



COMUNE DI SAN MAURIZIO D'OPAGLIO

PROGRAMMA INTEGRATO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA, EDILIZIA E AMBIENTALE

L.R. 9 aprile 1996 n. 18

VARIANTE n. 3

con contestuale **variante parziale n. 8** ai sensi del c.9 art. 40 L.R. 56/77 al

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

approvato con D.G.R. n.74-18870 del 9/2/1988 e successive varianti

fase:

PROGETTO PRELIMINARE

titolo elaborato:

P.I.R.U. - RELAZIONE ILLUSTRATIVA

elaborato A

data:

febbraio 2018

estremi approvazione:

Progetto Preliminare

D.C.C. n. 36 del 2.10.2017

Integrazioni D.C.C. n. _____ del _____

il progettista urbanista:

AR/HI ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI,
PAESAGGISTI E CONSERVATORI PROVINCE
NV/O DI NOVARA E VERDANO CUSIO - OSSOLA

ARCHITETTI
sezione Vergerio Mauro n° 288

Pubblicazione progetto preliminare

dal _____ al _____

consulenza valutazione ambientale:

LAMOTTA dott. arch. Massimo
Via Domenico Savio n. 34
28021 BORGOMANERO

Parere Provincia di Novara

D.G.P. n. ____ del _____

Il responsabile del procedimento:

Approvazione

D.C.C. n. ____ del _____

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 e successive modifiche e varianti.

Nell'ambito del PRGC è stata individuata un'area di nuovo impianto urbanistico con destinazione residenziale, posta in prossimità dell'abitato di Niverate, sulla quale è stata proposta l'attuazione mediante un Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica (PIRU) predisposto ai sensi della legge regionale 9.4.1996 n. 18, in attuazione all'art. 16 della legge nazionale 17.2.1992 n. 179.

Detto Programma è stato approvato con D.G.R. 18 settembre 2006 n. 16-3811 ed è stato oggetto successivamente di n. 2 varianti e n. 1 modifica, approvate rispettivamente:

Variante n. 1 approvata con DCC n. 2 del 5.1.2009

Modifica n. 1 approvata con DCC n. 22 del 14.4.2011

Variante n. 2 approvata con DCC n. 23 del 14.4.2011

2 - FINALITA' ED OBIETTIVI DELLA VARIANTE

In considerazione delle mutate condizioni economiche e sociali manifestatesi nel decennio trascorso dall'approvazione del PIRU, l'Amministrazione comunale ha ritenuto di dar corso ad un significativo ridimensionamento delle previsioni di edilizia residenziale sociale.

Tali valutazioni hanno già trovato spazio, perlomeno dal punto di vista del dimensionamento della capacità insediativa residenziale, nelle valutazioni operate in sede di adozione della variante strutturale n. 6 al PRGC, ove nella trattazione delle previsioni di dimensionamento si enuncia quanto segue:

- *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): $(90 - 53) \times 891 \text{ vani} = \text{mc } 32.967$ pari a **366 vani/abitante**.*

In considerazione di quanto sopra esposto, e al fine anche di rimuovere un vincolo preordinato alla espropriazione, che ancora grava su numerose aree di proprietà privata, finalizzato alla realizzazione di interventi che realisticamente non potranno trovare attuazione e che peraltro non trovano corrispondenza negli indirizzi di pianificazione

comunale introdotti proprio a partire dalla variante strutturale n. 6, si è ritenuto di procedere con la presente variante.

La tipologia di variante messa in atto riguarda lo strumento urbanistico esecutivo (PIRU) e con esso, in forma contestuale ai sensi del comma 9 dell'art.40 L.R. 56/77 e s.m.i., una variante parziale al PRGC formata ai sensi dell'art. 17 comma 5 della medesima L.R. 56/77 e s.m.i.

3 – CONTENUTI DELLA VARIANTE PREVISIONI INSEDIATIVE E DIMENSIONAMENTO

La variante è finalizzata alla revisione complessiva dell'ambito territoriale interessato dal PIRU, che interessa una superficie territoriale pari a complessivi mq. 50.311, a questa si vanno ad aggiungere due aree limitrofe, pari a mq. 1.128 destinate ad aree agricole per mq. 1.082 e ad aree residenziali sature per mq. 46, che portano la superficie territoriale complessiva interessata dalla variante di PRGC a mq. 51.439.

Il PIRU, nella versione vigente, prevede l'insediamento sull'area di 4.440 mc con destinazione terziaria commerciale e 45.750 mc con destinazione residenziale, la capacità insediativa residenziale è prevista in n. 610 abitanti, ai quali corrisponde una previsione di standard urbanistici pari a 15.000 mq.

Gli interventi residenziali ad oggi realizzati sono pari a circa la metà delle previsioni insediative (23.908 mc) per una capacità insediativa pari a 319 abitanti. Le aree a standard realizzate sono pari a mq. 4.300. Non risultano realizzati gli interventi previsti con destinazione terziaria-commerciale.

La presente variante, oltre a confermare quanto già realizzato, prevede il completamento del lotto di proprietà dell'Agenzia Territoriale per la Casa e sul quale è già presente un progetto insediativo approvato.

I dati quantitativi del PIRU, nella versione modificata con la presente variante, prevedono una superficie territoriale pari a mq. 22.474, un volume residenziale pari a mc. 29.548, una capacità insediativa residenziale pari a n. 394 abitanti e una superficie a standard urbanistici pari a mq. 4.300.

Gli interventi di nuova edificazione di edilizia residenziale sociale, risultano nella variante suddivisi in due lotti:

Lotto n. 1 – parzialmente edificato di proprietà ATC Superficie Territoriale = mq 5.479

Lotto n. 2 – totalmente edificato Superficie Territoriale= mq. 16.995

La residua superficie territoriale pari a mq. 28.965 viene distribuita in altre tipologie di aree, secondo i dati quantitativi riportati nella tabella alla pagina seguente. In sintesi le modifiche apportate prevedono:

- la formazione di due lotti di edilizia residenziale di nuovo impianto (RI1 – RI2) per complessivi mq. 11.642 di Superficie Territoriale, per un volume edificabile pari a mc. 9.313, capacità insediativa residenziale pari a n. 103 abitanti, aree a standard pari a mq. 2.575, da ricavarsi all'interno dell'ambito di intervento;
- l'accorpamento di una porzione di Superficie Territoriale pari a mq. 5.423 ad un'area produttiva esistente della quale il lotto costituisce pertinenza, individuata con

l'acronimo PC7 è disciplinata da specifiche prescrizioni di mitigazione ambientale all'art.50 delle Norme di Attuazione;

- l'individuazione di aree a spazi pubblici a parziale conferma di quanto già contenuto in tal senso nell'ambito del PIRU approvato per complessivi mq. 3.841;
- la conferma, con scorporo dal perimetro del PIRU di 8.059 mq di aree stradali.

Nel complesso le varianti apportate determineranno:

- un incremento delle **superfici territoriali per attività economiche pari a mq. 5.423**
- una riduzione della **capacità insediativa residenziale pari a - n. 113 abitanti**
- una riduzione delle aree a **standard urbanistici pari a - mq. 4.284**

I lotti che residuano dalla presente variante, con riferimento alla stesura originaria, interessano aree già assegnate in proprietà agli operatori che hanno eseguito e in parte eseguiranno gli interventi edificatori, ciò ha fatto venire meno la necessità di riproporre elaborati relativi alla acquisizione delle aree e alla realizzazione e ripartizione delle opere di urbanizzazione, risultando queste ultime nella loro totalità già completate relativamente ai lotti di intervento confermati.

Conservano il loro valore rappresentativo le tavole che illustrano gli usi del suolo, sia per i lotti confermati all'interno del PIRU, in quanto da questo ne derivano la loro capacità edificatoria, i loro caratteri tipologici e le opere di urbanizzazione ad essi connesse, sia i lotti "stralciati", ai quali viene attribuita una nuova destinazione che viene correttamente documentata negli elaborati che illustrano la variante di PRGC.

4 - ASPETTI PROCEDURALI - ELABORATI

La variante proposta si configura quale variante n.3 al Programma Integrato di Riqualficazione Urbanistica, operata ai sensi dell'art.8 della L.R. 9.4.1996 n.18 e s.m.i., con contestuale variante parziale al P.R.G.C. ai sensi del comma 9 dell'art. 40 L.R. 56/77 s.m.i.

Gli elaborati che costituiscono il P.I.R.U. nella versione che resta in vigore a seguito dell'adozione della presente variante sono:

A. Relazione illustrativa

Tav.2 - Planivolumetrico scala 1:500
sostitutiva della tav.n.1 della variante n.2

Tav. 4 – Planimetria del P.I.R.U. su mappa catastale
sostitutiva della tav.n.2 della variante n.2

Tav. 5 – Planimetria lotti di intervento P.I.R.U.
sostitutiva della tav.n.6 della variante n.2

Nella tabella che segue sono riportati gli elenchi degli elaborati costitutivi del P.I.R.U. nella versione originaria approvata con DGR 18 settembre 2006 n. 16-3811 e nelle successive varianti, ivi compresa la presente ove si evidenziano gli elaborati annullati a seguito del ridimensionamento proposto con la presente variante.

San Maurizio d'Opaglio, febbraio 2018

IL PROGETTISTA

AR (H) ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI,
PAESAGGISTI E CONSERVATORI PROVINCE
NOVARA - VERCELLI - ALESSANDRIA - CUSIO - OSSOLA
ARCHITETTO

studio architetto Mauro Vergerio – Via Garibaldi n. 10 – 28887 Omegna (VB)
tel. 0323- 64.29.06 fax 0323 – 86.70.35 mauro@studiovergerio.com

n° 298

COMUNE DI SAN MAURIZIO D'OPAGLIO

Provincia di Novara

Circolare del Presidente della Giunta Regionale del 18 luglio 1989 n° 16/URE
Sezione I – Allegato 4 alla scheda C – Dotazione di strumenti urbanistici esecutivi

1. STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO

Programma Integrato Riqualificazione Urbanistica (P.I.R.U.) L.R. 9.4.1996 n.18
– variante n.3
con contestuale variante al P.R.G.

2. PROVVEDIMENTI DI ADOZIONE E DI APPROVAZIONE

Adozione D.C.C. n° 36 del 2.10.2017
Approvazione D.C.C. n° ____ del ____

3. DENOMINAZIONE E TIPOLOGIA DELL'AREA NORMATIVA INTERESSATA
PIRU Niverate

4. DESTINAZIONE D'USO E TIPI DI INTERVENTO PREVISTI

Destinazione d'uso: residenziale
Tipi di intervento: nuova costruzione

5. DATI DIMENSIONALI

Superfici:

- territoriale	mq.	22.474
- fondiaria	mq.	18.174
- servizi pubblici	mq.	4.300
- aree stradali	mq.	_____

Insedimenti residenziali:

- volume	mc.	29.548
- abitanti teorici	n°	394

Insedimenti terziari:

- volume	mc.	_____
- superficie utile lorda	mq.	_____

Insedimenti produttivi:

- superficie utile lorda	mq.	_____
- superficie coperta	mq.	_____

n	ELABORATI APPROVATI DGR n.16-3811 del 18.9.2006	VARIANTE 1 DCC n.2 del 5.1.2009	VARIANTE 2 DCC n.23 del 14.4.2011	VARIANTE 3
A	Relazione generale con controdeduzioni Regione	Relazione illustrativa	Relazione illustrativa	Relazione illustrativa
B	Norme di Attuazione	Norme di Attuazione	Norme di Attuazione	annullata
C	Piano particellare	-----→	Piano particellare	annullata
D	Stima opere di urbanizzazione	Stima opere di urbanizzazione	Stima opere urbanizzazione	annullata
E	Norme di Attuazione PRGC integrate	-----→	-----→	-----→
F	Scheda normativa	-----→	-----→	annullata
G	Schema di convenzione	-----→	-----→	annullata
H	Documentazione fotografica	-----→	-----→	-----→
I	Inquadramento territoriale	-----→	Tavola comparativa varianti	annullata
L	Relazione geologico-tecnica	-----→	-----→	Relazione geologico tecnica
Tav.1	Planivolumetrico 1:500	Planivolumetrico 1:500	Planivolumetrico 1:500	Planivolumetrico 1:500
Tav.2	Planimetria su mappa catastale 1:500	Planimetria su mappa catastale 1:500	Planimetria su mappa catastale 1:500	Tav. 4 Planimetria su mappa catastale 1:500
Tav.3	Programma integrato alla scala del PRG 1:2.000	Programma integrato alla scala del PRG 1:2.000	Programma integrato alla scala del PRG 1:2.000	Tavv. 2 e 3 PRGC in variante
Tav.4	Aree da acquisire destinazione pubblica 1:500	Aree da acquisire destinazione pubblica 1:500	Aree da acquisire destinazione pubblica 1:500	annullata
Tav.5.1	Planimetria urbanizzazioni 1:500	Planimetria urbanizzazioni 1:500	Planimetria urbanizzazioni 1:500	annullata
Tav.5.2	Planimetria urbanizzazioni 1:500	Planimetria urbanizzazioni 1:500	Planimetria urbanizzazioni 1:500	annullata
Tav.5.3			Planimetria urbanizzazioni 1:500	annullata
Tav.6	Planimetria lotti di intervento 1:500	Planimetria lotti di intervento 1:500	Planimetria lotti di intervento 1:500	Tav.5 Planimetria lotti di intervento 1:500
Tav.7	Schemi tipologici 1:100	Schemi tipologici 1:100	Schemi tipologici 1:100	-----→
Tav.8	Viste	Viste	Rilievo planoaltimetrico	-----→
Tav.9	Rilievo planoaltimetrico 1:500	-----→	↑ modificata numerazione	-----
Tav.9		Fasi temporali attuazione interventi		annullata
Tav.10		Fasi temporali attuazione OO.UU.	-----→	annullata
Tav.10.1	Particolare rotatorie 1:200	-----→	-----→	annullata
Tav.10.2	Sezioni rotatorie 1:100	-----→	-----→	annullata
Tav.11	Comparti opere di urbanizzazione 1:500	-----→	-----→	annullata
Tav.11a		Ripartizione spese urbanizzazione	Cambiata numerazione 12a - 12b – 12c ripartizione spese urbanizzazio- ne	annullata
Tav.11b		Ripartizione spese urbanizzazione		
Tav.12	Azzonamento PRG aree urbane 1:2.000			
Tav.7	Integrativa schemi tipologici 1:100 – 1:500			
M	Integrazioni relazione geologico- tecnica			

LEGENDA:

-----→ Tavole non modificate nelle varianti succedutesi e riconfermate nella versione precedentemente approvata