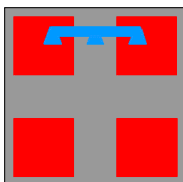




COMUNE DI ORNAVASSO



PROVINCIA DEL V.C.O.

COMUNE DI ORNAVASSO

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

VARIANTE PARZIALE 1/2021 ai sensi dell'art. 17 comma 5 L.R. 56/77 e s.m.i.
PROGETTO DEFINITIVO

Elaborato:

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

PROGETTO PRELIMINARE

DELIBERA COMUNALE del 17/11/2022 n° 30

PROGETTO DEFINITIVO

DELIBERA COMUNALE del _____ n° _____ RESA ESECUTIVA IL _____

Progettazione:

FALCIOLA ING. FRANCO
Via Bonomelli n°16
28845 DOMODOSSOLA (VB)
tel. 0324 249322

Visti:

Tavola n°:

A

Data: FEBBRAIO 2023

Il Sindaco:

Il responsabile del progetto

RELAZIONE ILLUSTRATIVA
ALLEGATA AL PROGETTO DEFINITIVO
Variante Parziale n. 1/2021 ai sensi dell' ART. 17 comma 5
I N D I C E

A – PREMESSA	3
B – RELAZIONE	10
Interventi della variante parziale 1/2021:	10
1 - Stralci o riduzioni delle aree di completamento residenziale o dei P.E.C.O. vigenti	13
Intento 1:	13
Intento 4:	15
Intento 5:	16
Intento 15:	19
Intento 37:	21
Intento 48:	22
Intento 39:	24
Intenti 42 e 49:	25
2 - Nuovi intenti ad uso residenziale o modifica dei P.E.C.O. Vigenti	26
Intento 21:	26
Intento 28:	29
Intento 29:	30
Intento 33:	32
Intento 36:	34
Intento 45:	36
Modifiche alla CIRT	37
3 - Aggiornamento del P.R.G.C. a seguito dell'attuazione delle aree residenziali di completamento o dei P.E.C.O. Vigenti	38
Intenti 17 (e 28):	38
Intenti 6, 11 e 38:	40
Intento 34:	42
4 - Aggiornamento del P.R.G.C. a seguito dell'attuazione delle aree produttive	43
Intenti 12 e 14:	43
Intento 7:	44
5 - Stralcio della previsione di alcune aree produttive/commerciali	45
Intento 9:	45
6 - Nuove aree produttive o loro ampliamento	47
Intento 32:	47
Quantificazione della modifica alle aree a destinazione produttiva e commerciale.	49
7 - Modifiche agli standard urbanistici	50
Intento 19:	50
Intento 46:	51

Intento 47:	52
Quantificazione modifica agli standard urbanistici	53
8 - Individuazione di alcuni edifici all'interno delle aree residenziali saturate da sottoporre a particolari attenzioni in caso di intervento.	56
9 - Individuazione fascia di rispetto opera di captazione ed aggiornamento alveo AIPO - Tav. 5a	58
Estratto Piano di Zonizzazione Acustica Vigente:	61
Vincoli presenti sul territorio	65
ZPS del Toce IT1140017	69
Verifica rispetto ai contenuti del c. 5 dell'art. 17 della L.R. 56/77:	70
Variazione Capacità Insediativa Residenziale	70
Variazione aree a standard	72
Variazione Superfici territoriali relative alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico – ricettive	75
Sintesi Verifica dei parametri di cui all'art. 17 comma 5 della L.R. 56/1977 e s.m.i.....	77
C- COERENZA RISPETTO AI PIANI SOVRAORDINATI	78
RAPPORTO CON P.T.R.	78
Verifica rispetto ai contenuti dell'art. 31 del PTR – Consumo di Suolo.....	82
RAPPORTO CON P.P.R.	87
RAPPORTO CON P.A.I.	118
RAPPORTO CON P.T.C.P.	119
D- FASE DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS	120

A – PREMESSA

Il **Comune di ORNAVASSO** è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale approvato con D.G.R. n. 26-12006 del 30/12/1991.

Successivamente all'approvazione da parte della Regione sono state redatte le seguenti varianti strutturali/sostanziali al suddetto P.R.G.C.:

- Variante Parziale n. 3 al P.R.G.C. adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 26 del 23.07.2007 ed approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 53 del 21.12.2007, di adeguamento alla L.R. 28/99;
- Variante strutturale n. 1 al P.R.G.C. di adeguamento al P.A.I. e congiunta variante in itinere approvata con D.G.R. n. 15 – 10620 del 26.01.2009;
- Variante Parziale n. 4 al P.R.G.C. adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 45 del 29.11.2010 ed approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 4 del 14.03.2011;
- Variante Parziale n. 5 al P.R.G.C. adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 25 del 28.09.2012 ed approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 36 del 17.12.2012;
- Variante non Variante al P.R.G.C. approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 29.07.2014;

Al fine di poter procedere al recepimento di alcune necessità dell'Amministrazione Comunale e di recepire le istanze provenienti da privati si è reso necessario ricorrere ad una Variante parziale allo P.R.G.C.; l'Amministrazione Comunale ha conferito al sottoscritto ing. Franco Falciola, incarico di redigere una variante parziale al P.R.G.C. ai sensi dell'art. 17 comma 5 L. R. 56/77, denominata **Variante parziale n. 1/2021.**

Sono state elaborate 45 istanze, recependone in variante circa la metà che sono state ritenute compatibili con la normativa vigente e gli obiettivi posti dall'Amministrazione Comunale.

Il Progetto Preliminare di variante parziale n. 1/2021 è stato adottato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 7 del 12.04.2022.

La Delibera, con tutti gli atti relativi, è stata depositata ai sensi delle leggi vigenti in libera visione presso la Segreteria del Comune per 30 giorni consecutivi, con avviso per estratto all'Albo Pretorio ed è stata inviata alla Provincia del Verbano Cusio Ossola con prot. 3180 del 19.04.2022.

Nei termini previsti sono pervenute 17 osservazioni, alcune relative alle modifiche apportate con la variante n. 1/2021 ed alcune relative a nuove istanze. Si riporta una tabella di sintesi con i contenuti delle osservazioni:

N.	DATA PROT.	RICHIEDENTE	FG.	MAPP.LE	OGGETTO
1	05.05.2022 3630	-	45	380	NUOVA ISTANZA
2	11.05.2022 3819	-	28	72 – 75 - 76	LASCITO AL COMUNE E CORRETTA INDIVIDUAZIONE DESTINAZIONE D'USO
3	11.05.2022 3821	-	-	-	OSSERVAZIONI A SCHEDA n. 25
4	13.05.2022 3901	-	29	250	Area a PdiC convenzionato (EX PECO 8) – INTENTO 17
5	17.05.2022 4018	-	29	89	RIDUZIONE PECO 5 – INTENTO 5
6	17.05.2022 4051	-	21	24 - 271	INDIVIDUAZIONE AREA A CAMPER
7	18.05.2022 4068	-	28	635 – 302 – 303 – 305 – 19 - 18	MODIFICHE ALL'INTENTO 29
8	19.05.2022 4073	-	28	625	RICHIESTA DI ACQUISIZIONE DI UN'AREA A VERDE PUBBLICO
9	19.05.2022 4073	-	23	32	MODIFICA UNITA' MINIMA DI INTERVENTO
10	19.05.2022 4073	-	23	21 - 45	CORREZIONE DI ERRORE MATERIALE
11	19.05.2022 4073	-	33	595	OSSERVAZIONI SCHEDA n. 35
12	19.05.2022 4073	-			MODIFICA INTENTO N. 47
13	19.05.2022 4085	-	33	999	MANTENIMENTO AREA DI COMPLETAMENTO – INTENTO N. 1
14	19.05.2022 4093	-	34	Vari	MODIFICA INTENTO N. 21
15	19.05.2022 4094	-	27	349 – 350 – 351 – 352	MANCATO RECEPIMENTO ISTANZA DI VARIANTE
16	19.05.2022 4094	-	12	56 – 59 – 169 – 171 – 518 – 612 - 674	INSERIMENTO AREA SATURA
17	13.06.2022 4850	-	11	18	STRALCIO AREA DI COMPLETAMENTO (PORZIONE DI INTENTO N. 42)

L'osservazione n. 2 riguardava alcuni lotti che il Comune di Ornavasso ha ricevuto in donazione e per i quali veniva espressamente richiesto l'utilizzo con finalità di pubblico interesse;

l'istante chiede quindi di adeguare la Z.T.O. prevedendo una destinazione delle aree a pubblica utilità.

Tale area non era però oggetto del Progetto Preliminare della Variante Parziale n. 1/2021 adottato ad aprile 2022; alla luce della richiesta le possibilità per ottemperare alla richiesta prevedevano la redazione di una successiva variante Parziale, a completamento della n. 1/2021, oppure l'inserimento dell'istanza nella procedura in itinere, con relativa ri-adozione e pubblicazione.

Nel frattempo, la Provincia del V.C.O., con nota prot. 9247 del 01/06/2022, ha inoltrato una richiesta di sospensione dei termini, finalizzata alla necessità di approfondire alcuni contenuti della Variante Parziale n. 1/2021, ed in particolare:

- la modifica apportata con l'inserimento all'interno dell'art. 41 di una norma specifica per gli edifici censiti e schedati;
- un controllo rispetto alle Varianti precedentemente approvate, al fine di verificare la corrispondenza delle modifiche apportate sulla base dei dettami del comma 5 dell'art. 17 della L.R. 56/77;
- alcune considerazioni a titolo collaborativo relative ai conteggi della CIRT e delle aree a standard, ai PECO ed alcune Schede di Intervento richiamate all'art. 41.

L'Amministrazione Comunale, quindi, al fine di recepire l'istanza dell'osservazione relativa ai terreni in donazione e definire gli aspetti osservati dalla Provincia del V.C.O., oltre che per recepire alcune osservazioni puntuali legate ad istanze inserite in precedenza, ha ritenuto di integrare il Progetto Preliminare e procedere secondo una nuovamente ri-adozione degli elaborati e la successiva pubblicazione.

Gli aspetti inseriti o ridefiniti a seguito di tale aggiornamento degli elaborati della variante riguardano i seguenti argomenti:

1. Inserimento di una nuova istanza (Istanza n. 48) in recepimento della richiesta di vincolare i terreni donati al Comune di Ornavasso ad un utilizzo di pubblico interesse, stralciando quindi i mappali corrispondenti che erano inseriti nel PECO n. 14 vigente;
2. Redazione della documentazione di verifica di congruità con il Piano di Zonizzazione acustico comunale;
3. Definizione dell'applicabilità delle norme agli edifici oggetto di Scheda di Intervento della Variante Parziale n. 1/2021, inserendo le prescrizioni nel fascicolo delle schede, in modo da applicare le suddette prescrizioni ai soli fabbricati censiti con la presente variante;
4. Rivalutazione dei PECO vigenti, rispetto alle istanze di variante pervenute ed alle necessità dell'Amministrazione Comunale, e verifica degli standard da realizzare in rapporto a quanto già realizzato provvedendo quindi ad un aggiornamento dell'elaborato 1b "Schede di Normativa";
5. Individuazione di una numerazione per le aree di completamento art. 41 inserite con la variante n. 1/2021, in modo da individuare con maggiore facilità l'applicazione delle eventuali norme specifiche, delle schede d'area (ove previste) e la norma relativa alla progettazione del verde.

6. Inserimento in cartografia delle aree a standard realizzate a completamento dei PECO 8 e 15 e dell'area di completamento n. 1 oggetto dell' unità di intervento minima;
7. Recepimento dell'Osservazione n. 13 relativa all'Intento n. 1, con mantenimento di parte dell'area di completamento precedentemente stralciata con il Progetto Preliminare di Variante n. 1/2021 adottato ad aprile 2022;
8. Inserimento dello stralcio di un'area a verde pubblico, con riclassificazione a verde privato (osservazione n. 8, individuata come istanza n. 48);
9. Stralcio di una ulteriore porzione dell'area di completamento posta a Migliandone ed oggetto dell'istanza n. 42 (Osservazione n. 17, individuata come istanza n. 49);
10. Inserimento della corretta individuazione dell'argine AIPO a seguito della sua individuazione definitiva e conseguente realizzazione (Osservazione n. 10)

Durante il periodo di pubblicazione è stato recepito a protocollo il parere di ARPA relativo agli aspetti di verifica di VAS (prot. comunale 4046 del 18/05/2022), che esprime un parere di esclusione dalla procedura di VAS a condizione del recepimento di alcune indicazioni espresse nella istruttoria. Gli aspetti segnalati sono stati quindi integrati nel documento tecnico di Verifica di VAS.

Si riporta per completezza di trattazione l'estratto normativo della Legge 56/77 e s.m. e i.

Art. 17 - L.R. 3/13 art. 34

(Varianti e revisioni del piano regolatore generale, comunale e intercomunale)

1. Il PRG ogni dieci anni è sottoposto a revisione intesa a verificarne l'attualità e ad accertare la necessità o meno di modificarlo, variarlo o sostituirlo; è, altresì, oggetto di revisione in occasione della revisione dei piani territoriali e del piano paesaggistico o del piano territoriale regionale con specifica considerazione dei valori paesaggistici. Il PRG mantiene la sua efficacia fino all'approvazione delle successive revisioni e varianti.
2. Costituiscono varianti al PRG le modifiche degli elaborati, delle norme di attuazione o di entrambi, quali di seguito definite. Le varianti al PRG, con riferimento agli ambiti oggetto di modifica, sono conformi agli strumenti di pianificazione territoriale e paesaggistica regionali e provinciali, nonché ai piani settoriali e ne attuano le previsioni; tali condizioni sono espressamente dichiarate nelle deliberazioni di adozione e approvazione delle varianti stesse.
3. Sono varianti generali al PRG, da formare e approvare con la procedura di cui all'articolo 15 e per le quali deve essere effettuata la VAS, quelle che producono uno o più tra i seguenti effetti:
 - a) interessano l'intero territorio comunale;
 - b) modificano l'intero impianto strutturale, urbanistico o normativo, del PRG.
4. Sono varianti strutturali al PRG le modifiche al piano medesimo che non rientrano in alcuna delle tipologie individuate nei commi 3, 5 e 12, nonché le varianti di adeguamento del PRG al PAI o al PTCP secondo i disposti di cui all'articolo 5, comma 4 e le varianti di adeguamento alla normativa in materia di industrie a rischio di incidente rilevante, nel caso in cui le aree di danno siano esterne al lotto edilizio di pertinenza dello stabilimento interessato. Le varianti strutturali sono formate e approvate con la procedura di cui all'articolo 15, nell'ambito della quale i termini per la conclusione della prima e della seconda conferenza di copianificazione e valutazione sono ridotti, ciascuno, di trenta giorni.
5. Sono varianti parziali al PRG le modifiche che soddisfano tutte le seguenti condizioni:
 - a) non modificano l'impianto strutturale del PRG vigente, con particolare riferimento alle modificazioni introdotte in sede di approvazione;
 - b) non modificano in modo significativo la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovracomunale o comunque non generano statuizioni normative o tecniche a rilevanza sovracomunale;
 - c) non riducono la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, nel rispetto dei valori minimi di cui alla presente legge;
 - d) non aumentano la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, oltre i valori minimi previsti dalla presente legge;
 - e) non incrementano la capacità insediativa residenziale prevista all'atto dell'approvazione del PRG vigente nei comuni la cui popolazione residente supera i diecimila abitanti; non incrementano la predetta capacità insediativa residenziale in misura superiore al quattro per cento, nei comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti, con un minimo di 500 metri quadrati di superficie utile lorda comunque ammessa; tali

Comune di Ornavasso

**Relazione Illustrativa – Variante 1/2021
Progetto Definitivo – Febbraio 2023**

incrementi sono consentiti ad avvenuta attuazione di almeno il 70 per cento delle previsioni del PRG vigente relative ad aree di nuovo impianto e di completamento a destinazione residenziale; l'avvenuta attuazione è dimostrata conteggiando gli interventi realizzati e quelli già dotati di titolo abilitativo edilizio;
f) non incrementano le superfici territoriali o gli indici di edificabilità previsti dal PRG vigente, relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive, in misura superiore al 6 per cento nei comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti, al 3 per cento nei comuni con popolazione residente compresa tra i diecimila e i ventimila abitanti, al 2 per cento nei comuni con popolazione residente superiore a ventimila abitanti;

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

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

6. I limiti dimensionali di cui al comma 5 sono inderogabili e si intendono riferiti all'intero arco di validità temporale del PRG; le previsioni insediative, oggetto di variante parziale, devono interessare aree interne o contigue a centri o nuclei edificati abitati, comunque dotate di opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali o aree edificate dismesse o degradate o da riqualificare anch'esse dotate di opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali. A tal fine gli elaborati della variante comprendono una tavola schematica delle urbanizzazioni primarie esistenti negli ambiti oggetto di variante. Le previsioni insediative, oggetto di variante parziale, devono risultare compatibili o complementari con le destinazioni d'uso esistenti.

7. La deliberazione di adozione della variante parziale contiene la puntuale elencazione delle condizioni per cui la variante è classificata come parziale e un prospetto numerico dal quale emerge la capacità insediativa residenziale del PRG vigente, nonché il rispetto dei parametri di cui al comma 5, lettere c), d), e) e f), riferito al complesso delle varianti parziali precedentemente approvate e a eventuali aumenti di volumetrie o di superfici assentite in deroga. Tale deliberazione è assunta dal Consiglio comunale ed è pubblicata sul sito informatico del comune; dal quindicesimo al trentesimo giorno di pubblicazione, chiunque può formulare osservazioni e proposte nel pubblico interesse, riferite agli ambiti e alle previsioni della variante; non sono soggette a pubblicazione o a nuove osservazioni le modifiche introdotte a seguito di accoglimento di osservazioni; l'inserimento di eventuali nuove aree, a seguito delle osservazioni pervenute, deve essere accompagnato dall'integrazione degli elaborati tecnici di cui all'articolo 14, comma 1, numero 2) e, ove necessario, dall'integrazione degli elaborati tecnici di cui all'articolo 14, comma 1, numero 4bis); contestualmente all'avvio della fase di pubblicazione, la deliberazione medesima è inviata alla provincia o alla città metropolitana che, entro quarantacinque giorni dalla ricezione, si pronuncia in merito alle condizioni di classificazione come parziale della variante, al rispetto dei parametri di cui al comma 6, nonché sulla compatibilità della variante con il PTCP o il PTCM o i progetti sovracomunali approvati e fornisce il contributo in caso di eventuale attivazione del processo di VAS. Per le varianti successive a quella di cui all'articolo 8 bis, comma 6, lettera b), in caso di presenza di beni paesaggistici di cui all'articolo 134, del d.lgs. 42/2004, contestualmente all'invio alla provincia la deliberazione medesima è trasmessa anche al Ministero per i beni e le attività culturali che, entro quarantacinque giorni dalla ricezione, si pronuncia in merito alla conformità della variante al Ppr. La pronuncia della provincia o della città metropolitana e la pronuncia del Ministero si intendono positive se non intervengono entro i termini sopra citati.

Entro trenta giorni dallo scadere del termine di pubblicazione il Consiglio comunale delibera sulle eventuali osservazioni e proposte e approva definitivamente la variante; se la provincia o la città metropolitana ha espresso parere di non compatibilità con il PTCP o il PTCM o i progetti sovracomunali approvati o ha espresso osservazioni in merito alla classificazione della variante o al rispetto dei parametri di cui al comma 6, la deliberazione di approvazione deve dare atto del recepimento delle indicazioni espresse dalla provincia o dalla città metropolitana oppure essere corredata del definitivo parere favorevole della provincia o della città metropolitana; se il Ministero ha espresso parere di non conformità con il Ppr, la deliberazione di approvazione deve dare atto del recepimento delle indicazioni espresse dal Ministero oppure essere corredata del definitivo parere favorevole del Ministero. Nel caso in cui, tramite più varianti parziali, vengano superati i limiti di cui al comma 5, la procedura di cui al presente comma non trova applicazione. La variante è efficace a seguito della pubblicazione sul bollettino ufficiale della Regione. La deliberazione di approvazione è trasmessa alla provincia, alla città metropolitana, alla Regione e al Ministero, entro dieci giorni dalla sua adozione, unitamente all'aggiornamento degli elaborati del PRG.

8. Fatto salvo quanto disposto al comma 9, le varianti di cui ai commi 4 e 5 sono sottoposte a verifica preventiva di assoggettabilità alla VAS. Nel caso in cui il PRG oggetto di variante sia stato sottoposto alla VAS, la verifica di assoggettabilità e la eventuale VAS sono limitate agli aspetti che non sono stati oggetto di precedente valutazione.

9. Sono escluse dal processo di valutazione le varianti di cui ai commi 4 e 5 finalizzate all'esclusivo adeguamento della destinazione urbanistica dell'area di localizzazione di un intervento soggetto a VIA, funzionalmente e territorialmente limitate alla sua realizzazione o qualora costituiscano mero adeguamento al PAI o alla normativa in materia di industrie a rischio di incidente rilevante, a normative e disposizioni puntuali di altri piani settoriali o di piani sovraordinati già sottoposti a procedure di VAS.

10. Il soggetto proponente, se ritiene di assoggettare direttamente le varianti di cui ai commi 4 e 5 alla VAS, può attivare la fase di specificazione senza svolgere la verifica di assoggettabilità.

11. Per le varianti di cui ai commi 4 e 5, la VAS, ove prevista, è svolta dal comune o dall'ente competente alla gestione urbanistica, purché dotato della struttura di cui all'articolo 3 bis, comma 7, in modo integrato con la procedura di approvazione, secondo le specifiche disposizioni definite con apposito provvedimento dalla Giunta regionale. Nei casi di esclusione di cui al comma 9, la deliberazione di adozione della variante contiene la puntuale elencazione delle condizioni per cui la variante è esclusa dal processo di valutazione.

12. Non costituiscono varianti del PRG:

- a) le correzioni di errori materiali, nonché gli atti che eliminano contrasti fra enunciazioni dello stesso strumento e per i quali sia evidente e univoco il rimedio;
- b) gli adeguamenti di limitata entità della localizzazione delle aree destinate alle infrastrutture, agli spazi e alle opere destinate a servizi sociali e ad attrezzature di interesse generale;
- c) gli adeguamenti di limitata entità dei perimetri delle aree sottoposte a strumento urbanistico esecutivo;
- d) le modificazioni del tipo di strumento urbanistico esecutivo specificatamente imposto dal PRG, ove consentito dalla legge; la modificazione non è applicabile nel caso in cui il PRG preveda il ricorso a piani di recupero;
- e) le determinazioni volte ad assoggettare porzioni del territorio alla formazione di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata e le delimitazioni delle stesse;
- f) le modificazioni parziali o totali ai singoli tipi di intervento sul patrimonio edilizio esistente, sempre che esse non conducano all'intervento di ristrutturazione urbanistica, non riguardino edifici o aree per le quali il PRG abbia espressamente escluso tale possibilità o siano individuati dal PRG fra i beni culturali e paesaggistici di cui all'articolo 24, non comportino variazioni, se non limitate, nel rapporto tra capacità insediativa e aree destinate ai pubblici servizi;
- g) la destinazione ad opera o servizio pubblico di aree che il PRG vigente destina ad altra categoria di opera o servizio pubblico;
- h) gli aggiornamenti degli elaborati cartografici e normativi di piano in recepimento delle previsioni relative a varianti approvate e il trasferimento di elaborati urbanistici su sistemi informatizzati, senza apportarvi modifiche.

13. Le modificazioni del PRG di cui al comma 12 sono assunte dal comune con deliberazione consiliare; la deliberazione medesima è trasmessa alla Regione, alla provincia o alla città metropolitana unitamente all'aggiornamento delle cartografie del PRG comunale. La deliberazione, nel caso di cui al comma 12, lettera g), è assunta sulla base di atti progettuali, ancorché non approvati ai sensi della normativa sui lavori pubblici, idonei ad evidenziare univocamente i caratteri dell'opera pubblica in termini corrispondenti almeno al progetto preliminare, nonché il contenuto della modifica al PRG.

14. Qualora la variante parziale sia stata approvata con procedura non coerente con i suoi contenuti, chiunque vi abbia interesse può presentare, entro il termine perentorio di trenta giorni dalla data di pubblicazione, motivato ricorso al Presidente della Giunta regionale, agli effetti del decreto del Presidente della Repubblica 24 novembre 1971, n. 1199 (Semplificazione dei procedimenti in materia di ricorsi amministrativi).

I contenuti della presente variante sono puntualmente descritti nella relazione seguente, oltre alla verifica dei parametri per il rispetto dei limiti previsti dalla normativa.

Il Progetto Preliminare di variante parziale n. 1/2021 è stato nuovamente adottato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 30 del 17.11.2022.

Successivamente la Delibera di Consiglio Comunale, con tutti gli atti relativi, è stata depositata ai sensi delle leggi vigenti in libera visione presso la Segreteria del Comune per 30 giorni consecutivi, con avviso per estratto all'Albo Pretorio ed è stata inviata alla Provincia del Verbano Cusio Ossola con prot. 10276 del 21.12.2022.

Nel termine utile di presentazione delle osservazioni sono pervenute 4 osservazioni al Progetto Preliminare ai sensi della L.R. 56/77 e s.m.i., si rimanda a tal proposito alla lettura dell'Elaborato E – Controdeduzioni alle osservazioni pervenute sul Progetto Preliminare. Di tali osservazioni ne è stata accolta una, riguardante un errore materiale legato all'istanza n. 19, che è stato quindi corretto sulla Tavola 2a.

La Provincia del VCO si è espressa con DD n. 141 del 27.01.2023 deliberando come segue:

(...) "in base alle premesse, che formano parte integrante e sostanziale del presente atto, e ai sensi dell'art. 17 della legge regionale n. 56 del 5.12.1977 e successive modificazioni, delibera:

1. *di pronunciarsi positivamente:*
 - a. *in merito alle condizioni di classificazione come parziale (art. 17, comma 5) della variante n. 1/2021 al PRG del Comune di Ornavasso, adottata con delibera di Consiglio comunale n. 30 del 17.11.2022;*
 - b. *in merito al rispetto dei parametri di cui al comma 6 (art. 17, comma 6);*
 - c. *sulla compatibilità della variante con il PTCP o i progetti sovracomunali approvati (art. 17, comma 7) di competenza provinciale o di altri enti di cui questa amministrazione abbia conoscenza;*
2. *di formulare le indicazioni a titolo collaborativo contenute nella Scheda istruttoria predisposta dal Servizio Pianificazione territoriale e Urbanistica, parte integrante e sostanziale del presente atto;*
3. *di trasmettere al Comune di Ornavasso copia del presente atto per i successivi provvedimenti di competenza;*
4. *di dichiarare, ai sensi dell'art. 39, comma 2, dello Statuto, il presente atto immediatamente eseguibile. “*

Si è quindi predisposto il presente progetto definitivo di variante, i cui contenuti sono puntualmente descritti nella relazione seguente, oltre alla verifica dei parametri per il rispetto dei limiti previsti dalla normativa.

B – RELAZIONE

La presente variante art. 17 comma 5 è costituita dai seguenti elaborati:

- ** Elaborato **A**: Relazione illustrativa
- ** Elaborato **B.1**: Estratto Norme tecniche di attuazione – artt. 36 – 36bis – 37 – 39 – 41 – 42 – 43 – 44 – 45 – 46 – 47 – 48 – 49 – 50 e Allegato 1b Schede di Normativa
- ** Elaborato **B.2**: Schede Art. 41
- ** Elaborato **C**: Tabelle di verifica art. 17 c.5
- ** Elaborato **D**: Scheda predisposta dalla Provincia per l’attestazione analitica delle eventuali interferenze con i piani e progetti sovracomunali
- ** Elaborato **E**: Controdeduzioni alle osservazioni pervenute sul Progetto Preliminare
- ** Elaborato: **Tavola 2a**: Azzonamento Aree Urbane – Ornavasso Centro - scala 1:2000 – Vigente
- ** Elaborato: **Tavola 2a**: Azzonamento Aree Urbane – Ornavasso Centro - scala 1:2000 – Variante
- ** Elaborato: **Tavola 2b**: Azzonamento Aree Urbane – Migiandone - scala 1:2000 – Vigente –
- ** Elaborato: **Tavola 2b**: Azzonamento Aree Urbane – Migiandone - scala 1:2000 – Variante –
- ** Elaborato: **Tavola 5a**: Carta dei vincoli legali e ambientali - scala 1:5000 – Variante 1/2021
- ** **Relazione Geologica E Geologico Tecnica** - Relativa alle aree interessate da nuovi insediamenti o da opere pubbliche di particolare importanza (L.R. n. 56/1977 s.m.i., art. 14, punto 2, lettera b) a firma del Dott. Geol. F. D’Elia
- ** **Relazione di compatibilità acustica - Verifica di congruità delle scelte urbanistiche con il Piano di Zonizzazione Acustica** a firma del Dott. Geol. Paolo Marangon

La presente variante non comporta l’introduzione nelle norme del piano di nuovi articoli in quanto le previsioni trovano attuazione in base agli articoli del P.R.G.C. vigente, ma solo di alcune precisazioni legate ai contenuti della presente Variante.

Si richiama a tal fine l’Elaborato B.1 – “Estratto delle Norme Tecniche di Attuazione”.

Interventi della variante parziale 1/2021:

Le proposte di variante sono state raggruppate sulla base del loro contenuto e riguardano i seguenti macro – temi:

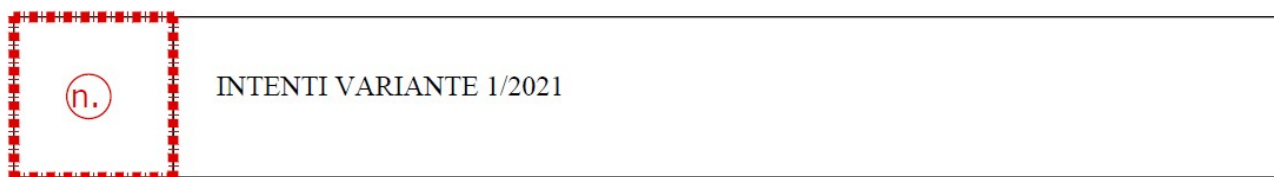
- 1) Stralci o riduzioni delle aree residenziali vigenti
- 2) Nuovi intenti ad uso residenziale o modifica dei P.E.C.O. vigenti

- 3) Aggiornamento del P.R.G.C. a seguito dell'attuazione/aggiornamento di alcune aree residenziali o P.E.C.O. Vigenti
- 4) Aggiornamento del P.R.G.C: a seguito dell'attuazione di alcune aree produttive
- 5) Stralcio della previsione di alcune aree produttive/commerciali
- 6) Nuove aree produttive o loro ampliamento
- 7) Modifiche agli standard urbanistici
- 8) Individuazione di alcuni edifici all'interno delle aree residenziali sature da sottoporre a particolari attenzioni in caso di intervento
- 9) Individuazione fascia di rispetto opera di captazione Tav. 5a ed inserimento della corretta individuazione cartografica dell'alveo AIPO.

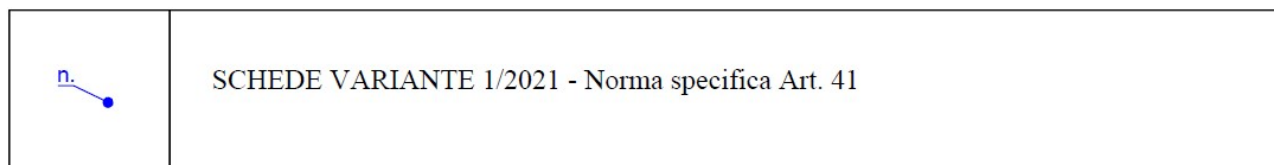
La numerazione degli interventi della variante si riferisce agli intenti pervenuti, alcuni dei quali già superati e quindi non inseriti, o non ritenuti adeguati a questa variante parziale.

Per ognuno si riporta estratto vigente e variante, stralcio carta di sintesi delle classi geologiche ed ortofoto.

Sugli stralci del PRGC Vigente e della proposta di variante si riporta un perimetro rosso relativo alla individuazione delle aree oggetto della Variante Parziale 1/2021:



Sugli stralci del PRGC con la proposta di variante si riportano le modifiche apportate e l'individuazione degli edifici oggetto della norma specifica proposta con la Variante Parziale 1/2021 (Intervento 8):



LEGENDA						
CLASSI	SOTTOCLASSI	PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA			IDONEITA' ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA E INTERVENTI AMMESSI AI SENSI DELLA Circ. P.G.R. n. 5/SG/URB del 27/04/84 E DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.	
		Torrenti e conoidi (a)	Fiumi e pianure (b)	Versanti collinari e montani (c)		
AI SENSI DELLA CIRCOLARE P.G.R. N. 7/LAP DEL 08/05/96 E DELLA RELATIVA NOTA TECNICA ESPLICATIVA						
2	Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione e il rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati nelle Norme Tecniche di Attuazione.					
		2a	2b	2c	Ammessi interventi di ogni tipo ma idoneità condizionata al rispetto di norme tecniche illustrate nelle N.T.A.	
3A	Porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inadatte a nuovi insediamenti.					
		3A			Idoneità nulla. Ammessi interventi di interesse pubblico non altrimenti localizzabili ai sensi dell'Art. 31 della L.R. 56/77 con le specificazioni di cui alle Norme Tecniche di Attuazione.	
3B	Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di risassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente					
	3B1 Pericolosità moderata	3B1a	3B1b	3B1c	Interventi condizionati al rispetto di norme tecniche illustrate nelle N.T.A. e alla verifica periodica e alla manutenzione (VM) delle opere di difesa di regolazione esistente. Sono ammessi interventi di ogni tipo ad esclusione degli interventi di tipo Ncs.	
	3B2 Pericolosità media	3B2a	3B2b	3B2c	Interventi ammessi allo stato attuale: MO, MS, RC, REA, DS, MDA, Mu, OP, REB, AS, Ncu, Nca, DRA, SP.	Dopo la realizzazione di Progetti di Risassetto Idrogeologico (PRI) ammessi anche i seguenti interventi: Nc, MDB, DRB
	3B3 Pericolosità elevata	3B3a	3B3b		Interventi ammessi allo stato attuale: MO, MS, RC, REA, DS, MDA, MU, OP, Ncu.	Dopo la realizzazione di Progetti di Risassetto Idrogeologico (PRI) ammessi anche i seguenti interventi: DRA, REB, MDB, AS, Nca
3 indifferenziata	Tale classe riguarda alcuni ambiti estesi di versanti montani non edificati o con presenza di isolati edifici in cui l'identificazione puntuale e cartografica delle rare edificazioni è omessa e l'analisi di dettaglio necessaria a identificare eventuali situazioni locali meno pericolose, potenzialmente attribuibili a classi meno condizionanti (classe 2 o classe 3b) è rinviata ad eventuali future varianti di Piano che dovranno essere supportate da studi geomorfologici di dettaglio adeguati.					
		3 indifferenziata			Sino a tali ulteriori indagini in classe 3 indifferenziata valgono tutte le limitazioni previste per la classe 3a.	

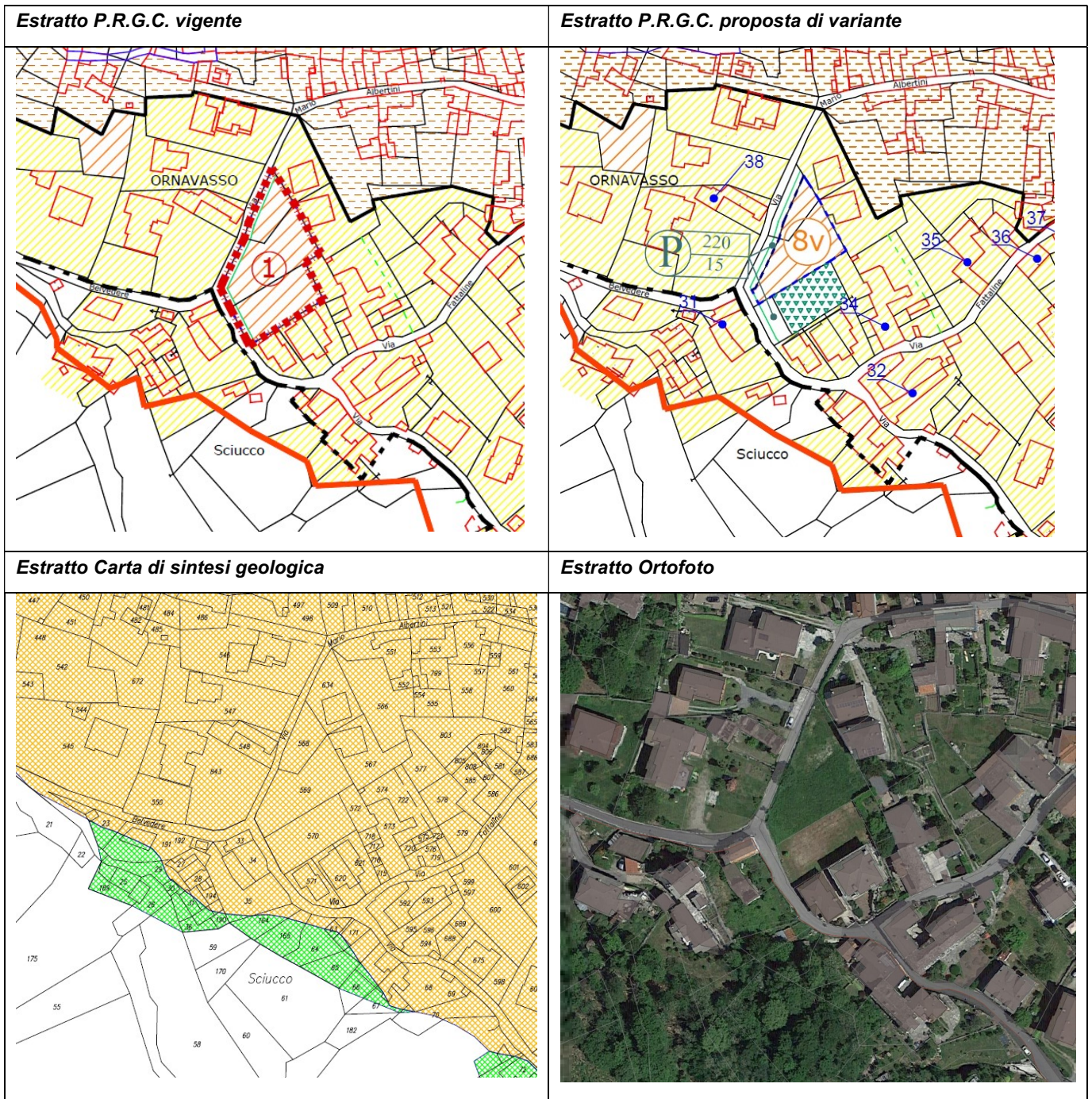
Legenda Tavola Classi di Sintesi Geologica

Tutti gli estratti cartografici ora allegati sono orientati a Nord.

Per gli aspetti geologico – tecnici si richiama la relazione a firma del Dott. Geol. F. D'Elia.

1 - Stralci o riduzioni delle aree di completamento residenziale o dei P.E.C.O. vigenti

Intento 1:



L'intento n. 1, su iniziativa dell'A.C., prevede la riduzione di un'area di completamento residenziale vigente ai sensi dell'art. 42 delle N.T.A. "Aree residenziali di completamento" (attualmente di superficie pari a 1.460 mq, che verrà ridotta di 675 mq) e l'inserimento di un parcheggio pubblico (di superficie pari a 220 mq) e un'area a verde (di superficie pari a 455 mq) ai sensi dell'art. 36

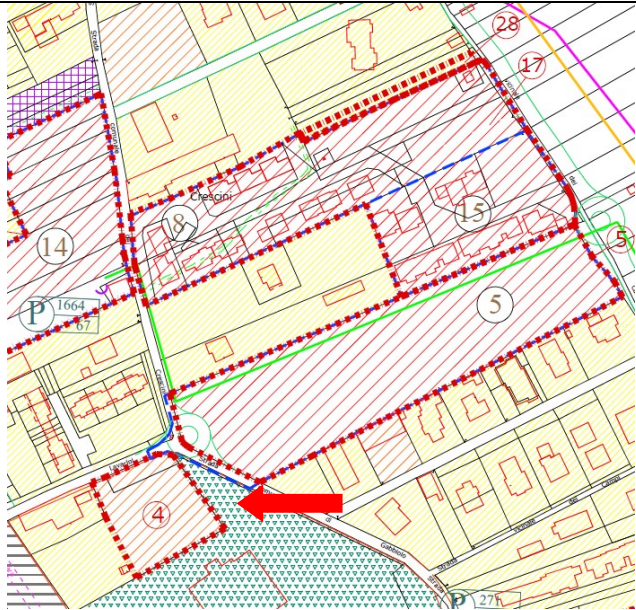
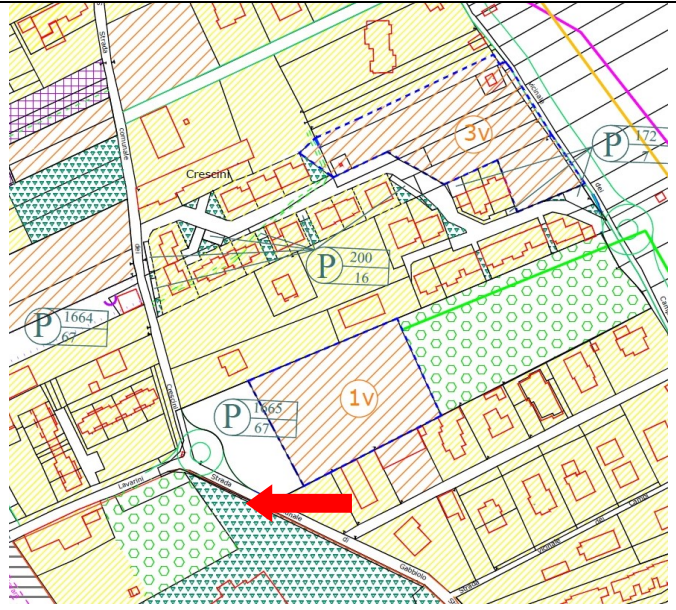
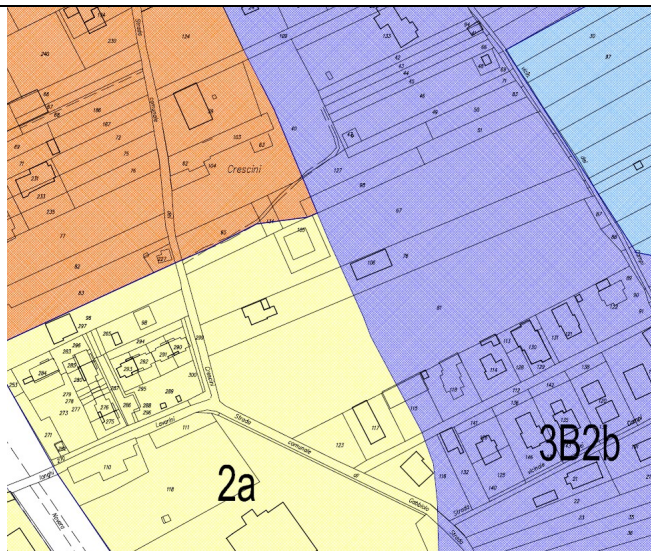

delle N.T.A. "Aree per servizi sociali ed attrezzature a livello comunale", al fine di ottemperare alla necessità di tali servizi in una zona del comune poco servita.

Come si vede dall'ortofoto si tratta di una zona a prato interclusa in aree edificate sature, l'area di completamento verrà individuata con il numero 8v, avrà una superficie di 785 mq e verranno applicati gli indici e i parametri previsti dall'art. 42 delle N.T.A..

All'interno dell'art. 42 viene poi inserita apposita normativa volta alla progettazione del verde, in modo da creare una connessione con l'area a standard adiacente.

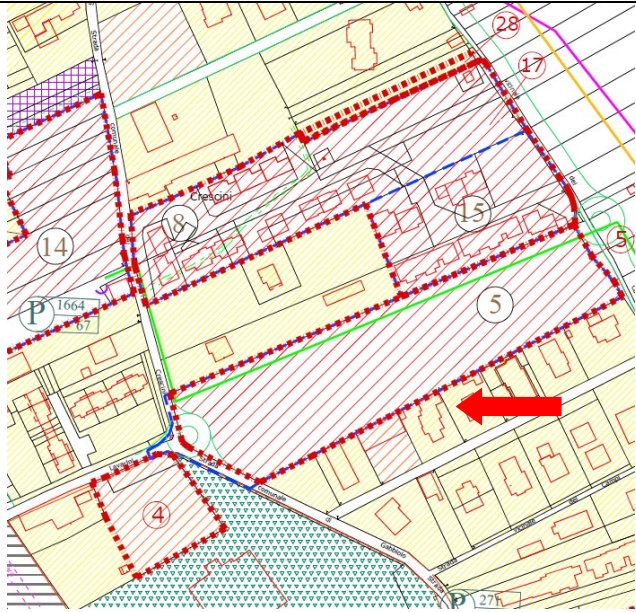
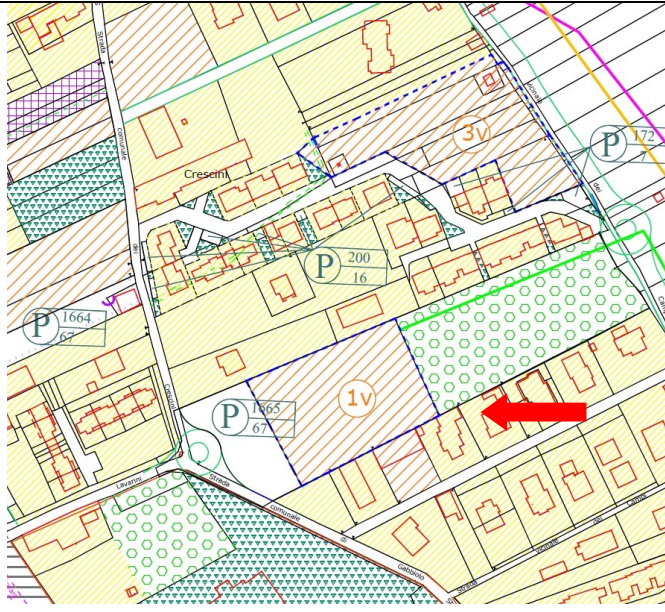


L'area è all'interno della classe geologica 3b1a. Si rimanda alla lettura della scheda redatta dal dott. Geol. Francesco D'Elia.

Intento 4:

<p>Estratto P.R.G.C. vigente</p> 	<p>Estratto P.R.G.C. proposta di variante</p> 
<p>Estratto Carta di sintesi geologica</p> 	<p>Estratto Ortofoto</p> 

L'intento n. 4, su iniziativa dell'A.C., prevede lo stralcio di un'area di completamento residenziale (di Superficie pari a 2.480 mq) individuata ai sensi dell'art. 42 delle N.T.A., e la sua conversione in area a Verde Privato Vincolato ai sensi dell'art. 44 delle NTA Vigenti.

Intento 5:

<p>Estratto P.R.G.C. vigente</p> 	<p>Estratto P.R.G.C. proposta di variante</p> 
<p>Estratto Carta di sintesi geologica</p> 	<p>Estratto Ortofoto</p> 

L'intento n. 5 prevede lo stralcio di parte di un'area assoggettata a PECO vigente (attualmente di Superficie pari a 12.310 mq) individuata ai sensi dell'art. 43 delle N.T.A. "Aree residenziali di nuovo impianto" come P.E.C.O. n. 5.

Dalla perimetrazione del precedente P.E.C.O. n. 5 verrà stralciata:

- la porzione ricadente all'esterno dell'attuale lotto edificabile (C.T. F. 29 mapp. 81) e relativa alla previsione di realizzazione della rotonda (Superficie pari a 473 mq);
- la porzione ricadente all'interno dell'attuale lotto edificabile (C.T. F. 29 mapp. 81) e relativa alla previsione di realizzazione della rotonda (Superficie pari a 336 mq);

- la porzione che verrà individuata come Verde Privato Vincolato (5.460 mq) ai sensi dell'art. 44 delle NTA Vigenti.

- la porzione che verrà individuata come Parcheggio Pubblico (1.665 mq) ai sensi dell'art. 36 delle NTA Vigenti.

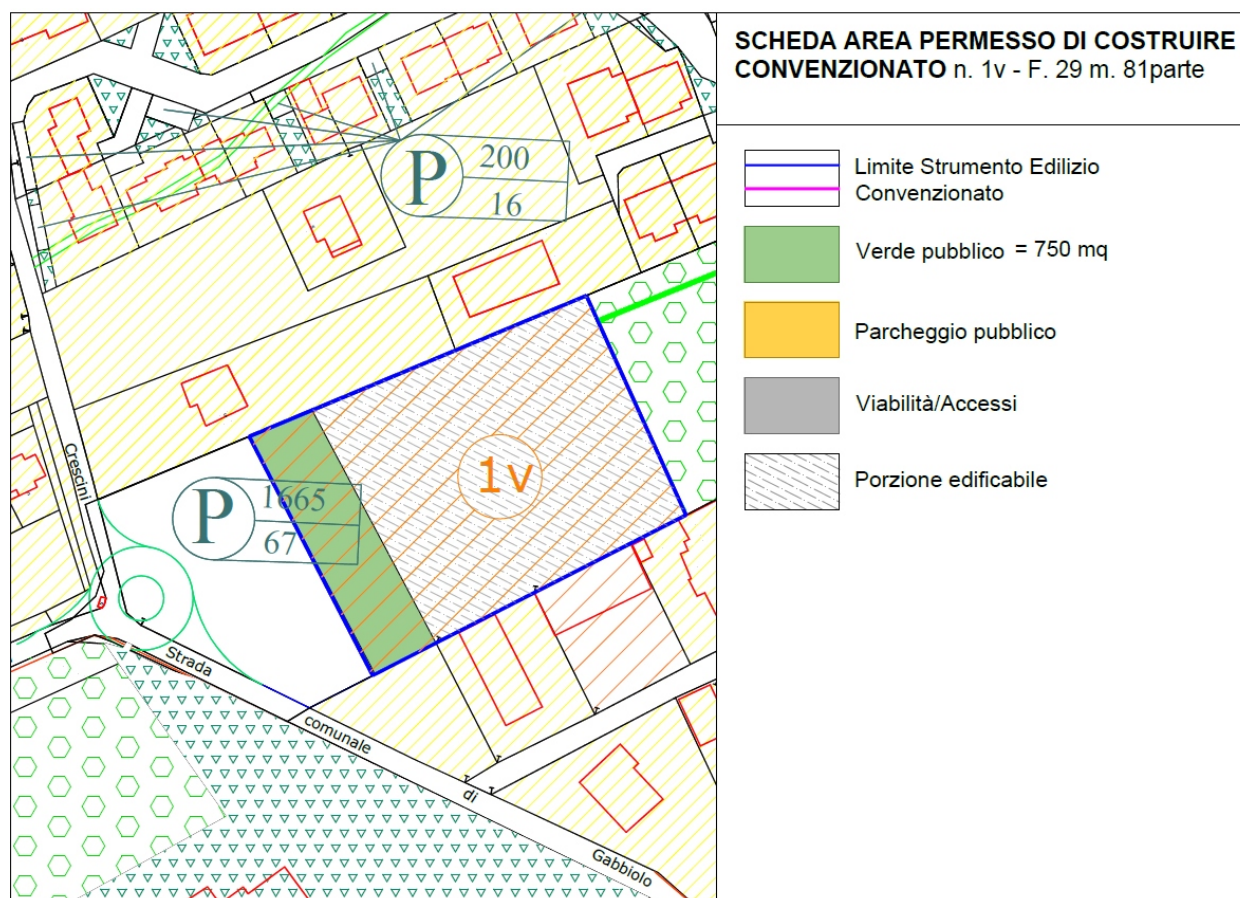
La porzione restante (di superficie territoriale pari a 4.376 mq) verrà invece confermata come area residenziale di completamento ai sensi dell'art. 42 delle N.T.A., individuandola come area n. 1v.

Per il P.E.C.O. n. 5 il P.R.G.C. vigente prevede apposita scheda inserita all'interno dell'Elaborato 1b "Schede di normativa" allegato alle N.T.A.. Tale scheda verrà stralciata e si prevede, invece, una scheda d'area finalizzata a definire le aree a standard da realizzare in sede di rilascio del titolo edilizio, con l'individuazione delle superfici degli standard. Le porzioni da cedere al Comune saranno le seguenti:

- per la realizzazione della rotatoria in progetto (Superficie pari a 336 mq)

- per la realizzazione del Parcheggio Pubblico art. 36 delle N.T.A. (di superficie pari a 1.665 mq).

La Superficie fondiaria, al netto del Verde Pubblico art. 36 delle N.T.A. (Superficie pari a 750 mq) e sarà quindi di 3.626 mq.



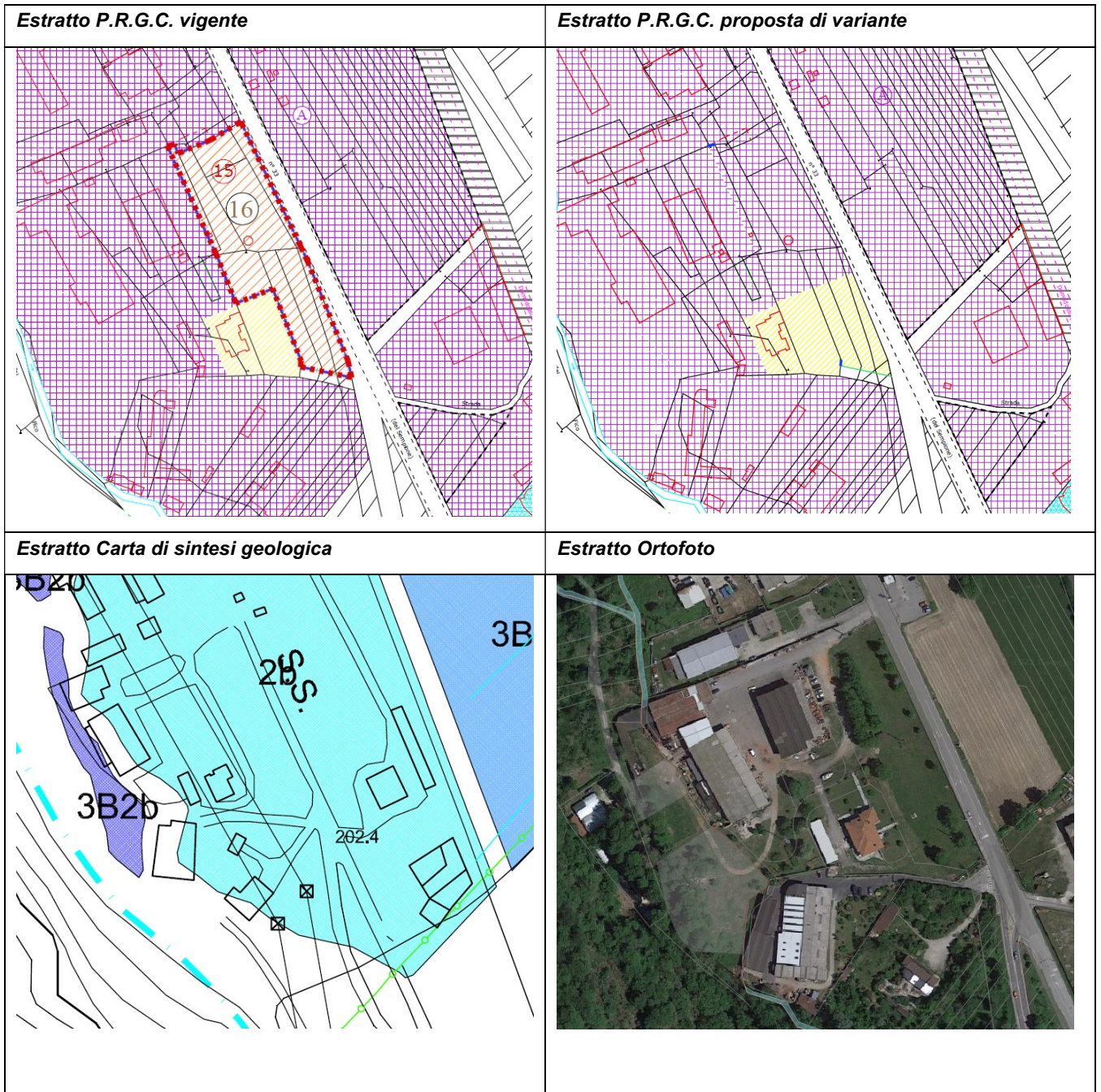
Si rimanda alla lettura dell'apposita tabella prodotta nel successivo capitolo "Quantificazione modifica agli standard urbanistici", in cui si sono analizzate nel dettaglio le modifiche eventualmente apportate alle aree a standard dei P.E.C.O. o delle aree di completamento dotate di apposita scheda di intervento, oggetto della presente variante n. 1/2021.

La C.I.R.T. verrà ridotta a seguito dello stralcio delle superfici di 76 unità e verrà applicato l'indice di utilizzazione fondiaria originario applicato sulle nuove superfici e precisato all'interno delle N.T.A. delle aree di completamento individuate ai sensi dell'art. 42, in cui viene anche inserita apposita normativa volta alla progettazione del verde.

L'area è già servita da tutte le opere di urbanizzazione.

Geologicamente è individuata in parte nella Classe 2a ed in parte in classe 3B2b. Si rimanda alla lettura dell'elaborato a firma del Dott. Geol. Francesco D'Elia.

Intento 15:



L'intento 15 è relativo allo stralcio del PECO n. 16 identificato ai sensi dell'art. 43 delle N.T.A. (Aree residenziali di nuovo impianto), ma che in parte è terreno di pertinenza di un edificio residenziale esistente ed in parte si vuole annessere all'attività artigianale esistente.

Verrà quindi convertito in parte come "Aree Residenziali esistenti" ai sensi dell'art. 41 delle N.T.A. ed in parte come "Aree artigianali industriali esistenti e di completamento" ai sensi dell'art. 46.

Il PECO n. 16 nasceva nella redazione del PRGC vigente come destinazione in parte residenziale ed in parte produttiva, la sua conversione in produttiva lo rende maggiormente coerente al contesto in cui è inserito.

La classe geologica è la 2B e acusticamente è già adeguato.

Si rimanda alla lettura dell'apposita tabella prodotta nel successivo capitolo "Quantificazione modifica agli standard urbanistici", in cui si sono analizzate nel dettaglio le modifiche eventualmente apportate ai P.E.C.O. o alle aree di completamento dotate di apposita scheda di intervento, oggetto della presente variante n. 1/2021.

Per il P.E.C.O. n. 16 il P.R.G.C. prevede apposita scheda inserita all'interno dell'Elaborato 1b "Schede d'area" allegato alle N.T.A.. Tale scheda verrà quindi stralciata. Si rimanda alla lettura dell'Elaborato B.1: Estratto Norme tecniche di attuazione – artt. 36 – 36bis – 37 – 39 – 41 – 42 – 43 – 44 – 45 – 46 – 47 – 48 – 49 – 50 e Allegato 1b Schede di Normativa".

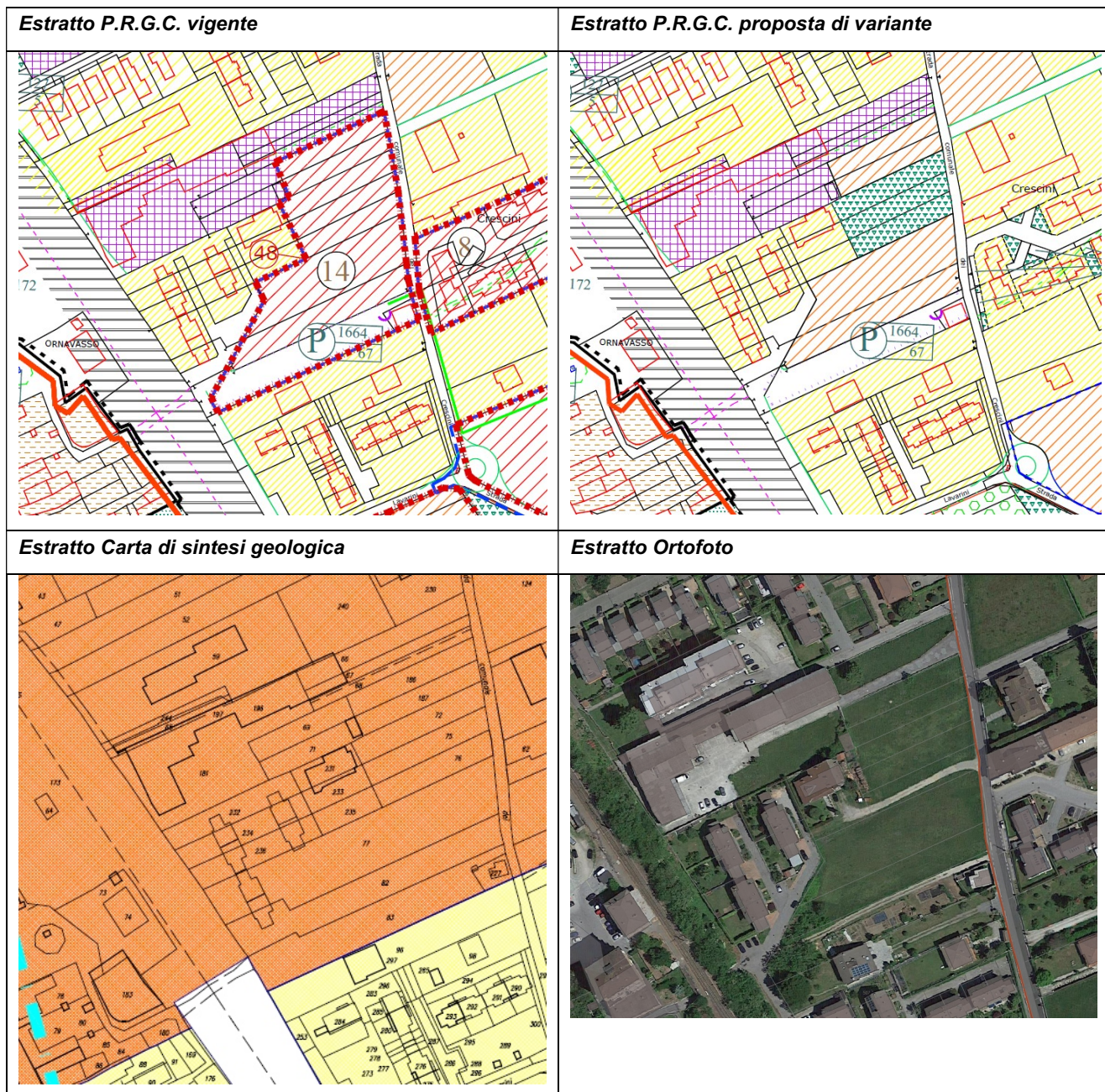
Intento 37:



L'intento n. 37, su iniziativa dell'A.C., prevede lo stralcio di un'area di completamento residenziale vigente (di Superficie pari a 1.270 mq) individuata ai sensi dell'art. 42 delle N.T.A. al fine di indicare un'area a destinazione sociale (SO) ai sensi dell'art. 36 delle N.T.A.. L'area è già servita da tutte le opere di urbanizzazione.

Geologicamente è individuata in Classe 3B2a. Si rimanda alla lettura della cheda geologica a firma del Dott. Geol. Francesco D'Elia.

Intento 48:



L'intento n. 48, derivante dall'osservazione di un privato effettuata in sede di pubblicazione del progetto preliminare della presente Variante Parziale n. 1/2021, chiede lo stralcio di parte di un'area di nuovo impianto identificata ai sensi dell'art. 43 delle N.T.A. come P.E.C.O. n. 14 e la sua conversione in area di interesse pubblico. Tali mappali erano stati infatti donati al Comune, con il vincolo di destinarli ad aree ad uso pubblico.

Si procede quindi a stralciare i tre lotti oggetto di donazione (per una superficie pari a 1750 mq) ed a convertirli in Aree a Verde Pubblico ai sensi dell'art. 36 e, infine, a convertire le porzioni restanti in area di completamento residenziale ai sensi dell'art. 42 delle N.T.A., oggetto di permesso di costruire semplice, eliminando la previsione di parcheggio dal perimetro del P.E.C.O. (per una

superficie di mq 1.664) mantenendone la destinazione vigente e svincolando la sua realizzazione alla stipula di una convenzione.

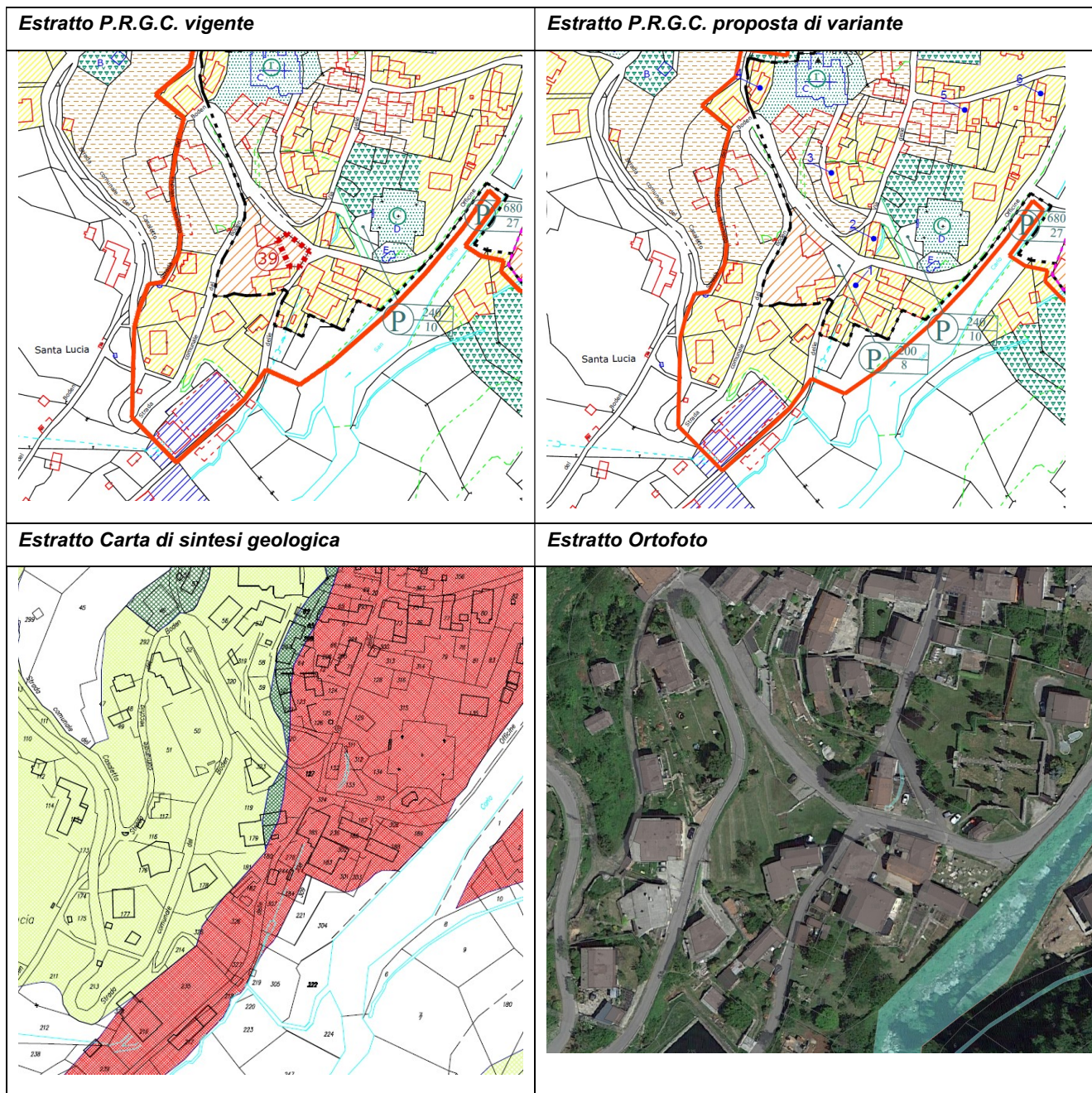
Per il P.E.C.O. n. 14 il P.R.G.C. prevede apposita scheda inserita all'interno dell'Elaborato 1b "Schede di normativa" allegato alle N.T.A.. Tale scheda verrà stralciata, si rimanda quindi alla lettura dell'"Elaborato B.1: Estratto Norme tecniche di attuazione – artt. 36 – 36bis – 37 – 39 – 41 – 42 – 43 – 44 – 45 – 46 – 47 – 48 – 49 – 50 e Allegato 1b Schede di Normativa".

Inoltre, ai fini della verifica delle modifiche apportate agli standard si rimanda alla lettura dell'apposita tabella prodotta nel successivo capitolo "Quantificazione modifica agli standard urbanistici", in cui si sono analizzate nel dettaglio le modifiche eventualmente apportate alle aree a standard dei P.E.C.O. o delle aree di completamento dotate di apposita scheda di intervento, oggetto della presente variante n. 1/2021.

La C.I.R.T. verrà ridotta per le parti stralciate mentre per le restanti porzioni confermate rimane invariata in quanto gli indici applicati al P.E.C.O. 14 sono uguali a quelli applicati alle aree di completamento individuate ai sensi dell'art. 41.

Le aree sono dotate di opere di urbanizzazione e sono in classe geologica 3b2b.

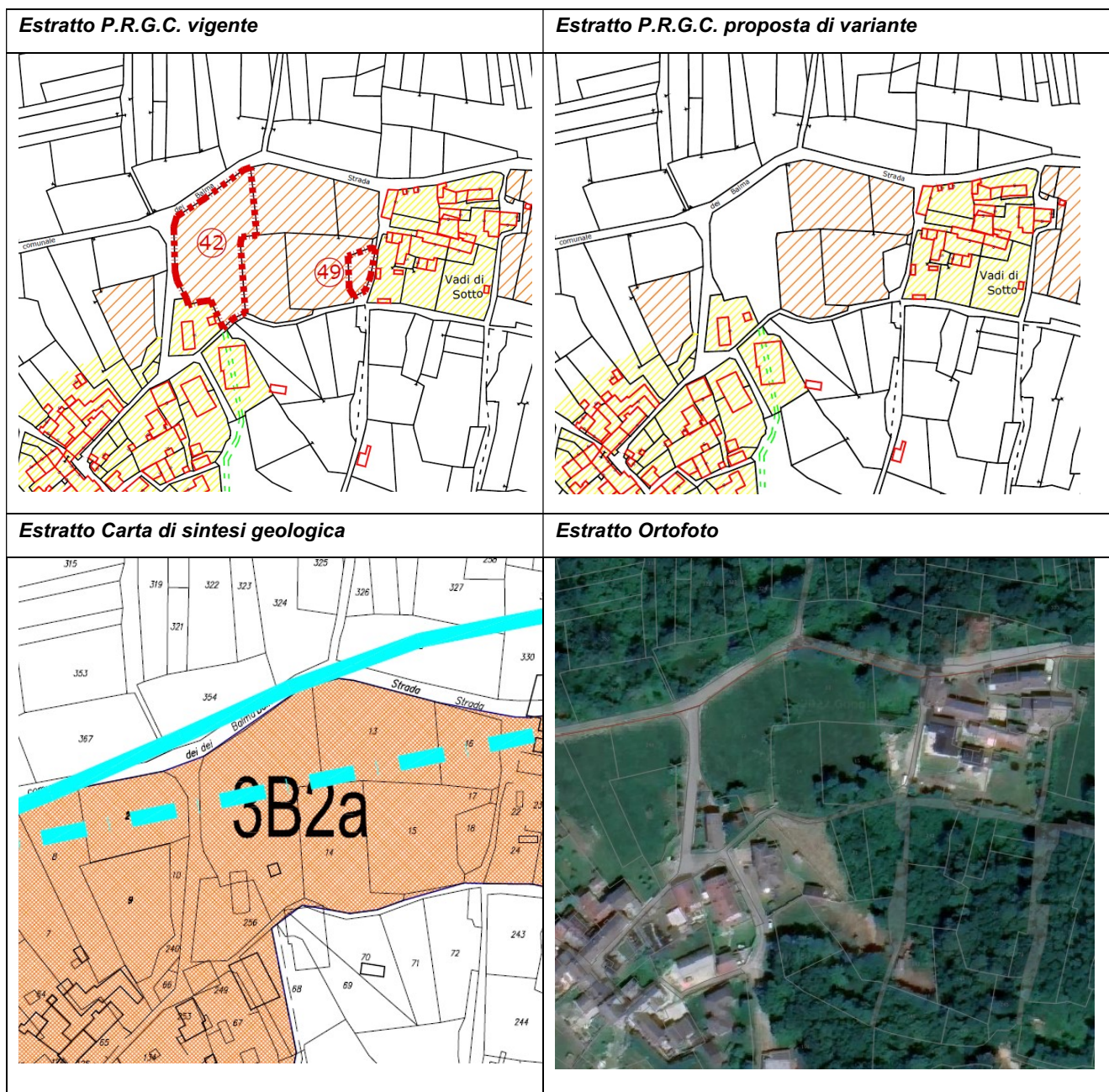
Intento 39:



L'intento n. 39, su iniziativa dell'A.C., prevede lo stralcio di una porzione di un'area di completamento residenziale vigente (per una Superficie pari a 200 mq) individuata ai sensi dell'art. 42 delle N.T.A. al fine di definire un'area destinazione parcheggio ai sensi dell'art. 36 delle N.T.A., a servizio della limitrofa Parrocchia.

L'area è già servita da tutte le opere di urbanizzazione. Geologicamente è individuata in Classe 3b2c. Si rimanda alla lettura della scheda geologica a firma del Dott. Geol. Francesco D'Elia.

Intenti 42 e 49:



Gli intenti n. 42 e 49, su iniziativa di due privati proprietari dei lotti interessati, prevede lo stralcio di una porzione di un'area di completamento residenziale vigente (per una Superficie pari 1990 mq per l'intento 42 e di 180 mq per l'intento 49) individuata ai sensi dell'art. 42 delle N.T.A. al fine di ritornare area agricola ai sensi dell'art. 50 delle N.T.A. di PRGC.

Geologicamente è individuata in Classe 3B2a.

2 - Nuovi intenti ad uso residenziale o modifica dei P.E.C.O. Vigenti

Intento 21:

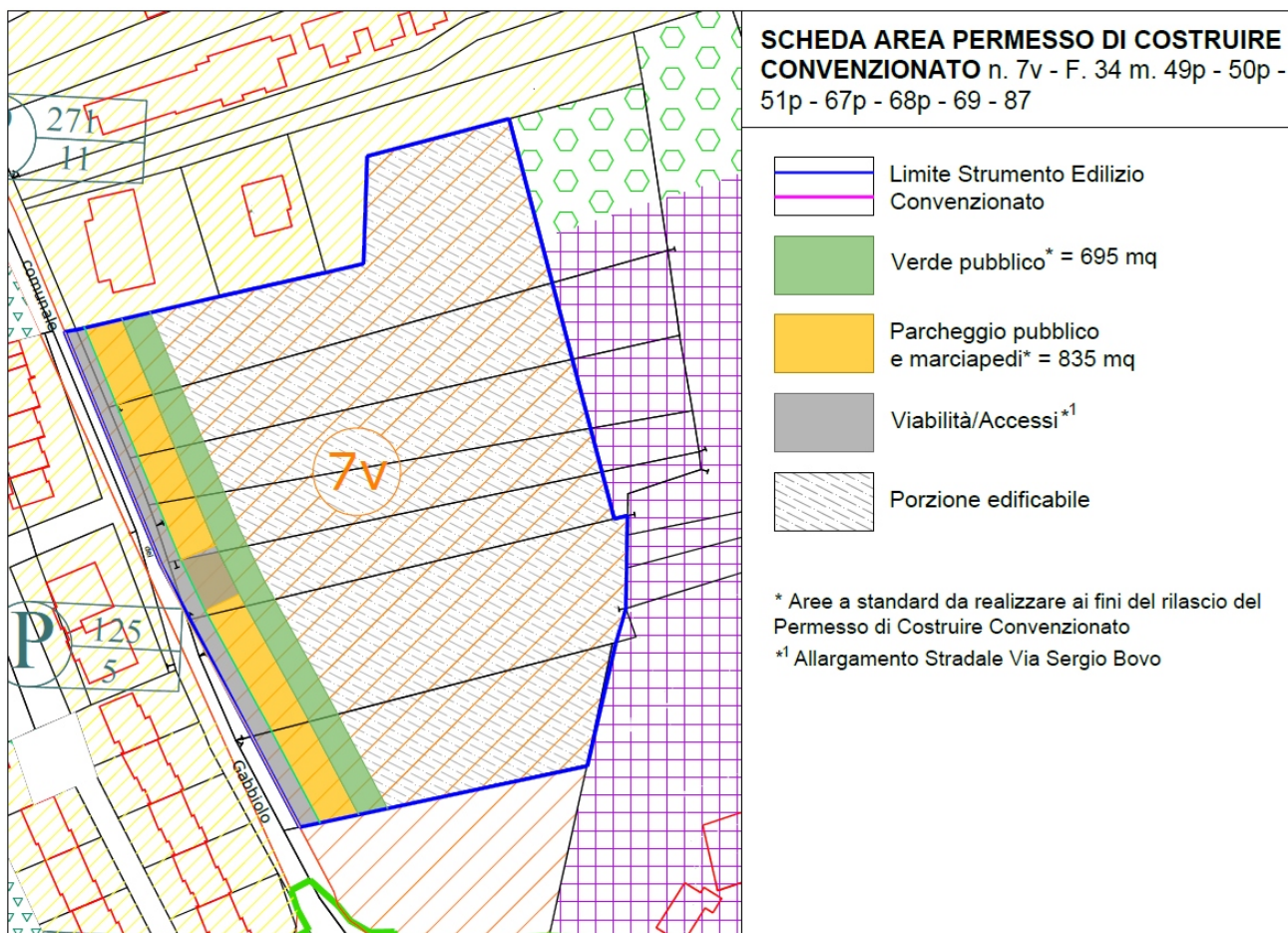


L'intento n. 21, su istanza di un privato, prevede lo stralcio di parte di un'area artigianale – industriale di nuovo impianto identificata ai sensi dell'art. 47 delle N.T.A. e la sua conversione in parte in area a verde privato vincolato ai sensi dell'art. 44 delle N.T.A. (per un totale di mq 5.623), in parte convertendola in area artigianale – industriale esistente (per mq 10.224, l'area è infatti pertinenza diretta di un capannone esistente) e, infine, convertendo una parte di essa in area di completamento residenziale ai sensi dell'art. 42 delle N.T.A. (per una superficie di mq 1.523), al

fine di annetterla al vicino PECO n. 10, che però verrà sottoposto a Permesso di Costruire Convenzionato ed inserito all'interno della aree residenziali di completamento individuate ai sensi dell'art. 42 delle N.T.A., essendo già accessibile dalla viabilità esistente.

Per il P.E.C.O. n. 10 il P.R.G.C. prevede apposita scheda inserita all'interno dell'Elaborato 1b "Schede di normativa" allegato alle N.T.A., che verrà stralciata (come esplicitato all'interno dell'Elaborato B.1: Estratto Norme tecniche di attuazione – artt. 36 – 36bis – 37 – 39 – 41 – 42 – 43 – 44 – 45 – 46 – 47 – 48 – 49 – 50 e Allegato 1b Schede di Normativa").

Si prevede apposita scheda d'area finalizzata a definire le aree a standard da realizzare in sede di rilascio del titolo edilizio, allegata all'art. 42 delle N.T.A..

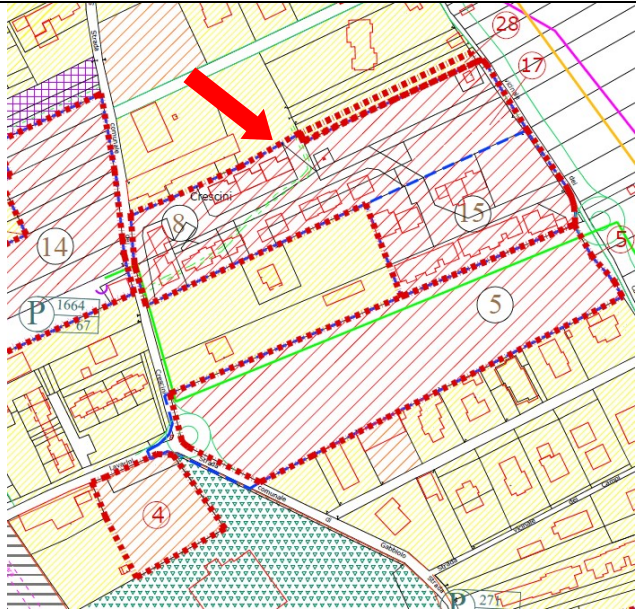
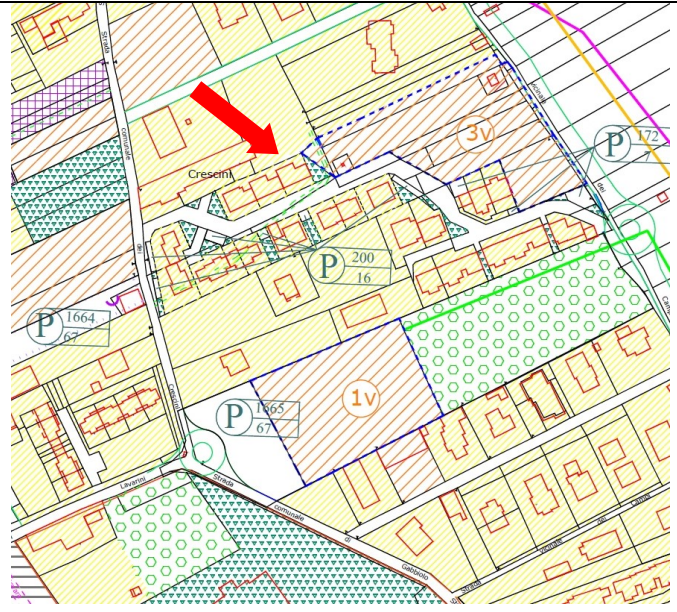




Si rimanda alla lettura dell'apposita tabella prodotta nel successivo capitolo "Quantificazione modifica agli standard urbanistici", in cui si sono analizzate nel dettaglio le modifiche apportate alle aree a standard dei P.E.C.O. o delle aree di completamento dotate di apposita scheda di intervento, oggetto della presente variante n. 1/2021.

La C.I.R.T. rimane invariata in quanto gli indici applicati al P.E.C.O. 10 sono uguali a quelli applicati alle aree di completamento individuate ai sensi dell'art. 42, in cui viene poi inserita apposita normativa volta alla progettazione del verde, al fine anche di creare un filtro visivo ed acustico con l'area artigianale. Come si vede dall'ortofoto si tratta di una zona a prato interclusa in aree edificate sature e nell'area artigianale adiacente. Le aree sono dotate di opere di

urbanizzazione e sono in classe geologica è la 3b2b. Si rimanda alla lettura della scheda geologica redatta dal Dott. Geol. Francesco D'Elia.

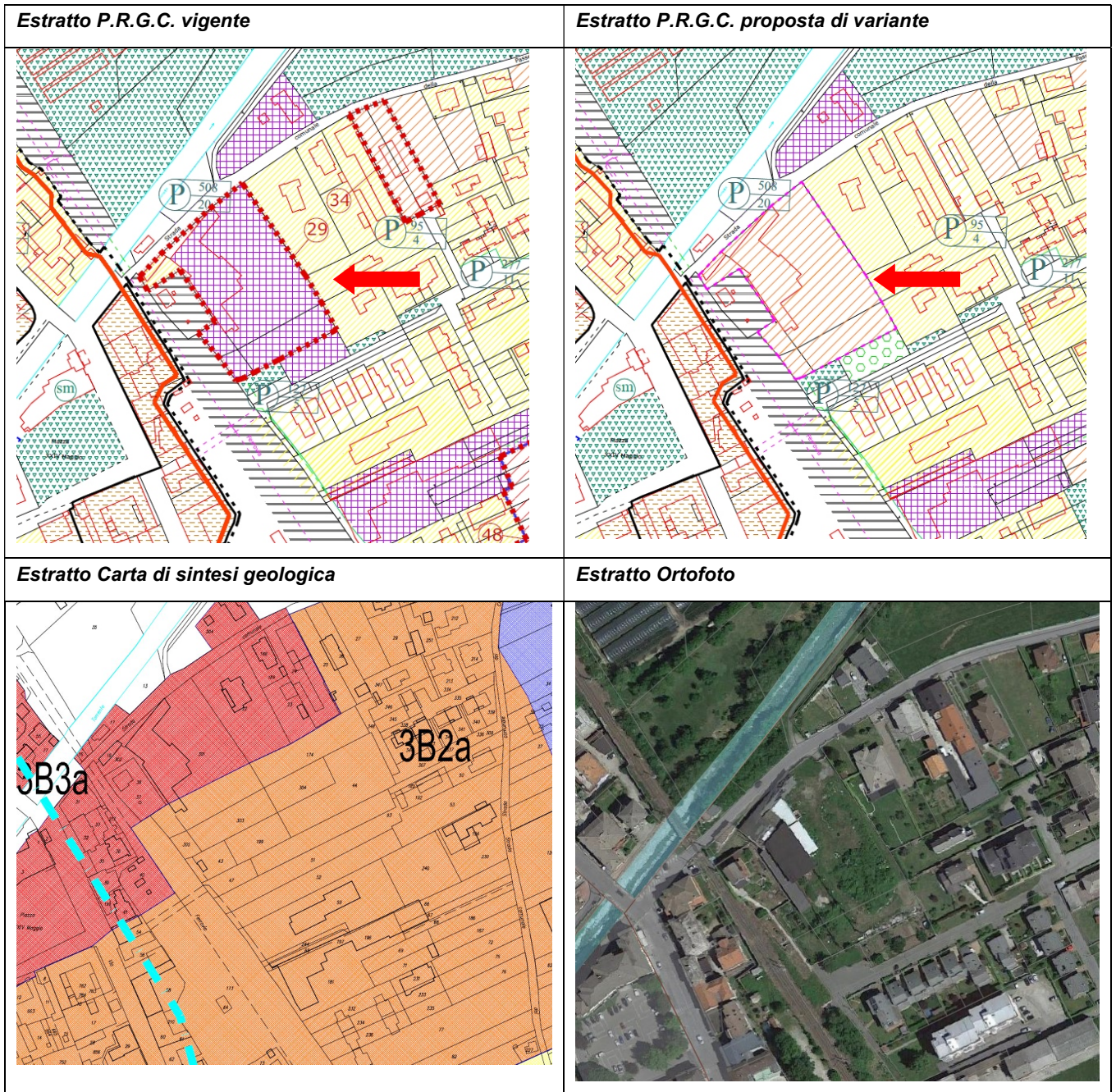
Intento 28:

<p>Estratto P.R.G.C. vigente</p> 	<p>Estratto P.R.G.C. proposta di variante</p> 
<p>Estratto Carta di sintesi geologica</p> 	<p>Estratto Ortofoto</p> 

L'intento n. 28, su istanza di un privato, prevede l'inserimento di un mappale all'interno dell'area di completamento derivante dalla parziale attuazione del PECO n. 8 (Aree residenziali di nuovo impianto ai dell'art. 43 delle N.T.A.). Si rimanda all'apposita scheda d'area ed alla descrizione dell'intento n.17, al capitolo successivo.

Si rimanda alla lettura della scheda geologica redatta dal Dott. Geol. Francesco D'Elia.

Intento 29:

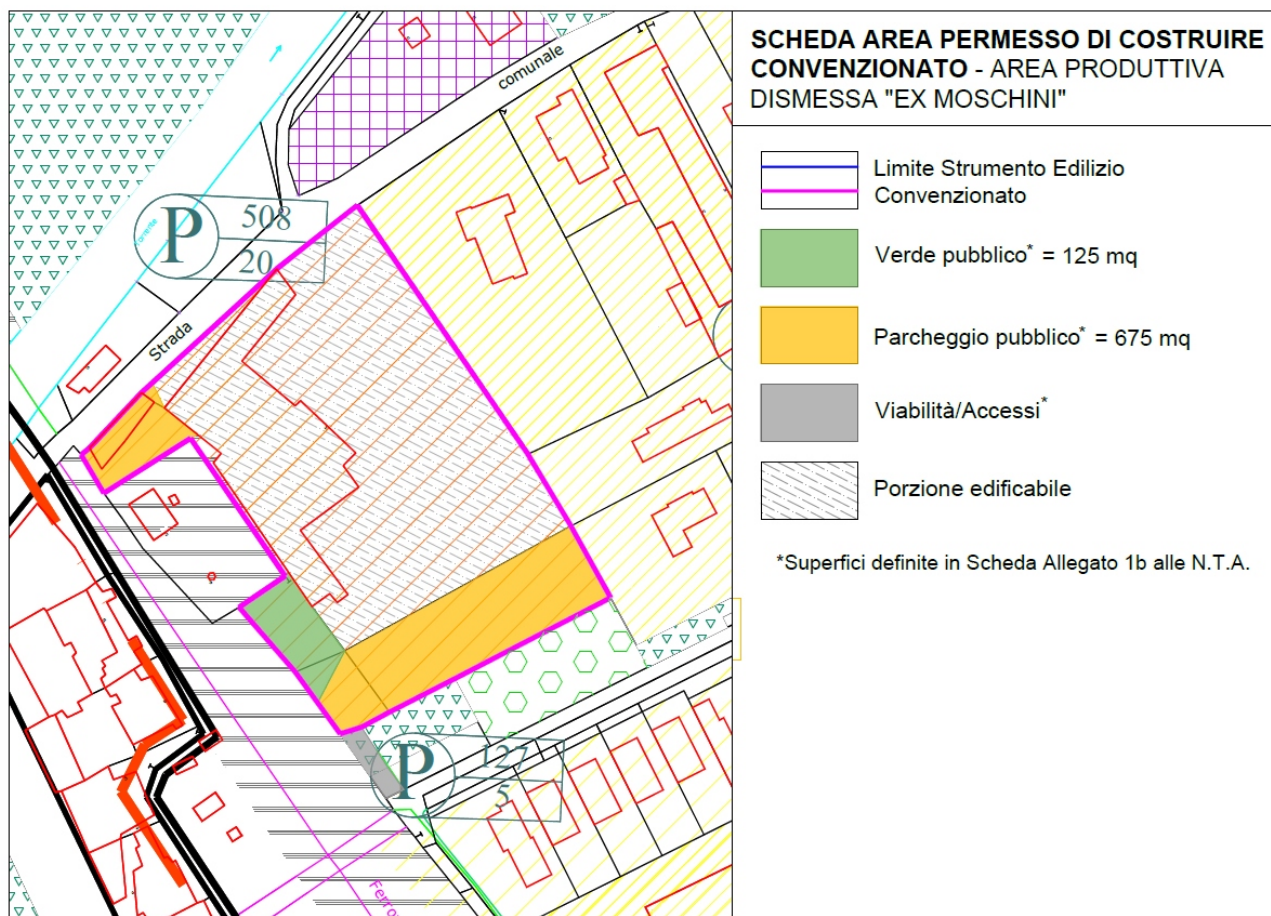


L'intento n. 29, su istanza di un privato, è relativo ad una struttura artigianale dismessa ubicata nei pressi del centro di Ornavasso.

Al fine di renderla coerente con l'intorno e recuperarla, la modifica prevede lo stralcio dell'area artigianale – industriale esistente individuata ai sensi dell'art. 46 delle N.T.A. e la sua conversione in area di completamento residenziale ai sensi dell'art. 42 delle N.T.A. (mq 5.969), individuandola come "Aree produttive dismesse oggetto di intervento di recupero", per le quali le N.T.A. vigenti prevedono appositi condizioni di intervento e parametri.

E' stata trasformata, inoltre, la porzione individuata ad area artigianale posta a sud dell'Area Ex Moschini, esterna ad essa ed attualmente utilizzata a orti e verde (mq 625), trasformandola in "Aree a Verde Privato Vincolato" Art. 44. La superficie totale di aree artigianali – industriali stralciate sarà di 6.594 mq.

Si allega apposita scheda normativa all'interno dell'elaborato 1b allegato alle N.T.A. e scheda d'area, in modo da individuare le superfici edificatorie e le aree a standard da reperire.



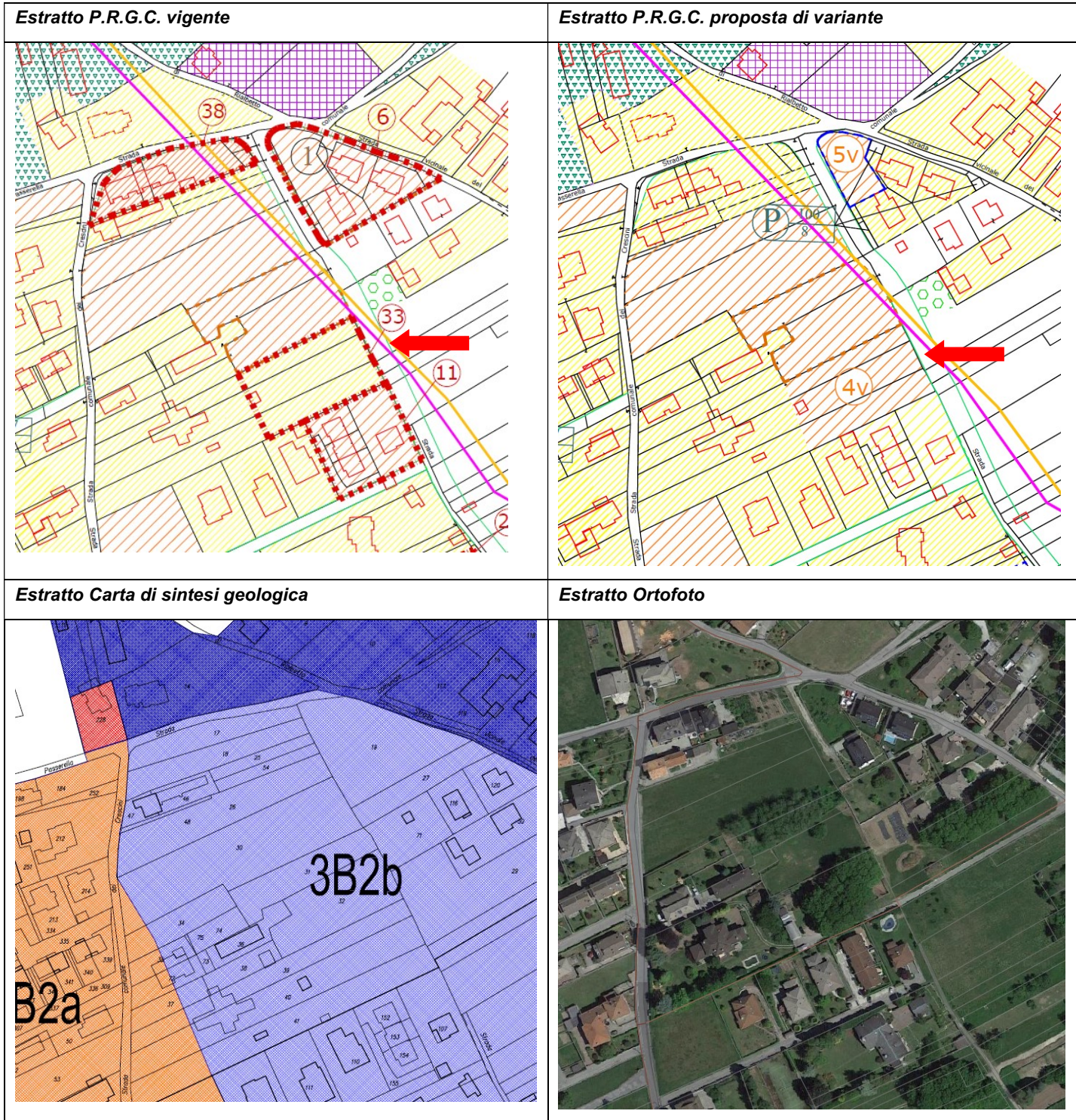
La classe geologica prevede la struttura in parte in 3b3a e in parte in classe 3b2a, si rimanda all'apposita scheda geologica redatta dal Dott. Geol. D'Elia.

Sempre all'interno dell'art. 42 viene inserita apposita normativa volta alla progettazione del verde ai fini del rilascio del titolo abilitativo.

Per quanto non precisato all'interno della Scheda d'area i parametri edilizi applicati saranno quelli vigenti delle aree di cui all'art. 42.

L'area è dotata di tutte le opere di urbanizzazione e sarà soggetta a Permesso di Costruire Convenzionato finalizzato alla realizzazione degli standard pubblici.

Intento 33:



L'intento n. 33, su istanza di un privato, prevede l'inserimento di un'area di completamento residenziale ai sensi dell'art. 42 delle N.T.A. (Area di completamento n. 4v di mq 2.430) di un lotto attualmente inserito all'interno delle Aree Residenziali esistenti di cui all'art. 41. La classe geologica inserisce la struttura in parte in 3b2b e l'area è già dotata di tutte le opere di urbanizzazione.

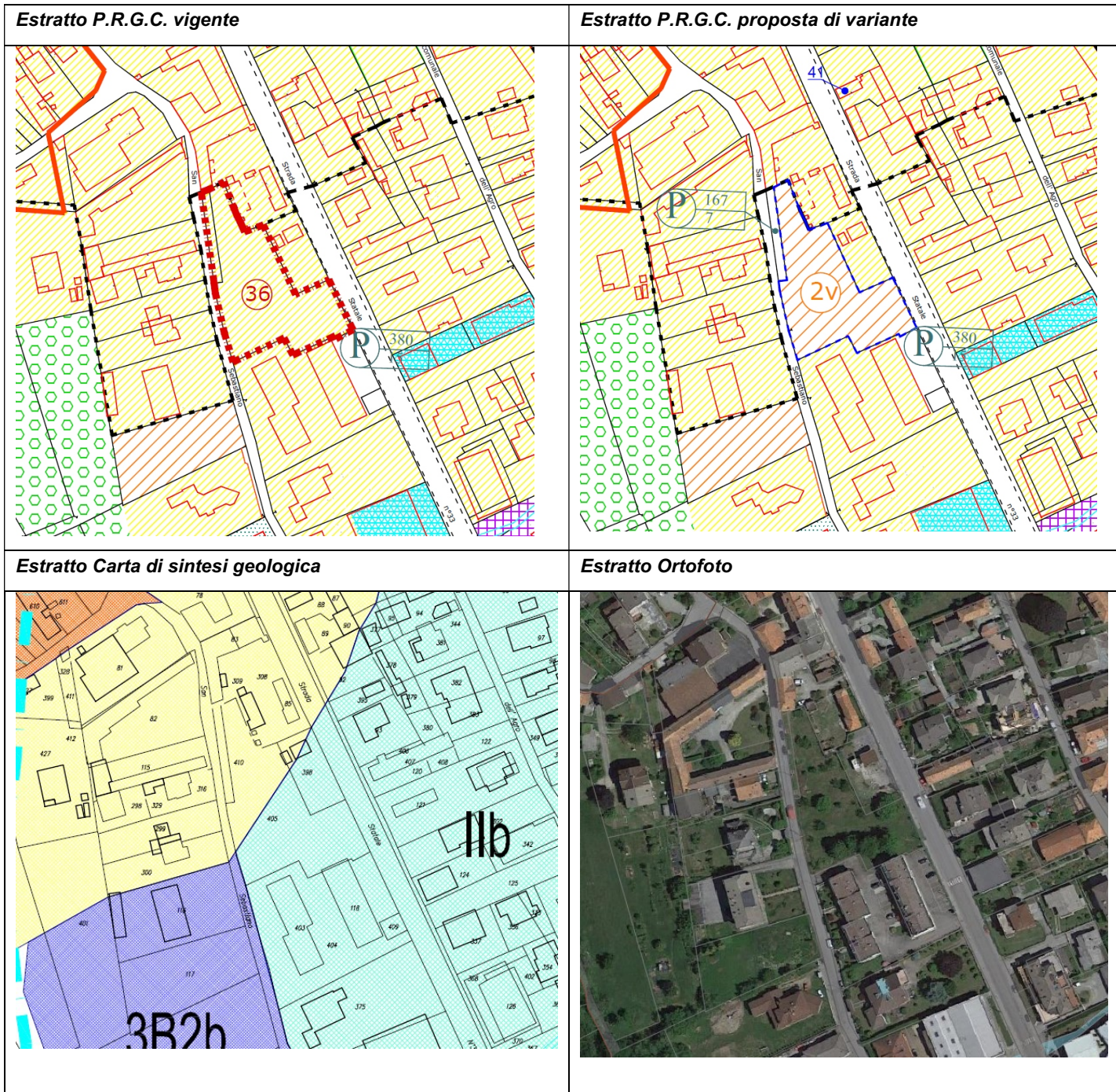
Sempre all'interno dell'art. 42 delle N.T.A. viene inserita apposita normativa volta alla progettazione del verde ai fini del rilascio del titolo abilitativo.

I parametri edilizi applicati saranno quelli vigenti delle aree di cui all'art. 41.

Nel 2012 tale area di completamento è stata stralciata per mero errore materiale dalla Variante Parziale n. 5 e viene ora ripristinata.

Si rimanda all'apposita scheda geologica redatta dal Dott. Geol. D'Elia.

Intento 36:

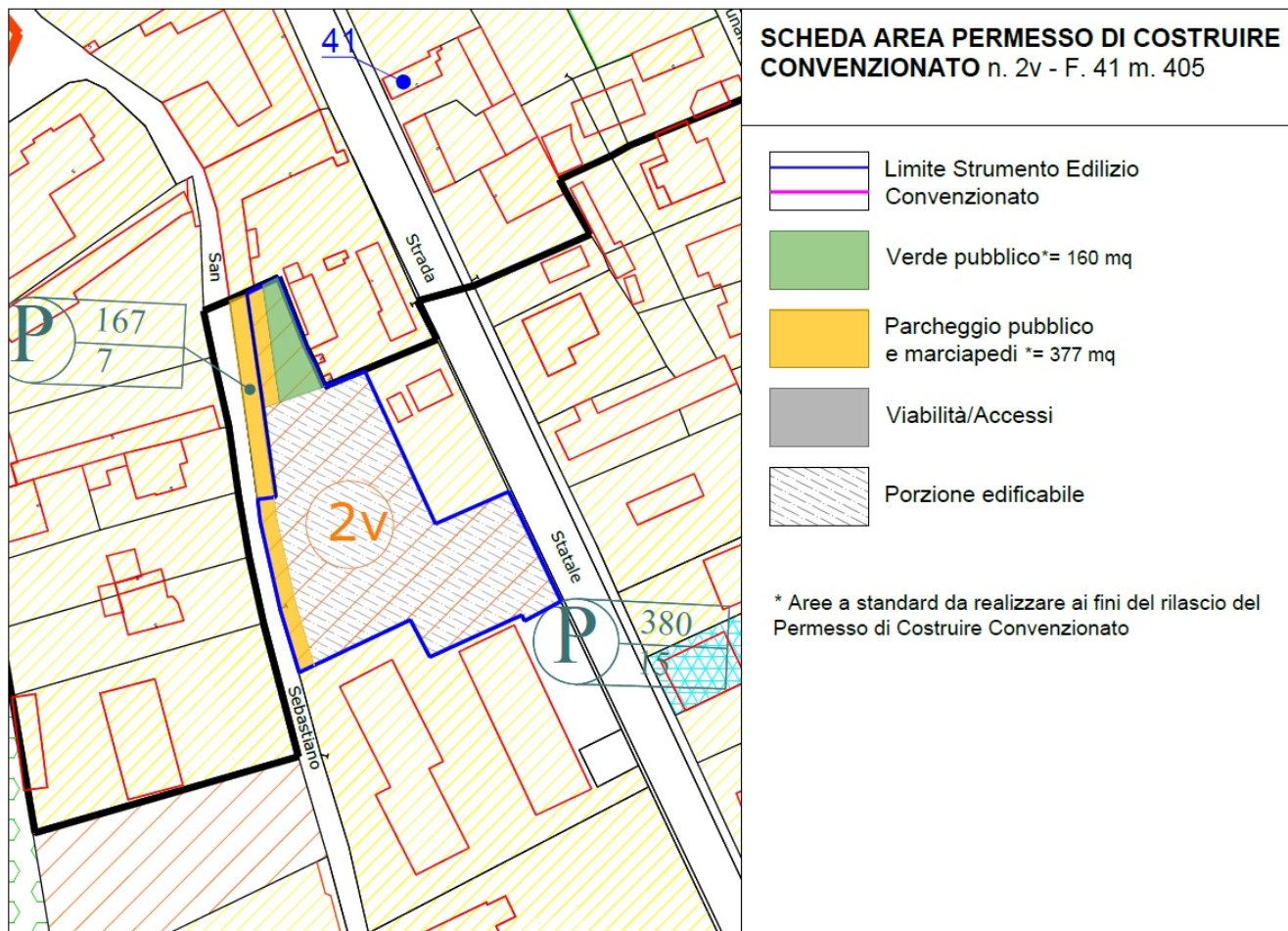


L'intento n. 36, su istanza di un privato, prevede l'inserimento di un'area di completamento residenziale ai sensi dell'art. 42 delle N.T.A. (Area di completamento n. 2v di mq 2.695) di un lotto attualmente inserito all'interno delle Aree Residenziali esistenti di cui all'art. 41.

Adiacente al mappale oggetto di istanza c'è un mappale di proprietà comunale inserito all'interno della Aree Residenziali esistenti ai sensi dell'art. 41, sul quale ci sono alcune panchine con aiuola. Vista la mancanza di parcheggi nell'area è quindi intenzione individuare il lotto comunale ad uso parcheggio ed annetterlo all'interno della scheda d'area dell'area di completamento residenziale

2v, annettendo la realizzazione del parcheggio pubblico alla realizzazione degli standard pubblici, inserendo un richiamo normativo specifico all'interno dell'art. 42.

L'area è dotata di tutte le opere di urbanizzazione e viene assoggettata a Permesso di Costruire Convenzionato finalizzato alla realizzazione e cessione di parcheggi pubblici e di un'area a verde pubblico. E' stata quindi redatta apposita scheda d'area allegata all'art. 42 delle N.T.A..



Il lotto è geologicamente individuato in parte in classe 2b e in parte in classe 2a, si rimanda all'apposita scheda geologica redatta dal Dott. Geol. D'Elia.

Sempre all'interno dell'art. 42 delle N.T.A. viene inserita apposita normativa volta alla progettazione del verde ai fini del rilascio del titolo abilitativo.

I parametri edilizi applicati saranno quelli vigenti delle aree di cui all'art. 42.

Intento 45:



L'intento n. 45, su istanza di un privato, prevede l'inserimento di un'area di completamento residenziale ai sensi dell'art. 42 delle N.T.A. (Area di Completamento n. 6v di mq 930) di un lotto attualmente inserito all'interno delle Aree Residenziali esistenti di cui all'art. 41.

La classe geologica è in parte la 2a e in parte la 3b2b e l'area è dotata di opere di urbanizzazione. Si rimanda all'apposita scheda geologica redatta dal Dott. Geol. D'Elia.

Sempre all'interno dell'art. 42 delle N.T.A. viene inserita apposita normativa volta alla progettazione del verde ai fini del rilascio del titolo abilitativo.

I parametri edilizi applicati saranno quelli vigenti delle aree di cui all'art. 42.

Modifiche alla CIRT

La CIRT viene lievemente ridotta a seguito degli stralci effettuati con la presente variante. Si riporta una tabella riassuntiva delle modifiche apportate, con individuazione di stralci e nuovi inserimenti e dei parametri vigenti (per le aree individuate dal PRGC e stralciate) o applicati contestualmente all'individuazione dei lotti di completamento.

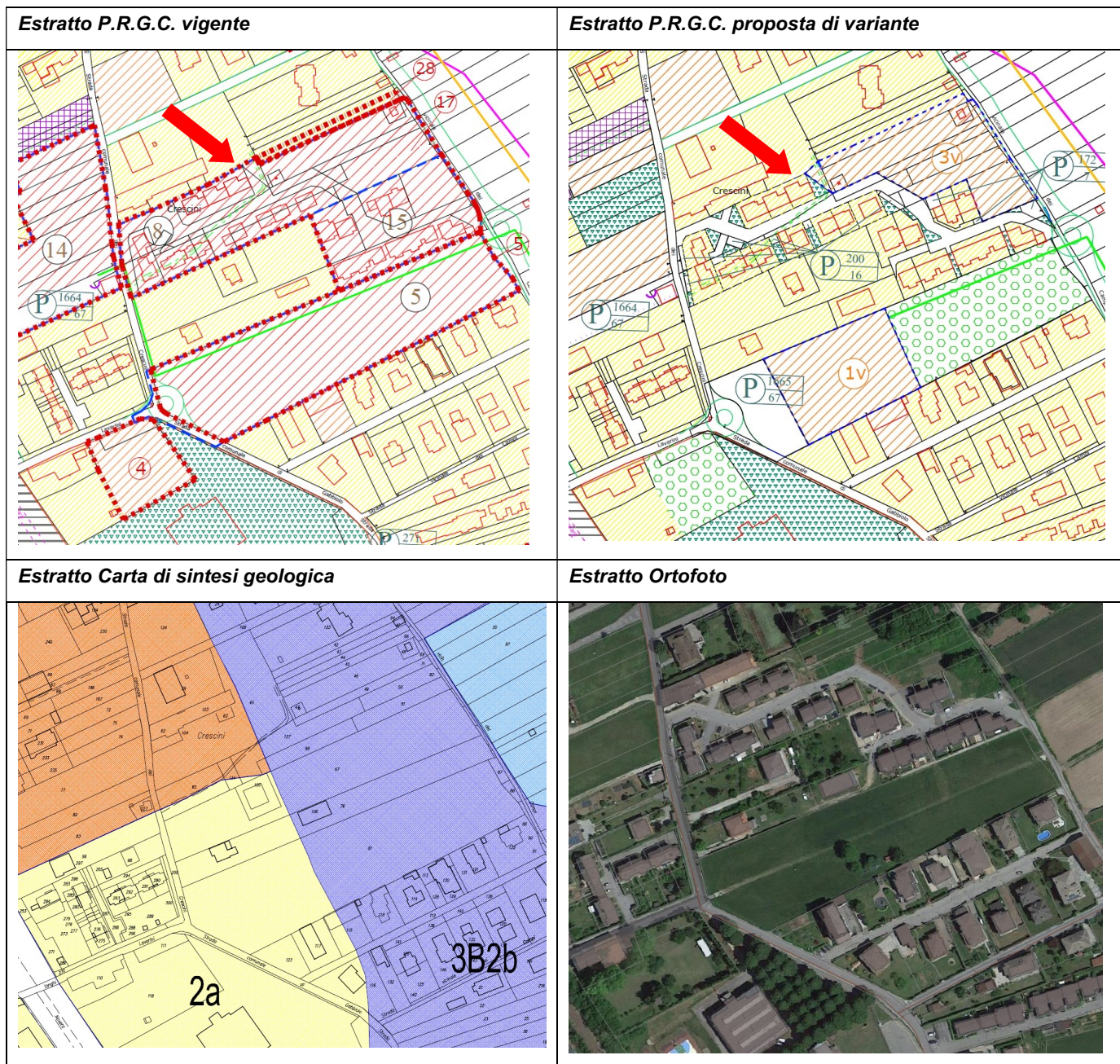
Per ogni intervento si riporta l'indicazione della zonizzazione del PRGC Vigente, della proposta di variante, la Superficie in mq, il totale delle superfici raggruppato tra stralci/nuovi inserimenti, il calcolo del volume potenziale applicando i parametri di PRGC, il calcolo della CIRT effettuato ipotizzando 75 mc di volume per ogni vano/unità, coerentemente al PRGC Vigente:

N.	P.R.G.C. VIGENTE	P.R.G.C. VARIANTE	Superficie mq S.t.	Superficie tot.	Ut	Volume/Sul	CIRT	CIRT TOT
21	Aree Produttive art. 46 n. 12	R.C. art. 42	1.523,00	14.368,00	0,83	1.269,12	17	141
28	Fascia di Rispetto Corsi d'Acqua art. 20 - AGRICOLO Inedificabile art. 31	PECO n. 8 art. 43 (R.C. art. 42)	495,00		0,65	304,16	4	
29	Aree Produttive Art. 46	R.C. art. 42 Area "Ex Moschini"	6.460,00		Scheda	1.356,00	54	
33	R.E. art. 41	R.C. art. 42	2.430,00		0,83	2.024,92	27	
45	R.E. art. 42	R.C. art. 43	930,00		0,83	774,97	10	
36	R.E. art. 42	R.C. art. 43	2.530,00		0,83	2.108,25	28	
1	R.C. art. 42	Aree verdi art. 36 Aree Parcheggio art. 36	-675,00		-14.549,00	0,83	-562,48	
37	R.C. art. 42	Area Sanitario art. 36	-1.270,00	0,83		-1058,29	-14	
39	R.C. art. 42	Aree parcheggio art. 36	-200,00	0,83		-166,66	-2	
5	PECO n.5 art. 43	Aree verdi art. 36 Aree Verde Priivato Vincolato art. 43	-7.934,00	Scheda		Scheda	-76	
42	R.C. art. 43	AGRICOLO art. 50	-1.990,00	0,83		-1657,27	-22	
15	PECO n.16 art. 43	Aree Produttive Art. 46 RE Art. 41	-5.800,00	Scheda		-1350,00	-18	
48	PECO n. 14 art. 43	R.C. art. 43 Aree verdi art. 36	-1.750,00	Scheda		Scheda	-15	
4	R.C. art. 42	Verde Privato Vincolato art. 43	-2.480,00	0,83		-2066,58	-28	
49	R.C. art. 43	AGRICOLO art. 50	-182,00	0,83		-151,57	-2	
								-44

L'incremento netto di vani/abitanti previsto è di n. 141 unità, gli stralci invece portano ad una diminuzione di 185 unità. Il risultato netto è dato da un **decremento della CIRT di 44 unità**.

3 - Aggiornamento del P.R.G.C. a seguito dell'attuazione delle aree residenziali di completamento o dei P.E.C.O. Vigenti

Intenti 17 (e 28):

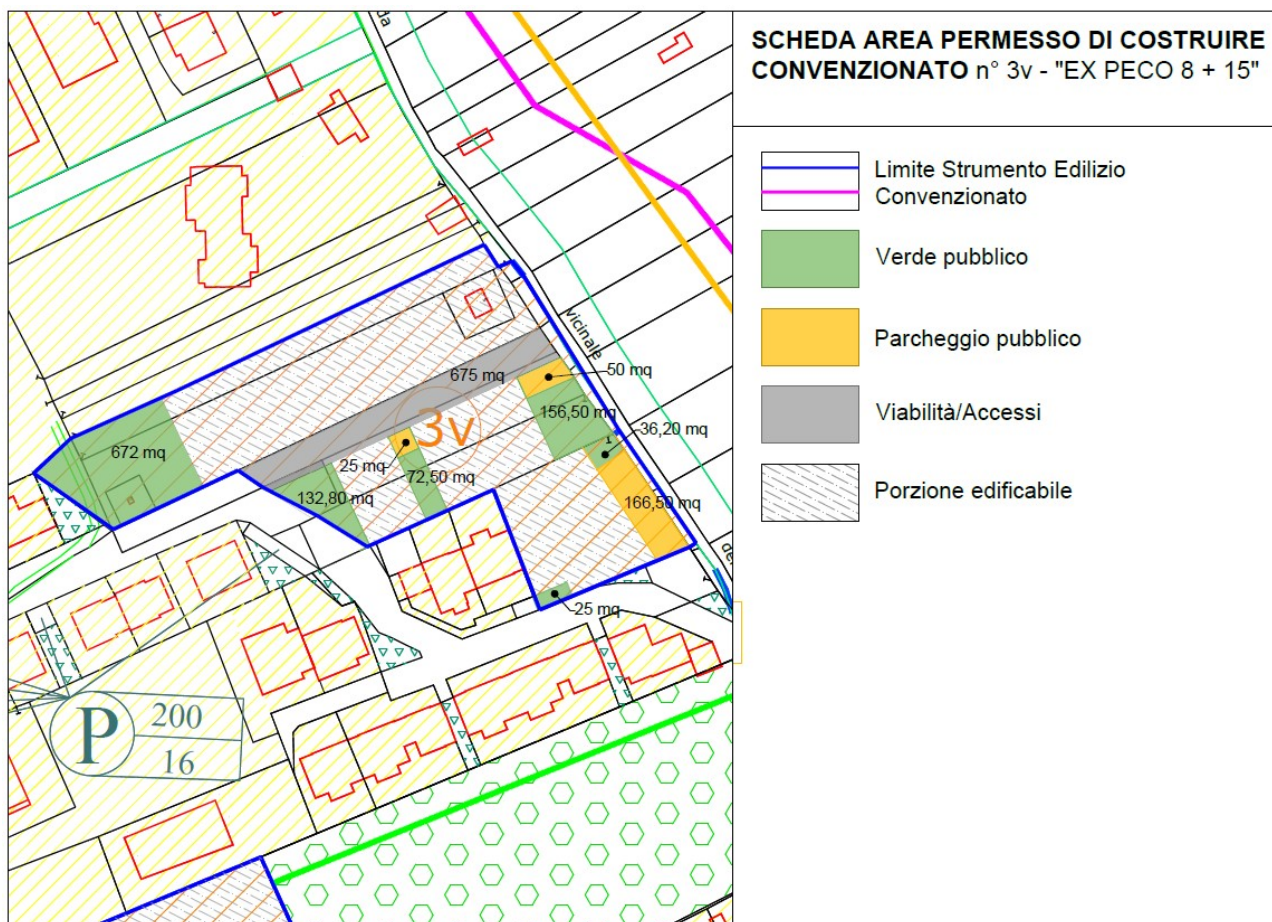


L'intento n. 17, su iniziativa dell'A.C., è relativo a due PECO (a convenzione scaduta) sui quali è rimasta potenzialità edificatoria legata ai lotti inseriti in convenzione ma mai realizzati.

Si tratta dei PECO n. 8 e 15, per i quali si prevede l'individuazione come "Aree Residenziali esistenti" ai sensi dell'art. 41 delle N.T.A. Vigenti per le porzioni attuate, oltre che l'individuazione delle aree a standard realizzate coerentemente alle convenzioni dei due P.E.C.O. e l'individuazione come Aree residenziali di completamento ai sensi dell'art. 42 della N.T.A. Vigenti, da sottoporre a Permesso di Costruire convenzionato, per le porzioni ancora da attuare.

L'intento 28 è sempre legato ai suddetti P.E.C.O. e prevede la corretta individuazione dei lotti, erroneamente stralciati. Tali lotti verranno quindi annessi all'area di completamento oggetto di Permesso di costruire Convenzionato ed individuata come n. 3v.

Per i P.E.C.O. n. 8 e n. 15 il P.R.G.C. prevede apposita scheda inserita all'interno dell'Elaborato 1b "Schede di normativa" allegato alle N.T.A.. Tali schede verranno stralciate (come esplicitato all'interno dell'Elaborato B.1: Estratto Norme tecniche di attuazione – artt. 36 – 36bis – 37 – 39 – 41 – 42 – 43 – 44 – 45 – 46 – 47 – 48 – 49 – 50 e Allegato 1b Schede di Normativa") e per le porzioni da edificare si prevede apposita scheda d'area finalizzata a definire le aree a standard rimaste incompiute e da realizzare in sede di rilascio del titolo edilizio.

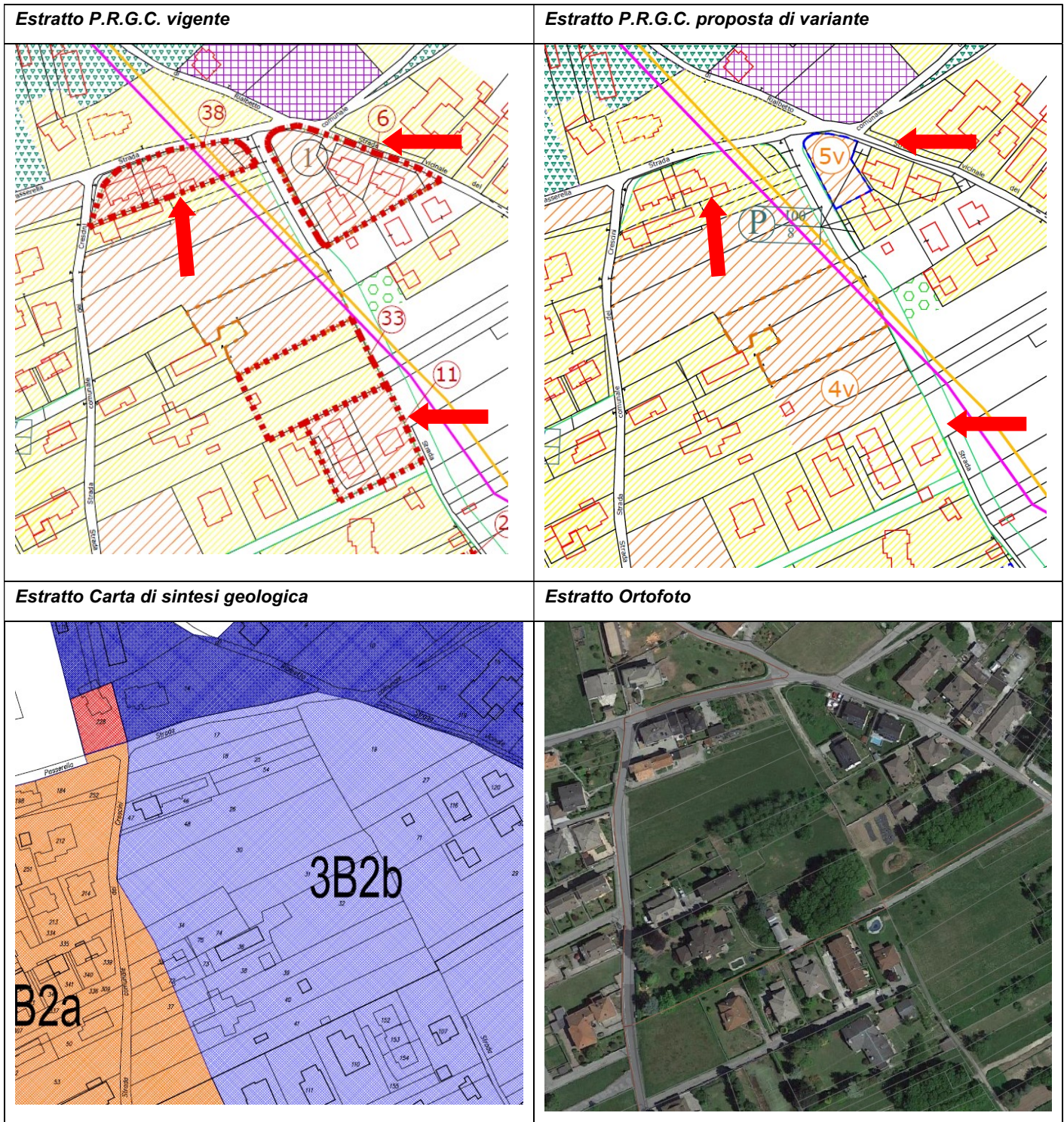


Si rimanda alla lettura dell'apposita tabella prodotta nel successivo capitolo "Quantificazione modifica agli standard urbanistici", in cui si sono analizzate nel dettaglio le modifiche eventualmente apportate alle superfici a standard dei P.E.C.O. o delle aree di completamento dotate di apposita scheda di intervento, oggetto della presente variante n. 1/2021.

La C.I.R.T. rimane invariata in quanto gli indici applicati ai P.E.C.O. 8 e 15 sono uguali a quelli applicati alle aree di completamento individuate ai sensi dell'art. 42.

Viene poi inserita apposita normativa volta alla progettazione del verde. Le aree sono dotate di opere di urbanizzazione e sono in classe geologica in parte 3b2a e in parte 3b2b. Si rimanda alla scheda geologica a firma del Dott. Geol. Francesco D'Elia.

Intenti 6, 11 e 38:



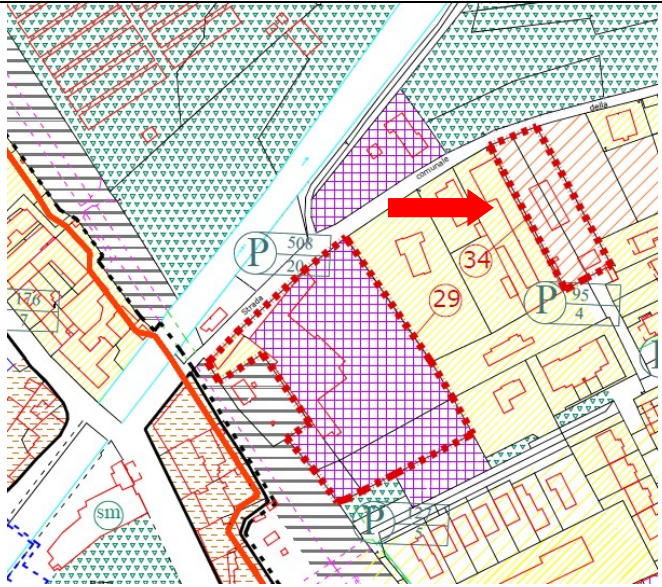
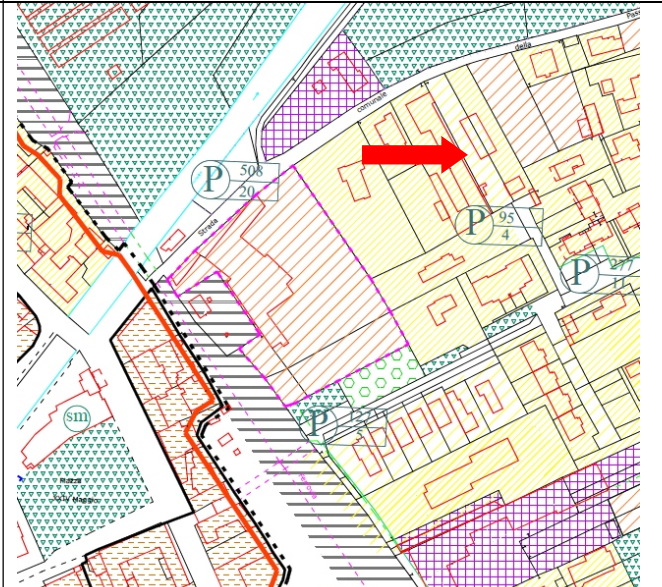
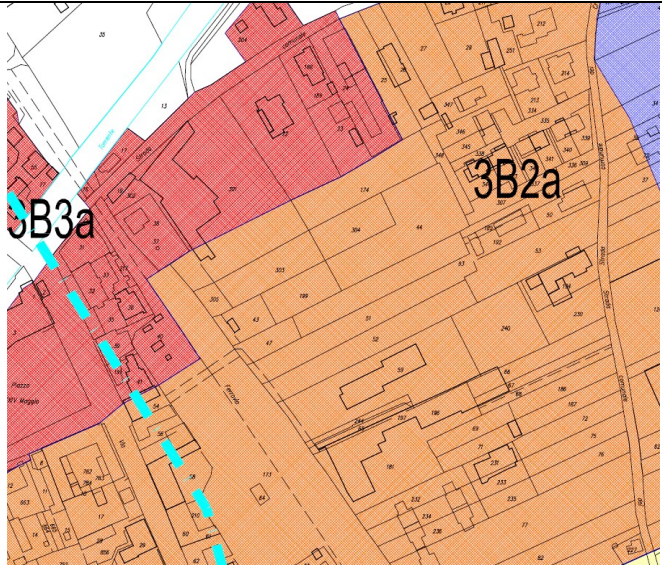

L'intento n. 6 è relativo ad un'area di completamento residenziale, oggetto di Permesso di Costruire convenzionato con unità minimo di intervento, individuata ai sensi dell'art. 42 delle N.T.A. sulla quale è rimasta potenzialità edificatoria. Si prevede l'individuazione come "Aree Residenziali esistenti" ai sensi dell'art. 41 delle N.T.A. Vigenti per le porzioni attuate, si individuano le aree a standard realizzate ai fini del rilascio del Permessi di Costruire (al netto di quelle monetizzate) e

l'individuazione come Aree residenziali di completamento ai sensi dell'art. 42 della N.T.A. Vigenti (individuata come n. 5v), da sottoporre a Permesso di Costruire convenzionato, per la porzione ancora da attuare.

Per l'area di Completamento 1 il P.R.G.C. prevede apposita scheda inserita all'interno dell'Elaborato 1b "Schede di normativa" allegato alle N.T.A.. Tale scheda specifica verrà stralciata e, al fine di assicurare la realizzazione delle aree a standard rimanenti previste dalla scheda, si inserisce un'apposita norma specifica, di rimando all'art. 39 delle N.T.A., in cui vengono definite le superfici a standard minime da realizzare, che coincidono con quelle rimanenti previste dalla scheda. Dalla quantità delle aree a standard, rispetto alle verifiche di coerenza con l'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i., verranno decurtate le superfici monetizzate in sede di rilascio dei Permessi di Costruire delle porzioni già attuate. Si rimanda alla lettura dell'apposita tabella prodotta nel successivo capitolo "Quantificazione modifica agli standard urbanistici", in cui si sono analizzate nel dettaglio le modifiche apportate alle superfici a standard dei P.E.C.O. o delle aree di completamento dotate di apposita scheda di intervento, oggetto della presente variante n. 1/2021. All'interno delle N.T.A. , all'art. 42, viene inoltre inserita apposita normativa volta alla progettazione del verde. Le aree sono dotate di opere di urbanizzazione e sono in classe geologica 3b1b e 3b2a, per le parti da attuare si rimanda alla scheda geologica redatta dal Dott. Geol. Francesco D'Elia.

Gli intenti n. 11 e 38 invece sono aree di completamento residenziale attuate, che vengono convertite in "Aree Residenziali esistenti" ai sensi dell'art. 41 delle N.T.A..

Intento 34:

<p>Estratto P.R.G.C. vigente</p> 	<p>Estratto P.R.G.C. proposta di variante</p> 
<p>Estratto Carta di sintesi geologica</p> 	<p>Estratto Ortofoto</p> 

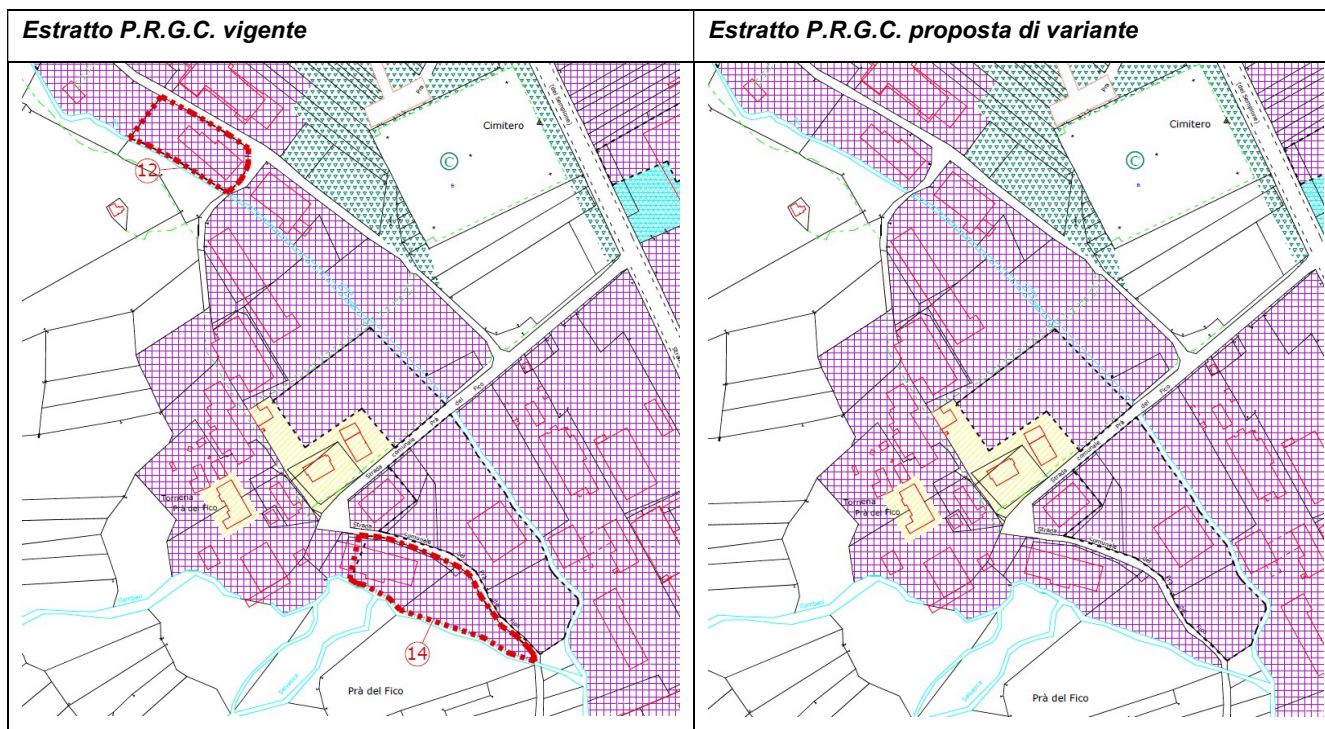
L'intento 34 è un'area di completamento residenziale a permesso singolo attuata, che verrà convertita in "Aree Residenziali esistenti" ai sensi dell'art. 41 delle N.T.A..

4 - Aggiornamento del P.R.G.C. a seguito dell'attuazione delle aree produttive

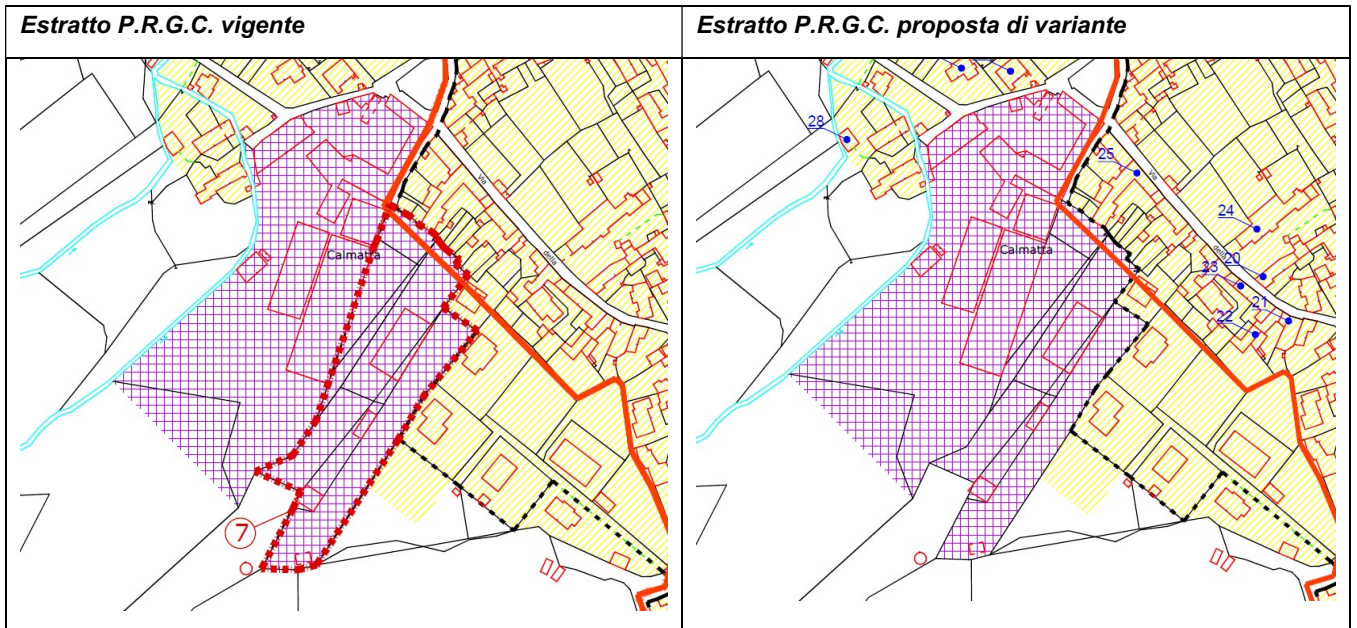
Si rimanda alla lettura della descrizione dell'**intento 21**, precedentemente riportata nel capitolo relativo ai nuovi intenti residenziali, che prevede anche la conversione di parte dell'area industriale – artigianale di nuovo impianto individuata ai sensi dell'art. 47 in "Aree artigianali – industriali esistenti e di completamento", in quanto è stato effettuato l'ampliamento del capannone legato all'attività artigianale sul lotto vicino e la porzione individuata è diventata di pertinenza all'attività.

Per quanto riguarda gli altri intenti (n. 7 - 12 - 14) l'articolo 46 "AREE ARTIGIANALI-INDUSTRIALI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO" prevede delle porzioni di completamento contornate da un apposito perimetro. A seguito della realizzazione degli interventi edificatori delle aree artigianali si provvede ad eliminare tale contorno al fine di individuare le porzioni come "esistenti", applicando i commi corretti delle NTA Vigenti.

Intenti 12 e 14:



Intento 7:

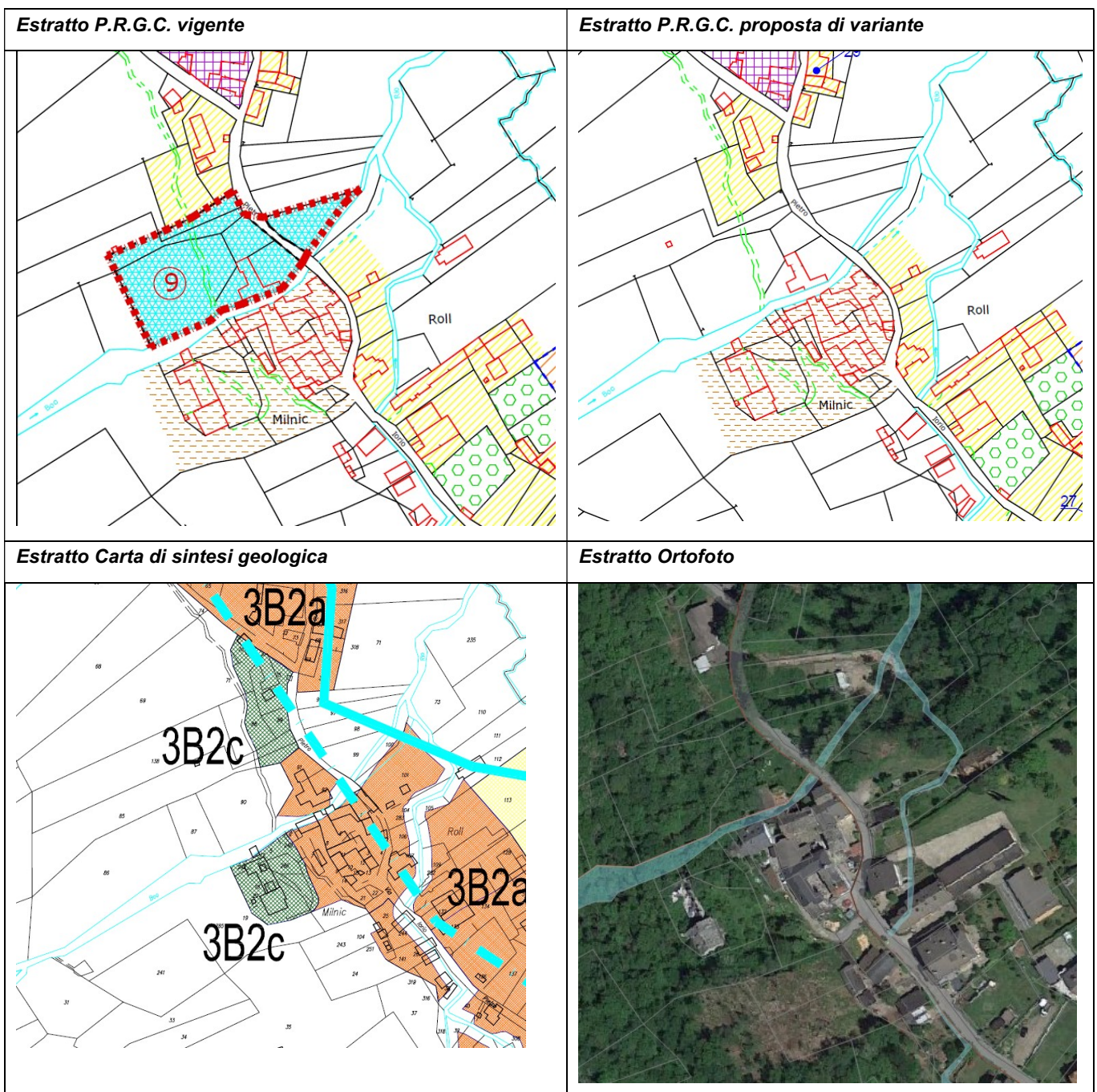


5 - Stralcio della previsione di alcune aree produttive/commerciali

Si rimanda alla lettura della descrizione dell'**intento 21**, precedentemente riportata nel capitolo relativo ai nuovi intenti residenziali, che prevede anche la conversione di parte dell'area industriale – artigianale di nuovo impianto individuata ai sensi dell'art. 47 in "Aree artigianali – industriali esistenti e di completamento" in "Aree a Verde privato Vincolato" ai sensi dell'art. 44.

Si rimanda anche alla lettura dell'**intento 29**, precedentemente riportata nel capitolo relativo ai nuovi intenti residenziali, che prevede la conversione dell'area artigianale dismessa in residenziale al fine di recuperare l'area prossima al centro storico.

Intento 9:



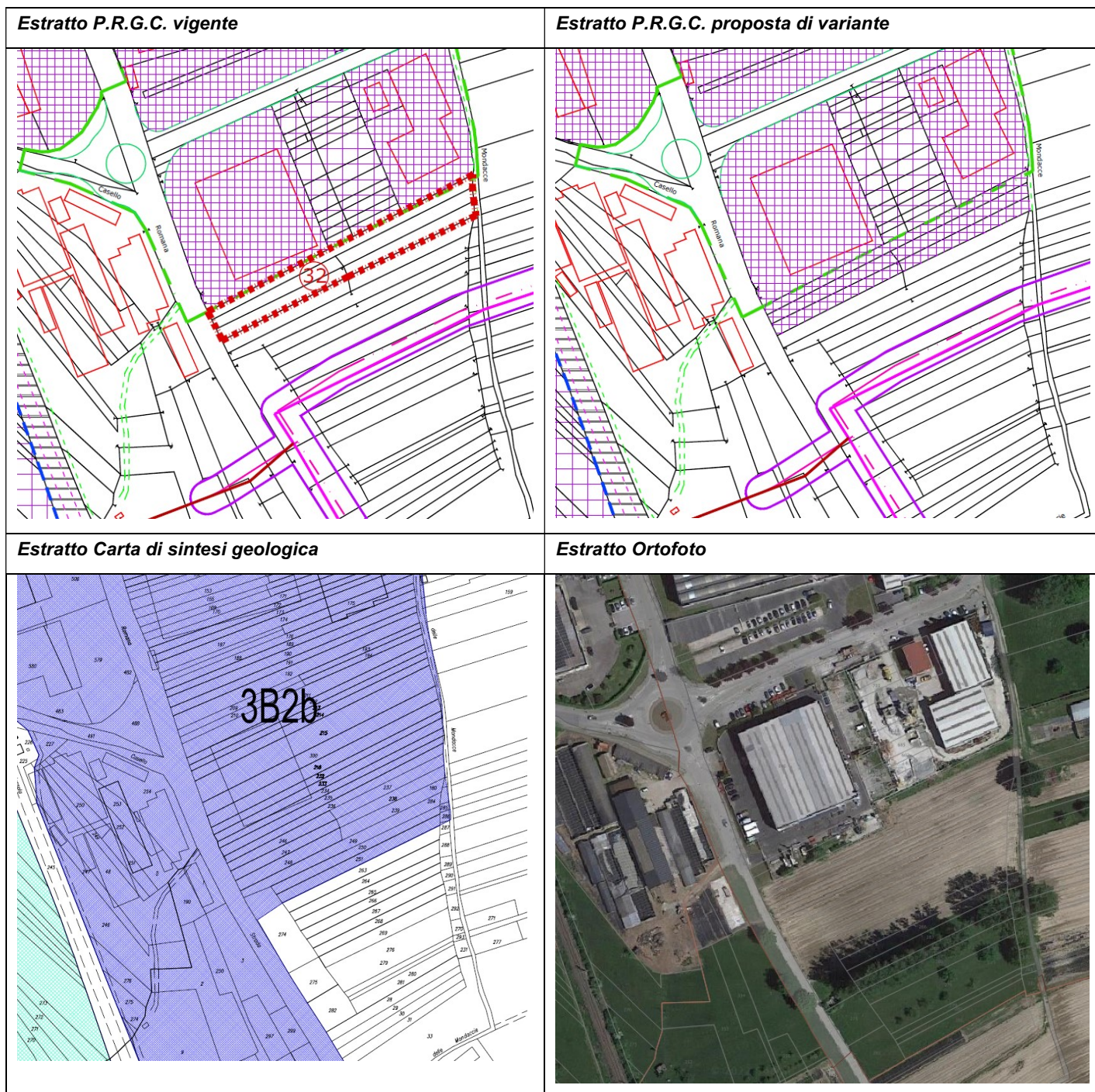
L'intento 9 prevede lo stralcio di un lotto individuato come "area per insediamenti commerciali" ai sensi dell'art. 48 della N.T.A. e la sua conversione in agricolo ai sensi dell'art. 50 della N.T.A..

Si tratta di un vecchio mulino, in stato di abbandono, per il quale si prevedeva il recupero e l'eventuale realizzazione di un ristorante. La struttura non è però adeguata e sono presenti alcune problematiche idrauliche legate alla vicinanza del Rio.

6 - Nuove aree produttive o loro ampliamento

Si rimanda ai contenuti dell'intervento 15, precedentemente illustrato nel capitolo relativo allo stralcio delle aree residenziali.

Intento 32:



L'intento 32, su istanza del privato proprietario dell'area artigianale adiacente, prevede l'annessione a tale area di alcuni terreni attualmente individuati come agricoli (per una superficie di 2.324,00 mq) e la sua conversione in area artigianale, ai sensi dell'art. 47 in "Aree artigianali –

industriali esistenti e di completamento”, al fine di prevedere un piccolo ampliamento delle aree pertinentziali.

Quantificazione della modifica alle aree a destinazione produttiva e commerciale.

Al fine di quantificare le modifiche apportate alle superfici produttive e commerciali si riporta una tabella riassuntiva con il totale tra somme e riduzioni derivanti dalle modifiche proposte con Variante 1/2021.

N.	Richiedente	Oggetto	Tavola	P.R.G.C. VIGENTE	P.R.G.C. VARIANTE	Superficie mq	TOT.	
21	PRIVATO	Convertire parte dell'area artigianale in area residenziale di completamento e convertire parte del PECO in R.C.	2A	PECO art. 43 n. 10 Aree Produttive art. 46 n. 12	Verde privato vincolato art. 44	-5.623,00	-12.217,00	PRODUTTIVE
29	PRIVATO	Stralcio area produttiva e conversione in residenziale	2A	Aree Produttive Art. 46	R.C. art. 42	-6.594,00		
15	U.T.	Ridurre PECO ed inserire parte aree residenziali esistenti e parte Aree artigianali esistenti	2A	PECO n. 16 art. 43	Aree Produttive Art. 46	5.140,00	7.465,00	
33	PRIVATO	Ampliamento area artigianale di nuovo impianto	2A	AGRICOLO art. 51	Aree Produttive Art. 47	2.325,00		
9	U.T.	Eliminare lotto di completamento commerciale, trasformare in Area Agricola	2A	Commerciale art. 48	AGRICOLO art. 50	-3.467,00	-3.467,00	COMMERCIALI
							-8.219,00	

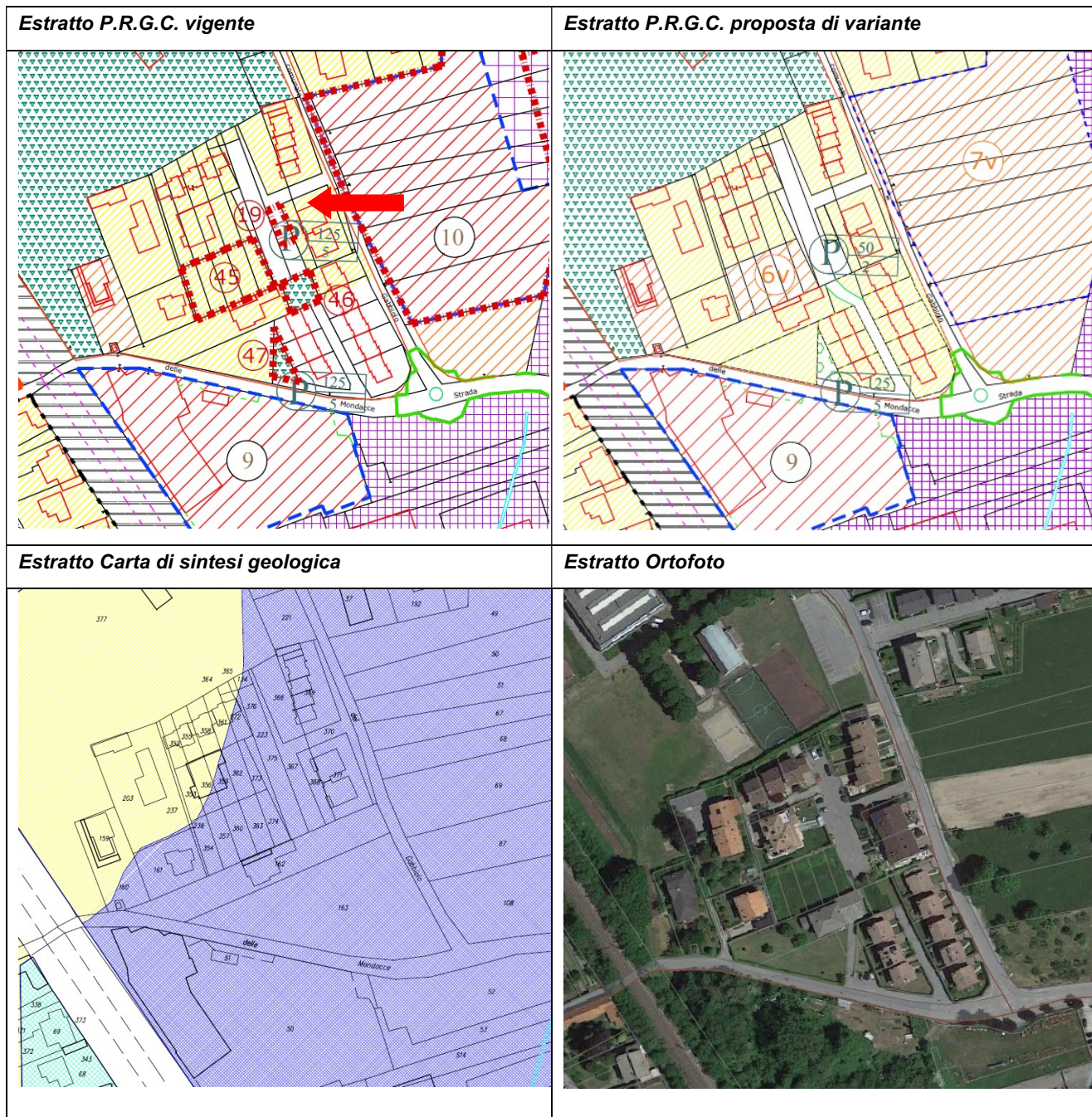
La variante prevede una riduzione di superfici destinate ad aree direzionali, commerciali e turistico ricettive pari a 3.467 mq e una riduzione di superfici per attività produttive pari a 4.752 mq.

La variante prevede una **riduzione di 8.219,00 mq** di superficie destinata a tali attività.

7 - Modifiche agli standard urbanistici

Come riportato nel capitolo precedente relativo allo stralcio/riduzione delle aree residenziali esistenti, gli **intenti 1, 5, 36, 37 e 39** prevedono l'inserimento di nuove aree a standard pubblico. Per i dettagli si rimanda al capitolo precedente ed alla illustrazione dei singoli intenti.

Intento 19:



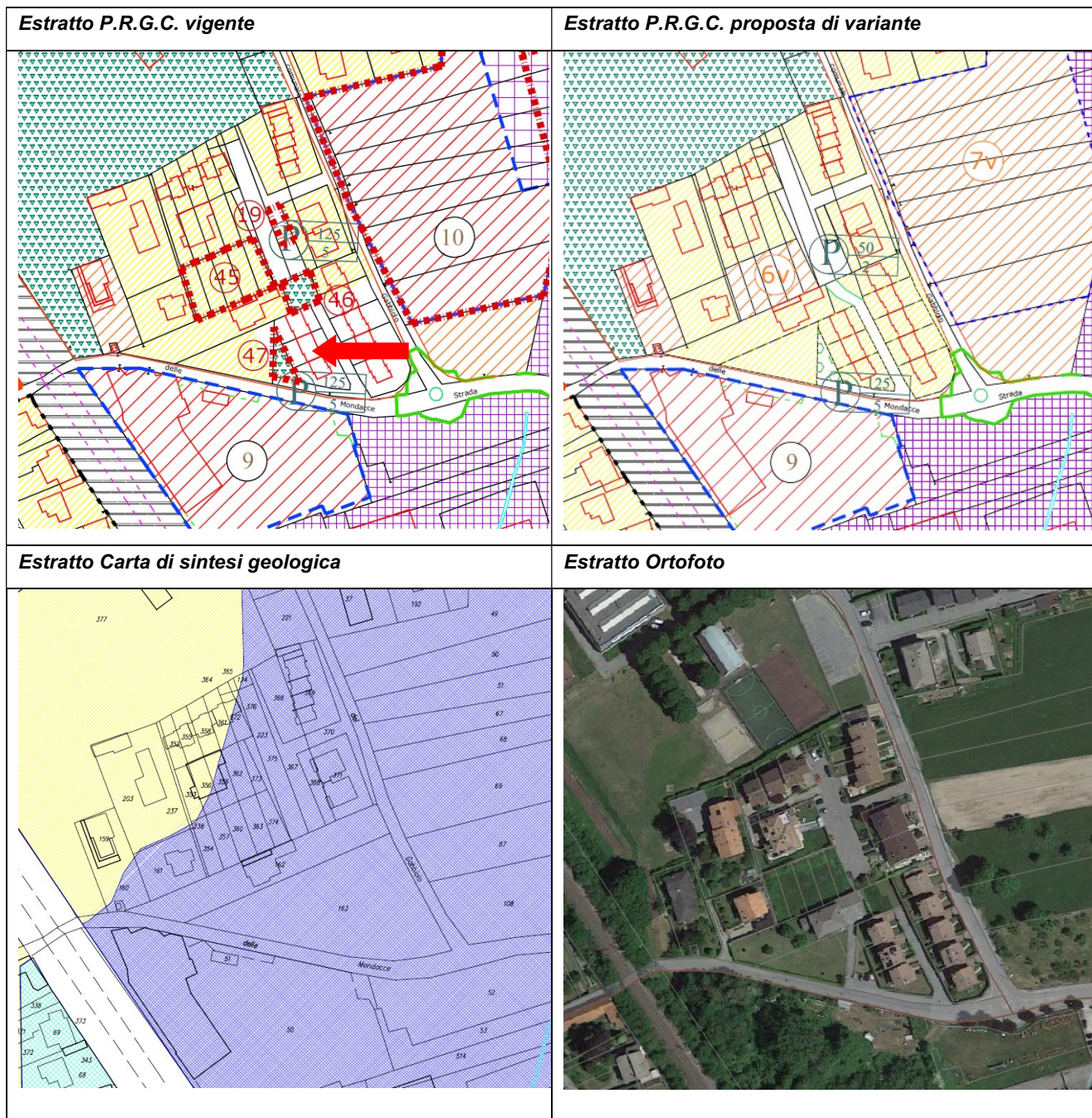
L'intento 19, su istanza di un privato, prevede lo stralcio di un piccolo lotto dall'area a parcheggio, trasformandolo in "Aree residenziali esistenti" ai sensi dell'art. 41. Di fatto il lotto è già in parte porzione di giardino ed è stato erroneamente indicato come standard ai sensi dell'art. 36 delle N.T.A.

Intento 46:



L'intento 46, su richiesta dell'A.C. prevede lo stralcio di un un'area a verde pubblico e gioco di cui all'art. 36 delle N.T.A., inserendo una porzione di "viabilità pubblica" per raccordare le due strade comunali esistenti. Le aree residuali derivanti dalla previsione di viabilità sono individuate quali "Aree Residenziali Esistenti - RE" ai sensi dell'art. 41 delle N.T.A..

Intento 47:



L'intento 47, prevede lo stralcio di un'area a verde pubblico ai sensi dell'art. 36, che versa però in stato di abbandono, e viene prevista la conversione a Verde Privato ai sensi dell'art. 44 delle N.T.A.

Quantificazione modifica agli standard urbanistici.

Coerentemente a quanto riportato nei capitoli precedenti in merito alle modifiche apportate ai P.E.C.O. ed all'area di Completamento n. 1, oggetto di specifica scheda d'area, di riporta la seguente tabella, con una sintesi delle quantità di standard previste all'interno delle schede P.E.C.O. (per le quali si prevede lo stralcio) e le quantità previste nella Variante Parziale n. 1/2021, precisate all'interno delle N.T.A. o delle schede d'area specifiche allegate all'art. 41 delle N.T.A. in variante.

n. PECO	Aree a Standard da schede Elab. 1b		Aree a Standard Variante Parziale n. 1/2021 Oggetto di PdCC		Differenza
PECO N. 5	Verde pubblico	737,00	Verde pubblico	750,00	13,00
	Parcheggio	2187,00	Parcheggio	1665,00	-522,00
PECO N. 8	Verde pubblico	210,00	Verde pubblico	210,00	0,00
	Parcheggio	1062,00	Parcheggio	1062,00	0,00
PECO N. 10	Verde pubblico	1275,00	Verde pubblico	695,00	-580,00
	Parcheggio	255,00	Parcheggio	835,00	580,00
PECO N. 14	Verde pubblico	750,00	Verde pubblico	1750,00	1000,00
	Parcheggio	1600,00	Parcheggio	1664,00	64,00
PECO N. 15	Verde pubblico	687,50	Verde pubblico	687,50	0,00
	Parcheggio	137,50	Parcheggio	137,50	0,00
PECO N. 16	Verde pubblico	225,00	Verde pubblico	0,00	-225,00
	Parcheggio	1545,00	Parcheggio	0,00	-1545,00
Area di Completament o n. 1	Verde pubblico	325,00	Verde pubblico	184,00	-141,00
	Parcheggio	65,00	Parcheggio	65,00	0,00
			Superfici Monetizzate	-141,00	

Con riferimento alla suddetta tabella, a completamento di quanto illustrato nei capitoli precedenti in merito alle modifiche apportate ai PECO con variante parziale n. 1/2021, si precisa quanto segue:

- Il PECO n. 5 verrà ridotto e convertito nell'area di completamento n. 1v, la variante n. 1/2021 prevede un leggero ampliamento delle aree a verde e la riduzione delle aree a parcheggio previste. L'area a parcheggio verrà svincolata dalla realizzazione dell'area di completamento, ma confermata. Le nuove superfici sono contenute all'interno della scheda d'area allegata all'art. 42 "Aree di completamento residenziale";
- Il PECO n. 8 è stato in buona parte attuato, la variante prevede la conversione in area di completamento residenziale n. 3v delle porzioni non ancora attuate, con individuazione delle superfici a standard mancanti da attuare in coerenza con quanto definito in sede di convenzione;

- Il PECO n. 10 verrà convertito nell'area di completamento n. 7v, la variante n. 1/2021 vede una leggera redistribuzione delle aree a standard, riducendo il verde pubblico a favore del parcheggio pubblico, La superficie totale rimarrà però invariata.
- Il PECO n. 14 verrà ridotto e convertito in aree di completamento a concessione singola ai sensi dell'art. 42 delle N.T.A., rispetto alla dotazione generale di aree a standard ci sarà un incremento legato alla individuazione di una nuova area a verde pubblico, oltre che un leggero incremento del parcheggio inizialmente individuato a carico del PECO, ma che rimane vigente confermandone la previsione urbanistica.
- Il PECO n. 16 verrà stralciato in toto e, congiuntamente ad esso, verranno stralciate le aree a standard in previsione, con una riduzione della quantità a standard complessiva di 1770 mq.
- L'area di Completamento n. 1 viene confermata per le porzioni non ancora attuate, confermando anche le rispettive superfici a standard. In sede di rilascio delle precedenti autorizzazioni una parte delle aree da destinare a verde è stata monetizzata, per un totale di 141 mq, che sono quindi da detrarre dalla dotazione globale di aree.

Il PECO n. 9 rimane confermato e vigente.

Rispetto alle altre modifiche apportate dalla variante n. 1/2021 si richiamano, inoltre, gli altri interventi precedentemente illustrati:

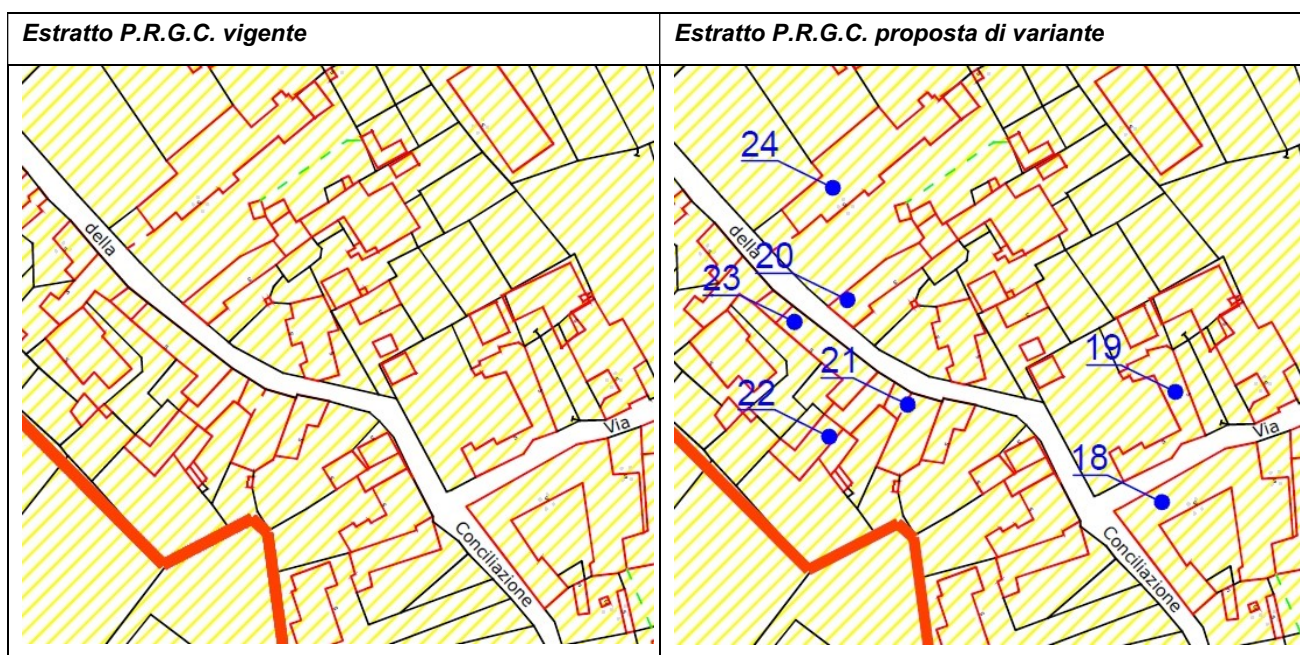
1. Intento 1: stralcio di porzione di area di completamento ed individuazione aree a standard
2. Intento 36: inserimento di una porzione da destinare a parcheggio pubblico
3. Intento 37: stralcio area di completamento ed individuazione area SA
4. Intento 39: stralcio di porzione di area edificabile ed inserimento parcheggio pubblico
5. Intento 46: stralcio di porzione a verde per realizzazione tratto di viabilità
6. Intento 47: Stralcio di porzione a verde
7. Intento 19: Stralcio di porzione a parcheggio

Al fine di quantificare le modifiche apportate agli standard urbanistici si riporta una tabella riassuntiva con il totale tra somme e riduzioni derivanti dalle modifiche proposte con Variante 1/2021.

N.	Richiedente	Oggetto	Tavola	P.R.G.C. VIGENTE	P.R.G.C. VARIANTE	Superficie mq	TOT.
1	U.T.	Eliminare Area Edificabile ed inserire area a usi pubblici (verde + parcheggio)	2A	R.C. art. 42	R.C. art. 42 Aree verdi art. 36 = 550 mq Aree Parcheggio art. 36 = 125 mq	675,00	1.702,00
5	U.T.	Eliminare PECO n. 5 ed inserire area a usi pubblici (verde)	2A	PECO n. 5 art. 43 Verde Pubblico = 2187 mq Parcheggio pubblico = 737 mq	Aree verdi art. 36 = 750 mq Aree Parcheggio art. 36 = 1665 mq	-509,00	
29	Privato	Eliminare Aree Produttive Art. 46 ed inserire "Aree produttive dismesse oggetto di intervento di recupero"	2A	R.C. art. 42	Aree verdi art. 36 = 125 mq Aree Parcheggio art. 36 = 675 mq	800,00	
37	U.T.	Eliminare Area Edificabile ed inserire area a usi pubblici (sanitario SA)	2A	R.C. art. 42	Aree Sanitarie art. 36	1.270,00	
36	U.T.	Eliminare Area Edificabile ESISTENTE ED INSERIRE PARCHEGGIO	2A	R.E. art. 41	Aree verdi art. 36 = 160 mq Aree Parcheggio art. 36 = 377 mq	537,00	
39	U.T.	Eliminare Area Edificabile ed inserire area a usi pubblici (Parcheggio)	2A	R.C. art. 42	Aree parcheggio art. 36	200,00	
46	Privato	Stralcio area a Verde pubblico	2A	Aree verdi art. 36	Verde Privato Vincolato art. 43	-206,00	
47	Privato	Stralcio area a Verde pubblico per acquisizione	2A	Aree verdi art. 37	Verde Privato Vincolato art. 44	-140,00	
6	U.T.	Attuazione parte di Area di Completamento con unità minima di intervento	2A	R.C. art. 42	R.C. art. 42 R.E. art. 41 Monetizzazione Aree a Standard	-141,00	
48	U.T.	Stralcio PECO 14 ed individuazione di area verde - lasciato al Comune	2A	PECO n. 14 art. 43: Verde pubblico = 750 mq Parcheggio Pubblico = 1660 mq	R.C. art. 42 Verde pubblico art. 36 = 1750 mq Parcheggio pubblico = 1664	1.064,00	
15	U.T.	Stralcio PECO 16 ed individuazione di area produttiva ed area residenziale esistente	2A	PECO n. 16 art. 43 Verde pubblico = 225 mq Parcheggio Pubblico = 1545 mq	R.C. art. 42 Aree produttive art. 46	-1.770,00	
19	Privato	Modifica area a parcheggio per acquisizione	2A	Aree parcheggio art. 36	R.E. art. 41	-78,00	

Con la Variante Parziale n. 1/2021 si prevede quindi un **incremento totale di 1.702,00 mq** di superfici a standard.

8 - Individuazione di alcuni edifici all'interno delle aree residenziali sature da sottoporre a particolari attenzioni in caso di intervento.



Come anticipato nel capitolo introduttivo, con la presente variante, a seguito di un approfondito sopralluogo da parte dell'amministrazione e dell'ufficio tecnico, si è provveduto ad individuare gli edifici esistenti sul territorio caratterizzati dalla presenza di elementi tipici dell'architettura tradizionale.

Si tratta di edifici isolati o agglomerati di edifici che non presentano le caratteristiche unitarie per essere individuati ed inseriti all'interno dei nuclei di antica formazione, ma che contribuiscono a costituire l'ampio patrimonio architettonico tradizionale che caratterizza l'immagine del territorio.

La presenza di una normativa specifica per gli edifici ricadenti nei N.A.F., che stabilisce precise disposizioni di intervento, ha permesso di mantenere e valorizzare i centri e l'architettura tradizionale, l'intenzione dell'A.C. è quindi quella di procedere alla individuazione degli edifici meritevoli di tutela e definire particolari condizioni di intervento. La normativa per gli edifici inseriti all'interno delle aree residenziali sature è infatti piuttosto generica e spesso, in occasione di interventi di ristrutturazione edilizia piuttosto importanti, si è assistito alla perdita degli elementi tradizionali quali:

- Coperture in pioda con struttura in legno
- Sporti di gronda o cornici in pietra o legno
- Serramenti esterni caratterizzati da cornici in pietra
- Intonaci, rivestimenti, tinteggiature esterne pregevoli
- Arcate, colonne, portici e loggiati
- Balconi e mensole in pietra

- Comignoli
- Pertinenze e recinzioni tipiche dell'architettura tradizionale.

Gli edifici sui quali sono stati riscontrati i suddetti elementi sono stati, quindi, individuati puntualmente in cartografia con una numerazione progressiva, che rimanda ad un elaborato a parte contenente l'articolato normativo con le prescrizioni o attenzioni di intervento e le schede di censimento specifiche che individuano il fabbricato, gli elementi caratterizzanti l'architettura, definiscono i tipi di interventi possibili (in accordo con quanto previsto dal N.T.A. vigenti di Piano) e, se il caso, individuano prescrizioni particolari di intervento volte ad individuare azioni particolari di tutela o la necessità di eliminare eventuali elementi impropri e superfetazioni.

Al fine di tutelare gli elementi che caratterizzano le singole architetture alle schede di censimento è stata infatti definita una norma di dettaglio, da applicare esclusivamente sugli edifici per i quali sono state definite le schede con la Variante Parziale n. 1/2021.

Tutti gli edifici censiti sono all'interno delle "Aree Residenziali esistenti" individuate ai sensi dell'art. 41 delle N.T.A., per tali edifici si inserisce un puntuale rimando al suddetto elaborato specifico (Elaborato B.2: Schede Art. 41) in calce all'art. 41 delle N.T.A..

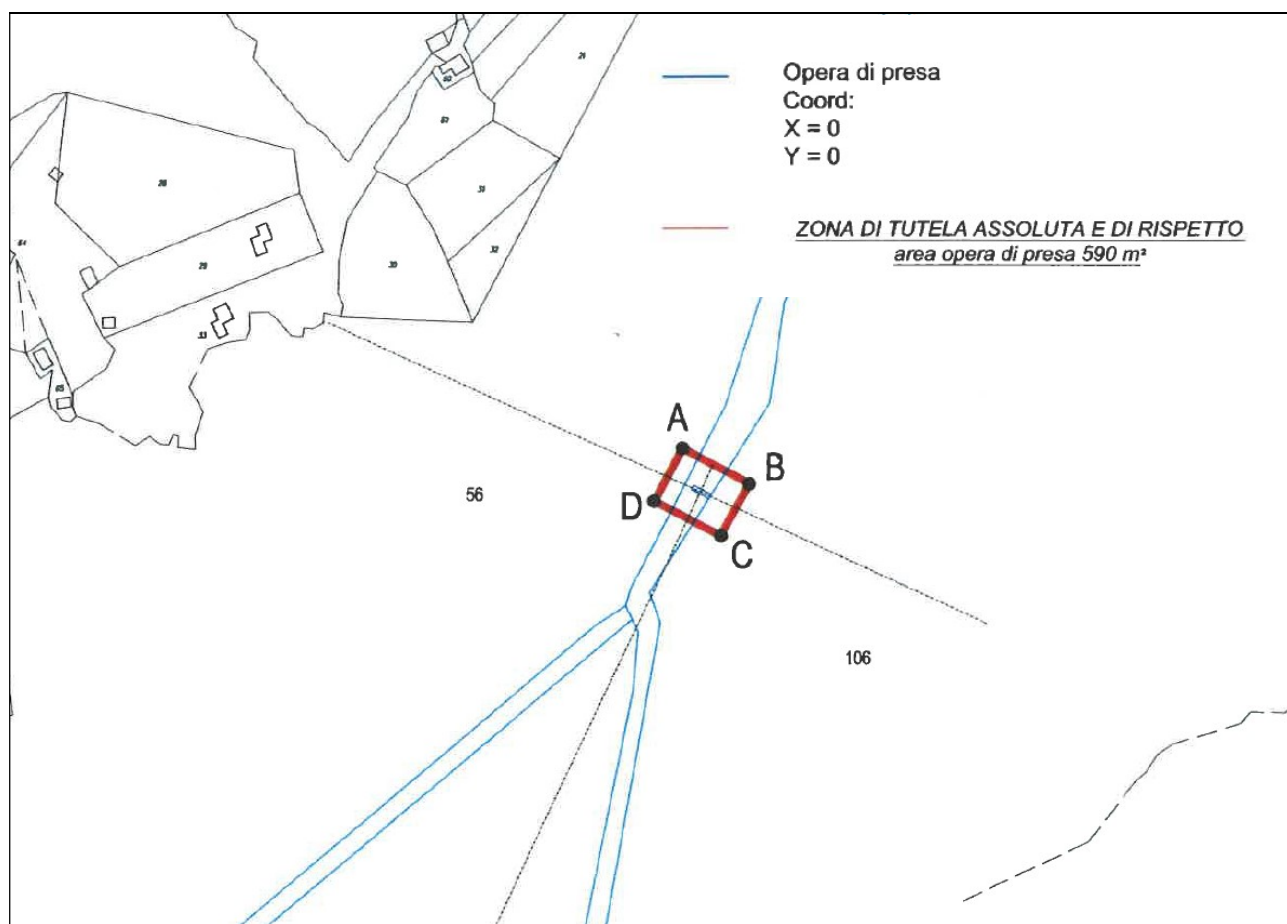
Tale norma prevede che per gli edifici individuati puntualmente l'approvazione di progetti che ne modificano l'assetto esterno si approva dalla commissione locale per il paesaggio.

La norma prevede poi un elenco di elaborati tecnici da allegare al progetto ed elementi tipologici e progettuali normativi o "buone pratiche".

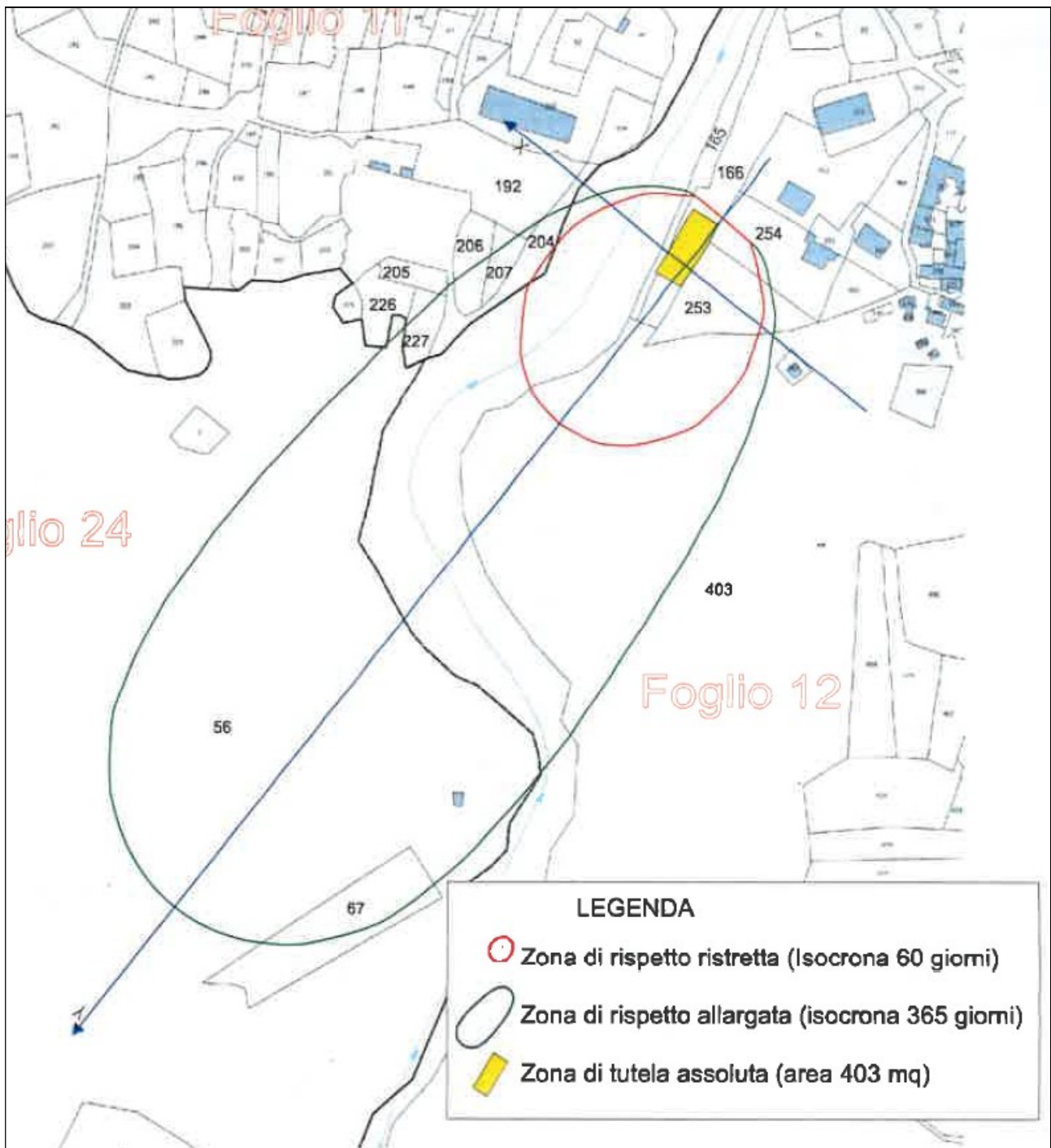
9 - Individuazione fascia di rispetto opera di captazione ed aggiornamento alveo AIPO - Tav. 5a

Facendo seguito alla conclusione del procedimento di definizione dell'area di salvaguardia di due opere di presa acquedottistica sul Rio Blet, coerentemente a quanto stabilito dal Regolamento Regionale 15/R/2006, lo strumento urbanistico deve recepire i vincoli derivanti dalla definizione dell'area di salvaguardia.

Si provvede quindi ad aggiornare la tavola 5a "Carta dei Vincoli legali e ambientali", coerentemente all'estratto approvato con Determinazione Regionale n. 536 del 03/12/2015, di cui si riportano estratti:



Opera di presa idropotabile sul Rio Blet



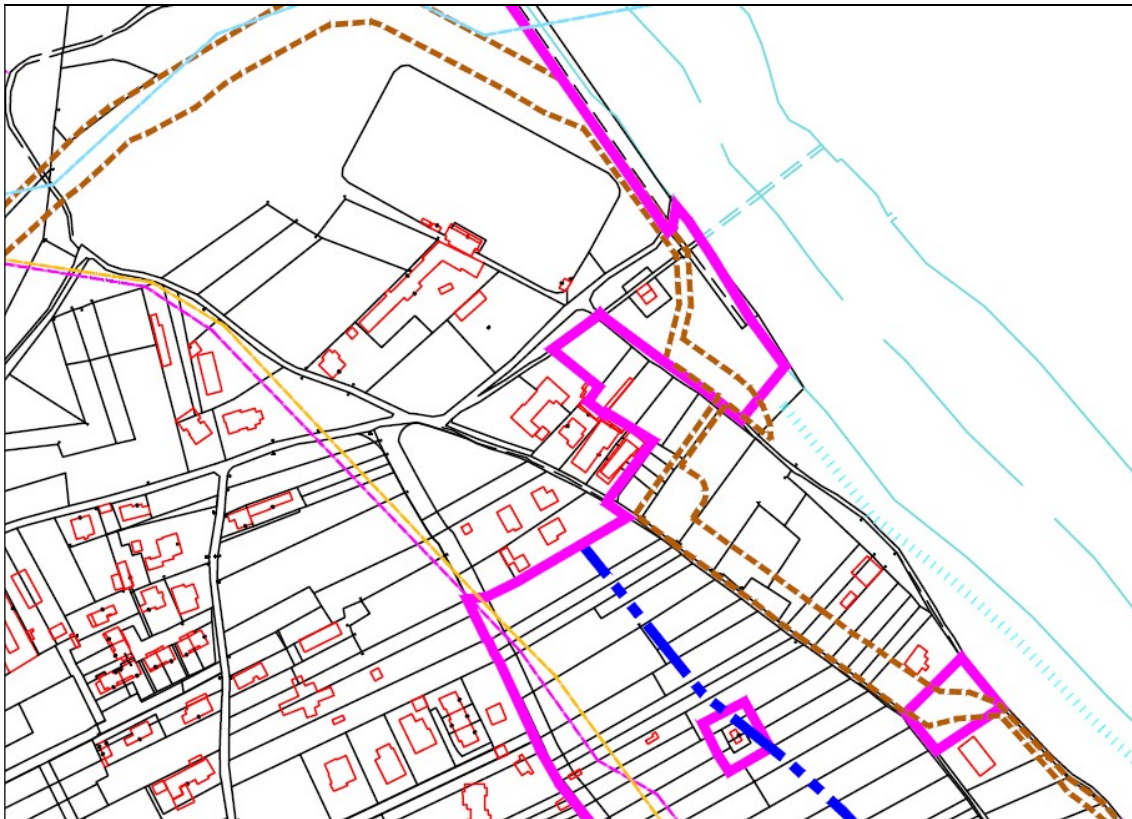
Pozzo di cui alla D.D. n. 715/A1604B/2020 del 10 dicembre 2020

Inoltre, a seguito della realizzazione dell'alveo AIPO e della ri-definizione del suo ingombro a seguito delle osservazioni presentate, si provvede all'aggiornamento di una porzione individuata, sia dalla tavola 5a dei vincoli, che all'interno della Tavola 2a, migliorando la lettura del graficismo vigente.

Si riporta estratto Vigente e Variante della Tavola 5a.









Estratto Tav. 5a Vigente



Estratto Tav. 5a Variante

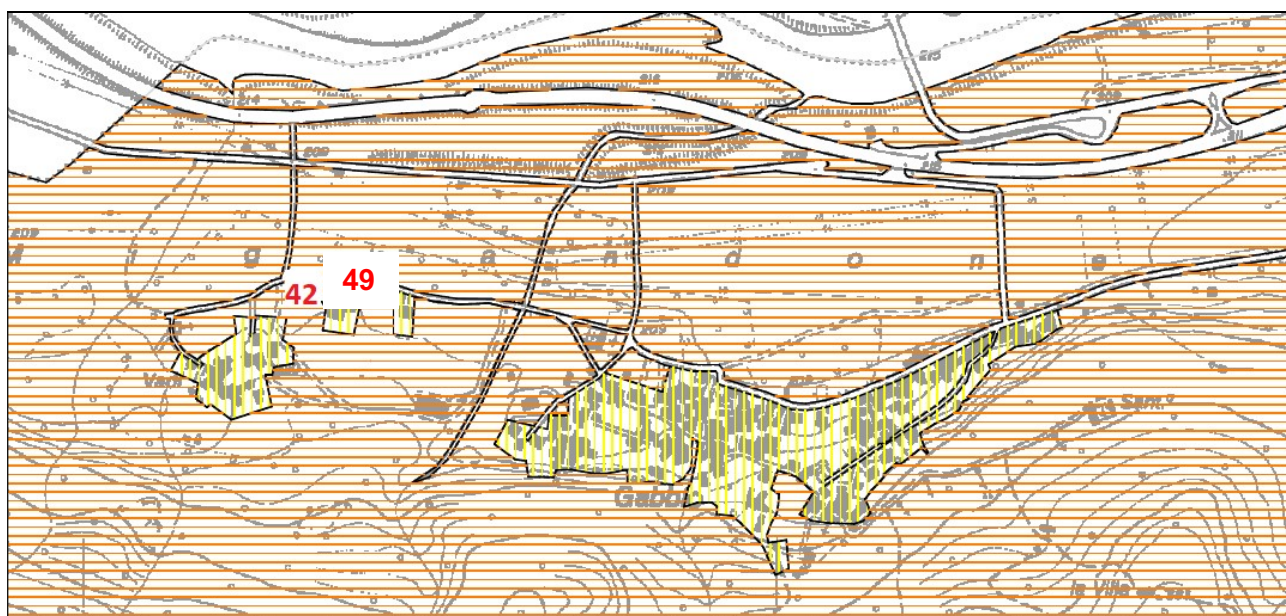
Estratto Piano di Zonizzazione Acustica Vigente:

Si riporta estratto del Piano di Zonizzazione acustica vigente, al fine di verificare la coerenza con gli interventi della Variante 1/2021:

Classi e limiti di immissione:		dB(A)
	Classe I: aree particolarmente protette	50 – 40
	Classe II: aree prevalentemente residenziali	55 – 45
	Classe III: aree di tipo misto	60 – 50
	Classe IV: aree di intensa attivita' umana	65 – 55
	Classe V: aree prevalentemente industriali	70 – 60
	Classe VI: aree esclusivamente industriali	70 – 70

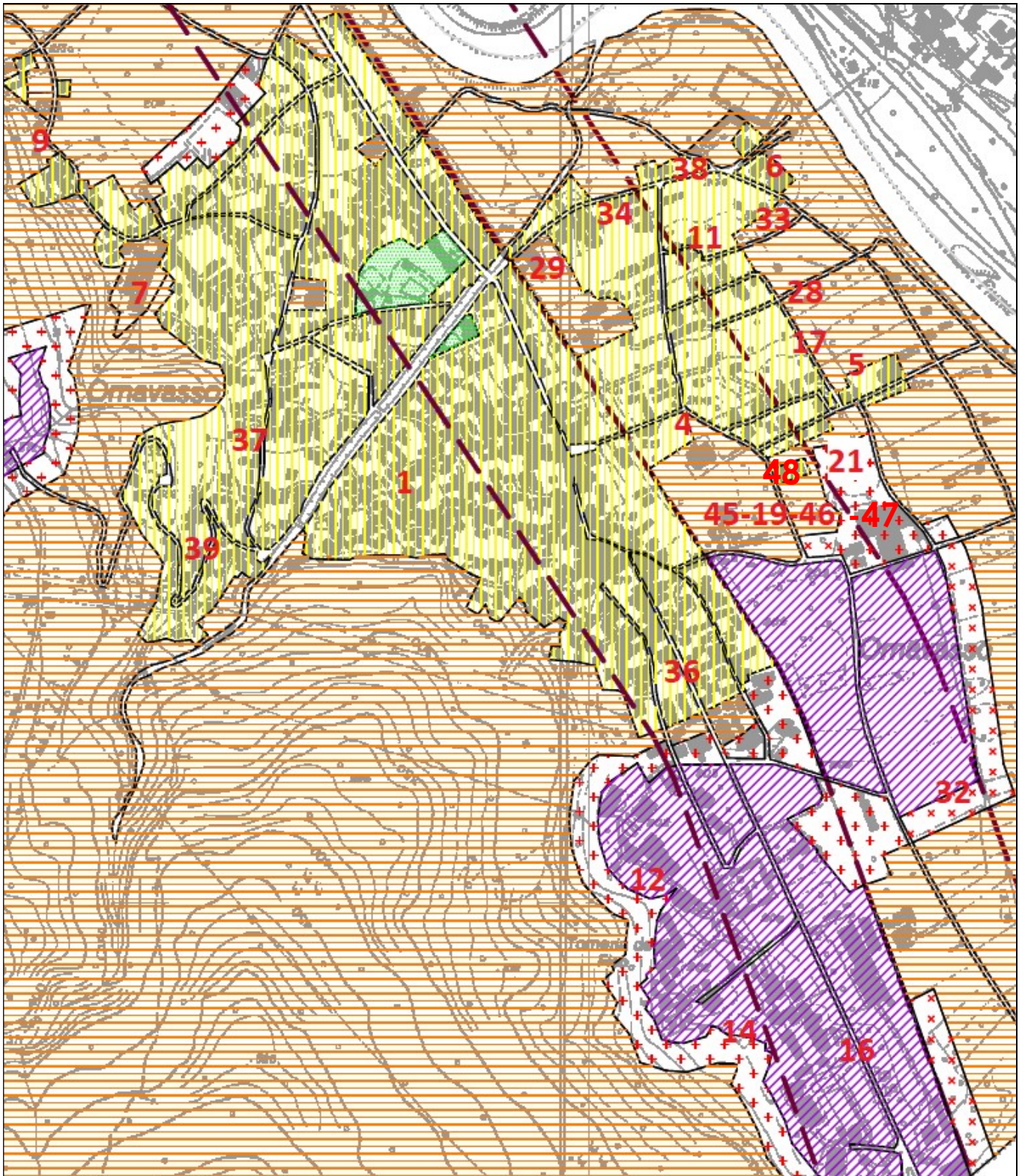
 tracciato: fascia (250 m.) di pertinenza della ferrovia

Estratto legenda PZA vigente



Estratto Tav. di Zonizzazione Acustica - Migiandone

Comune di Ornavasso
Relazione Illustrativa – Variante 1/2021
Progetto Definitivo – Febbraio 2023



Estratto Tav. di Zonizzazione Acustica - Ornavasso

Il Comune di Ornavasso ha adottato il Piano di Zonizzazione Acustica con apposita delibera. Le aree in variante ricadono nelle seguenti classi acustiche:

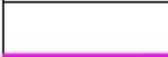
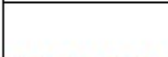
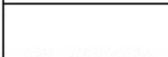

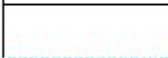







- Stralci o riduzioni delle aree residenziali vigenti:
 - Intento 1: Classe II











- Intento 4: Classe II
- Intento 5: Classe II e III
- Intento 37: Classe II
- Intento 39: Classe II
- Intento 42: Classe III
- Intento 49: Classe III
- Intento 15: Classe V
- Intento 48: Classe III
- Nuovi intenti ad uso residenziale:
 - Intento 21: Classe III – Classe IV
 - Intento 28: Classe III
 - Intento 29: Classe III
 - Intento 33: Classe III
 - Intento 36: Classe II
 - Intento 45: Classe III
- Aggiornamento del P.R.G.C: a seguito dell'attuazione di alcune aree residenziali
 - Intento 17: Classe II
 - Intento 6: Classe II
 - Intento 11: Classe III
 - Intento 28: Classe III
 - Intento 34: Classe II
- Aggiornamento del P.R.G.C: a seguito dell'attuazione di alcune aree produttive
 - Intento 12: Classe IV
 - Intento 14: Classe V
 - Intento 7: Classe III
- Stralcio della previsione di alcune aree produttive/commerciali
 - Intento 9: Classe III
- Nuove aree produttive o loro ampliamento
 - Intento 32: Classe V – Classe IV
- Modifiche agli standard urbanistici
 - Intento 19: Classe III
 - Intento 46: Classe III
 - Intento 47: Classe III

L'intento 7 riguarda un'area artigianale posta all'interno di una classe acustica III, Lo strumento vigente individua l'area come "artigianale di completamento", la presente variante si limita ad

adeguare la ZTO allo stato di struttura esistente. Previa verifiche sulla compatibilità si dovrà eventualmente provvedere all'adeguamento del Piano, nei modi previsti dalla L.R. 52/2000. Si rimanda alla lettura dell'elaborato di Verifica di Compatibilità acustica a firma del Dott. Geol Paolo Marangon.

Vincoli presenti sul territorio

LEGENDA:	
	Delimitazione delle aree urbane normate dalle Tav. 2a e 2b
	Fasce di rispetto ferrovia ai sensi del D.P.R. 753/80 (mt. 30)
	Fasce di rispetto cimiteriali art. 27, 5° comma, L.R. 56/77 (mt. 50)
	Fasce di rispetto dalle strade art. 27, 2° comma, L.R. 56/77 Strada di tipo C: "strada extraurbana secondaria" - Strada prov. del Sempione (ex S.S. n. 33) (mt. 30 fuori dai centri abitati)
	Fasce di rispetto di cui all'art. 29, L.R. 56/77, 1° comma, punto a) (mt. 15)
	Fasce di rispetto da opere di captazione ad uso idropotabile ai sensi della D.P.R. 236/88 (mt. 200)
	Aree di interesse archeologico art. 24, comma 11 L.R. 56/77 e s.m.i.
VINCOLI DI CUI ALLA LEGGE 431/85	
	Fasce di rispetto da fiumi e torrenti art. 1, punto c (mt. 150)
	Parte di territorio oltre i 1600 mt art. 1, punto d
	Territori coperti da boschi art. 1, punto g, punto a, 5° comma art. 30 L.R. 56/77 e s.m.i.
	Limite vincolo idrogeologico di cui al R.D. n. 3267/23 e R.D. 245/33 e L.R. n. 45/89
	OPERE DI DIFESA SPONDALE - AIPO

	METANODOTTO SNAM IMPORTAZIONE NOR EUROPA
	FASCIA DI RISPETTO 30 mt. METANODOTTO IMPORTAZIONE NORD EUROPA
	METANODOTTO SNAM NOVARA DOMODOSSOLA
	FASCIA DI RISPETTO 20 mt. METANODOTTO NOVARA DOMODOSSOLA
	METANODOTTO SNAM PASSO GRIES MORTARA
	FASCIA DI RISPETTO 30 mt. METANODOTTO PASSO GRIES MORTARA
	METANODOTTO SNAM ALLACCIAMENTO COMUNE DI ORNAVASSO
	FASCIA DI RISPETTO 20 mt. METANODOTTO ALLACCIAMENTO COMUNE DI ORNAVASSO
	METANODOTTO SNAM ALLACCIAMENTO DITTA SAGLIO TROMBONE
	FASCIA DI RISPETTO 20 mt. METANODOTTO ALLACCIAMENTO DITTA SAGLIO TROMBONE

Estratto Legenda Tavola Serie 5 – Vincoli Legali ed Ambientali

Escludendo gli intenti che riguardano stralci o attuazioni si riporta l'estratto di quelli che sono caratterizzati dalla presenza di vincoli legali o ambientali:



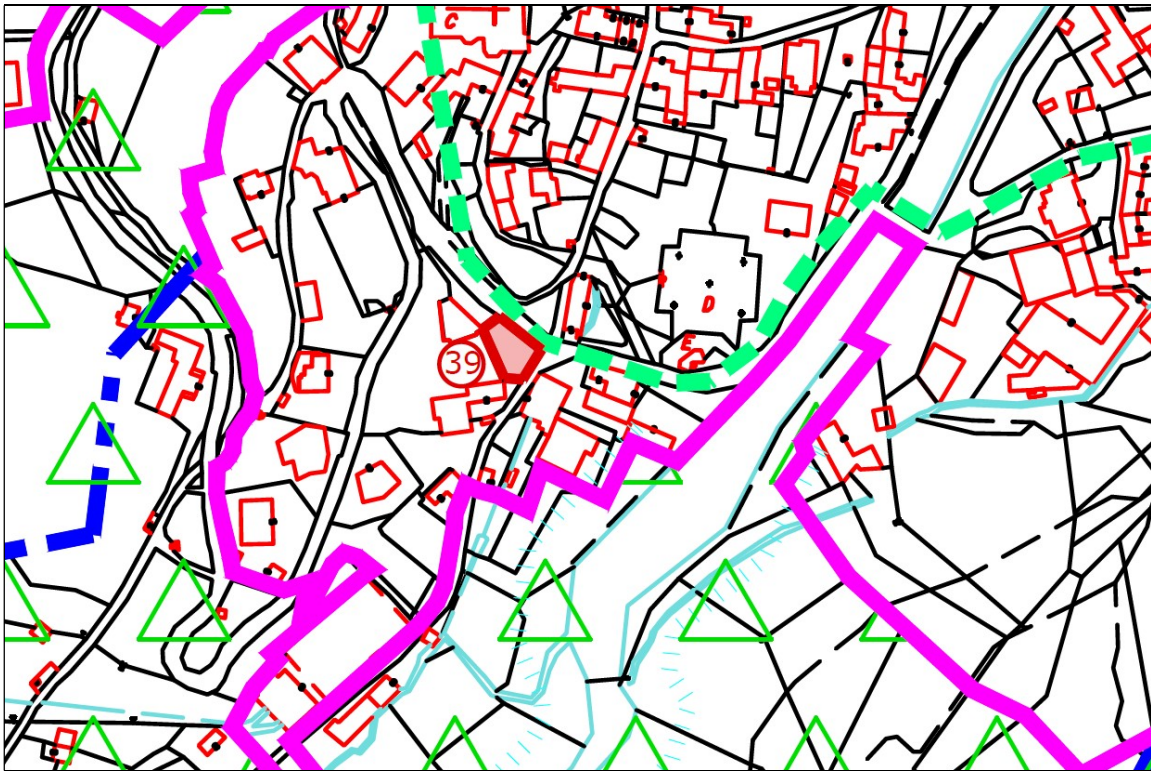
Estratto Tavola 5a – Vincoli Legali ed Ambientali – Intento 29

L'intento 29 è all'interno della fascia di rispetto della ferrovia.



Estratto Tavola 5a – Vincoli Legali ed Ambientali – Intento 5

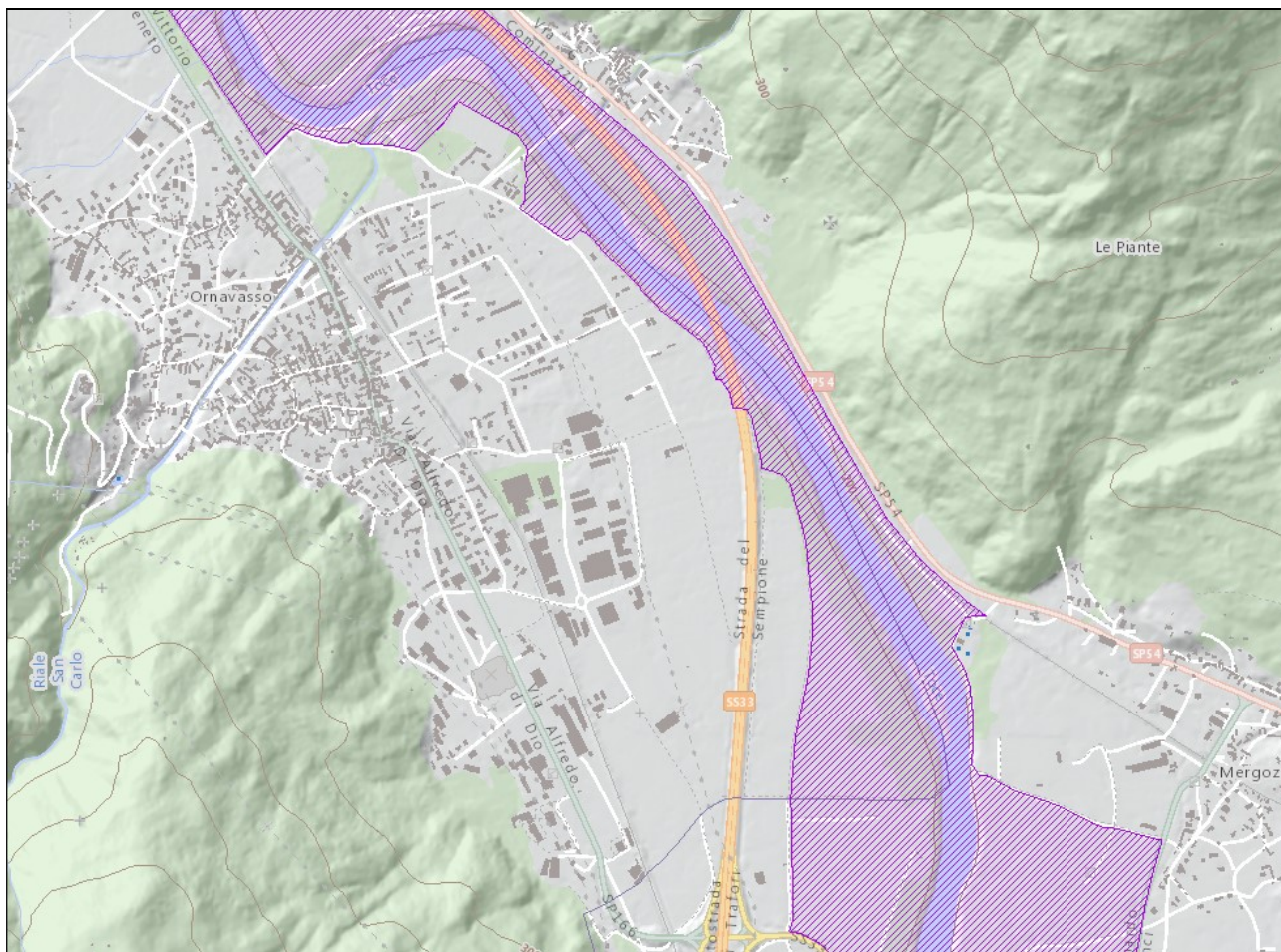
L'intento 5 è in parte attraversato da una rete metano.



Estratto Tavola 5a – Vincoli Legali ed Ambientali – Intento39

L'intento 39 è in vincolo idrogeologico ai sensi della L.R. 45/89 e s.m.i..

ZPS del Toce IT1140017



Estratto Tav. P5 P.P.R. con individuazione del vincolo ZPS

Ai sensi della Direttiva Habitat 92/43/CEE e della Direttiva Uccelli è stato individuato il SIC/ZPS del Toce IT1140017.

La ZPS occupa l'alveo del fiume Toce e non interessa, nemmeno indirettamente, zone edificate ricadenti all'interno degli ambiti di variante. Tutti gli interventi in variante riguardano aree edificate che non costituiscono potenziali corridoi ecologici o che potrebbero risultare elementi di disturbo per le specie tutelate, l'alveo del Toce è separato dalle zone edificate da una fascia a filtro vegetativa costituita da alberi nelle zone più a ridosso e zone prative tra essi e le porzioni edificate, non interessate dalla presente variante.

Verifica rispetto ai contenuti del c. 5 dell'art. 17 della L.R. 56/77:

Variazione Capacità Insediativa Residenziale

La CIRT viene lievemente ridotta a seguito degli stralci effettuati con la presente variante, si riporta una tabella riassuntiva delle modifiche apportate, con individuazione di stralci e nuovi inserimenti e dei parametri vigenti (per le aree individuate dal PRGC e stralciate) o applicati contestualmente all'individuazione dei lotti di completamento.

Per ogni intervento si riporta l'indicazione della zonizzazione da PRGC Vigente, della proposta di variante, la Superficie in mq, il totale delle superfici raggruppato tra stralci/nuovi inserimenti, il calcolo del volume potenziale applicando parametri di PRGC, il calcolo della CIRT virtuale effettuato ipotizzando 75 mc di volume per ogni vano/unità, coerentemente al PRGC Vigente:

N.	P.R.G.C. VIGENTE	P.R.G.C. VARIANTE	Superficie mq S.t.	Superficie tot.	Ut	Volume/Sul	CIRT	CIRT TOT
21	Aree Produttive art. 46 n. 12	R.C. art. 42	1.523,00	14.368,00	0,83	1.269,12	17	141
28	Fascia di Rispetto Corsi d'Acqua art. 20 - AGRICOLO Inedificabile art. 31	PECO n. 8 art. 43 (R.C. art. 42)	495,00		0,65	304,16	4	
29	Aree Produttive Art. 46	R.C. art. 42 Area "Ex Moschini"	6.460,00		Scheda	1.356,00	54	
33	R.E. art. 41	R.C. art. 42	2.430,00		0,83	2.024,92	27	
45	R.E. art. 42	R.C. art. 43	930,00		0,83	774,97	10	
36	R.E. art. 42	R.C. art. 43	2.530,00		0,83	2.108,25	28	
1	R.C. art. 42	Aree verdi art. 36 Aree Parcheggio art. 36	-675,00	-12.548,00	0,83	-562,48	-7	-185
37	R.C. art. 42	Area Sanitario art. 36	-1.270,00		0,83	-1058,29	-14	
39	R.C. art. 42	Aree parcheggio art. 36	-200,00		0,83	-166,66	-2	
5	PECO n.5 art. 43	Aree verdi art. 36 Aree Verde Priivato Vincolato art. 43	-5.933,00		Scheda	Scheda	-76	
42	R.C. art. 43	AGRICOLO art. 50	-1.990,00		0,83	-1657,27	-22	
15	PECO n.16 art. 43	Aree Produttive Art. 46 RE Art. 41	-5.800,00		Scheda	-1350,00	-18	
48	PECO n. 14 art. 43	R.C. art. 43 Aree verdi art. 36	-1.750,00		Scheda	Scheda	-15	
4	R.C. art. 42	Verde Privato Vincolato art. 43	-2.480,00		0,83	-2066,58	-28	
49	R.C. art. 43	AGRICOLO art. 50	-182,00		0,83	-151,57	-2	
								-44

L'incremento netto di vani/abitanti previsto è di n. 141 unità, gli stralci invece portano ad una diminuzione di 185 unità. Il risultato netto è un **decremento della CIRT di 44 unità**.

La CIRT a seguito della presente variante sarà quindi di : 14.814 ab/vani (CIRT Vigente) – 44 ab/vani (Variante 1/2021) = 14.770 ab/vani

Variazione aree a standard

Atteso che la Variante Parziale n. 1/2021 si caratterizza per l'inserimento di alcune aree a standard, in particolare per parcheggi e aree a verde, si procede a verificare il rispetto delle lettere c) e d), dell'art. 17, 5° comma, sopra richiamate.

A seguito dell'approvazione della Variante Strutturale n. 1 e relativa variante in Itinere, approvate con DGR n. 15-10620 del 25.03.2009, sono state redatte ed approvate le seguenti varianti parziali:

- Variante Parziale n. 4 al P.R.G.C. adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 45 del 29.11.2010 ed approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 4 del 14.03.2011;
- Variante Parziale n. 5 al P.R.G.C. adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 25 del 28.09.2012 ed approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 36 del 17.12.2012;

E' stata inoltre approvata una Variante non Variante al P.R.G.C. ai sensi dell'art. 17 c. 12, approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 29.07.2014, conseguentemente alla quale sono state apportate delle modifiche alle Aree a pubblico standard.

Nella tabella seguente si riprendono le modifiche apportate, suddividendo stralci e nuovi inserimenti, al fine di valutare il punto di partenza rispetto a cui verificare le modifiche da apportare ai sensi dei commi c) e d) del comma 6 dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i..

	Denominazione aree a Standard		Aree a standard inserite	Aree a standard stralciate
Variante Parziale n. 4	Aree a parcheggio pubblico	mq	207	
	Aree per spazi pubblico a parco, per il gioco e lo sport	mq	1037	
	Aree di interesse comune	mq		400
Variante Parziale n. 5	Aree a parcheggio pubblico	mq	2631	
	Aree per spazi pubblico a parco, per il gioco e lo sport	mq		311
	Aree di interesse comune	mq		40
Varinate c. 12 DCC 18 del 29.07.2014	Aree per spazi pubblico a parco, per il gioco e lo sport	mq	795	
Sommano		mq	4.670	751

Variazione aree a standard derivante dalle precedenti varianti parziali: mq 4.670 – mq 751 = + **3.919 mq.**

Dimensionamento del P.R.G.C. vigente: lo S.U.G. vigente, a seguito della Variante c. 12 approvata con D.C.C. n. 18 del 29.07.2014, determina una CIRT di 14.814 ab/vani ed individua una dotazione complessiva di aree a standard pari a mq 420.462 (corrispondenti a 28,37 mq/ab > 25 mq/ab richiesti dall'art. 21 della l.u.r.).

Limite previsto relativamente alla diminuzione o aumento delle aree standard: 0.5 mq/ab

$0.5 \text{ mq/ab} \times 14.814 \text{ ab} = 7.407 \text{ mq} > \mathbf{3.919 \text{ mq}}$

Al fine di quantificare le modifiche apportate agli standard urbanistici si riporta una tabella riassuntiva con il totale tra somme e riduzioni derivanti dalle modifiche proposte con Variante 1/2021.

N.	Richiedente	Oggetto	Tavola	P.R.G.C. VIGENTE	P.R.G.C. VARIANTE	Superficie mq	TOT.
1	U.T.	Eliminare Area Edificabile ed inserire area a usi pubblici (verde + parcheggio)	2A	R.C. art. 42	R.C. art. 42 Aree verdi art. 36 = 550 mq Aree Parcheggio art. 36 = 125 mq	675,00	1.702,00
5	U.T.	Eliminare PECO n. 5 ed inserire area a usi pubblici (verde)	2A	PECO n. 5 art. 43 Verde Pubblico = 2187 mq Parcheggio pubblico = 737 mq	Aree verdi art. 36 = 750 mq Aree Parcheggio art. 36 = 1665 mq	-509,00	
29	Privato	Eliminare Aree Produttive Art. 46 ed inserire "Aree produttive dismesse oggetto di intervento di recupero"	2A	R.C. art. 42	Aree verdi art. 36 = 125 mq Aree Parcheggio art. 36 = 675 mq	800,00	
37	U.T.	Eliminare Area Edificabile ed inserire area a usi pubblici (sanitario SA)	2A	R.C. art. 42	Aree Sanitarie art. 36	1.270,00	
36	U.T.	Eliminare Area Edificabile ESISTENTE ED INSERIRE PARCHEGGIO	2A	R.E. art. 41	Aree verdi art. 36 = 160 mq Aree Parcheggio art. 36 = 377 mq	537,00	
39	U.T.	Eliminare Area Edificabile ed inserire area a usi pubblici (Parcheggio)	2A	R.C. art. 42	Aree parcheggio art. 36	200,00	
46	Privato	Stralcio area a Verde pubblico	2A	Aree verdi art. 36	Verde Privato Vincolato art. 43	-206,00	
47	Privato	Stralcio area a Verde pubblico per acquisizione	2A	Aree verdi art. 37	Verde Privato Vincolato art. 44	-140,00	
6	U.T.	Attuazione parte di Area di Completamento con unità minima di intervento	2A	R.C. art. 42	R.C. art. 42 R.E. art. 41 Monetizzazione Aree a Standard	-141,00	
48	U.T.	Stralcio PECO 14 ed individuazione di area verde - lasciato al Comune	2A	PECO n. 14 art. 43: Verde pubblico = 750 mq Parcheggio Pubblico = 1660 mq	R.C. art. 42 Verde pubblico art. 36 = 1750 mq Parcheggio pubblico = 1664	1.064,00	
15	U.T.	Stralcio PECO 16 ed individuazione di area produttiva ed area residenziale esistente	2A	PECO n. 16 art. 43 Verde pubblico = 225 mq Parcheggio Pubblico = 1545 mq	R.C. art. 42 Aree produttive art. 46	-1.770,00	
19	Privato	Modifica area a parcheggio per acquisizione	2A	Aree parcheggio art. 36	R.E. art. 41	-78,00	

Con la Variante Parziale n. 1/2021 si prevede quindi un **incremento totale di 1.702,00 mq** di superfici a standard.

Sommando tale incremento alle varianti precedenti le modifiche apportate saranno quindi di:
mq 4.670 – mq 751 + 1.702 mq (Variante Parziale n. 1/2021) = **+ 5.621 mq**

0.5 mq/ab x 14.814 ab = **7.407 mq > 5.621 mq VERIFICATO (0,38 mq/ab)**

Variazione Superfici territoriali relative alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico – ricettive

La L.R. 56/77 prevede che la varianti parziali “non incrementano le superfici territoriali o gli indici di edificabilità previsti dal PRG vigente, relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive, in misura superiore al 6 per cento nei comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti”.

Sintetizzando lo storico delle modifiche apportate conseguentemente alla variante strutturale n. 1, il quadro è il seguente:

- Con la Variante Parziale n. 4 al P.R.G.C., adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 45 del 29.11.2010 ed approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 4 del 14.03.2011, non sono state apportate modifiche alle aree produttive;
- Con la Variante Parziale n. 5 al P.R.G.C. adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 25 del 28.09.2012 ed approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 36 del 17.12.2012, le aree produttive ed artigianali sono state incrementate di 806 mq e ridotte di 4.273 mq, per un saldo netto di 3.467 in decremento rispetto al vigente;
- Con la Variante non Variante approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 29.07.2014 non sono state apportate modifiche alle aree produttive.

Al fine di quantificare le modifiche apportate alle superfici produttive e commerciali si riporta una tabella riassuntiva con il totale tra somme e riduzioni derivanti dalle modifiche proposte con Variante 1/2021:

N.	Richiedente	Oggetto	Tavola	P.R.G.C. VIGENTE	P.R.G.C. VARIANTE	Superficie mq	TOT.	
21	PRIVATO	Convertire parte dell'area artigianale in area residenziale di completamento e convertire parte del PECO in R.C.	2A	PECO art. 43 n. 10 Aree Produttive art. 46 n. 12	Verde privato vincolato art. 44	-5.623,00	-12.217,00	PRODUCTIVE
29	PRIVATO	Stralcio area produttiva e conversione in residenziale	2A	Aree Produttive Art. 46	R.C. art. 42	-6.594,00		
15	U.T.	Ridurre PECO ed inserire parte aree residenziali esistenti e parte Aree artigianali esistenti	2A	PECO n. 16 art. 43	Aree Produttive Art. 46	5.140,00		
33	PRIVATO	Ampliamento area artigianale di nuovo impianto	2A	AGRICOLO art. 51	Aree Produttive Art. 47	2.325,00		
9	U.T.	Eliminare lotto di completamento commerciale, trasformare in Area Agricola	2A	Commerciale art. 48	AGRICOLO art. 50	-3.467,00	-3.467,00	COMMERCIALI
							-8.219,00	

La variante prevede una riduzione di superfici destinate ad aree direzionali, commerciali e turistico ricettive pari a 3.467 mq e una riduzione di superfici per attività produttive pari a 4.752 mq.

La variante prevede una **riduzione totale di 8.219,00 mq** di superficie destinata a tali attività, è quindi coerente con i disposti della L.R. 56/77 e s.m.i.

Sintesi Verifica dei parametri di cui all'art. 17 comma 5 della L.R. 56/1977 e s.m.i.

Parametri LUR	Parametri	PRGC Variante 1/2021	Verifica
Art. 17 comma 5, lett. a)	Non modifica l'impianto strutturale del PRGC	Nessuna modifica strutturale	Coerente
Art. 17 comma 5, lett. b)	Non modifica in modo significativo la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovracomunale	Nessuna modifica	Coerente
Art. 17 comma 5, lett. c) e d) Quantità globale di aree per servizi di cui agli artt. 20 e 21	Limite riduzione fino a 0,5 mq/ab Limite incremento fino a 0,5 mq/ab	Incremento totale, comprensivo delle precedenti varianti parziali, di mq 5.621,00 per un totale di 14.814 abitanti insediabili = 0,38 mq/ab < 0,50 mq/ab	Incremento di 0,38 mq/ab
Art. 17 comma 5, lett. e) Capacità Insediativa residenziale	Limite incremento < 4%, nei comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti, con un minimo di 500 metri quadrati di superficie utile lorda comunque ammessa	Riduzione di n. 44 unità CIRT finale = 14.770 vani/ab	Coerente
Art. 17 comma 5, lett. f) Superfici territoriali relative alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico – ricettive	Limite incremento < al 6 % nei comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti	Riduzione di 8.085 mq di superficie territoriale produttiva e commerciale.	Coerente
Art. 17 comma 5, lett. g) Classificazione geologica ed aree di dissesto	Non incidono sull'individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo e non modificano la classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico recata dal PRG vigente	-	Coerente
Art. 17 comma 5, lett. h) Ambiti art. 24	Non modificano gli ambiti individuati ai sensi dell'articolo 24, nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti	-	Coerente

C- COERENZA RISPETTO AI PIANI SOVRAORDINATI

RAPPORTO CON P.T.R.

Il P.T.R. della Regione Piemonte costituisce un quadro di riferimento per tutte le politiche che interferiscono con il territorio ed in particolar modo costituisce il punto di riferimento per i singoli piani provinciali.

In concreto il P.T.R. individua e norma i caratteri socio-economici, le potenzialità e le criticità dei diversi territori regionali e paesaggistici nonché definisce gli obiettivi strategici per lo sviluppo socioeconomico e gli indirizzi per la pianificazione/programmazione territoriale di province, comunità montane e comuni.

Attualmente è in vigore il Nuovo Piano Territoriale Regionale adottato con D.G.R. 16-10273 del 16 dicembre 2008 (pubblicata sul B.U.R. supplemento al n. 51 del 18 dicembre 2008), redatto sulla scorta delle indicazioni contenute nel documento programmatico (Per un nuovo Piano Territoriale Regionale) approvato con deliberazione n. 30-1375 del 14 novembre 2005 e n. 17-1760 del 13 dicembre 2005 e definitivamente approvato con D.C.R. n. 122-29783 del 21 luglio 2011.

Questo nuovo strumento di pianificazione contiene le scelte strategiche che la Regione intende compiere, o favorire, nei riguardi delle diverse politiche di tutela e uso del suolo. Individua, pertanto, attraverso i propri elaborati cartografici, una serie di politiche da attivare. Definisce gli indirizzi generali e settoriali di pianificazione, provvede al riordino dei piani, programmi e progetti regionali e individua i caratteri territoriali paesistici e gli indirizzi di governo del territorio.

La valenza paesistica e ambientale del PTR determina l'imposizione di vincoli specifici a tutela di beni cartograficamente individuati e prescrizioni vincolanti per gli strumenti urbanistici, nonché direttive e indirizzi per i soggetti pubblici locali.

Il territorio è stato articolato in AIT (Ambiti di Integrazione Territoriale) che costituiscono gli elementi di base per le analisi e la programmazione delle strategie di sviluppo condivise.

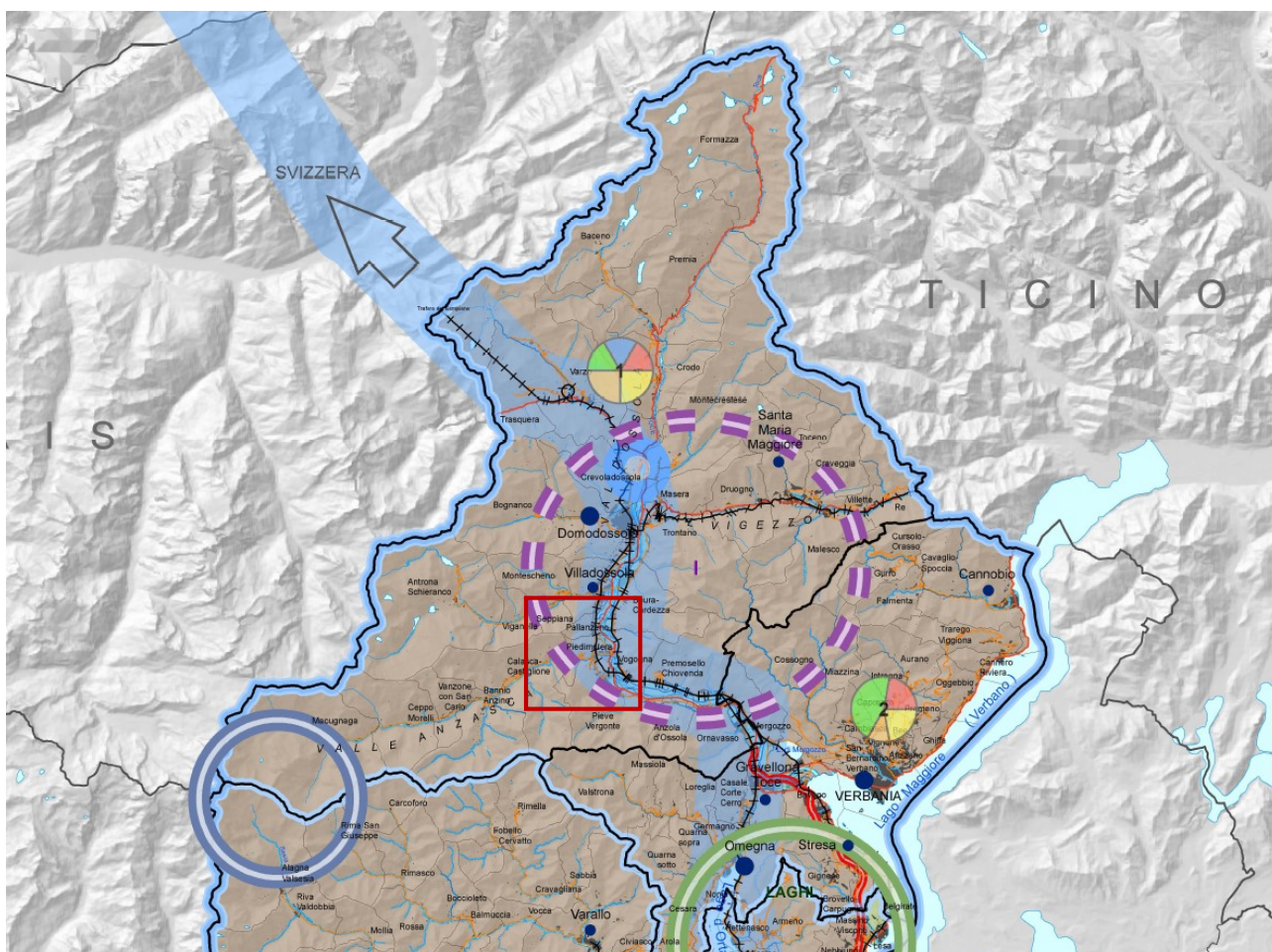
Il Comune di Ornavasso fa parte dell'Ambito di Integrazione Territoriale "1 Domodossola". Per tale AIT sono stati definiti i seguenti indirizzi programmatici:

- Valorizzazione del territorio: Conservazione e gestione dell'ingente patrimonio naturalistico-ambientale e paesaggistico (parchi Alpi Veglia, Devero e Val Grande, massiccio del M. Rosa, grandi superfici boscate naturali). Controllo dell'uso e dello stato ambientale delle risorse idriche. Prevenzione del rischio idraulico, idrogeologico, sismico, industriale e da incendi. Contenimento dell'uso del suolo e riordino del sistema insediativo di fondovalle, con recupero dei siti da bonificare e delle vaste aree industriali e terziarie dismesse o sottoutilizzate e valorizzazione del sistema insediativo tradizionale (case walser). Interventi in funzione della riconversione dei settori manifatturieri maturi e dell'attrazione/incubazione di imprese e servizi capaci di differenziare le attività e frenare la riduzione del presidio umano nella montagna interna e il degrado del patrimonio architettonico tradizionale delle borgate. Particolare attenzione ai servizi formativi per la riqualificazione dell'offerta di lavoro. Realizzazione del "Parco agricolo del Toce". Attivazione di APEA in riferimento al progetto Domo 2.
- Turismo: Valorizzazione delle risorse ambientali, paesaggistiche, culturali (comprese produzioni tipiche agricole e artigianali) e dei bacini sciistici per un turismo di qualità, diversificato, diffuso e sostenibile, integrato nel circuito dei laghi e inserito nelle relazioni transfontaliere con il Vallese.

- Risorse e produzioni primarie: Aumento della produzione energetica attraverso l'uso sostenibile del potenziale idroelettrico inutilizzato delle biomasse forestali integrate nella filiera sovra comunale energia, estesa all'AIT Verbania-Laghi.
- Ricerca, tecnologie, produzioni industriali: In connessione con il Tecnoparco del lago Maggiore: localizzazione di attività di ricerca, trasferimento tecnologico e formazione sull'uso delle fonti energetiche rinnovabili e sulla prevenzione e il monitoraggio dei rischi ambientali. Sostegno alla riqualificazione del settore estrattivo lapideo, attraverso lo sviluppo di servizi tecnologici, commerciali, di design e formativi.
- Trasporti e logistica: Rilancio della vocazione trasportistica e logistica di Domodossola sull'asse del Corridoio 24: - adeguamento della ferrovia del Sempione in relazione all'aumento di traffico conseguente l'apertura del Loetschberg; riuso dello scalo ferroviario e delle aree industriali vicine come insediamento inserito nella filiera logistica del quadrante regionale N-E (progetto Domo 2).

I contenuti del piano sono riassunti nella Tavola di progetto che descrive le principali componenti del territorio e definisce, sotto l'aspetto progettuale, gli interventi che si ritengono necessari sotto l'aspetto strategico.

Tav. PTR Tavola di progetto – Localizzazione area

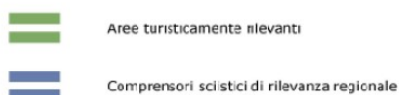


SISTEMA POLICENTRICO REGIONALE

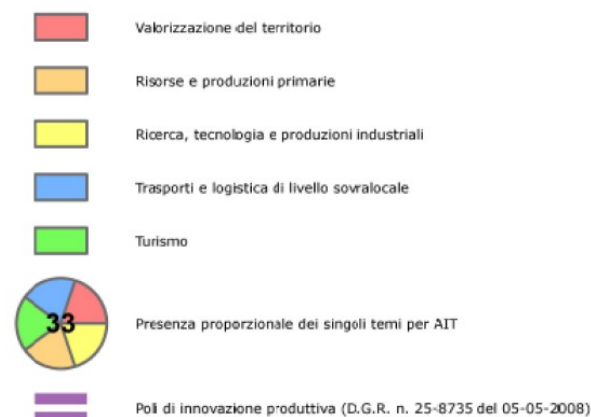
Livelli di gerarchia urbana



INFRASTRUTTURE PER IL TURISMO



TEMATICHE SETTORIALI DI RILEVANZA TERRITORIALE

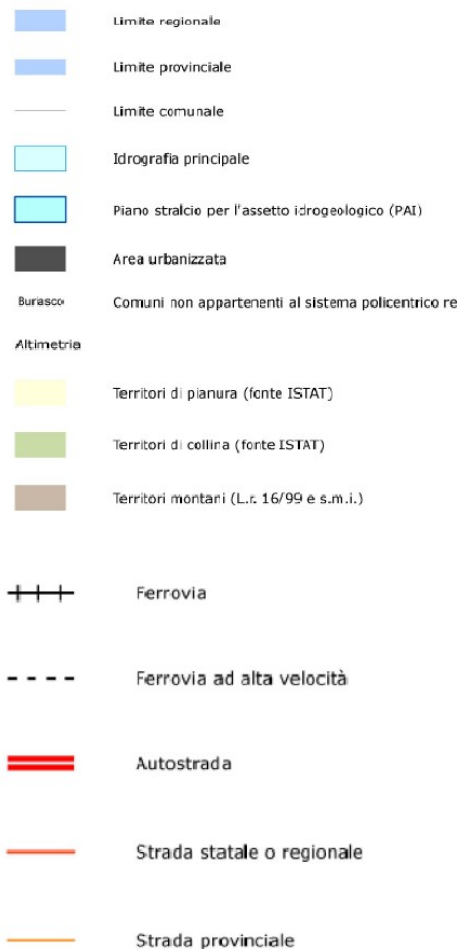


I Verbanò Cusio Ossola: energie rinnovabili, risparmio e sostenibilità energetica

INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'



BASE CARTOGRAFICA



Il PTR individua le strategie per il proseguimento degli obiettivi imposti ed ogni strategia prevede una serie di norme (indirizzi e direttive) che concorrono alla sua attuazione. Gli aspetti vincolistici delle norme (prescrizioni) sono invece demandati al Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) in via di ultimazione. Ai fini della pianificazione locale gli elementi vincolanti (direttive) contenuti nel PTR sono ascrivibili principalmente alla riqualificazione e tutela del paesaggio, alla difesa del suolo e salvaguardia dei territori montani. Dalla loro analisi non sono emersi contrasti evidenti tra i contenuti della presente variante e le indicazioni di carattere regionale.

Si segnalano le seguenti linee di indirizzo:

art. 20 – Aree urbane esterne ai centri storici – (...) *la pianificazione locale non deve prevedere nuove aree di espansione dell'urbanizzato di tipo sparso, sviluppi a carattere lineare lungo assi stradali o protendimenti edificati all'interno delle aree agricole; in questa logica i piani locali dovranno definire soluzioni che configurino il compattamento della forma degli insediamenti e la valorizzazione della strutturazione policentrica. (...)*

Art. 23 – Reti turistiche integrate – (...) *La pianificazione locale, in coerenza con gli strumenti di pianificazione regionale e provinciale, definisce azioni volte a:*

- a) valorizzare le risorse locali individuando nel patrimonio naturalistico e storico culturale le aree con maggiori potenzialità di sviluppo;*
- b) valorizzare i nuclei edificati che hanno mantenuto le loro caratteristiche e valenze ambientali;*
- c) favorire lo sviluppo dei sistemi museali promuovendo la connessione tra le strutture museali, artistiche e architettoniche esistenti;*
- d) incentivare gli investimenti coerenti con gli obiettivi di diversificazione turistica, ampliamento della stagionalità, potenziamento e articolazione dell'offerta ricettiva;*
- e) recuperare e valorizzare i percorsi escursionistici legati alla storia locale;*
- f) valorizzare l'agriturismo come fonte di reddito integrativo di quello agricolo;*
- g) valorizzare il turismo naturalistico tutelando la fauna selvatica e gli ecosistemi, favorendo la biodiversità.*

Art. 29 – Territori montani – (...) *la pianificazione locale (...) definisce azioni volte a garantire:*

- a) il contenimento di ulteriori sviluppi dei processi insediativi, con particolare riferimento a quelli di tipo lineare lungo la viabilità di interesse nazionale, regionale e provinciale e dei sistemi insediativi dei fondovalle già densamente urbanizzati;*
- b) la riqualificazione e la riorganizzazione funzionale del reticolo insediativo consolidato definendo tipologie edilizie, caratteri architettonici e costruttivi coerenti con la tradizione locale da applicare negli interventi di recupero e di eventuale nuova edificazione;*
- c) la salvaguardia del tessuto produttivo locale con particolare riferimento alle attività artigianali tradizionali;*
- d) il potenziamento attraverso la tutela e l'uso equilibrato delle risorse naturali, delle condizioni di redditività delle attività rurali da attuare anche mediante attività integrative quali l'agriturismo, il turismo rurale e naturalistico, la valorizzazione dell'artigianato locale e dei prodotti agro-silvo-pastorali;*
- e) il potenziamento delle strutture destinate all'incremento della fauna selvatica;*
- f) la rivitalizzazione delle borgate montane attraverso la realizzazione di interventi integrati mirati al sostegno delle attività (produttive, culturali, ambientali, di servizio) esercitate nelle stesse e al recupero architettonico e funzionale delle strutture e infrastrutture presenti nelle stesse. (...)*

art. 31 – Contenimento uso del suolo – (...) *la pianificazione locale, al fine di contenere il consumo di suolo dovrà rispettare le seguenti direttive:*

- a) i nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali dovranno prevedersi solo quando sia dimostrata l'inesistenza di alternative di riuso e di riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti. In particolare dovrà dimostrarsi l'effettiva domanda previa valutazione del patrimonio di abitazioni esistente e non utilizzato, di quello sotto-utilizzato e quello da recuperare;*
 - b) non è ammessa la previsione di nuovi insediamenti residenziali su territori isolati dagli insediamenti urbani esistenti. Il nuovo insediato deve porsi in aree limitrofe ed organicamente collegate alla città già costruita, conferendo a quest'ultima anche i vantaggi dei nuovi servizi e delle nuove attrezzature, concorrendo così alla riqualificazione dei sistemi insediativi e degli assetti territoriali nel loro insieme;*
 - c) quanto le aree di nuovo insediamento risultino alle estreme propaggini dell'area urbana, esse dovranno essere localizzate ed organizzate in modo coerente con i caratteri delle reti stradali e tecnologiche e concorrere, con le loro morfologie compositive e le loro tipologie, alla risoluzione delle situazioni di frangia e di rapporto col territorio aperto evitando fratture, anche formali, con il contesto urbano. Nella scelta delle tipologie del nuovo edificato dovranno privilegiarsi quelle legate al luogo e alla tradizione locale. (...)*
- (...) In assenza della definizione delle soglie di cui al comma 8 le previsioni di incremento di consumo del suolo ad uso insediativo consentito ai comuni per ogni quinquennio non possono superare il 3% della superficie urbanizzata esistente.*

La Variante in questione risulta pienamente in sintonia con le direttive degli articoli sopra richiamati; in particolare si inquadra pienamente nella logica del contenimento del consumo di suolo di cui all'art. 31.

Art. 32 – La difesa del suolo – (...) I Comuni, nella redazione dei propri strumenti di pianificazione, devono definire obbligatoriamente il quadro del dissesto a livello comunale in adeguamento al PAI secondo le procedure in vigore per garantire che le scelte da attuare anche attraverso strumenti concertativi o di programmazione negoziata, siano coerenti e compatibili. Sono auspicabili interventi di tipo perequativo tra comuni per favorire la realizzazione di interventi (vasche di laminazione) per la mitigazione del rischio idraulico e la messa in sicurezza dei territori.

La pianificazione locale, nella realizzazione di nuovi insediamenti per attività produttive e terziarie, residenziali, commerciali o di opere infrastrutturali dovrà privilegiare l'ubicazione in aree non soggette a pericolosità o a rischio idrogeologico; solo in seconda istanza potrà essere consentita l'ubicazione in aree di moderata pericolosità, limitando in tal modo il numero di opere esposte a rischi di natura idraulica ed idrogeologica e contenendo, al contempo i costi economici e sociali per la realizzazione di nuove opere di difesa.

I Comuni nei cui territori il PAI abbia individuato aree a "rischio molto elevato" (RME), devono definire il quadro del dissesto e della pericolosità in modo condiviso con la Regione e la provincia di appartenenza, nel rispetto del principio di sussidiarietà e di responsabilizzazione degli enti, al fine di poter affrontare le modalità e i tempi per la revisione di tali aree. (...)

Verifica rispetto ai contenuti dell'art. 31 del PTR – Consumo di Suolo

Il Piano Territoriale Regionale Vigente è stato approvato con D.C.R. n. 122-29783 del 21 luglio 2011.

L'art. 31 – Contenimento uso del suolo - prevede che (...) la pianificazione locale, al fine di contenere il consumo di suolo dovrà rispettare le seguenti direttive:

a) i nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali dovranno prevedersi solo quando sia dimostrata l'inesistenza di alternative di riuso e di riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti. In particolare dovrà dimostrarsi l'effettiva domanda previa valutazione del patrimonio di abitazioni esistente e non utilizzato, di quello sotto-utilizzato e quello da recuperare;

b) non è ammessa la previsione di nuovi insediamenti residenziali su territori isolati dagli insediamenti urbani esistenti. Il nuovo insediato deve porsi in aree limitrofe ed organicamente collegate alla città già costruita, conferendo a quest'ultima anche i vantaggi dei nuovi servizi e delle nuove attrezzature, concorrendo così alla riqualificazione dei sistemi insediativi e degli assetti territoriali nel loro insieme;

c) quanto le aree di nuovo insediamento risultino alle estreme propaggini dell'area urbana, esse dovranno essere localizzate ed organizzate in modo coerente con i caratteri delle reti stradali e tecnologiche e concorrere, con le loro morfologie compositive e le loro tipologie, alla risoluzione delle situazioni di frangia e di rapporto col territorio aperto evitando fratture, anche formali, con il contesto urbano. Nella scelta delle tipologie del nuovo edificato dovranno privilegiarsi quelle legate al luogo e alla tradizione locale. (...)

(...) In assenza della definizione delle soglie di cui al comma 8 le previsioni di incremento di consumo del suolo ad uso insediativo consentito ai comuni per ogni quinquennio non possono superare il 3% della superficie urbanizzata esistente."

Dall'elaborato "Monitoraggio del Consumo di Suolo", approvato con DGR N. 34-1915 del 27 luglio 2015, per il comune di Ornavasso si individua un CSU pari a 158 ha, CSI pari a 23 ha, CSR pari a 0. **Il 3 % di 158 ha è pari quindi a 47.400 mq.**

Si riportano a titolo illustrativo le definizioni contenute nel suddetto elaborato denominato ", capitolo 18 "Glossario":

"Il consumo di suolo deve essere considerato come un processo dinamico che altera la natura di un territorio, passando da condizioni naturali a condizioni artificiali, di cui l'impermeabilizzazione rappresenta l'ultimo stadio (Eea, 2004). Esso può essere declinato a seconda delle tipologie di uso del suolo che vengono prese in considerazione in:

- consumo di suolo da superficie infrastrutturata: suolo trasformato per la realizzazione di superfici infrastrutturate a discapito di usi agricoli o naturali;

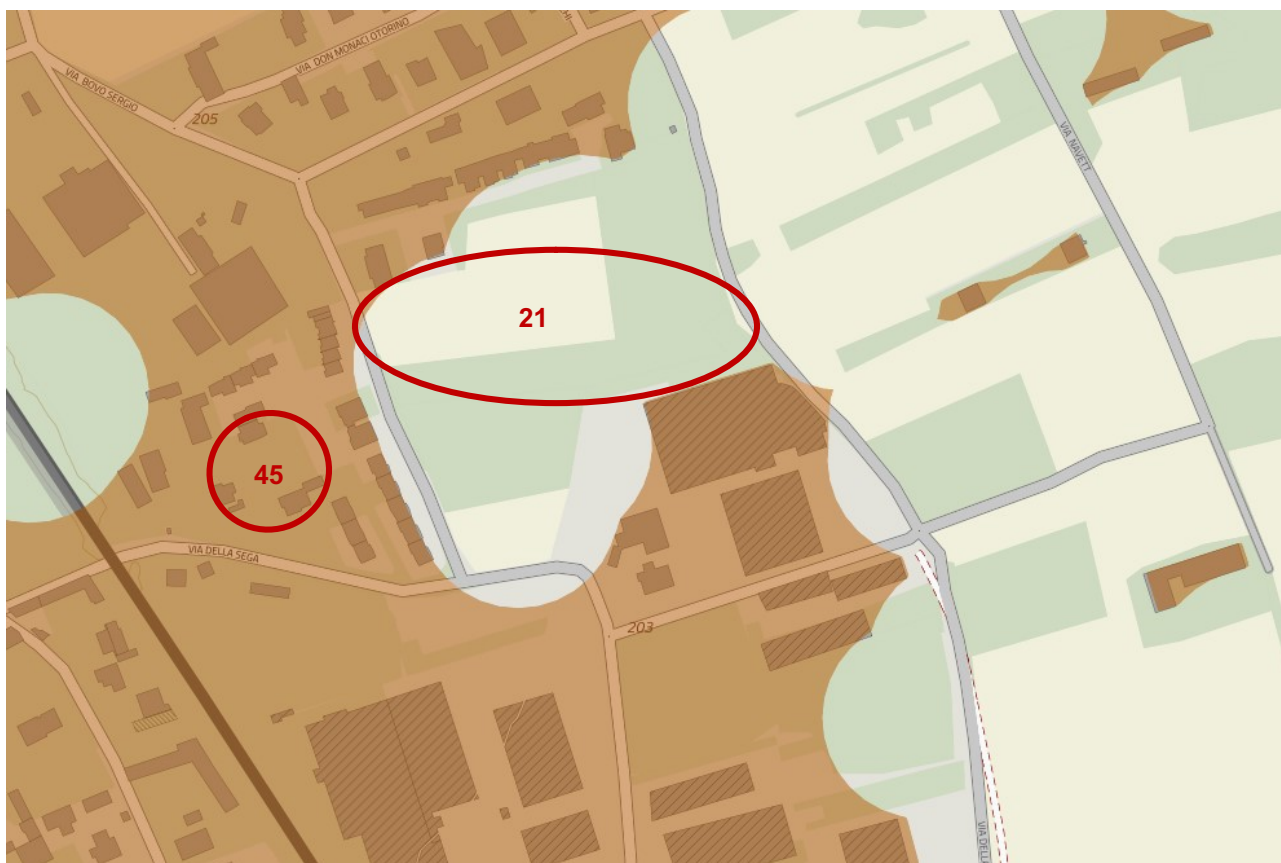
- consumo di suolo da superficie urbanizzata: suolo trasformato per la realizzazione di superfici urbanizzate a discapito di usi agricoli o naturali;
- altri tipi di consumo di suolo: suolo trasformato, a discapito di usi agricoli o naturali, per lo svolgimento di attività che ne modificano le caratteristiche senza tuttavia esercitare un'azione di impermeabilizzazione (cave, parchi urbani, impianti sportivi e tecnici, impianti fotovoltaici etc.).

Per consentire una valutazione complessiva del fenomeno, tali tipologie possono essere aggregate come segue:

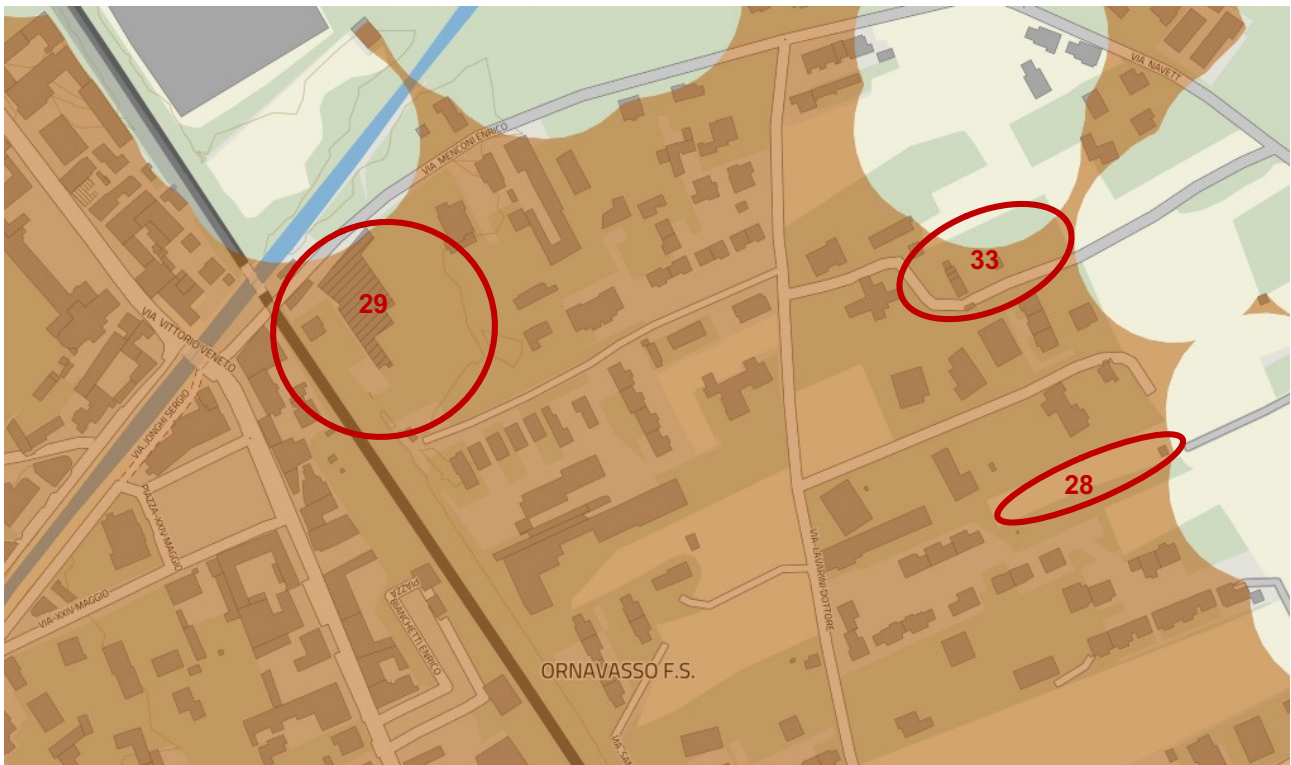
- consumo di suolo reversibile: consiste nella somma degli "Altri tipi di consumo di suolo";
- consumo di suolo irreversibile: consiste nella somma del "Consumo di suolo da superficie infrastrutturata" e del "Consumo di suolo da superficie urbanizzata";
- consumo di suolo complessivo: consiste nella somma del "Consumo di suolo da superficie infrastrutturata", del "Consumo di suolo da superficie urbanizzata" e degli "Altri tipi di consumo di suolo".

(...)

La aree a viabilità vanno computate all'interno del Consumo di suolo da superficie infrastrutturata, per gli altri interventi si riporta ora estratto dell'elaborato "Consumo di Suolo" visualizzabile online dall'apposita applicazione del Geoportale Piemonte, dato 2013. La campitura verde è relativa alla "Superficie consumata in modo reversibile (Scr)", mentre quella marrone è relativa alla "Superficie Urbanizzata (Su)". Non si riportano gli intenti relativi a riconoscimento dello stato di fatto ma quelli relativi a nuovi inserimenti.



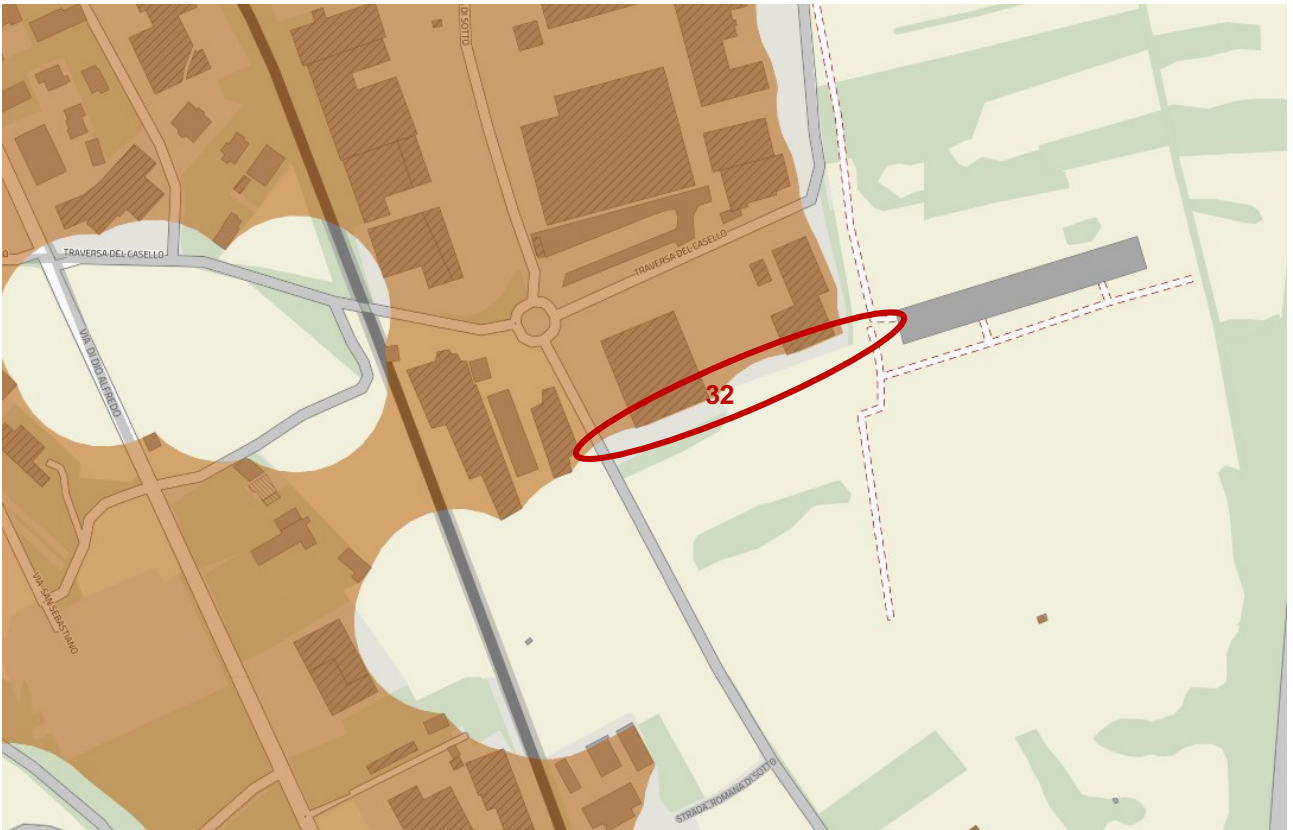
Vista Intenti 21 (ampliamento area edificabile) e 45 (nuova area edificabile)



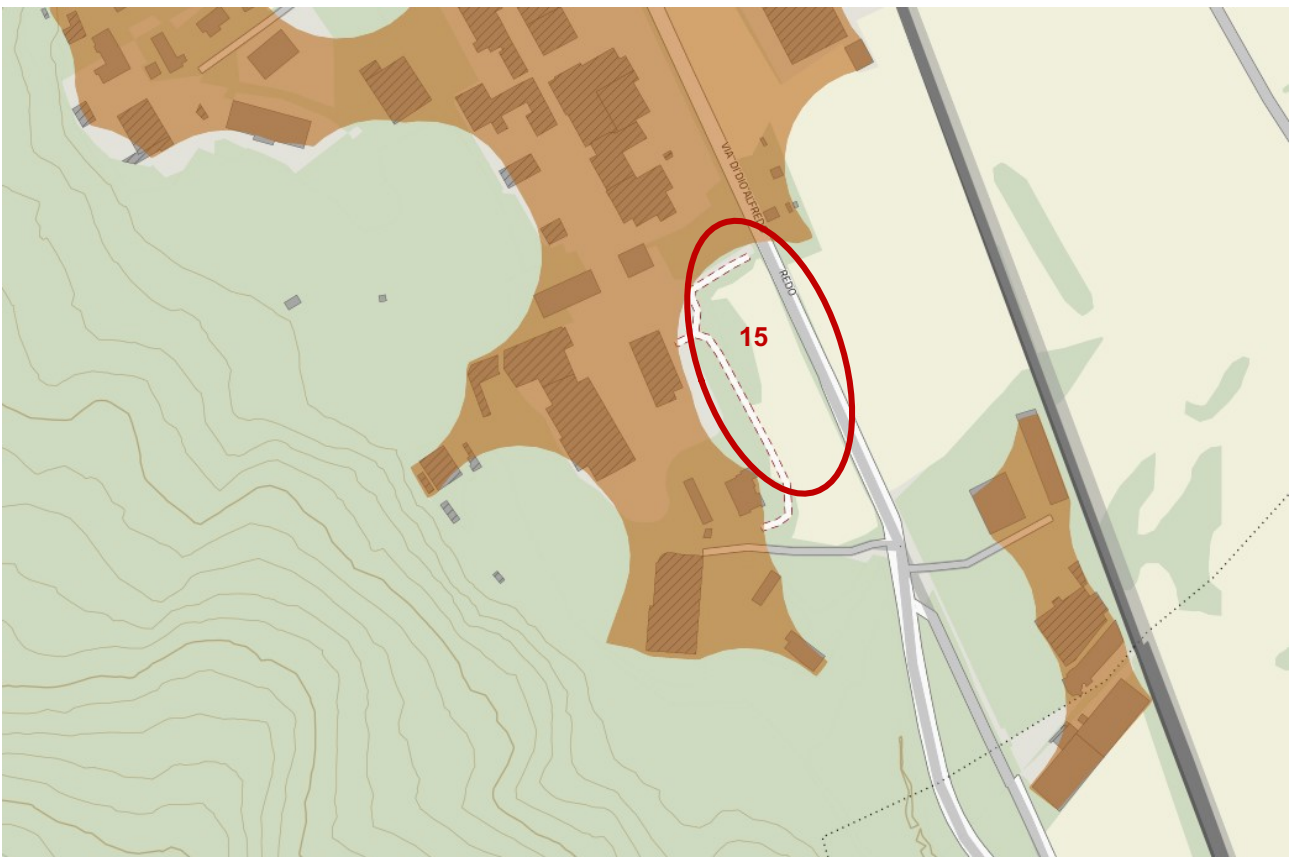
Vista Intenti 29 (conversione da area produttiva a residenziale), 28 (nuova area edificabile) e 33 (nuova area edificabile)



Vista Intento 36 (nuova area edificabile)



Vista Intento 32 (ampliamento area produttiva)



Vista Intento 15 (conversione da PECO a produttivo esistente)

Gli interventi che costituiscono Consumo di suolo in base alla individuazione del suolo già consumato regionale sono il n. 21 – 29 parte – 33 parte – 32 e 15.

L'intervento 28 per la parte non rientrante tra il suolo consumato è in fascia di rispetto stradale, quindi non sarà utilizzato a scopi edificatori. Per gli interventi 29 e 33 si stima una superficie di suolo consumato con un valore indicativo e maggiore rispetto al reale consumo, a fini cautelativi. Sempre a fini cautelativi per le aree 21, 32 e 15, che potrebbero avere delle porzioni già individuate come "suolo consumato", si considera la superficie totale di intervento.

In particolare l'intervento 15 è relativo ad una porzione individuata dal PRGC vigente come residenziale nuovo ad attuare mediante PECO, la sua conversione in produttivo esistente limita sicuramente la potenzialità edificatoria, tuttavia proprio per la sua destinazione artigianale/produttiva si potrebbe assistere a consumo di suolo legato alla necessità di realizzazione di pertinenze, quindi viene conteggiato nella sua globalità.

Intento	Superficie
32 (ampliamento area produttiva)	2324,00
29 (porzione non individuata dal monitoraggio)	1000,00
33 (porzione non individuata dal monitoraggio)	1500,00
15 (conversione da PECO a produttivo esistente)	2800,00
21 (porzione da convertire in aree artigianali esistenti)	1523,00
21 (porzione da convertire in aree residenziali di completamento)	10224,00
TOT.	19371,00

Come visto sopra il 3 % di 158 ha (CSU) è pari quindi a 47.400 mq, la previsione delle nuove aree di completamento è quindi coerente con i disposti dell'art. 31 del P.T.R.:

19.371 mq < 47.400 mq VERIFICATO

RAPPORTO CON P.P.R.

La tutela e la salvaguardia del paesaggio in Regione Piemonte, già in parte disciplinate nel Piano Territoriale Regionale (PTR) approvato nel 1997, con specifica considerazione dei valori paesistici e ambientali, trovano nei nuovi principi contenuti del Codice e della Convenzione le principali motivazioni che hanno indotto la Regione ad avviare la formazione del primo Piano Paesaggistico Regionale (PPR) adottato con D.G.R. n. 53-11975 del 4 agosto 2009 e riadottato dalla Giunta regionale con D.G.R. n. 20-1442 del 18 maggio 2015; è stato infine approvato con D.C.R. n. 233-35836 del 3 ottobre 2017 sulla base dell'Accordo, firmato a Roma il 14 marzo 2017 tra il Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo (MiBACT) e la Regione Piemonte, esso rappresenta lo strumento primario per fondare sulla qualità del paesaggio e dell'ambiente lo sviluppo sostenibile dell'intero territorio regionale.

Il PPR detta indirizzi (orientamenti e criteri che riconoscono agli enti territoriali una motivata discrezionalità circa il loro recepimento), direttive (disposizioni che devono essere obbligatoriamente osservate nell'elaborazione di piani settoriali, territoriali provinciali e nei piani locali alle diverse scale) e prescrizioni (disposizioni con diretta efficacia conformativa, vincolanti e cogenti, sono di immediata attuazione da parte di tutti i soggetti pubblici e privati).

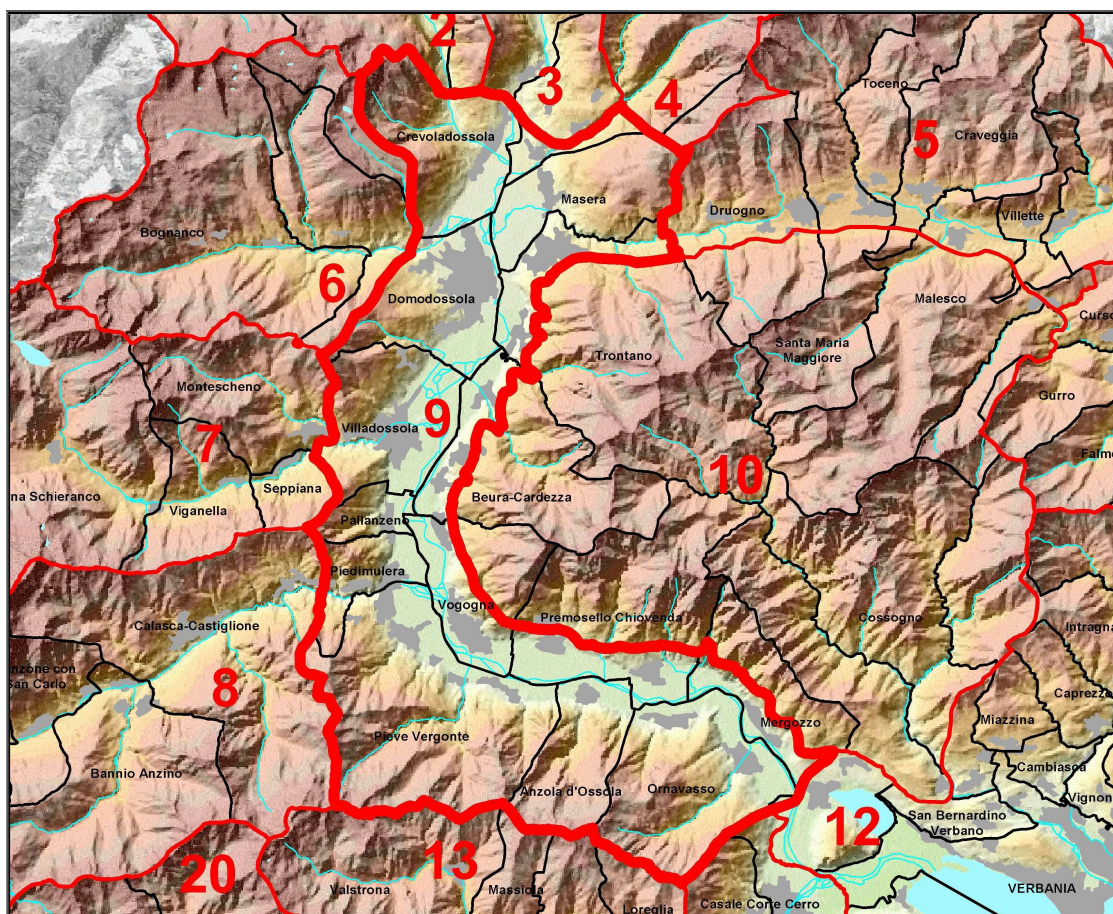
Lo studio del complesso quadro strutturale ha portato alla suddivisione del territorio regionale in 76 "Ambiti di paesaggio" definiti in base agli aspetti geomorfologici, alla presenza di ecosistemi naturali, alla presenza di sistemi insediativi, ecc. I relativi caratteri sono stati definiti in apposite Schede di Ambito che indicano tra l'altro gli obiettivi di qualità paesaggistica da raggiungere e gli indirizzi normativi. A loro volta gli ambiti sono organizzati in "Unità di paesaggio" che ne definiscono l'identità e i caratteri locali. Essi sono articolati secondo 9 tipologie in relazione ai caratteri paesaggistici prevalenti.

Il Comune di Ornavasso appartiene all'ambito 9 – Valle Ossola e per ogni ambito è definite un'apposita scheda.

Tali schede riportano le sintesi di tutto ciò che ha una valenza paesaggistica riconosciuta e tutelata, come visto in precedenza il Comune di Ornavasso è sottoposto alla disciplina della parte terza del Dlgs 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) per le porzioni di territorio individuate ai sensi dell'art. 142 e in parte ricade all'interno della ZPS del Fiume Toce e della ZPS Val Grande.

Nella scheda d'ambito 9 sono individuati i seguenti indirizzi normativi e orientamenti specifici per il territorio in esame, finalizzati alla valorizzazione del patrimonio storico-culturale:

- azioni di riqualificazione paesaggistica (mitigazione puntuale, mitigazione diffusa) dell'area a ridosso del torrente Toce, in particolare in rapporto al sovrapporsi di infrastrutture viarie e ferroviarie; si segnala la criticità connessa al potenziamento del traffico ferroviario in attraversamento della valle (corridoio TEN 24), con le ricadute in termini di impatto ambientale del traffico ed il consumo di territorio (aree per la logistica, miglioramenti infrastrutturali). Tali previsioni, in un quadro paesistico già compromesso, devono essere accompagnate da valutazioni sulla sostenibilità complessiva degli scenari che si delineano;
- analogamente azioni di riqualificazione paesaggistica delle aree industriali dismesse, dei siti estrattivi, degli ambiti con concentrazione di infrastrutturazione e delle aree di sprawl residenziale devono essere affrontate attraverso interventi di sistema e di idonea scala territoriale e tenendo in opportuna considerazione gli elementi di qualificazione paesaggistica presenti (componenti naturali, patrimonio edilizio storico, borghi storici, tracce di attività protoindustriale, ruolo territoriale dell'ambito in termini di connettività con le valli);
- promuovere azioni coordinate di recupero del patrimonio edilizio storico e del contesto paesaggistico ad esso connesso, in particolare con il drastico contenimento della nuova edificazione soprattutto delle aree prative poste tra Prata e Trontano, Masera e Montecrestese, Trontano e Masera, Trontano e Cardezza, Pieve Vergonte e con la valorizzazione, promossa da enti pubblici e/o pubblico-privati, per la riconversione e gestione del patrimonio storico-architettonico più antico, che oggi versa in stato di abbandono.

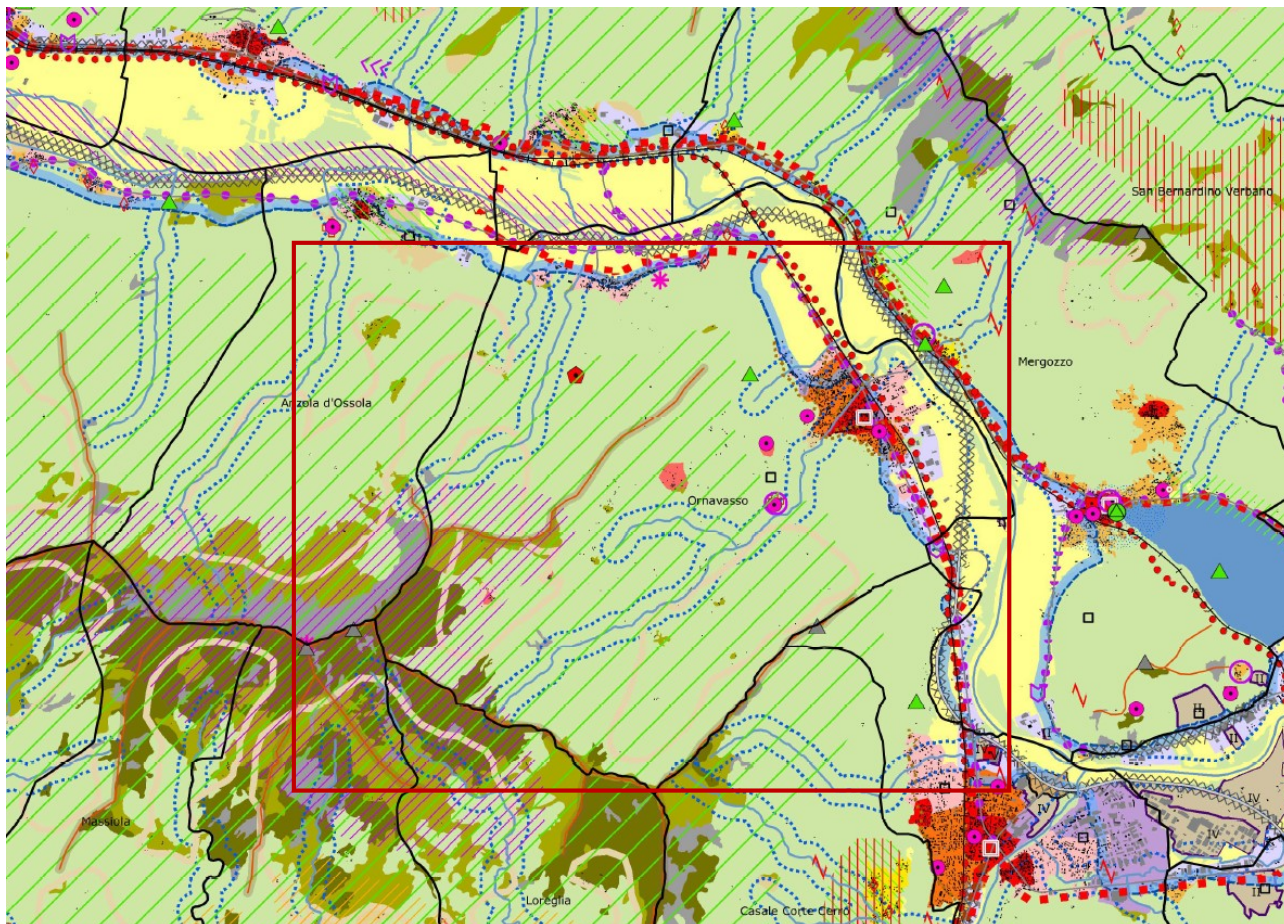


Consultate le schede contenute nel “Catalogo dei beni paesaggistici del Piemonte”, altro strumento fondamentale nell’applicazione della tutela del P.P.R., non esistono particolari prescrizioni per l’area oggetto di variante.

Il P.P.R. è costituito dai seguenti elaborati:

- Relazione
- Norme tecniche di attuazione
- Tav. P1 – Quadro strutturale
- Tav. P2 – Beni paesaggistici
- Tav. P3 – Ambiti e unità di paesaggio
- Tav. P4 – Componenti paesaggistiche
- Tav. P5 – Rete ecologica, storico - culturale e fruitiva
- Schede degli ambiti
- Elenchi delle componenti e delle unità di paesaggio
- Rapporto ambientale e sintesi non tecnica

Tav. PPR P2 Beni paesaggistici –  Localizzazione area



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 (lett. c) **



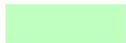
Le montagne per la parte eccedente 1.600 metri sul livello del mare per la catena alpina e 1.200 metri sul livello del mare per la catena appenninica (lett. d)



I ghiacciai e i circhi glaciali (lett. e)



I parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi (lett. f) (Dati Regione Piemonte – Settori Pianificazione e Gestione Aree Protette)

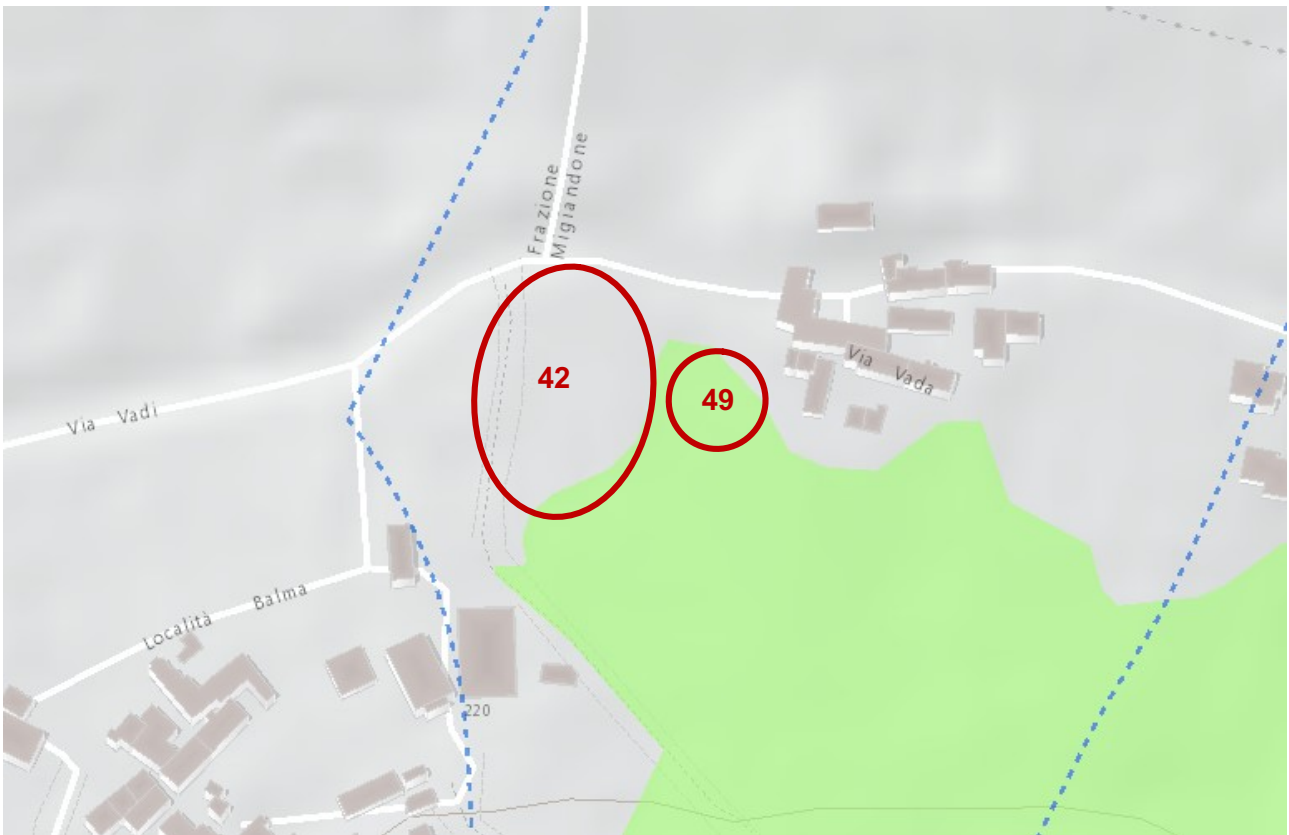


I territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboscimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227 (lett. g) e confermati dalla L.R. 4/2009 (Dati Land Cover IPLA 2003) (Le rappresentazioni non comprendono le superfici forestali minori di 1 ha, non cartografabili alla scala di acquisizione della Land Cover)

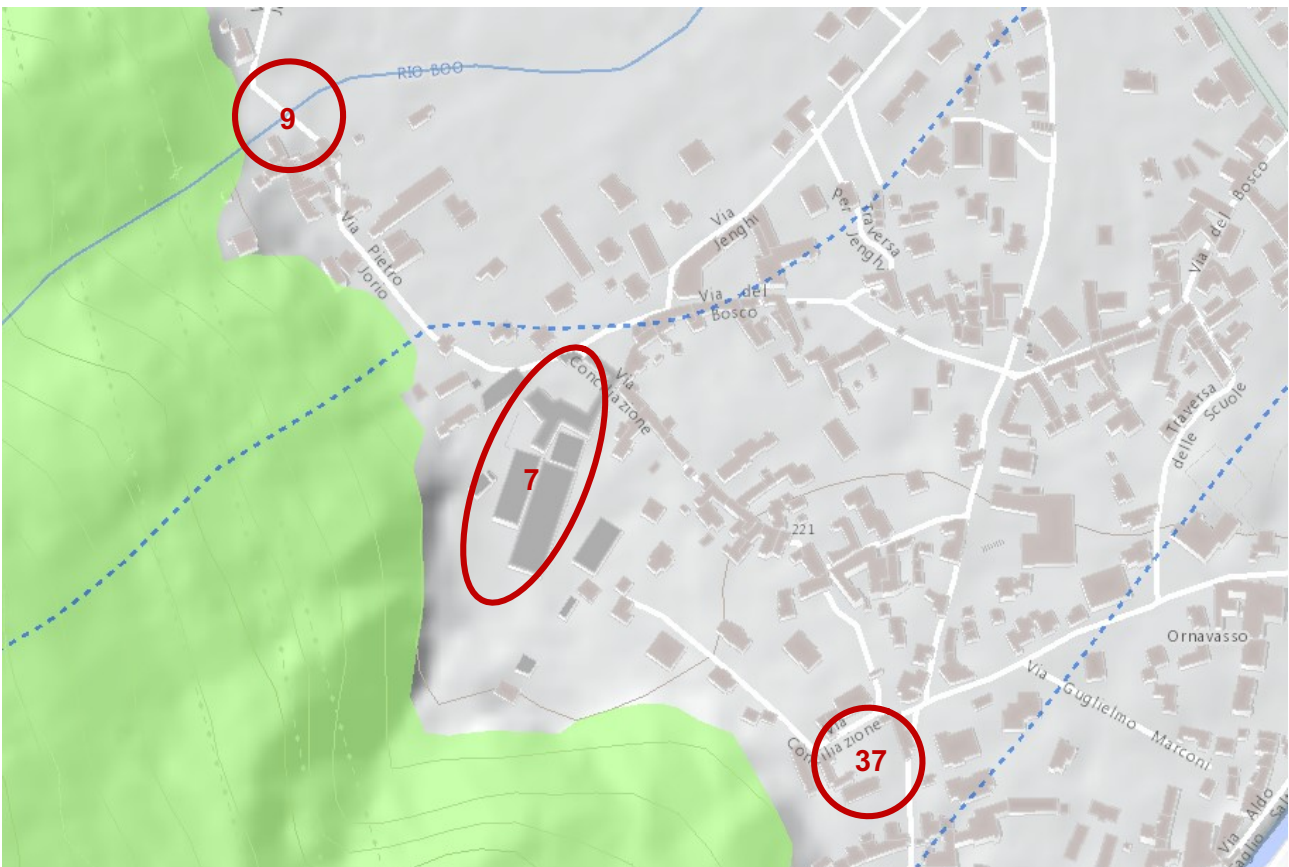


Le aree assegnate alle università agrarie e le zone gravate da usi civici (lett. h)

Al fine di verificare i disposti del PPR sui singoli interventi si è consultato il sistema WebGis regionale, di cui si riportano gli estratti della Tav. P2 con individuazione delle aree oggetto di variante:



Estratto WebGis Tav.2 – Intento 42 e 49 (nessun vincolo)



Estratto WebGis Tav.2 – Intenti 9 (art. 14 PPR) – 7 (nessun vincolo) – 37 (nessun vincolo)



Estratto WebGis Tav.2 – Intento 39 (Art. 14 PPR)



Estratto WebGis Tav.2 – Intenti 1 (nessun vincolo) – 36 (nessun vincolo)



Estratto WebGis Tav.2 – Intento 12 (nessun vincolo) – 32 (nessun vincolo)



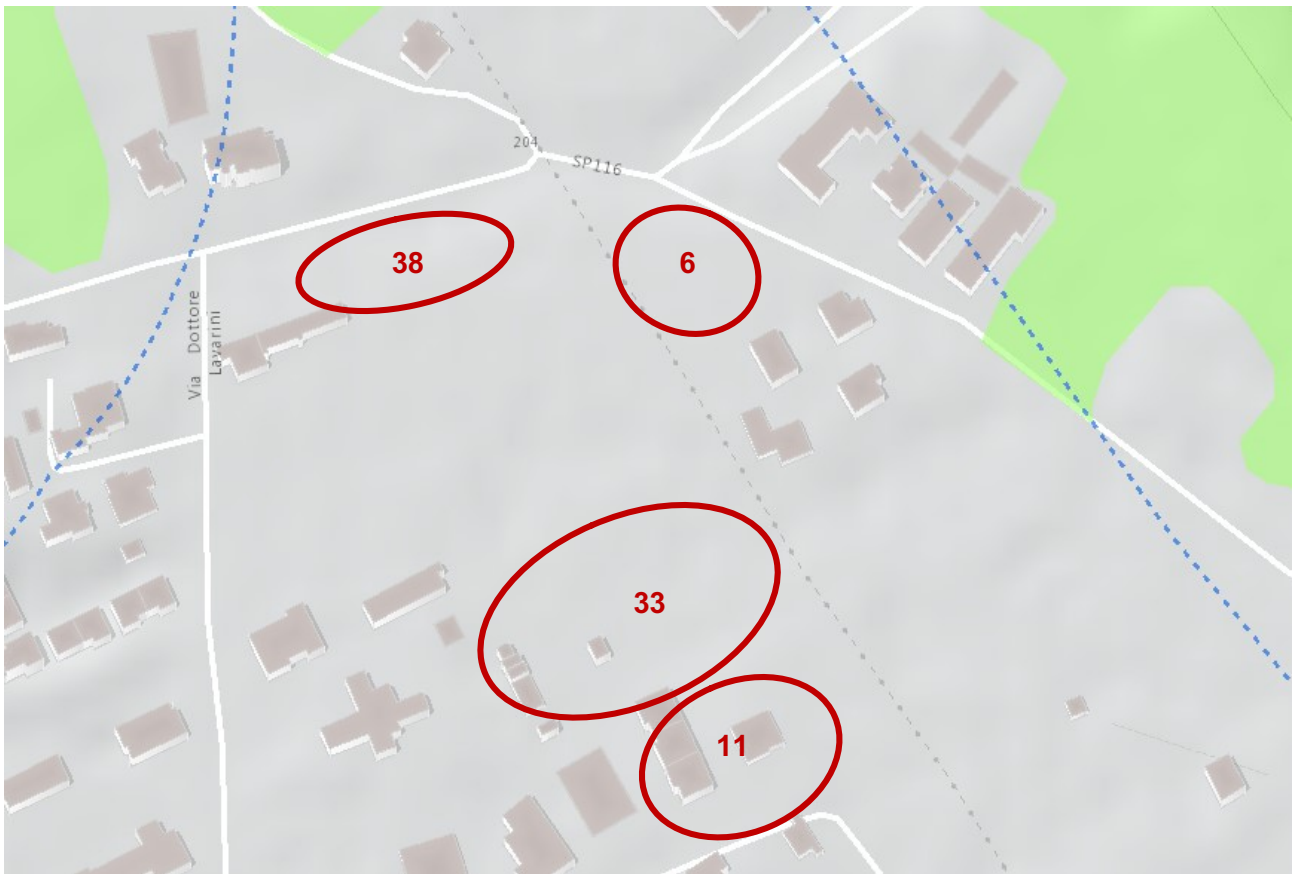
Estratto WebGis Tav.2 – Intenti 15 (nessun vincolo) – 14 (nessun vincolo)



Estratto WebGis Tav.2 – Intenti 21 (nessun vincolo) – 19 (nessun vincolo) – 45 (nessun vincolo) - 46 (nessun vincolo) – 47 (nessun vincolo)




Estratto WebGis Tav.2 – Intenti 17 (art. 14 PPR) – 5 (nessun vincolo) – 4 (nessun vincolo) – 28 (nessun vincolo) – 48 (nessun vincolo)




Estratto WebGis Tav.2 – Intenti 6 (nessun vincolo) – 11 (nessun vincolo) – 33 (nessun vincolo) - 38 (nessun vincolo)



Estratto WebGis Tav.2 – Intenti 29 (art. 14 PPR) – 34 (art. 14 PPR)

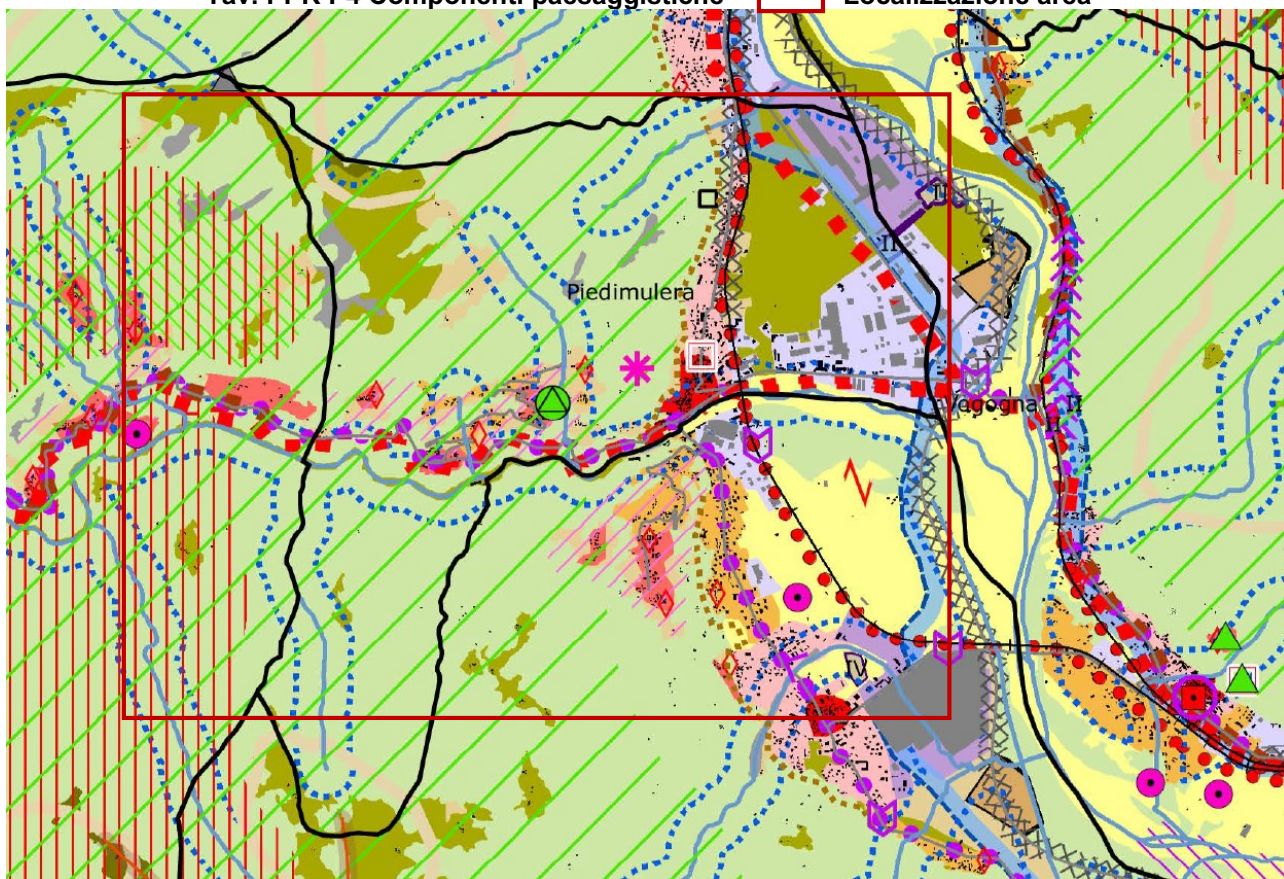
 Lettera g) I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del D.lgs. n. 227/2001 (art. 16 NdA)

 Lettera 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 R.D. n. 1775/1933, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 m ciascuna (art. 14 NdA)













Estratto Legenda Tav. P2

Come si vede in cartografia sul territorio oggetto di variante, per alcune aree è presente il vincolo di cui all'art. 142 del D.lgs 42/2004 per i rii/torrenti (si richiama il capitolo "Vincoli Presenti sul territorio).

Tav. PPR P4 Componenti paesaggistiche – Localizzazione area















Componenti e sistemi naturalistici

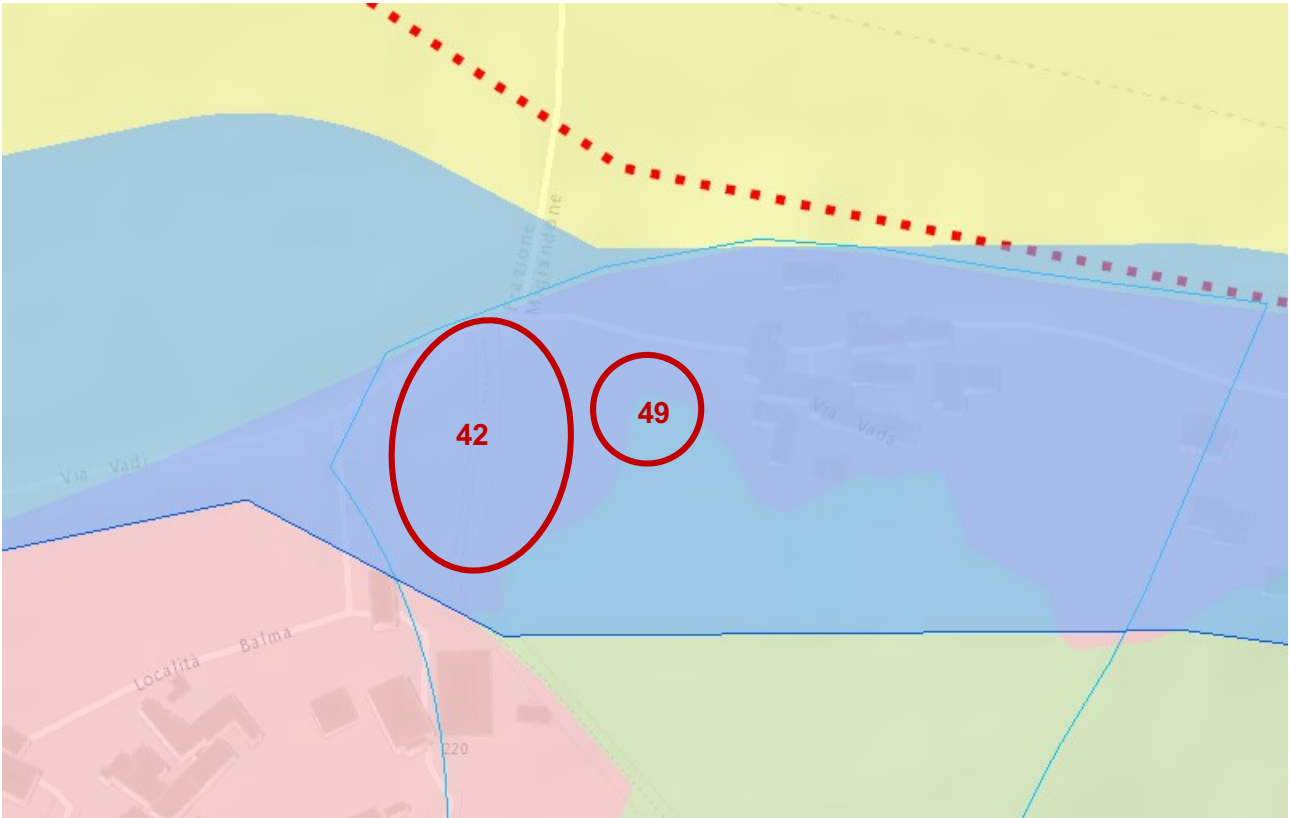
	Aree di montagna (art. 13)		
	Praterie (art. 19)		Aree e impianti della produzione industriale ed energetica di interesse storico (art. 27)
	Prato-pascoli, cespuglieti e fasce a prateria permanente (art. 19)		
	Fascia Fluviale Allargata (art. 14)		Elementi di criticita' puntuali (art. 41)
	Fascia Fluviale Interna (art. 14)		Varchi tra aree edificate (art. 10)
	Laghi (art. 15)		Elementi caratterizzanti di rilevanza paesaggistica (art. 30)
	Territori a prevalente copertura boscata (art. 16)		Belvedere (art. 30)

Componenti e sistemi storico-territoriali

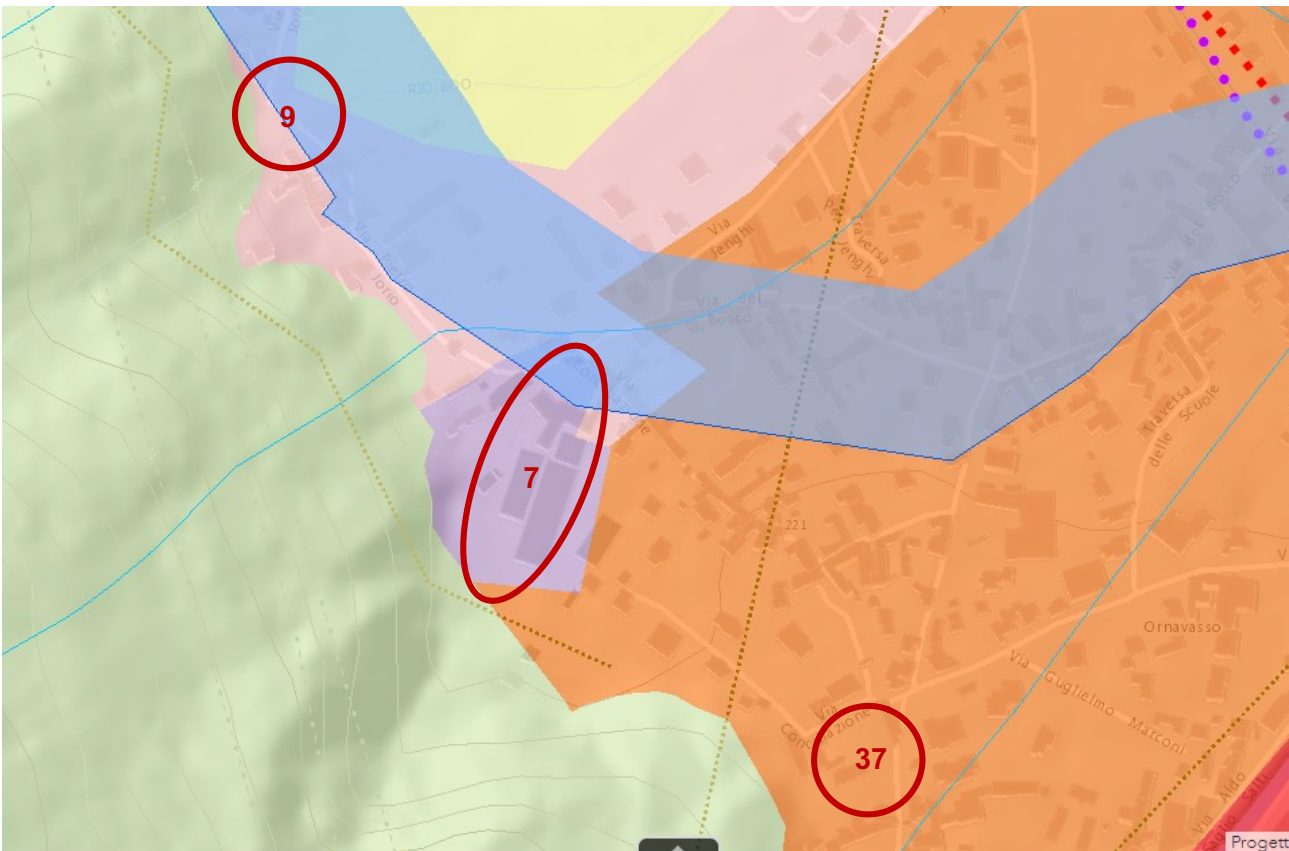
Viabilita' storica e patrimonio ferroviario (art. 22):

	Rete viaria di eta' romana e medievale		
	Rete viaria di eta' moderna e contemporanea		
	Rete ferroviaria storica		
	Nuclei alpini connessi agli usi agro-silvo-pastorali (art. 25)		
	Struttura insediativa storica di centri con forte identita' morfologica (art. 24)		
	Sistemi di testimonianze storiche del territorio rurale (art. 25)		
	Urbane consolidate dei centri minori (art. 35) m.i.2		
	Tessuti discontinui suburbani (art. 36) m.i.4		
	Area a dispersione insediativa prevalentemente residenziale (art. 38) m.i.6		
	Area a dispersione insediativa prevalentemente specialistica (art. 30) m.i.7		
	Aree rurali di montagna o alta collina con edificazione rada e dispersa (art. 40) m.i.13		
	Alpeggi e insediamenti rurali d'alta quota (art. 40) m.i.15		

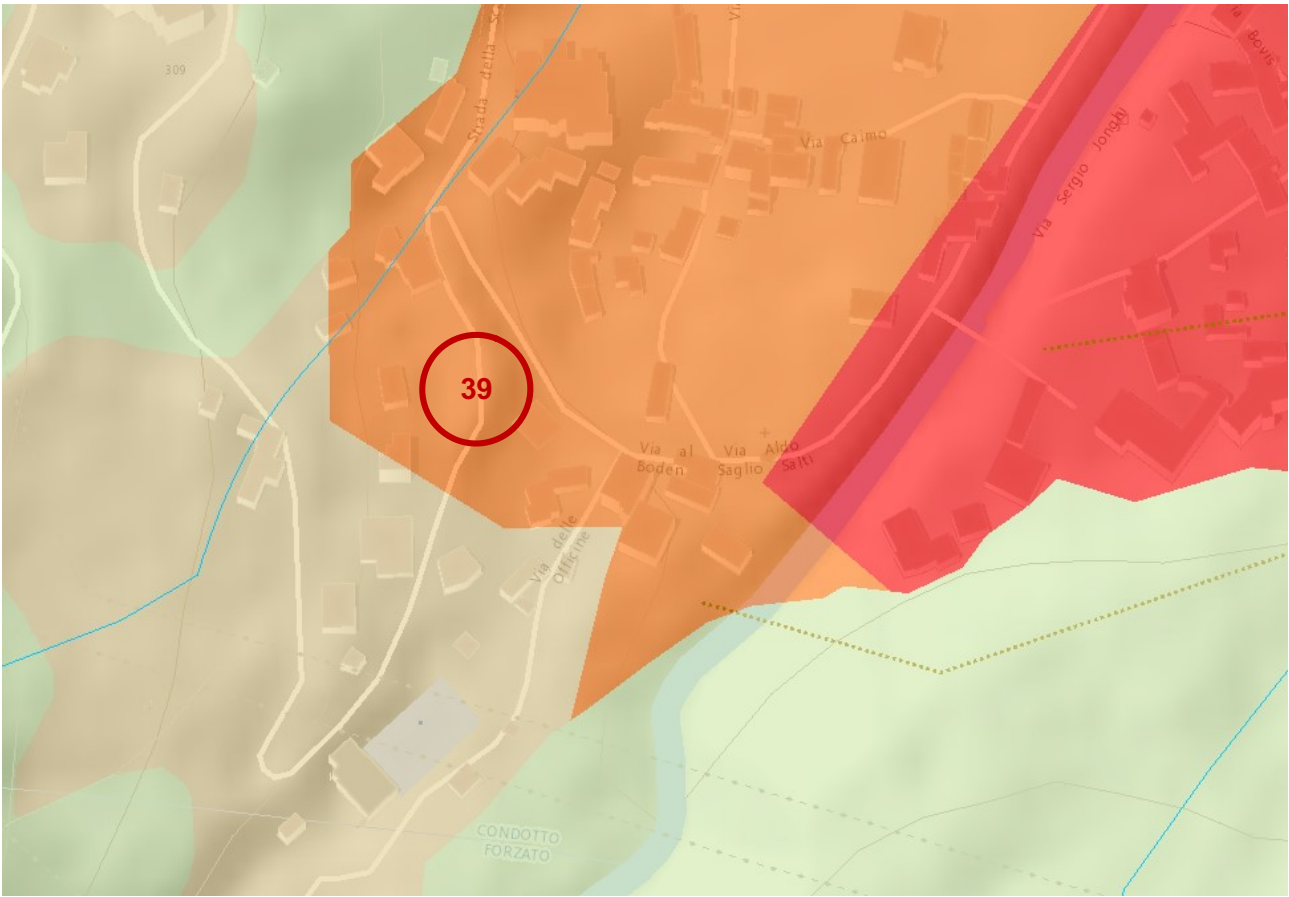
Al fine di verificare i disposti del PPR sui singoli interventi si è consultato il sistema WebGis regionale, di cui si riportano gli estratti della Tav. P4 rispetto alle aree oggetto di variante:



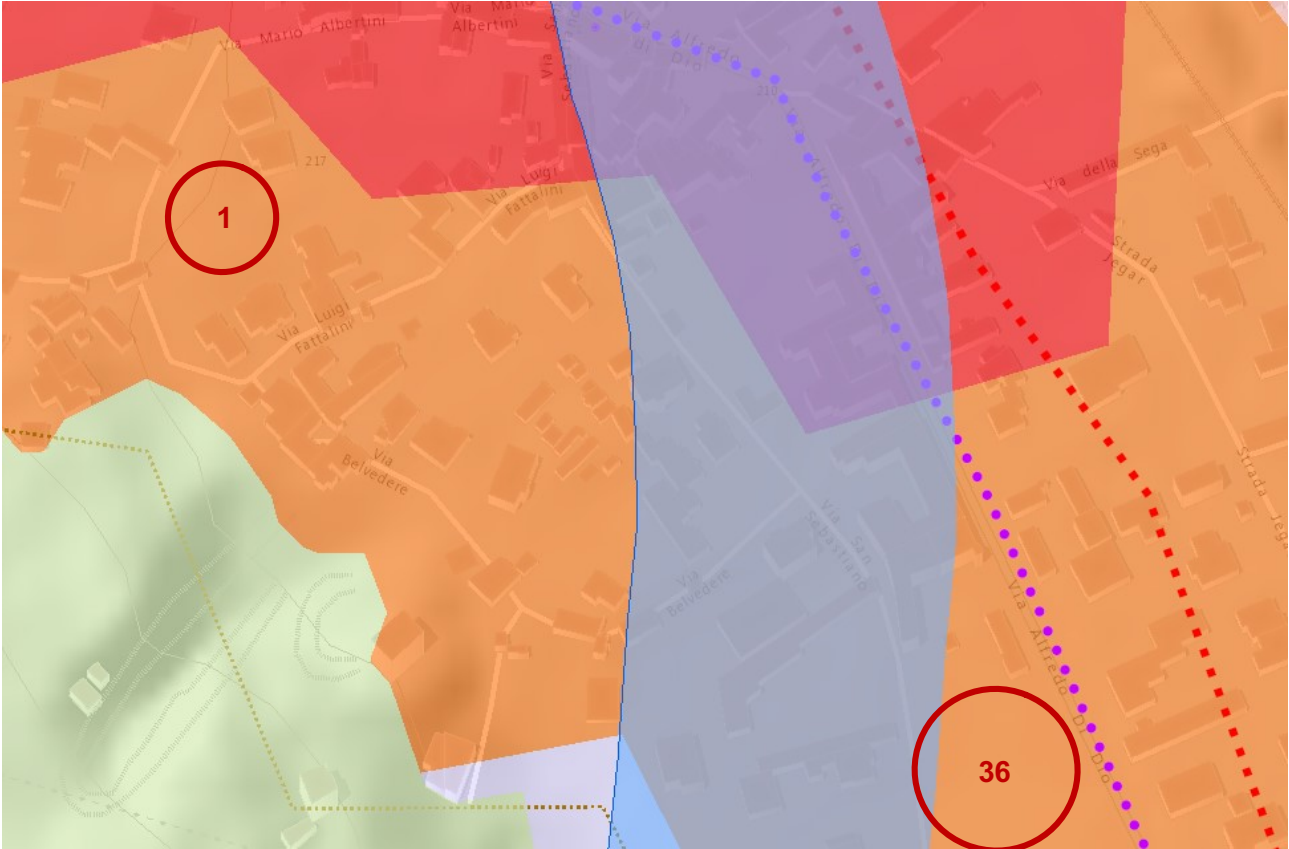
Estratto WebGis Tav.2 – Intento 42 - 49



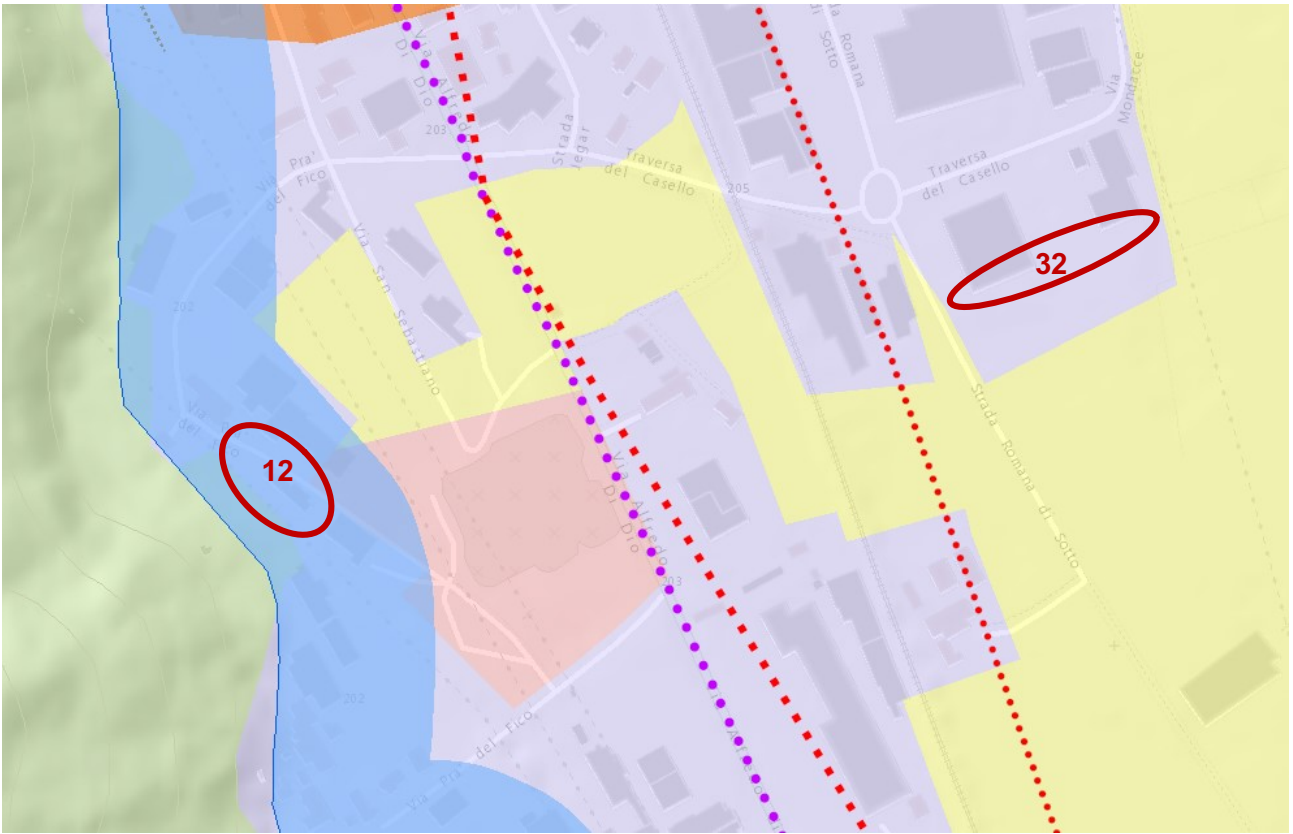
Estratto WebGis Tav.2 – Intenti 9 – 7 – 37



Estratto WebGis Tav.2 – Intento 39



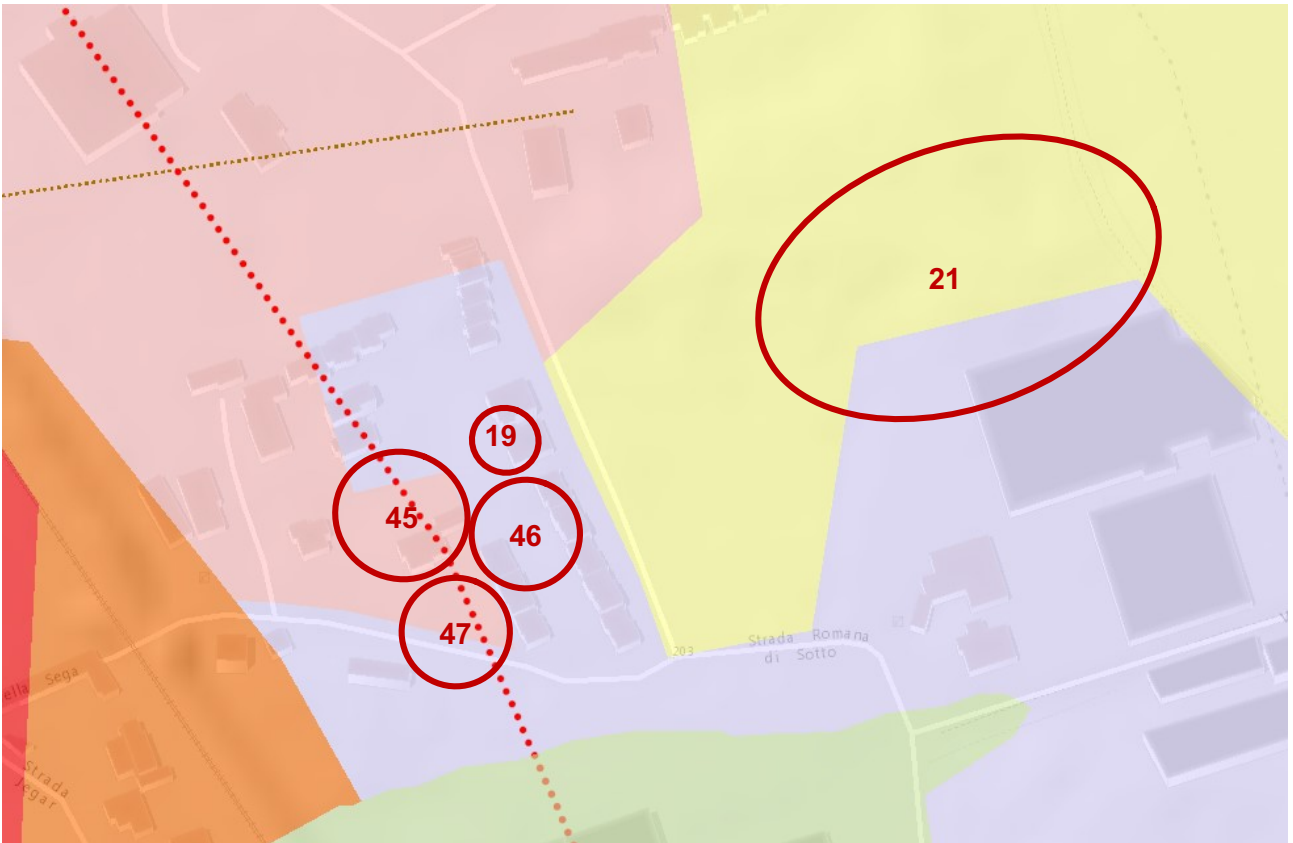
Estratto WebGis Tav.2 – Intenti 1 – 36



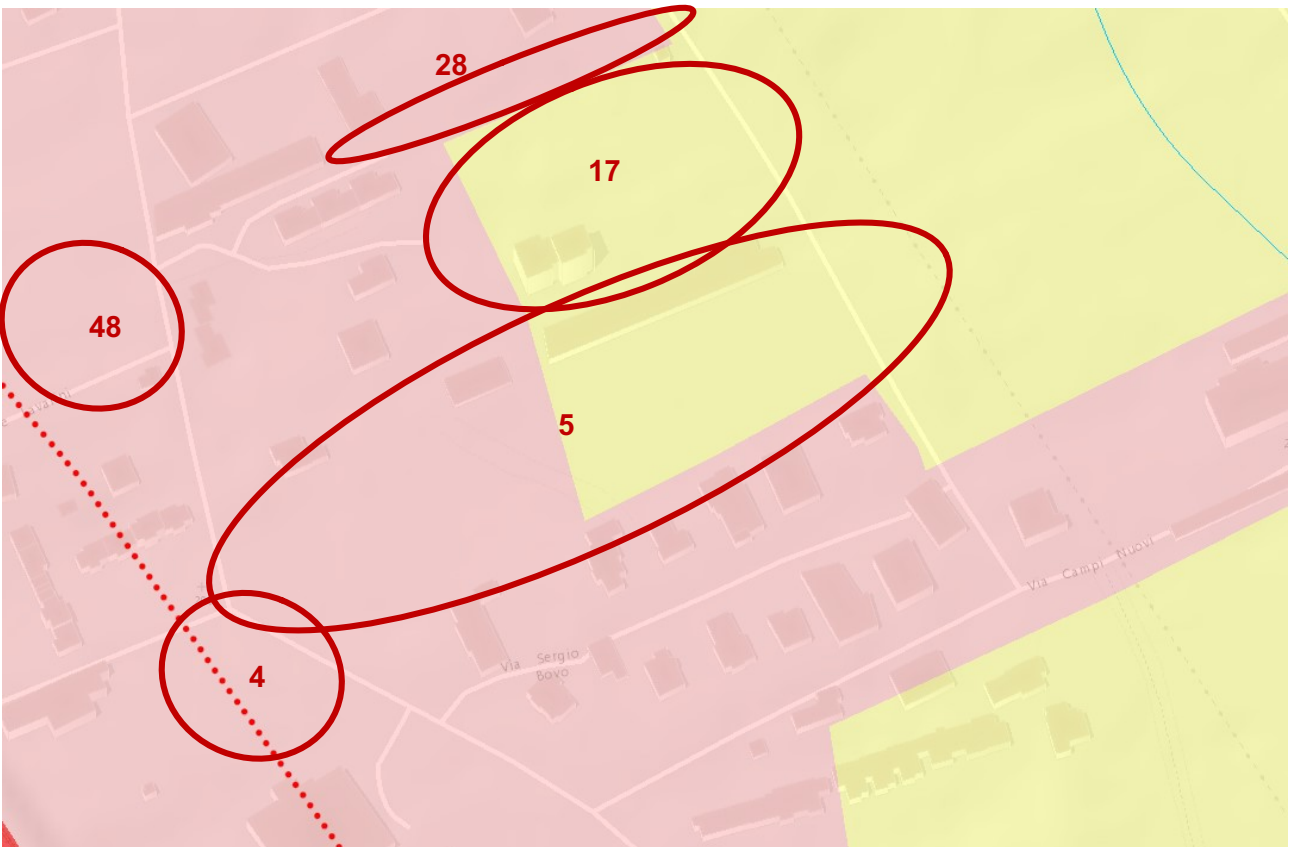
Estratto WebGis Tav.2 – Intenti 12 – 32



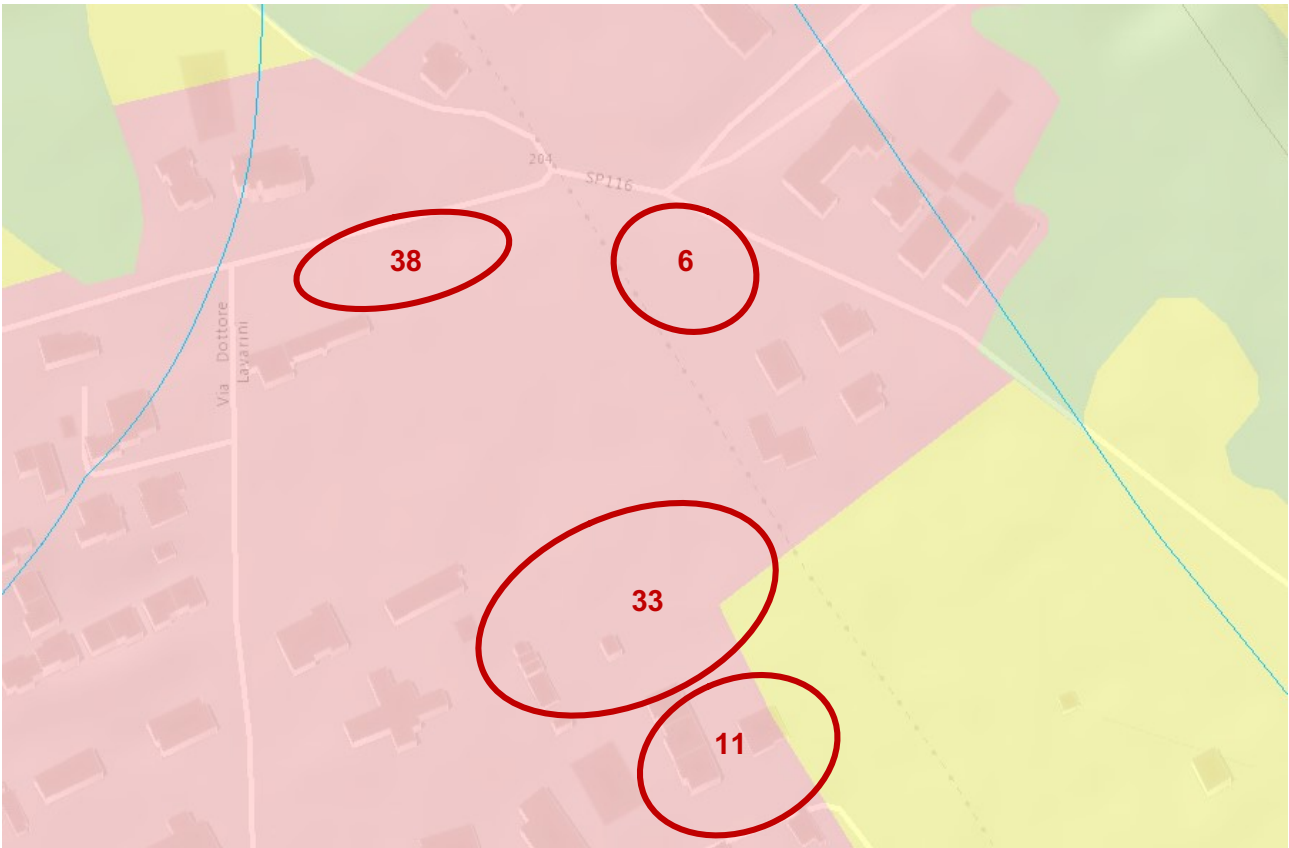
Estratto WebGis Tav.2 – Intenti 16 – 14



Estratto WebGis Tav.2 – Intenti 21 – 19 – 45 – 46 - 47



Estratto WebGis Tav.2 – Intenti 17 – 5 – 4 – 28 - 48



Estratto WebGis Tav.2 – Intenti 6 – 11 – 33 - 38



Estratto WebGis Tav.2 – Intenti 29 – 34



Zona Fluviale Allargata (art. 14)



Zona Fluviale Interna (art. 14)

Viabilità storica e patrimonio ferroviario (art. 22):

■ ■ ■ ■ Rete viaria di età romana e medievale

■ ■ ■ ■ Rete viaria di età moderna e contemporanea

● ● ● ● Rete ferroviaria storica

● ● ● ● Percorsi panoramici (art. 30)



Tessuti urbani esterni ai centri (art. 35) m.i.3



Tessuti discontinui suburbani (art. 36) m.i.4



Insedimenti specialistici organizzati (art. 37) m.i.5



Area a dispersione insediativa prevalentemente residenziale (art. 38) m.i.6



Area a dispersione insediativa prevalentemente specialistica (art. 38) m.i.7



Aree rurali di pianura o collina (art. 40) m.i.10

Estratto legenda Tav. P.4

Per quanto riguarda il **Catalogo dei beni paesaggistici del Piemonte** non sono presenti vincoli e quindi non vengono dettate prescrizioni relative agli ambiti vincolati ai sensi dell'art. 136 del D.lgs 42/2004

Si riporta ora tabella di verifica rispetto ai contenuti dell'articolato normativo del P.P.R. Vigente:

1. RAFFRONTO TRA LE NORME DI ATTUAZIONE DEL PPR E L'INDIVIDUAZIONE DELLE AREE SCIABILI	
Articolo 14. Sistema idrografico	
<p><i>Nella Tav. P4 sono rappresentati:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - sistema idrografico (tema lineare costituito da circa 1800 corpi idrici e coincidente con i corpi idrici tutelati ai sensi dell'art. 142, lett. c. del d.lgs.42/2004 rappresentato nella Tav. P2); - zona fluviale allargata (tema areale presente solo per i corpi idrici principali, è costituito dalla zone A, B e C del PAI, dalle cosiddette fasce "Galasso" di 150 metri, nonché da aree che risultano collegate alle dinamiche idrauliche, dei paleoalvi e delle divagazioni storiche dei corsi d'acqua con particolare riguardo agli aspetti paesaggistici); - zona fluviale interna (tema areale, presente per ogni corpo idrico rappresentato, che comprende le cosiddette fasce "Galasso" di 150 metri e le zone A e B del PAI. In assenza di quest'ultime coincide con la cosiddetta fascia "Galasso"). <p><i>Nella Tav. P2 e nel Catalogo dei beni paesaggistici, seconda parte, sono rappresentati i corpi idrici tutelati ai sensi dell'art. 142, lett. c. del d.lgs.42/2004 (tema lineare costituito da circa 1800 corpi idrici tutelati e coincidente con il sistema idrografico della tav. P4) e le relative fasce fluviali (tema areale che rappresenta per ogni corpo idrico la fascia di 150 m tutelata ai sensi dell'art. 142 (cosiddetta fascia "Galasso").</i></p>	
<p><u>Indirizzi</u></p> <p>comma 7</p> <p><i>Per garantire il miglioramento delle condizioni ecologiche e paesaggistiche delle zone fluviali, fermi restando, per quanto non attiene alla tutela del paesaggio, i vincoli e le limitazioni dettate dal PAI, nonché le indicazioni derivanti da altri strumenti di pianificazione e programmazione di bacino, nelle zone fluviali "interne" i piani locali, anche in coerenza con le indicazioni contenute negli eventuali contratti di fiume, provvedono a:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> a. limitare gli interventi trasformativi (ivi compresi gli interventi di installazione di impianti di produzione energetica, di estrazione di sabbie e ghiaie, anche sulla base delle disposizioni della Giunta regionale in materia, di sistemazione agraria, di edificazione di fabbricati o impianti anche a scopo agricolo) che possano danneggiare eventuali fattori caratterizzanti il corso d'acqua, quali cascate e salti di valore scenico, e interferire con le dinamiche evolutive del corso d'acqua e dei connessi assetti vegetazionali; b. assicurare la riqualificazione della vegetazione arborea e arbustiva ripariale e dei lembi relitti di vegetazione planiziale, anche sulla base delle linee guida predisposte dall'Autorità di bacino del Po in attuazione del PAI; c. favorire il mantenimento degli ecosistemi più naturali, con la rimozione o la mitigazione dei fattori di frammentazione e di isolamento e la realizzazione o il potenziamento dei corridoi di connessione ecologica, di cui all'articolo 42; d. migliorare l'accessibilità e la percorribilità pedonale, ciclabile e a cavallo, nonché la fruibilità di eventuali spazi ricreativi con attrezzature e impianti a basso impatto ambientale e paesaggistico. 	<p>Ad eccezione degli interventi n. 1, 37 e 39, che sono posti nella parte valliva del territorio, tutti gli altri interventi ricadono all'interno della fascia fluviale allargata del Fiume Toce.</p> <p>Per quanto riguarda gli interventi relativi a stralci o riduzioni di aree residenziali o produttive (Intenti 1, 4, 5, 37, 39, 42, 49, 9) essi riducono gli impatti potenziali sulle dinamiche fluviali e gli aggiornamenti a seguito di attuazione (17, 6, 11, 38, 34, 15, 12, 14 3 7) sono una presa d'atto della situazione esistente.</p> <p>Le modifiche alle aree a standard (soprattutto se di nuova previsione come intenti 5 e 39) e le nuove aree residenziali (21, 28, 29, 3, 45, 36) o produttive (intento 32) sono tutte accompagnate da adeguata scheda geologico – tecnica, che prende in considerazione le dinamiche fluviali potenziali.</p> <p>Tutti gli interventi della presente variante sono inseriti in ambiti insediati consolidati e provvisti di urbanizzazioni e opere a standard, non vengono quindi interessati gli ecosistemi fluviali e la vegetazione ripariale esistente.</p>
<p><u>Direttive</u></p> <p>comma 8</p> <p><i>All'interno delle zone fluviali, ferme restando, per quanto non attiene alla tutela del paesaggio, le prescrizioni del PAI nonché le indicazioni derivanti dagli altri strumenti della pianificazione e programmazione di bacino, i comuni in</i></p>	<p style="text-align: center;">“</p>

accordo con le altre autorità competenti:

- a. verificano e precisano le aree di cui al comma 2, lettere a. e b., anche in conseguenza dell'adeguamento alla pianificazione di bacino;
- b. nelle zone fluviali "interne" prevedono:
 - I. il ricorso prioritario a tecniche di ingegneria naturalistica per la realizzazione delle opere di protezione delle sponde;
 - II. il ripristino della continuità ecologica e paesaggistica dell'ecosistema fluviale;
 - III. azioni di restauro ambientale e paesaggistico mirate alla salvaguardia di aree a particolare fragilità ambientale e paesaggistica;
 - IV. il recupero e la riqualificazione delle aree degradate o abbandonate;
 - V. che, qualora le zone fluviali interne ricomprendano aree già urbanizzate, gli interventi edilizi siano realizzati secondo criteri progettuali tali da garantire un corretto inserimento paesaggistico; in caso di presenza di tessuti edificati storicamente consolidati o di manufatti di interesse storico, tali interventi dovranno essere rivolti alla conservazione e valorizzazione dei manufatti stessi, nonché alla continuità delle cortine edilizie poste lungo fiume;
- c. nelle zone fluviali "allargate" limitano gli interventi di trasformazione del suolo che comportino aumenti della superficie impermeabile; qualora le zone allargate ricomprendano aree già urbanizzate, gli eventuali interventi di rigenerazione e riqualificazione urbana, ivi compresi quelli di cui all'articolo 34, comma 5, dovranno garantire la conservazione o la realizzazione di idonee aree verdi, anche funzionali alle connessioni ecologiche di cui all'articolo 42.

<p>Prescrizioni</p> <p>comma 11</p> <p>All'interno delle zone fluviali "interne", ferme restando le prescrizioni del PAI, nonché le indicazioni derivanti dagli altri strumenti della pianificazione e programmazione di bacino per quanto non attiene alla tutela del paesaggio, valgono le seguenti prescrizioni:</p> <p>a. le eventuali trasformazioni devono garantire la conservazione dei complessi vegetazionali naturali caratterizzanti il corso d'acqua, anche mediante misure mitigative e compensative atte alla ricostituzione della continuità ambientale del fiume e al miglioramento delle sue caratteristiche paesaggistiche e naturalistico-ecologiche, tenendo conto altresì degli indirizzi predisposti dall'Autorità di bacino del Po in attuazione del PAI e di quelli contenuti nella Direttiva Quadro Acque e nella Direttiva Alluvioni;</p> <p>b. la realizzazione degli impianti di produzione idroelettrica deve rispettare gli eventuali fattori caratterizzanti il corso d'acqua, quali cascate e salti di valore scenico, nonché l'eventuale presenza di contesti storico-architettonici di pregio ed essere coerente con i criteri localizzativi e gli indirizzi approvati dalla Giunta regionale.</p>	<p>Con riferimento a tale comma di precisa che gli interventi non riguardano aree caratterizzate dalla presenza di complessi vegetazionali naturali caratterizzanti il corso d'acqua e che non si prevede la realizzazione di impianti di produzione idroelettrica.</p>
<p>Articolo 22. Viabilità storica e patrimonio ferroviario</p>	
<p><i>Nella Tav.P4 è rappresentata:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - rete viaria di età romana e medievale (tema lineare); - rete viaria di età moderna e contemporanea (tema lineare); - rete ferroviaria storica (tema lineare). 	
<p>Indirizzi</p> <p>comma 2</p> <p>Gli interventi sul sistema della viabilità storica, previsti dagli strumenti di pianificazione, sono tesi a garantire la salvaguardia e il miglioramento della fruibilità, della riconoscibilità dei tracciati e dei manufatti a essi connessi, favorendone l'uso pedonale o ciclabile o comunque a bassa intensità di traffico, anche con riferimento alla Rete di connessione paesaggistica di cui all'articolo 42.</p>	<p>Ricadono all'interno di questa area normativa gli interventi 4, 29, 47, 48 e 45. Il passaggio della rete ferroviaria non interessa i lotti oggetto di istanza, che si inseriscono in ambiti edificati esistenti e consolidati. Viene prescritta per i nuovi interventi residenziali la progettazione di aree a verdi con funzione di protezione verso la ferrovia o di valorizzazione della viabilità esistente.</p>
<p>Direttive</p> <p>comma 4</p> <p>Per quanto individuato al comma 1 e al comma 3, i piani locali:</p> <p>disciplinano gli interventi in modo da assicurare l'integrità e la fruibilità d'insieme, il mantenimento e il ripristino, ove possibile, dei caratteri costruttivi, morfologici e vegetazionali, con particolare riferimento alle eventuali alberate, caratterizzanti la viabilità;</p> <p>sottopongono i manufatti edilizi o di arredo interessati a una normativa specifica che garantisca la leggibilità dei residui segni del loro rapporto con i percorsi storici, anche con riferimento alla valorizzazione di alberature, sistemi di siepi, recinzioni, cippi, rogge, canali significativi, oppure alla riduzione di impatti negativi di pali e corpi illuminanti, pavimentazioni, insegne, elementi di arredo urbano e di</p>	<p style="text-align: center;">“”</p>

colore.	
Articolo 34. Disciplina generale delle componenti morfologico-insediative	
<p><i>Le componenti morfologico insediative sono rappresentate nella Tav. P4 e normate nello specifico negli articolo dal 35 al 40. sono descritte puntualmente nel capitolo 2.4 della Relazione illustrativa del Ppr</i></p>	
<p><i>Nella Tav. P4 sono rappresentati anche</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - porte urbane (tema puntuale contenente 585 elementi suddivisi in porte critiche e di valore); - varchi tra aree edificate (tema lineare presente in maniera uniforme su tutto il territorio regionale); - elementi strutturanti i bordi urbani (tema lineare che rappresenta conche, conoidi, crinali, lungofiume, lungolago, orli pedemontani e di terrazzo) 	
<p><u>Indirizzi</u></p> <p><i>comma 4</i></p> <p>Gli strumenti della pianificazione ai vari livelli stabiliscono, in accordo con le disposizioni contenute nel Piano territoriale regionale, indicazioni finalizzate a:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. garantire la permanenza degli aspetti peculiari che contraddistinguono i diversi sistemi insediativi, con particolare riferimento agli aspetti di cui al comma 7; b. favorire la tutela, la salvaguardia e la valorizzazione dei contesti urbani consolidati; c. garantire la riqualificazione e il completamento delle attrezzature al servizio dei tessuti urbani discontinui, con particolare riferimento alla qualità degli spazi verdi e alla definizione dei bordi urbani; d. contrastare il fenomeno della dispersione insediativa, contenendo il consumo e l'impermeabilizzazione del suolo, favorendo il completamento dei tessuti urbani esistenti e inibendo la creazione di nuovi nuclei separati dai contesti già edificati; e. contenere, mitigare e compensare gli impatti sul paesaggio derivanti dalla realizzazione di infrastrutture e di strutture specialistiche al servizio della produzione e della distribuzione; f. garantire la tutela, la salvaguardia e la valorizzazione del paesaggio agrario caratterizzato dalla presenza di insediamenti rurali, nonché il recupero delle aree agricole in stato di abbandono e la valorizzazione delle aree agricole ancora vitali. <p><i>comma 5</i></p> <p>I piani locali provvedono altresì negli ambiti già edificati caratterizzati da gravi situazioni di compromissione edilizia e urbanistica, con particolare riferimento alle aree di cui agli articoli 35, 36 e 37, a disciplinare eventuali processi di rigenerazione e trasformazione urbana finalizzati alla sostituzione, riuso e riqualificazione dell'ambiente costruito e degli spazi pubblici, in un'ottica di sostenibilità ambientale, di contenimento del consumo di suolo, di valorizzazione paesaggistica e architettonica del contesto, di innalzamento del potenziale ecologico-ambientale.</p>	<p>Gli interventi della presente variante sono volti al consolidamento di porzioni edificate, alla valorizzazione del patrimonio esistente mediante l'individuazione di precauzioni di intervento sugli edifici con caratteristiche tipiche dell'architettura tradizionale, oltre che la rigenerazione urbana di una struttura esistente e in stato di abbandono.</p>
<p><u>Direttive</u></p> <p><i>comma 6</i></p> <p>I piani locali provvedono a rendere coerenti con i contenuti del Ppr le proprie previsioni e disposizioni normative relative</p>	“”

<p>alle diverse morfologie insediative.</p> <p><i>comma 7</i></p> <p>I piani locali per gli interventi di completamento e di sviluppo urbanistico, salvo specifiche indicazioni inserite nell'Allegato B alle presenti norme:</p> <p>a. <i>analizzano l'evoluzione storica dell'urbanizzato, anche sulla base delle carte IGM a partire dalla serie 1881-1924 della Carta Topografica d'Italia, al fine di assicurare la coerenza con il modello insediativo storicamente consolidato;</i></p> <p>b. <i>ne disciplinano l'ammissibilità anche con riferimento ai seguenti aspetti, in particolare ove segnalati nella Tavola P4:</i></p> <p>I. <i>le porte urbane, ambiti di ingresso alle parti compatte o centrali del tessuto urbano lungo assi di penetrazione, per le quali vanno valorizzati gli spazi e gli elementi esistenti (eventuali viali alberati, cortine edificate, ecc.) o formati nuovi spazi di filtro tra interno ed esterno, con una progettazione unitaria che metta in luce i caratteri delle preesistenze;</i></p> <p>II. <i>i bordi urbani, intesi come elementi o fasce che definiscono i confini dell'edificato (fronti edificati, crinali, conche, conoidi, terrazzi, lungofiume, lungolago e pedemonte), da consolidare in relazione alle morfologie disciplinate agli articoli dal 35 al 38, attraverso un disegno del profilo urbano riconoscibile e congruente con gli aspetti storici, geomorfologici o naturali strutturanti l'insediamento;</i></p> <p>III. <i>i varchi, intesi come spazi liberi tra aree edificate, per i quali devono essere evitati interventi che agevolino la formazione o il prolungamento di aggregazioni lineari lungo-strada, tali da saldare fra loro diverse morfologie insediative o, comunque, da ridurre i varchi tra aree edificate, soprattutto ove funzionali alla continuità ecosistemica e paesaggistica di cui all'articolo 42.</i></p>	
Articolo 30. Belvedere, bellezze panoramiche, siti di valore scenico ed estetico	
<p><i>Nella Tav. P4 sono rappresentati:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>belvedere (tema puntuale costituito da 162 elementi);</i> - <i>percorsi panoramici (tema lineare);</i> - <i>assi prospettici (tema lineare costituito da 9 strade aventi come fulcro visivo le Residenze Sabaude);</i> - <i>fulcri del costruito (tema puntuale costituito da 435 elementi);</i> - <i>fulcri naturali (tema areale costituito da fulcri della fascia pedemontana, in particolare nella Serra morenica di Ivrea);</i> - <i>profili paesaggistici (tema lineare costituito da bordi, crinali, incisioni fluviali, orli di terrazzo, ecc., con particolare riferimento alla Serra morenica di Ivrea);</i> - <i>elementi caratterizzanti di rilevanza paesaggistica (tema puntuale costituito da 2060 elementi riguardanti complessi costruiti significativi per forma, posizione, morfologia).</i> <p><i>Nella Tav. P2 sono rappresentati i beni tutelati ai sensi dell'art. 136, comma 1 del d.lgs. 42/2004.</i></p>	
<p>Direttive</p> <p><i>comma 3</i></p> <p>In relazione ai siti e ai contesti di cui al comma 1, i piani locali, fatte salve le previsioni dell'articolo 2, comma 6 delle presenti norme e degli articoli 140, comma 2, 141 bis, 152 e 153 del Codice, provvedono a:</p> <p>a. <i>individuare e dimensionare adeguati bacini visivi a tutela della fruibilità visiva degli aspetti di bellezza panoramica tra quelli segnalati negli Elenchi di cui all'articolo 4, comma 1, lettera e., nonché dei beni tutelati ai sensi dell'articolo 136, comma 1, lettere a. e d., del Codice;</i></p> <p>b. <i>definire criteri e modalità realizzative per aree di sosta attrezzate, segnaletica turistica, barriere e limitatori di traffico, al fine di migliorarne la fruibilità visiva e limitarne l'impatto;</i></p>	<p>Ricade all'interno di questa area normativa l'intervento 15, che prevede lo stralcio di una porzione di PECO e il suo mantenimento ad area pertinenziale all'edificio esistente i parte ed in parte come area produttiva/artigianale esistente.</p> <p>Si ritiene quindi coerente con il percorso panoramico individuato in quanto non si prevedono edificazione ma solo, eventualmente, porzioni pertinenti alle attività esistenti.</p>

<p>c. definire le misure più opportune per favorire la rimozione o la mitigazione dei fattori di criticità e per assicurare la conservazione e la valorizzazione dei belvedere e delle bellezze panoramiche;</p> <p>d. definire le misure di attenzione da osservarsi nella progettazione e costruzione di edifici, attrezzature, impianti e infrastrutture e nella manutenzione della vegetazione d'alto fusto o arbustiva, in riferimento:</p> <p>I. al controllo dell'altezza e della sagoma degli edifici, degli impianti e della vegetazione, e di ogni altro elemento interferente con le visuali, con particolare attenzione alle strade di crinale e di costa;</p> <p>II. alla conservazione e valorizzazione degli assi prospettici e degli scorci panoramici lungo i tracciati stradali di interesse storico documentario o paesaggistico-ambientale, evitando la formazione di barriere e gli effetti di discontinuità che possono essere determinati da un non corretto inserimento paesaggistico di elementi e manufatti quali rotatorie, sovrappassi, mancati allineamenti, cartellonistica pubblicitaria, nonché assicurando la continuità degli elementi che costituiscono quinte visive di sottolineatura delle assialità prospettiche con i fulcri visivi (costituiti anche dalle alberature o dalle cortine edilizie), anche tramite regolamentazione unitaria dei fronti e dell'arredo urbano.</p> <p>e. subordinare, a seguito dell'individuazione in sede di adeguamento al Ppr dei bacini visivi di cui al comma 3, lettera a., per i siti di cui al comma 1 non dichiarati di notevole interesse pubblico ai sensi degli articoli 136 o 157 del Codice, ogni intervento trasformativo ricadente in tali bacini che possa, per dimensione, elevazione, forma, colore, materiali e collocazione, incidere significativamente sulla visibilità, leggibilità e riconoscibilità delle bellezze d'insieme e di dettaglio di cui al comma 1, alla redazione di uno studio di inserimento paesaggistico valutato da parte dell'amministrazione preposta all'autorizzazione dell'intervento; tale verifica deve prendere in considerazione l'insieme delle relazioni evidenziate al comma 1 nella loro più ampia estensione spaziale e deve tenere conto degli effetti cumulativi che possono prodursi in relazione a modificazioni di carattere antropico, paesaggistico o naturale; i contenuti e le modalità valutative dello studio sono definiti, in relazione alle specificità dei territori interessati, in sede di adeguamento dei piani locali al Ppr; nel caso di interventi in ambito tutelato ai sensi della Parte terza del Codice, tali analisi devono essere ricomprese all'interno della relazione paesaggistica di cui al DPCM 12 dicembre 2005.</p>	
--	--

Articolo 35. Aree urbane consolidate (m.i. 1, 2, 3)

- m.i. 1: morfologie insediative urbane consolidate dei centri maggiori (prevalentemente nel centro in zone densamente costruite);*
- m.i. 2: morfologie insediative urbane consolidate dei centri minori (prevalentemente nel centro in zone densamente costruite);*
- m.i.3 : tessuti urbani esterni ai centri (costituito da zone compiutamente urbanizzate in continuum con m.i. 1 o 2.)*

Indirizzi

comma 3
I piani locali garantiscono, anche in coerenza con l'articolo 24, comma 5:

Ricadono all'interno di questa area normativa gli interventi 36, 37 e 39. Gli interventi 36 e 39 sono compatibili con le indicazioni in quanto prevedono lo stralcio di aree residenziali di completamento e la realizzazione di aree a pubblico standard a servizio del

<p>a. il potenziamento degli spazi a verde e delle loro connessioni con elementi vegetali esistenti, nonché il miglioramento della fruizione anche attraverso sistemi di mobilità sostenibile e di regolazione dell'accessibilità;</p> <p>b. il potenziamento della rete degli spazi pubblici, a partire da quelli riconosciuti storicamente, anche con la riorganizzazione del sistema dei servizi, delle funzioni centrali e dei luoghi destinati all'incontro, con il coinvolgimento delle aree verdi, la formazione di fronti e di segni di rilevanza urbana.</p> <p><i>comma 4</i> I piani locali disciplinano, con riferimento ai tessuti urbani esterni ai centri (m.i. 3), eventuali processi di rigenerazione urbana di cui all'articolo 34 comma 5.</p>	<p>territorio. L'intervento 36 è una nuova area di completamento residenziale, posta in un contesto urbanizzato ed a completamento di esso, per la quale si prevede una specifica scheda d'area volta alla individuazione di parcheggi ad uso pubblico al fine di migliorare i servizi del quartiere.</p> <p>Gli interventi sulla aree sature esistenti sono tutti individuati all'interno delle morfologia insediative 2 o 3. Essi sono volti alla individuazione di schede di intervento specifiche per gli edifici che presentano caratteristiche tipiche dell'architettura tradizionale, sono tesi al recupero e valorizzazione del patrimonio architettonico tradizionale, e quindi coerenti con indirizzi e prescrizioni del presente articolo.</p>
<p>Direttive</p> <p><i>comma 5</i> I piani locali garantiscono il mantenimento e la valorizzazione del disegno originario d'impianto e degli elementi edilizi caratterizzanti, con particolare riferimento alle parti di città precedenti al 1950 connotate da trasformazioni urbanistiche a progetto unitario. Inoltre verificano e precisano la delimitazione delle aree interessate dalle m.i. 1, 2 e 3, tenendo conto anche dei seguenti parametri:</p> <p>a. presenza nelle carte IGM 1881-1924 della Carta Topografica d'Italia alla scala 1:25.000;</p> <p>b. dotazione di spazi pubblici fruibili con continuità per i centri dei nuclei maggiori;</p> <p>c. prevalenza di tipologie edilizie e di impianto di carattere extragricolo.</p>	<p>“”</p>
<p>Articolo 36. Tessuti discontinui suburbani (m.i. 4)</p>	
<p><i>Tessuti discontinui suburbani (zone di estesa urbanizzazione in rapida evoluzione, ma non con continuità e compattezza paragonabili a quelle urbane).</i></p>	
<p>Indirizzi</p> <p><i>comma 3</i> I piani locali garantiscono:</p> <p>a. la definizione e il rafforzamento dei bordi dell'insediamento con potenziamento dell'identità urbana attraverso il disegno di insieme del fronte costruito e delle eventuali infrastrutture adiacenti;</p> <p>b. il potenziamento della riconoscibilità e dell'identità di immagine dei fronti urbani, con particolare riferimento a quelli di maggiore fruibilità dagli assi di ingresso, con piani di riqualificazione e progetti riferiti alle "porte urbane" segnalate e alla sistemazione delle aree di margine interessate dalle nuove circonvallazioni e tangenziali, attraverso il ridisegno dei "retri urbani" messi in luce dai nuovi tracciati viari;</p> <p>c. l'integrazione e la qualificazione dello spazio pubblico, da connettere in sistema continuo fruibile, anche con piste ciclo-pedonali, al sistema del verde.</p>	<p>Ricadono all'interno di questa area normativa gli interventi 4, 6, 9, 11, 28, 29, 33, 34, 38, 42, 47, 48, 49 e 45. L'intervento 29 è volto al recupero di una struttura produttiva in abbandono a scopo residenziale, dotata di adeguata scheda d'area finalizzata alla individuazione delle aree a standard pubblico (verde e parcheggi). Gli interventi 6, 11, 34, 38 riguardano il riconoscimento dello stato di attuazione del territorio e l'individuazione delle aree con potenziale edificatorio residuo. Gli interventi 9, 49 e 42 riguardano lo stralcio di aree per le quali è cessato l'interesse edificatorio. Le nuove aree di completamento di cui alle istanze 28, 33 e 45 e l'area di completamento confermata con l'intento n. 47 riguardano il consolidamento di porzioni di territorio edificate e dotate delle opere di urbanizzazione, si tratta spesso di lotti interclusi in porzioni già edificate. Si ritiene quindi che gli interventi siano compatibili con le indicazioni di tale articolo.</p>
<p>Direttive</p> <p><i>comma 5</i> <i>Nelle aree di cui al comma 1 i piani locali stabiliscono disposizioni atte a conseguire:</i></p> <p>a. il completamento dei tessuti discontinui con formazione di isolati compiuti, concentrando in tali aree gli sviluppi insediativi necessari per soddisfare il fabbisogno di nuova</p>	<p>“”</p>

<p>residenza, compatibilmente con i caratteri distintivi dei luoghi (geomorfologici e vegetazionali), evitando il consumo di suolo in aree aperte e rurali, potenziando l'integrazione con gli ambiti urbani consolidati.</p> <p>b. la configurazione di sistemi di aree fruibili, a verde alberato, con funzione anche di connettività ambientale nei confronti dei parchi urbani, da ricreare mantenendo la maggior parte delle aree libere residuali inglobate nelle aree costruite;</p> <p>c. il mantenimento delle tracce dell'insediamento storico, soprattutto nel caso di impianti produttivi, agricoli o industriali, e delle relative infrastrutture;</p> <p>d. la ricucitura del tessuto edilizio esistente, prevedendo adeguati criteri per la progettazione degli interventi, nonché la definizione di misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale;</p> <p>e. la valorizzazione dei sistemi di ville di cui all'articolo 26 presenti all'interno dell'area;</p> <p>f. eventuali processi di rigenerazione urbana di cui all'articolo 34, comma 5.</p>	
Articolo 37. Insediamenti specialistici organizzati (m.i. 5)	
<p><i>Insediamenti specialistici organizzati (aree urbanizzate per usi non residenziali).</i> <i>Originati prevalentemente ex novo a margine degli insediamenti urbani compatti, connesse al resto del territorio solo attraverso allacci infrastrutturali</i></p>	
<p><u>Direttive</u> comma 4</p> <p>Per le aree di cui al comma 1 i piani territoriali provinciali e i piani locali stabiliscono disposizioni, tenendo conto dei seguenti criteri:</p> <ul style="list-style-type: none"> • sono ammissibili interventi di riuso, completamento e ampliamento in misura non eccedente al 20% della superficie utile lorda preesistente all'adozione del Ppr oppure, se in misura maggiore, subordinatamente alle seguenti condizioni: <ul style="list-style-type: none"> I. siano ricompresi in progetti estesi alla preesistenza e volti al perseguimento degli obiettivi di cui al comma 2; II. rientrino in un ridisegno complessivo dei margini, degli spazi pubblici, delle connessioni con il sistema viario, del verde e delle opere di urbanizzazione in genere, indirizzato a una maggiore continuità con i contesti urbani o rurali, alla conservazione dei varchi, nonché al contenimento e alla mitigazione degli impatti; • eventuali nuove aree per insediamenti specialistici possono essere previste dai piani territoriali provinciali e dai piani locali, in funzione dell'area di influenza, localizzate prioritariamente all'esterno dei beni paesaggistici e in modo da non pregiudicare la salvaguardia delle componenti tutelate ai sensi delle presenti norme, e tali da rispettare le seguenti condizioni: <ul style="list-style-type: none"> I. sia dimostrata l'impossibilità di provvedere al reperimento delle superfici necessarie attraverso il riordino, il completamento e la densificazione dell'esistente; II. non interferiscano con i varchi, con i corridoi di connessione ecologica o con aree di particolare capacità d'uso o pregio per le coltivazioni tipiche, di cui agli articoli 20, 32 e 42; III. non determinino la necessità, se non marginale, di nuove infrastrutture o incrementi della 	<p>Ricade all'interno di questa morfologia insediativa l'intervento 7, che prevede il riconoscimento del completamento di una struttura artigianale che verrà individuata come "esistente".</p>

<p>frammentazione ecosistemica e paesaggistica;</p> <p>IV. sia prevista la contestuale realizzazione di adeguate aree di verde pubblico o a uso pubblico, per mitigare o compensare gli impatti paesaggistici ed ambientali.</p> <p><i>comma 5</i> Ai fini del recupero e della riqualificazione delle aree produttive costituiscono riferimento per la progettazione degli interventi le linee guida per le Aree produttive ecologicamente attrezzate (Apea), adottate con DGR 28 luglio 2009, n. 30-11858.</p> <p><i>comma 6</i> I piani locali possono prevedere la riconversione degli insediamenti specialistico organizzati mediante i processi di rigenerazione urbana di cui agli articolo 34 comma 5.</p>	
Articolo 38. Aree di dispersione insediativa (m.i. 6,7)	
<p><i>Aree rurali investite da processi di dispersione insediativa extra agricola:</i> <i>m.i.6:prevalentemente residenziale (zone a bassa densità ad uso prevalentemente abitativo);</i> <i>m.i.7:prevalentemente specialistica (zone a bassa densità ad uso prevalentemente misto, con alternanza di residenze e capannoni).</i></p>	
<p><u>Direttive</u></p> <p><i>comma 3</i> I piani locali, in relazione alle specificità dei territori interessati, verificano e precisano la delimitazione delle morfologie di cui al comma 1, al fine di mantenerne e promuoverne la destinazione agricola prevalente; all'interno di queste individuano altresì le aree marginali irreversibilmente compromesse, per le quali i caratteri ambientali e paesaggistici siano stati strutturalmente modificati rispetto a quelli della preesistente matrice rurale.</p> <p><i>comma 4</i> Entro le aree di cui al comma 1 i piani locali definiscono previsioni e normative finalizzate a garantire che:</p> <p>a. eventuali interventi insediativi, a eccezione di quelli connessi allo svolgimento delle attività agricole, non interessino le aree caratterizzate da elevata produttività e pregio agronomico di cui all'articolo 20, biopermeabilità di cui all'articolo 19 e valenza percettivo-identitaria, paesaggistica o culturale di cui agli articoli 30, 32 e 33, ovvero le aree libere residue interessanti ai fini della realizzazione della rete ecologica di cui all'articolo 42, e si concentrino nelle aree irreversibilmente compromesse di cui al comma 3;</p> <p>b. possano essere ammessi, oltre a interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, solo i completamenti realizzabili nelle aree interstiziali all'interno o a margine di contesti già edificati, se finalizzati alla definizione di margini e bordi di separazione tra aree libere e aree costruite;</p> <p>c. gli interventi consentiti mirino alla riqualificazione del contesto, privilegiando allineamenti finalizzati al riordino degli insediamenti e l'uso di caratteri tipologici coerenti con l'ambiente e il paesaggio circostante, nonché alla conservazione e valorizzazione dei sistemi di ville di cui all'articolo 26; la progettazione sia urbanistica sia edilizia deve inoltre tenere conto di quanto indicato dagli specifici indirizzi per la qualità paesaggistica predisposti dalla Giunta regionale;</p> <p>d. siano favoriti gli interventi di riconversione verso utilizzi agricoli di aree ed edifici con diversa destinazione d'uso.</p>	<p>Ricadono all'interno di questa area normativa gli interventi 12, 14, 15, 19, 32 e 46. Gli interventi 12 e 14 sono compatibili con le indicazioni in quanto prevedono il riconoscimento del completamento delle strutture artigianali che verranno individuate come "esistenti".</p> <p>L'intervento 15 prevede il mantenimento di una porzione a prato di un fabbricato residenziale esistente e la converione di un'altra porzione in artigianale esistente, coerentemente con l'intorno.</p> <p>Gli interventi 19 e 46 riguardano una porzione di edificato residenziale esistente destinata a standard per la quale si richiede la possibilità di annetterle alle edificazioni residenziali esistenti.</p> <p>L'intervento 32, infine, è il completamento di un'attività artigianale esistente, in continuità ad essa, al fine di ampliarne le pertinenze.</p>
Articolo 40. Insediamenti rurali (m.i. 10, 11, 12, 13, 14, 15)	

- m.i. 10 aree rurali di pianura o collina (tema areale costituito da ampie zone rurali);
- m.i. 11 sistemi di nuclei rurali di pianura, collina e bassa montagna (tema areale costituito da piccoli nuclei);
- m.i. 12 villaggi di montagna (tema areale costituito da piccoli nuclei montani);
- m.i. 13 aree rurali di montagna o collina con edificazione rada e dispersa (tema areale costituito da ampie zone rurali);
- m.i. 14 aree rurali di pianura (tema areale costituito da ampie zone rurali);
- m.i. 15 alpeggi e insediamenti rurali d'alta quota (tema areale, non coprente, a macchia di leopardo situato in montagna, in particolare nella zona del VCO).

Direttive

comma 5

Entro le aree di cui al presente articolo la pianificazione settoriale (lettere b., e.), territoriale provinciale (lettere f., g., h.) e locale (lettere a., b., c., d., f., g., h.) stabilisce normative atte a:

- a. disciplinare gli interventi edilizi e infrastrutturali in modo da favorire il riuso e il recupero del patrimonio rurale esistente, con particolare riguardo per gli edifici, le infrastrutture e le sistemazioni di interesse storico, culturale, documentario;
- b. collegare gli interventi edilizi e infrastrutturali alla manutenzione o al ripristino dei manufatti e delle sistemazioni di valenza ecologica e/o paesaggistica (bacini di irrigazione, filari arborei, siepi, pergolati, ecc.);
- c. contenere gli interventi di ampliamento e nuova edificazione non finalizzati al soddisfacimento delle esigenze espresse dalle attività agricole e a quelle a esse connesse, tenuto conto delle possibilità di recupero o riuso del patrimonio edilizio esistente e con i limiti di cui alla lettera g;
- d. disciplinare gli interventi edilizi in modo da assicurare la coerenza paesaggistica e culturale con i caratteri tradizionali degli edifici e del contesto;
- e. disciplinare, favorendone lo sviluppo, le attività agrituristiche e l'ospitalità diffusa, l'escursionismo e le altre attività ricreative a basso impatto ambientale;
- f. definire criteri per il recupero dei fabbricati non più utilizzati per attività agro-silvo-pastorali, in coerenza con quanto previsto dalla l.r. 9/2003;
- g. consentire la previsione di interventi eccedenti i limiti di cui al punto f. qualora vi sia l'impossibilità di reperire spazi e volumi idonei attraverso interventi di riqualificazione degli ambiti già edificati o parzialmente edificati, affrontando organicamente il complesso delle implicazioni progettuali sui contesti investiti; in tali casi gli interventi dovranno comunque non costituire la creazione di nuovi aggregati, ma garantire la continuità con il tessuto edilizio esistente e prevedere adeguati criteri progettuali, nonché la definizione di misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale;
- h. consentire la previsione di interventi infrastrutturali di rilevante interesse pubblico solo a seguito di procedure di tipo concertativo (accordi di programma, accordi tra amministrazioni, procedure di copianificazione), ovvero se previsti all'interno di strumenti di programmazione regionale o di pianificazione territoriale di livello regionale o provinciale, che definiscano adeguati criteri per la progettazione degli interventi e misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale.

Ricadono all'interno di questa area normativa gli interventi 5, 17 e 21. L'intervento 5 è relativo al ripensamento della previsione di un grande PECO, al fine di ridurlo, prevederne un'ampia zona a verde pubblico e una a verde privato, al fine di creare servizi per il territorio e aree ambientali di filtro.

L'intervento 17 prende invece atto dello stato di attuazione di due PECO scaduti, riconoscendo le porzioni edificate ed individuando quelle rimanenti con una scheda d'area finalizzata a definire i contorni dell'insediato e definire le aree a verde e parcheggio pubblico, correntemente alle porzioni esistenti.

L'intervento 21, infine, riduce e ripensa la previsione di una porzione ad uso produttivo/artigianale, individuando aree a verde privato che fungono da filtro con gli insediamenti residenziali esistenti.

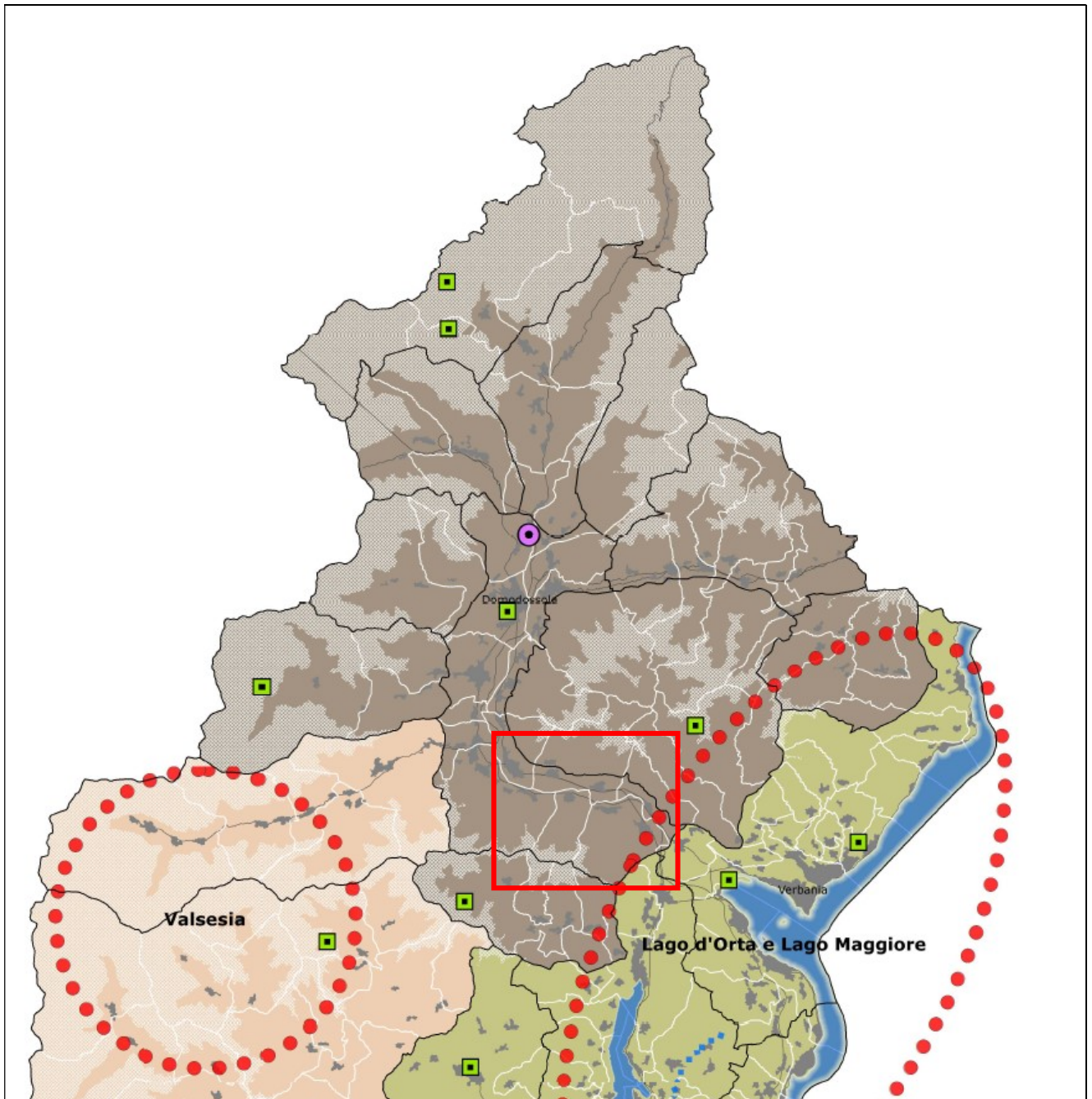
Si ritiene quindi che tali interventi siano compatibili con i disposti del presente articolo.






















Visto quanto sopra analizzato in merito all'applicazione, da parte dei piani locali, delle direttive e delle prescrizioni individuate all'interno delle Norme di Attuazione del PPR, oltre che delle Prescrizioni contenute








nelle schede del Catalogo dei Beni Paesaggistici, si può affermare che la Variante 1/2021 sia coerente ai disposti del Piano Paesaggistico.

I 76 Ambiti di paesaggio in cui è stato suddiviso il Piemonte sono stati aggregati in 12 macroambiti che costituiscono una mappa dei paesaggi identitari della Regione. Ogni strategia si articola nei rispettivi obiettivi generali, descritti mediante la sintesi degli obiettivi specifici in essi contenuti; per ogni obiettivo generale sono riportati temi di riferimento e le azioni da attuare per il perseguimento dello stesso.

Stralcio della tavola P6 – Strategie e politiche per il paesaggio, ricomprende nel macroambito il Comune di Ornavasso



STRATEGIA 1	RIQUALIFICAZIONE TERRITORIALE, TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO
OBIETTIVO 1.1	Riconoscimento dei paesaggi identitari articolati per macroambiti di paesaggio (aggregazioni degli Ambiti di paesaggio - Ap)
Tem	 Paesaggio d' alta quota (territori eccedenti 1.600 m s.l.m.)  Paesaggio alpino del Piemonte Settentrionale e dell'Ossola (Ap 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 13)  Paesaggio alpino walsler (Ap 8, 20)  Paesaggio alpino franco-provenzale (Ap 26, 31, 32, 33, 34, 35, 38)  Paesaggio alpino occitano (Ap 39, 40, 41, 42, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57)  Paesaggio appenninico (Ap 61, 62, 63, 72, 73, 74, 75, 76)  Paesaggio collinare (Ap 60, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 71)  Paesaggio della pianura del seminativo (Ap 43, 44, 45, 46, 47, 48, 58, 59, 70)  Paesaggio della pianura risicola (Ap 16, 17, 18, 23, 24, 29)  Paesaggio pedemontano (Ap 12, 14, 15, 19, 21, 22, 25, 27, 28, 30, 37)  Paesaggio urbanizzato della piana e della collina di Torino (Ap 36)  Paesaggio fluviale e lacuale  Ambiti di paesaggio (Ap)
Azioni	Articolazione del territorio in paesaggi diversificati e rafforzamento dei fattori identitari (Tavola P3, articolo 10)
OBIETTIVO 1.2	Salvaguardia delle aree protette, miglioramento delle connessioni paesaggistico-ecologiche e contenimento della frammentazione
Tem	 Aree protette  Principali contesti fluviali, lacuali e di connessione ecologica
Azioni	Valorizzazione e implementazione della Rete di connessione paesaggistica (Tavola P5, articoli 42 e 44)
OBIETTIVI 1.3 - 1.4	Salvaguardia e valorizzazione del patrimonio storico-architettonico, dei paesaggi di valore o eccellenza e degli aspetti di panoramicità
Azioni	Attuazione della disciplina per componenti e beni paesaggistici (Tavole P2 e P4, articoli del 12 al 40)
OBIETTIVI 1.5 - 1.6	Contenimento e mitigazione delle proliferazioni insediative nelle aree rurali e nei contesti periurbani
Tem	 Contesti periurbani di rilevanza regionale (Tavola P5, articoli 42 e 44)  Progetto Strategico Corona Verde
Azioni	Attuazione della disciplina per componenti e beni paesaggistici (Tavole P2 e P4, articoli del 12 al 40) Qualificazione dei sistemi urbani e periurbani (articolo 44)
OBIETTIVO 1.7	Salvaguardia delle fasce fluviali e lacuali e potenziamento del ruolo di connettività ambientale della rete fluviale
Tem	 Principali contesti fluviali, lacuali e di connessione ecologica  Contratti di fiume e di lago
Azioni	Attuazione della disciplina per componenti e beni paesaggistici (Tavole P2 e P4, articoli del 12 al 40) Valorizzazione e implementazione della Rete di connessione paesaggistica (Tavola P5, articoli 42 e 44) Attuazione dei contratti di fiume e di lago (articolo 44)
OBIETTIVI 1.8 - 1.9	Rivitalizzazione della montagna e della collina e recupero delle aree degradate
Azioni	Attuazione della disciplina per componenti e beni paesaggistici (Tavole P2 e P4, articoli del 12 al 40) Riqualificazione delle aree critiche, dismesse o compromesse (Tavola P4, articoli 41 e 44)
STRATEGIA 2	SOSTENIBILITA' AMBIENTALE, EFFICIENZA ENERGETICA
OBIETTIVI 2.1 - 2.2 - 2.3 - 2.4 - 2.5	Tutela e valorizzazione delle risorse primarie
Tem	 Edificato  Classi di alta capacità d'uso del suolo

Azioni	Contenimento del consumo di suolo (Tavole P4 e P5, articoli dal 12 al 42) Salvaguardia dei suoli con classi di alta capacità d'uso e dei paesaggi agrari (Tavole P4 e P5, articoli 19, 20, 32, 40 e 42) Salvaguardia e valorizzazione del patrimonio forestale (Tavole P2 e P4, articolo 16)
OBIETTIVI 2.6 - 2.7	Prevenzione e protezione dai rischi naturali e ambientali
Azioni	Attuazione della disciplina per componenti e beni paesaggistici (Tavole P2 e P4, articoli dal 12 al 40)
STRATEGIA 3	INTEGRAZIONE TERRITORIALE DELLE INFRASTRUTTURE DI MOBILITA', COMUNICAZIONE, LOGISTICA
OBIETTIVI 3.1 - 3.2 - 3.3	Integrazione paesaggistico-ambientale delle infrastrutture autostradali, ferroviarie, telematiche e delle piattaforme logistiche
Temi	<p>— Principali reti di trasporto regionale</p> <p> Principali poli logistici</p>
Azioni	Attuazione della normativa per i complessi infrastrutturali (Tavola P4, articoli 39, 41 e 44)
STRATEGIA 4	RICERCA, INNOVAZIONE E TRANSIZIONE ECONOMICO-PRODUTTIVA
OBIETTIVI 4.1 - 4.3 - 4.4	Integrazione paesaggistico-ambientale e mitigazione degli impatti degli insediamenti delle attività terziarie, produttive e di ricerca
Azioni	Attuazione della normativa per i complessi specialistici (Tavola P4, articoli 39, 41 e 44)
OBIETTIVI 4.2 - 4.5	Potenziamento della riconoscibilità dei luoghi di produzione agricola, manifatturiera e potenziamento delle reti e dei circuiti per il turismo locale e diffuso
Temi	<p> Territori del vino</p> <p> Principali luoghi del turismo (collina, comprensori sciistici, zona dei laghi, Torino)</p>
Azioni	Attuazione della disciplina per componenti e beni paesaggistici (Tavole P2 e P4, articoli dal 12 al 40)
STRATEGIA 5	VALORIZZAZIONE DELLE RISORSE UMANE E DELLE CAPACITA' ISTITUZIONALI
OBIETTIVI 5.1 - 5.2	Rafforzamento dei fattori identitari del paesaggio per il ruolo sociale di aggregazione culturale e potenziamento delle identità locali
Temi	<p> Contratti di fiume e di lago</p> <p> Progetto Strategico Corona Verde</p> <p> Tenimenti storici dell'Ordine Mauriziano</p> <p> Patrimonio Mondiale UNESCO: I paesaggi vitivinicoli del Piemonte: Langhe-Roero e Monferrato</p> <p> Siti candidati per l'inserimento nella Lista del Patrimonio Mondiale UNESCO: Ivrea, città industriale del XX secolo</p>
Azioni	Attuazione delle reti di governance e di programmi e progetti per la qualificazione e valorizzazione del paesaggio, compresi i Progetti Europei (articoli 43 e 44)

RAPPORTO CON P.A.I.

La legge 183/89, "Norme per il riassetto organizzativo e funzionale della difesa del suolo", definisce finalità, soggetti, strumenti e modalità d'azione della pubblica amministrazione in materia di difesa del suolo. Le finalità della legge sono quelle di "assicurare la difesa del suolo, il risanamento delle acque, la fruizione e la gestione del patrimonio idrico per gli usi di razionale sviluppo economico e sociale, la tutela degli aspetti ambientali ad essi connessi".

Il principale strumento dell'azione di pianificazione e programmazione è costituito dal Piano di Bacino, mediante il quale sono "pianificate e programmate le azioni e le norme d'uso finalizzate alla conservazione, alla difesa e alla valorizzazione del suolo e alla corretta utilizzazione delle acque, sulla base delle caratteristiche fisiche e ambientali del territorio interessato".

Il processo di formazione del Piano, dovendo affrontare una realtà complessa come quella del bacino del Fiume Po, avviene per Piani stralcio, in modo da consentire di affrontare prioritariamente i problemi più urgenti.

Il P.A.I. è stato adottato definitivamente dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del Po nel corso di una riunione svoltasi a Roma il 26 aprile 2001; primo Piano a livello nazionale predisposto ai sensi delle leggi 183/89 sulla difesa del suolo e 365/2000 sull'alluvione dell'autunno 2000, disciplina le azioni riguardanti la difesa idrogeologica del territorio e della rete idrografica del bacino del Po ed estende la delimitazione delle fasce fluviali (già individuata con il relativo Piano Stralcio vigente) ai restanti corsi d'acqua principali del bacino.

Tre i tipi di interventi previsti: sulle aste fluviali, sui versanti e per le manutenzioni.

Il P.A.I. ha valore di piano territoriale di settore ed è lo strumento conoscitivo, normativo, tecnico-operativo mediante il quale sono pianificate e programmate le azioni e le norme d'uso riguardanti l'assetto idraulico e idrogeologico del bacino idrografico.

La DGR n. 19-496 del 02/09/2005 di approvazione dello S.U.G. vigente di Ornavasso, lo ritiene adeguato ai disposti del Piano per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.), approvato con D.P.C.M. in data 24.5.2001.

RAPPORTO CON P.T.C.P.

La Provincia del Verbano Cusio Ossola, alla data della presente Relazione, non risulta dotata di P.T.C.P.

D- FASE DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS

La VAS, Valutazione Ambientale Strategica, o più genericamente Valutazione Ambientale, prevista a livello europeo, recepita a livello nazionale e regolamentata a livello regionale, riguarda i programmi e i piani sul territorio, e deve garantire che siano presi in considerazione gli effetti sull'ambiente derivanti dall'attuazione di detti piani.

A livello nazionale il D.Lgs. 4/2008 (correttivo al D.Lgs. 152/2006), che demanda alla regione la regolamentazione, mentre a livello regionale restano vigenti le norme antecedenti il suddetto decreto, che ne anticipano sostanzialmente i contenuti, specificando gli aspetti procedurali.

Scopo della "Verifica di assoggettabilità" è la decisione di assoggettare o meno il piano (o programma) a VAS.

Il decreto 4/2008 specifica all'art. 6 i piani da sottoporre a VAS (oggetto della disciplina), e all'art. 12 norma la verifica di assoggettabilità a VAS di piani e programmi, individuando nell'autorità competente il soggetto che esprime l'esito della fase di verifica.

A livello regionale l'articolo 20 della L.R. 40/98 prevede l'obbligatorietà di effettuare procedure di "Compatibilità ambientale di piani e programmi" per *"gli strumenti di programmazione e pianificazione che rientrano nel processo decisionale relativo all'assetto territoriale e che costituiscono il quadro di riferimento per le successive decisioni d'autorizzazione"*.

La nuova Legge Regionale 17/2013, che ha modificato ed integrato la L.R. 56/1977, inserisce la V.A.S. anche all'interno delle procedure di approvazione delle varianti parziali ai sensi dell'art. 17 comma 5 della L.R. 56/77 e s.m.i., nello specifico al comma 8 e 9 riporta quanto segue:

"8. Fatto salvo quanto disposto al comma 9, le varianti di cui ai commi 4 e 5 sono sottoposte a verifica preventiva di assoggettabilità alla VAS. Nel caso in cui il PRG oggetto di variante sia stato sottoposto alla VAS, la verifica di assoggettabilità e la eventuale VAS sono limitate agli aspetti che non sono stati oggetto di precedente valutazione.

9. Sono escluse dal processo di valutazione le varianti di cui ai commi 4 e 5 finalizzate all'esclusivo adeguamento della destinazione urbanistica dell'area di localizzazione di un intervento soggetto a VIA, funzionalmente e territorialmente limitate alla sua realizzazione o qualora costituiscano mero adeguamento al PAI o alla normativa in materia di industrie a rischio di incidente rilevante, a normative e disposizioni puntuali di altri piani settoriali o di piani sovraordinati già sottoposti a procedure di VAS."

E' stata quindi effettuata la suddetta Verifica facendo riferimento ai criteri individuati dall'Allegato I del D.lgs n. 4/2008, correttivo del D.lgs 152/2006 ed elaborando un documento contenente le informazioni ed i dati necessari all'accertamento della probabilità di effetti significativi sull'ambiente conseguenti alla variante parziale.

La fase di verifica di assoggettabilità è contestuale all'iter di approvazione della variante, il procedimento è quindi integrato, così come da capitolo "j.1" dell'allegato 1 alla DGR 25-2977 del 29.02.2016 "Procedimento integrato per l'approvazione delle Varianti parziali al PRG: *"Fase di verifica di assoggettabilità e pubblicazione in maniera contestuale"*, che si riporta qui di seguito:

Il Comune adotta la variante parziale, comprensiva del documento tecnico per la fase di verifica VAS (DCC)			
Entro il termine massimo di 90 gg dall'invio della documentazione	Il comune pubblica la variante parziale per 15+15 gg per le osservazioni	Il comune trasmette la variante parziale e il documento di verifica ai soggetti con competenza ambientale che inviano i pareri entro i successivi 30 gg dalla data del ricevimento	Il comune trasmette la variante parziale e il documento di verifica alla Provincia o alla Città metropolitana che entro 45 gg formula il parere anche ai fini della verifica di VAS
	In caso di silenzio l'iter procede		
La fase di verifica di assoggettabilità, si conclude con l'emissione del provvedimento di verifica da parte dell'autorità comunale competente, che tiene conto dei pareri trasmessi dai soggetti con competenza ambientale; in caso di necessità di avvio della fase di valutazione utilizza gli elementi forniti dai soggetti con competenza ambientale consultati per svolgere la specificazione dei contenuti del rapporto ambientale. Il provvedimento è reso pubblico sul sito informatico del Comune (art 12, c 5, d.lgs. 152/2006)			
NO VALUTAZIONE		SI VALUTAZIONE	
Il consiglio comunale controdeduce alle osservazioni, dà atto di aver recepito il parere della Provincia o della Città metropolitana e le eventuali prescrizioni formulate con il provvedimento di verifica e approva la variante con deliberazione (DCC) entro 30 gg dallo scadere del termine delle pubblicazioni *		Il comune adotta la variante parziale, comprensiva del rapporto ambientale e della sintesi non tecnica , controdeducendo alle osservazioni e recependo le indicazioni della Provincia o della Città metropolitana (DCC) *	
La variante entra in vigore con la pubblicazione della deliberazione di approvazione sul Bollettino ufficiale della Regione ed è esposta in pubblica visione sul sito del comune e trasmessa alla Regione e alla Provincia o alla Città metropolitana entro 10 gg dall'approvazione			
		Il comune pubblica la variante parziale, il RA e la sintesi non tecnica per 60 gg per le osservazioni in merito agli effetti ambientali (termine fissato dal Dlgs. 152/2006)	Il comune comunica l'avvenuta pubblicazione e le modalità di accesso ai documenti, ai soggetti competenti in materia ambientale che entro 60 gg esprimono il parere di competenza in merito agli effetti ambientali (termine fissato dal Dlgs. 152/2006)
		L'autorità comunale competente per la VAS emette il parere motivato entro 90 gg dal termine delle consultazioni	
		Il Comune, procede alla revisione del piano, anche ai sensi dell'art. 15, comma 2 del d.lgs. 152/2006, e predisponde gli elaborati per l'approvazione, comprensivi della dichiarazione di sintesi e del piano di monitoraggio	
		Il consiglio comunale, dà atto di aver recepito il parere della Provincia o della Città metropolitana e di aver tenuto conto del parere motivato e approva la variante con deliberazione (DCC)	
		La variante entra in vigore con la pubblicazione della deliberazione di approvazione sul Bollettino ufficiale della Regione ed è esposto in pubblica visione sul sito del comune e trasmesso alla Regione e alla Provincia o alla Città metropolitana entro 10 gg dall'approvazione	

E' stato quindi elaborato un documento contenente le informazioni ed i dati necessari all'accertamento della probabilità di effetti significativi sull'ambiente conseguenti alla variante semplificata, facendo riferimento ai criteri individuati dall'Allegato I del D.lgs n. 4/2008, correttivo del D.lgs 152/2006.

Il Comune di Ornavasso, con proprio provvedimento ha individuato l'Organo Tecnico di supporto all'Autorità Competente e Procedente, ai sensi del comma 1, art. 7, della L.R. n. 40/98.

Con lettera Prot. n. 3180 il Responsabile del l'Ufficio tecnico Comunale ha avviato il procedimento di verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale con l'invio del Documento Tecnico di Verifica di Assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica "contenente le informazioni ed i

Comune di Ornavasso

**Relazione Illustrativa – Variante 1/2021
Progetto Definitivo – Febbraio 2023**

dati necessari all'accertamento della probabilità di effetti significativi sull'ambiente conseguenti all'attuazione della variante di piano".

E' pervenuta, conseguentemente alla pubblicazione della documentazione di Variante Parziale adottata con D.C.C. n. 7 del 11.04.2022, un contributo per la VAS: Osservazioni al Rapporto Preliminare in merito alla procedura di verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica, trasmesse da ARPA in data 18.05.2022 prot. n. 00045519/2022 (pervenute al prot. com.le n. 4046 del 18.05.2022), con le seguenti conclusioni:

"Valutata la documentazione predisposta dal Proponente per la procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS, si ritiene che la Variante Parziale n. 1/2021 possa essere esclusa dalla Valutazione Ambientale Strategica a condizione che siano tenute in considerazione le indicazioni espresse nel precedente paragrafo.";

Come visto in premessa e per le motivazioni illustrate in precedenza, il Progetto Preliminare è stato rivisto e riadottato con D.C.C. n. 30 del 17.11.2022.

Con nota comunale prot. n. 10276 del 21.12.2022 la documentazione afferente il Progetto Preliminare della Variante Parziale n. 1/2021 al vigente P.R.G.C. riadottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 30 del 17.11.2022 veniva trasmessa ai seguenti soggetti competenti in materia ambientale che dovranno pronunciarsi, entro trenta giorni dalla ricezione, circa l'assoggettabilità della variante alla procedura V.A.S.:

- PROVINCIA DEL V.C.O.;
- A.R.P.A. Piemonte Sede di Omegna;
- A.S.L. V.C.O. 14 - DIPARTIMENTO di PREVENZIONE;
- SOPRINTENDENZA BENI ARCHITETTONICI E PAESAGGISTICI per le Province di Novara, Alessandria e Verbano-Cusio-Ossola;

Non sono pervenuti ulteriori contributi da parte degli organi competenti in materia ambientale.

L'organo tecnico Comunale ha quindi redatto il propria relazione finalizzata all'assunzione del provvedimento conclusivo della fase di verifica di VAS, che conclude come segue:

"Come previsto dall'art. 15 della Legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 e s.m.i., l'Organo Tecnico Comunale predispone i contenuti tecnici del provvedimento di verifica, che andrà emesso dall'autorità competente per la VAS in tempo utile per la redazione del progetto definitivo e che tiene conto delle osservazioni dei soggetti competenti in materia ambientale espresse nelle Conferenze dei Servizi.

Sulla base del "Documento Tecnico di Verifica di Assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica" e dei pareri pervenuti in fase di verifica di assoggettabilità alla VAS, si possono estrapolare le motivazioni che fanno escludere, purché siano introdotte le prescrizioni precedentemente descritte, la necessità di assoggettare la Variante alla fase di valutazione:

- la Variante comporta un ridotto consumo di suolo per cui sono previsti interventi di compensazione ambientale;*
- La Variante non interessa aree della rete Natura 2000 e persegue finalità coerenti e compatibili con gli obiettivi della pianificazione sovraordinata, in particolare con il Ppr di cui rispetta indirizzi, direttive e prescrizioni;*
- il parere di ARPA esclude la necessità di assoggettare a VAS la Variante.*

Per quanto sopra esposto, il sottoscritto Arch. Roberto Gazzola, ritiene di esprimersi, quale Organo Tecnico Comunale e incaricato della predisposizione dei contenuti tecnici, a favore del parere di esclusione dalle successive fasi di valutazione della procedura di Valutazione Ambientale Strategica, della "VARIANTE PARZIALE N. 1/2021" ai sensi del comma 5, art.17, della L.R. n.56/77 e s.m.i., del Comune di Ornavasso."

Le prescrizioni sopra richiamate riguardavano i seguenti aspetti:

Si prescrivono le seguenti integrazioni in risposta alle osservazioni di ARPA relative al consumo di suolo:

- che nelle NTA vengano esplicitamente indicati gli interventi di mitigazione e le compensazioni ambientali dovute in riferimento al consumo di suolo previsto dalla Variante;***
- che vengano individuate nella cartografia di Piano le aree di atterraggio di dette compensazioni in coerenza con la rete ecologica esistente e/o di progetto.***

Si è quindi provveduto ad inserire un apposita normativa all'interno degli articoli 42 "Aree residenziali di completamento" e 46 "Aree artigianali – industriali esistenti e di completamento", volta alla individuazione di opere di compensazione, anche applicabili in idonee aree di atterraggio individuate dall'amministrazione comunale.

Il Consiglio Comunale ha quindi preso atto del parere espresso escludendo la Variante Parziale n. 1/2021 dalla procedura di Verifica di assoggettabilità a V.A.S..