI NORMATIVE**

La variante proposta non comporta alcuna variazione dal punto di vista normativo

**VARIAZIONI SUPERFICI TERRITORIALI**

La variante comporta un incremento delle superfici territoriali delle aree commerciali pari a mq.1.616 e una pari riduzione delle aree a destinazione residenziale.

**DATI QUANTITATIVI DI VERIFICA 4° C. ART.17 L.R. 56/77**

Variazioni della capacità insediativa residenziale (mc)

(L.R. 56/77, art.17, 4° comma, lettera e) = 0

Variazioni delle superfici territoriali relative alle attività economiche (mq)

(L.R. 56/77, art.17, 4° comma, lettera f) = + 1.616

Variazioni degli standard urbanistici (mq)

(L.R. 56/77, art.17, 4° comma, lettere b - c) = 0

Problematiche di natura idrogeologica rispetto alla carta dei rischi = assenti classe I  
Piano di zonizzazione acustica classe III

**D22** – (in accoglimento alla dichiarazione di intenti n. 42)

Via Di Vittorio - C.T. fg. n. 5 mapp. n. 605

Elaborato PRGC tavola n. 3c - estratto tavola n. 5E (vigente) - 5P (variante)

Si tratta della individuazione di un lotto ad uso produttivo artigianale a completamento di un ambito già destinato a tale uso e classificato quale area produttiva di completamento (PC). Attualmente il lotto presenta destinazione agricola.

La superficie complessiva del lotto oggetto di modifica, per il quale la presente variante propone un'individuazione quale area produttiva artigianale di completamento (PC), è pari a mq. 247 per i quali, con il rapporto di copertura indicato all'art. 50 NTA pari a 0,50 mq/mq, risulterebbe ammissibile un'edificazione pari a mq 123. L'area è collocata in un contesto edificato dotato delle essenziali opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali.

La modifica urbanistica proposta non determina incremento del consumo di suolo in quanto l'area risulta localizzata in un contesto territoriale infrastrutturato e urbanizzato e collocata in posizione interstiziale tra aree già identificate con destinazione produttiva.

#### VARIAZIONI CARTOGRAFICHE

Nella tavola n. 3c viene apportata la variazione proposta

#### VARIAZIONI NORMATIVE

La variante proposta comporta un'integrazione all'art. 50 NTA. (v. paragrafo prescrizioni OTC)

#### VARIAZIONI SUPERFICI TERRITORIALI

La variante comporta un incremento delle superfici territoriali delle aree produttive artigianali pari a mq. 123 e una pari riduzione delle aree a destinazione agricola.

#### DATI QUANTITATIVI DI VERIFICA 4° C. ART.17 L.R. 56/77

Variazioni della capacità insediativa residenziale (mc)

(L.R. 56/77, art.17, 4° comma, lettera e) = 0

Variazioni delle superfici territoriali relative alle attività economiche (mq)

(L.R. 56/77, art.17, 4° comma, lettera f) = + 247

Variazioni degli standard urbanistici (mq)

(L.R. 56/77, art.17, 4° comma, lettere b - c) = 0

Problematiche di natura idrogeologica rispetto alla carta dei rischi = assenti classe I  
Piano di zonizzazione acustica classe IV

#### PRESCRIZIONI O.T.C. (v. Relazione finale dell'Organo Tecnico Comunale)

Andrà prevista la predisposizione di una fascia arborea a confine con la formazione arborea-arbustiva, per contenere l'impatto sulla vegetazione danneggiata che tenga conto

delle caratteristiche fisiche e climatiche dell'area e privilegi la vegetazione autoctona e assicurarsi la continuità con il territorio circostante.

Si richiede in fase di attuazione di prevedere un sistema di raccolta delle acque meteoriche con la predisposizione al trattamento di dissabbiatura e desoleazione attraverso l'utilizzo di vasche di prima pioggia e prevedere il recupero e riutilizzo delle acque meteoriche, se possibile, anche a fine del ciclo produttivo.

Tali prescrizioni trovano riscontro normativo nelle integrazioni dell'art. 50 NTA apportate con la presente variante.

## **TIPOLOGIA E**

**VARIANTI CHE COMPORTANO LA INDIVIDUAZIONE DI AREE DI PERTINENZA A FABBRICATI RESIDENZIALI ESISTENTI**

**E39** – (in accoglimento alla dichiarazione di intenti n.73 )

Via XXV Aprile - C.T. fg. n. 6 mapp. n. 1282

Elaborato PRGC tavola n. 3c estratto tavola n. 10E (vigente) - 10P (variante)

Si tratta della individuazione di una porzione di area attualmente classificata con destinazione agricola e di fatto utilizzata come area di pertinenza di un contiguo fabbricato residenziale.

Al lotto individuato viene attribuita una destinazione residenziale a capacità insediativa esaurita, priva di “dotazione volumetrica” e configurata esclusivamente quale area di pertinenza del contiguo fabbricato residenziale appartenente alla medesima proprietà.

La superficie del lotto oggetto di modifica è pari a mq. 606.

L'area è collocata in un contesto edificato dotato delle essenziali opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali.

La modifica urbanistica proposta non determina incremento del consumo di suolo in quanto l'area risulta localizzata in un contesto territoriale infrastrutturato e urbanizzato.

L'ambito territoriale considerato è sottoposto a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 157 del D.Lgs. 42/2004 in quanto compresi nel territorio delimitato con D.M. 1.8.1985 “c.d. galassini”.

## **VARIAZIONI CARTOGRAFICHE**

Nella tavola n. 3c viene apportata la variazione proposta

## **VARIAZIONI NORMATIVE**

La variante proposta non comporta alcuna variazione dal punto di vista normativo

## **VARIAZIONI SUPERFICI TERRITORIALI**

La variante comporta un incremento di aree destinate alla residenza pari a mq. 606 e una pari riduzione delle aree agricole. Non è previsto alcun incremento della capacità insediativa residenziale.

## **DATI QUANTITATIVI DI VERIFICA 4° C. ART.17 L.R. 56/77**

Variazioni della capacità insediativa residenziale (mc)

(L.R. 56/77, art.17, 4° comma, lettera e) = 0

Variazioni delle superfici territoriali relative alle attività economiche (mq)

(L.R. 56/77, art.17, 4° comma, lettera f) = 0

Variazioni degli standard urbanistici (mq)

(L.R. 56/77, art.17, 4° comma, lettere b - c) = 0

Problematiche di natura idrogeologica rispetto alla carta dei rischi = assenti classe I

Piano di zonizzazione acustica classe III

**E45** Via Alighieri - C.T. fg. n. 6 mapp. n. 682 – 331 - 694

Elaborato PRGC tavola n. 3c estratto tavola n. 1E (vigente) - 1P (variante)

Intervento proposto nel documento programmatico e successivamente stralciato a seguito dei rilievi sollevati in sede di conferenza di pianificazione nell'ambito della procedura di VAS (v. Relazione finale dell'Organo Tecnico Comunale)

## **TIPOLOGIA F**

VARIANTI CHE COMPORTANO MODIFICHE NORMATIVE O MODIFICHE DI DESTINAZIONE NELL'AMBITO DELLE ATTIVITA' ECONOMICHE

**F33** – (in accoglimento alla dichiarazione di intenti n.63)

Località Pianelli - C.T. fg. n. 4 mapp. n. 809

Elaborato PRGC tavola n. 3c estratto tavola n. 9E (vigente) - 9P (variante)

Si tratta, nella fattispecie del lotto considerato, di apportare alla disciplina relativa alle aree a rischio idrogeologico una modifica da operare a seguito degli approfondimenti dei quali si dà conto nella relazione idrogeologica approvata con la presente variante. Tale modifica darà la possibilità di attuare interventi pubblici o privati a servizio di attività economiche (destinazione per quale l'area è già individuata), con i necessari accorgimenti per renderli compatibili con le diverse condizioni di rischio individuate.

Nello specifico l'area in esame, come meglio illustrato negli elaborati di approfondimento idrogeologico allegati alla presente variante, è costituita da un sedime di terreno in posizione elevata rispetto al corso d'acqua che ne determina le condizioni di rischio e per il quale esistono le condizioni per disciplinarne un utilizzo differenziato, senza con ciò apportare modifiche al quadro generale del dissesto già approvato in seguito all'adeguamento dello strumento urbanistico al P.A.I.

La modifica proposta non determina incremento del consumo di suolo in quanto l'area risulta localizzata in un contesto territoriale infrastrutturato e urbanizzato e risulta già destinata dal Piano ad attrezzature e servizi.

Il lotto in esame è compreso nell'elenco delle terre gravate da uso civico il cui censimento è stato ratificato con presa d'atto del Consiglio Comunale con propria delibera n. 40 del 24.10.2002. Si veda a proposito delle procedure di affrancamento al capitolo 2.3 del presente documento. Tale condizione determina altresì vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera h) del D.Lgs. 42/2004

L'ambito territoriale risulta inoltre sottoposto a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera c) del D.Lgs. 42/2004 in quanto compreso nella fascia di 150 metri, sponda sinistra, del torrente Lagna e Scarpia.

## **VARIAZIONI CARTOGRAFICHE**

Nella tavola n. 3c viene apportata la variazione proposta individuando con specifica nomenclatura la fattispecie normativa trattata

## **VARIAZIONI NORMATIVE**

La variante proposta comporta un'integrazione all'art. 38 NTA. (v. paragrafo prescrizioni OTC)

## VARIAZIONI SUPERFICI TERRITORIALI

La variante non comporta modifiche sulla destinazione delle aree.

### DATI QUANTITATIVI DI VERIFICA 4° C. ART.17 L.R. 56/77

Variazioni della capacità insediativa residenziale (mc) (L.R. 56/77, art.17, 4° comma, lettera e)	=	0
Variazioni delle superfici territoriali relative alle attività economiche (mq) (L.R. 56/77, art.17, 4° comma, lettera f)	=	0
Variazioni degli standard urbanistici (mq) (L.R. 56/77, art.17, 4° comma, lettere b - c)	=	0

Problematiche di natura idrogeologica rispetto alla carta dei rischi = oggetto di approfondimento con conseguente specificazione a livello di parziale modifica delle classi di rischio.

Piano di zonizzazione acustica classe III.

### PRESCRIZIONI O.T.C. (v. Relazione finale dell'Organo Tecnico Comunale)

Le indicazioni normative relative alle possibilità di intervento nell'ambito in oggetto per la parte sottoposta ad elevato rischio idrogeologico, andranno circoscritte alla sola area in esame che troverà nelle Norme di Attuazione specifico dettaglio normativo relativo alle tipologie di intervento e alle destinazioni d'uso ammissibili. (artt. da 25 a 35 NTA)

Gli interventi ammessi in tale ambito potranno avere attuazione soltanto a seguito della conclusione delle procedure di affrancamento dai diritti di uso civico dei quali l'area è gravata, ai sensi della normativa vigente.

Tale ultima prescrizione trova riscontro normativo nelle integrazioni dell'art. 45 NTA apportate con la presente variante.

Tali prescrizioni trovano riscontro normativo nelle integrazioni all'art. 38 NTA apportate con la presente variante.

### **F36** – (in accoglimento alla dichiarazione di intenti n.69)

Via XXV Aprile - C.T. fg. n. 6 mapp. n. 712

Elaborato PRGC tavola n. 3c estratto tavola n. 10E (vigente) - 10P (variante)

Si tratta di un cambio di destinazione di area sulla quale si trova insediato un fabbricato artigianale esistente e attualmente identificata in "Area produttiva artigianale-industriale esistente – PE –" in "Area produttiva commerciale – COM –", entro i limiti dimensionali stabiliti dalla disciplina di settore i cui criteri sono stati acquisiti dalla strumentazione urbanistica vigente con:

variante parziale n. 5 approvata con DCC n. 17 del 31.03.2008 di adeguamento alla disciplina sul commercio in sede fissa ai sensi della legge 31.3.1998 n. 114, della legge regionale 12.11.1999 n. 28 e della D.C.R. 29.10.1999 n. 563-13414 e s.m.i.

La superficie interessata dalla variazione di destinazione è pari a mq. 594;

## VARIAZIONI CARTOGRAFICHE

Nella tavola n. 3c viene apportata la variazione proposta.

## VARIAZIONI NORMATIVE

La variante proposta non comporta alcuna variazione dal punto di vista normativo

## VARIAZIONI SUPERFICI TERRITORIALI

Trattandosi di variazione di destinazione nell'ambito delle attività economiche, la variante non comporta modifiche sulla quantificazione delle aree.

## DATI QUANTITATIVI DI VERIFICA 4° C. ART.17 L.R. 56/77

Variazioni della capacità insediativa residenziale (mc) (L.R. 56/77, art.17, 4° comma, lettera e)	=	0
Variazioni delle superfici territoriali relative alle attività economiche (mq) (L.R. 56/77, art.17, 4° comma, lettera f)	=	0
Variazioni degli standard urbanistici (mq) (L.R. 56/77, art.17, 4° comma, lettere b - c)	=	0

Problematiche di natura idrogeologica rispetto alla carta dei rischi = assenti classe I  
Piano di zonizzazione acustica classe III.

### **F43** – (in accoglimento alla dichiarazione di intenti n.78)

Nucleo antico di Niverate - C.T. fg. n. 5 mapp. n. 1031 – 198 – 1018 – 2336 - 2057  
Elaborato PRGC tavola n. 4 estratto tavola n. 11E (vigente) - 11P (variante)

Si tratta di una due modifiche di tipologia di intervento su fabbricati posti all'interno del nucleo antico di Niverate:

- a) il primo si ritiene che sia stato erroneamente classificato in RA "Ristrutturazione edilizia di tipo A", in quanto ritenuto dotato dei "caratteri documentari, con elementi formali architettonici, tipologici, decorativi con caratteristiche di ripetitività nel contesto ambientale" (art. 43 NTA), elemento questo che il PRGC definisce quali specificità che determinano l'attribuzione a tale categoria. Si ritiene invece che tali caratteri non risultino rinvenibili nel fabbricato in argomento e che pertanto lo stesso potrebbe più propriamente risultare catalogabile nella tipologia RB "Ristrutturazione edilizia di tipo B". Fatto questo riconosciuto anche dalla Commissione Locale per il Paesaggio e ratificato dalla competente Soprintendenza a seguito di specifico progetto di recupero proposto dalla proprietà;
- b) il secondo prevede un intervento di demolizione con ricostruzione di fabbricati che si ritiene presentino caratteristiche costruttive e tipologiche degne di conservazione. La demolizione, necessaria per realizzare un allargamento stradale della Via Roccolo, risulta peraltro non più necessario in quanto nel frontestante lotto inserito nel PIRU è previsto un allargamento del medesimo tratto stradale di più facile esecuzione. Si propone pertanto che gli edifici in questione vengano assoggettati alla tipologia di intervento RA "Ristrutturazione edilizia di tipo A"

L'ambito territoriale considerato è sottoposto a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 157 del D.Lgs. 42/2004 in quanto compresi nel territorio delimitato con D.M. 1.8.1985 "c.d. galassini".

#### VARIAZIONI CARTOGRAFICHE

Nella tavola n. 4 vengono apportate le variazioni proposte.

#### VARIAZIONI NORMATIVE

La variante proposta non comporta alcuna variazione dal punto di vista normativo

#### VARIAZIONI SUPERFICI TERRITORIALI

Trattandosi di variante di identificazione di tipologia di intervento, questa non comporta variazioni sulla destinazione urbanistica delle aree.

#### DATI QUANTITATIVI DI VERIFICA 4° C. ART.17 L.R. 56/77

Variazioni della capacità insediativa residenziale (mc) (L.R. 56/77, art.17, 4° comma, lettera e)	=	0
Variazioni delle superfici territoriali relative alle attività economiche (mq) (L.R. 56/77, art.17, 4° comma, lettera f)	=	0
Variazioni degli standard urbanistici (mq) (L.R. 56/77, art.17, 4° comma, lettere b - c)	=	0

Problematiche di natura idrogeologica rispetto alla carta dei rischi = assenti classe I  
Piano di zonizzazione acustica classe III.

**F44** Nucleo antico capoluogo - C.T. fg. n. 4 mapp. n. 696 – 486 - 487 - 508  
Elaborato PRGC tavola n. 4 estratto tavola n. 2E (vigente) - 2P (variante)

E' stata individuata nella presente categoria la scelta operata dall'Amministrazione comunale di eliminare un breve tracciato stradale in progetto posto lungo il margine nord-occidentale del nucleo antico del capoluogo, in quanto non ritenuto più rispondente alle esigenze pubbliche. L'intervento è stato identificato in cartografia con la sigla (F44). Il sedime stradale rimosso è stato sostituito con l'ampliamento delle aree attigue senza incremento dei parametri quantitativi di: capacità insediativa residenziale, standard urbanistici o aree destinate ad attività economiche.

La superficie interessata dalla variante è pari a mq.2.052 dei quali: mq. 1.652 individuata a spazi pubblici e mq 400 ad area residenziale esistente mantenendo la pertinenza del sedime interessato alla proprietà edificata della quale attualmente fa parte.

#### VARIAZIONI CARTOGRAFICHE

Nella tavola n. 3c viene apportata la variazione proposta.

#### VARIAZIONI NORMATIVE

La variante proposta non comporta alcuna variazione dal punto di vista normativo

#### VARIAZIONI SUPERFICI TERRITORIALI

La superficie per aree stradali è diminuita complessivamente di mq. 2.052. Sono incrementate: di mq 1.652 le aree a spazi pubblici e di mq. 400 le aree residenziali.

#### DATI QUANTITATIVI DI VERIFICA 4° C. ART.17 L.R. 56/77

Variazioni della capacità insediativa residenziale (mc) (L.R. 56/77, art.17, 4° comma, lettera e)	=	0
Variazioni delle superfici territoriali relative alle attività economiche (mq) (L.R. 56/77, art.17, 4° comma, lettera f)	=	0
Variazioni degli standard urbanistici (mq) (L.R. 56/77, art.17, 4° comma, lettere b - c)	=	+ 1.544

Problematiche di natura idrogeologica rispetto alla carta dei rischi = assenti classe I  
Piano di zonizzazione acustica classe III.

Vengono inoltre proposte le seguenti modifiche al testo delle Norme di Attuazione, valutate dall'Amministrazione al fine di risolvere alcune problematiche sorte in fase di gestione del Piano, riguardanti:

1. l'integrazione degli articoli 49, 50, 51 e 53 NTA, che disciplinano le aree produttive del settore secondario, con l'introduzione tra le destinazioni proprie dell'attività di commercio all'ingrosso;
2. l'introduzione all'art 48 NTA che disciplina le aree agricole, la possibilità di realizzazione, anche per soggetti che non esercitano l'attività agricola a titolo principale, di costruzioni ad uso deposito attrezzi secondo una tipologia standard disciplinata dal Piano e nel rispetto di precisi parametri relativi alla superficie fondiaria minima e alla superficie coperta massima;
3. nei nuclei di antica formazione disciplinati dall'art. 42 NTA, viene introdotta la possibilità di procedere ad interventi di recupero e/o ampliamento di fabbricati rustici per la realizzazione di locali accessori alla residenza, laddove già ammesso dalle norme a seconda della classificazione attribuita al fabbricato, senza ricorso alla redazione di strumento urbanistico esecutivo. Ciò dovrà comunque avvenire sempre nel rispetto delle indicazioni tipologiche formali indicate dal medesimo art. 42;
4. all'art. 15 NTA, che individua le destinazioni d'uso degli immobili, viene introdotta una nuova tipologia di destinazione che considera le attività di servizio alla persona e le attività sportive e ricreative, per le quali si introdurranno criteri di compatibilità nelle aree di tipo residenziale agli articoli 44 – 45 e 46 NTA.

**SCHEDA RIEPILOGO DATI QUANTITATIVI**

n.	Identificazione	VARIAZIONI		
		4° c. lettere b) c) standard mq	4° c. lettera e) capacità insediativa mc	4° c. lettera f) attività economiche mq
A	Riconversione aree produttive a residenziale	0	+ 12.943	- 12.943
B	Nuove aree residenziali di completamento	+ 280	+ 9.821	0
C	Trasformazione di aree residenziali a capacità esaurita in aree di completamento	0	+ 5.144	0
D	Nuove aree per attività economiche	0	0	+ 2.698
E	Ampliamento aree pertinenziali alla residenza	0	0	0
F	Modifiche normative	+ 1.544	0	0
<b>T</b>		<b>+ 1.824</b>	<b>+ 27.908</b>	<b>- 10.245</b>

## 5 – PREVISIONI INSEDIATIVE E DIMENSIONAMENTO DELLA VARIANTE

### **fabbisogno residenziale – dati di Piano**

Con riferimento alla scheda quantitativa dei dati urbani allegata allo strumento urbanistico vigente, ed aggiornata nei suoi contenuti con le varianti intervenute successivamente alla approvazione del PRGC, si rileva per quanto attiene la determinazione della capacità insediativa residenziale quanto segue:

- nelle aree di tipo **RA** – nuclei di antica formazione – è indicata una volumetria residenziale esistente pari a **mc. 131.543** ed un numero di vani pari a n. 798. Gli interventi di recupero previsti dal PRGC confermano la volumetria esistente e determinano una perdita di vani/abitante pari a n. 43, attestando pertanto il n. di vani/abitante di progetto = **n. 755**;
- nelle aree di tipo **RE** – insediamenti residenziali esistenti da mantenere allo stato di fatto – viene registrata una consistenza esistente pari a mc. 628.000 ed un numero di vani/abitante pari a n. 6.977. Il PRGC prevede un incremento volumetrico pari a mc. 204.750 e di vani/abitante pari a n. 1.700 determinati, questi ultimi, attraverso il parametro sintetico di 120 mc/abitante stabilito dall'art. 20 L.R. 56/77 s.m.i. I valori complessivi di progetto ammontano pertanto a **mc 832.750** e vani/abitante **n. 8.677**;
- nelle aree di tipo **RC** – residenziali di completamento – si prevede l'insediamento di complessivi **mc. 132.485** per un totale di vani/abitante pari a **n. 1.180**. In questo caso i parametri sintetici utilizzati sono stati: di 120 mc/abitante nelle aree a permesso di costruire semplice e di 90 mc/abitante per le aree soggette a strumento urbanistico esecutivo;
- nelle aree di tipo **RI** – residenziali di nuovo impianto – sono previsti complessivamente **mc. 73.925** e **n. 1.214** vani/abitante, dei quali, rispettivamente per mc. 47.750 e vani/abitante n. 891, concentrati nel Piano Integrato di Riqualificazione Urbana (P.I.R.U.) di Niverate, ove la determinazione del numero di vani è avvenuta attraverso l'utilizzo di un parametro di molto inferiore (53 mc/vano) a quelli stabiliti dall'art. 20 L.R. 56/77 s.m.i.;
- ai dati di cui sopra vanno inoltre aggiunti gli insediamenti presenti e confermati dal Piano Paesistico fascia lago per mc. 110.145 e vani/abitante n. 1.056.

### **fabbisogno residenziale – considerazioni sui dati di Piano**

- si ritiene sostanzialmente corretta la valutazione operata sulle aree di tipo RA, che, nel determinare una contrazione del numero di vani/abitante a parità di volumetria insediata, conferma una tendenza in atto che dà luogo ad una perdita del numero di vani conseguente ad interventi di adeguamento degli edifici agli standard abitativi contemporanei;
- appare invece non realistica la previsione di incremento indicata per le aree di tipo RE, ove viene computato un incremento volumetrico eccessivamente elevato in relazione alle effettive potenzialità del tessuto urbano esistente. Tale determinazione si ritiene che sia imputabile ad una anomalia presente nell'art. 44 delle norme di attuazione del Piano, ove viene indicato come parametro dimensionale un indice fondiario massimo di 1,40 mc/mq. Di conseguenza, all'atto della redazione della scheda quantitativa, ci si è limitati ad un elementare calcolo aritmetico, che vede

negli 832.750 mc insediabili il prodotto del parametro come sopra definito per la somma delle superfici fondiari individuate in tipologia RE.

In realtà questa valutazione teorica non potrà mai corrispondere ad una sua effettiva attuazione, fatto peraltro auspicabile in quanto se questo dovesse avvenire determinerebbe un carico urbanistico insostenibile sul tessuto urbano esistente. Se è vero infatti che il parametro di riferimento previsto dal citato art. 44 è l'indice fondiario, è altresì vero che gli interventi ammessi dal medesimo articolo si limitano a tipologie di recupero dei fabbricati esistenti, anche con incrementi volumetrici attraverso interventi di ampliamento e sopraelevazione, ma escludendo esplicitamente la tipologia della nuova costruzione.

Al fine di favorire una più appropriata applicazione della norma, che, nel voler porre un limite massimo alla capacità insediativa delle aree di questo tipo, non si è preoccupata di disciplinare adeguatamente le possibilità di ampliamento dell'esistente in quei numerosi casi ove tale capacità è ben lontana dal limite sopra stabilito - si pensi ad esempio a questo ultimo proposito come i numerosi insediamenti residenziali unifamiliari posseggano ampie aree pertinenziali interamente individuate, assieme all'edificio, in RE -. Si ritiene conseguentemente opportuno stabilire un limite massimo, sia in percentuale sull'esistente che in valore assoluto complessivo, alle possibilità di ampliamento previste dal piano.

Tale approccio trova peraltro applicazione in larga parte degli strumenti urbanistici dei comuni della zona e si trova in sintonia con lo spirito della legge e dello stesso Piano che al medesimo art. 44, nella descrizione delle aree al quale si riferisce cita: *“rappresenta l'insediamento abitativo urbano di recente edificazione con le aree annesse nel quale sono ammessi limitati incrementi di volume che non comportano dotazioni infrastrutturali maggiori di quelle necessarie alla urbanizzazione della parte di tessuto edificato in cui ricadono”*.

Tali aree sono da considerare pertanto quali “aree a capacità insediativa esaurita”, pertanto gli interventi ammessi devono riguardare principalmente opere di adeguamento funzionale delle abitazioni esistenti, senza incidere sulla capacità insediativa complessiva del Piano.

Non appare comunque corretto in questa fase di variante, seppure strutturale ma che non riguarda l'assetto complessivo del Piano, procedere al totale azzeramento dell'incremento di capacità insediativa teorica determinato nelle aree di tipo RE, ma, con l'introduzione del proposto correttivo all'art. 44 che prevede un limite massimo di ampliamento dell'edificato esistente, ridimensionare il dato di un valore stimabile nella misura del 30% e pertanto con una riduzione del numero di vani abitanti dagli attuali 1.700 a n. 1.190 con un recupero di **510 vani/abitante** pari a **mc 61.200**;

- si confermano i dati relativi alle aree residenziali di completamento RC nelle quali il piano stima un insediamento di mc 132.485 e n. 1.180 vani/abitanti;
- la capacità insediativa relativa alle aree residenziali di nuovo impianto è pari a mc 73.925 corrispondenti a 1.214 vani/abitante. Di questi mc. 47.750 (pari al 64%) e n. 891 vani/abitante (pari al 73%), sono concentrati nel P.I.R.U. di Niverate, il quale, essendo indirizzato a interventi di edilizia sociale, limita la possibilità di intervento ai soli soggetti istituzionalmente titolati ad operare in questo settore. Le potenzialità edificatorie previste in queste tipologie di aree e le relative quote di capacità insediativa risultano pertanto fortemente condizionati dalle iniziative operative di altri enti. Ne consegue che il dato contenuto nella scheda quantitativa va adeguatamente

“pesato” in ragione della attuale inattività operativa nel Comune di San Maurizio d'Opaglio della A.T.C. e degli altri soggetti titolati ad intervenire nell'ambito dell'edilizia sociale. Si ritiene pertanto corretto introdurre un quoziente di sovrastima della capacità insediativa che tenga conto della tematica sopra trattata determinando un dato pari alla differenza tra il parametro mc/vani utilizzato nell'ambito del P.I.R.U. (53 mc/vano) e il parametro utilizzato per l'edilizia privata nelle aree di completamento (90 mc/vano):  $(90 - 53) \times 891 \text{ vani} = \mathbf{mc\ 32.967}$  pari a **366 vani/abitante**.

### **fabbisogno residenziale – riepilogo**

Con riferimento alle considerazioni sopra espresse che portano, a parità di capacità insediativa complessiva del Piano, un recupero:

- di mc 61.200 e vani/abitante 510 dalle aree di tipo RE,
- di mc 32.967 e vani abitante 366 dalle aree di tipo RI
- per un totale di mc 94.167 e vani abitante 876

si può concludere che la presente variante, che vede una previsione di incremento di **mc 27.908** corrispondente a **n. 310 vani/abitante**, rappresenta circa 1/3 del dato come sopra determinato e che pertanto possa configurarsi compatibile con gli indirizzi quantitativi enunciati dal Piano nella sua stesura vigente.

### **standard urbanistici (art.21 L.R. 56/77)**

ai fini della determinazione degli spazi occorrenti alla verifica degli standard urbanistici per servizi sociali ed attrezzature a livello comunale, secondo i disposti dell'art.21 della L.R. 56/77 e s.m.i., si espone quanto segue:

– vani residenziali aree piano paesistico	n. 1.056
– vani residenziali aree RA	n. 755
– vani residenziali aree RE	n. 8.677
– vani residenziali aree RC	n. 1.180
– vani residenziali aree RI	<u>n. 1.214</u>
<b>totale abitanti previsti</b>	<b>n. 12.882</b>
– capacità ricettiva turistica	<u>n. 43</u>
<b>totale abitanti + turisti previsti</b>	<b>n. 12.926</b>

Dotazione minima aree a standard urbanistici prevista dall'art.21 L.R. 57/77 e s.m.i.

a) aree per l'istruzione	
abitanti 12.882 x mq 5 =	mq. 64.410
b) aree per attrezzature di interesse comune	
abitanti 12.882 x mq 5 =	mq. 64.410
c) aree per il gioco e lo sport	
abitanti + turisti 12.926 x mq 12,50 =	mq. 161.575
d) aree per parcheggi pubblici	
abitanti + turisti 12.926 x mq 2,5 =	<u>mq. 32.315</u>
<b>totale aree a standard – minimo di legge</b>	<b><u>mq. 322.710</u></b>

Verifica dotazioni di Piano:

<b>TIPOLOGIA art. 21 L.R. 56/77 s.m.i.</b>	<b>dotazione minima mq</b>	<b>dotazione di piano mq</b>	<b>differenze</b>
a) aree per l'istruzione – <b>SI</b>	64.410	13.750 <sup>(*)</sup>	- 50.660
b) aree per attrezzature di interesse comune - <b>SC</b>	64.410	28.604 <sup>(*)</sup>	- 35.806
c) aree per il gioco e lo sport – <b>SV + SG</b>	161.575	322.913	+ 161.338
d) aree per parcheggi pubblici – <b>SP</b>	32.315	45.021	+ 12.706
<b>TOTALE</b>	<b>322.710</b>	<b>410.288</b>	<b>+ 87.578</b>

(\*) quantità inferiore allo standard in quanto le strutture esistenti soddisfano le necessità di edilizia scolastica e pubblica presenti e previste per il periodo di validità del Piano

La presente variante prevede comunque, nonostante il dato risulti già ampiamente sovrastimato, un incremento delle aree a standard individuando negli interventi residenziali di completamento della tipologia B: due aree a parcheggio pubblico, pari a mq. 140 ciascuna, sui lotti B15 e B28, nonché l'obbligo di reperimento nell'ambito del lotto di intervento di una pari dotazione di aree a parcheggio per i lotti B1 – B7 – B29 – B38 o un corrispondente onere di monetizzazione sulla base del regolamento comunale.

Vengono altresì reperiti altri 1.544 mq a seguito della soppressa previsione della bretella stradale tra Via Roma e Via Marconi con parziale recupero del sedime a spazi pubblici.

Nella tabella, allegato b) alla presente relazione, redatta conformemente alla Circolare P.G.R. 18.7.1989 n. 16/URE, vengono riportati i dati complessivi di Piano comprensivi delle quantità previste con la presente variante

## 6 – COMPATIBILITA' IDRO – GEOLOGICA

La variante proposta non comporta modifiche alla “carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità alla utilizzazione urbanistica” così come recepita nella variante di adeguamento al P.A.I. approvata con DGR n. 22-5428 del 5.3.2007.

Ciascuna delle aree oggetto di variante è stata puntualmente indagata ed è stata oggetto di scheda monografica secondo i disposti dell' art.14 punto 2b) della L.R. 56/77 s.m.i., come da documentazione allegata a firma del tecnico geologo incaricato dall'Amministrazione comunale.

Per il solo intervento F33 è stato operato un approfondimento delle tematiche idrogeologiche che ha condotto, pur nel rispetto del quadro del dissesto generale, ad una parziale riduzione del territorio assoggettato alla classe di rischio IIIa

## 7– COMPATIBILITA' AMBIENTALE

Ai sensi e per gli effetti dell'art.6 del D.Lgs. 3 aprile 2006 n. 152, come modificato con D.Lgs. 16 gennaio 2008 n. 4, sono sottoposti a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) tutti i piani e i programmi:

- a) *che sono elaborati per la valutazione e gestione della qualità dell'aria ambiente, per i settori agricolo, forestale, della pesca, energetico, industriale, dei trasporti, della gestione dei rifiuti e delle acque, delle telecomunicazioni, turistico, **della pianificazione territoriale o della destinazione dei suoli**, e che definiscono il quadro di riferimento per l'approvazione, l'autorizzazione, l'area di localizzazione o comunque la realizzazione dei progetti elencati negli allegati II, III e IV del presente decreto;*
- b) *per i quali, in considerazione dei possibili impatti sulle finalità di conservazione dei siti designati come zone di protezione speciale per la conservazione degli uccelli selvatici e quelli classificati come siti di importanza comunitaria per la protezione degli habitat naturali e della flora e della fauna selvatica, si ritiene necessaria una valutazione d'incidenza ai sensi dell'articolo 5 del decreto del Presidente della Repubblica 8 settembre 1997, n. 357, e successive modificazioni.*

Il medesimo art.6, al comma 3 dispone che:

*Per i piani e i programmi di cui al comma 2 che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e per le modifiche minori dei piani e dei programmi di cui al comma 2, la valutazione ambientale e' necessaria qualora l'autorità competente valuti che possano avere impatti significativi sull'ambiente, secondo le disposizioni di cui all'articolo 12*

L'applicazione del terzo comma è demandata dalla legge (art.6 comma 3bis) all'autorità competente all'approvazione del piano o programma, che è tenuta preliminarmente a verificare se lo specifico piano o programma possa avere effetti significativi sull'ambiente secondo i disposti di cui all'art.12 (verifica di assoggettabilità), facendo riferimento ai criteri di cui all'allegato I del medesimo D.Lgs. 152/2006.

La Regione Piemonte con propria deliberazione di giunta n.12-8931 del 9 giugno 2008 ha disposto gli indirizzi operativi per l'applicazione delle procedure in materia di Valutazione Ambientale Strategica di piani e programmi.

Il Consiglio Comunale del Comune di San Maurizio d'Opaglio con proprio atto deliberativo n. 2 del 20.1.2012 ha adottato il "Documento di verifica di assoggettabilità della variante urbanistica a Valutazione Ambientale Strategica" contestualmente al Documento Programmatico relativo alla variante medesima.

A seguito delle conferenze di pianificazione tenutesi in data 12.3.2012 – 11.4.2012 e 24.5.2012 sono pervenuti i contributi degli enti chiamati ad esprimersi sul documento di verifica.

Sull'esito delle conferenze, i contenuti dei contributi pervenuti e le conclusioni in ordine alla assoggettabilità della variante n. 6 è stato redatto dall'Organo Tecnico Comunale relazione finale, alla quale si rimanda per gli approfondimenti in merito, che perviene alle seguenti conclusioni:

*"per le considerazioni espresse in narrativa, di escludere dalla fase di valutazione di VAS, ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. e come previsto dalla DGR 12-8931 del 9 giugno 2008, la Variante strutturale n. 6 al PRGC del Comune di San Maurizio, adottando le seguenti prescrizioni:*

1. *stralciare le aree B19, B20 e B34 e A3.*
2. *Prevedere per l'area B15 lo smaltimento in subirrigazione o l'utilizzo di appositi bacini di accumulo temporaneo per la raccolta delle acque di prima pioggia intercettate dalle coperture degli edifici e lo scarico in rete delle acque di seconda pioggia attraverso la predisposizione di un sistema di raccolta. Inoltre in fase di attuazione effettuare la verifica puntuale delle opportunità di recupero e riutilizzo delle acque meteoriche.*
3. *Mantenere per l'area B15 una superficie minima permeabile del 30% anche attraverso l'utilizzo di pavimentazioni drenanti e strutturare eventuali impianti vegetazionali con modalità atte a consentire una corretta regimazione delle acque superficiali e a favorire l'infiltrazione nel terreno e comunque la ritenzione temporanea delle acque di precipitazione.*
4. *Mantenere per le aree B01 - B07 – B28 – B29 – B30 – B35, una superficie minima permeabile del 30% anche attraverso l'utilizzo di pavimentazioni drenanti*
5. *Prevedere per l'area B38 la predisposizione di una fascia arborea di connessione con l'area verde VP confinante, con l'utilizzo di vegetazione autoctona.*
6. *Prevedere per l'area A14 che la progettazione, in sede di attuazione delle previsioni, si ispiri ad un efficace inserimento degli interventi nel contesto attraverso una progettazione del verde privato orientato alla preservazione e creazione di corridoi ecologici, privilegiando la vegetazione autoctona e mantenendo a verde le aree di pertinenza e realizzando i parcheggi con materiali drenanti. Eventuali nuove recinzioni devono essere realizzate con l'impiego di elementi permeabili, in modo da garantire le condizioni di continuità con la rete ecologica.*
7. *Prevedere per le aree D22 e D16 la predisposizione di una fascia arborea a confine con la formazione arborea-arbustiva, per contenere l'impatto sulla vegetazione*

- danneggiata che tenga conto delle caratteristiche fisiche e climatiche dell'area e privilegi la vegetazione autoctona e assicuri la continuità con il territorio circostante. Si richiede in fase di attuazione di prevedere un sistema di raccolta delle acque meteoriche con la predisposizione al trattamento di disabbatura e desoleazione attraverso l'utilizzo di vasche di prima pioggia e prevedere il recupero e riutilizzo delle acque meteoriche, se possibile, anche a fine del ciclo produttivo.*
8. *Circoscrivere per l'area F33 la modifica normativa all'area già ritenuta idonea sotto l'aspetto della pericolosità geomorfologica dalla Regione Piemonte.*
  9. *Subordinare l'attuazione delle previsioni sui lotti F33, B38 e C32, gravati da diritti di uso civico alla conclusione della procedura di affrancamento, ai sensi della normativa vigente.*
  10. *Prevedere per l'area RE in Via Verdi la verifica della presenza e l'eventuale mantenimento di vegetazione di pregio o autoctona o la predisposizione di una fascia a verde che tenga conto delle caratteristiche fisiche e climatiche dell'area e privilegi la vegetazione autoctona e assicuri la continuità con il territorio circostante.*
  11. *Recepire per il lotto A6 la norma specifica per cui nelle aree appartenenti alla tipologia RE comprese nella perimetrazione delle "Aree di Esclusione" di cui al documento relativo alla valutazione del rischio industriale redatto ai sensi del D.Lgs. 334/1999 adottato con D.C.C. n. 38 del 23/09/201. In modo particolare si dovranno prevedere i seguenti accorgimenti:*
    - *dovranno essere minimizzate le aperture relative a locali di abitazioni, o comunque con destinazioni che comportano una presenza permanente di persone, nella parte del lotto di intervento esposta in direzione dell'attività a rischio;*
    - *gli interventi relativi alla viabilità di accesso al lotto di intervento dovranno essere progettati in modo tale che non determinino interferenze con la viabilità di accesso al sito industriale a rischio;*
    - *il lotto di intervento, se confinante con l'area di danno, dovrà essere delimitato verso la stessa da una muratura piena di altezza pari a metri 2,50.*
  12. *Prevedere per le aree A5 – A6 – A13 – A14 – A 42, la valutazione della presenza di evidenze di contaminazione delle matrici ambientali secondo quanto previsto dalla normativa vigente.*
  13. *Garantire per gli interventi A5 – A6 - A8 – A12 – A13 – A14 – A21 – A23 – A24 – A26 – A27– A41 – A42 l'inserimento degli interventi nei contesti interessati attraverso la predisposizione di uno studio specifico di inserimento architettonico per valutare l'integrazione con il contesto.*
  14. *Non è consentito in merito alle trasformazioni da aree produttive ad aree residenziali, che le eventuali attività dismesse che potrebbero eventualmente essere riattivate in prossimità dei suddetti ambiti residenziali siano tra quelle inserite nelle categorie delle aziende insalubri di cui all'art. 216 del testo unico delle leggi sanitarie.*
  15. *Non sono consentiti sugli immobili e sulle aree tutelate ai sensi dell'art. 134 del D.Lgs. 22/04 e s.m.i. Codice dei Beni Culturali interventi in contrasto con le prescrizioni degli articoli 13,14,16,18,26,33 in esso contenute, in quanto sottoposte a misure di salvaguardia di cui all'art. 142, comma 9 del D.Lgs. 42/2004.*
  16. *Ricostruire e ripiantumare eventuale piantumazione danneggiata in fase di cantiere attraverso tecniche di rivegetazione e rinaturalizzazione.*

17. *Prevedere in fase di progettazione degli spazi verdi pubblici il ripristino o mantenimento delle peculiarità vegetazionali originarie delle aree interessate e il mantenimento della continuità con eventuali habitat adiacenti, la semina e messa a dimora di specie autoctone con preferenza per quelle più adattabili all'ambiente in cui si opera e l'esclusione delle specie infestante/invasive e adozione di barriere arboree lungo gli insediamenti residenziali ed industriali con lo scopo di contenere l'impatto sia in termini di sostanze emesse che in termini di diffusione delle stesse, ma anche di valorizzare la biodiversità e la connettività ecologica del territorio.*
18. *Concepire e realizzare i nuovi edifici in modo da consentire il recupero, per uso compatibile, delle acque meteoriche al fine di ridurre il consumo di acqua potabile, consentendo inoltre l'immissione nel sistema di smaltimento di una minore quantità di acqua.*
19. *Valutare, in fase di attuazione delle previsioni di nuovi insediamenti, la realizzazione di vasche di accumulo e decantazione per il recupero delle acque meteoriche. Gli impianti di recupero dell'acqua piovana potranno essere utilizzati per l'irrigazione di giardini e orti, la pulizia e il lavaggio delle aree pavimentate o usi tecnologici e alimentazione delle reti antincendio e in ambito produttivo con funzione legata al ciclo produttivo. I dati principali per il dimensionamento degli impianti sono:*
  - *la precipitazione annua in mm. o in lt/mq*
  - *la superficie di raccolta intesa come superficie coperta dell'edificio comprese tettoie, terrazze,*
  - *cortili, calcolata come superficie impermeabile esposta alla pioggia escluse le superfici di viabilità.*
  - *il progetto edilizio sarà accompagnato da una breve relazione giustificativa del dimensionamento*
20. *Garantire per gli interventi di nuova costruzione il mantenimento di una quota di superficie permeabile non inferiore al 30% della superficie complessiva.*
21. *Prevedere durante la fase di cantiere tutte le misure possibili volte alla tutela del suolo, laddove gli interventi interferiscano, anche puntualmente, in aree dove sia accertata la presenza di terreno vegetale.*
22. *Provvedere durante le prime fasi di allestimento dei cantieri all'asportazione dello strato superficiale del suolo. Le volumetrie asportate dovranno essere stoccate temporaneamente nell'ambito del sito in maniera tale da poter essere riutilizzate per gli interventi di realizzazione degli spazi verdi.*
23. *Preferire nelle aree di pertinenza l'utilizzo di soluzioni che ne permettano il maggior mantenimento del suolo (parcheggi inerbiti, autobloccanti, prato armato ecc.)*
24. *Prevedere, per quanto concerne l'inserimento ambientale e paesaggistico delle costruzioni, che i fabbricati di nuova costruzione, o soggetti a ricostruzione o a recupero, armonizzino nelle linee, nei materiali di rivestimento, nelle tinteggiature e nelle coperture con gli edifici circostanti, in particolare con quelli costituenti matrice ambientale, anche senza essere necessariamente simili a questi, nonché inserirsi convenientemente nell'ambiente urbano o naturale rispettandone le caratteristiche peculiari.*
25. *Prevedere che le forme compositive, il posizionamento sul lotto, le altezze massime, il rapporto tra parti edificate ed aree pertinenziali verdi ed i materiali, siano coerenti tra loro e con il contesto edilizio presente nel Comune.*

26. *Prevedere che l'Autorità comunale, in sede di rilascio degli atti di assenso all'edificazione, abbia la facoltà di prescrivere, con congrua motivazione, soluzioni progettuali specifiche e di imporre direttive intese ad ottenere specifici risultati di inserimento ambientale e possa altresì disporre la sostituzione o la rimozione di elementi accessori esistenti - quali scritte, insegne, decorazioni, sovrastrutture, ecc. - che non si accordano con le caratteristiche ambientali.*
27. *Per gli edifici di nuova costruzione e comunque nei casi degli interventi previsti dall'art. 18 della L.R. 13/07 è fatto obbligo di installare impianti a pannelli solari termici integrati nella struttura edilizia, dimensionati in modo da coprire almeno il 60% del fabbisogno energetico annuo dell'organismo edilizio.*
28. *Per tutti gli edifici di nuova costruzione e comunque nei casi previsti dall'art. 19 della L.R. 13/07, composti da più di quattro unità abitative, allo scopo di ridurre i consumi di combustibile incentivando la gestione energetica autonoma, devono essere previsti impianti di riscaldamento e/o di raffrescamento centralizzati dotati obbligatoriamente di sistemi per la contabilizzazione individuale del calore utilizzato per riscaldamento invernale e per il raffrescamento estivo così da garantire che la spesa energetica dell'immobile venga ripartita in base ai consumi reali effettuati da ogni singolo proprietario o locatario.*
29. *Per gli edifici di nuova costruzione e nei casi previsti dal D.Lvo 192/05 e s.m. ed i., deve essere previsto il rispetto dei parametri valutativi di legge finalizzati alla qualificazione e certificazione energetica, nonché il rispetto del Piano Regionale per il Risanamento e la Tutela della Qualità dell'aria - Stralcio di Piano per il riscaldamento ambientale ed il condizionamento, approvato con D.C.R. 11.01.2007 n. 98-1247, così come peraltro stabilito al Capo II artt.li 4 e 5 della L.R. 13/07.*
30. *Prevedere l'inserimento delle raccomandazioni per l'uso efficiente dell'energia e la valorizzazione delle fonti energetiche rinnovabili riportate in narrativa.”*

Delle conclusioni sopra riportate si è tenuto conto nella redazione del presente Progetto Preliminare di Variante con le seguenti modalità:

- Le prescrizioni dei punti da n.1 a n.14, riguardanti specifici aspetti di alcune aree di intervento o di alcune tipologie di queste, trovano riscontro nell'apparato descrittivo di ogni singola scheda d'area con valore prescrittivo da riportare nelle Norme di attuazione del PRGC.
- Le prescrizioni di carattere generale riguardanti aspetti di compatibilità ambientale (n. 20) vengono trattate all'art. 45 delle Norme di Attuazione
- Le prescrizioni di carattere generale riguardanti aspetti paesaggistici (n.15 – 24 - 25 – 26) vengono trattate all'art. 18 delle Norme di Attuazione
- Le prescrizioni di carattere generale riguardanti aspetti più specificatamente edilizi relativi anche alla sostenibilità ambientale e al rendimento energetico delle costruzioni (n.16 – 17 – 18 – 19 – 21 – 22 – 23 – 27 – 28 – 29 - 30) vengono proposte attraverso una modifica del Regolamento Edilizio Comunale da approvare con atto distinto e separato dal Consiglio Comunale secondo le procedure di cui alla L.R. 19/1999.

**Il Consiglio Comunale del Comune di San Maurizio d'Opaglio, con proprio atto deliberativo n. 31 del 1.10.2012, ha approvato la Relazione Tecnica dell'Organo Tecnico Comunale confermando l'esclusione della Variante Strutturale n. 6 dalle procedure di V.A.S.**

**Il documento con i relativi allegati è stato pubblicato per 60 giorni dal 23.10.2012 al 21.12.2012 e durante il periodo di pubblicazione non sono pervenute osservazioni.**

## 8 – RILIEVI E PROPOSTE DI NATURA URBANISTICA SUL DOCUMENTO PROGRAMMATICO E SUL PROGETTO PRELIMINARE

### 8.1 DOCUMENTO PROGRAMMATICO

Conformemente alla procedura prevista all'art. 31ter della L.R. 56/77 in sede di conferenza di pianificazione sul Documento programmatico la Regione e la Provincia formulano i propri rilievi e proposte sul medesimo documento necessari alla redazione del successivo progetto preliminare.

Sono pervenute dagli enti preposti i seguenti documenti contenenti rilievi e proposte:

Regione Piemonte – 22/5/2012 prot. n. 18216/DB0800

Provincia di Novara – 23/5/2012 prot. n. 81803

#### REGIONE PIEMONTE

buona parte degli argomenti trattati risultano già contenuti nella relazione dell'organo tecnico comunale descritta nel paragrafo n.7 precedente, in quanto attinenti questioni che presentano risvolti di carattere ambientale (punti da n. 1 a n. 8 relazione Regione Piemonte).

Al punto n.9 viene richiesto che il progetto preliminare venga corredato:

- dalle valutazioni di compatibilità acustica (L.R. 52/2000), ovvero si verifichi che le modifiche proposte non creino contatti acustici critici;
- dalla scheda C di cui alla Circ. P.G.R. 16/URE relativa ai dati quantitativi della variante;
- da eventuali proposte viabilistiche di accesso ai lotti conformi al Codice della Strada.

Al punto n. 10 si richiedono indicazioni in ordine alla eventuale reiterazione di vincoli preordinati all'espropriazione.

Al punto 11 si richiama la necessità di conformare gli elaborati del progetto preliminare a quanto stabilito dall'art.14 L.R. 56/77 s.m.i.

#### PROVINCIA DI NOVARA

Tutti gli argomenti trattati risultano già contenuti nella relazione dell'organo tecnico comunale descritta nel paragrafo precedente, in quanto attinenti questioni che presentano risvolti di carattere ambientale.

### 8.2 PROGETTO PRELIMINARE

Conformemente alla procedura prevista all'art. 31ter della L.R. 56/77 in sede di conferenza di pianificazione sul Progetto Preliminare la Regione e la Provincia formulano il proprio parere sul medesimo documento proponendo eventuali modifiche da recepire in sede di redazione del successivo progetto definitivo.

Sono pervenute dagli enti preposti i seguenti documenti (allegato C alla presente relazione):

Regione Piemonte – 23/4/2013 prot. n. \_\_\_\_\_/DB0827

Provincia di Novara – 22/4/2013 prot. n. 59445

#### REGIONE PIEMONTE

Si esprime parere favorevole all'approvazione a condizione che il progetto definitivo recepisca le modifiche di seguito riportate:

1. in merito alla dichiarata non compatibilità acustica dei lotti n. 8, 21,41 e 42, sarà necessario provvedere a variare il PZA individuando per gli stessi lotti classi acustiche coerenti e compatibili con l'abitato circostante.

Risposta: si provvede alle modifiche richieste, per le quali è in corso di definizione la procedura ai sensi della L.R. 52/2000, attribuendo ai lotti in esame la classe III compatibile e coerente con le classi in essere nel territorio limitrofo, senza che ciò determini “salti di classe” che necessitano dell'introduzione di “fasce cuscinetto”.

2. In merito al fascicolo “Normativa geologico tecnica aggiornata” adottato nel progetto preliminare, si osserva:

- a) la numerazione degli articoli non corrisponde all'articolato delle NTA, al quale va invece ricondotta e all'interno delle quali va inserito a costituirne modifica ed integrazione;
- b) la modifica introdotta al punto 5.1, in merito al lotto F33, non deve costituire variante normativa ma bensì modifica alla carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica (tavola n. 6G).

Risposta: si provvede ad integrare l'articolato delle NTA, dall'art. 25 all'art. 36, con i contenuti del fascicolo “Normativa geologico tecnica aggiornata”. Si provvede altresì a stralciare la modifica normativa introdotta al punto 5.1 del medesimo fascicolo trasferendone i contenuti nella cartografia geologico-urbanistica tavola n. 6G.

3. Nell'elaborato Norme Tecniche di Attuazione (NTA) si dovrà:

- trasporre i contenuti normativi inseriti nella relazione tecnica di variante da pag. 19 a pag. 56 riguardanti le aree oggetto di variante;
- art. 38 NTA il punto A3 deve essere così integrato “Le aree gravate da uso civico potranno essere attuate esclusivamente a seguito della redazione degli atti relativi all'affrancamento del lotto”;
- art. 45 NTA deve essere inserito il seguente ultimo comma “Le aree gravate da uso civico potranno essere attuate esclusivamente a seguito della redazione degli atti relativi all'affrancamento del lotto”.

Risposta: Si provvede ad apportare le modifiche richieste.

4. Si evidenzia che, relativamente alle modifiche del testo normativo, la variante è stata esaminata limitatamente alle parti dichiarate “modificate”; il testo completo delle norme integrate e modificate secondo quanto sopra richiesto, dovrà essere predisposto da parte comunale con l'approvazione della variante in oggetto, dando atto delle parti modificate.

#### **PROVINCIA DI NOVARA**

1. Analogamente a quanto proposto dalla Regione (punto 3), si richiede di trasporre i contenuti normativi inseriti nella relazione tecnica di variante da pag. 19 a pag. 56 riguardanti le aree oggetto di variante. In particolare per quanto attiene il lotto A14 incluso nell'ambito territoriale della rete ecologica provinciale, si richiede che, per l'attuazione degli interventi previsti, venga fatto esplicito richiamo alle “Linee guida di attuazione della rete ecologica provinciale”.

Risposta: Si provvede ad apportare le modifiche richieste (art. 44 NTA).

2. Relativamente al lotto E45 se ne propone lo stralcio in quanto non chiaramente evidenziato in sede di Documento Programmatico e conseguentemente non indagato in sede di verifica VAS.

Risposta: si provvede allo stralcio proposto, dando atto che tale stralcio non determina variazioni dal punto di vista quantitativo dei parametri considerati dalla variante, trattandosi di area a capacità insediativa esaurita.

3. Relativamente al lotto F33, risultando questo incluso nell'ambito territoriale della rete ecologica provinciale, si richiede che, per l'attuazione degli interventi previsti, venga fatto esplicito richiamo alle "Linee guida di attuazione della rete ecologica provinciale".

Si richiede inoltre la correzione dell'errore materiale a pag. 65 della relazione illustrativa, ove viene indicato l'art. 48 NTA, anziché il 18 a riguardo della trattazione degli aspetti paesaggistici.

Risposta: si provvede alla correzioni proposte.

## 9. IMPATTO ACUSTICO

Fermi restando gli obblighi derivanti dai disposti dell'art. 8 della legge 16/10/1995 n. 447 e dell'art. 11 della legge regionale 2010/2000 n. 52, relativamente alla valutazione dell'impatto acustico da parte di alcune tipologie di attività preliminarmente al rilascio dei titoli abilitativi edilizi e/o di esercizio delle attività medesime, si forniscono di seguito dettagli sul livello di compatibilità tra le indicazioni urbanistiche introdotte con la presente variante e il piano di Classificazione Acustica approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 56 del 30.9.2004 e successiva variante approvata con DCC n. 34 del 30.8.2005.

n.	destinazione urbanistica		classificazione acustica	giudizio compatibilità
	Vigente	variante		
B1	H	RC	III	compatibile
A5	PE	RE	III	compatibile
A6	PE	RE	II	compatibile
B7	H – RE	RC	III	compatibile
A8	PC	RE	IV	non compatibile
C11	RE	RC	II	compatibile
A12	COM	RC	II	compatibile
A13	PE	RE	III	compatibile
A14	PE	RE	III	compatibile
B15	H	RC	III	compatibile
D16	H	PC	IV	compatibile
D17	RE	COM	III	compatibile
C18	RE	RC	II	compatibile
A21	PC	RE	IV	non compatibile
D22	H	PC	IV	compatibile
A23	PC	RE	III	compatibile
A24	PC	RE	III	compatibile
A26	PC	RE	III	compatibile
A27	PC	RE	III	compatibile
B28	H	RC	III	compatibile
B29	H – RE	RC	II	compatibile
B30	H	RC	III	compatibile
C31	RE	RC	II	compatibile
C32	RE	RC	III	compatibile
F33	SS – H	SS	III	compatibile
B35	H	RC	III	compatibile
F36	PE	COM	III	compatibile
B38	VP	RC	II	compatibile
E39	H	RE	III	compatibile
C40	RE	RC	III	compatibile

A41	PE	RC	IV	non compatibile
A42	PE	RE	IV	non compatibile
F43	RA	RA	III	compatibile
F44	area stradale	SV – RE	III	compatibile
E45	H	RE	III	compatibile

Legenda:

Destinazioni Urbanistiche: RA = residenziale in nuclei antichi; RE = residenziale edificata; RC = residenziale di completamento; PE = produttiva edificata; PC = produttiva di completamento; PM = produttiva mista; COM = commerciale; VP = verde privato vincolato; SS = spazi pubblici per insediamenti produttivi; SV = spazi pubblici verde, gioco, sport; H = agricole.

Classificazione acustica: classe I = aree particolarmente protette; classe II = aree ad uso prevalentemente residenziale; classe III = aree di tipo misto; classe IV = aree di intensa attività umana; classe V = aree prevalentemente industriali; classe VI = aree esclusivamente industriali.

Per gli interventi n. **A8 – A21 – A41 e A42** giudicati non compatibili, si propone la ridefinizione in classe III ritenuta compatibile e coerente con il contesto. Dovrà essere prevista, secondo le procedure di cui alla legge regionale 52/2000, la variante di adeguamento del Piano di Zonizzazione Acustica, procedendo alle necessarie verifiche per valutare la modifica di classe determinata dalla dismissione delle attività produttive precedentemente in essere.

## 10. VINCOLI PREORDINATI ALL'ESPROPRIAZIONE

Con l'entrata in vigore della disciplina sulle espropriazioni, introdotta con il "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità" approvato con D.P.R. 8.6.2001 n. 327 entrato in vigore il 30.6.2003, all'art. 39 si è data soluzione alla questione sollevata dalla Corte Costituzionale con sentenza n. 179 del 20.5.1999 in ordine alla necessità di indennizzo ai privati proprietari per i vincoli urbanistici preordinati all'espropriazione, in caso di loro reiterazione alla scadenza del quinquennio stabilito dall'art. 2 della legge 19.11.1968 n. 1187.

Nello specifico la materia risulta ora regolamentata dall'art. 39 del D.P.R. 8.6.2001 n. 327, che stabilisce le modalità di indennizzo per l'espropriazione di valore dell'area in caso di reiterazione del vincolo urbanistico.

La presente variante non prevede la reiterazione di vincoli preordinati all'espropriazione.

Le aree individuate in variante con destinazione a spazi pubblici ai sensi dell'art. 21 L.R. 56/77 s.m.i. appartengono ad ambiti di convenzionamento con la proprietà connessi all'attuazione degli interventi edilizi previsti (B15 e B28) e come tali non presentano le caratteristiche giuridiche di "aree preordinate all'espropriazione".

Per le stesse non si darà luogo all'attivazione delle procedure di cui al D.P.R. 8.6.2001 n.327.

## 11 - ASPETTI PROCEDURALI

Dal punto di vista procedurale la variante proposta perviene all'approvazione sulla base delle disposizioni introdotte con la legge regionale 26 gennaio 2007 n.1 integrativa della Legge Regionale 5 dicembre 1977 n.56 trattandosi di variante strutturale che presenta le caratteristiche previste dal comma 2 dell'art. 1 della medesima disposizione legislativa.

- Con Delibera Consiglio Comunale n. 2 del 20.1.2012 è stato approvato il Documento Programmatico (c. 2 art. 31ter L.R. 56/77 s.m.i.);
- Il Documento Programmatico è stato reso pubblico con pubblicazione all'Albo Pretorio per 15 giorni consecutivi con decorrenza dal 13.2.2012 e che nel periodo assegnato nell'atto di pubblicazione pervenute n. 3 osservazioni alle quali è stata data risposta nell'ambito del progetto preliminare (c. 4 art. 31ter L.R. 56/77 s.m.i.);
- sul Documento Programmatico si è tenuta la conferenza di pianificazione di cui all'art. 31bis L.R. 56/77 s.m.i. riunitasi in data: 12 marzo 2012 aggiornata al 11 aprile 2012 (1<sup>a</sup> conferenza) e 24 maggio 2012 (2<sup>a</sup> conferenza) - (c. 5 art. 31ter L.R. 56/77 s.m.i.);
- sulla base degli elementi acquisiti è stato elaborato il Progetto Preliminare che è stato adottato dal Consiglio Comunale con DCC n. 32 del 1 ottobre 2012 (c. 7 art. 31ter L.R. 56/77 s.m.i.);
- il Progetto preliminare adottato è stato pubblicato nelle forme di legge dal 23.10.2012 al 21.11.2012, concedendo i 30 giorni successivi per la presentazione di osservazioni e proposte nel pubblico interesse, scadenza 21.12.2012 (c. 10 art. 31ter L.R. 56/77 s.m.i.);
- Nel periodo concesso non sono pervenute osservazioni e proposte nel pubblico interesse, pertanto il progetto preliminare nella sua versione adottata viene riproposto all'adozione del Consiglio Comunale, il quale è chiamato a prendere atto della mancata presentazione di osservazioni e proposte nel pubblico interesse, prima della riconvocazione della Conferenza di Pianificazione (c. 10 art. 31ter L.R. 56/77 s.m.i.);
- sul Progetto Preliminare si è tenuta la conferenza di pianificazione di cui all'art. 31bis L.R. 56/77 s.m.i. riunitasi in data: 22 febbraio 2013 (1<sup>a</sup> conferenza) e 6 maggio 2013 (2<sup>a</sup> conferenza) - (c. 11 art. 31ter L.R. 56/77 s.m.i.);
- acquisiti i pareri e le osservazioni formulati in sede di conferenza, la variante viene proposta alla definitiva approvazione da parte del Consiglio Comunale (c. 12 art. 31ter L.R. 56/77 s.m.i.);

San Maurizio d'Opaglio, 10 maggio 2013

**IL PROGETTISTA**

**ALLEGATI:**

- a) Estratti planimetrici con individuazione delle aree oggetto di variante
- b) Schede quantitative Circolare P.G.R. 18.7.1989 n. 16/URE – tabella C
- c) Pareri enti: Regione Piemonte e Provincia di Novara espressi in sede di conferenza di pianificazione sul progetto preliminare

**Allegato A**  
**Estratti planimetrici aree oggetto di variante**

## AREE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

	AREE DEGLI INSEDIAMENTI DI CARATTERE AMBIENTALE DOCUMENTARIO -RA-
	AREE RESIDENZIALI ESISTENTI -RE-
	AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO -RC-
	AREE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO -RI-
	AREE A VERDE PRIVATO VINCOLATO

## AREE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE

	AREE AGRICOLE -H-
	AREE PRODUTTIVE ARTIGIANALI - INDUSTRIALI DI COMPLETAMENTO -PC-
	AREE PRODUTTIVE ARTIGIANALI-INDUSTRIALI DI COMPLETAMENTO AD ALTEZZA LIMITATA A ml. 7,50
	n. AREE SOGGETTE A CONVENZIONE 5 COMMA ART. 49 L.R.U.
	AREE PRODUTTIVE ARTIGIANALI - INDUSTRIALI ESISTENTI -PE-
	AREE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ESISTENTI E DI NUOVO IMPIANTO A DESTINAZIONI MISTE -PM-
	AREE ARTIGIANALI - INDUSTRIALI DI NUOVO IMPIANTO -PI-
	AREE COMMERCIALI DI COMPLETAMENTO - COM-

## AREE PER SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE A LIVELLO COMUNALE

	AREE PER L'ISTRUZIONE -SI-	A = ASILO NIDO MA = SCUOLA MATERNA SE = SC. ELEMENTARE SM = SC. MEDIA
	AREE ED EDIFICI PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE -SC-	AS = ASSISTENZIALI M = AMMINISTRATIVE R = RELIGIOSE A = ANNONARIE CL = CULTURALI SO = SOCIALI SA = SANITARIE C = CIMITERIO
	AREE PER SPAZI PUBBLICI A PARCO, PER IL GIOCO E LO SPORT -SV-	
	AREE PER PARCHI PUBBLICI ATTREZZATI -SG-	
	AREE PER SPAZI DI SOSTA E PARCHEGGIO -SP-	P = SOSTA E PARCHEGGIO A = AUTORMESSE N = POSTI MACCH. S = SUPERFICIE S 25 mq
	AREE PER ATTREZZATURE AL SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI -SS-	
	AREE PER ATTREZZATURA PORTUALE -ST-	

## AREE PER ATTREZZATURE TECNOLOGICHE

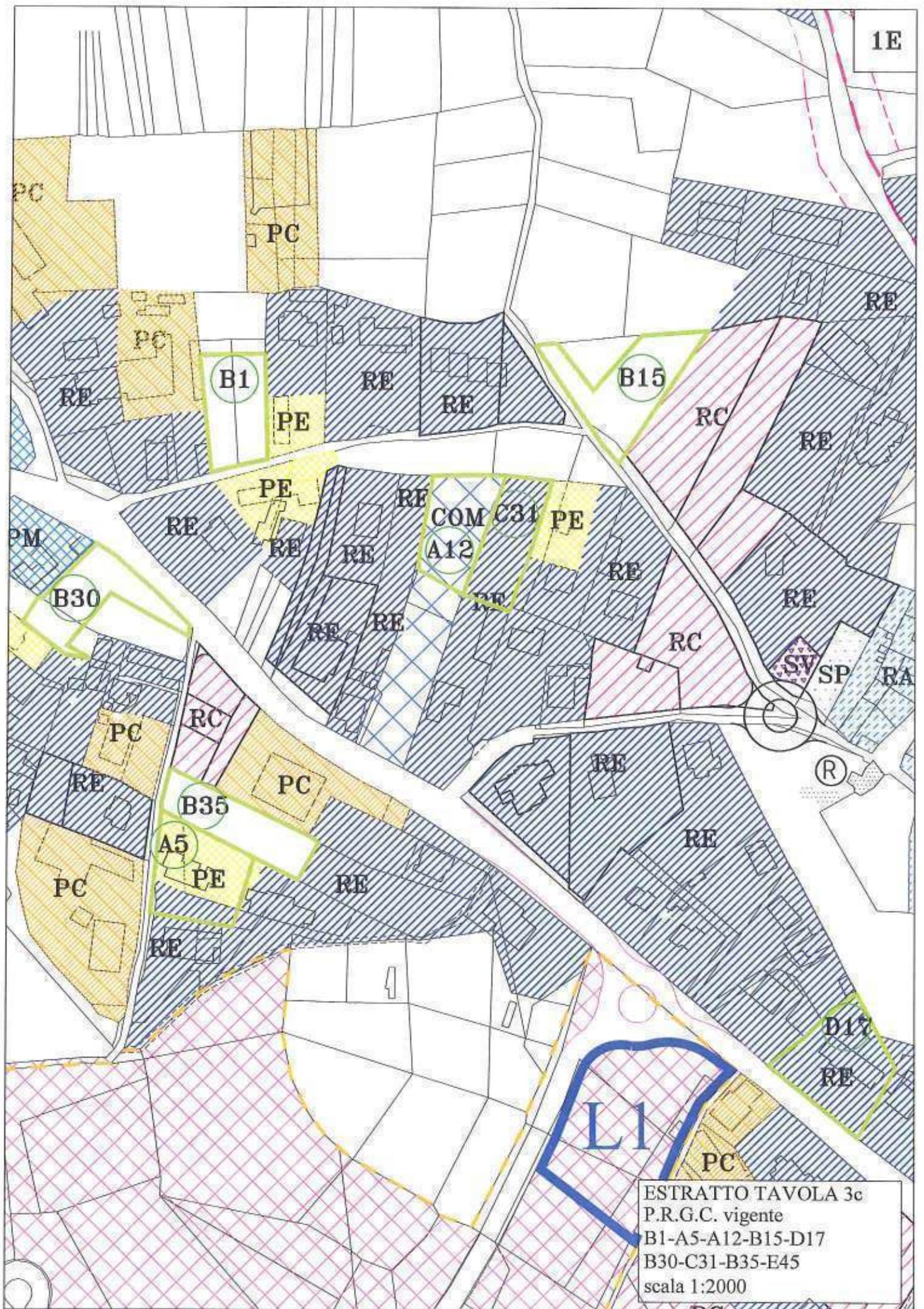
	<b>AREE PER ATTREZZATURE TECNOLOGICHE</b> -P-	A = OPERE DI PRESA ACQUE D = DEPURATORE E = ENEL S = SEP M = CABINA METANO
---	--	--

## AREE PER ATTIVITA' TURISTICHE E RICETTIVE

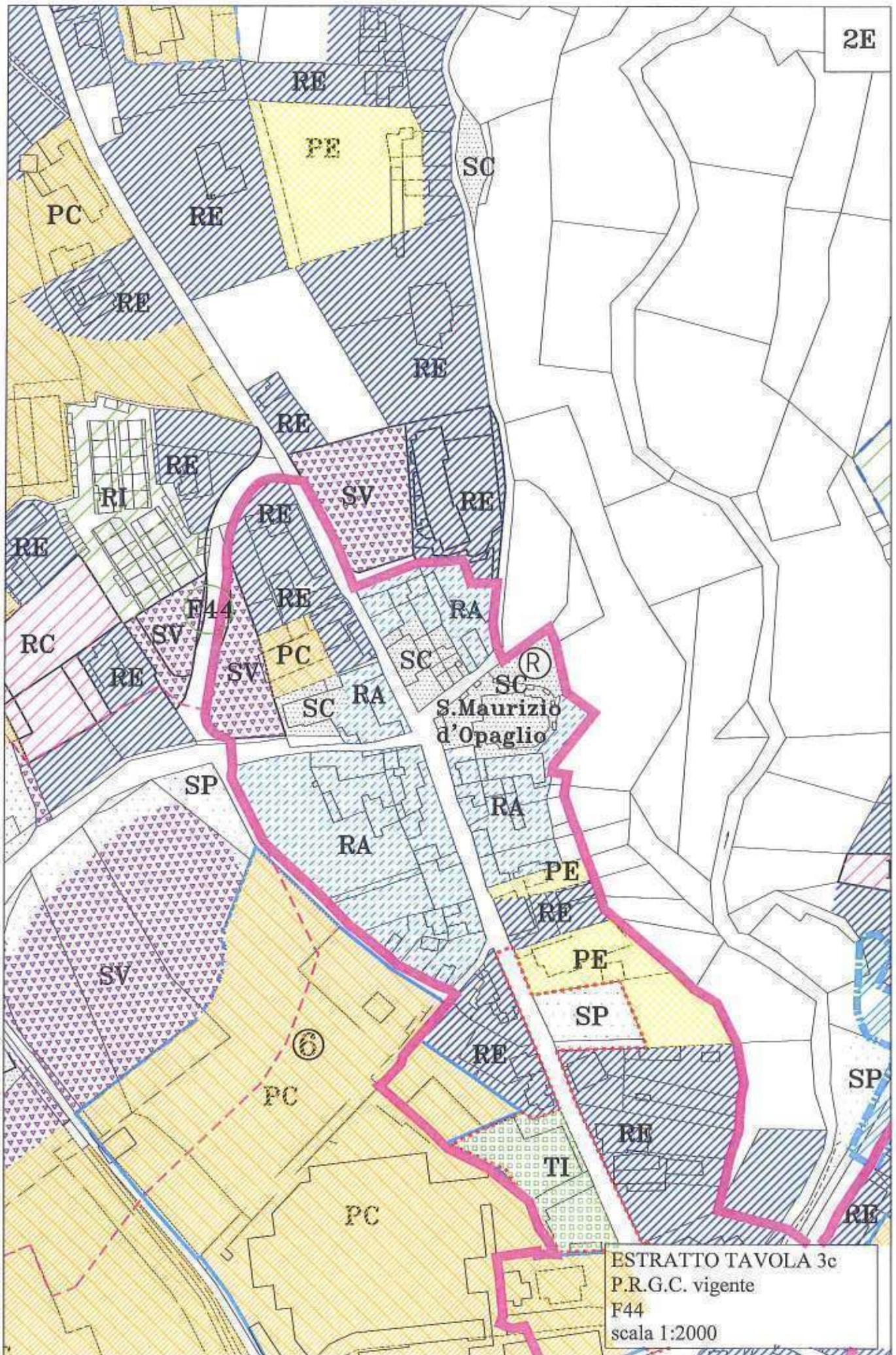
	<b>AREE TURISTICHE ESISTENTI DI COMPLETAMENTO</b> -TA-
	<b>AREE PER INSEDIAMENTI COMMERCIALI - TERZIARI DI NUOVO IMPIANTO CONNESSE ALL'ATTIVITA' NAUTICA</b> -TN-
	<b>AREE PRODUTTIVE TURISTICHE DI NUOVO IMPIANTO - ALBERGHIERE</b> -TI-

## STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI

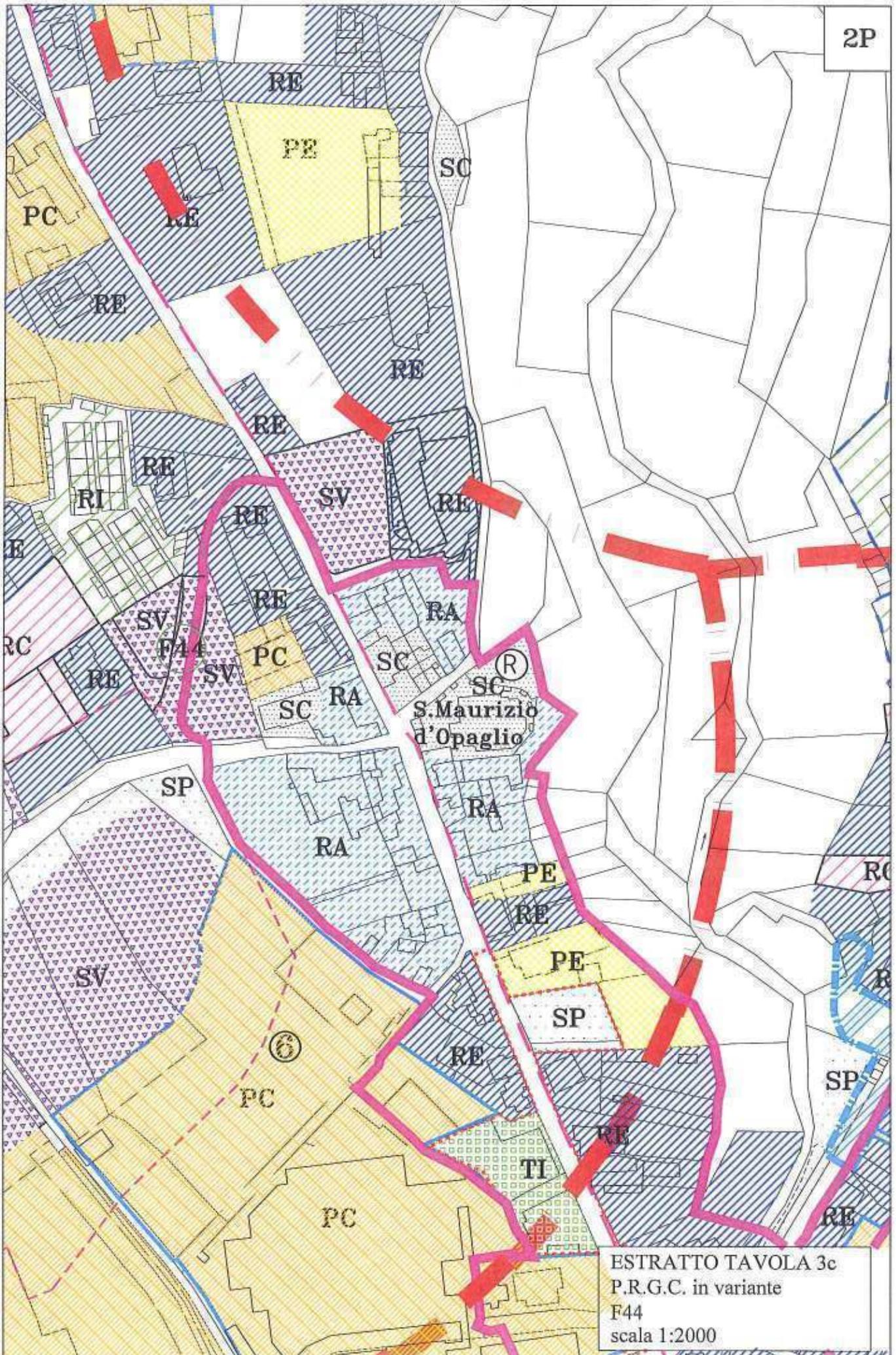
	<b>PIANO PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI art. 27 legge n. 865/71</b>	
	<b>PIANO DI ZONA legge n. 167/62 e 865/71</b>	
	<b>P.E.C.O. art. 43 L.R. 56/77 e s.m.i.</b>	 n. RIFERIMENTO NUMERICO ALLA SCHEDE DI NORMATIVA
	<b>FASCIA DI RISPETTO</b>	A - OPERE DI PRESA ACQUE D - DEPURATORE C - CIMITERO
	<b>VINCOLO PAESAGGISTICO ART. 139 D. Lgs 490/99</b>	
	<b>DELIMITAZIONE PIANO PAESISTICO FASCIA LAGO</b> L.R. n. 20/69 APPROVATO CON D.C.R. n. 220-2997 DEL 29/01/2002	
	<b>AREA DI INTERESSE ARCHEOLOGICO</b> (Ai sensi dell'art. 7bis del Piano Paesistico fascia a lago approvato con D.C.R. n. 220-2997 del 29/01/2002)	
	<b>DELIMITAZIONE AREE SOGGETTE A BONIFICA</b> (Ai sensi del D.M. 471/99 per i provvedimenti di cui all'art. 17, comma 10 del D.Lgs 22/97)	
	<b>DELIMITAZIONE AI SENSI DELL'ART. 50 PUNTO e) PARAGRAFO "CONDIZIONI" DELLE N. di A.</b>	
	<b>DELIMITAZIONE PIANO PARTICOLAREGGIATO</b>	
	<b>AREA DA MANTENERE A BOSCO IN NATURALITA', INDIVIDUATA CON IL 4B NELL'ELAB. 6c</b>	
	<b>PROGRAMMA INTEGRATO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA, EDILIZIA ED AMBIENTALE IN ATTUAZIONE DELL'ART. 16 DELLA LEGGE 17/02/1992 N. 179</b> Ai sensi della legge regionale 9 aprile 1996 n. 18	
<h3 style="margin: 0;">RISCHIO INDUSTRIALE</h3>		
	<b>AREA DI DANNO</b>	
	<b>AREA DI ESCLUSIONE 300 mt</b>	





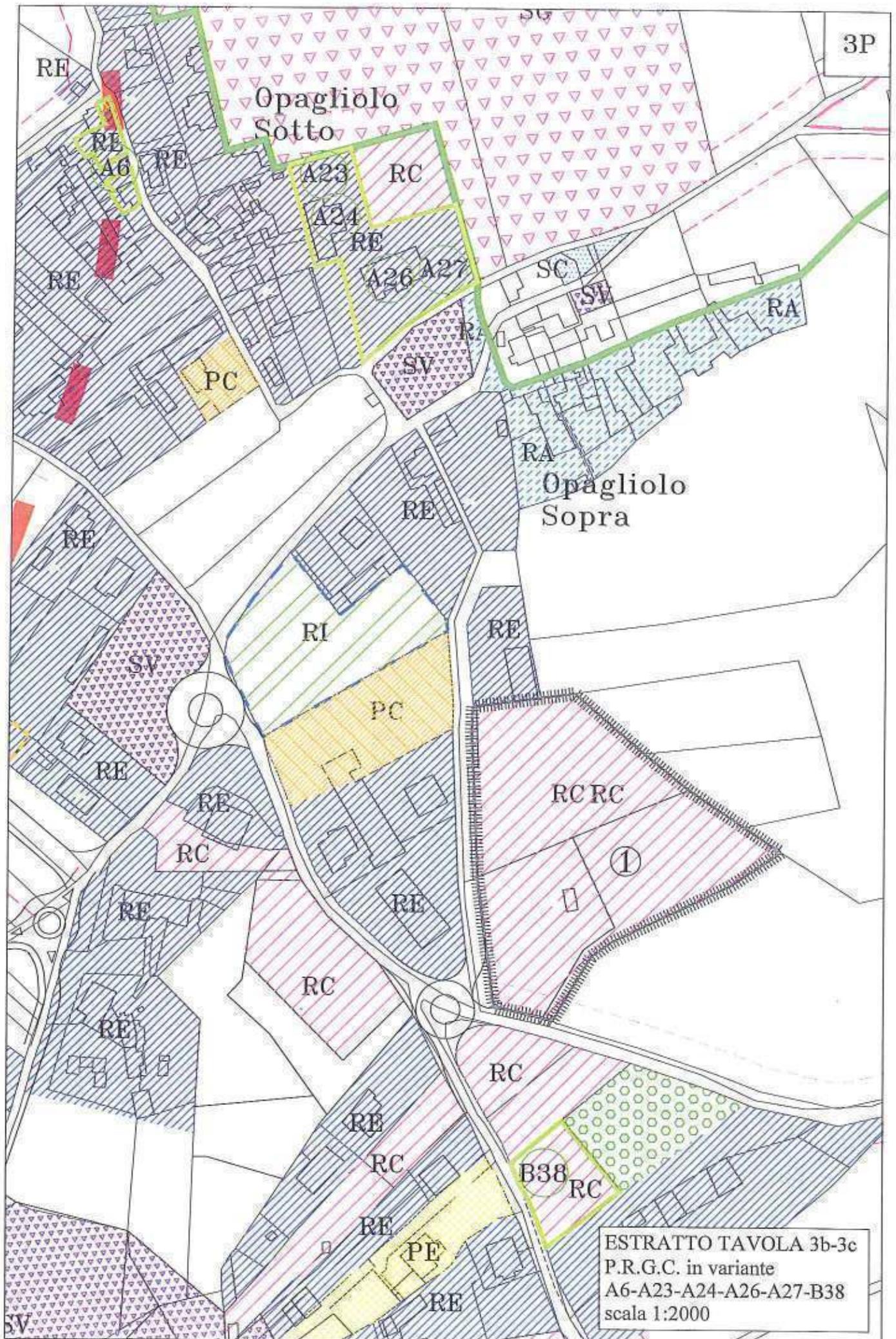


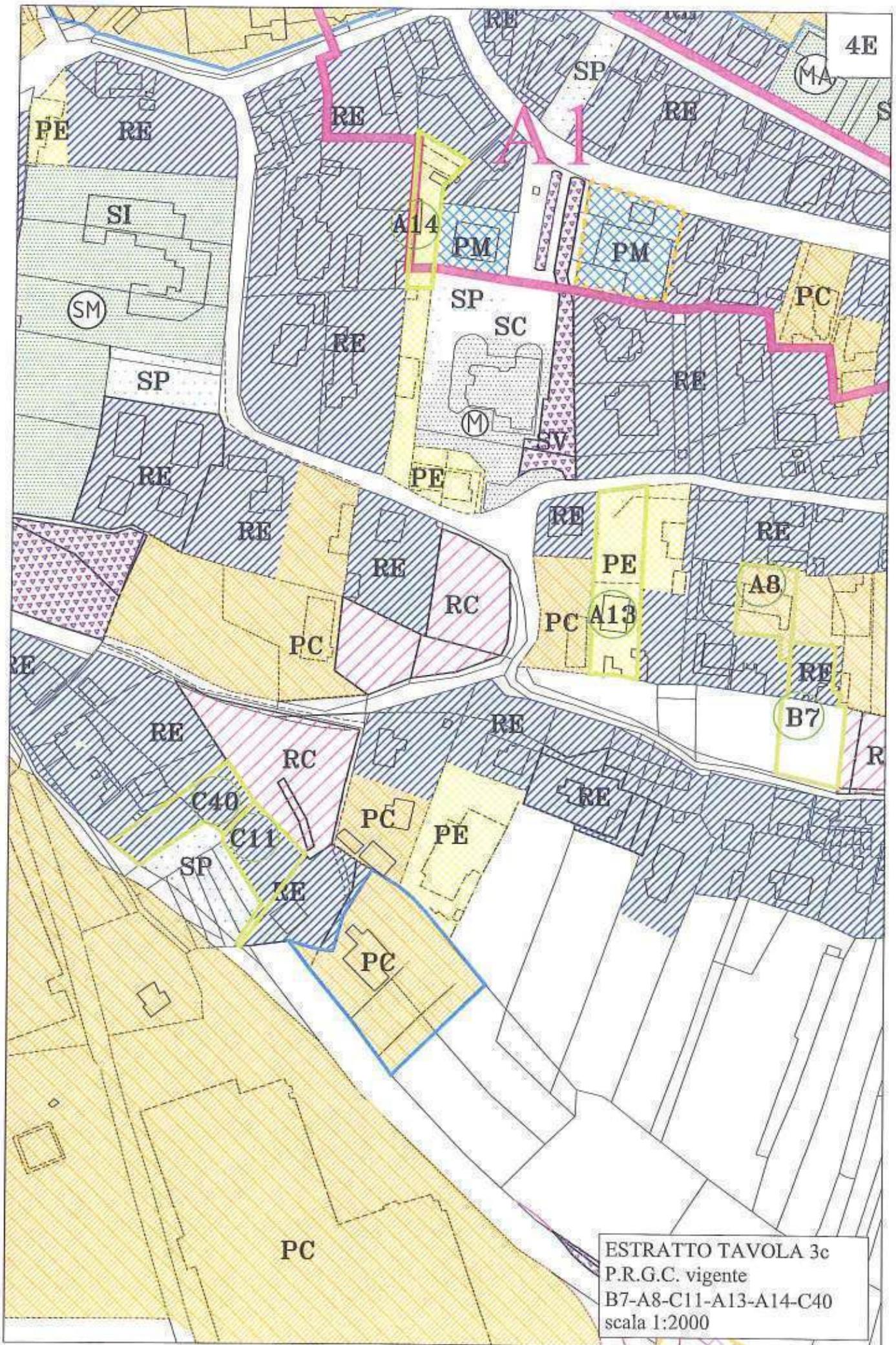
ESTRATTO TAVOLA 3c  
P.R.G.C. vigente  
F44  
scala 1:2000

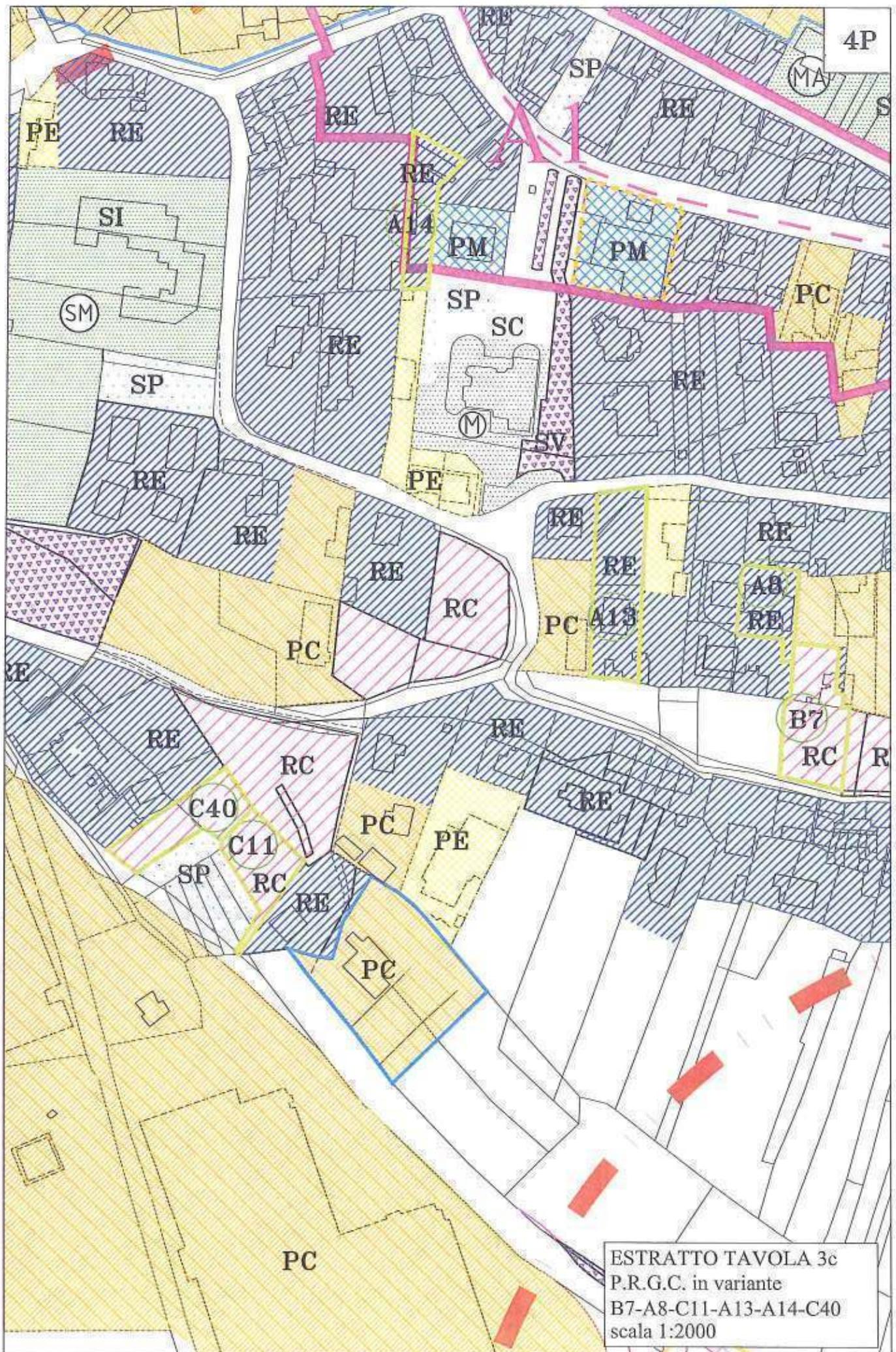


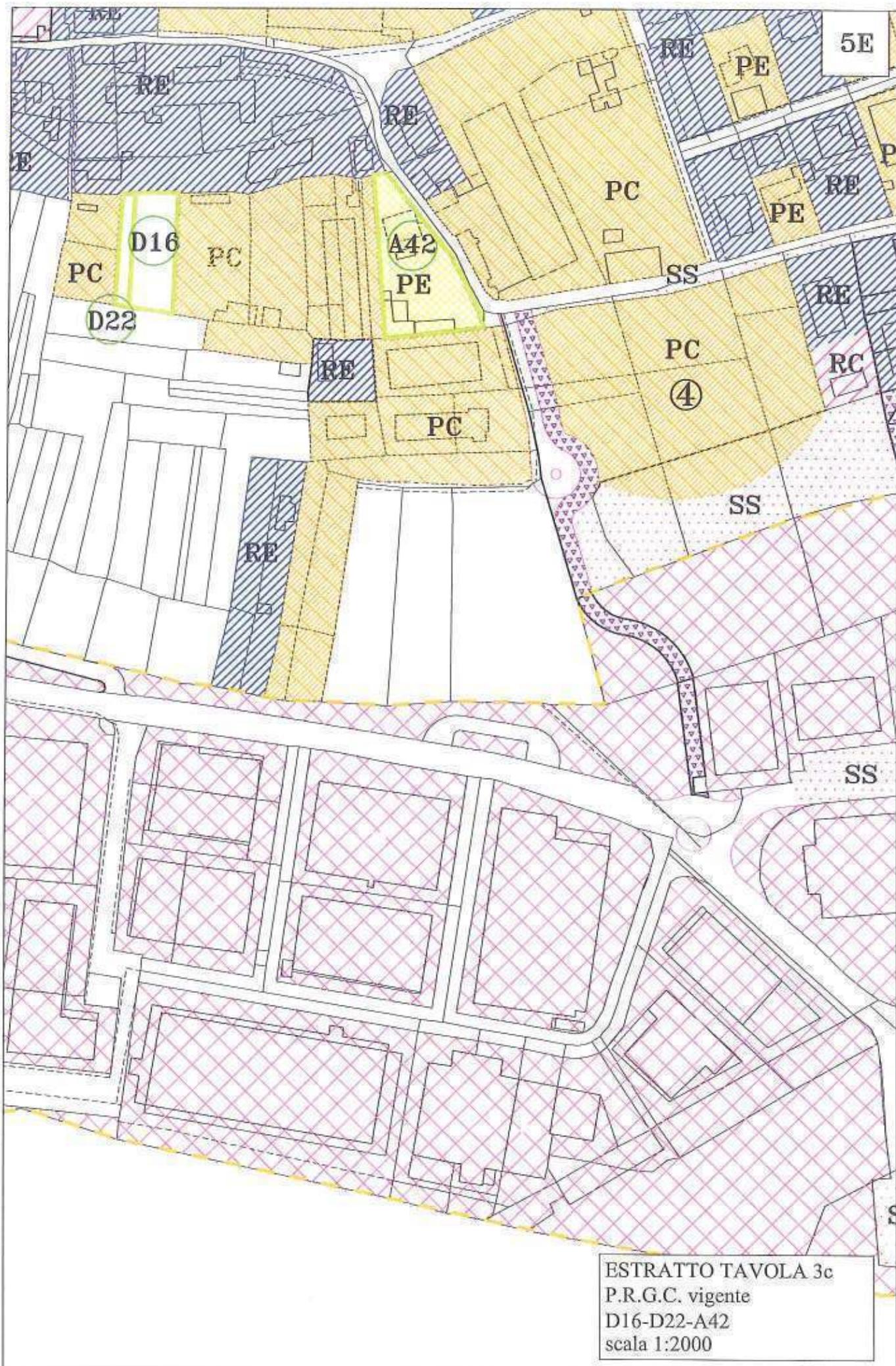
ESTRATTO TAVOLA 3c  
P.R.G.C. in variante  
F44  
scala 1:2000

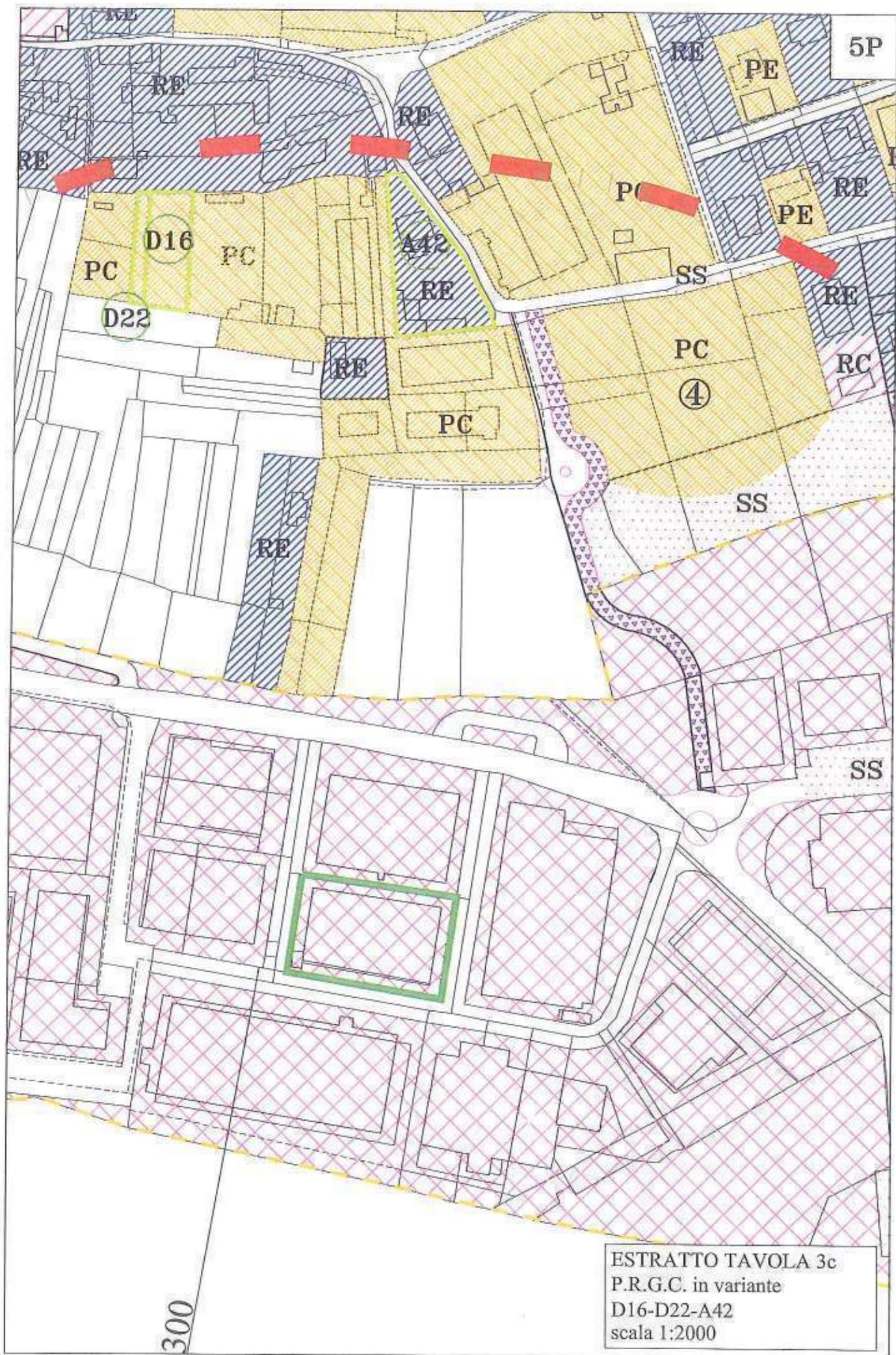


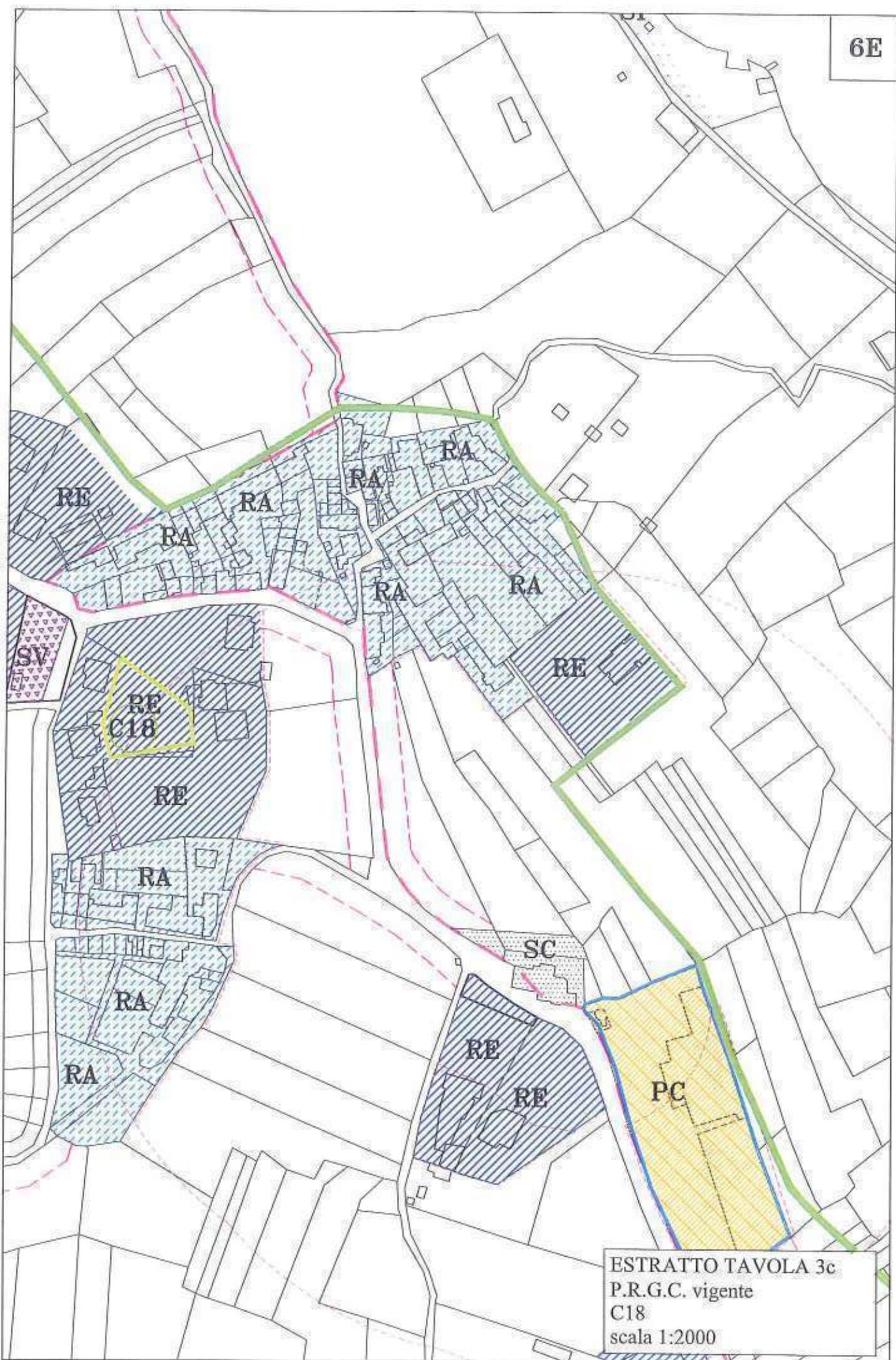




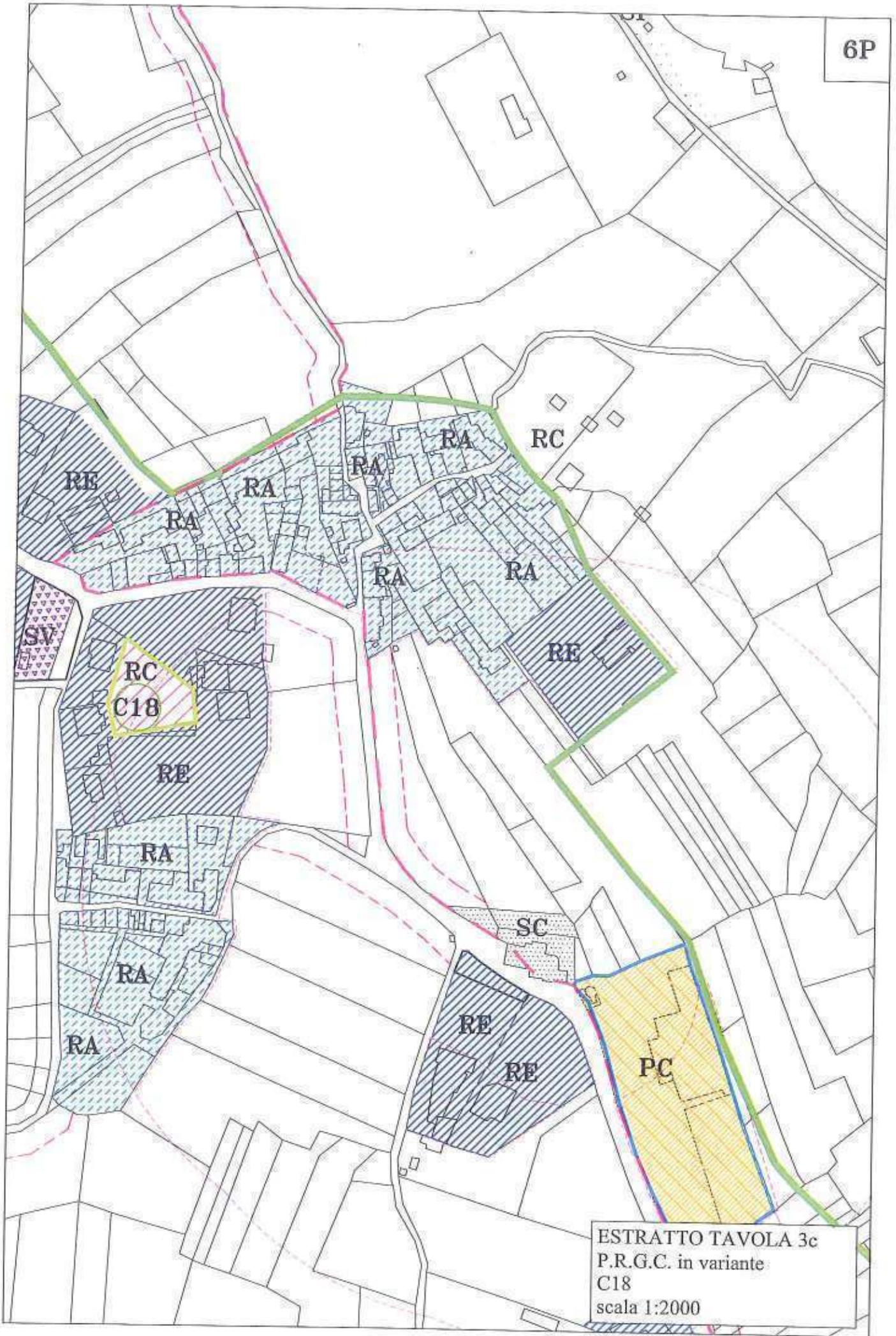




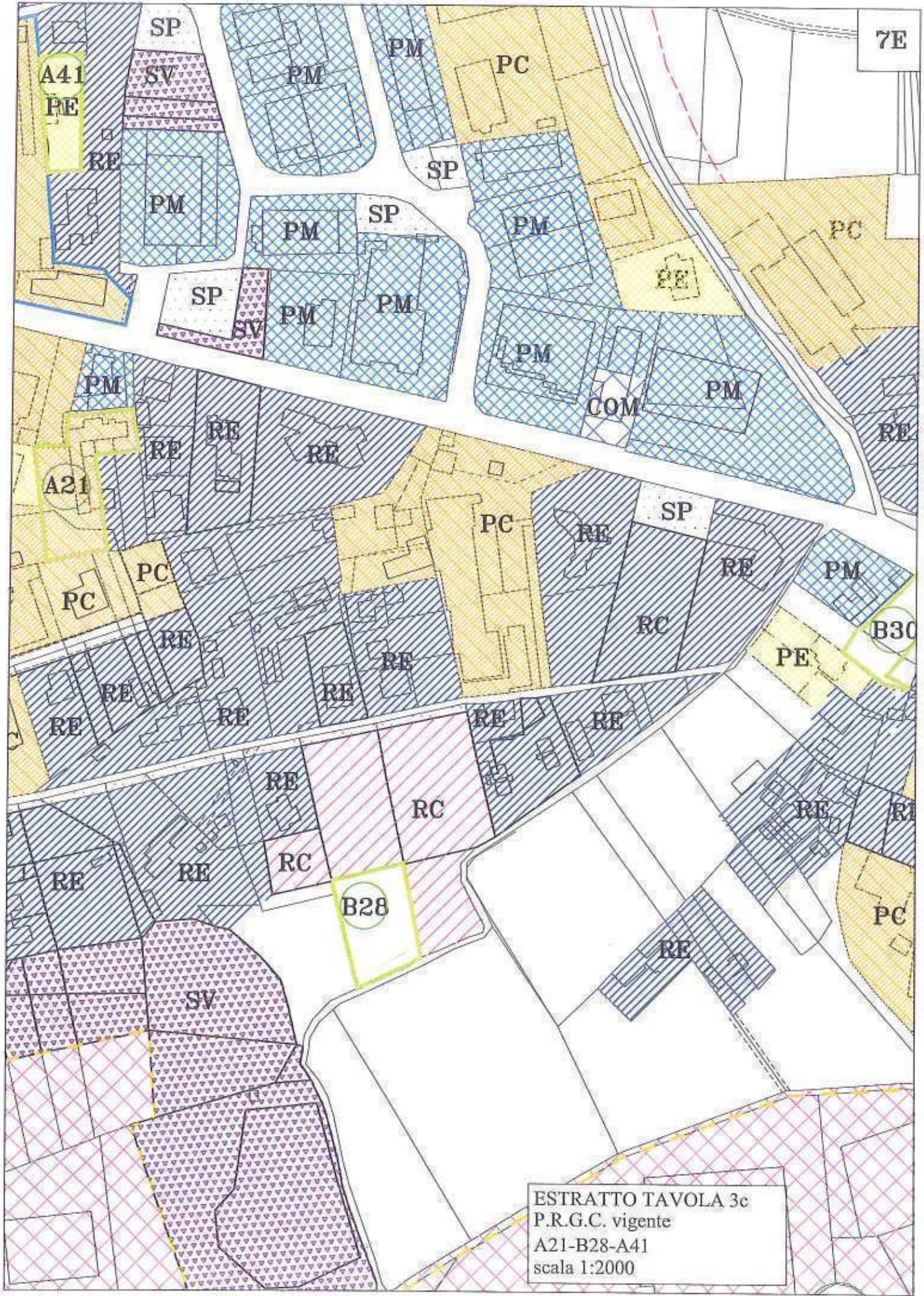




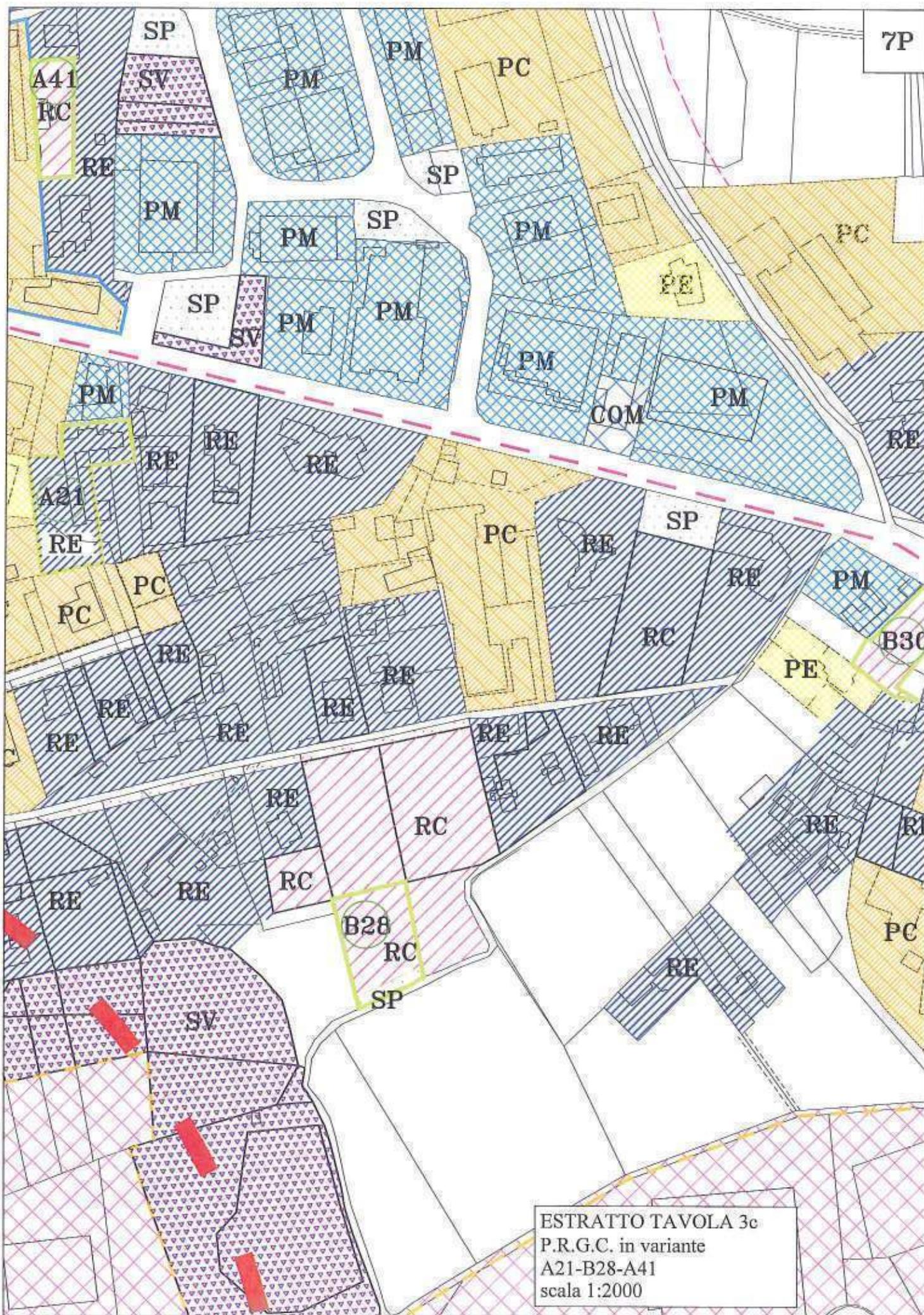
ESTRATTO TAVOLA 3c  
P.R.G.C. vigente  
C18  
scala 1:2000

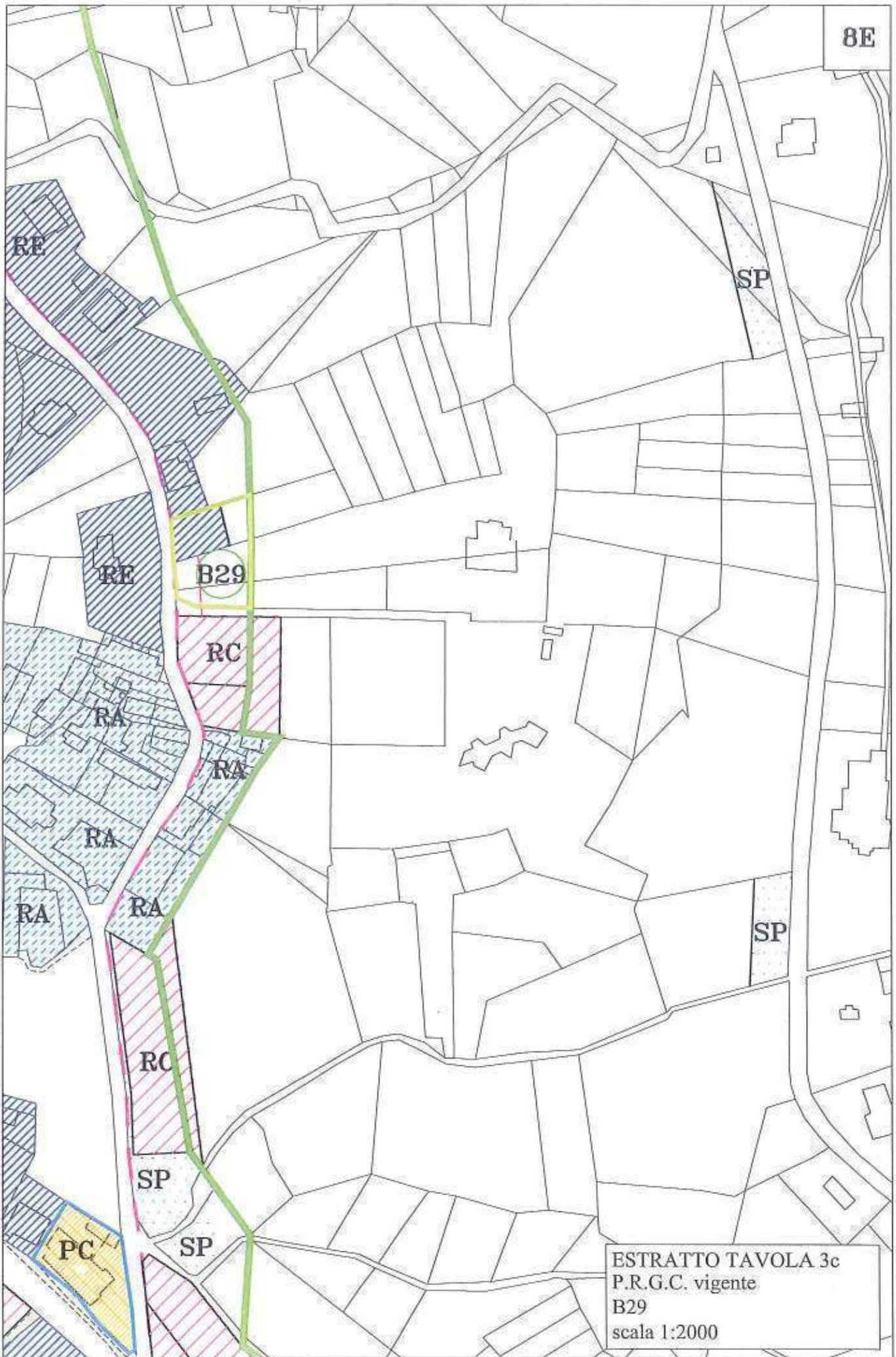


ESTRATTO TAVOLA 3c  
P.R.G.C. in variante  
C18  
scala 1:2000



ESTRATTO TAVOLA 3c  
P.R.G.C. vigente  
A21-B28-A41  
scala 1:2000





8E

RE

SP

RE

B29

RC

RA

RA

RA

SP

RA

RA

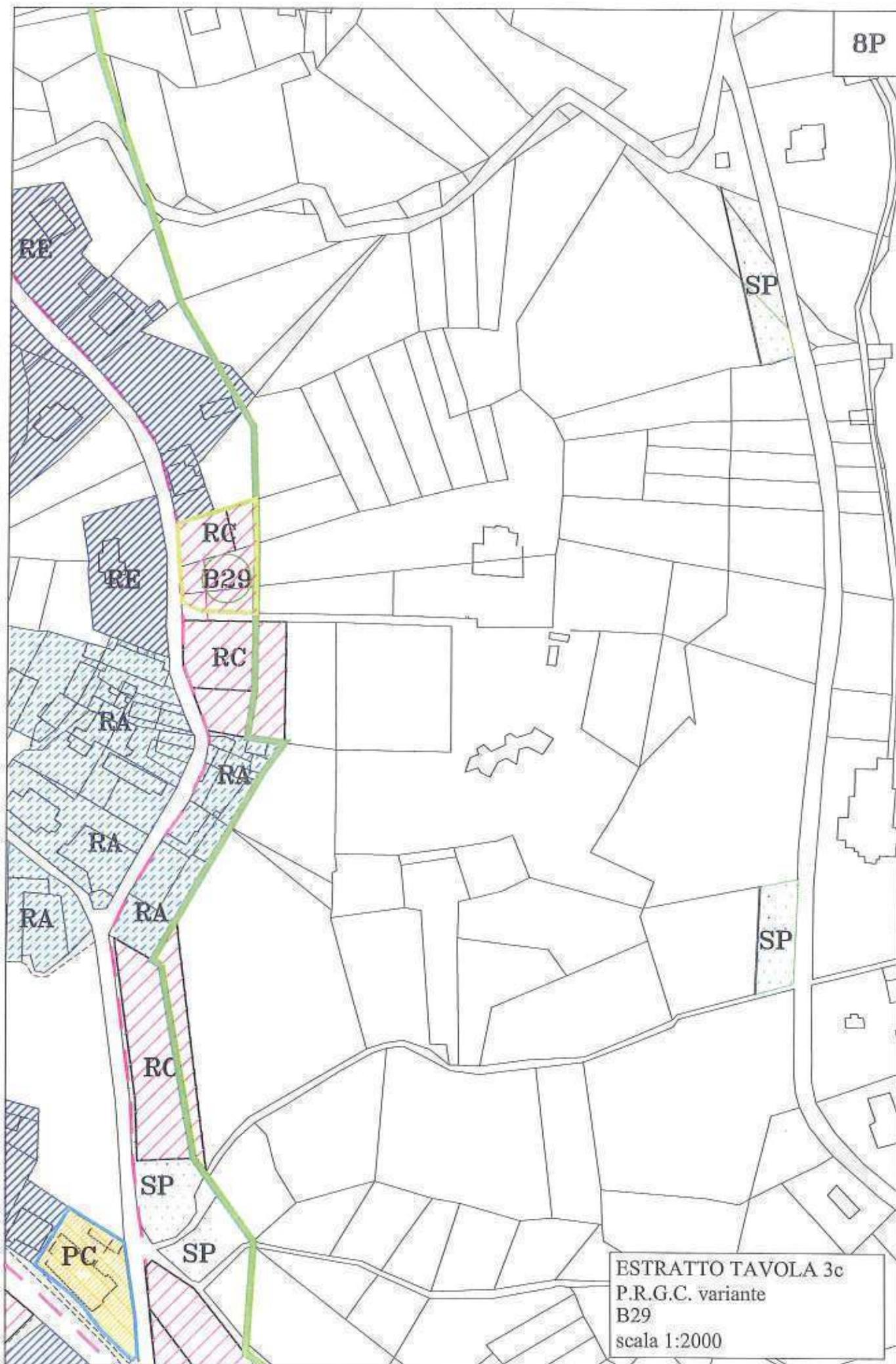
RC

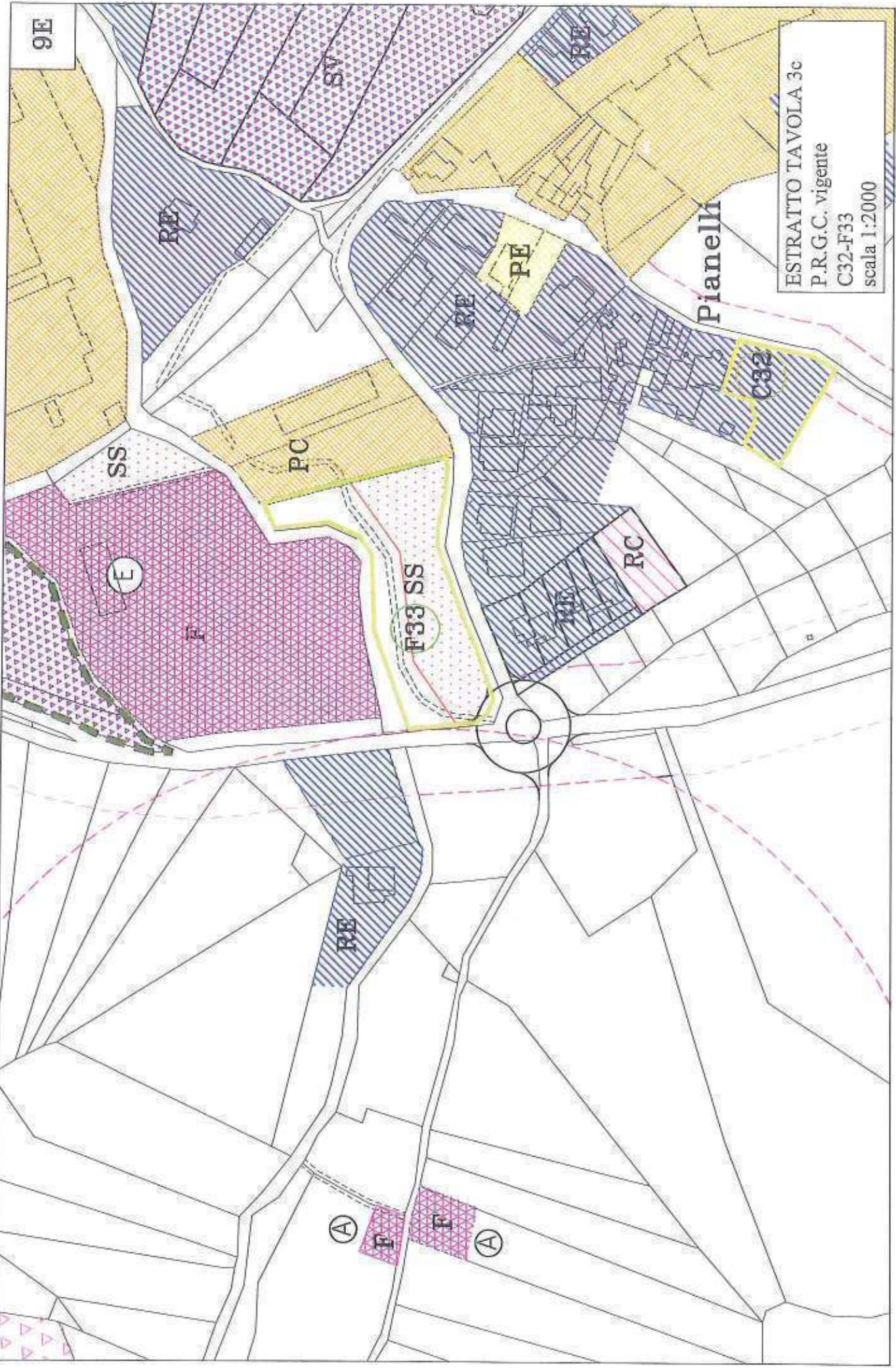
SP

PC

SP

ESTRATTO TAVOLA 3c  
P.R.G.C. vigente  
B29  
scala 1:2000



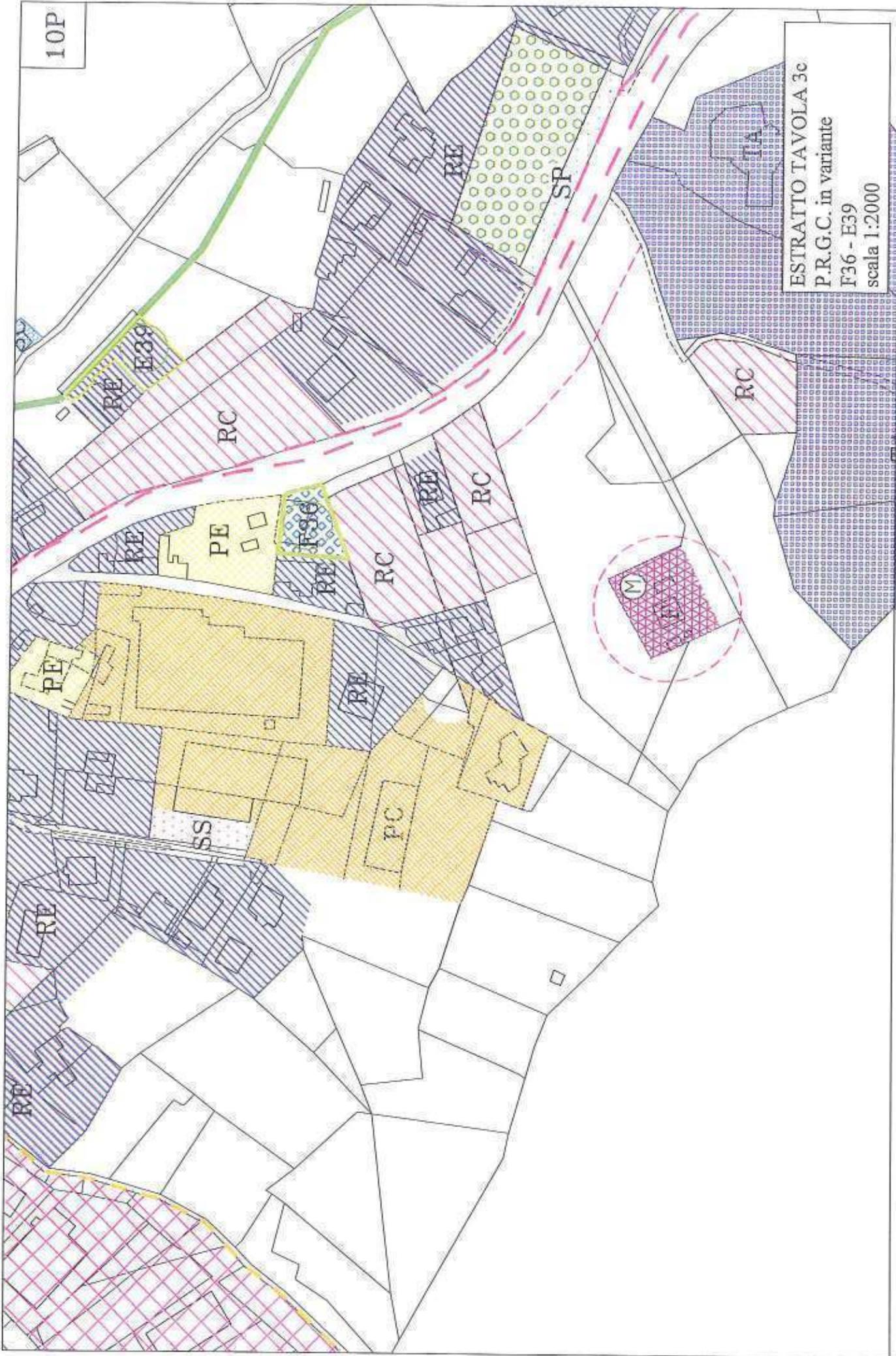


ESTRATTO TAVOLA 3c  
P.R.G.C. vigente  
C32-F33  
scala 1:2000

9E

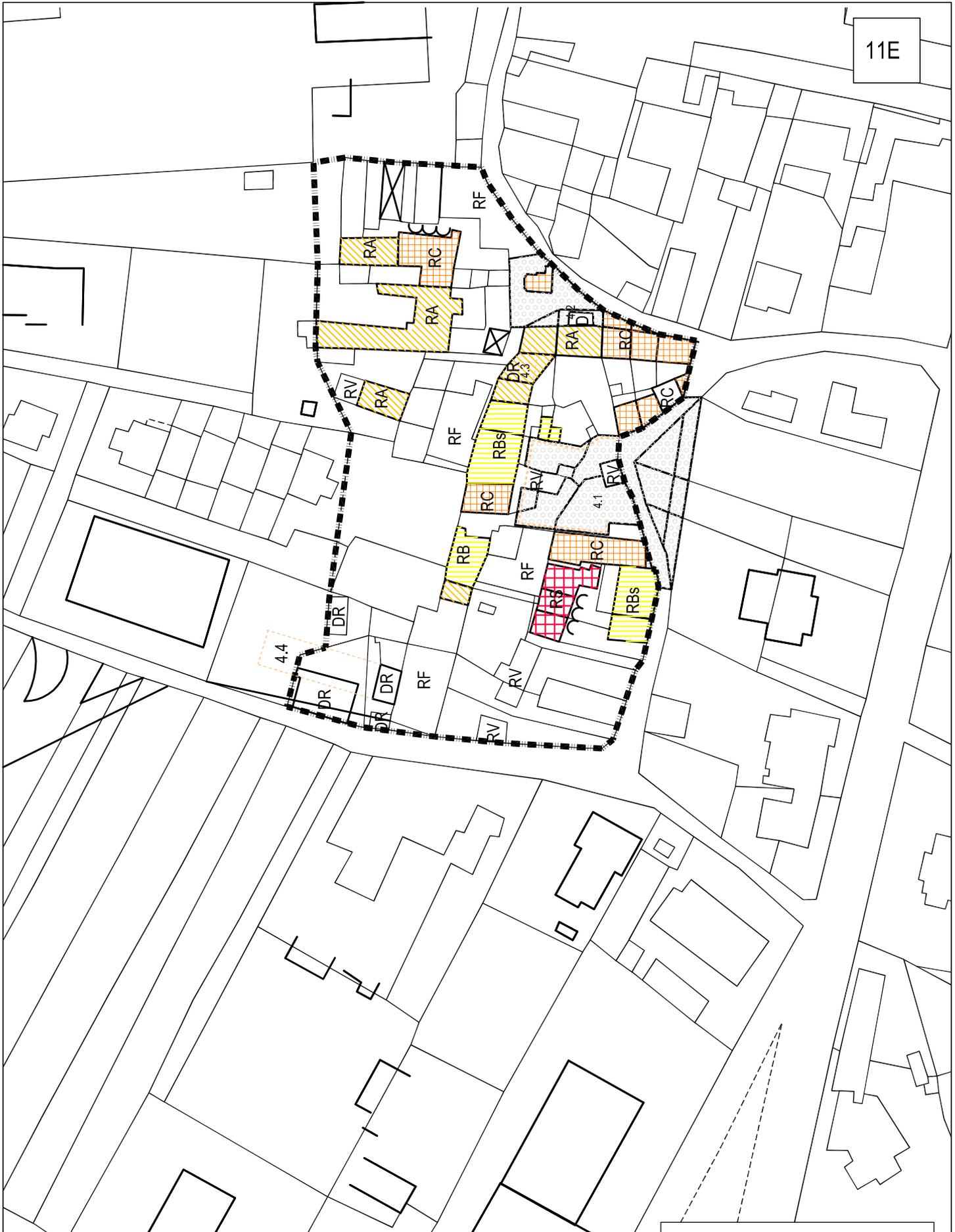




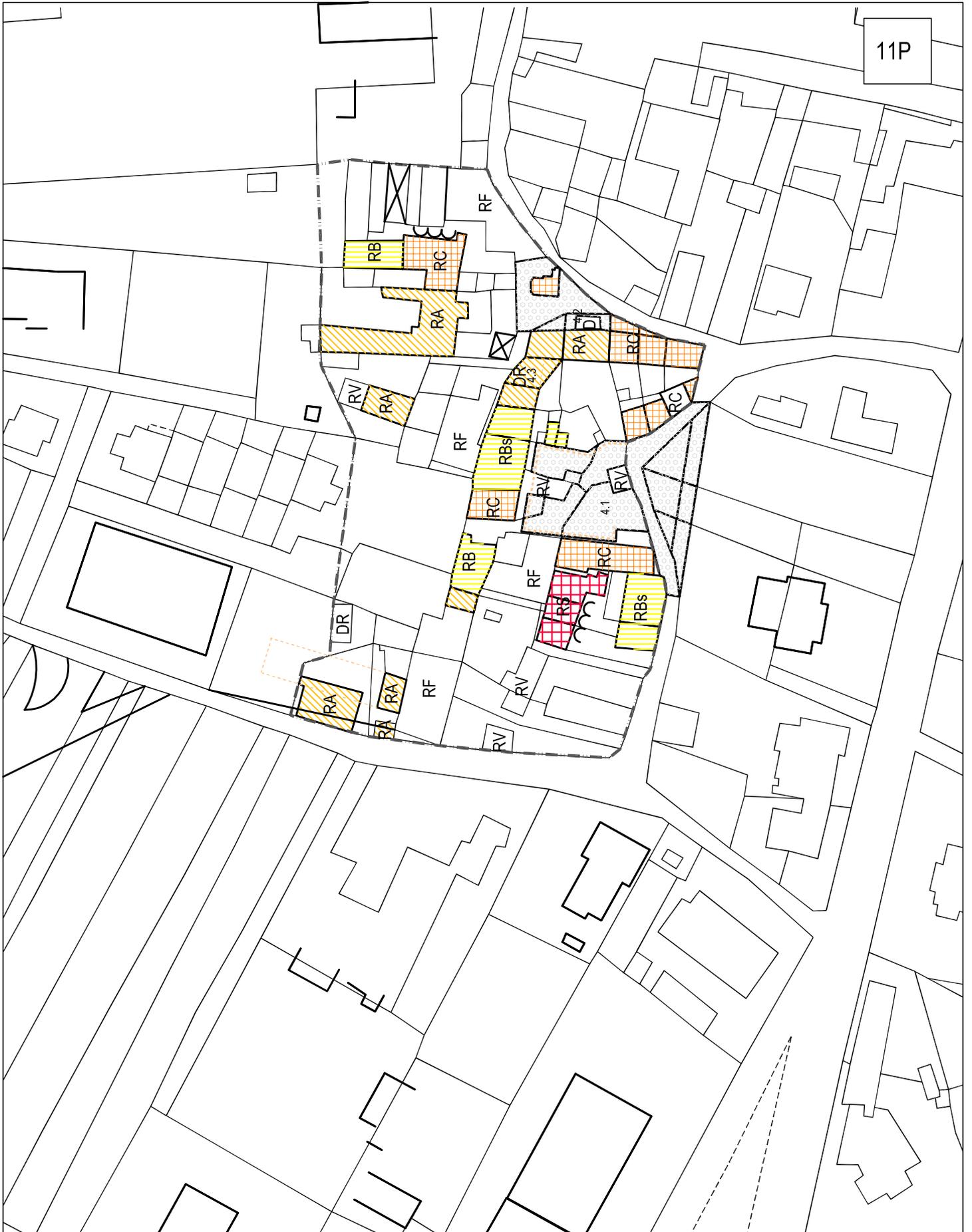


ESTRATTO TAVOLA 3c  
P.R.G.C. in variante  
F36 - E39  
scala 1:2000

11E



ESTRATTO TAVOLA 4  
P.R.G.C. vigente  
F43  
scala 1:2000



ESTRATTO TAVOLA 4  
P.R.G.C. in variante  
F43  
scala 1:2000

# LEGENDA

LIMITE AREE A CARATTERE AMBIENTALE E DOCUMENTARIO

## INTERVENTI

AS	RESTAURO ARCHITETTONICO (Classificazione tipologica di tipo A)
RC	RISANAMENTO CONSERVATIVO (Classificazione tipologica di tipo B)
RA	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO "A"
RB	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO "B"
RV	RICOMPOSIZIONE VOLUMETRICA E NUOVI ALLINEAMENTI
RF	RIQUALIFICAZIONE FORMALE
DR	DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE E NUOVI ALLINEAMENTI
D	DEMOLIZIONE
RR	INTERVENTI RECENTI
a	AMPLIAMENTO 20%
S	SOPRAELEVAZIONE

**Allegato B**  
**Schede quantitative – tabella C**  
(Circolare P.G.R. 18.7.1989 n. 16/URE)

## SEZIONE I - Allegato 1 alla scheda C

### Capacità insediativa residenziale teorica

#### 1. STATO DI FATTO

---

1:1	abitanti stabili attuali al 31.12.2010	n.	3.061
1:2	abitanti saltuari attuali (media annua)	n.	
1:3	vani residenziali esistenti	n.	8.106
	occupati stabilmente	n.	
	occupati saltuariamente	n.	
	non occupati	n.	
1:4	volumetria residenziale esistente	mc.	759.543

#### 2. NUOVE REALIZZAZIONI

---

2:1	vani residenziali di nuova realizzazione	n.	
	con interventi di recupero	n.	
	con interventi di nuova edificazione	n.	
2:2	volumetria residenziale	mc.	
	con interventi di recupero	mc.	
	con interventi di nuova edificazione	mc.	

#### 3. VALORI TOTALI

---

3:1	capacità insediativa residenziale teorica	n.	
3:2	abitanti stabili previsti (1)	n.	
3:3	abitanti saltuari previsti (1)	n.	

#### 4. PARAMETRI UTILIZZATI

---

4:1	per gli interventi di recupero (2)	mc.	120
4:2	per gli interventi di nuova edificazione (2)	mc.	75 - 90
4:3	per gli interventi con destinazione turistico-ricettiva (alberghi, campeggi, ecc...)	mc.	/

(1) Abitanti attuali o di nuovo insediamento

(2) mc/abitabile oppure vani/abitante

(3) SEZIONE I - Allegato 2 alla scheda C

Dati di progetto riferiti a ciascuna area normativa: destinazione d'uso residenziale (1)

Aree normative	1. Superficie territoriale	2. Superficie fondiaria libera	3. Densità massima consentita	4. Volumi e vani residenziali		5. Abitanti / vani	
	mq.	mq.		esistenti	previsti	esistenti	previsti
	mq.	mq.		mc.	mc.	n.	n.
<b>P.R.G.C.</b>							
RA	86.707	/	/	131.543	131.543	798	755
RE	601.098	/	1,40	628.000	777.349	6.977	8.167
RC	124.590	124.590	1,00	/	124.590	/	1.038
PECO (RC1)	9.918	8.043	1,40	/	11.260	/	125
PP (RC2)	6.981	5.811	1,35	/	7.890	/	88
PECO (RC3)	7.350	5.856	1,40	/	8.370	/	93
<b>TOTALE RC</b>	<b>148.839</b>	<b>144.300</b>			<b>152.110</b>	/	<b>1.344</b>
RI	4.242	4.242	1,40	5.940	5.940	50	50
P.d.Z. Via Porta	10.400	8.320	1,87	/	15.591	/	169
PIRU di Niverate	50.311	12.060	1,33	21.088	47.750	281	525
P.d.Z. Opagliolo	5.240	3.406	3,00	/	10.584	/	104
<b>TOTALE RI</b>	<b>70.193</b>	<b>28.028</b>		<b>27.028</b>	<b>79.865</b>	<b>331</b>	<b>848</b>
<b>TOTALI</b>	<b>906.837</b>			<b>759.543</b>	<b>1.140.867</b>	<b>8.106</b>	<b>11.114</b>
<b>Piano Paesistico Fascia Lago</b>							
RE	140.000	140.000	esistente	84.420	84.420	938	938
RA	19.712	19.712	esistente	25.725	25.725	125	118
<b>TOTALI</b>	<b>159.712</b>	<b>159.712</b>		<b>110.145</b>	<b>110.145</b>	<b>1.063</b>	<b>1.056</b>
<b>TOTALI</b>				<b>869.688</b>	<b>1.251.012</b>	<b>9.169</b>	<b>12.170</b>

(1)

I dati debbono essere forniti per tutte le aree normative in cui è prevista o ammessa la destinazione d'uso residenziale. Tuttavia nel caso delle aree con prevalenti destinazioni d'uso produttive o terziarie e nel caso delle aree agricole sono richiesti solo i dati relativi alle colonne contrassegnate con i numeri 1, 4 e 5. Inoltre si precisa che nel caso delle aree agricole i dati revisionali da riportare nelle colonne 4 e 5 non debbono tenere conto della potenziale capacità edificatoria delle aree libere ( che si otterrebbe moltiplicando le superfici fondiarie libere, cioè non asservite a fabbricati residenziali esistenti, per i rispettivi indici fondiari di cui all'art. 25, comma 12, della L. R. n. 56/77 e s.m.i.

Avvertenza: ai fini dell'esame dello strumento urbanistico sono assolutamente indispensabili i dati relativi alle Colonne contrassegnate con i numeri 1 e 4.

## SEZIONE I - Allegato 3 alla scheda C

Dati di progetto riferiti a ciascuna area normativa: destinazione d'uso industriali o artigianali e terziarie (1)

Aree normative (2)	1. Superficie	2. Sup. territ. occ. esist. (3)	3. Superf. per serv.pubb. (4)	4. Superficie coperta o superficie utile lorda (5)			
	mq.	mq.	mq.	esistente		prevista	
				mq.	mq.	mq.	mq.
Aree industriali artigianali esistenti <b>PE</b>	45.181	45.181	1.550	15.500		4.090	
Aree industriali artigianali di completamento <b>PC</b>	511.045	511.045	51.104				
Aree industriali artigian. di nuovo impianto <b>PI</b>	287.167	287.167	65.589				
Aree industriali artig. commerc. miste <b>PM</b>	31.280	31.280	32.531				
Aree produttive commerciali <b>COM</b>	4.450	4.450	3.560				
<b>TOTALI</b>	<b>879.123</b>	<b>879.123</b>	<b>154.334</b>	<b>15.500</b>		<b>4.090</b>	
Attività produttive turistiche alberghiere				volume		n. posti letto	
				esistente	progetto	esistenti	previsti
Aree produttive turistiche alberg. esistenti <b>TA</b>	20.740	18.666		5.500	7.750	18	43
Aree produttive turistiche alberg. di compl. e di nuovo impianto <b>A-TI</b>	1.828		108	8.500		80	
			<b>TOTALI</b>	<b>5.500</b>	<b>16.250</b>	<b>18</b>	<b>123</b>

(1) I dati debbono essere forniti per tutte le aree normative in cui sono previste o ammesse le destinazioni d'uso produttive e/o terziarie. E' opportuno che siano compilate due tabelle distinte: una per le destinazioni d'uso produttive, una per quelle terziarie.

(2) Devono essere precisate la destinazione d'uso e la tipologia dell'area (riordino, completamento, nuovo impianto, ecc ).

(3) Si tratta della superficie già occupata, oltre che dagli impianti produttivi o terziari, dai servizi pubblici funzionali agli impianti stessi e dagli impianti tecnologici privati e pubblici.

(4) Superfici delle aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi e terziari ex. Art. 21, punti 2 e 3, della L.R. n. 56/77 e s.m.i. (già esistenti e di nuova previsione).

(5) Per le destinazioni d'uso industriali o artigianali si richiede almeno la superficie coperta; per le destinazioni d'uso terziarie si richiede la superficie utile lorda.

Avvertenza: ai fini dell'esame dello strumento urbanistico sono assolutamente indispensabili i dati relativi alle Colonne contrassegnate con i numeri 1 e 4.

SCHEDA MODIFICHE SUPERFICI TERRITORIALI VARIANTE STRUTTURALE N.6

	PE	RE	PC	COM	RC	H	SP	VP	SV
B1					1200	-1200			
A5	-960	960							
A6	-446	446							
B7		-449			1279	-830			
A8		695	-695						
C11		-809			809				
A12				-1200	1200				
A13	-1562	1562							
A14	-767	767							
B15					1200	-1340	140		
D16			835			-835			
D17		-1616		1616					
C18		-980			980				
A21		1668	-1668						
D22			247			-247			
A23		3170	-3170						
A24		0	0						
A26		0	0						
A27		0	0						
B28					1200	-1340	140		
B29		-390			1253	-863			
B30					1261	-1261			
C31		-1129			1129				
C32		-1257			1257				
F33									
B35					1228	-1228			
F36	-594			594					
B38					1200			-1200	
E39		606				-606			
C40		-969			969				
A41	-800				800				
A42	-1675	1675							
F43									
F44		400							1652
<b>T</b>	<b>-6804</b>	<b>4350</b>	<b>-4451</b>	<b>1010</b>	<b>16965</b>	<b>-9750</b>	<b>280</b>	<b>-1200</b>	<b>1652</b>

SCHEDA RIPILOGATIVA MODIFICHE SUPERFICI TERRITORIALI APPORTATE DALLE VARIANTI APPROVATE E IN CORSO

	RA	RE	RC	RC - sue	RI	VP	PC	PE	PM	PI
strutturale n.2 - PAI - 5/3/2007		595.690	107.140	17.268	65.110		514.850	45.181	31.280	
Variante parziale n. 4 - 30/8/2005			2.175				2.175			
PIRU Niverate - 18/9/2006		868			5.083					
PP Via Roma - 24/9/2007							960			
parziale n. 5 (commercio) - 31/3/2008										
parziale n. 6 (Giacomini) - 27/11/2009							2.500			
<b>strutturale n. 3 - Nobili de Toma - in corso -</b>		<b>2.420</b>					<b>2.420</b>			
strutturale n. 4 - PP Alpiolo - In corso -				6.981			7.320			
strutturale n. 5 - RIR - 5/7/2012										
<b>strutturale n. 6 - In corso -</b>		<b>7.256</b>	<b>15.985</b>			<b>- 1.200</b>	<b>- 4.451</b>	<b>- 6.804</b>		
<b>TOTALI</b>	<b>86.707</b>	<b>604.498</b>	<b>120.950</b>	<b>24.249</b>	<b>70.193</b>		<b>504.174</b>	<b>38.377</b>	<b>31.280</b>	<b>287.167</b>

	COM	TI	SI	SC	SV	SG	SP	SS	FASCIA LAGO	RE
strutturale n.2 - PAI - 5/3/2007	4.450	20.740	13.750	28.604	168.997	150.242	35.980	13.912	RA	RE
Variante parziale n. 4 - 30/8/2005										
PIRU Niverate - 18/9/2006					9.562		5.438			
PP Via Roma - 24/9/2007		1.828					2.845			
parziale n. 5 (commercio) - 31/3/2008										
parziale n. 6 (Giacomini) - 27/11/2009					-6.300			6300		
<b>strutturale n. 3 - Nobili de Toma - In corso -</b>										
strutturale n. 4 - PP Alpiolo - In corso -					412		758			
strutturale n. 5 - RIR - 5/7/2012										
<b>strutturale n. 6 - In corso -</b>	<b>1.010</b>				<b>- 1.652</b>		<b>280</b>			
<b>TOTALI</b>	<b>5.460</b>	<b>22.568</b>	<b>13.750</b>	<b>28.604</b>	<b>174.323</b>	<b>150.242</b>	<b>45.301</b>	<b>20.212</b>	<b>19.712</b>	<b>140.000</b>

## Allegato C

Pareri enti: Regione Piemonte e Provincia di Novara espressi in sede di conferenza di pianificazione sul progetto preliminare



Direzione Programmazione Strategica,  
Politiche Territoriali ed Edilizia

**Settore Progettazione, Assistenza, Copianificazione Province Novara e VCO**

*angelamaria.malosso@regione.piemonte.it*

Data 23 aprile 2013

Protocollo Riferimento Settore DB0827  
Prot.Gen.n.3411/DB0827 del 1.2.2013  
Rif.Prot.n.728 del 25.1.2013 del Comune di S.Maurizio d'Opaglio

**OGGETTO: Comune di SAN MAURIZIO D'OPAGLIO**  
Provincia di **NOVARA**  
**VARIANTE STRUTTURALE N.6 AL PRGC**  
L.R.5.12.77 n.56 e s.m.i.-artt.31bis e 31ter, L.R.26.1.2007 n.1 - art.1 c.3  
**PROGETTO PRELIMINARE**  
Adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.32 del 1.10.2012  
Controdeduzioni alle osservazioni da parte comunale con Delibera di Consiglio  
Comunale n.2 del 18.1.2013  
**Pratica n.B20161**

**Parere ai sensi dell'art.31ter, c.11 della L.U.R.**

Il Comune di S.Maurizio d'Opaglio ha avviato il procedimento della Variante strutturale n.6 al PRGC vigente, ai sensi della L.R.1/07 in epigrafe, con l'adozione del Documento Programmatico, avvenuta con Delibera di Consiglio Comunale n.2 del 20.1.2012.

Il procedimento relativo al Documento Programmatico si è concluso con la Conferenza di Pianificazione del 24.5.2012 nella quale è stata illustrata la Relazione degli Uffici regionali del 22.5.2012, contenente rilievi e proposte, trasmessa al Comune con nota prot.n.18216/DB8000 del 22.5.2012.

A seguito della partecipazione alla 1° riunione della Conferenza di Pianificazione sul **Progetto preliminare** relativo alla Variante strutturale n.6 al PRGC, avvenuta presso la sede del Settore Copianificazione Urbanistica di Novara, il giorno 22.2.2013, la sottoscritta, delegata a rappresentare la Regione con nota n.1621 in data 16.2.2012, a firma dell'Assessore Ugo Cavallera.

Sentita nel corso della seduta l'illustrazione del progetto preliminare in oggetto,

Esaminati gli elaborati adottati dall'Amministrazione Comunale con Delibera di Consiglio Comunale n.32 del 1.10.2012, e preso atto che durante la fase di pubblicazione del Progetto Preliminare non sono pervenute osservazioni, così come meglio esplicitato nella Delibera di Consiglio Comunale n.2 del 18.1.2013.

**Preso atto** che l'Amministrazione Comunale ha:

- adottato con Delibera di Consiglio comunale n.31 del 1.10.2012 la Relazione di esclusione della Variante dalla procedura di VAS redatta dall'Organo tecnico Comunale e lo ha reso pubblico nei termini di legge;
- adottato il Progetto Preliminare della Variante n.6 al PRGC con Delibera di Consiglio Comunale n.32 del 01.10.2012 e lo ha reso pubblico nei termini di legge;
- preso atto della mancata presentazione di osservazioni, con Deliberazione n.2 del 18.1.2013, così come dichiarato nel Certificato a firma del responsabile del procedimento in data 25.01.2013.

**Preso atto** che gli elaborati che compongono il progetto preliminare sono i seguenti:

**a) Elaborati urbanistici:**

- Relazione illustrativa
- Norme di Attuazione
- Tav.3a: Planimetria territorio comunale-Usi del suolo-Concentrico scala 1:2000
- Tav.3b: Planimetria territorio comunale-Usi del suolo-Concentrico scala 1:2000
- Tav.3c: Planimetria territorio comunale-Usi del suolo-Concentrico scala 1:2000

**b) Elaborati geologici:**

- Schede geologico tecniche sulle aree in variante, art.14-2b-LR 56/77 s.m.i.
- Normativa geologico tecnica aggiornata

**c) Documento tecnico di Verifica VAS:**

- Relazione finale dell'Organo Tecnico Comunale

**Preso atto** che la situazione urbanistica del comune di San Maurizio d'Opaglio è la seguente:

- P.R.G.C. approvato con D.G.R.n.74-18870 del 9.2.1988
- Variante n.1 al P.R.G.C. approvata con D.G.R. n.14-4348 del 4.12.1995
- Piano Paesistico Fascia Lago approvato con D.C.R. n.220-2997 del 29.1.2002
- Variante n.2 al P.R.G.C. approvata con D.G.R.n.22-5428 del 5.3.2007 (con adeguamento PAI)
- Piano Particolareggiato (via Roma) e contestuale Variante PRGC approvato con D.G.R.n.16-6941 del 24.9.2007;
- P.I.R.U. e contestuale Variante PRGC approvato con D.G.R.n.16-3811 del 18.9.2006, modificato ed approvato con D.C.C.n.2 del 5.1.2009 e D.C.C. n.22 del 14.4.2011;
- Piano Particolareggiato (località Alpiolo) e contestuale Variante PRGC adottato con D.C.C. n.9 del 11.5.2012 ed attualmente giacente presso gli Uffici regionali in attesa di integrazioni alla documentazione;
- Variante parziale n.1 approvata con D.C.C. n.40 del 19.5.1999
- Variante parziale n.2 approvata con D.C.C. n.59 del 4.8.2000
- Variante parziale n.4 approvata con D.C.C. n.33 del 30.8.2005
- Variante parziale n.5 approvata con D.C.C. n.17 del 31.3.2008
- Variante parziale n.6 approvata con D.C.C. n.80 del 27.11.2009
- Variante strutturale n.5 al PRGC di adeguamento al R.I.R., approvata con D.C.C.n.24 del 5.7.2012

- Variante strutturale n.3 al PRGC redatta ai sensi della L.R.1/07, progetto preliminare adottato con D.C.C.n. 38 del 30.11.2012

**Preso atto** che il Comune risulta inoltre dotato di

- *Regolamento Edilizio* approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.30 del 28.4.2008, pubblicata sul B.U.R.n.22 del 29.5.2008 e modificato con DCC n.60 del 17.7.2009, pubblicata sul BUR n.33 del 20.8.2009
- *Piano di Zonizzazione Acustica*, approvato con Delibera Consiglio Comunale n.56 del 30.9.2004 e variato con DCC n.34 del 30.8.2005.

**Verificato** che i Vincoli presenti sul territorio comunale sono i seguenti:

- PAI e Art.9 bis della L.R.56/77 e s.m.i.
- Classificazione Sismica: il Comune rientra tra quelli classificati in **Zona 4**, l'adozione della Variante non necessita di parere preliminare da parte delle strutture regionali.
- Vincolo ex L.431/1985 (ora D.Lgs.42/2004) fascia di rispetto Torrente Lagna
- Vincolo di cui al D.M.1.8.1985-Galassino
- Vincoli di cui al R.D.30.12.1923 n.3267 - R.D.13.02.1933 n.215: vincolo idrogeologico.
- Aziende a Rischio di Incidente Rilevante: il Comune ha adeguato il proprio PRGC al R.I.R., così come prescritto dal D.Lgs.n.334/1999 che prevede l'obbligo per i Comuni di adeguare il proprio strumento urbanistico al D.M.9 maggio 2001, con specifica Variante n.5 redatta ai sensi della L.R.1/07.
- *Usi civici*: il Comune ha concluso la ricognizione sugli usi civici con la Delibera di Consiglio Comunale n.40 del 24.10.2002.
- *Regolamento Edilizio* approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.30 del 28.4.2008, pubblicata sul B.U.R.n.22 del 29.5.2008 e modificato con DCC n.60 del 17.7.2009, pubblicata sul BUR n.33 del 20.8.2009
- *Piano di Zonizzazione Acustica*, approvato con Delibera Consiglio Comunale n.56 del 30.9.2004 e variato con DCC n.34 del 30.8.2005.

**Preso atto** che il Progetto Preliminare di Variante ripropone le modifiche al Piano Regolatore vigente, così come già delineate nel Documento Programmatico.

**Richiamati** i contenuti del Documento Programmatico in merito alle modifiche proposte ed alle motivazioni delle stesse ed in particolare che la Variante proposta è finalizzata principalmente a riclassificare a destinazione residenziale una serie di lotti diffusi sul territorio comunale, in buona parte localizzati all'interno del tessuto urbano, nonché ad apportare integrazioni normative finalizzate a regolamentare il commercio all'ingrosso e la possibilità di costruzione di depositi per attrezzi in aree agricole.

La Variante propone prevede le seguenti trasformazioni:

- A) Rincosione di aree da produttive dismesse in aree residenziali pari a mq.12.943;
- B) Nuove aree residenziali di completamento pari a mq.9821;
- C) Trasformazione di aree residenziali a capacità esaurita in aree di completamento pari a mq.5144);
- D) Nuove aree per attività economiche pari a mq.2.698 (di cui: per ampliamento lotto produttivo esistente, mq.1.082; per destinazione commerciali, mq.1.616);

E) Ridefinizione di alcuni perimetri delle aree residenziali esistenti pari a mq.2.532, senza comportare incremento della capacità insediativa residenziale.

I dati dimensionali disaggregati sono contenuti nell'allegato B-Scheda quantitativa della Relazione Illustrativa; da essa si evince che l'incremento della Capacità Insediativa Residenziale di PRGC dichiarata in aumento è di mc.27.908, corrispondente a 310 nuovi vani/abitante.

**I dati dimensionali** proposti sono i seguenti:

• Popolazione residente	3.061 abitanti
• CIR di PRGC vigente	8759 vani/ab
• Abitanti insediabili/vani	n.310
• C.I.R. della Variante	9.169 vani/ab.
• Superficie a verde permeabile	30%
• Standard previsti dal PRGC vigente	mq.410.288
• Standard art.21 della L.R.56/77 e smi rispetto al nuova Capacità Insediativa residenziale	44,74 mq/ab

**Verificato** che parte dell'area A6 (RE) oggetto di Variante risulta interferita dall'*Area di esclusione* derivante dalle Aziende a Rischio di Incidente Rilevante a seguito dell'adeguamento del PRGC alla normativa di settore, così come recepita nella Variante n.5 approvata ai sensi della L.R.1/07, si prende atto che l'art.44 delle NTA, agli ultimi tre commi, contiene prescrizioni e limitazioni che normano detta interferenza.

**Richiamata** la positiva verifica, già effettuata relativamente al Documento Programmatico, in merito alla coerenza delle finalità e degli oggetti generali del Progetto Preliminare di Variante con le definizioni di cui all'art.31 ter, comma 1 della L.R.56/77 e s.m.i. subordinata alla valutazione ed al recepimento dei rilievi e proposte formulate nel parere regionale del 22.5.2012.

**Verificato** che il comune ha acquisito, preliminarmente all'adozione del progetto preliminare, ai sensi del 9° comma dell'art.31 ter della L.R.56/77 e s.m.i., il parere del Settore geologico regionale espresso con nota prot.n.56637 del 17.7.2012.

**Atteso** che, ai fini dell'espressione del parere regionale sul Progetto preliminare, non si è reso necessario attivare la Conferenza dei Servizi interna di cui al 3 comma dell'art.2 del Regolamento di cui al D.P.G.R. 5 marzo 2007, n.1 in quanto il comune si è attenuto a quanto favorevolmente valutato dal Settore geologico regionale.

**Verificato** che il Progetto Preliminare adottato è stato definito in ottemperanza ai precisi adempimenti di legge sopra richiamati.

**Richiamate** le osservazioni espresse sul Documento Programmatico (cfr.parere del 22.5.2012) nel prendere atto delle puntuali controdeduzioni adottate da parte comunale, si valutano i contenuti del progetto preliminare:

- 1) In merito alla Verifica di assoggettabilità alla VAS il Comune ha ottemperato alle procedure di legge predisponendo e adottando la relazione finale di esclusione della Variante dalla procedura di VAS e inserendo specifiche prescrizioni nella Relazione illustrativa del progetto preliminare di variante che dovranno pertanto essere ricondotte all'interno delle NTA del PRGC.
- 2) In merito alle trasformazioni proposte da aree produttive ad aree residenziali, si era chiesto di prescrivere che le attività dismesse, site in prossimità di ambiti residenziali, nel caso in cui siano eventualmente riattivate non possano rientrare nelle categorie delle aziende insalubri, si prende atto che nella Relazione Illustrativa si dichiara che tale richiesta è stata recepita come prescrizione ai fini dell'esclusione della Variante dalla VAS, ma si ritiene necessario chiedere che tale limitazione sia introdotta come prescrizione nelle NTA.
- 3) In merito al lotto **A3**, del quale era stato chiesto lo stralcio, si prende atto dell'accoglimento della richiesta con conseguente stralcio della suddetta previsione.
- 4) In merito ai lotti **B19**, **B20** e **B34**, dei quali era stato chiesto lo stralcio, si prende atto dell'accoglimento della richiesta con conseguente stralcio delle suddette previsioni.
- 5) In merito alla richiesta di approfondimento relativa al lotto **F33** finalizzato ad assentire la realizzazione di attività, anche temporanee, con interventi pubblici e/o privati, in un ambito classificato dal PRGC vigente in classe IIIA derivata dalle modifiche ex-officio introdotte dalla Regione Piemonte, si prende atto che la Scheda geologico-tecnica prodotta ha puntualmente individuato la porzione di area da assoggettare a classe IIA e che detta scheda è stata valutata dal Settore Geologico regionale che esprime un parere favorevole sulla parziale idoneità del lotto F33.
- 6) In merito alla richiesta di prescrivere il mantenimento dello stato attuale della vegetazione esistente per l'area individuata sull'estratto 1E della Tav.3 con destinazione RE (derivante da riclassificazione di area agricola) nel Documento Programmatico, si prende atto della decisione da parte dell'Amministrazione di mantenere l'area alla destinazione agricola.
- 7) Per quanto attiene alla richiesta di certificare che il lotto **B38** (nuovo lotto residenziale di completamento) soggetto ad uso civico è stato affrancato e può essere attuato da parte del privato, si verifica che tale certificazione non è stata consegnata, ma richiamata nella Relazione illustrativa. Si ritiene pertanto necessario che l'Amministrazione introduca per tale area apposita prescrizione nelle NTA.
- 8) Per quanto attiene alla richiesta di specificare in norma che a far data dall'adozione del P.P.R., non sono consentiti sugli immobili e sulle aree tutelate ai sensi dell'art.134 del Codice (D.L.22/01/2004, n.42 e smi) interventi in contrasto con le prescrizioni degli articoli 13, 14, 16, 18, 26, 33, in esso contenute, in quanto sottoposte alle misure di salvaguardia di cui all'art.143, comma 9 del Codice stesso, si prende atto che tale prescrizione è stata introdotta nell'art.24 delle NTA.
- 9) In merito alla richiesta di corredare il progetto preliminare con i seguenti documenti:
  - Valutazione di compatibilità acustica (L.R.52/2000): si prende atto che al cap.9 "Impatto acustico" della Relazione Illustrativa (pagg.66-67) sono stati forniti dettagli sulla compatibilità delle previsioni introdotte dalla Variante con il vigente PZA. Si verifica che non risultano

compatibili con il PZA vigente i lotti 8, 21, 41 e 42, attualmente classificati in classe IV in quanto produttivi che vengono trasformati in residenziali.

- Scheda C della Circ.P.G.R.16/URE: si prende atto che tale elaborato è stato allegato alla Relazione Illustrativa;
- Eventuali proposte viabilistiche di accesso ai lotti (che dovranno rispettare le normative vigenti in materia di nuovo Codice della strada): l'Amministrazione dichiara che la materia risulta disciplinata dall'art.7 delle NTA e che i lotti sono già tutti accessibili..

10) In merito alla richiesta relativa alla "reiterazione" dei vincoli espropriativi (esterni ad ambiti di SUE), si prende atto di quanto contenuto al contenuti nella Variante, al cap.10 "Vincoli preordinati all'espropriazione" della Relazione Illustrativa (pagg.67-68).

11) In merito alla raccomandazione di conformare gli elaborati che compongono il Progetto Preliminare della Variante L.R.1/07 a quelli stabiliti dal 1° comma dell'art.14, della L.R.56/77 e s.m.i., si verifica che la documentazione adottata è in buona sostanza coerente, anche se non del tutto completa.

#### SI ESPRIMONO LE SEGUENTI CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

In merito alle richieste formulate nella Conferenza di Pianificazione sul Documento Programmatico (Cfr.Relazione del 22.05.2012, trasmessa al Comune con nota prot.n. 18216/DB8000 del 22.5.2012) e dalle informazioni acquisite in sede di Conferenza di Pianificazione del 22.02.2013 puntualmente contenuto nel Verbale trasmesso dal Comune in data 05.04.2013, ai fini dell'espressione del parere da parte della Regione Piemonte, si ritiene di poter esprimere parere **favorevole all'approvazione della Variante strutturale** in oggetto, a condizione che il progetto definitivo della Variante recepisca le modifiche di seguito riportate, derivanti dalle valutazioni espresse dagli Uffici, dall'applicazione di norme di leggi vigenti, nonché dalla necessità di affinare il testo normativo della Variante inserendo esplicitazioni di indicazioni/indirizzi regionali che risultano necessarie per una chiara lettura della norma stessa.

1) In merito alla dichiarata non compatibilità acustica dei lotti 8, 21, 41 e 42 sarà necessario che il Comune provveda alla Variante al PZA individuando, per i succitati lotti, le classi acustiche coerenti e compatibili con l'abitato circostante; si ricorda che le fasce cuscinetto, qualora necessarie, dovranno essere apposte all'interno dei lotti oggetto di Variante.

2) In merito al fascicolo contenete la "*Normativa geologico tecnica aggiornata*", si evidenziano le seguenti osservazioni:

- a) il succitato fascicolo non contiene la numerazione corretta degli articoli delle NTA del PRGC vigente che va a modificare. Dalla verifica effettuata si rileva che il punto 5.1 corrisponde all'art.30, il 5.7 all'art.31, il 5.8 all'art.32, il 5.9 all'art.33, il 5.10 all'art.34, il 5.11 all'art.35, il 5.12 all'art.36. Si chiede pertanto di ricondurre il testo modificato all'interno dell'Elab. Norme Tecniche di Attuazione del PRGC.
- b) non si ritiene condivisibile la modifica apportata al punto 5.1 (art.30) in merito al lotto F33 in quanto la modifica della Classe geologica proposta e condivisa dal Settore geologico regionale, dovrà essere inserita nella Tav.6G-Carta di sintesi della pericolosità morfologica e dell'idoneità

all'utilizzazione urbanistica in quanto aggiornamento della stessa operato con la Variante in oggetto. Di conseguenza si chiede lo stralcio di tale modifica.

### **3) Elaborato "Norme tecniche di attuazione"**

Atteso che la Relazione illustrativa (da pag.19 a pag.56) contiene la puntuale indicazione delle prescrizioni relative alle singole aree introdotte nella Variante, si chiede di trasporre dette prescrizioni nei singoli articoli delle NTA.

Si chiede inoltre di apportare le seguenti modifiche ed integrazioni:

**Art.38:** il punto A3 deve essere così integrato *"Le aree gravate da uso civico potranno essere attuate esclusivamente a seguito della redazione degli atti relativi all'affrancamento del lotto."*:

**Art.45:** deve essere inserito il seguente ultimo comma *"Le aree gravate da uso civico potranno essere attuate esclusivamente a seguito della redazione degli atti relativi all'affrancamento del lotto."*:

4) Si evidenzia che, relativamente alle modifiche del testo normativo, la Variante è stata esaminata limitatamente alle parti dichiarate "modificate"; il testo completo delle norme integrate e modificate secondo quanto sopra richiesto, dovrà essere predisposto da parte comunale con l'approvazione della Variante in oggetto, dando atto delle parti modificate.

Qualora l'Amministrazione comunale ritenga di accettare e recepire le osservazioni e le proposte di integrazioni sopra citate, potrà procedere all'approvazione del Progetto definitivo della Variante strutturale n.3 al PRGC., ai sensi dell'art.31 ter, comma 12, in caso contrario potrà applicare i disposti di cui al successivo comma 13 dell'art.31 ter.

Il Delegato della Regione Piemonte  
Dirigente Settore Progettazione, Assistenza,  
Copianificazione Province Novara e VCO  
**Arch.Angela M.MALOSSO**

Istruttoria  
**arch..F. COSTA**





VARIANTI STRUTTURALI AI PIANI REGOLATORI COMUNALI FORMATE ED APPROVATE AI SENSI  
DELLA L.R. 1 DEL 26.01.2007 DI MODIFICA DELLA 56/77

RELAZIONE TECNICA

VARIANTE STRUTTURALE N. 6 AL PRGC del COMUNE di SAN MAURIZIO D'OPAGLIO – VARIANTE  
STRUTTURALE FORMATA ED APPROVATA AI SENSI DELLA L.R. 1 DEL 26.01.2007 DI MODIFICA ALLA  
L.R. 56/77.

CONVOCAZIONE DELLA CONFERENZA SUL DOCUMENTO PROGRAMMATICO  
(Titolo II del Regolamento di Attuazione, art. 5)

Con nota prot. n. 1013 del 8 febbraio 2012 è stata trasmessa la convocazione della Conferenza di  
Pianificazione sul Documento Programmatico della variante in oggetto per il giorno lunedì 12 marzo 2012  
alle ore 14,00 c/o la sede del Comune di San Maurizio d'Opaglio, Piazza I Maggio n. 4.

Con Delibera di C.C. n. 2 del 20 gennaio 2012 è stato approvato il Documento Programmatico redatto ai  
sensi dell'art. 31 bis e 31 ter, titolo IV bis della L.R. 56/77 e smi con la quale l'Amministrazione Comunale ha  
inteso attivare la variante strutturale ai sensi dell'art. 17 comma 4 della L.R. 56/77 da approvarsi con le  
procedure di cui alla L.R. 1 del 26/01/2007.

Con la stessa deliberazione è stato approvato il documento di verifica di assoggettabilità a valutazione  
ambientale strategica.

Contenuti della variante.

La variante riguarda l'accoglimento di alcune istanze avanzate dai cittadini tramite dichiarazione di intenti,  
oltre alla modifica delle norme dettata dall'esperienza applicativa degli anni di operatività del piano.

Si tratta in particolare di n. 37 interventi puntuali divisi in sei categorie:

- A) n. 14 istanze di riconversione di attività produttive dismesse o sottoutilizzate, per una superficie  
territoriale complessiva di mq 13.893;
- B) n. 11 istanze per l'individuazione di aree residenziali di completamento o di nuovo impianto, per una  
superficie territoriale complessiva di mq 14.974 e per una capacità insediativi pari a mc 12.913;
- C) n. 5 istanze per l'individuazione di aree per nuova capacità insediativa, per lo più individuate tra le  
aree di pertinenza a edifici residenziali esistenti, per una superficie fondiaria complessiva di mq  
5.144;
- D) n. 3 istanze per l'individuazione di aree per attività produttive, per una superficie fondiaria  
complessiva di mq 2.698;
- E) n. 1 istanza per l'individuazione di aree con destinazione pertinenziale alla residenza, per  
complessivi mq. 606 + mq 1.926 a completamento di un vuoto interstiziale rimasto tra le aree  
residenziali (tot. mq 2.532), per una superficie fondiaria complessiva di mq 5.144;
- F) n. 3 istanze per modifica normativa o modifiche di destinazione nell'ambito di attività economiche.

Elaborati costituenti il Documento Programmatico:

- Documento Programmatico
- Verifica di assoggettabilità alla valutazione ambientale strategica El. A.01
- Verifica di assoggettabilità alla valutazione ambientale strategica El. A.02
- Verifica di assoggettabilità alla valutazione ambientale strategica El. A.03
- Verifica di assoggettabilità alla valutazione ambientale strategica El. A.04
- Verifica di assoggettabilità alla valutazione ambientale strategica El. B.01
- Verifica di assoggettabilità alla valutazione ambientale strategica El. B.02
- Documentazione geologica



SVOLGIMENTO DELLA CONFERENZA (art. 7 del Regolamento di Attuazione)

In data 12 marzo 2012 si è svolta la prima seduta della Conferenza di Pianificazione sul Documento Programmatico, come da verbale trasmesso via mail in data 18.05.2012, durante la quale si è inteso verificare la coerenza delle finalità e degli oggetti del Documento Programmatico della variante con le definizioni dell'art. 1, comma 3 della L.R. 1/2007. In sede di conferenza sono stati illustrati i contenuti della variante proposta e sono state discusse le osservazioni pervenute nei termini di pubblicazione.

In particolare sono emerse delle criticità in merito a:

intervento **A3** in parte ricadente in area di esclusione RIR e con presenza di una scarpata e conseguente necessità di approfondire la scheda geologica;

interventi **D16** e **D22** che dalla documentazione presentata sembravano ricadere in un contesto a destinazione agricola;

interventi **B19-B20** e **B34** interessati da problematiche di natura idrogeologica e con carattere di aree di frangia.

In merito alle osservazioni indicate nel verbale come Allegati E, F e G, sono state esaminate e sono state valutate le proposte.

Osservazione allegato E – relativa alla richiesta di modifica del tipo di intervento su un fabbricato esistente, interno al perimetro del centro storico di Niverate, da demolizione e ricostruzione a RA ristrutturazione di tipo A in quanto edificio con caratteristiche costruttive e tipologiche degne di conservazione.

Osservazione allegato F – relativa alla richiesta di possibilità di recuperare un rustico pertinente ad un edificio esistente, per realizzare autorimesse, senza la necessità di redigere apposito strumento esecutivo in quanto il PRGC richiede, per gli edifici in area RA la redazione di un piano di recupero.

Osservazione allegato G – relativa alla richiesta di ammettere un'attività di servizio alla persona (attività sportiva) in ambito residenziale.

Rispetto a quanto emerso sono state chieste integrazioni alla documentazione presentata, pertanto si è convenuto di sospendere i lavori della prima conferenza, riconvocata, con nota prot. n. 2659 del 4 aprile 2012, per il giorno 11 aprile 2012.

Unitamente alla convocazione sono state trasmesse via mail le integrazioni riferite alla verifica VAS.

In data 11 aprile 2012 alle ore 10,00, presso la sede del Comune di San Maurizio d'Opaglio, si è tenuto il secondo incontro della prima Conferenza di Pianificazione sul Documento Programmatico, come da verbale trasmesso via mail in data 16 maggio 2012, prot. 3697.

Sono state illustrate e discusse le integrazioni presentate.

In sede di conferenza, visto quanto emerso, sono stati proposti, da parte dell'Amministrazione comunale, lo stralcio del lotto di intervento **A3**, che oltre ad essere interessato dall'area di esclusione RIR è risultato interessato dalla presenza dell'orlo del terrazzo e dalla presenza della fascia di rete ecologica individuata dal PTP e ulteriori valutazioni in merito agli interventi **B19**, **B20** e **B34**, sia per gli aspetti geologici che per la posizione non in continuità con l'area edificata.

PROSEGUIMENTO DELLA CONFERENZA (art. 8 del Regolamento di Attuazione)

In data 24 maggio 2012 alle ore 10,45, c/o la sede del Comune di San Maurizio d'Opaglio, si è svolta la seconda Conferenza di Pianificazione sul Documento Programmatico, convocata con nota prot. 3697 del 16 maggio 2012, come da verbale trasmesso in data 12 giugno 2012 prot. n. 4427, durante la quale gli enti competenti hanno formulato rilievi e proposte così come previsto dal comma 5 dell'art. 31 ter della L.R. 56/77 come modificata dalla L.R. 1/2007.

Rilievi e proposte della Provincia di Novara.

Con nota prot. 81803 del 23 maggio 2012 è stata trasmessa la relazione tecnica contenente i rilievi e le proposte sul Documento Programmatico.

E' stato ribadito che gran parte delle nuove aree di completamento ricadono in un ambito che il PTP individua come "Aree di controllo degli effetti ambientali e paesaggistici dello sviluppo residenziale", art. 4.13 delle NTA del PTP, per le quali è richiesta l'espressione del parere di compatibilità territoriale di cui all'art. 1.7 delle NTA del PTP. Nello specifico, preso atto della volontà dell'Amministrazione di stralciare l'area B19, è stata precisata la necessità di acquisire il parere per le aree di intervento B1, B15, B20, B34, B29, B38 e E39 rinviando le relative valutazioni soprattutto a riguardo delle aree B20 e B34. E' stato inoltre fatto

presente che le aree A3 e A14 ricadono in ambito di rete ecologica e che pertanto sarebbe opportuno richiamare nelle norme tecniche i criteri di inserimento secondo metodi di salvaguardia degli habitat e della naturalità dei luoghi, con riferimento alle Linee Guida di attuazione della Rete Ecologica provinciale approvate dal Consiglio Provinciale con DCP n. 10 del 30 marzo 2007.

Si chiedeva inoltre di prevedere quinte arboree di mitigazione per i lotti D16 e D22.

In merito alla verifica VAS è stato riportato il parere del competente Settore Ambiente, Ecologia, Energia.

Rilievi e proposte della Regione Piemonte Settore Copianificazione Urbanistica di Novara.

Con nota Prot. 0018216/DB0800, datata 22 maggio 2012, è stata trasmessa la relazione tecnica contenente i rilievi e le proposte sul Documento Programmatico.

Con nota prot. n. 5892 del 06.08.2012 il Comune ha trasmesso gli elaborati per il conseguimento del parere di compatibilità territoriale ai sensi degli artt. 4.13 e 1.7 delle NTA del PTP.

Essendo stati stralciati, oltre all'intervento B19, anche gli interventi B20 e B34 che costituivano le principali criticità rilevate, è stato dato parere di compatibilità territoriale favorevole con DGP n. 317 del 18 settembre 2012.

Con nota prot. 728 del 25 gennaio 2013 il Comune di San Maurizio d'Opaglio ha trasmesso gli elaborati costituenti il Progetto Preliminare adottato con DCC n. 32 del 1 ottobre 2012 e controdedotto con DCC n. 2 del 18 gennaio 2013 e con la stessa nota ha convocato la Conferenza di Pianificazione sul Progetto Preliminare per il giorno 22 febbraio 2013 alle ore 10,00 c/o la sede regionale del Settore Progettazione Assistenza Copianificazione Province di Novara e VCO in via Dominioni 4 a Novara.

Il progetto preliminare risulta costituito da:

- Relazione Illustrativa – Progetto Preliminare
- Norme Tecniche di Attuazione – Progetto Preliminare
- Tav. 3a – Concentrico – Progetto Preliminare - scala 1.2000
- Tav. 3b – Concentrico – Progetto Preliminare - scala 1.2000
- Tav. 3c - Concentrico – Progetto Preliminare - scala 1.2000
- Normativa Geologico Tecnica Aggiornata
- Schede Geologico Tecniche sulle Aree in variante

Con DCC n. 2 del 18 gennaio 2013 è stato dato atto che non sono pervenute osservazioni nel periodo di pubblicazione ed è stata contestualmente approvata la Relazione Finale dell'Organo Tecnico Comunale.

Con la stessa nota prot. 728 del 25 gennaio 2013 è stata trasmessa copia della Deliberazione di Consiglio Comunale n. 31 del 1 ottobre 2012 ad oggetto: Procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) – Fase di verifica: approvazione Relazione Finale dell'Organo Tecnico Comunale, unitamente alla copia di detta Relazione.

In merito alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica, con DGC n. 183 del 4 settembre 2012 il Comune di San Maurizio d'Opaglio ha individuato l'Organo Tecnico Comunale per l'espletamento del processo di valutazione ambientale strategica. In data 18 settembre 2012 l'OTC, valutati i contenuti e gli obiettivi della variante, visti i pareri e le osservazioni pervenute ha espresso parere di compatibilità favorevole sulla variante in oggetto escludendola dalla successiva fase di valutazione a condizione che il progetto preliminare recepisca le osservazioni e le richieste contenute nei pareri pervenuti.

E' stata altresì trasmessa, insieme alla documentazione, copia del parere favorevole ai sensi del comma 9 dell'art. 31 ter della L.R. 56/77 e smi, rilasciato dalla Regione Piemonte, Direzione Opere Pubbliche, Economia Montana e Foreste Settore Prevenzione Territoriale del Rischi Geologico – Area di Torino, Cuneo, Novara e Verbania, prot. n. 56637 del 17.07.2012.

#### Contenuti del Progetto Preliminare

Nella Relazione Illustrativa del Progetto Preliminare vengono riconfermati i principali obiettivi della variante con gli approfondimenti, le integrazioni e le specifiche richieste in sede di Conferenza di Pianificazione.

Sono esplicitati uno per uno gli interventi proposti indicando per ciascuno le prescrizioni contenute nella Relazione finale dell'Organo Tecnico Comunale. Sono elencati anche gli interventi contenuti nel Documento Programmatico e stralciati a seguito dei rilievi sollevati in sede di conferenza di pianificazione (A3/B19/B20/B34).

Viene dato atto che, per alcune delle prescrizioni contenute nella Relazione Finale, si è dato riscontro nelle Norme Tecniche di Attuazione mentre per le prescrizioni di carattere generale è proposta una modifica del Regolamento Edilizio Comunale (da approvare con atto distinto e separato).

In sede di conferenza è stato chiarito che le prescrizioni puntuali riferite ai singoli lotti non sono state riportate nella normativa tecnica in quanto si riteneva sufficiente il contenuto della Reazione Illustrativa allegata alla variante, anche per evitare rimandi specifici tra la normativa e le singole aree.

**Nella stessa sede è stato invece chiesto, per una migliore comprensione degli elaborati, di inserire nell'apparato normativo le specifiche e le indicazioni per ciascun intervento.**

In particolare:

per l'area **B15** era richiesto lo smaltimento in subirrigazione o l'utilizzo di appositi bacini di accumulo per la raccolta delle acque di prima pioggia e lo scarico in rete delle acque di seconda pioggia, con la verifica dell'opportunità di recupero e riutilizzo delle acque meteoriche;

per l'area **B38** una fascia alberata di connessione con il VP;

per le aree **A** (di trasformazione da produttivo a residenziale) di prevedere l'inserimento degli interventi nel contesto attraverso apposito studio di inserimento architettonico (A5, A6, A8, A12, A13, A14, A21, A23, A24, A26, A27, A41, A42);

sempre per le trasformazioni da produttivo a residenziale di prevedere che le limitrofe attività dismesse non possano essere riattivate come insalubri;

per le aree **A5, A6, A13, A14, A42** prevedere la valutazione della presenza di eventuali contaminazioni della matrice ambientale;

per l'area **A14** (in rete ecologica) prevedere la conservazione e creazione di corridoi ecologici **con richiamo nella norma tecnica alle Linee Guida di Attuazione della Rete Ecologica Provinciale;**

per le aree **D16** e **D22** prevedere una fascia arborea a confine per contenere l'impatto sulla vegetazione;

prevedere inoltre per le stesse aree un sistema di raccolta delle acque meteoriche e il possibile recupero e riutilizzo;

per l'area **F33** di circoscrivere la modifica normativa all'area ritenuta idonea sotto l'aspetto della pericolosità geomorfologica;

per le aree **F33, B38** e **C32** (gravate da usi civici) subordinare l'attuazione delle previsioni alla conclusione della procedura di affrancamento.

Sono state invece inserite nella normativa:

la permeabilità massima del 30% per i lotti **B** (di trasformazione da aree agricole a residenziali) agli artt. 45, lett. C, punto 2, lett. h) e 46 lett. C, punto 1 lett. i) e il richiamo alla norma relativa alle aree di esclusione RIR per il lotto **A6** all'art. 45.

Sempre in sede di conferenza è stato fatto presente che la variazione della destinazione d'uso del lotto **E45** non risultava chiaramente nel Documento Programmatico (non era elencato tra gli interventi a pag. 18) e non sembrava risultasse tra le aree indagate nella verifica di VAS. Pur trattandosi di un lotto intercluso la cui modifica non comporta incremento volumetrico i rappresentanti dell'Amministrazione, viste le osservazioni, hanno proposto di stralciare la modifica.

Relativamente all'intervento **F33**, pur non prevedendo modifiche alla destinazione d'uso vigente, si dichiara che la variazione darà la possibilità di attuare interventi pubblici o privati al servizio delle attività economiche, si ricorda che l'area ricade completamente all'interno della rete ecologica provinciale (oltre ad essere sottoposta a vincolo paesaggistico e compresa nelle terre gravate da uso civico) pertanto **le scelte attuative dovranno essere coerenti con quanto previsto dalle Linee Guida di attuazione della rete ecologica provinciale.**

Infine si prende atto della modifica riguardante l'intervento **F43** (modifica di tipologia di intervento su un edificio in centro storico a Niverate da RA a RB, già inserita nel Documento programmatico come correzione di errore materiale riconosciuto dalla Commissione Locale per il Paesaggio e ratificato dalla Soprintendenza).

Le prescrizioni di carattere generale riguardanti gli aspetti paesaggistici vengono trattate all'art.18 delle NTA (erroneamente indicato come art. 48 a pag. 65 della relazione illustrativa).

*All'art. 18 "Prescrizioni di assetto qualitativo" sono aggiunte una serie di indicazioni per il corretto inserimento ambientale e paesaggistico dando facoltà all'autorità comunale, in sede di rilascio degli atti di assenso all'edificazione, di prescrivere soluzioni progettuali specifiche ed una serie di norme per il contenimento energetico (realizzare i nuovi edifici in modo da consentire il recupero delle acque meteoriche, obbligo, per gli edifici di nuova costruzione e nei casi previsti dall'art. 18 della LR 13/07, di installare impianti a pannelli solari termici integrati nella struttura edilizia dimensionati in modo da coprire almeno il 60% del fabbisogno energetico annuo, prevedere impianti di riscaldamento e/o raffrescamento centralizzati dotati di sistemi per la contabilizzazione per tutti gli edifici di nuova costruzione composti da più di quattro unità abitative, prevedere il rispetto, per gli edifici di nuova costruzione e nei casi previsti dal D.Lgs 192/05 e smi, dei parametri valutativi di legge finalizzati alla qualificazione e certificazione energetica nonché il rispetto del Piano regionale per il Risanamento e la Tutela della Qualità dell'aria – Stralcio di Piano per il riscaldamento ambientale ed il condizionamento).*

Sono inoltre esplicitate le seguenti modifiche normative:

**art. 49(PE)/50(PC)/51(PM) e 53(PI)** con l'introduzione tra le destinazioni proprie delle aree produttive dell'attività di commercio all'ingrosso (già previsto nel Documento Programmatico);

**art. 48(H)** (lett. A, comma 6) con l'introduzione della possibilità di realizzare in area agricola costruzioni ad uso deposito attrezzi (secondo schema allegato) anche per soggetti che non esercitano l'attività agricola (già previsto nel Documento Programmatico);

**art. 42(RA)** (lett. c, comma 6) viene introdotta la possibilità di effettuare interventi di recupero e/o ampliamento di rustici per la realizzazione di locali accessori, laddove già previsti dalla norma, ma senza la necessità di redigere apposito strumento urbanistico esecutivo (in risposta all'osservazione allegato F);

**art. 45(RC)** con l'introduzione nelle norme per gli insediamenti residenziali di completamento RC, delle tipologie relative alle attività di servizio alla persona e alle attività sportive e ricreative (in risposta all'osservazione allegato G).

#### CONVOCAZIONE DELLA CONFERENZA SUL PROGETTO PRELIMINARE

(Titolo III del Regolamento di Attuazione, artt. 9 e 10)

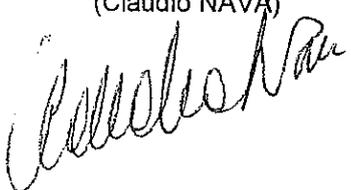
Con nota prot. n. 728 del 25 gennaio 2013 è stata trasmessa la convocazione della prima seduta della Conferenza di Pianificazione sul Progetto Preliminare della variante in oggetto per il giorno 22 febbraio 2013 alle ore 10,00 c/o la sede del Settore Regionale Progettazione, Assistenza, Copianificazione di Novara e VCO, via Dominioni 4 a Novara.

Durante la conferenza è stato illustrato il progetto preliminare e sono state discusse le osservazioni sollevate, così come risulta dal verbale trasmesso in data 5 aprile 2013 con nota prot. n. 2508.

Con la stessa nota prot. 2508 del 05.04.2013 è stata convocata la seconda Conferenza di Pianificazione sul Progetto Preliminare per il giorno 24 aprile 2013 alle ore 10,00 c/o la sede del Comune di San Maurizio d'Opaglio.

Si ritiene, visti gli elaborati prodotti anche a seguito dei rilievi e delle proposte formulate ai sensi del comma 5 dell'art. 31 ter della L.R. 56/77, come modificata dalla L.R. 1/2007, richiamate le modifiche richieste con la presente relazione tecnica, di esprimere, per quanto di competenza, parere favorevole alla variante proposta.

V.to L'ASSESSORE ALLA  
PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE  
E URBANISTICA  
(Claudio NAVA)



IL DIRIGENTE DI SETTORE  
(Arch. Luigi IORIO)

