

Regione Piemonte  
Provincia di Novara



# COMUNE DI AMENO

VARIANTE STRUTTURALE N. 3  
comma 4 art.17 L.R. 56/77 s.m.i.  
PIANO REGOLATORE GENERALE INTERCOMUNALE  
approvato con D.G.R. n.57-27475 del 10 agosto 1983  
e successiva  
VARIANTE GENERALE A LIVELLO COMUNALE  
approvata con D.G.R. n.6-3972 del 24 settembre 2001

titolo elaborato:

## RELAZIONE ILLUSTRATIVA

comma 1, punto 1, art. 14 L.R. 56/77 s.m.i.  
in carattere **rosso** e barrato le modifiche apportate in seguito alle valutazioni espresse in sede di seconda riunione  
della seconda conferenza di copianificazione e valutazione ai sensi dell'art.15 c.11 della L.R. 56/77 e s.m.i.

## PROGETTO DEFINITIVO

comma 13, art. 15, L.R. 56/77 s.m.i.

data:

aprile 2017

consulenza geologica:

CORETTA dott. geol. Massimiliano  
C.so Cobianchi 33  
28921 VERBANIA

PEC: maxcoretta@epap.sicurezzapostale.it

consulenza valutazione ambientale:

Studio di Ingegneria  
Sara Rinoldi, Dott. Ing. per l'Ambiente e il Territorio  
Cell. 340 5085639  
[www.sararinoldi.it](http://www.sararinoldi.it) – [info@sararinoldi.it](mailto:info@sararinoldi.it)

consulenza agronomo-forestale:

studio tecnico forestale  
**IGOR CAVAGLIOTTI**  
dott. ambientale e forestale

Largo Vittorio Cobianchi, 3  
28887 Omegna (VCO)  
[progettobeschil@gmail.com](mailto:progettobeschil@gmail.com)  
tel: 329 1530906  
fax: 0323 643299

### Proposta Tecnica Progetto Preliminare

D.C.C. n. 7 del 29 aprile 2015

Pubblicazione dal 7.5.2015 al 6.6.2015

### Progetto preliminare

D.C.C. n. 9 del 30.4.2016

Pubblicazione dal 26.5.2016 al 25.7.2016

### Proposta Tecnica Progetto Definitivo

D.S. n.38 del 12.10.2016

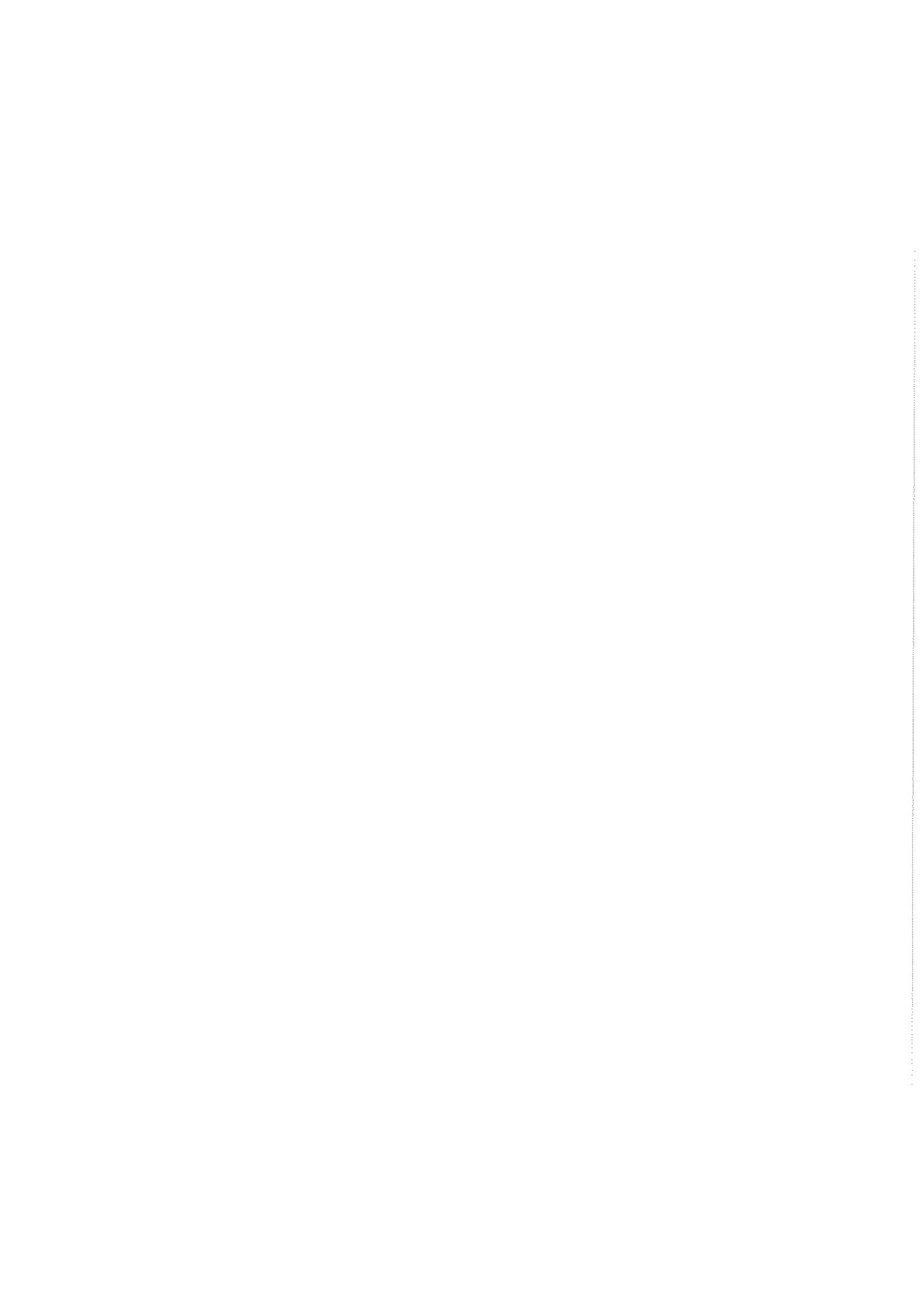
D.S. n.45 del 16.11.2016

### Approvazione

D.C.C. n. 22 del 17.5.2017

il progettista

il responsabile  
del procedimento  
DUELLI arch. Daniela



## 1. LA PIANIFICAZIONE COMUNALE VIGENTE

Il Comune di Ameno è dotato di un P.R.G.I. redatto in consorzio con il Comune di Miasino approvato con **D.G.R. n. 57-27475 del 10.8.1983** e di una successiva variante generale a livello comunale approvata con **D.G.R. n. 6-3972 del 24.9.2001**.

All'approvazione della variante generale il P.R.G.I. sono seguite n. 10 varianti parziali (comma 7, art. 17 L.R. 56/77) – dalla n.1 alla n.10 - e n.4 modifiche (comma 8, art. 17 L.R. 56/77), che hanno interessato porzioni puntuali del territorio e che hanno modificato: la capacità insediativa complessiva del Piano, le quantità delle aree e gli indici di edificabilità delle aree destinate alle attività economiche, la dotazione di aree a spazi pubblici, entro i limiti previsti dal menzionato comma 7 dell' art.17 L.R. 56/77 e s.m.i..

- Variante parziale 7° comma art.17 L.R. 56/77 e s.m.i. approvata con Delibera C.C. n.18 del 11.07.2002. (variante n.1)
- Modifica 8° comma art.17 L.R. 56/77 e s.m.i. approvata con Delibera C.C. n.34 del 29.11.2002
- Modifica 8° comma art.17 L.R. 56/77 e s.m.i. approvata con Delibera C.C. n.3 del 05.02.2004
- Variante parziale 7° comma art.17 L.R. 56/77 e s.m.i. approvata con Delibera C.C. n.32 del 04.10.2006. (variante n.2)
- Variante parziale 7° comma art.17 L.R. 56/77 e s.m.i. approvata con Delibera C.C. n.33 del 04.10.2006. (variante n.3)
- Variante parziale 7° comma art.17 L.R. 56/77 e s.m.i. approvata con Delibera C.C. n.20 del 02.10.2007. (variante n.4)
- Modifica 8° comma art.17 L.R. 56/77 e s.m.i. approvata con Delibera C.C. n.17 del 30.06.2008
- Variante parziale 7° comma art.17 L.R. 56/77 e s.m.i. approvata con Delibera C.C. n.2 del 11.2.2010. (variante n.5)
- Variante parziale 7° comma art.17 L.R. 56/77 e s.m.i. adottata in forma di progetto preliminare con Delibera C.C. n.32 del 27.11.2009 (variante n.6) e mai approvata in quanto ha fatto seguito parere negativo da parte della Provincia (nota n.219309 del 28.12.2009 acquisita agli atti in data 4.1.2010 prot. n.25)
- Modifica 8° comma art.17 L.R. 56/77 e s.m.i. approvata con Delibera C.C. n. 16 del 18.5.2010
- Variante parziale 7° comma art.17 L.R. 56/77 e s.m.i. approvata con Delibera C.C. n.4 del 18.4.2011. (variante n.7)
- Variante parziale 7° comma art.17 L.R. 56/77 e s.m.i. approvata con Delibera C.C. n.15 del 3.5.2012. (variante n.8)
- Variante parziale 7° comma art.17 L.R. 56/77 e s.m.i. approvata con Delibera C.C. n.16 del 3.5.2012. (variante n.9)
- Variante parziale 7° comma art.17 L.R. 56/77 e s.m.i. approvata con Delibera C.C. n. 40 del 8.11.2012. (variante n.10)

Con Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri in data 24 maggio 2001 è stato approvato il Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI), adottato dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del Fiume Po con deliberazione n. 18 in data 26 aprile 2001.

La Regione Piemonte, a seguito dell'entrata in vigore del PAI, con proprie deliberazioni della Giunta Regionale n.31-3746 in data 6.8.2001, n.45-6656 in data 15.7.2002 e n.1-8753 in data 18.3.2003, ha disposto modalità e procedure per l'espressione del parere regionale sul quadro del dissesto contenuto nei P.R.G. al fine di poter procedere, a norma di quanto disposto dall'art. 6 della Delibera del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del fiume Po n. 18/2001 del 26.4.2001, alle proposte di aggiornamento dell'elaborato n.2 "Atlante dei rischi idraulici e idrogeologici – Inventario dei centri abitati montani esposti a pericolo"

Considerato che il Comune di Ameno risulta interessato dalle individuazioni di fenomeni di dissesto segnalati dal PAI, si è dato corso alla procedura per pervenire alla "condivisione del rischio idrogeologico", conformemente alle indicazioni contenute nella Circolare P.G.R. n.7/LAP del 8 maggio 1996, sulla base della quale si è pervenuti all'approvazione in sede di Gruppo Interdisciplinare in data 21 dicembre 2007 n.14623.

La variante strutturale di adeguamento al P.A.I. è stata approvata con le procedure di cui all'art. 31ter L.R. 56/77 s.m.i. con Delibera C.C. n. 29 del 30.9.2010 pubblicata sul BUR n. 49 del 9.12.2010.

Con Delibera C.C. n. 39 del 8.11.2012 pubblicata sul BUR n. 48 del 29.11.2012 è stata approvata con le procedure di cui all'art. 31ter L.R. 56/77 s.m.i. una variante strutturale riguardante i seguenti argomenti:

1. Adeguamento dello strumento urbanistico generale alla legge regionale 12 novembre 1999 n.28 "indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa in attuazione del D.Lgs. 31.3.1998 n. 114", ai sensi della Deliberazione del Consiglio Regionale 29.10.1999 n.563-13414 come modificata con D.C.R. n.347-42514 del 23.12.2003 e con D.C.R. n. 59-10831 del 24.3.2006.
2. Adeguamento dello strumento urbanistico generale al Piano Territoriale Provinciale (P.T.P.) della Provincia di Novara approvato con D.C.R. n. 383-28587 del 5.10.2004. In particolare le misure di adeguamento dovranno riguardare le tematiche individuate dal PTP nell'ambito del territorio comunale, che, con riferimenti all'articolato delle Norme di Attuazione del PTP, riguardano:
  - Art.2.2 – formazione dei "repertori" dei beni paesistico-ambientali e storico-architettonici presenti sul territorio comunale: corsi d'acqua, aree boscate, centri storici, nuclei rurali, edifici soggetti a vincolo monumentale, edifici o complessi di interesse storico architettonico non vincolati, edifici rurali di pregio, elementi di archeologia industriale, ecc.;
  - Art.2.3 – norme di tutela e valorizzazione dei beni repertoriati;
  - Art.2.8 sistema del verde provinciale – rete ecologica- misure di salvaguardia sul territorio interessato (Valle dell'Agogna);
  - Art.2.11 normative di tutela e valorizzazione percorsi di fruizione del paesaggio e del patrimonio storico;
  - Art.2.14 normative di tutela dei centri storici individuati: Ameno (categoria C), Vacciago e Lortallo (categoria E);
  - Art.2.15 normative di tutela emergenze architettoniche, beni di riferimento territoriale e beni diffusi di caratterizzazione;
  - Art.3.7 individuazione fasce di rispetto dei corsi d'acqua;

- Art.4.13 recepimento delle direttive sugli indirizzi di governo del territorio “aree di controllo degli effetti ambientali e paesaggistici dello sviluppo insediativo residenziale”;
  - Art. 5.1 recepimento delle direttive sulle reti e infrastrutture per la mobilità per quanto attiene la presenza di tracciati stradali regionali e provinciali esistenti.
3. Adeguamento dello strumento urbanistico generale al Piano di Zonizzazione acustica di cui alla legge regionale 25 ottobre 2000 n. 52 e della D.G.R. n. 85-3802 del 6.8.2001, approvato con D.C.C. n. 40 del 29.11.2004.
4. Adeguamento dello strumento urbanistico al Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia, approvato con D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e modificato con D.Lgs. 27 dicembre 2002 n. 301 che, oltre a modificare l'intero assetto dei titoli abilitativi alle trasformazioni edilizie e urbanistiche del territorio, ridefinisce all'art.3 i tipi di interventi edilizi.  
Le Norme di Attuazione del Piano, con la presente variante, adeguano il testo degli articoli da 23 a 33 alla nuova disciplina. Vengono inoltre apportate le corrette definizioni dei titoli abilitativi sulla base della nuova disciplina.
5. Adeguamento normativo alle modifiche introdotte nelle disposizioni sulle fasce di rispetto cimiteriali dall'art.28 della legge 166/2002, modificativa dell'art. 338 del R.D. 27 luglio 1934 “Testo Unico delle Leggi Sanitarie”, e alle variazioni delle delimitazioni delle stesse fasce di rispetto intervenute con D.C.C. n.21 del 25.7.2009 e successivo Decreto sindacale n.154 del 15.1.2010.

Altri strumenti di regolamentazione dell'attività urbanistica ed edilizia:

Regolamento Edilizio Comunale

approvato ai sensi della L.R. 8.7.1999 n. 19 con DCC n. 2 del 1.2.2006, pubblicazione BUR n. 26 del 29.6.2006;  
integrato con DCC n. 11 del 2.3.2012, pubblicazione BUR n. 28 del 12.7.2012.

Piano Zonizzazione Acustica

approvato ai sensi della L.R. 25.10.2000 n. 52 con DCC n. 40 del 29.11.2004.

## 2. PIANIFICAZIONE TERRITORIALE- PAESAGGISTICA SOVRAORDINATA

### 2.1 PIANO TERRITORIALE REGIONALE (PTR)

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

Il Comune di Ameno è identificato dal PTR nell'Ambito di Integrazione Territoriale (AIT) n. 3 di Borgomanero. Nell'ipotesi di aggregazione per sub ambiti viene identificato al n. 3.2 con i Comuni di: Armeno, Miasino, Orta an Giulio e Pettenasco.

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

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

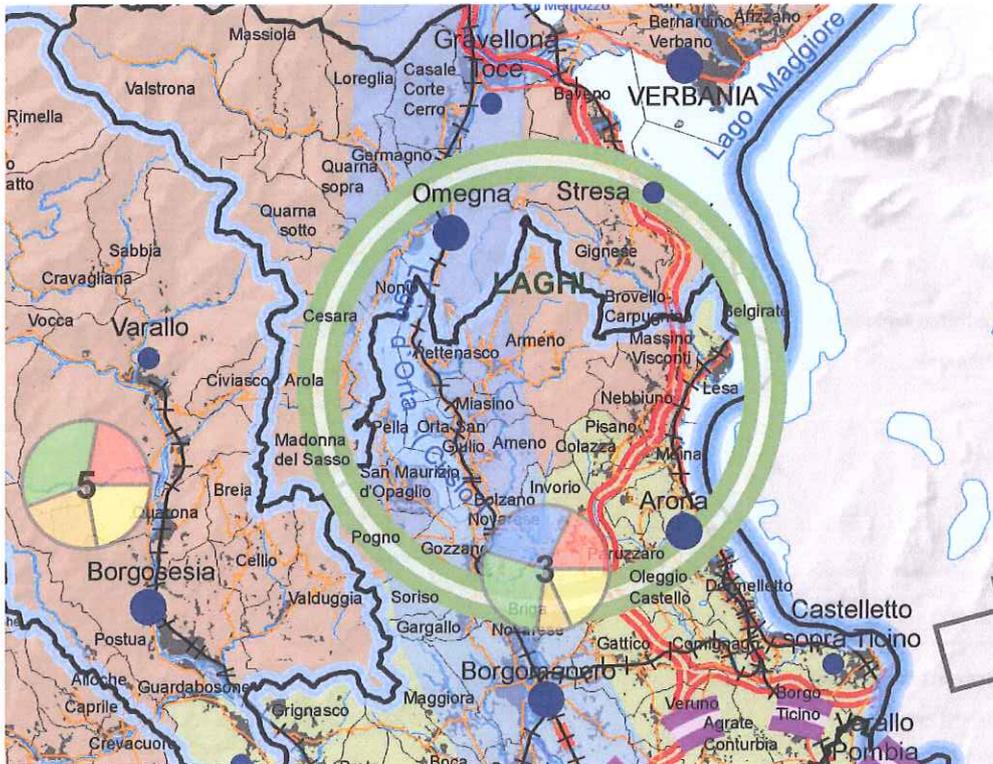
Nella scheda che segue sono evidenziate le linee d'azione prevalenti per l'AIT n. 3 - Borgomanero, da prendere in considerazione per la definizione delle politiche per lo sviluppo locale: esse costituiscono indirizzi e riferimenti di livello strategico, a scala regionale, da approfondire e integrare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

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

**AIT 3 - Borgomanero**

Tematiche	Indirizzi
<b>Valorizzazione del territorio</b>	Conservazione del patrimonio boschivo, idrico, ambientale e paesaggistico della bassa montagna, dei laghi, delle fasce fluviali e dell'alta pianura terrazzata. Controllo della dispersione urbana residenziale, legato soprattutto all'espansione di seconde case, e industriale recente, specie nella fascia pedemontana e lungo gli assi stradali presso Belgirate, Lesa, Meina, Arona, Oleggio Castello e Castelletto sopra Ticino. Bonifica di siti contaminati e recupero di aree dismesse utilizzando criteri riconducibili ad APEA. Razionalizzazione nella distribuzione dei servizi ospedalieri e scolastici e delle funzioni urbane in genere tra Borgomanero, Arona e Gozzano (sinergie di complementarietà tra i centri). Recupero della rete ferroviaria secondaria per la mobilità interna al quadrante N-E.
<b>Risorse e produzioni primarie</b>	Produzione di energia da biomasse forestali. Produzioni vinicole tipiche. Produzione di frutticoltura e florovivaismo di pregio.
<b>Ricerca, tecnologia, produzioni industriali</b>	Promozione e sostegno dei servizi per le imprese (compresa logistica di distretto e istruzione tecnica), dell'innovazione tecnologica, della ristrutturazione e cooperazione inter-aziendale del distretto industriale rubinetteria-valvolame, sua partecipazione alla piattaforma regionale per l'elettronica. Settore tessile-abbigliamento in rete con quello degli AIT di Borgosesia, Biella e Novara.
<b>Trasporti e logistica</b>	Potenziamento attraverso il raddoppio ferroviario della tratta Vignale (Novara)-Oleggio-Arona (come previsto all'interno dell'Intesa Generale Quadro stipulata tra il Governo e la Regione Piemonte in data 23 Gennaio 2009), sua interconnessione con la pedemontana nord-piemontese e lombarda, con incremento della nodalità dell'AIT in relazione alla facilità di accesso a Novara (TAV), Malpensa e Nord Milano, Corridoio 24, S. Gottardo e rete insubrica. Modifica del tracciato ferroviario ad est di Gozzano ("gobba di Gozzano") attraverso APQ.
<b>Turismo</b>	Integrazione dell'AIT nei circuiti turistici dei laghi Maggiore e d'Orta (v. AIT Verbania), con polarità di eccellenza (Orta San Giulio, Arona), anche attraverso la valorizzazione di percorsi lacuali di tipo ciclo-pedonale, che colleghino tra loro il sistema portuale. Promozione del turismo fieristico e congressuale.

Estratto tavola di progetto PTR



Legenda tavola di progetto PTR

**SISTEMA POLICENTRICO REGIONALE**

Livelli di gerarchia urbana

-  Metropolitano
-  Superiore
-  Medio
-  Inferiore

TORINO Poli capoluogo di provincia

Chivasso Altri poli

 Ambiti di Integrazione Territoriale (AIT)

**TEMATICHE SETTORIALI DI RILEVANZA TERRITORIALE**

-  Valorizzazione del territorio
-  Risorse e produzioni primarie
-  Ricerca, tecnologia e produzioni industriali
-  Trasporti e logistica di livello sovralocale
-  Turismo



Presenza proporzionale dei singoli temi per AIT

 Poli di innovazione produttiva (D.G.R. n. 25-8735 del 05-05-2008)

- A** Alessandrino: chimica sostenibile
- B** Astigiano: agroalimentare
- C** Biellese: tessile
- D** Canavese: information & communication technology, biotecnologie e biomedicale
- E** Cuneese: agroalimentare
- F** Novaresa: chimica sostenibile
- G** Tortinese: creatività digitale e multimedialità, meccatronica e sistemi avanzati di produzione, energia rinnovabili, risparmio e sostenibilità energetica, information & communication technology
- H** Tortonese: energie rinnovabili, risparmio e sostenibilità energetica
- I** Verbano Cusio Ossola: energie rinnovabili, risparmio e sostenibilità energetica
- L** Vercellese: biotecnologie e biomedicale, energie rinnovabili, risparmio e sostenibilità energetica

**INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'**

-  Corridoio internazionale
-  Corridoio infraregionale
-  Direttrice di interconnessione extraregionale
-  Aeroporto di rilevanza internazionale
-  Altri aeroporti
-  Ferrovia
-  Ferrovia ad alta velocità
-  Autostrada
-  Strada statale o regionale
-  Strada provinciale
-  Potenziamento di infrastrutture esistenti
-  Infrastrutture ferroviarie in progetto
-  Infrastrutture stradali in progetto

 Polo logistico

 Polo logistico integrato

**INFRASTRUTTURE PER IL TURISMO**

-  Aree turisticamente rilevanti
-  Comprensori sciistici di rilevanza regionale

**BASE CARTOGRAFICA**

-  Limite regionale
-  Limite provinciale
-  Limite comunale
-  Idrografia principale
-  Piano stralcio per l'assetto idrogeologico (PAI)
-  Area urbanizzata
-  Barilisco Comuni non appartenenti al sistema policentrico regionale
- Altimetria**
-  Territori di pianura (fonte ISTAT)
-  Territori di collina (fonte ISTAT)
-  Territori montani (L.r. 16/99 e s.m.l.)

### 2.2.1 PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE (PPR - 2009)

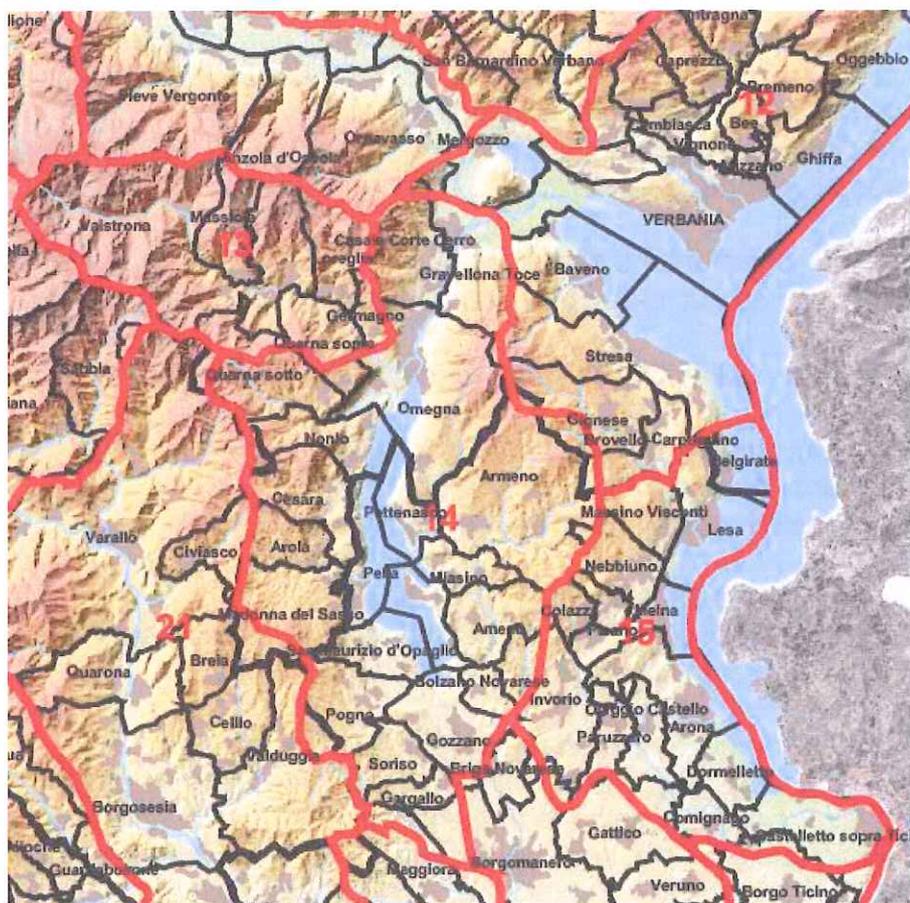
Con Delibera della Giunta Regionale n. 53-11975 del 4 agosto 2009 la Regione Piemonte ha adottato il primo Piano Paesaggistico Regionale, il quale in coerenza con le disposizioni contenute nella Convenzione Europea del Paesaggio, nel Codice dei Beni Culturali del Paesaggio approvato con Decreto Legislativo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

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

Il PPR articola il territorio regionale in ambiti (AP) e unità (UP) di paesaggio e specificatamente per quanto attiene il territorio del Comune di Ameno risulta inquadrato come segue:

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

UP n. 1402 "Mottarone e l'alta riviera di Orta"



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

Tra i fattori strutturanti d'ambito che interessano il territorio di Ameno:

- presenza morfogenetica del lago diversificato tra sponda orientale e occidentale;
- sistema stradale storico: percorso di mezza costa nel versante orientale del lago

Tra i fattori caratterizzanti d'ambito che interessano il territorio di Ameno:

- sistema dei parchi e ville eclettiche ottocentesche, caratterizzanti l'area di costa e mezza costa del settore orientale, da sottoporre a puntuale individuazione e perimetrazione;

Tra i fattori qualificanti d'ambito che interessano il territorio di Ameno:

- sul versante orientale: ai nuclei insediativi compatti si sostituiscono centri più sviluppati in linea e in cui l'elemento lapideo nelle costruzioni è spesso coperto da intonaci colorati. Elementi architettonici connotanti gli insediamenti del versante orientale sono i loggiati al piano nobile e l'utilizzo di granito per i portali dei palazzi nobiliari e delle case che si affacciano sulla strada principale di collegamento tra i nuclei.

Nel paragrafo dedicato alle dinamiche in atto che interessano l'ambito riguardano il territorio del Comune di Ameno:

- progressivo utilizzo in chiave alto-residenziale anche con operazioni di frazionamento proprietario o riconversione ricettiva di complessi caratterizzati da forte unitarietà (ville con giardino di impianto ottocentesco);
- processi di abbandono delle superfici agricole con rinaturalizzazione spontanea ed invasione di specie forestali arboree ed arbustive.

Il PPR individua tra gli indirizzi e gli orientamenti strategici:

- recupero mirato dei percorsi storici che consentano una fruizione completa della fascia litoranea;
- contenimento dello sviluppo dell'abitato diffuso, o definizione di standard edilizi rigorosi;
- attenzione alla componenti infrastrutturali e stilistiche in termini di interventi localizzativi alla scala urbana (parcheggi, svicoli, rotonde);
- gestione attiva, multifunzionale e sostenibile delle superfici forestali.

### **2.2.2 NUOVO PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE (PPR 2015)**

*integrazione proposta a seguito delle osservazioni avanzate dalla Regione Piemonte in sede di conferenze di copianificazione e valutazione del 24.6.2015 e 30.9.2015*

La Regione Piemonte, con Delibera della Giunta Regionale n. 20-1442 del 18.5.2015, ha adottato un nuovo Piano Paesaggistico Regionale (PPR) che, alla luce delle osservazioni pervenute a seguito delle procedure di pubblicazione e di consultazione, delle richieste del parere motivato sulla compatibilità ambientale, nonché in ragione delle richieste formulate dal Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo, sul PPR già adottato nel 2009, ha comportato un processo di revisione e integrazione dei contenuti.

L'insieme delle modifiche apportate al PPR ha quindi reso opportuno procedere ad una nuova adozione, per garantire la più ampia partecipazione al processo di pianificazione.

La presente variante, che allo stato attuale vede il suo ultimo atto procedurale nell'adozione della proposta tecnica di progetto preliminare adottata con D.C.C. n. 7 del 29.4.2015, è stata predisposta in data anteriore all'adozione del nuovo PPR. Essa contiene al punto 2.2.1 della presente relazione illustrativa le verifiche di coerenza richieste con il PPR 2009. In sede di conferenza di copianificazione sulla proposta tecnica preliminare, La Regione Piemonte ha richiesto di procedere ad una verifica di coerenza anche sulla nuova versione 2015 del PPR adottata ad integrazione della documentazione prodotta.

Si procede pertanto di seguito ad illustrare, in relazione anche a quanto già operato nella precedente fase di verifica di coerenza, ed evidenziare gli elementi di novità introdotti nella nuova versione del PPR relativamente agli aspetti ritenuti di interesse per la presente Variante.

La nuova versione del PPR 2015 conferma nei contenuti la descrizione delle **caratteristiche storico-culturali dell'unità d'ambito n.14**, alla quale il Comune di Ameno appartiene. I **fattori strutturanti, caratterizzanti e qualificanti** descritti risultano integrati di alcuni elementi che non riguardano però il territorio di questo Comune.

Risultano altresì confermate le **dinamiche in atto**, con l'aggiunta di un aspetto definito positivo, che riguarda la "fruizione turistica, che ha portato al recupero e al restauro di molti edifici con la creazione di molte strutture ricettive e una crescente valorizzazione dei centri abitati esistenti". Realtà queste che in misura significativa hanno interessato anche il Comune di Ameno.

Gli **indirizzi e orientamenti strategici** individuati dal PPR nella versione 2015, confermano sostanzialmente i contenuti della versione 2009, integrandoli con indirizzi di carattere regolamentare dell'attività edilizia tesi al mantenimento d'uso dei materiali tradizionali e delle lavorazioni specifiche nonché una più specifica regolamentazione degli impianti tecnologici (pannelli solari, antenne per la telefonia e per il trasporto dell'energia elettrica). A tale proposito la variante in esame conferma gli indirizzi già presenti nelle Norme di Attuazione del PRGI relativamente alla conservazione dei caratteri costruttivi e dei materiali appartenenti alla tradizione costruttiva locale, ciò in particolare per quanto riguarda gli interventi nei nuclei antichi e in quelli di recupero dell'edilizia rurale storica. Si ritiene invece sia materia di regolamento edilizio, al quale si rimanda opportunamente, introdurre specifici indirizzi sulla installazione degli impianti tecnologici con espliciti riferimenti anche alla manualistica edita dalla Regione Piemonte in proposito.

Tra gli elaborati costitutivi del PPR 2015, sui quali trovano applicazione le misure di salvaguardia ai sensi dell'art.58 della L.R. 56/77 s.m.i. e del c.9 art.143 del D.Lgs. 22.1.2004 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio", è presente il "Catalogo dei beni paesaggistici del Piemonte- Prima parte", che interessa la porzione di territorio comunale sottoposta a vincolo paesaggistico con D.M. 17.10.1944 e D.M. 1.8.1985. Sui cinque ambiti puntuali individuati dal D.M. 17.10.1944 (Santuario della Madonna della Boccia, Villa Torielli di Monte Oro, Piazza Marconi, Chiesa parrocchiale di Vacciago e complesso conventuale del Monte Mesma), la scheda n.A065 non individua specifiche prescrizioni se non un generico rinvio agli obblighi di cui all'art. 146 del Codice. Sull'ambito territoriale definito con D.M. 1.8.1985 (Lago d'Orta - B054), sono in vigore le seguenti prescrizioni di immediata applicazione:

*“Gli interventi modificativi dello stato dei luoghi posti nelle adiacenze dei fulcri visivi, dei beni culturali e degli elementi a rilevanza paesaggistica non devono compromettere l’aspetto visibile dei luoghi né interferire in termini di volumi, forma, materiali e cromie con i beni stessi. Non è ammessa l’installazione di impianti tecnologici e di produzione energetica da fonti rinnovabili collocati in posizione tale da interferire con le visuali panoramiche percepibili dalle strade pubbliche e dai punti belvedere accessibili al pubblico verso i fulcri naturali, le cime e vette di valore scenico, i beni culturali e gli elementi a rilevanza paesaggistica e verso i nuclei e le borgate storiche. Gli interventi di recupero e riqualificazione delle borgate, degli alpeggi e delle loro pertinenze rurali devono essere finalizzati alla conservazione e alla valorizzazione dei luoghi e delle attività ad essi collegate, nel rispetto degli schemi insediativi originari e degli elementi morfologici e costruttivi caratterizzanti la tradizione locale. Per i nuovi fabbricati a uso agricolo non è consentito l’impiego di strutture prefabbricate, metalliche e in cemento armato, lasciate a vista. Nei nuclei storici, non sono ammessi interventi che ne alterino le caratteristiche tipologiche e compositive, fatti salvi quelli rivolti alla conservazione, riqualificazione e valorizzazione degli edifici storici, anche attraverso la demolizione di parti, elementi o strutture di recente realizzazione, estranei alle caratteristiche storico-tipologiche del complesso. Tali interventi devono essere coerenti con gli schemi aggregativi originari dell’edificato, i caratteri morfologici, gli allineamenti, il profilo degli insediamenti storici e delle cortine edilizie affacciate sul lungolago, l’articolazione e il dimensionamento planovolumetrico, i rapporti tra pieni e vuoti, l’orientamento delle coperture, i materiali e i cromatismi tipici del luogo. Gli interventi riguardanti il tessuto edilizio esterno ai nuclei storici devono essere coerenti con i caratteri tipologici e costruttivi del tessuto edilizio consolidato e compatibili con la morfologia dei luoghi e la salvaguardia delle visuali, nonché con gli elementi di valore ambientale, storico-culturale e paesaggistico presenti. Sull’insieme delle ville e parchi o giardini di rilevante valenza storica-culturale e paesaggistica, riconosciute nell’elenco di cui alla lettera e. del comma 1 dell’articolo 4 delle Nda, sono ammessi gli interventi di conservazione, tutela e valorizzazione, nel rispetto delle loro componenti architettoniche, vegetali, idriche e della naturale conformazione del terreno. Gli eventuali nuovi edifici devono essere localizzati nei lotti interclusi e in continuità con le aree edificate esistenti, salvaguardando le residue aree verdi e senza l’apertura di nuovi fronti edilizi e devono essere realizzati ricercando un’idonea integrazione con le tipologie e i caratteri insediativi peculiari dell’edificato consolidato. Per tali interventi devono altresì essere privilegiate posizioni non dominanti, armonicamente inserite nel profilo naturale del terreno con eventuali scarpate inerbite e/o muri di contenimento di altezza contenuta; le volumetrie e le cromie dei fabbricati non devono alterare gli elementi scenico-percettivi che compongono il paesaggio circostante. Non è consentita la realizzazione di nuove aree produttive/artigianali/commerciali; gli eventuali interventi di riutilizzo delle aree dismesse, riqualificazione o ampliamento delle aree esistenti devono essere compatibili in termini di volumi, altezze e cromie con il contesto circostante e in particolare con i caratteri scenico-percettivi dell’area e prevedere la realizzazione di opere di mitigazione che limitino l’impatto visivo delle stesse. Gli interventi di riassetto idrogeologico, di messa in sicurezza dei versanti e di regimazione idraulica devono essere prioritariamente realizzati con opere di ingegneria naturalistica, evitando l’impiego di massi ciclopici. Il sistema della viabilità secondaria deve essere mantenuto nella sua integrità con specifica attenzione alla conservazione delle strade bianche esistenti; inoltre gli eventuali interventi sulla viabilità storica e sugli spazi storici consolidati (strade, vicoli, piazze, slarghi, gradinate) devono*

*conservarne il tracciato e le componenti distintive, evitando modifiche dell'andamento altimetrico e delle sezioni stradali. Gli eventuali interventi di riqualificazione dei sedimi stradali devono prevedere la posa in opera di barriere di protezione che, per forma, materiali e dimensioni, garantiscano un corretto inserimento paesaggistico nel contesto interessato. Lungo i percorsi panoramici non è ammessa la posa in opera di cartellonistica o altri mezzi pubblicitari ad eccezione di installazioni previste dalla normativa in materia di circolazione stradale o di cartellonistica pubblica per la fruizione e promozione turistica.”*

I contenuti della presente variante sono stati verificati nei termini di coerenza con dette prescrizioni, in particolare:

- la variante non propone la individuazione di nuove aree con destinazione produttiva e su quelle presenti, dismesse o sottoutilizzate, propone interventi di riconversione ad altri usi (residenziale e terziario turistico-ricettivo);
- le nuove aree residenziali di completamento sono localizzate nei lotti interclusi e posti in continuità con le aree edificate esistenti;
- le norme di attuazione disciplinano, sia negli ambiti dei nuclei antichi che nelle aree di completamento, tipologie e utilizzo di materiali coerenti con i caratteri tipologici e costruttivi dell'edificato consolidato.

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

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

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

- Art.2.2 – formazione dei “repertori” dei beni paesistico-ambientali e storico-architettonici presenti sul territorio comunale: corsi d'acqua, aree boscate, centri storici, nuclei rurali, edifici soggetti a vincolo monumentale, edifici o complessi di interesse storico architettonico non vincolati, edifici rurali di pregio, elementi di archeologia industriale, ecc.;
- Art.2.3 – norme di tutela e valorizzazione dei beni repertoriati;
- Art. 2.4 – sistema delle aree di rilevante valore naturalistico di livello Regionale e Provinciale;
- Art. 2.7 – aree di particolare rilevanza paesistica;
- Art. 2.6 – ambiti di qualità paesistico-ambientale sottoposti a Piano Paesistico di competenza provinciale (articolo stralciato dalla regione in sede di approvazione del P.T.P. ma ripreso dallo stesso ente in sede di Piano Paesistico Regionale adottato il 4.8.2009)
- Art.2.8 sistema del verde provinciale – rete ecologica- misure di salvaguardia sul territorio interessato (Valle dell'Agogna);
- Art.2.11 normative di tutela e valorizzazione percorsi di fruizione del paesaggio e del patrimonio storico;
- Art. 2.12 – norme generali di tutela del patrimonio storico subaree storico culturali;
- Art.2.14 normative di tutela dei centri storici individuati: Ameno (categoria C), Vacciago e Lortallo (categoria E);
- Art.2.15 normative di tutela emergenze architettoniche, beni di riferimento territoriale e beni diffusi di caratterizzazione;

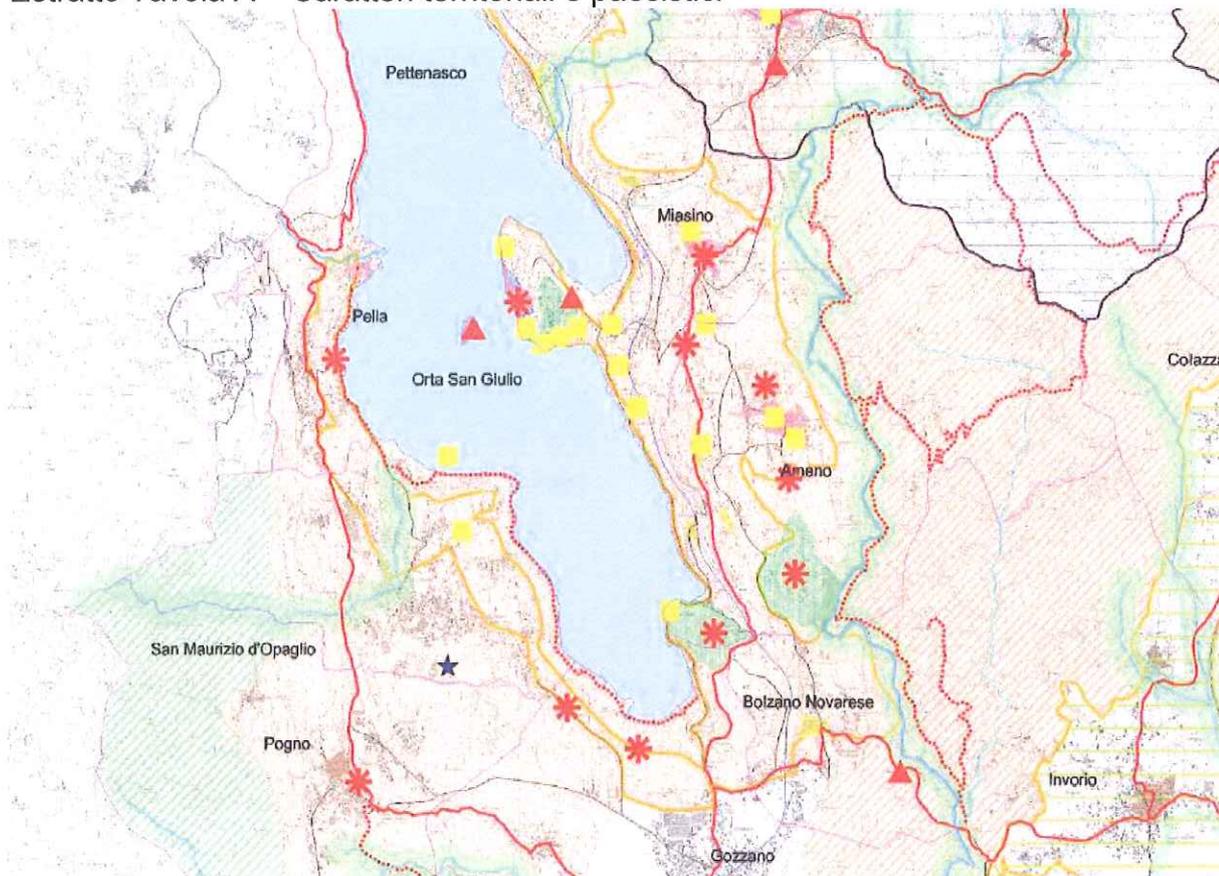
- Art.4.13 recepimento delle direttive sugli indirizzi di governo del territorio “aree di controllo degli effetti ambientali e paesaggistici dello sviluppo insediativi residenziale”;
- Art. 3.7 individuazione fasce di rispetto dei corsi d’acqua;
- Art. 5.1 recepimento delle direttive sulle reti e infrastrutture per la mobilità per quanto attiene la presenza di tracciati stradali regionali e provinciali esistenti.

Rispetto ai temi sopra enunciati si rinvia ai contenuti della variante strutturale di adeguamento al PTP approvata con D.C.C. n. 39 del 8.11.2012.

Gli interventi proposti nella presente variante parziale risultano conformi alle indicazioni contenute nello strumento di programmazione sovraordinato e coerenti con la variante al P.R.G.I. di adeguamento approvata.

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

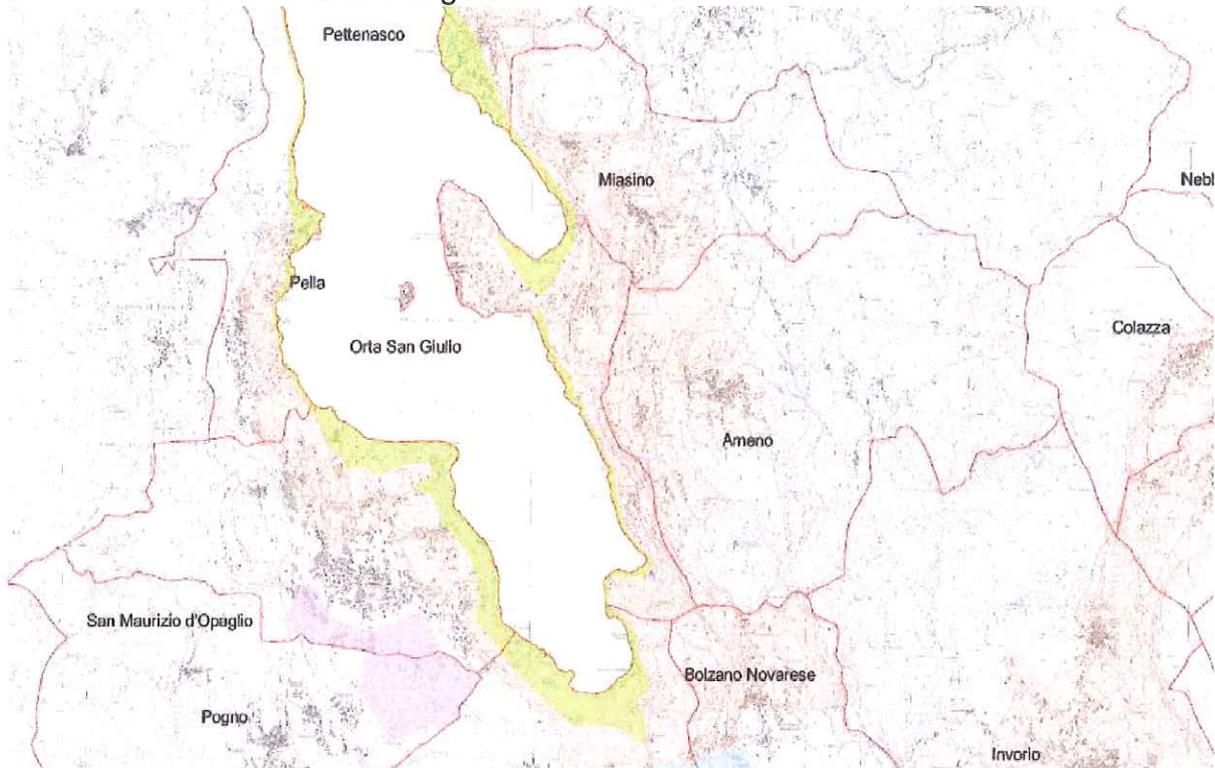
Estratto Tavola A – Caratteri territoriali e paesistici



	Aree regionali protette istituite	art.2.12.4		Reti degli itinerari	art.2.11.		Ambiti di competenza regionale (PIR "Ovest Ticino" - PTO Moltrasio)	art.2.5
	Ampliamento della "Riserva della Palea di Casalbano" (già deliberato dai Comuni interessati)	art.2.4.		Perimetri di interesse paesistico	art.2.11.		Perimetro PTO "Ovest Ticino Settentrionale"	art.4.15.
	Aree di rilevante valore naturalistico ecologico	art.2.4.		Centri storici	art.2.14. (Allegato 1 al Titolo II dello NTA)		Perimetro PTO "Est Sesia"	art.4.17.
	Ambiti di elevata qualità paesistica sottoposti a piano paesistico provinciale	art.2.6.		Reti idrografica principale			Sedime aeroportuale	
	Ambiti di elevata qualità paesistica sottoposti a piano paesistico di competenza regionale	art.2.6.		Fontanili	art.2.10, comma 2.7		Aree di controllo dello sviluppo insediativo residenziale	art.4.13.
	Aree di particolare rilevanza paesistica	art.2.7.		Emergenze	art.2.15. (Allegato 2 al Titolo II dello NTA)		Centri comunali	
	Reti ecologica	art.2.8.		Basi di riferimento territoriale	art.2.15. (Allegato 2 al Titolo II dello NTA)		Centri provinciali	
	Collina moreniche del Verbano	art.2.9.		Basi di caratterizzazione	art.2.15. (Allegato 2 al Titolo II dello NTA)			
	Passaggio agrario della pianura	art.2.10.						

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

Estratto Tavola B – Indirizzi di governo del territorio



	aree di riqualificazione funzionale e ambientale dei territori urbani lungo tracciati stradali storici	art.4.6.		area di consolidamento dell'effetto di concentrazione urbana degli insediamenti residenziali	art.4.14.
	aree di controllo degli effetti ambientali e paesaggistici dello sviluppo insediativo residenziale	art.4.13.		aree di concentrazione di attività terziarie, commerciali o di servizio a scala provinciale	art.4.8.
	aree di concentrazione di insediamenti produttivi da confermare, riqualificare, sviluppare	art.4.2.		aree urbane di concentrazione dei servizi pubblici di rango provinciale	art.4.9.
	ambiti di individuazione coordinata delle opportunità insediative per le attività produttive, terziarie, di servizio	art.4.3.		aree di concentrazione di attività di interesse collettivo di rango sovramunicipale	art.4.10.
	aree di riorganizzazione e concentrazione degli insediamenti produttivi in corrispondenza dei caselli autostradali	art.4.1.		area di tutela dei caratteri morfologici della città di Novara	art.4.16.
	aree di concentrazione di insediamenti e servizi turistici in presenza di elevati valori ambientali	art.4.11.		area riservata al C.I.M. e al polo logistico novarese	art.5.10.
	aree di concentrazione di funzioni turistiche da riqualificare	art.4.12.		aree di riqualificazione urbana con utilizzazione di sedimi ferroviari da dismettere	art.4.7.
	ambito territoriale dell'Ovest Ticino settentrionale sottoposto a specifico P.T.O.	art.4.15.		area estrattiva e produttiva del bacino petrolifero novarese	art.4.5.
				ambito territoriale dell'Est Sesia sottoposto a specifico P.T.O.	art.4.17.

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

Estratto Tavola C – Infrastrutture e rete per la mobilità



	Autostadales				
	tracciato di completamento del "quadripartito" autostradale				
<b>CLASSIFICAZIONE DELLE STRADE</b>		<b>art.5.1.</b>			
<b>Strade Statali</b>				principali interconnessioni con la rete locale di tracciati di variante	art.5.5.
	tracciati esistenti			principali punti di riorganizzazione degli svincoli autostradali in connessione con la rete locale	art.5.6.
	tracciati definiti provvisori di progettazione			fasce di territorio interessate dal percorso della linea ad alta capacità	art.5.7.
	ammodernamento dei tracciati esistenti			linea ferroviaria oggetto di potenziamento dei collegamenti verso Malpensa (F.N.M.)	
<b>Strade Regionali e Provinciali</b>				tracciato ferroviario con previsione d'incremento del traffico delle merci (in connessione con il progetto elvico ALPTRANSIT)	art.5.8.
	tracciati esistenti			tracciato ferroviario con previsione d'incremento del traffico delle merci con effetti sul territorio urbano	art.5.8.
	tracciati definiti provvisori di progettazione			previsione di nuovo tracciato ferroviario	art.5.9.
	previsione di nuovi tracciati privi di sviluppo tecnico progettuali			previsione di soppressione di tracciato ferroviario	
	ammodernamento dei tracciati esistenti			area riservata al C.I.M. e al polo logistico novarese	art.5.10.
	nuovi tracciati stradali connessi a progettazione TAV			previsione di realizzazione di piattaforma logistica locale	art.5.11.
	previsione di nuovi tracciati inseriti nel P.R.G. vigeri			area di potenziamento delle funzioni di interscambio del trasporto delle persone	art.5.12.
	Strade Comunali: tracciati definiti provvisori di progettazione				
	segmento da integrare nel collegamento pedemontano dell'Italia nord-occidentale	art.5.2.			
	percorso in variante a tracciato storico (connesso e contestuale ai relativi interventi di riqualificazione ambientale e funzionale)	art.5.3.			
	percorso di connessione alla rete autostradale di aree urbane e di aree produttive	art.5.4.			

## 2.4 VERIFICHE DI COERENZA

Con la variante strutturale n. 2 approvata con Delibera C.C. n. 39 del 8.11.2012, lo strumento urbanistico vigente è stato adeguato agli strumenti di pianificazione territoriale e paesaggistica sopra descritti.

Le verifiche di coerenza della presente variante sono documentate nella tavola n.7, e nel documento Rapporto Ambientale.

## 3. FINALITA' ED OBIETTIVI DELLA VARIANTE

A distanza di oltre un decennio dall'approvazione della variante generale, l'amministrazione comunale ritiene di dover dar corso ad un processo di revisione dello strumento urbanistico, che tenga conto delle mutate condizioni socio-economiche del territorio e che risponda alle aspettative che la popolazione ha riposto in un possibile, seppure modesto, incremento della capacità insediativa residenziale.

A tale proposito si ritiene che possa trovare spazio un processo di verifica di alcune scelte contenute nel Piano che, pur confermando le linee di indirizzo dello strumento urbanistico vigente, siano in grado:

- di fornire delle risposte in ordine ad alcune delle esigenze avanzate dalla popolazione;
- di porre rimedio ad alcune problematiche emerse in questi anni di gestione dello strumento urbanistico;
- di individuare gli strumenti urbanistici ed amministrativi più adeguati per l'attuazione del Piano anche attraverso il ricorso ai Programmi Integrati di Riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale disciplinati dalla legge regionale 9 aprile 1996 n.18.

Si enunciano di seguito le linee di indirizzo programmatico sulle quali si intende operare:

1. In ordine agli aspetti connessi alla gestione del territorio, occorre porsi in una prospettiva che veda nella revisione del Piano Regolatore Generale un'opportunità di interpretare la strumentazione urbanistica in un'ottica maggiormente dinamica rispetto al passato. Non più una serie di vincoli che "ingessano" il territorio in un rigido schematismo di aree ad uso privato da una parte e dall'altra di aree pubbliche, molto spesso di difficile acquisizione soprattutto in un periodo come questo ove le risorse a disposizione della pubblica amministrazione si fanno sempre più scarse. Al contrario si deve vedere la pianificazione del territorio come un momento di concertazione con l'imprenditoria privata, che prefiguri negli interventi edilizi maggiormente significativi una forte valenza pubblica mirata al reperimento di servizi di elevata qualità.

A tale proposito si prospetta un utilizzo maggiormente propositivo degli strumenti urbanistici esecutivi ipotizzando, nelle aree di maggiore interesse, una più incisiva partecipazione dell'ente pubblico, attuabile anche attraverso lo strumento dei "Programmi Integrati" introdotti nella disciplina urbanistica a livello nazionale dalla legge 179/1992 e disciplinati nella nostra regione con la legge regionale n. 18/96.

2. Valutare le potenzialità connesse alla riconversione dell'area produttiva posta a valle di Viale Matteotti, anche rispetto al possibile insediamento di attività commerciali da valutarsi nell'ambito dell'adeguamento alla normativa di settore.
3. Il grande valore sociale rivestito dalla pianificazione del territorio, va dimostrato anche nella capacità che la pubblica amministrazione esprime nel dare risposte a chi sceglie di volersi insediare nel nostro territorio potendo accedere al "bene casa" con facilità e a costi accettabili. Ci si propone a questo proposito di individuare aree idonee ad insediare abitazioni da realizzare a costi agevolati, che permettano, soprattutto ai giovani, di poter decidere di rimanere a vivere e di formarsi una propria famiglia ad Ameno.
4. Individuare adeguate soluzioni per permettere un alleggerimento della presenza veicolare all'interno dei Nuclei di Antica Formazione, in particolare quello del capoluogo. Tale questione va affrontata approfondendo le condizioni di fattibilità di una viabilità esterna al nucleo storico di Ameno, in particolare nella tratta posta a sud dell'abitato. Tali interventi vanno accompagnati dalla individuazione di un adeguato numero di aree a parcheggio che favoriscano la sosta in aree esterne al nucleo storico.
5. Ricerca di appropriati strumenti normativi che favoriscano il recupero dell'edilizia rurale abbandonata. I quali, pur tenendo conto della necessità di conservare e valorizzare i numerosi esempi di edilizia tradizionale presente in dette strutture, incentivino iniziative da parte dei privati utili a scongiurare situazioni di degrado, spesso irreversibili.
6. Individuare modeste possibilità di incremento della capacità insediativa residenziale, anche eventualmente con l'individuazione di nuove aree, purché localizzate in ambiti territoriali dotati di tutte le essenziali opere di urbanizzazione primaria e non considerate a rischio geologico sulla base della carta dei rischi predisposta in sede di adeguamento al PAI.
7. Una sempre maggiore attenzione va posta inoltre alla qualità degli interventi di trasformazione del territorio: sia dal punto di vista architettonico e di inserimento paesaggistico; che da quello della qualità edilizia, in linea con le normative comunitarie, nazionali e regionali sulla sostenibilità ambientale e sull'utilizzo di fonti energetiche alternative.
8. Individuazione più puntuale delle strutture edilizie e dei contesti paesaggistici meritevoli di salvaguardia, con normative mirate a scongiurare rischi di interventi di alterazione dello stato dei luoghi non conformi agli obiettivi di tutela da perseguire.

## 4. CONTENUTI DELLA VARIANTE

### 4.1 CENSIMENTO AREE BOScate

Nell'ambito della presente variante si ritiene di proporre uno studio, affidato dall'Amministrazione a professionista specializzato nella disciplina agronomico-forestale, finalizzato al censimento delle aree boscate sulla base della disciplina nazionale - D.Lgs. 18 maggio 2001 n.227 - e regionale - L.R. 10 febbraio 2009 n. 4 – in materia.

Detto studio, già predisposto ed utilizzato nell'ambito della variante strutturale di adeguamento al PTP, andrà ripreso, estendendone la sua efficacia anche alla disciplina degli usi del suolo, al fine di meglio regolamentare gli interventi di trasformazione nelle aree agricole a seconda che queste risultino o meno interessate da copertura boschiva.

#### **4.2 RIORGANIZZAZIONE SISTEMA VIARIO E AREE DI SOSTA**

Tra gli obiettivi perseguiti dall'Amministrazione comunale con la presente variante, particolare rilievo assume quello della valorizzazione del centro storico del capoluogo, ricco di significativi esempi di pregevole architettura e di un complessivo assetto urbanistico che conserva importanti testimonianze insediative del passato.

Già con la variante strutturale di adeguamento al PTP si sono considerate le tematiche connesse al recupero architettonico e ambientale dell'ampia porzione di territorio individuata come nucleo storico, rivedendone anche in ampliamento la delimitazione previgente, nell'intento di sottoporre a maggiore salvaguardia anche alcune porzioni marginali che contribuiscono alla complessiva percezione del bene da tutelare.

Un ulteriore passo verso il perseguimento dell'obiettivo enunciato, si ritiene che possa essere garantito anche da una soluzione degli aspetti viabilistici e di accessibilità all'ampia porzione di territorio interessata.

Attualmente il nucleo antico è interessato da una viabilità di transito obbligata per il raggiungimento delle frazioni oltre Agogna, nonché da un transito veicolare indotto dai residenti e dai visitatori determinato da una scarsa organizzazione delle aree di sosta esterne al nucleo antico che, seppure presenti anche se in misura insufficiente, risultano a volte raggiungibili soltanto attraverso il transito all'interno del tessuto edificato.

Con la presente variante si tende, in una prospettiva a medio lungo termine:

- ad allontanare il traffico di attraversamento mediante la realizzazione di due percorsi viari, in parte già esistenti nel loro tracciato, che permettano di aggirare il nucleo antico da parte dei flussi di traffico attualmente generati dall'assetto sopra descritto;
- a potenziare il sistema, in parte già presente, di aree di sosta poste a "corona" del nucleo antico, favorendo un agevole accesso al centro mediante un sistema di percorsi pedonali che fanno capo alle aree di sosta esistenti e previste.

#### **4.3 INDIVIDUAZIONE AREE DI TRASFORMAZIONE**

Sono costituiti da quegli ambiti territoriali che, per la loro consistenza quantitativa o per il particolare significato che rivestono nell'ambito di un disegno complessivo di riqualificazione urbana, andranno attuati attraverso speciali strumenti esecutivi che prevedono un recupero alla collettività di una quota parte della plusvalenza economica indotta dalla trasformazione di destinazione d'uso individuata dalla variante.

#### **4.4 RIORGANIZZAZIONE AREE DI COMPLETAMENTO – NUOVO IMPIANTO RESIDENZIALE**

La variante prevede una riorganizzazione delle aree residenziali di completamento e di nuovo impianto residenziale, con il duplice intento: di sottrarre alla edificazione quelle aree ove è stata esplicitamente manifestata la volontà della proprietà di rinunciare ai diritti edificatori attribuiti dal Piano e al contrario di favorire l'edificazione di quei lotti, che presentano gli adeguati requisiti urbanistico-ambientali, ove la proprietà ha esplicitamente manifestato una volontà di edificazione.

Tale scelta trae origine dalla volontà di rendere maggiormente dinamico il processo edificatorio, evitando di "congelare" quantità di capacità insediativa su lotti indisponibili alla edificazione e favorire un misurato sviluppo di nuova edificazione su aree aventi adeguati requisiti.

Anche in questi casi, come nei due illustrati al paragrafo precedente, troveranno applicazione dei criteri di partecipazione tra pubblico e privato atti a coniugare la convenienza economica della proprietà al beneficio per la collettività, da concretizzarsi attraverso l'individuazione di aree a standard nell'ambito del lotto di intervento, per le quali sarà da prevedere la cessione ad uso pubblico contestualmente alla fase di attuazione dell'intervento edificatorio.

#### **4.5 RIORGANIZZAZIONE AREE A SPAZI PUBBLICI**

Si è proceduto ad una complessiva revisione delle aree a spazi pubblici andando a stralciare quelle aree che non rivestono più interesse pubblico e per le quali, un'eventuale reiterazione del vincolo avrebbe potuto comportare inutili aggravii economici per l'amministrazione.

Particolare attenzione è stata posta nella conferma o nel reperimento di nuove aree da destinare a parcheggio pubblico in prossimità del nucleo antico del capoluogo e delle frazioni Vacciago e Lortallo, nonché a servizio dei nuclei delle frazioni oltre Agogna e del parco del Monte Mesma.

#### **4.6 MODIFICHE NORMATIVE**

Si è proceduto ad una sostanziale riscrittura delle Norme di Attuazione, al fine di renderle maggiormente aderenti alle modifiche legislative e regolamentari intervenute successivamente alla loro approvazione. Si sono inoltre apportati alcuni approfondimenti su problematiche segnalate dagli uffici comunali sulla base delle esperienze di applicazione. Allegate alle Norme di Attuazione, con funzione prescrittiva di dettaglio, sono state inserite schede d'area di approfondimento sulle realtà maggiormente significative.

#### **4.7 RIORGANIZZAZIONE AREE A DESTINAZIONE TERZIARIA**

Si sono riviste alcune scelte operate in ordine alla individuazione di aree con destinazione terziaria commerciale e turistico ricettiva, andando a stralciare alcune indicazioni che non risultano più corrispondenti allo stato dei luoghi o all'interesse pubblico.

#### **4.8 PARCO RISERVA MONTE MESMA**

Per quanto attiene la porzione di territorio individuata come Riserva Naturale Speciale del Monte Mesma istituita con Legge Regionale 27 maggio 1993 n.15 occorre procedere ad una revisione della disciplina urbanistica riguardante l'ambito territoriale individuato che tenga conto:

- del riconoscimento tra le aree protette regionali di cui all'art.10 del P.T.R. e nell'ambito del sistema delle aree di rilevante interesse naturalistico di livello regionale e provinciale di cui all'art.2.4 del P.T.P.
- della normativa contenuta nel Piano Naturalistico adottato dall'ente parco con atto deliberativo n. 2 del 26.5.2009 in corso di approvazione da parte della Regione Piemonte.
- della disciplina degli interventi ammissibili sugli edifici presenti all'interno dell'area a parco che lo stesso P.N. demanda allo strumento urbanistico comunale.

A tale fini verrà proposta una completa riscrittura dell'art.54 delle N.T.A.

## 5. DETTAGLIO DELLE AREE OGGETTO DI VARIANTE

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

### 1 – Via Via Allegra (45.7968 N, 8.4318 E)

#### riconoscimento area pertinenziale a edificio residenziale

Si tratta della individuazione di una porzione di area, attualmente classificata con destinazione agricola, costituente di fatto area pertinenziale di un edificio residenziale esistente.

La superficie complessiva del lotto oggetto di modifica, per il quale la presente variante propone un'individuazione quale area a verde privato (VPP), è pari a mq. 2070.

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

La modifica urbanistica proposta non determina incremento del consumo di suolo in quanto già ricompresa nella pertinenza di un edificio esistente.

#### VARIAZIONI CARTOGRAFICHE

Nella tavola n. 9a viene apportata la variazione proposta.

#### VARIAZIONI NORMATIVE

La variante proposta non comporta modifiche alle NTA.

#### VARIAZIONI SUPERFICI TERRITORIALI

La variante comporta un incremento delle superfici territoriali delle aree a verde privato pari a mq. 2.070 ed una pari riduzione delle aree con destinazione agricola.

#### DATI QUANTITATIVI – PARAMETRI

Variazioni della capacità insediativa residenziale (mc)	0
Variazioni delle S.T. relative alle attività produttive secondarie (mq)	0
Variazioni delle S.T. relative alle attività economiche terziarie (mq)	0
Variazioni degli standard urbanistici (mq)	0

#### ASPETTI AMBIENTALI

- Problematiche di natura idrogeologica rispetto alla carta dei rischi = classe IIIa . Gli interventi ammissibili non sono in contrasto con il regime vincolistico in classe IIIa.
- Piano di zonizzazione acustica = classe III - compatibile.

#### VINCOLI

L'area è assoggettata a vincolo di tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 157 del D.Lgs. 42/2004, in quanto ricompresa nella perimetrazione del D.M. del 1/08/1985 (c.d. Galassini).

### 2 - Località Madonna della Boccia (45.7947 N, 8.4290 E)

#### stralcio area a spazi pubblici monetizzati – modifica perimetro SUE e trasformazione in C.C.

Si tratta della individuazione di una porzione di area, attualmente classificata con destinazione a spazi pubblici, collocata in fregio ad una strada esistente via per Miasino , compresa nell'ambito di un lotto con destinazione residenziale di completamento in parte già edificato.

In sede di rilascio del titolo abilitativo per l'edificazione della porzione di lotto, la superficie in oggetto è stata "monetizzata" conformemente ai disposti della delibera comunale in materia.

La superficie complessiva del lotto oggetto di modifica, per il quale la presente variante propone lo stralcio dell'area a spazi pubblici e l'identificazione della stessa in accorpamento alla contigua area di completamento residenziale del quale è parte è pari a mq 251.

La modifica proposta non determina variazioni della capacità insediativa residenziale in quanto la porzione di area in questione è parte della superficie territoriale sulla base della quale è stata determinata la volumetria dell'edificazione.

La modifica urbanistica proposta non determina incremento del consumo di suolo in quanto già individuata quale area oggetto di edificazione.

La variante propone inoltre una diversa suddivisione dei lotti di intervento e apporta variazioni alle modalità di intervento proponendo il ricorso al Permesso di Costruire Convenzionato anziché allo strumento urbanistico esecutivo ora previsto.

#### VARIAZIONI CARTOGRAFICHE

Nella tavola n. 9a viene apportata la variazione proposta.

#### VARIAZIONI NORMATIVE

La variante proposta non comporta modifiche alle NTA.

#### VARIAZIONI SUPERFICI TERRITORIALI

La variante comporta un incremento delle superfici territoriali delle aree residenziali pari a complessivi mq. 251, con conseguenti riduzioni delle aree a spazi pubblici per pari superficie.

#### DATI QUANTITATIVI – PARAMETRI

Variazioni della capacità insediativa residenziale (mc)	0
Variazioni delle S.T. relative alle attività produttive secondarie (mq)	0
Variazioni delle S.T. relative alle attività economiche terziarie (mq)	0
Variazioni degli standard urbanistici (mq)	- 251

#### ASPETTI AMBIENTALI

- Problematiche di natura idrogeologica rispetto alla carta dei rischi = classe IIb2 - compatibile.
- Piano di zonizzazione acustica = classe II - compatibile.

#### VINCOLI

L'area è assoggettata a vincolo di tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 157 del D.Lgs. 42/2004, in quanto ricompresa nella perimetrazione del D.M. del 1/08/1985 (c.d. Galassini).

### **3 – Località Darbia (45.7937 N, 8.4262 E)**

#### stralcio parziale aree SP

Si tratta del parziale stralcio di una porzione di area, attualmente classificata con destinazione a spazi pubblici (VP25 - PP60), in un lotto ricompreso tra aree a destinazione turistico-ricettiva (T) ed aree agricole.

Lo stralcio proposto avviene in quanto la porzione di territorio in questione non risulta fruibile quale spazio pubblico: sia per le difficoltà di accessibilità, che per la conformazione morfologica in rilevante pendio.

La superficie complessiva del lotto oggetto di modifica, per il quale la presente variante propone un'individuazione quale area agricola (E), è pari a mq. 1.656.

La modifica urbanistica proposta non determina incremento del consumo di suolo in quanto l'area verrà classificata come agricola E1.

#### VARIAZIONI CARTOGRAFICHE

Nella tavola n. 9a viene apportata la variazione proposta

#### VARIAZIONI NORMATIVE

La variante proposta non comporta modifiche alle NTA.

#### VARIAZIONI SUPERFICI TERRITORIALI

La variante comporta un decremento delle superfici territoriali delle aree a spazi pubblici pari a mq. 1.656 ed un pari incremento di aree agricole.

#### DATI QUANTITATIVI – PARAMETRI

Variazioni della capacità insediativa residenziale (mc)	0
Variazioni delle S.T. relative alle attività produttive secondarie (mq)	0
Variazioni delle S.T. relative alle attività economiche terziarie (mq)	0
Variazioni degli standard urbanistici (mq)	-1.656

#### ASPETTI AMBIENTALI

- Problematiche di natura idrogeologica rispetto alla carta dei rischi = classe IIb2 - compatibile.
- Piano di zonizzazione acustica = classe III - compatibile.

#### VINCOLI

L'area è assoggettata a vincolo di tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 157 del D.Lgs. 42/2004, in quanto ricompresa nella perimetrazione del D.M. del 1/08/1985 (c.d. Galassini).

L'area è assoggettata a vincolo di tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004, lettera g (Aree Boscate).

L'area è assoggettata a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 3267 del 30.12.1923.

#### 4 – Via Santuario Madonna della Bocciola (45.7931 N, 8.4277 E)

##### trasferimento aree parcheggio località Vacciachetto nell'ambito dello stesso lotto

Si tratta del trasferimento di una porzione di area, attualmente classificata con destinazione a spazi pubblici (PP14), in un lotto contiguo a destinazione agricola (E) ai margini dell'abitato della frazione Vacciachetto.

Lo spostamento è determinato dalla necessità di collocare l'area a parcheggio in posizione maggiormente sicura rispetto alla viabilità di transito e alla volontà di salvaguardare un albero di pregio radicato sull'area attualmente destinata a parcheggio pubblico.

La superficie complessiva del lotto oggetto di modifica, per il quale la presente variante propone un'individuazione quale area a spazi pubblici (PP14), è pari a mq. 463,

La modifica urbanistica proposta non determina incremento del consumo di suolo in quanto collocata in ambito edificato.

#### VARIAZIONI CARTOGRAFICHE

Nella tavola n. 9a viene apportata la variazione proposta

#### VARIAZIONI NORMATIVE

La variante proposta non comporta modifiche alle NTA.

#### VARIAZIONI SUPERFICI TERRITORIALI

La variante non comporta modifiche delle superfici territoriali.

#### DATI QUANTITATIVI – PARAMETRI

Variazioni della capacità insediativa residenziale (mc)	0
---	---

Variazioni delle S.T. relative alle attività produttive secondarie (mq)	0
Variazioni delle S.T. relative alle attività economiche terziarie (mq)	0
Variazioni degli standard urbanistici (mq)	0

#### ASPETTI AMBIENTALI

- Problematiche di natura idrogeologica rispetto alla carta dei rischi = classe IIb2 - compatibile.
- Piano di zonizzazione acustica = classe II - compatibile.

#### VINCOLI

L'area è assoggettata a vincolo di tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 157 del D.Lgs. 42/2004, in quanto ricompresa nella perimetrazione del D.M. del 1/08/1985 (c.d. Galassini).

#### 5 – Via Santuario Madonna della Boccia (45.7929 N, 8.4282 E)

##### ex casa dei ciechi proprietà Comune di Novara, da destinazione ricettiva a residenziale

Si tratta della individuazione di una porzione di area, attualmente classificata con destinazione ricettiva (T2.1) sulla quale insiste un complesso immobiliare costituito da due fabbricati originariamente destinato ad attrezzature sociali e attualmente in stato di abbandono. Il Comune di Novara, ente proprietario dell'immobile, ne ha richiesto la riconversione a destinazione residenziale, in quanto la struttura non risulta più idonea ad ospitare le attività sociali precedentemente presenti.

La superficie complessiva del lotto oggetto di modifica, per il quale la presente variante propone un'individuazione quale area residenziale da mantenere allo stato di fatto (B), è pari a mq. 3.228. La volumetria esistente, pari a mc 1.950 che viene confermata quale capacità insediativa prevista.

L'intervento edilizio dovrà essere attuato attraverso Permesso di Costruire Convenzionato disciplinato da apposita scheda d'area.

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

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

#### VARIAZIONI CARTOGRAFICHE

Nella tavola n. 9a viene apportata la variazione proposta

#### VARIAZIONI NORMATIVE

Gli interventi ammessi sono disciplinati dall'art. 45 NTA e dalla scheda d'area specifica costituente allegato alle medesime NTA (AT 4). Nell'ambito della scheda d'area vengono disciplinate le aree a standard urbanistici ai sensi dell'art. 21 L.R. 56/77 s.m.i.

#### VARIAZIONI SUPERFICI TERRITORIALI

La variante comporta un incremento delle superfici territoriali delle aree residenziali pari a mq. 3.230 e una pari riduzione delle aree ad uso terziario.

#### DATI QUANTITATIVI – PARAMETRI

Variazioni della capacità insediativa residenziale (mc)	+ 1.950
Variazioni delle S.T. relative alle attività produttive secondarie (mq)	0
Variazioni delle S.T. relative alle attività economiche terziarie (mq)	-3.228
Variazioni degli standard urbanistici (mq)	+542

## ASPETTI AMBIENTALI

- Problematiche di natura idrogeologica rispetto alla carta dei rischi = classe IIb2 - compatibile.
- Piano di zonizzazione acustica = classe II - compatibile.

## VINCOLI

L'area è assoggettata a vincolo di tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 157 del D.Lgs. 42/2004, in quanto ricompresa nella perimetrazione del D.M. del 1/08/1985 (c.d. Galassini).

### 6 – Via Cadorna (45.7934 N, 8.4304 E)

#### stralcio area a spazi pubblici monetizzata

Si tratta della individuazione di una porzione di area, attualmente classificata con destinazione a spazi pubblici, collocata in fregio ad una strada esistente via Cadorna, a ridosso di un lotto limitrofo con destinazione residenziale di completamento edificato.

In sede di rilascio del titolo abilitativo per l'edificazione del lotto limitrofo la superficie in oggetto è stata monetizzata conformemente ai disposti della delibera comunale in materia.

La superficie complessiva del lotto oggetto di modifica, per il quale la presente variante propone lo stralcio dell'area a spazi pubblici e l'identificazione della stessa a verde privato pertinenziale alla contigua area edificata è pari a 870 mq.

La modifica proposta non determina variazioni della capacità insediativa residenziale. La modifica urbanistica proposta non determina incremento del consumo di suolo in quanto già individuata quale area pertinenziale all'edificazione.

## VARIAZIONI CARTOGRAFICHE

Nella tavola n. 9a viene apportata la variazione proposta

## VARIAZIONI NORMATIVE

La variante proposta non comporta modifiche alle NTA.

## VARIAZIONI SUPERFICI TERRITORIALI

La variante comporta un incremento delle superfici territoriali delle aree a verde privato pari a mq. 870, ed una pari riduzione delle aree con destinazione a spazi pubblici.

## DATI QUANTITATIVI – PARAMETRI

Variazioni della capacità insediativa residenziale (mc)	0
Variazioni delle S.T. relative alle attività produttive secondarie (mq)	0
Variazioni delle S.T. relative alle attività economiche terziarie (mq)	0
Variazioni degli standard urbanistici (mq)	-870

## ASPETTI AMBIENTALI

- Problematiche di natura idrogeologica rispetto alla carta dei rischi = classe IIb2 - compatibile.
- Piano di zonizzazione acustica = classe II - compatibile.

## VINCOLI

L'area è assoggettata a vincolo di tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 157 del D.Lgs. 42/2004, in quanto ricompresa nella perimetrazione del D.M. del 1/08/1985 (c.d. Galassini).

### 7 – Via Cadorna (45.7930 N, 8.4306 E)

#### stralcio area a spazi pubblici, stralcio area residenziale e modifica CC con riequilibrio aree a parcheggio fronte strada

Si tratta: dello stralcio di aree a spazi pubblici (VP51) su via Cadorna, stralcio di aree residenziali con modifica delle aree CC e riequilibrio delle aree a parcheggio fronte strada. Il lotto individuato è posto in fregio alla via Cadorna, risulta compreso in una perimetrazione CC e classificato come aree con destinazione residenziale di completamento.

La variante propone:

- lo stralcio di una porzione di lotto di completamento residenziale pari a mq 1.060 dei quali mq 293 destinati a standard, di questi ultimi ne viene conservata una porzione fronte strada pari a mq 59 destinati a parcheggio e mq 96 destinati ad area stradale.
- Nel contiguo lotto C(7)b viene conservata l'edificazione con destinazione residenziale di completamento per una superficie territoriale pari a mq 901 dei quali mq 108 destinati a spazi pubblici in riduzione rispetto ai mq 269 attualmente previsti.
- Nel contiguo lotto C(7)a viene conservata l'edificazione con destinazione residenziale di completamento per una superficie territoriale pari a mq 903 dei quali mq 118 destinati a spazi pubblici confermando l'individuazione sul piano vigente.

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

La modifica urbanistica proposta non determina incremento del consumo di suolo in quanto vengono confermate le destinazioni in essere ed anzi rispetto alla situazione attuale ne viene proposta una riduzione.

#### VARIAZIONI CARTOGRAFICHE

Nella tavola n. 9a viene apportata la variazione proposta

#### VARIAZIONI NORMATIVE

La variante proposta non comporta modifiche alle NTA.

#### VARIAZIONI SUPERFICI TERRITORIALI

La variante comporta una diminuzione delle superfici territoriali delle aree residenziali di completamento pari a mq. 1.060, una riduzione delle aree con destinazione a spazi pubblici paria a mq 422 e un incremento delle aree stradali per mq 96.

#### DATI QUANTITATIVI – PARAMETRI

Variazioni della capacità insediativa residenziale (mc)	-530
Variazioni delle S.T. relative alle attività produttive secondarie (mq)	0
Variazioni delle S.T. relative alle attività economiche terziarie (mq)	0
Variazioni degli standard urbanistici (mq)	-422

#### ASPETTI AMBIENTALI

- Problematiche di natura idrogeologica rispetto alla carta dei rischi = classe IIb2 - compatibile.
- Piano di zonizzazione acustica = classe II - compatibile.

#### VINCOLI

L'area è assoggettata a vincolo di tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 157 del D.Lgs. 42/2004, in quanto ricompresa nella perimetrazione del D.M. del 1/08/1985 (c.d. Galassini).

L'area è assoggettata a vincolo di tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004, lettera g (aree boscate).

**8 – Via Cadorna (45,7935 N, 8.4319 E)**  
**nuova area residenziale assoggettata a SUE**

Si tratta della individuazione di un'area residenziale di nuovo impianto, posta a margine di una porzione di territorio edificato con accesso dalla strada comunale Via Cadorna.

La superficie complessiva del lotto oggetto di modifica, per il quale la presente variante propone un'individuazione quale area residenziale di completamento (C), è pari a mq. 5.286 dei quali mq 3.096 destinati all'edificazione.

La volumetria realizzabile complessiva risulterà pari a mc 1.548 determinata attraverso l'applicazione dell' IF di 0,50 mc/mq previsto per le aree di tipo C2 dall'art. 46 NTA.

L'intervento edilizio, disciplinato dalla scheda d'area AT5 avverrà mediante strumento urbanistico esecutivo convenzionato suddivisibile anche nei tre lotti di intervento individuati dalla medesima scheda.

L'area è collocata in un contesto di futura espansione per il quale dovrà essere previsto un potenziamento delle opere di urbanizzazione a soddisfacimento anche di fabbisogni pregressi.

La modifica urbanistica determina incremento del consumo di suolo in quanto l'area risulta localizzata all' esterno del perimetro del centro abitato seppure posta in contiguità con aree già edificate.

#### VARIAZIONI CARTOGRAFICHE

Nella tavola n. 9a viene apportata la variazione proposta

#### VARIAZIONI NORMATIVE

Gli interventi ammessi sono disciplinati dall'art. 46 NTA e dalla scheda d'area specifica costituente allegato alle medesime NTA (scheda d'area n. 5). Nell'ambito della scheda d'area andranno disciplinate le aree a standard urbanistici ai sensi dell'art. 21 L.R. 56/77 s.m.i.

#### VARIAZIONI SUPERFICI TERRITORIALI

La variante comporta un incremento delle superfici territoriali delle aree residenziali pari a mq. 3.096, di quelle a verde privato di mq 1.577 e delle aree stradali di mq 613. La sommatoria delle destinazioni variate pari a mq 5.286 andrà in sottrazione delle aree con destinazione agricola. Nell'ambito di tali aree sono previste aree a standard per mq. 430.

#### DATI QUANTITATIVI – PARAMETRI

Variazioni della capacità insediativa residenziale (mc)	+ 1.500
Variazioni delle S.T. relative alle attività produttive secondarie (mq)	0
Variazioni delle S.T. relative alle attività economiche terziarie (mq)	0
Variazioni degli standard urbanistici (mq)	+ 417

#### ASPETTI AMBIENTALI

- Problematiche di natura idrogeologica rispetto alla carta dei rischi = classe IIb2 - compatibile.
- Piano di zonizzazione acustica = classe II - compatibile.

#### VINCOLI

L'area è assoggettata a vincolo di tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 157 del D.Lgs. 42/2004, in quanto ricompresa nella perimetrazione del D.M. del 1/08/1985 (c.d. Galassini).

L'area è assoggettata in parte a vincolo di tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004, lettera g (aree boscate).

## MODIFICHE APPORTATE IN ACCOGLIMENTO ALLE PRESCRIZIONI 2<sup>A</sup> CONFERENZA

In accoglimento delle prescrizioni intervenute in sede di seduta decisoria della seconda conferenza di copianificazione e valutazione, è stata rivista la distribuzione della edificazione all'interno dell'ambito assoggettato a strumento urbanistico esecutivo. A fronte di una sostanziale conferma della superficie territoriale e del conseguente volume assegnato, si è portata una consistente riduzione della superficie fondiaria, passata dai 3.096 mq della proposta tecnica preliminare ai 2.076 del progetto definitivo. Tale scelta è derivata dalla volontà di concentrare maggiormente l'edificazione nella porzione di ambito interclusa da edificazioni esistenti e di evitare lo "sfrangiamento" presente nella soluzione originaria.

Sono state altresì apportate integrazioni alla scheda d'area attuativa (AT5), al fine di meglio dettagliare gli obblighi a carico dei proponenti da inserire in convenzione urbanistica.

### 9 – Via Giorla (45.7919 N, 8.4338 E)

#### stralcio aree terziarie T4(3) e T5(1) e relative aree a spazi pubblici

Si tratta dello stralcio delle aree terziarie T4(3) - T5(1) e delle aree a spazi pubblici di pertinenza (PP51 - PP52 - VP36 - VP37).

La superficie complessiva del lotto oggetto di modifica, per il quale la presente variante propone un'individuazione quale area agricola (E), è pari a mq. 12.179.

L'area è posta a margine del centro abitato ed è attualmente mantenuta a prato.

La modifica urbanistica proposta è tesa a ridurre il consumo di suolo all'esterno del centro abitato e ne propone il mantenimento allo stato naturale classificando l'area con destinazione agricola.

#### VARIAZIONI CARTOGRAFICHE

Nella tavola n.9a e 9b viene apportata la variazione proposta

#### VARIAZIONI NORMATIVE

La variante proposta non comporta modifiche alle NTA.

#### VARIAZIONI SUPERFICI TERRITORIALI

La variante comporta un decremento delle superfici territoriali terziarie e delle relative aree a standard pari a mq. 12.179 ed un pari incremento delle aree con destinazione agricola.

#### DATI QUANTITATIVI – PARAMETRI

Variazioni della capacità insediativa residenziale (mc)	0
Variazioni delle S.T. relative alle attività produttive secondarie (mq)	0
Variazioni delle S.T. relative alle attività economiche terziarie (mq)	-9.566
Variazioni degli standard urbanistici (mq)	-2.613

#### ASPETTI AMBIENTALI

- Problematiche di natura idrogeologica rispetto alla carta dei rischi = classe IIb2 - IIIa compatibile. Gli interventi ammissibili non sono in contrasto con il regime vincolistico in classe IIIa.
- Piano di zonizzazione acustica = classe III - II - compatibile.

#### VINCOLI

L'area è assoggettata a vincolo di tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 157 del D.Lgs. 42/2004, in quanto ricompresa nella perimetrazione del D.M. del 1/08/1985 (c.d. Galassini).

L'area è in parte assoggettata a vincolo di tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004, lettera g (aree boscate).

**10** – località Monte Oro (45.7951 N, 8.4416 E)

stralcio area edificata insediamento rurale

**Stralciata** (v. intervento 229)

**11** – località Monte Oro – valle dell'Agogna (45.7925 N, 8.4440 E)

individuazione tracciato strada fondovalle Agogna

Si tratta del riconoscimento di un tracciato stradale esistente realizzato in occasione dei recenti lavori di ristrutturazione della rete elettrica di alta tensione, al fine di destinarlo a strada di accesso alle Frazioni oltre Agogna in alternativa all'attuale transito all'interno del centro storico del capoluogo, migliorando in tal modo le condizioni di fruibilità del centro storico che vedrebbe sensibilmente ridotto il transito di attraversamento.

#### VARIAZIONI CARTOGRAFICHE

Nelle tavole n. 9a - 9b viene apportata la variazione proposta.

#### VARIAZIONI NORMATIVE

La variante proposta non comporta modifiche alle NTA.

#### VARIAZIONI SUPERFICI TERRITORIALI

Il tracciato interessa interamente aree con destinazione agricola.

#### DATI QUANTITATIVI – PARAMETRI

Variazioni della capacità insediativa residenziale (mc)	0
Variazioni delle S.T. relative alle attività produttive secondarie (mq)	0
Variazioni delle S.T. relative alle attività economiche terziarie (mq)	0
Variazioni degli standard urbanistici (mq)	0

#### ASPETTI AMBIENTALI

- Problematiche di natura idrogeologica rispetto alla carta dei rischi = classe IIIa - compatibile. Gli interventi ammissibili non sono in contrasto con il regime vincolistico in classe IIIa.
- Piano di zonizzazione acustica = classe III - II compatibile.

#### VINCOLI

L'area è assoggettata a vincolo di tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 157 del D.Lgs. 42/2004, in quanto ricompresa nella perimetrazione del D.M. del 1/08/1985 (c.d. Galassini).

L'area è assoggettata a vincolo di tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004, lettera g (aree boscate) e lettera c ( Fascia di rispetto Acque Pubbliche)..

L'area è assoggettata a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 3267 del 30.12.1923.

**12** – Via Armando Diaz 45.7912 N, 8.4340 E

riconoscimento area edificata residenziale

Si tratta della individuazione di una porzione di area, attualmente classificata come agricola, sulla quale insiste un fabbricato con destinazione residenziale. La superficie complessiva del lotto oggetto di modifica, per il quale la presente variante propone un'individuazione quale area residenziale (B), è pari a mq. 722.

La modifica urbanistica proposta non determina incremento del consumo di suolo in quanto trattasi del riconoscimento di uno stato di fatto.

#### VARIAZIONI CARTOGRAFICHE

Nella tavola n. 9b viene apportata la variazione proposta

#### VARIAZIONI NORMATIVE

La variante proposta non comporta modifiche alle NTA.

#### VARIAZIONI SUPERFICI TERRITORIALI

La variante comporta un incremento delle superfici territoriali delle aree residenziali pari a mq. 722 ed una pari riduzione delle aree con destinazione agricola.

#### DATI QUANTITATIVI – PARAMETRI

Variazioni della capacità insediativa residenziale (mc)	0
Variazioni delle S.T. relative alle attività produttive secondarie (mq)	0
Variazioni delle S.T. relative alle attività economiche terziarie (mq)	0
Variazioni degli standard urbanistici (mq)	0

#### ASPETTI AMBIENTALI

- Problematiche di natura idrogeologica rispetto alla carta dei rischi = classe IIb2 - compatibile.
- Piano di zonizzazione acustica = classe III - compatibile

#### VINCOLI

L'area è assoggettata a vincolo di tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 157 del D.Lgs. 42/2004, in quanto ricompresa nella perimetrazione del D.M. del 1/08/1985 (c.d. Galassini).

#### 13 – Via Mameli (45.7895 N, 8.4315 E)

##### stralcio area spazi pubblici – riconoscimento area pertinenziale edificio residenziale esistente

Si tratta di una porzione di area, attualmente classificata come area a spazi pubblici (VP50) confinante con un'area residenziale (B) del quale ne costituisce pertinenza. La superficie complessiva del lotto oggetto di modifica, per il quale la presente variante propone un'individuazione quale area a verde privato (VPP), riconoscendo le difficoltà di fruibilità a spazi pubblici dell'area collocata ad una quota sensibilmente più elevata rispetto alla strada dalla quale dovrebbe avere accesso, è pari a mq. 2.445.

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

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

#### VARIAZIONI CARTOGRAFICHE

Nella tavola n. 9b viene apportata la variazione proposta

#### VARIAZIONI NORMATIVE

La variante proposta non comporta modifiche alle NTA.

#### VARIAZIONI SUPERFICI TERRITORIALI

La variante comporta un decremento delle superfici territoriali delle aree a spazi pubblici pari a mq. 2.445 ed un incremento delle aree con destinazione a verde privato per pari quota.

#### DATI QUANTITATIVI – PARAMETRI

Variazioni della capacità insediativa residenziale (mc)	0
Variazioni delle S.T. relative alle attività produttive secondarie (mq)	0
Variazioni delle S.T. relative alle attività economiche terziarie (mq)	0
Variazioni degli standard urbanistici (mq)	-2.445

#### ASPETTI AMBIENTALI

- Problematiche di natura idrogeologica rispetto alla carta dei rischi = classe IIb2 - compatibile.
- Piano di zonizzazione acustica = classe II - compatibile.

#### VINCOLI

L'area è assoggettata a vincolo di tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 157 del D.Lgs. 42/2004, in quanto ricompresa nella perimetrazione del D.M. del 1/08/1985 (c.d. Galassini).

#### 14 – Via Giorla (45.7887 N, 8.4309 E)

##### nuova area residenziale di completamento

Si tratta di una porzione di area, attualmente classificata come agricola interna, posta in fregio alla strada comunale, per la quale si propone un'individuazione a residenziale di completamento contestuale alla identificazione di un'area a parcheggio pubblico a soddisfacimento degli standard urbanistici.

La variante propone:

- l'individuazione di un' area residenziale di completamento (C), pari a mq. 750 per la quale, con l'indice di utilizzazione fondiaria indicato all'art. 46 NTA pari a 0,50 mc/mq, risulterebbe ammissibile un'edificazione pari a mc 375.
- l'individuazione di un'area a Spazi Pubblici P, è pari a mq 350 per parcheggio e mq 97 per la strada di accesso.

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

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

#### VARIAZIONI CARTOGRAFICHE

Nella tavola n. 9b viene apportata la variazione proposta

#### VARIAZIONI NORMATIVE

La variante proposta disciplina l'attuazione dell'intervento con una specifica scheda d'area AT6 al fine di regolamentare la cessione dell'area a parcheggio pubblico individuata. Non sono previste variazioni ai parametri così come indicati nell'art. 46 NTA.

#### VARIAZIONI SUPERFICI TERRITORIALI

La variante comporta un incremento delle superfici territoriali delle aree residenziali pari a mq. 750 ed una pari riduzione delle aree con destinazione agricola. Per l'area a parcheggio e relativa strada di accesso la superficie di mq 350 + 97 va in sottrazione alle aree residenziali edificate (B).

#### DATI QUANTITATIVI – PARAMETRI

Variazioni della capacità insediativa residenziale (mc)	+ 375
Variazioni delle S.T. relative alle attività produttive secondarie (mq)	0
Variazioni delle S.T. relative alle attività economiche terziarie (mq)	0
Variazioni degli standard urbanistici (mq)	+350

#### ASPETTI AMBIENTALI

- Problematiche di natura idrogeologica rispetto alla carta dei rischi = classe IIb2 - compatibile.
- Piano di zonizzazione acustica = classe II - compatibile.

#### VINCOLI

L'area è assoggettata a vincolo di tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 157 del D.Lgs. 42/2004, in quanto ricompresa nella perimetrazione del D.M. del 1/08/1985 (c.d. Galassini).

#### **15** Via Giorla (45.7887 N, 8.4309 E)

##### stralcio area residenziale

Si tratta dello stralcio di un'area classificata come area di completamento residenziale (C), da trasformare in area agricola interna, per rinuncia della proprietà ai diritti edificatori ivi acquisiti con il PRGC vigente. Lo stralcio comporta una riduzione della capacità insediativa residenziale pari a mc 643 determinati con l'applicazione dell'indice fondiario di 0,80 mc/mq previsto dall'art. 46 NTA.

#### VARIAZIONI CARTOGRAFICHE

Nella tavola n. 9b viene apportata la variazione proposta

#### VARIAZIONI NORMATIVE

La variante proposta non comporta modifiche alle NTA.

#### VARIAZIONI SUPERFICI TERRITORIALI

La variante comporta una diminuzione delle superfici territoriali delle aree residenziali pari a mq. 804 ed un pari incremento delle aree con destinazione agricola.

#### DATI QUANTITATIVI – PARAMETRI

Variazioni della capacità insediativa residenziale (mc)	- 643
Variazioni delle S.T. relative alle attività produttive secondarie (mq)	0
Variazioni delle S.T. relative alle attività economiche terziarie (mq)	0
Variazioni degli standard urbanistici (mq)	0

#### ASPETTI AMBIENTALI

- Problematiche di natura idrogeologica rispetto alla carta dei rischi = classe IIb2 - compatibile.
- Piano di zonizzazione acustica classe II.

#### VINCOLI

L'area è assoggettata a vincolo di tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 157 del D.Lgs. 42/2004, in quanto ricompresa nella perimetrazione del D.M. del 1/08/1985 (c.d. Galassini).

#### **16** – Via Giorla (45.7878 N, 8.4316 E)

##### stralcio area a spazi pubblici monetizzata

Si tratta della individuazione di una porzione di area, attualmente classificata con destinazione a spazi pubblici, collocata in fregio ad una strada comunale, di pertinenza di un lotto con destinazione residenziale di nuovo impianto.

In sede di convenzione urbanistica per l'edificazione del lotto, la superficie in oggetto è stata monetizzata conformemente ai disposti della delibera comunale in materia.

La superficie complessiva del lotto oggetto di modifica, per il quale la presente variante propone lo stralcio dell'area a spazi pubblici e l'identificazione della stessa in accorpamento alla contigua area di completamento residenziale del quale è parte.

La modifica proposta non determina variazioni della capacità insediativa residenziale in quanto la porzione di area in questione è parte della superficie territoriale sulla base della quale è stata determinata la volumetria dell'edificazione.

La modifica urbanistica proposta non determina incremento del consumo di suolo in quanto già individuata quale area oggetto di edificazione.

#### VARIAZIONI CARTOGRAFICHE

Nella tavola n. 9b viene apportata la variazione proposta

#### VARIAZIONI NORMATIVE

La variante proposta non comporta modifiche alle NTA.

#### VARIAZIONI SUPERFICI TERRITORIALI

La variante comporta un incremento delle superfici territoriali delle aree residenziali pari a mq. 647 ed una pari riduzione delle aree con destinazione spazi pubblici.

#### DATI QUANTITATIVI – PARAMETRI

Variazioni della capacità insediativa residenziale (mc)	0
Variazioni delle S.T. relative alle attività produttive secondarie (mq)	0
Variazioni delle S.T. relative alle attività economiche terziarie (mq)	0
Variazioni degli standard urbanistici (mq)	-647

#### ASPETTI AMBIENTALI

- Problematiche di natura idrogeologica rispetto alla carta dei rischi = classe IIb2 - compatibile.
- Piano di zonizzazione acustica = classe II - compatibile.

#### VINCOLI

L'area è assoggettata a vincolo di tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 157 del D.Lgs. 42/2004, in quanto ricompresa nella perimetrazione del D.M. del 1/08/1985 (c.d. Galassini).

#### 17 – Via IV Novembre (45.7872 N, 8.4288 E)

##### parziale stralcio area parcheggio Vacciago nucleo antico

Si tratta di una porzione di area, classificata in parte come area di completamento (C) e in parte a parcheggio pubblico (P), collocata in un lotto contiguo ad aree con destinazione residenziale a capacità insediativa esaurita ed al Nucleo di Antica Formazione di Vacciago.

La superficie complessiva del lotto oggetto di modifica, per il quale la presente variante propone un'individuazione quale area residenziale satura (B) ed Area residenziale NAF (A) per esplicita rinuncia da parte della proprietà all'utilizzo dei diritti edificatori presenti, è pari a mq. 1.227 di cui mq 843 in area B e mq 384 in area NAF. Una porzione dell'area fronte strada viene mantenuta con destinazione a parcheggio per mq 100.

La capacità insediativa residenziale viene ridotta, in ragione dello stralcio dell'area C, di mc (843 x 0,80) = mc 674.

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

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

#### VARIAZIONI CARTOGRAFICHE

Nella tavola n. 9b viene apportata la variazione proposta

#### VARIAZIONI NORMATIVE

La variante proposta non comporta modifiche alle NTA.

#### VARIAZIONI SUPERFICI TERRITORIALI

La variante comporta un incremento delle superfici territoriali delle aree residenziali pari a mq. 384 ed una pari riduzione delle aree con destinazione a parcheggio pubblico.

#### DATI QUANTITATIVI – PARAMETRI

Variazioni della capacità insediativa residenziale (mc)	-674
Variazioni delle S.T. relative alle attività produttive secondarie (mq)	0
Variazioni delle S.T. relative alle attività economiche terziarie (mq)	0
Variazioni degli standard urbanistici (mq)	-384

#### ASPETTI AMBIENTALI

- Problematiche di natura idrogeologica rispetto alla carta dei rischi = classe IIb2 - compatibile.
- Piano di zonizzazione acustica = classe II - compatibile.

#### VINCOLI

L'area è assoggettata a vincolo di tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 157 del D.Lgs. 42/2004, in quanto ricompresa nella perimetrazione del D.M. del 1/08/1985 (c.d. Galassini).

#### **18 – Via Maulini (45.7868 N, 8.4298 E)**

##### Vacciago – trasformazione area terziaria in residenziale

Si tratta di una porzione di area sulla quale insiste un fabbricato con destinazione residenziale in ambito di Nucleo di Antica Formazione della frazione Vacciago, per la quale il piano erroneamente individua una destinazione terziaria (T).

Con la presente variante si intende porre rimedio a tale erronea individuazione riconducendo l'area alla destinazione residenziale esistente, pur conservandone la collocazione urbanistica in ambito di NAF.

L'area è collocata in un contesto edificato dotato delle essenziali opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali e non determina variazioni della capacità insediativa residenziale in quanto trattasi di mera correzione di errore materiale.

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

#### VARIAZIONI CARTOGRAFICHE

Nella tavola n. P9b viene apportata la variazione proposta

## VARIAZIONI NORMATIVE

La variante proposta non comporta modifiche alle NTA.

## VARIAZIONI SUPERFICI TERRITORIALI

La variante comporta un incremento delle superfici territoriali delle aree residenziali pari a mq. 1.816 ed una pari riduzione delle aree con destinazione terziaria.

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

Variazioni della capacità insediativa residenziale (mc)	0
Variazioni delle S.T. relative alle attività produttive secondarie (mq)	0
Variazioni delle S.T. relative alle attività economiche terziarie (mq)	-1.816
Variazioni degli standard urbanistici (mq)	0

## ASPETTI AMBIENTALI

- Problematiche di natura idrogeologica rispetto alla carta dei rischi = classe IIb2 - compatibile.
- Piano di zonizzazione acustica = classe II

## VINCOLI

L'area è assoggettata a vincolo di tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 157 del D.Lgs. 42/2004, in quanto ricompresa nella perimetrazione del D.M. del 1/08/1985 (c.d. Galassini).

### 19 – Via Carmine Giovanni (45.7866 N, 8.4302 E)

#### Vacciago – trasformazione area terziaria in residenziale

Si tratta di una porzione di area sulla quale insiste un fabbricato di proprietà di un'istituzione religiosa originariamente destinato a residenza per il quale il piano ne propone una riconversione ad uso terziario (turistico-ricettivo).

L'immobile attualmente versa in stato di abbandono ed essendo venute meno le condizioni per l'insediamento di una struttura ricettiva la proprietà intende alienarlo, chiedendo di ricondurre la destinazione urbanistica alla originaria destinazione residenziale dell'immobile.

Con la presente variante si ritiene di poter aderire alla proposta avanzata al fine di permettere un adeguato intervento di recupero di un fabbricato posto nel centro storico di Vacciago che presenta significativi valori dal punto di vista architettonico. L'ampia area in posizione retrostante al fabbricato viene individuata quale area a verde privato.

Viene confermata l'identificazione in ambito di NAF.

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

La variazione urbanistica proposta determina una modifica della capacità insediativa residenziale in ragione del cambio di destinazione dell'immobile per una volumetria complessiva pari a mc 4.800.

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

## VARIAZIONI CARTOGRAFICHE

Nella tavola n. P9b viene apportata la variazione proposta

## VARIAZIONI NORMATIVE

La variante proposta non comporta modifiche alle NTA.

## VARIAZIONI SUPERFICI TERRITORIALI

La variante comporta un incremento delle superfici territoriali delle aree residenziali pari a mq.1.630 in NAF, un incremento delle superfici a verde privato di mq 1.150 e una riduzione delle aree con destinazione terziaria pari a mq 2.780.

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

Variazioni della capacità insediativa residenziale (mc)	+4800
Variazioni delle S.T. relative alle attività produttive secondarie (mq)	0
Variazioni delle S.T. relative alle attività economiche terziarie (mq)	-2780
Variazioni degli standard urbanistici (mq)	0

#### ASPETTI AMBIENTALI

- Problematiche di natura idrogeologica rispetto alla carta dei rischi = classe IIb2 - compatibile.
- Piano di zonizzazione acustica = classe II

#### VINCOLI

L'area è assoggettata a vincolo di tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 157 del D.Lgs. 42/2004, in quanto ricompresa nella perimetrazione del D.M. del 1/08/1985 (c.d. Galassini).

#### ~~20 — Via Bardelli (45.7853 N, 8.4298 E)~~

~~Stralciata in accoglimento delle prescrizioni intervenute in sede di seduta decisoria della seconda conferenza di copianificazione e valutazione~~

~~nuova area residenziale di completamento e revisione aree ad uso pubblico di pertinenza~~

~~Si tratta dell'individuazione di una nuova area di completamento residenziale (C<sub>2</sub>) su un lotto attualmente destinato a verde privato (VPP). Nell'ambito dell'intervento viene altresì modificata un'area a parcheggio pubblico posta in fregio alla strada comunale che viene ridimensionata dagli attuali 595 mq a mq 259.~~

~~La nuova individuazione comporta l'aumento della capacità insediativa residenziale pari a mc 420 determinati con l'applicazione dell'indice territoriale di 0,35 mc/mq previsto dall'art. 46 NTA ed applicato sulla superficie territoriale pari a mq 1.202.~~

#### ~~VARIAZIONI CARTOGRAFICHE~~

~~Nella tavola n. 9b viene apportata la variazione proposta~~

#### ~~VARIAZIONI NORMATIVE~~

~~La variante proposta non comporta modifiche alle NTA.~~

#### ~~VARIAZIONI SUPERFICI TERRITORIALI~~

~~La variante individua un incremento di area residenziale pari a mq 943, una riduzione di aree a parcheggio pubblico pari a mq 425 parzialmente compensata da l'inserimento di una nuova area annessa all'intervento edificatorio pari a mq 259 sottratti, questi ultimi, da un'area residenziale a capacità insediativa esaurita, una compensazione tra le aree a verde privato per una riduzione pari a mq 518.~~

#### ~~DATI QUANTITATIVI — PARAMETRI~~

<del>Variazioni della capacità insediativa residenziale (mc)</del>	<del>+420</del>
<del>Variazioni delle S.T. relative alle attività produttive secondarie (mq)</del>	<del>0</del>
<del>Variazioni delle S.T. relative alle attività economiche terziarie (mq)</del>	<del>0</del>
<del>Variazioni degli standard urbanistici (mq)</del>	<del>-166</del>

#### ~~ASPETTI AMBIENTALI~~

- ~~— Problematiche di natura idrogeologica rispetto alla carta dei rischi = classe IIb2 – compatibile.~~
- ~~— Piano di zonizzazione acustica classe II – compatibile.~~

#### VINCOLI

~~L'area è assoggettata a vincolo di tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 157 del D.Lgs. 42/2004, in quanto ricompresa nella perimetrazione del D.M. del 1/08/1985 (c.d. Galassini).~~

#### 21 – Via Bardelli (45.7837, 8.4310)

##### individuazione area spazi pubblici chiesa parrocchiale di Vacciago

Si tratta dell'individuazione di un'ampia area che interessa lo spazio circostante la Chiesa Parrocchiale di Vacciago da destinare a verde pubblico (VP). La modifica proposta determina il parziale stralcio di aree classificate come a Verde privato (VPP), aree a parcheggio (PP29) ed aree agricole (E).

La variante comporta complessivamente un incremento delle aree a standard pari a mq 13.601.

#### VARIAZIONI CARTOGRAFICHE

Nella tavola n. 9b viene apportata la variazione proposta

#### VARIAZIONI NORMATIVE

La variante proposta non comporta modifiche alle NTA.

#### VARIAZIONI SUPERFICI TERRITORIALI

La variante comporta: una riduzione di area a verde privato per mq 10.395, la trasformazione da parcheggio pubblico a verde pubblico per mq 815, la riduzione di aree agricole per mq. 3.206. Il tutto determina un incremento complessivo delle aree a spazi pubblici (standard) per mq 13.601.

#### DATI QUANTITATIVI – PARAMETRI

Variazioni della capacità insediativa residenziale (mc)	0
Variazioni delle S.T. relative alle attività produttive secondarie (mq)	0
Variazioni delle S.T. relative alle attività economiche terziarie (mq)	0
Variazioni degli standard urbanistici (mq)	+13.601

#### ASPETTI AMBIENTALI

- Problematiche di natura idrogeologica rispetto alla carta dei rischi = classe IIb2 - compatibile.
- Piano di zonizzazione acustica classe II – compatibile.

#### VINCOLI

L'area è assoggettata a vincolo di tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 157 del D.Lgs. 42/2004, in quanto ricompresa nella perimetrazione del D.M. del 1/08/1985 (c.d. Galassini).

L'area è assoggettata a vincolo di tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004, lettera g (aree boscate).

L'area è assoggettata a vincolo dato dalla Fascia di rispetto cimiteriale, art. 52/A delle NTA.

#### 22 – Via Zara (45.7834 N, 8.4286 E)

##### stralcio area a spazi pubblici monetizzata

Si tratta della individuazione di una porzione di area, attualmente classificata con destinazione a spazi pubblici, collocata in fregio alla strada comunale annessa a un lotto con destinazione residenziale di completamento già edificato.

In sede di rilascio del titolo abilitativo per l'edificazione la superficie in oggetto è stata parzialmente monetizzata conformemente ai disposti della delibera comunale in materia. Una parte dell'area risulta invece destinata all'allargamento della strada comunale.

La superficie complessiva del lotto oggetto di modifica, per il quale la presente variante propone lo stralcio dell'area a spazi pubblici (PP28) e l'identificazione della stessa in accorpamento alla contigua area di completamento residenziale del quale è parte, ad eccezione dell'area stradale confermata nella sua destinazione pubblica.

La modifica proposta non determina variazioni della capacità insediativa residenziale in quanto la porzione di area in questione è parte della superficie territoriale sulla base della quale è stata determinata la volumetria dell'edificazione.

La modifica urbanistica proposta non determina incremento del consumo di suolo in quanto già individuata quale area oggetto di edificazione.

#### VARIAZIONI CARTOGRAFICHE

Nella tavola n. 9b viene apportata la variazione proposta.

#### VARIAZIONI NORMATIVE

La variante proposta non comporta modifiche alle NTA.

#### VARIAZIONI SUPERFICI TERRITORIALI

La variante comporta un incremento delle superfici territoriali delle aree residenziali pari a complessivi mq. 192 e una pari riduzione delle aree a spazi pubblici.

#### DATI QUANTITATIVI – PARAMETRI

Variazioni della capacità insediativa residenziale (mc)	0
Variazioni delle S.T. relative alle attività produttive secondarie (mq)	0
Variazioni delle S.T. relative alle attività economiche terziarie (mq)	0
Variazioni degli standard urbanistici (mq)	-192

#### ASPETTI AMBIENTALI

- Problematiche di natura idrogeologica rispetto alla carta dei rischi = classe IIb2 - compatibile.
- Piano di zonizzazione acustica = classe II e classe III - compatibile.

#### VINCOLI

L'area è assoggettata a vincolo di tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 157 del D.Lgs. 42/2004, in quanto ricompresa nella perimetrazione del D.M. del 1/08/1985 (c.d. Galassini).

#### **23 – Via Trento e Via Neri (45.7867 N, 8.4364 E)**

nuova area residenziale completamento con cessione area stradale e individuazione aree a parcheggio pubblico

Si tratta:

1. della conferma di un'area residenziale di completamento (C19) di mq 1.349 con la previsione di una superficie fronte strada da destinare a parcheggio pubblico per mq 496 lasciando invariati i parametri edificatori;

2. della individuazione di una nuova area di completamento, da destinare a residenza, su di un'area agricola posta sul lato opposto della strada comunale sulla quale entrambi i lotti fronteggiano.

Per l'intervento n.2, nell'ambito della convenzione andranno disciplinati le modalità ed i tempi di cessione ad uso pubblico della contigua porzione di area destinata ad allargamento stradale (mq 222) e di un'altra porzione di area destinata a parcheggio pubblico situata in prossimità del nucleo di antica formazione sul lotto posto in Via Neri indicato in variante con l'acronimo PP63 parte (mq 180).

Le aree sono collocate in un contesto edificato dotato delle essenziali opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali.

La modifica urbanistica riguardante l'area n. 2, determina incremento del consumo di suolo in quanto l'area risulta localizzata all'esterno del perimetro del centro abitato seppure posta in contiguità con aree già edificate.

#### VARIAZIONI CARTOGRAFICHE

Nella tavola n. P9b viene apportata la variazione proposta.

#### VARIAZIONI NORMATIVE

La variante proposta disciplina l'attuazione dell'intervento n.2 con una specifica scheda d'area AT7 al fine di regolamentare la cessione delle aree per allargamento stradale e a parcheggio pubblico individuate. Non sono previste variazioni ai parametri così come indicati nell'art. 46 NTA.

#### VARIAZIONI SUPERFICI TERRITORIALI

La variante comporta variazioni alle superfici territoriali come segue:

- aree residenziali di completamento	+2474 mq
- aree agricole	- 2696 mq
- aree stradali	+222 mq
- aree a spazi pubblici	+ 676 mq
- aree residenziali edificate	- 180 mq
- aree residenziali di completamento	- 496 mq

#### DATI QUANTITATIVI – PARAMETRI

Variazioni della capacità insediativa residenziale (mc)	+944
Variazioni delle S.T. relative alle attività produttive secondarie (mq)	0
Variazioni delle S.T. relative alle attività economiche terziarie (mq)	0
Variazioni degli standard urbanistici (mq)	+676

#### ASPETTI AMBIENTALI

- Problematiche di natura idrogeologica rispetto alla carta dei rischi = classe IIb2 - IIa compatibile.
- Piano di zonizzazione acustica = classe II - III - compatibile.

#### VINCOLI

L'area è assoggettata a vincolo di tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 157 del D.Lgs. 42/2004, in quanto ricompresa nella perimetrazione del D.M. del 1/08/1985 (c.d. Galassini).

**24** – Via Zanoni (45.7893 N, 8.4393 E)  
individuazione area parcheggio vicino municipio

Si tratta dell'individuazione di una nuova area a parcheggio pubblico nell'ambito del centro storico del Capoluogo che determina una riduzione delle aree a destinazione residenziale in NAF.

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

La modifica urbanistica proposta non determina incremento del consumo di suolo in quanto si tratta di area pertinenziale già configurata.

#### VARIAZIONI CARTOGRAFICHE

Nella tavola n. 9b viene apportata la variazione proposta

#### VARIAZIONI NORMATIVE

La variante proposta non comporta modifiche alle NTA.

#### VARIAZIONI SUPERFICI TERRITORIALI

La variante comporta un incremento di aree a spazi pubblici pari a 498 mq e una pari riduzione delle aree residenziali NAF.

#### DATI QUANTITATIVI – PARAMETRI

Variazioni della capacità insediativa residenziale (mc)	0
Variazioni delle S.T. relative alle attività produttive secondarie (mq)	0
Variazioni delle S.T. relative alle attività economiche terziarie (mq)	0
Variazioni degli standard urbanistici (mq)	+498

#### ASPETTI AMBIENTALI

- Problematiche di natura idrogeologica rispetto alla carta dei rischi = classe IIa - compatibile.
- Piano di zonizzazione acustica = classe II - compatibile.

#### VINCOLI

L'area è assoggettata a vincolo di tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 157 del D.Lgs. 42/2004, in quanto ricompresa nella perimetrazione del D.M. del 1/08/1985 (c.d. Galassini).

#### **25 – Via Cavour (45.7901 N, 8.4428 E)**

##### nuova area residenziale di completamento

##### modifiche aree a spazi pubblici annesse ad area residenziale

Si tratta della individuazione di una nuova area residenziale di completamento, su una porzione di territorio attualmente classificata in parte come area agricola ed in parte a verde pubblico (VP28). l'intervento edificatorio previsto verrà attuato mediante PdC al fine di disciplinare la cessione della prevista area a spazi pubblici annessa (PP76).

La superficie del lotto oggetto di modifica è pari a mq. 1783 dei quali mq 658 a parcheggio pubblico e la rimanenza ad area residenziale di completamento (C<sub>2</sub> IT = 0,35 mc/mq).

La proposta avanzata comporta una modifica della capacità insediativa residenziale pari a mc 624.

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

La modifica urbanistica determina incremento del consumo di suolo in quanto l'area risulta localizzata all' esterno del perimetro del centro abitato seppure posta in contiguità con aree già edificate.

#### VARIAZIONI CARTOGRAFICHE

Nella tavola n. 9b viene apportata la variazione proposta

#### VARIAZIONI NORMATIVE

La variante proposta non comporta modifiche alle NTA.

#### VARIAZIONI SUPERFICI TERRITORIALI

La variante comporta un incremento di aree destinate alla residenza pari a mq. 1.125, una conseguente riduzione delle aree agricole pari a mq 1105, un incremento delle aree stradali pari a mq 142 e un saldo delle aree a spazi pubblici pari a mq -162.

#### DATI QUANTITATIVI – PARAMETRI

Variazioni della capacità insediativa residenziale (mc)	+624
Variazioni delle S.T. relative alle attività produttive secondarie (mq)	0
Variazioni delle S.T. relative alle attività economiche terziarie (mq)	0
Variazioni degli standard urbanistici (mq)	- 162

#### ASPETTI AMBIENTALI

- Problematiche di natura idrogeologica rispetto alla carta dei rischi = classe IIa - IIb2 - IIIa -compatibile.
- Piano di zonizzazione acustica = classe II - compatibile.

#### VINCOLI

L'area è assoggettata a vincolo di tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 157 del D.Lgs. 42/2004, in quanto ricompresa nella perimetrazione del D.M. del 1/08/1985 (c.d. Galassini).  
L'area è assoggettata a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 3267 del 30.12.1923.

#### **26 – Via Oberdan (45.7887 N, 8.4373 E)**

##### area turistica San Rocco

Si tratta di una porzione di area, classificata come area a spazi pubblici (VGS1 - IC8) sulla quale insiste un fabbricato destinato al culto (Chiesa di San Rocco) attualmente dismessa, in stato di abbandono e parzialmente diruto.

L'amministrazione comunale, in accordo con la Curia Vescovile, intende mettere in atto un progetto di riqualificazione dell'intera area, attribuendo ad essa una destinazione turistica sulla base di un progetto in corso di definizione che farà riferimento ad una specifica scheda d'area, prevista nella presente variante (AT8), che ne disciplinerà le modalità di intervento.

La superficie complessiva del lotto oggetto di modifica è pari a mq. 2.720.

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

La modifica urbanistica proposta non determina incremento del consumo di suolo in quanto si tratta di area pertinenziale già configurata.

#### VARIAZIONI CARTOGRAFICHE

Nella tavola n.9b viene apportata la variazione proposta

#### VARIAZIONI NORMATIVE

La variante proposta disciplina l'attuazione dell'intervento con una specifica scheda d'area AT8 al fine di regolamentare le modalità ed i parametri di intervento.

#### VARIAZIONI SUPERFICI TERRITORIALI

La variante comporta un incremento di aree destinate a terziario pari a mq.2.720 ed una pari riduzione degli spazi pubblici.

#### DATI QUANTITATIVI – PARAMETRI

Variazioni della capacità insediativa residenziale (mc)	0
Variazioni delle S.T. relative alle attività produttive secondarie (mq)	0
Variazioni delle S.T. relative alle attività economiche terziarie (mq)	+2.720
Variazioni degli standard urbanistici (mq)	-2.720

#### ASPETTI AMBIENTALI

- Problematiche di natura idrogeologica rispetto alla carta dei rischi = classe IIa - compatibile.
- Piano di zonizzazione acustica = classe II - compatibile.

#### VINCOLI

L'area è assoggettata a vincolo di tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 157 del D.Lgs. 42/2004, in quanto ricompresa nella perimetrazione del D.M. del 1/08/1985 (c.d. Galassini).

#### 27 – Via Fabio Filzi (45.7877 N, 8.4378 E)

##### strada pedonale San Rocco

Stralciata in accoglimento alla osservazione n.13 al progetto preliminare

~~Si tratta dell'individuazione di un nuovo tracciato stradale pedonale.~~

~~La previsione è finalizzata a proporre un collegamento pedonale tra il nuovo insediamento turistico previsto sull'area delle Chiesa di San Rocco (vedi intervento n.26) e le aree a parcheggio poste in prossimità della sottostante strada comunale.~~

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

#### ~~VARIAZIONI CARTOGRAFICHE~~

~~Nella tavola n. 9b viene apportata la variazione proposta~~

#### ~~VARIAZIONI NORMATIVE~~

~~La variante proposta non comporta modifiche alle NTA.~~

#### ~~VARIAZIONI SUPERFICI TERRITORIALI~~

~~La variante proposta non comporta modifiche alle superfici territoriali.~~

#### ~~DATI QUANTITATIVI – PARAMETRI~~

<del>Variazioni della capacità insediativa residenziale (mc)</del>	<del>0</del>
<del>Variazioni delle S.T. relative alle attività produttive secondarie (mq)</del>	<del>0</del>
<del>Variazioni delle S.T. relative alle attività economiche terziarie (mq)</del>	<del>0</del>
<del>Variazioni degli standard urbanistici (mq)</del>	<del>0</del>

#### ~~ASPETTI AMBIENTALI~~

- ~~– Problematiche di natura idrogeologica rispetto alla carta dei rischi = classe IIa - compatibile.~~
- ~~– Piano di zonizzazione acustica classe II - compatibile.~~

#### ~~VINCOLI~~

~~L'area è assoggettata a vincolo di tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 157 del D.Lgs. 42/2004, in quanto ricompresa nella perimetrazione del D.M. del 1/08/1985 (c.d. Galassini).~~

**28 – Via Don Luigi Orione (45.7879 N, 8.4404 E)**

**stralcio area parcheggio Don Orione trasformata in area stradale**

Si tratta di una porzione di area, attualmente classificata come parcheggio pubblico (PP3), per la quale viene proposta la trasformazione in area stradale come piazzetta pedonale, in ragione delle modeste dimensioni dell'area e della contiguità con l'accesso alla struttura sociale della casa Don Orione.

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

**VARIAZIONI CARTOGRAFICHE**

Nella tavola n. 9b viene apportata la variazione proposta

**VARIAZIONI NORMATIVE**

La variante proposta non comporta modifiche alle NTA.

**VARIAZIONI SUPERFICI TERRITORIALI**

La variante comporta una diminuzione delle superfici territoriali delle aree a spazi pubblici pari a mq. 70 e un pari incremento delle aree stradali.

**DATI QUANTITATIVI – PARAMETRI**

Variazioni della capacità insediativa residenziale (mc)	0
Variazioni delle S.T. relative alle attività produttive secondarie (mq)	0
Variazioni delle S.T. relative alle attività economiche terziarie (mq)	0
Variazioni degli standard urbanistici (mq)	-70

**ASPETTI AMBIENTALI**

- Problematiche di natura idrogeologica rispetto alla carta dei rischi = classe IIa - compatibile.
- Piano di zonizzazione acustica = classe II - compatibile.

**VINCOLI**

L'area è assoggettata a vincolo di tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 157 del D.Lgs. 42/2004, in quanto ricompresa nella perimetrazione del D.M. del 1/08/1985 (c.d. Galassini).

**29 – Via Beltrami (45.7880 N, 8.4425 E)**

**stralcio area residenziale di completamento**

Si tratta di una porzione di area, attualmente classificata come area di completamento (C<sub>1</sub>6), compresa tra lotti con destinazione residenziale a capacità insediativa esaurita e lotti edificabili tramite Permesso di Costruire Convenzionato.

Su esplicita rinuncia ai diritti edificatori espressa dalla proprietà la presente variante propone la modifica di destinazione individuando l'area a verde privato (VPP1).

La variante determina una riduzione della capacità insediativa pari a mc 631.

Viene conservata a margine dell'area la previsione di un passaggio pedonale di collegamento tra la via pubblica e la strada interna all'insediamento ex Villa Caffarati.

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

**VARIAZIONI CARTOGRAFICHE**

Nella tavola n. 9b viene apportata la variazione proposta.

#### VARIAZIONI NORMATIVE

La variante proposta non comporta modifiche alle NTA.

#### VARIAZIONI SUPERFICI TERRITORIALI

La variante comporta un incremento delle superfici territoriali delle aree a verde privato pari a mq. 1262 ed una pari riduzione delle aree con destinazione residenziale di completamento.

#### DATI QUANTITATIVI – PARAMETRI

Variazioni della capacità insediativa residenziale (mc)	-631
Variazioni delle S.T. relative alle attività produttive secondarie (mq)	0
Variazioni delle S.T. relative alle attività economiche terziarie (mq)	0
Variazioni degli standard urbanistici (mq)	0

#### ASPETTI AMBIENTALI

- Problematiche di natura idrogeologica rispetto alla carta dei rischi = classe IIa - compatibile.
- Piano di zonizzazione acustica = classe II - compatibile.

#### VINCOLI

L'area è assoggettata a vincolo di tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 157 del D.Lgs. 42/2004, in quanto ricompresa nella perimetrazione del D.M. del 1/08/1985 (c.d. Galassini).

#### **30 – Via B. Anchisi (45.7883 N, 8.4447 E)**

##### stralcio area a spazi pubblici monetizzata

Si tratta della individuazione di una porzione di area, attualmente classificata con destinazione a spazi pubblici, collocata in fregio alla strada comunale annessa a un lotto con destinazione residenziale di completamento già edificato.

In sede di rilascio del titolo abilitativo per l'edificazione la superficie in oggetto è stata parzialmente monetizzata conformemente ai disposti della delibera comunale in materia. Una parte dell'area risulta invece destinata all'allargamento della strada comunale.

La superficie complessiva del lotto oggetto di modifica, per il quale la presente variante propone lo stralcio dell'area a spazi pubblici (PP27) e l'identificazione della stessa in accorpamento alla contigua area di completamento residenziale del quale è parte.

La modifica proposta non determina variazioni della capacità insediativa residenziale in quanto la porzione di area in questione è parte della superficie territoriale sulla base della quale è stata determinata la volumetria dell'edificazione.

La modifica urbanistica proposta non determina incremento del consumo di suolo in quanto già individuata quale area oggetto di edificazione.

#### VARIAZIONI CARTOGRAFICHE

Nella tavola n. 9b viene apportata la variazione proposta.

#### VARIAZIONI NORMATIVE

La variante proposta non comporta modifiche alle NTA.

#### VARIAZIONI SUPERFICI TERRITORIALI

Il lotto oggetto di modifica è pari a mq. 136, per i quali la variante propone la trasformazione da destinazione spazi pubblici (PP) a residenziale saturo per mq 41 ed in residenziale di completamento per mq 95.

La variante non determina modifiche della capacità insediativa residenziale in quanto trattasi di un fabbricato già destinato a residenza.

#### DATI QUANTITATIVI – PARAMETRI

Variazioni della capacità insediativa residenziale (mc)	0
Variazioni delle S.T. relative alle attività produttive secondarie (mq)	0
Variazioni delle S.T. relative alle attività economiche terziarie (mq)	0
Variazioni degli standard urbanistici (mq)	-136

#### ASPETTI AMBIENTALI

- Problematiche di natura idrogeologica rispetto alla carta dei rischi = classe IIa - compatibile.
- Piano di zonizzazione acustica = classe II - compatibile.

#### VINCOLI

L'area è assoggettata a vincolo di tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 157 del D.Lgs. 42/2004, in quanto ricompresa nella perimetrazione del D.M. del 1/08/1985 (c.d. Galassini).

#### **31 – Via Trento – Via Fabio Filzi (45.7871 N, 8.4380 E)**

##### nuova area residenziale di completamento

Si tratta dell'individuazione di una nuova area di completamento su di un'area attualmente destinata a area verde privato (VPP36) posta in fregio alla strada comunale, inserita in un ambito già destinato ad insediamenti residenziali di completamento e saturi.

Si propone la trasformazione del lotto in parte in area residenziale di completamento ed in parte in parcheggio pubblico (PP68), da attuare mediante PdC convenzionato che regolamenterà le modalità di cessione dell'area ad uso pubblico.

La variante prevede un incremento di capacità insediativa residenziale pari a mc 607 derivanti dall'applicazione dell' IT di 0,35 mc/mq previsto per le aree di tipo C<sub>2</sub>.

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

La modifica urbanistica proposta non determina incremento del consumo di suolo in quanto si tratta di area edificata con relativa pertinenza già configurata.

#### VARIAZIONI CARTOGRAFICHE

Nella tavola n. 9b viene apportata la variazione proposta.

#### VARIAZIONI NORMATIVE

La variante proposta non comporta modifiche alle NTA.

#### VARIAZIONI SUPERFICI TERRITORIALI

Il lotto oggetto di modifica è pari a mq. 1.734, per i quali la variante propone la trasformazione da destinazione verde privato a destinazione residenziale di completamento per mq 1.097 e parcheggio pubblico per mq 637.

#### DATI QUANTITATIVI – PARAMETRI

Variazioni della capacità insediativa residenziale (mc)	+607
Variazioni delle S.T. relative alle attività produttive secondarie (mq)	0
Variazioni delle S.T. relative alle attività economiche terziarie (mq)	0

Variazioni degli standard urbanistici (mq)

+637

#### ASPETTI AMBIENTALI

- Problematiche di natura idrogeologica rispetto alla carta dei rischi = classe IIa - IIb2 compatibile.
- Piano di zonizzazione acustica = classe II - classe III  
Dovrà essere valutata la compatibilità della nuova destinazione prevista in variante nell'ambito della procedura di VAS ai sensi del comma 1, punto 2cbis dell'art. 14 L.R. 56/77 s.m.i.

#### VINCOLI

L'area è assoggettata a vincolo di tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 157 del D.Lgs. 42/2004, in quanto ricompresa nella perimetrazione del D.M. del 1/08/1985 (c.d. Galassini).

#### 32 – Via Trento

Si tratta dell'intervento maggiormente significativo previsto con la presente variante, ed è finalizzato alla riconversione ad una diversa destinazione di una porzione di territorio attualmente destinata ad insediamenti produttivi artigianali. La variante propone il mantenimento delle attività in essere e la riconversione delle porzioni di edificio dismesse e delle aree libere.

Per comodità espositiva l'intervento è stato suddiviso nelle tre descrizioni che seguono (32a - 32b - 32c).

#### 32a – Via Trento (45.7865 N, 8.4379 E)

##### trasformazione area produttiva dismessa in residenziale

modificata a seguito dell'accoglimento della osservazione n. 16 alla Proposta Tecnica del Progetto Preliminare

La porzione di territorio considerata è interessata in parte da un fabbricato residenziale esistente che il PRG identifica come area residenziale satura, da una porzione di aree a spazi pubblici (VP21) e da una porzione di fabbricato dismesso dall'attività artigianale.

La variante propone:

- la conferma dell'area residenziale satura delimitandola correttamente sia nella consistenza dei fabbricati esistenti che nelle aree di pertinenza;
- la riconversione del fabbricato produttivo dismesso e della relativa area di pertinenza alla destinazione residenziale.

La variante propone attraverso la scheda d'area AT9:

- per i fabbricati già destinati a residenza la conferma di tale destinazione e la possibilità di intervento mediante i parametri previsti per le aree residenziali sature;
- per la porzione oggetto di riconversione una duplice possibilità di intervento: attraverso il recupero dei fabbricati esistenti mediante interventi di ristrutturazione edilizia oppure con intervento di demolizione con ricostruzione.

L'intervento in variante determina un incremento della capacità insediativa residenziale pari a mc 5.571.

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

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

### VARIAZIONI CARTOGRAFICHE

Nella tavola n. 9b viene apportata la variazione proposta.

### VARIAZIONI NORMATIVE

La variante proposta disciplina l'attuazione dell'intervento con una specifica scheda d'area AT9 al fine di regolamentare le modalità di intervento. Nell'ambito della scheda d'area andranno disciplinate le aree a standard urbanistici ai sensi dell'art. 21 L.R. 56/77 s.m.i.

### VARIAZIONI SUPERFICI TERRITORIALI

La variante comporta: una riduzione di mq. 12.976 delle aree destinate ad attività produttive artigianali, una riduzione di mq 1.123 di aree a spazi pubblici (VP) in parte compensate da quelle previste nell'ambito di trasformazione pari a mq 553, un incremento di aree residenziali sature pari a mq 1.236 e nella misura di mq 11.143 aree destinate ad attività residenziali di completamento.

### DATI QUANTITATIVI – PARAMETRI

Variazioni della capacità insediativa residenziale (mc)	+5.571
Variazioni delle S.T. relative alle attività produttive secondarie (mq)	-12.976
Variazioni delle S.T. relative alle attività economiche terziarie (mq)	0
Variazioni degli standard urbanistici (mq)	(-1.123 + 553) = - 570

### ASPETTI AMBIENTALI

- Problematiche di natura idrogeologica rispetto alla carta dei rischi = classe IIb2 compatibile e parte in classe IIIa che non potrà essere interessata da insediamenti.
- Piano di zonizzazione acustica = classe IV - classe V ,  
Dovrà essere valutata la compatibilità della nuova destinazione prevista in variante nell'ambito della procedura di VAS ai sensi del comma 1, punto 2cbis dell'art. 14 L.R. 56/77 s.m.i.

### VINCOLI

L'area è assoggettata a vincolo di tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 157 del D.Lgs. 42/2004, in quanto ricompresa nella perimetrazione del D.M. del 1/08/1985 (c.d. Galassini).

### MODIFICHE APPORTATE IN ACCOGLIMENTO ALLE PRESCRIZIONI 2<sup>A</sup> CONFERENZA

In accoglimento delle prescrizioni intervenute in sede di seduta decisoria della seconda conferenza di copianificazione e valutazione, è stata integrata la scheda d'area n. AT9 sostituendo la modalità attuativa del Permesso di Costruire Convenzionato con lo strumento urbanistico attuativo. Sono state inoltre introdotte precisazioni in ordine alla eventuale conservazione dei fabbricati esistenti.

### **32b** – Via Trento (45.7866 N, 8.4387 E)

#### trasformazione area produttiva ineditata in agricola

Si tratta di una porzione di territorio non edificata attualmente destinata ad insediamenti produttivi artigianali per la quale si propone lo stralcio delle potenzialità edificatorie e l'attribuzione di una destinazione agricola.

Nell'ambito dell'area trattata sono presenti anche superfici destinate a standard urbanistici per complessivi mq 2.116 per i quali viene pure proposto lo stralcio.

### VARIAZIONI CARTOGRAFICHE

Nella tavola n. 9b viene apportata la variazione proposta.

## VARIAZIONI NORMATIVE

La variante proposta non comporta modifiche alle NTA.

## VARIAZIONI SUPERFICI TERRITORIALI

La variante comporta: una riduzione di mq. 5.961 delle aree destinate ad attività produttive artigianali e di mq 2.116 di spazi pubblici ad essa collegate, con un incremento di mq 8.077 delle aree agricole.

## DATI QUANTITATIVI – PARAMETRI

Variazioni della capacità insediativa residenziale (mc)	0
Variazioni delle S.T. relative alle attività produttive secondarie (mq)	-5.961
Variazioni delle S.T. relative alle attività economiche terziarie (mq)	0
Variazioni degli standard urbanistici (mq)	-2.116

## ASPETTI AMBIENTALI

- Problematiche di natura idrogeologica rispetto alla carta dei rischi = classe IIb2 - IIa compatibile.
- Piano di zonizzazione acustica = classe V.  
Dovrà essere valutata la compatibilità della nuova destinazione prevista in variante nell'ambito della procedura di VAS ai sensi del comma 1, punto 2cbis dell'art. 14 L.R. 56/77 s.m.i.

## VINCOLI

L'area è assoggettata a vincolo di tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 157 del D.Lgs. 42/2004, in quanto ricompresa nella perimetrazione del D.M. del 1/08/1985 (c.d. Galassini).

### **32c – Via Trento (45.7867 N, 8.4393 E)**

#### trasformazione area produttiva dismessa in turistica-servizi

Si tratta della riconversione alla destinazione terziaria di una porzione di territorio edificata sulla quale insistono alcuni fabbricati ove hanno avuto sede delle attività produttive artigianali, in parte ancora presenti. La parziale dismissione delle attività produttive permette la trasformazione in area terziaria, determinando in tal modo il cambio di destinazione di un contesto urbano nell'ambito del quale andranno ricercate adeguate relazioni funzionali con le aree pubbliche e con il contesto edificato contigui pur mantenendo in esercizio le attività artigianali tuttora presenti giudicate compatibili con la nuova destinazione.

L'intervento edilizio di riconversione all'uso terziario potrà avvenire, in considerazione delle caratteristiche tipologiche dell'edificio, in buona parte con interventi di recupero dell'esistente in relazione anche all'ipotesi di conservazione e valorizzazione di alcuni manufatti edilizi meritevoli di tutela in quanto ritenuti testimonianza materiale di processi produttivi presenti in passato. L'intervento verrà attuato mediante le specifiche direttive contenute nella scheda d'area AT10.

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

L'intervento di riuso andrà attuato attraverso Permesso di Costruire Convenzionato.

## VARIAZIONI CARTOGRAFICHE

Nella tavola n. 9b viene apportata la variazione proposta

#### VARIAZIONI NORMATIVE

La variante proposta disciplina l'attuazione dell'intervento con una specifica scheda d'area AT10 al fine di regolamentare le modalità di intervento. Nell'ambito della scheda d'area andranno disciplinate le aree a standard urbanistici ai sensi dell'art. 21 L.R. 56/77 s.m.i.

#### VARIAZIONI SUPERFICI TERRITORIALI

La variante comporta una riduzione dell'area produttiva di mq. 5.107 ed un pari incremento di aree terziaria.

#### DATI QUANTITATIVI – PARAMETRI

Variazioni della capacità insediativa residenziale (mc)	0
Variazioni delle S.T. relative alle attività produttive secondarie (mq)	-5.107
Variazioni delle S.T. relative alle attività economiche terziarie (mq)	+5.107
Variazioni degli standard urbanistici (mq)	0

#### ASPETTI AMBIENTALI

- Problematiche di natura idrogeologica rispetto alla carta dei rischi = classe IIa - compatibile.
- Piano di zonizzazione acustica = classe IV e classe V.  
Dovrà essere valutata la compatibilità della nuova destinazione prevista in variante nell'ambito della procedura di VAS ai sensi del comma 1, punto 2cbis dell'art. 14 L.R. 56/77 s.m.i.

#### VINCOLI

L'area è assoggettata a vincolo di tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 157 del D.Lgs. 42/2004, in quanto ricompresa nella perimetrazione del D.M. del 1/08/1985 (c.d. Galassini).

**MODIFICHE APPORTATE IN ACCOGLIMENTO ALLE PRESCRIZIONI 2<sup>A</sup> CONFERENZA**  
In accoglimento delle prescrizioni intervenute in sede di seduta decisoria della seconda conferenza di copianificazione e valutazione, è stata integrata la scheda d'area n. AT10 introducendo precisazioni in ordine alla conservazione dei fabbricati esistenti.

#### **33 – Via Topini (45.7863 N, 8.4409 E)**

##### rettifica area spazi pubblici

Si tratta di una redistribuzione delle aree a spazi pubblici nell'ambito di un'area di recente edificazione (ex-PEC Folino). Nello specifico si tratta della rettifica del tracciato stradale e dello spostamento dell'area a parcheggio (PP69).

Viene inoltre modificata la destinazione di un'area privata attualmente destinata a verde pubblico trasformata in verde privato.

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

#### VARIAZIONI CARTOGRAFICHE

Nella tavola n. 9b viene apportata la variazione proposta

#### VARIAZIONI NORMATIVE

La variante proposta non comporta modifiche alle NTA.

#### VARIAZIONI SUPERFICI TERRITORIALI

La variante comporta: una riduzione di mq. 325 delle aree a spazi pubblici ed un pari incremento delle aree a verde privato.

#### DATI QUANTITATIVI – PARAMETRI

Variazioni della capacità insediativa residenziale (mc)	0
Variazioni delle S.T. relative alle attività produttive secondarie (mq)	0
Variazioni delle S.T. relative alle attività economiche terziarie (mq)	0
Variazioni degli standard urbanistici (mq)	-325

#### ASPETTI AMBIENTALI

- Problematiche di natura idrogeologica rispetto alla carta dei rischi = classe IIa - compatibile.
- Piano di zonizzazione acustica = classe II - classe III - classe IV - compatibile.

#### VINCOLI

L'area è assoggettata a vincolo di tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 157 del D.Lgs. 42/2004, in quanto ricompresa nella perimetrazione del D.M. del 1/08/1985 (c.d. Galassini).

#### **34 – Via Didò (45.7863 N, 8.4418 E)**

##### modifica area residenziale di completamento

Si tratta della conferma, con ridefinizione del perimetro, di un'area residenziale di completamento attualmente assoggettata a Piano per l'edilizia economica popolare (PEEP).

La variante propone:

- una diversa perimetrazione dell'area di intervento;
- la soppressione del tracciato stradale di collegamento con la strada comunale retrostante, divenuto superfluo a seguito della previsione del nuovo tracciato di cui al successivo punto 41;
- la soppressione dell'area a spazi pubblici VP9 ricompresa nell'ambito PEEP, che andrà rideterminata sulla base della volumetria prevista e rilocalizzata nell'ambito del nuovo perimetro AT11;
- la soppressione dell'obbligo di attuazione mediante strumento urbanistico esecutivo (PEEP), sostituito dalla modalità attuativa del permesso di costruire convenzionato disciplinato da specifica scheda d'area AT11, ove sarà previsto il mantenimento di una quota di edificazione ad uso sociale.

La modifica proposta determina una riduzione della capacità insediativa residenziale pari a mc 1.060.

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

La modifica urbanistica determina incremento del consumo di suolo in quanto l'area risulta localizzata all' esterno del perimetro del centro abitato seppure posta in contiguità con aree già edificate.

#### VARIAZIONI CARTOGRAFICHE

Nella tavola n. 9b viene apportata la variazione proposta

#### VARIAZIONI NORMATIVE

La variante proposta disciplina l'attuazione dell'intervento con una specifica scheda d'area AT11 al fine di regolamentare le modalità di intervento. Nell'ambito della scheda d'area andranno disciplinate le aree a standard urbanistici ai sensi dell'art. 21 L.R. 56/77 s.m.i.

#### VARIAZIONI SUPERFICI TERRITORIALI

La variante comporta una riduzione della superficie destinata ad aree residenziali pari a mq 2.119, una riduzione delle aree a spazi pubblici pari a mq 590, un conseguente incremento delle aree agricole pari a mq 2.709.

#### DATI QUANTITATIVI – PARAMETRI

Variazioni della capacità insediativa residenziale (mc)	-1060
Variazioni delle S.T. relative alle attività produttive secondarie (mq)	0
Variazioni delle S.T. relative alle attività economiche terziarie (mq)	0
Variazioni degli standard urbanistici (mq)	(-590 + 493) = -97

La capacità insediativa residenziale espressa in mc è stata determinata con riferimento all'applicazione dell'indice territoriale pari a 0,50 prescritto nella apposita scheda d'area.

#### ASPETTI AMBIENTALI

- Problematiche di natura idrogeologica rispetto alla carta dei rischi = classe IIa - compatibile.
- Piano di zonizzazione acustica = classe II - compatibile.

#### VINCOLI

L'area è assoggettata a vincolo di tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 157 del D.Lgs. 42/2004, in quanto ricompresa nella perimetrazione del D.M. del 1/08/1985 (c.d. Galassini).

#### 35 – Via Beltrami (45.7861 N, 8.4428 E)

##### stralcio area spazi pubblici

Si tratta dello stralcio delle aree a spazi pubblici (VP8 - PP23) funzionali all'area PEEP, seppure esterne al suo perimetro, trattata al punto precedente.

La variante propone per le aree a spazi pubblici il ripristino dell'area agricola.

#### VARIAZIONI CARTOGRAFICHE

Nella tavola n. 9b viene apportata la variazione proposta

#### VARIAZIONI NORMATIVE

La variante proposta non comporta modifiche alle NTA.

#### VARIAZIONI SUPERFICI TERRITORIALI

La variante comporta: una riduzione di mq. 907 delle aree destinate a spazi pubblici e una pari superficie in aumento delle destinazioni agricole.

#### DATI QUANTITATIVI – PARAMETRI

Variazioni della capacità insediativa residenziale (mc)	0
Variazioni delle S.T. relative alle attività produttive secondarie (mq)	0
Variazioni delle S.T. relative alle attività economiche terziarie (mq)	0
Variazioni degli standard urbanistici (mq)	- 907

#### ASPETTI AMBIENTALI

- Problematiche di natura idrogeologica rispetto alla carta dei rischi = classe IIa - classe IIbb2 compatibile.
- Piano di zonizzazione acustica = classe II - compatibile.

## VINCOLI

L'area è assoggettata a vincolo di tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 157 del D.Lgs. 42/2004, in quanto ricompresa nella perimetrazione del D.M. del 1/08/1985 (c.d. Galassini).

### **36 – Via Luigi Beltrami (45.7870 N, 8.4443 E)**

#### area edificata trasformata in edificabile

Si tratta di una porzione di area, attualmente classificata come area di residenziale a capacità insediativa esaurita (B), ma di fatto trattasi di un'area non edificata.

La superficie complessiva del lotto oggetto di modifica, per il quale la presente variante propone un'individuazione quale area di completamento (C), è pari a mq. 1.634.

La variante proposta determina un incremento della capacità insediativa residenziale per i mc 817.

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

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

## VARIAZIONI CARTOGRAFICHE

Nella tavola n. 9b viene apportata la variazione proposta

## VARIAZIONI NORMATIVE

La variante proposta non comporta modifiche alle NTA. Gli interventi ammessi sono assoggettati a Permesso di Costruire convenzionato nell'ambito del quale andranno disciplinate le aree a standard urbanistici ai sensi dell'art. 21 L.R. 56/77 s.m.i.

## VARIAZIONI SUPERFICI TERRITORIALI

La variante comporta: una riduzione di mq. 1.634 delle aree destinate ad aree residenziali a capacità insediativa esaurita ed un pari incremento delle aree residenziali di completamento.

## DATI QUANTITATIVI – PARAMETRI

Variazioni della capacità insediativa residenziale (mc)	+817
Variazioni delle S.T. relative alle attività produttive secondarie (mq)	0
Variazioni delle S.T. relative alle attività economiche terziarie (mq)	0
Variazioni degli standard urbanistici (mq)	+ 227

## ASPETTI AMBIENTALI

- Problematiche di natura idrogeologica rispetto alla carta dei rischi = classe IIa - compatibile.
- Piano di zonizzazione acustica = classe II – compatibile.

## VINCOLI

L'area è assoggettata a vincolo di tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 157 del D.Lgs. 42/2004, in quanto ricompresa nella perimetrazione del D.M. del 1/08/1985 (c.d. Galassini).

### **37 – Via Luigi Beltrami (45.7867 N, 8.4446 E)**

#### stralcio area edificabile e spazi pubblici

Si tratta di una porzione di area, attualmente classificata in parte come area residenziale di completamento (C) ed in parte a spazi pubblici (VP13), ricompresa tra lotti con

destinazione residenziale a capacità insediativa esaurita. La superficie complessiva del lotto oggetto di modifica, per il quale la presente variante propone un'individuazione quale residenziale a capacità insediativa esaurita (B) per esplicita rinuncia da parte dei proprietari ai diritti edificatori ivi assegnati, è pari a mq. 1.251.

Lo stralcio determina una riduzione della capacità insediativa residenziale pari a mc 438.

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

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

#### VARIAZIONI CARTOGRAFICHE

Nella tavola n. 9b viene apportata la variazione proposta

#### VARIAZIONI NORMATIVE

La variante proposta non comporta modifiche alle NTA.

#### VARIAZIONI SUPERFICI TERRITORIALI

La variante comporta: un incremento di mq. 1.251 delle aree destinate ad aree residenziali a capacità insediativa esaurita ed una riduzione pari a mq 728 di aree di completamento e mq 523 di aree standard.

#### DATI QUANTITATIVI – PARAMETRI

Variazioni della capacità insediativa residenziale (mc)	-438
Variazioni delle S.T. relative alle attività produttive secondarie (mq)	0
Variazioni delle S.T. relative alle attività economiche terziarie (mq)	0
Variazioni degli standard urbanistici (mq)	-523

#### ASPETTI AMBIENTALI

- Problematiche di natura idrogeologica rispetto alla carta dei rischi = classe IIa - classe IIb2compatibile.
- Piano di zonizzazione acustica = classe II – compatibile.

#### VINCOLI

L'area è assoggettata a vincolo di tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 157 del D.Lgs. 42/2004, in quanto ricompresa nella perimetrazione del D.M. del 1/08/1985 (c.d. Galassini).

**38** – Via Luigi Beltrami (45.7870 N, 8.4456 E)

nuova area residenziale completamento

#### **Stralciata**

**39** – Via Beltrami (45.7862 N, 8.4446 E)

stralcio area residenziale di completamento

Si tratta dello stralcio di un' area, attualmente classificata come area di completamento (C29) e della rispettiva area a spazi pubblici (PP61) per esplicita rinuncia da parte dei proprietari ai diritti edificatori ivi previsti, posta a margine di aree residenziali a capacità insediativa esaurita. La superficie complessiva del lotto oggetto di modifica, per il quale la presente variante propone un'individuazione quale area agricola (E), è pari a mq. 1.012.

La variante determina una riduzione della capacità insediativa residenziale pari a mc 506.

#### VARIAZIONI CARTOGRAFICHE

Nella tavola n. 9b viene apportata la variazione proposta

#### VARIAZIONI NORMATIVE

La variante proposta non comporta modifiche alle NTA.

#### VARIAZIONI SUPERFICI TERRITORIALI

La variante comporta un incremento di aree agricole pari a mq 1.012 ed una riduzione pari a mq 785 di area residenziale e mq 231 di aree standard (PP61).

#### DATI QUANTITATIVI – PARAMETRI

Variazioni della capacità insediativa residenziale (mc)	-506
Variazioni delle S.T. relative alle attività produttive secondarie (mq)	0
Variazioni delle S.T. relative alle attività economiche terziarie (mq)	0
Variazioni degli standard urbanistici (mq)	-231

#### ASPETTI AMBIENTALI

- Problematiche di natura idrogeologica rispetto alla carta dei rischi = classe IIb2 - classe IIIa - compatibile. Gli interventi ammissibili non sono in contrasto con il regime vincolistico in classe IIIa.
- Piano di zonizzazione acustica = classe II - compatibile.

#### VINCOLI

L'area è assoggettata a vincolo di tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 157 del D.Lgs. 42/2004, in quanto ricompresa nella perimetrazione del D.M. del 1/08/1985 (c.d. Galassini).

#### 40 – regione Ranco (45.7843 N, 8.4389 E)

##### stralcio area produttiva e revisione aree spazi pubblici

Si tratta di un complessivo riordino della zona posta a valle dell'intervento intervento di cui al precedente n. 32 che prevede lo stralcio di un'ulteriore area destinata ad usi produttivi e la riorganizzazione delle previste aree a spazi pubblici a completamento degli impianti sportivi esistenti e delle zone poste in contiguità con la chiesa parrocchiale ed il cimitero.

Lo stralcio dell'area destinata ad attività produttive comporta una riduzione pari a mq 2.628. Il riordino delle aree a spazi pubblico comporta un incremento delle stesse pari a mq 8.320, questi ultimi sono principalmente finalizzati all'ampliamento delle aree destinate ad impianti sportivi e a parcheggio a servizio degli stessi e del cimitero con la finalità di sgravare dal traffico veicolare il viale di accesso alla chiesa posto a monte delle aree qui trattate.

La modifica urbanistica proposta non determina incremento del consumo di suolo in quanto le aree oggetto di modifica andranno ad assumere una destinazione in parte agricola (ex area produttiva) ed in parte spazi pubblici da realizzarsi attraverso interventi che non comportano edificazione (verde pubblico e area a parcheggio).

#### VARIAZIONI CARTOGRAFICHE

Nella tavola n. 9b viene apportata la variazione proposta

#### VARIAZIONI NORMATIVE

La variante proposta non comporta modifiche alle NTA.

#### VARIAZIONI SUPERFICI TERRITORIALI

La variante comporta una riduzione di mq. 2.628 delle aree destinate ad attività produttive artigianali, un incremento pari a mq 8.320 di spazi pubblici e una riduzione pari mq 6.038 di aree agricole .

#### DATI QUANTITATIVI – PARAMETRI

Variazioni della capacità insediativa residenziale (mc)	0
Variazioni delle S.T. relative alle attività produttive secondarie (mq)	- 2.628
Variazioni delle S.T. relative alle attività economiche terziarie (mq)	0
Variazioni degli standard urbanistici (mq)	+8.320

#### ASPETTI AMBIENTALI

- Problematiche di natura idrogeologica rispetto alla carta dei rischi = classe IIa - classe IIb2 compatibile.
- Piano di zonizzazione acustica = classe II - classe III - classe VI.  
Per la porzione in classe VI dovrà essere valutata la compatibilità della nuova destinazione prevista in variante nell'ambito della procedura di VAS ai sensi del comma 1, punto 2cbis dell'art. 14 L.R. 56/77 s.m.i.

#### VINCOLI

L'area è assoggettata a vincolo di tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 157 del D.Lgs. 42/2004, in quanto ricompresa nella perimetrazione del D.M. del 1/08/1985 (c.d. Galassini).  
L'area è assoggettata a vincolo dato dalla Fascia di rispetto cimiteriale, art. 52/A delle NTA.

#### **41 – Via Didò (45.7853 N, 8.4421 E)**

##### nuovo tratto stradale e aree a parcheggio

Si tratta della individuazione di porzioni di aree, attualmente classificate come agricole, destinate alla realizzazione di un breve tracciato stradale di accesso alla parte meridionale del centro abitato del capoluogo, al fine di alleggerire il transito veicolare all'interno del centro storico, e di nuove aree a parcheggio attigue (PP71 e PP72).

#### VARIAZIONI CARTOGRAFICHE

Nelle tavole n. 9b viene apportata la variazione proposta.

#### VARIAZIONI NORMATIVE

La variante proposta non comporta modifiche alle NTA.

#### VARIAZIONI SUPERFICI TERRITORIALI

La variante comporta una riduzione delle aree agricole pari a mq 1593 dei quali 978 andranno destinati ad area stradale e i restanti 615 ad aree a spazi pubblici.

#### DATI QUANTITATIVI – PARAMETRI

Variazioni della capacità insediativa residenziale (mc)	0
Variazioni delle S.T. relative alle attività produttive secondarie (mq)	0
Variazioni delle S.T. relative alle attività economiche terziarie (mq)	0
Variazioni degli standard urbanistici (mq)	+615

#### ASPETTI AMBIENTALI

Problematiche di natura idrogeologica rispetto alla carta dei rischi = classe IIa - classe IIb2 compatibile.

Piano di zonizzazione acustica = classe II - compatibile.

#### VINCOLI

L'area è assoggettata a vincolo di tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 157 del D.Lgs. 42/2004, in quanto ricompresa nella perimetrazione del D.M. del 1/08/1985 (c.d. Galassini).

**42 – Località Lanciano (45.7864 N, 8.4587 E)**

riconoscimento area di pertinenza abitazione esistente

Si tratta della modifica di un'area, attualmente classificata come area agricola (E) ma di fatto di pertinenza del lotto limitrofo sul quale insiste un edificio con destinazione residenziale. La superficie complessiva del lotto oggetto di modifica, per il quale la presente variante propone un'individuazione quale area a verde privato (VPP42) è pari a mq. 416.

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

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

**VARIAZIONI CARTOGRAFICHE**

Nella tavola n. 9b viene apportata la variazione proposta.

**VARIAZIONI NORMATIVE**

La variante proposta non comporta modifiche alle NTA.

**VARIAZIONI SUPERFICI TERRITORIALI**

La variante comporta: una riduzione di mq. 416 delle aree agricole ed un pari incremento delle aree destinate a verde privato.

**DATI QUANTITATIVI – PARAMETRI**

Variazioni della capacità insediativa residenziale (mc)	0
Variazioni delle S.T. relative alle attività produttive secondarie (mq)	0
Variazioni delle S.T. relative alle attività economiche terziarie (mq)	0
Variazioni degli standard urbanistici (mq)	0

**ASPETTI AMBIENTALI**

- Problematiche di natura idrogeologica rispetto alla carta dei rischi = classe IIb2 classe IIIa - compatibile. Gli interventi ammissibili non sono in contrasto con il regime vincolistico in classe IIIa.
- Piano di zonizzazione acustica = classe III - compatibile.

**VINCOLI**

Non presenti

**43 – Località Lanciano (45.7850 N, 8.4581 E)**

nuova area residenziale completamento

**Stralciata**

**44 – Lortallo - Via Porta Carlo (45.7808 N, 8.4350 E)**

stralcio area a spazi pubblici monetizzata

Si tratta della individuazione di una porzione di area, attualmente classificata con destinazione a spazi pubblici, collocata a margine dell'abitato di Lortallo, di pertinenza di un lotto con destinazione residenziale di completamento.

In sede di rilascio del titolo abilitativo per l'edificazione del lotto, la superficie in oggetto è stata monetizzata conformemente ai disposti della delibera comunale in materia.

La superficie complessiva del lotto oggetto di modifica, per il quale la presente variante propone lo stralcio dell'area a spazi pubblici e l'identificazione della stessa a verde privato di pertinenza della contigua area di completamento residenziale del quale è parte.

La modifica proposta non determina variazioni della capacità insediativa residenziale in quanto la porzione di area in questione è parte della superficie territoriale sulla base della quale è stata determinata la volumetria dell'edificazione.

La modifica urbanistica proposta non determina incremento del consumo di suolo in quanto già individuata quale area oggetto di edificazione.

#### VARIAZIONI CARTOGRAFICHE

Nella tavola n. 9c viene apportata la variazione proposta

#### VARIAZIONI NORMATIVE

La variante proposta non comporta modifiche alle NTA.

#### VARIAZIONI SUPERFICI TERRITORIALI

La superficie complessiva del lotto oggetto di modifica, per il quale la presente variante propone una monetizzazione dell'area a spazi pubblico (VP33) ed un'individuazione quale area a verde privato (VPP34), è pari a mq. 476.

#### DATI QUANTITATIVI – PARAMETRI

Variazioni della capacità insediativa residenziale (mc)	0
Variazioni delle S.T. relative alle attività produttive secondarie (mq)	0
Variazioni delle S.T. relative alle attività economiche terziarie (mq)	0
Variazioni degli standard urbanistici (mq)	-476

#### ASPETTI AMBIENTALI

- Problematiche di natura idrogeologica rispetto alla carta dei rischi = classe IIb2 - compatibile.
- Piano di zonizzazione acustica = classe II - compatibile.

#### VINCOLI

L'area è assoggettata a vincolo di tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 157 del D.Lgs. 42/2004, in quanto ricompresa nella perimetrazione del D.M. del 1/08/1985 (c.d. Galassini).

#### **45 – Lortallo - Via Porta Carlo (45.7796 N, 8.4359 E)**

##### stralcio area residenziale di completamento

Si tratta dello stralcio di un' area, attualmente classificata come area di completamento (C24) ricompresa tra aree residenziali a capacità insediativa esaurita, aree produttive e aree agricole. La superficie complessiva del lotto oggetto di modifica, per il quale la presente variante propone un'individuazione quale area agricola (E) per esplicita rinuncia manifestata dalla proprietà ai diritti edificatori ivi previsti, è pari a mq. 2.146.

Una piccola porzione del lotto contigua all'area produttiva sottostante viene identificata in accorpamento ad essa per mq 125.

La variante proposta determina una riduzione della capacità insediativa residenziale pari a mc 1.817.

#### VARIAZIONI CARTOGRAFICHE

Nella tavola n. 9c viene apportata la variazione proposta

#### VARIAZIONI NORMATIVE

La variante proposta non comporta modifiche alle NTA.

#### VARIAZIONI SUPERFICI TERRITORIALI

La variante comporta un incremento di aree agricole pari a mq 2.146, una riduzione delle aree residenziali di completamento pari a mq 2.271 ed un incremento delle aree produttive pari a mq 125.

#### DATI QUANTITATIVI – PARAMETRI

Variazioni della capacità insediativa residenziale (mc)	-1.817
Variazioni delle S.T. relative alle attività produttive secondarie (mq)	+125
Variazioni delle S.T. relative alle attività economiche terziarie (mq)	0
Variazioni degli standard urbanistici (mq)	0

#### ASPETTI AMBIENTALI

- Problematiche di natura idrogeologica rispetto alla carta dei rischi = classe IIb2 - IIIa compatibile.
- Piano di zonizzazione acustica = classe II - compatibile.

#### VINCOLI

L'area è assoggettata a vincolo di tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 157 del D.Lgs. 42/2004, in quanto ricompresa nella perimetrazione del D.M. del 1/08/1985 (c.d. Galassini).

#### **46** – Strada provinciale (43 45.7777 N, 8.4367 E)

##### stralcio area terziario commerciale

Si tratta dello stralcio di un'area, attualmente classificata come area per il terziario e commerciale (T7) inserita in un contesto di aree agricole. La superficie complessiva del lotto oggetto di modifica, per il quale la presente variante propone un'individuazione quale area agricola (E), è pari a mq 1.558.

#### VARIAZIONI CARTOGRAFICHE

Nella tavola n. 9c viene apportata la variazione proposta

#### VARIAZIONI NORMATIVE

La variante proposta non comporta modifiche alle NTA.

#### VARIAZIONI SUPERFICI TERRITORIALI

La variante comporta un incremento di aree agricole pari a mq 1.558 ed una pari riduzione delle aree per il commercio ed il terziario (T) .

#### DATI QUANTITATIVI – PARAMETRI

Variazioni della capacità insediativa residenziale (mc)	0
Variazioni delle S.T. relative alle attività produttive secondarie (mq)	0
Variazioni delle S.T. relative alle attività economiche terziarie (mq)	-1.558
Variazioni degli standard urbanistici (mq)	0

#### ASPETTI AMBIENTALI

- Problematiche di natura idrogeologica rispetto alla carta dei rischi = classe IIIa - classe IIb2 compatibile.
- Piano di zonizzazione acustica = classe III - compatibile.

#### VINCOLI

L'area è assoggettata a vincolo di tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 157 del D.Lgs. 42/2004, in quanto ricompresa nella perimetrazione del D.M. del 1/08/1985 (c.d. Galassini).

**47 – Località Monte Mesma (45.7757 N, 8.4408 E)**  
definizione aree pertinenza edifici esistenti parco Mesma  
**Stralciata**

**48 – Strada provinciale 43 (45.7774 N, 8.4378 E)**  
ridefinizione aree spazi pubblici a servizio parco Mesma

Si tratta della ridefinizione delle aree a spazi pubblici a servizio del parco Monte Mesma, con trasferimento dell'area a parcheggio (PP58) all'inizio della Via Crucis, attualmente la porzione di area interessata è classificata quale area agricola. La superficie dell'ex PP58 è pari a mq 2.388 che verranno trasformati in area agricola per pari superficie, la nuova area agricola oggetto di modifica, per il quale la presente variante propone un'individuazione aree a spazi pubblici, è pari a mq 1536.

**VARIAZIONI CARTOGRAFICHE**

Nella tavola n. 9c viene apportata la variazione proposta

**VARIAZIONI NORMATIVE**

La variante proposta non comporta modifiche alle NTA.

**VARIAZIONI SUPERFICI TERRITORIALI**

La variante comporta una riduzione a saldo delle aree a spazi pubblici pari a mq 852 ed un pari incremento delle aree agricole.

**DATI QUANTITATIVI – PARAMETRI**

Variazioni della capacità insediativa residenziale (mc)	0
Variazioni delle S.T. relative alle attività produttive secondarie (mq)	0
Variazioni delle S.T. relative alle attività economiche terziarie (mq)	0
Variazioni degli standard urbanistici (mq)	-852

**ASPETTI AMBIENTALI**

- Problematiche di natura idrogeologica rispetto alla carta dei rischi = classe IIb2 - classe IIIa. Gli interventi ammissibili non sono in contrasto con il regime vincolistico in classe IIIa..
- Piano di zonizzazione acustica = classe II - compatibile.

**VINCOLI**

L'area è assoggettata a vincolo di tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 157 del D.Lgs. 42/2004, in quanto ricompresa nella perimetrazione del D.M. del 1/08/1985 (c.d. Galassini).  
L'area è assoggettata a vincolo di tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004, lettera f (Parchi - riserva naturale speciale del Monte Mesma).

**49 – Località Mirabello (45.7906 N, 8.4554 E)**  
area turistica

Si tratta della trasformazione di una porzione di area residenziale e di aree contigue a destinazione agricola in area per il terziario turistico, con l'individuazione delle relative aree a standard da destinare a parcheggio pubblico. La superficie attualmente destinata a residenziale è pari a mq 847 dei quali 430 trasformati in terziario turistico e 417 in area

agricola. L'area agricola trasformata in parcheggio è pari a mq 475 mentre quella trasformata in terziario turistico è pari a mq 1.448.

La superficie complessiva del lotto oggetto di modifica è pari a mq. 2.770.

L'area è collocata in un contesto edificato dotato delle essenziali opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali ad eccezione dello smaltimento dei rifiuti liquidi per il quale la struttura è già dotata di un impianto di smaltimento nel sottosuolo. Sull'area è attualmente insediato un fabbricato a destinazione residenziale di volumetria pari a mc. 1.500, che, a seguito della presente trasformazione di destinazione, determina una riduzione di capacità insediativa residenziale pari all'intero volume.

La variante determina in parte incremento di consumo di suolo limitatamente alla porzione oggetto di trasformazione dall'attuale destinazione agricola.

#### VARIAZIONI CARTOGRAFICHE

Nella tavola n. 9b viene apportata la variazione proposta.

#### VARIAZIONI NORMATIVE

La variante proposta disciplina l'attuazione dell'intervento con una specifica scheda d'area AT-12 al fine di regolamentare le modalità ed i parametri di intervento. L'area risulta interessata da una revisione del perimetro a parità di superfici fondiarie a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 10.

#### VARIAZIONI SUPERFICI TERRITORIALI

La variante comporta una riduzione delle aree agricole pari a mq 1.506 e delle aree residenziali pari a mq 847, un incremento delle aree a spazi pubblici pari a mq 475 e delle aree a terziario pari a mq 1.878.

#### DATI QUANTITATIVI – PARAMETRI

Variazioni della capacità insediativa residenziale (mc)	-1.500
Variazioni delle S.T. relative alle attività produttive secondarie (mq)	0
Variazioni delle S.T. relative alle attività economiche terziarie (mq)	+1.878
Variazioni degli standard urbanistici (mq)	+475

#### ASPETTI AMBIENTALI

- Problematiche di natura idrogeologica rispetto alla carta dei rischi = classe IIb2.
- Piano di zonizzazione acustica = classe II - III compatibile.

#### VINCOLI

L'area è in parte assoggettata a vincolo di tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004 lettera g (aree boscate).

#### **50** – Località Monte Oro valle dell'Agogna (45.7973 N, 8.4417 E) centro ippico Monte Oro

Si tratta della individuazione di una speciale area con destinazione agricola ove si trova insediato un maneggio nell'ambito del quale la variante disciplina, normandola con apposita scheda d'area AT-13, la possibilità di inserimento di attività turistiche finalizzate alla ristorazione e all'ospitalità.

#### VARIAZIONI CARTOGRAFICHE

Nella tavola n. 9a viene apportata la variazione proposta limitata alla individuazione dell'area che conserva la destinazione agricola ma viene disciplinata attraverso una normativa puntuale.

#### VARIAZIONI NORMATIVE

La variante proposta disciplina l'attuazione dell'intervento con una specifica scheda d'area AT-13 al fine di regolamentare le modalità ed i parametri di intervento.

#### VARIAZIONI SUPERFICI TERRITORIALI

La variante non comporta variazioni nella destinazione delle aree.

#### DATI QUANTITATIVI – PARAMETRI

Variazioni della capacità insediativa residenziale (mc)	0
Variazioni delle S.T. relative alle attività produttive secondarie (mq)	0
Variazioni delle S.T. relative alle attività economiche terziarie (mq)	0
Variazioni degli standard urbanistici (mq)	0

#### ASPETTI AMBIENTALI

- Problematiche di natura idrogeologica rispetto alla carta dei rischi = classe IIb1
- Piano di zonizzazione acustica = classe III - compatibile.

#### VINCOLI

L'area è assoggettata a vincolo di tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 157 del D.Lgs. 42/2004, in quanto ricompresa nella perimetrazione del D.M. del 1/08/1985 (c.d. Galassini).

#### **51 – Frazione Tacchino (45.7960 N, 8.4573 E)**

##### aree per viabilità e parcheggi – Tacchino

Si tratta della individuazione di una porzione di area, attualmente classificata con destinazione agricola da destinarsi a parcheggio pubblico PP(75) e dello stralcio di un'ipotesi di tracciato stradale di accesso alla frazione Tacchino.

La superficie complessiva del lotto oggetto di modifica, per il quale la presente variante propone un'individuazione quale area a parcheggio pubblico (PP), è pari a mq. 1.667.

L'area è collocata in un contesto ineditato in fregio alla strada comunale che collega due nuclei abitativi di Tacchino e Sculera.

La proposta è finalizzata a dotare di adeguate aree a parcheggio la frazione Tacchino, favorendo la sosta in posizione esterna rispetto al nucleo edificato, che potrà essere raggiunto e attraversato esclusivamente mediante un'accessibilità pedonale. Questo al fine di favorirne un recupero dall'attuale abbandono conservandone le caratteristiche tipologiche e costruttive proprie del nucleo rurale collinare.

La modifica urbanistica proposta non determina incremento del consumo di suolo in quanto non dotata di una volumetria assegnata.

#### VARIAZIONI CARTOGRAFICHE

Nella tavola n. 9a viene apportata la variazione proposta.

#### VARIAZIONI NORMATIVE

La variante proposta non comporta modifiche alle NTA.

#### VARIAZIONI SUPERFICI TERRITORIALI

La variante comporta una riduzione delle aree agricole pari a mq. 1.667 ed un pari incremento delle aree con destinazione pubblica.

#### DATI QUANTITATIVI – PARAMETRI

Variazioni della capacità insediativa residenziale (mc)	0
Variazioni delle S.T. relative alle attività produttive secondarie (mq)	0

Variazioni delle S.T. relative alle attività economiche terziarie (mq)	0
Variazioni degli standard urbanistici (mq)	+1.667

#### ASPETTI AMBIENTALI

- Problematiche di natura idrogeologica rispetto alla carta dei rischi = classe IIIa . Gli interventi ammissibili non sono in contrasto con il regime vincolistico in classe IIIa.
- Piano di zonizzazione acustica = classe III - compatibile.

#### VINCOLI

L'area è assoggettata a vincolo di tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004, lettera g (aree boscate).

#### **52** – località Pezzasco (45.7996 N, 8.4435 E)

##### riconoscimento area residenziale esistente

Si tratta del riconoscimento, quali area edificata a capacità insediativa esaurita di una porzione di territorio sulla quale insiste un insediamento residenziale esistente.

La superficie complessiva del lotto oggetto di modifica, per il quale la presente variante propone un'individuazione quale area edificata (B), pari a mq. 331.

La modifica urbanistica proposta non determina incremento del consumo di suolo in quanto si limita al riconoscimento dello stato di fatto edificato, per la stessa ragione non viene a determinarsi neppure modifica alla capacità insediativa residenziale.

#### VARIAZIONI CARTOGRAFICHE

Nella tavola n. 9a viene apportata la variazione proposta.

#### VARIAZIONI NORMATIVE

La variante proposta non comporta modifiche alle NTA.

#### VARIAZIONI SUPERFICI TERRITORIALI

La variante comporta un incremento delle aree edificate pari a mq. 331 ed una pari riduzione delle aree agricole.

#### DATI QUANTITATIVI – PARAMETRI

Variazioni della capacità insediativa residenziale (mc)	0
Variazioni delle S.T. relative alle attività produttive secondarie (mq)	0
Variazioni delle S.T. relative alle attività economiche terziarie (mq)	0
Variazioni degli standard urbanistici (mq)	0

#### ASPETTI AMBIENTALI

- Problematiche di natura idrogeologica rispetto alla carta dei rischi = classe IIb2 .
- Piano di zonizzazione acustica = classe II - compatibile.

#### VINCOLI

L'area è assoggettata a vincolo di tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 157 del D.Lgs. 42/2004, in quanto ricompresa nella perimetrazione del D.M. del 1/08/1985 (c.d. Galassini).

#### **53** – Viale Santuario Madonna della Bocciola (45.7916 N, 8.4285 E)

##### stralcio parziale area spazi pubblici – Vacciachetto

Si tratta dello stralcio di porzione di area a parcheggio pubblico (PP65) insistente su un'area privata per la quale sono venute meno le ragioni di interesse pubblico che ne hanno determinato la localizzazione.

La variante propone la individuazione a verde privato analogamente alla restante parte del lotto di pertinenza di un fabbricato residenziale esistente.

#### VARIAZIONI CARTOGRAFICHE

Nelle tavole n. 9a - 9b viene apportata la variazione proposta.

#### VARIAZIONI NORMATIVE

La variante proposta non comporta modifiche alle NTA.

#### VARIAZIONI SUPERFICI TERRITORIALI

La variante comporta una riduzione delle aree a parcheggio pari a mq. 473 ed un pari incremento delle aree a verde privato.

#### DATI QUANTITATIVI – PARAMETRI

Variazioni della capacità insediativa residenziale (mc)	0
Variazioni delle S.T. relative alle attività produttive secondarie (mq)	0
Variazioni delle S.T. relative alle attività economiche terziarie (mq)	0
Variazioni degli standard urbanistici (mq)	- 473

#### ASPETTI AMBIENTALI

- Problematiche di natura idrogeologica rispetto alla carta dei rischi = classe IIb2 .
- Piano di zonizzazione acustica = classe II - compatibile.

#### VINCOLI

L'area è assoggettata a vincolo di tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 157 del D.Lgs. 42/2004, in quanto ricompresa nella perimetrazione del D.M. del 1/08/1985 (c.d. Galassini).

#### **54 - Via Beltrami (45.7871 N, 8.4434 E)**

##### modifica destinazione area SP da verde a parcheggio

Si tratta della conversione di una porzione di area, attualmente classificata con destinazione a verde pubblico (VP11) a parcheggio pubblico PP(80).

La superficie complessiva del lotto oggetto di modifica, per il quale la presente variante propone un'individuazione quale area a parcheggio pubblico (PP), è pari a mq. 175.

L'area è collocata in un contesto edificato e non determina incremento del consumo di suolo.

#### VARIAZIONI CARTOGRAFICHE

Nella tavola n. 9b viene apportata la variazione proposta.

#### VARIAZIONI NORMATIVE

La variante proposta non comporta modifiche alle NTA.

#### VARIAZIONI SUPERFICI TERRITORIALI

La variante comporta una riduzione delle aree a verde pubblico pari a mq. 175 ed un pari incremento delle aree con destinazione parcheggio.

#### DATI QUANTITATIVI – PARAMETRI

Variazioni della capacità insediativa residenziale (mc)	0
Variazioni delle S.T. relative alle attività produttive secondarie (mq)	0
Variazioni delle S.T. relative alle attività economiche terziarie (mq)	0
Variazioni degli standard urbanistici (mq)	0

#### ASPETTI AMBIENTALI

- Problematiche di natura idrogeologica rispetto alla carta dei rischi = classe IIb2 .
- Piano di zonizzazione acustica = classe II - compatibile.

#### VINCOLI

L'area è assoggettata a vincolo di tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 157 del D.Lgs. 42/2004, in quanto ricompresa nella perimetrazione del D.M. del 1/08/1985 (c.d. Galassini).

#### **55 – Via Vegezzi (45.7885 N, 8.4408 E)**

##### modifica area parcheggio centro storico

Si tratta della modifica di un'area a parcheggio pubblico nell'ambito del centro storico del Capoluogo (PP4) che determina un incremento di superficie pari a mq 68 rispetto agli attuali 254 e un parziale riposizionamento per salvaguardare un accesso ad una proprietà privata.

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

La modifica urbanistica proposta non determina incremento del consumo di suolo in quanto si tratta di area pertinenziale già configurata collocata nell'ambito del centro abitato.

#### VARIAZIONI CARTOGRAFICHE

Nella tavola n. 9b viene apportata la variazione proposta

#### VARIAZIONI NORMATIVE

La variante proposta non comporta modifiche alle NTA.

#### VARIAZIONI SUPERFICI TERRITORIALI

La variante comporta un incremento di aree a spazi pubblici pari a 68 mq e una pari riduzione delle aree residenziali NAF.

#### DATI QUANTITATIVI – PARAMETRI

Variazioni della capacità insediativa residenziale (mc)	0
Variazioni delle S.T. relative alle attività produttive secondarie (mq)	0
Variazioni delle S.T. relative alle attività economiche terziarie (mq)	0
Variazioni degli standard urbanistici (mq)	+68

#### ASPETTI AMBIENTALI

- Problematiche di natura idrogeologica rispetto alla carta dei rischi = classe IIa - compatibile.
- Piano di zonizzazione acustica = classe II - compatibile.

#### VINCOLI

L'area è assoggettata a vincolo di tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 157 del D.Lgs. 42/2004, in quanto ricompresa nella perimetrazione del D.M. del 1/08/1985 (c.d. Galassini).

#### **56 – Via Gattoni Cugini (45.7903 N, 8.4296 E)**

##### individuazione nuova area parcheggio Vacciaghetto

Si tratta di una porzione di area, attualmente classificata come area di residenziale a capacità insediativa esaurita (B), ma di fatto adibita a parcheggio pubblico (PP78).

La superficie complessiva del lotto oggetto di modifica, per il quale la presente variante propone un'individuazione quale area a parcheggio pubblico (PP), è pari a mq. 305.

L'area è collocata in un contesto edificato e non determina incremento del consumo di suolo.

#### VARIAZIONI CARTOGRAFICHE

Nella tavola n. 9b viene apportata la variazione proposta.

#### VARIAZIONI NORMATIVE

La variante proposta non comporta modifiche alle NTA.

#### VARIAZIONI SUPERFICI TERRITORIALI

La variante comporta una riduzione delle aree residenziali (B) pari a mq. 305 ed un pari incremento delle aree con destinazione parcheggio pubblico.

#### DATI QUANTITATIVI – PARAMETRI

Variazioni della capacità insediativa residenziale (mc)	0
Variazioni delle S.T. relative alle attività produttive secondarie (mq)	0
Variazioni delle S.T. relative alle attività economiche terziarie (mq)	0
Variazioni degli standard urbanistici (mq)	+305

#### ASPETTI AMBIENTALI

- Problematiche di natura idrogeologica rispetto alla carta dei rischi = classe IIb2 .
- Piano di zonizzazione acustica = classe II - compatibile.

#### VINCOLI

L'area è assoggettata a vincolo di tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 157 del D.Lgs. 42/2004, in quanto ricompresa nella perimetrazione del D.M. del 1/08/1985 (c.d. Galassini).

**57** – località Darbia 45.7913 N, 8.4255 E

#### riconoscimento area residenziale esistente

Si tratta del riconoscimento, quali aree edificate a capacità insediativa esaurita, del fabbricato residenziale esistente e sua pertinenza, attualmente classificato come area agricola. La superficie complessiva del lotto oggetto di modifica, per il quale la presente variante propone un'individuazione come aree residenziali (B), è pari a mq 298.

La modifica urbanistica proposta non determina incremento del consumo di suolo in quanto si limita al riconoscimento dello stato di fatto edificato, per la stessa ragione non viene a determinarsi neppure modifica alla capacità insediativa residenziale.

#### VARIAZIONI CARTOGRAFICHE

Nella tavola n. 9b viene apportata la variazione proposta.

#### VARIAZIONI NORMATIVE

La variante proposta non comporta modifiche alle NTA.

#### VARIAZIONI SUPERFICI TERRITORIALI

La variante comporta un incremento di aree residenziali pari a mq 298 ed una pari riduzione delle aree agricole.

#### DATI QUANTITATIVI – PARAMETRI

Variazioni della capacità insediativa residenziale (mc)	0
Variazioni delle S.T. relative alle attività produttive secondarie (mq)	0
Variazioni delle S.T. relative alle attività economiche terziarie (mq)	0
Variazioni degli standard urbanistici (mq)	0

#### ASPETTI AMBIENTALI

- Problematiche di natura idrogeologica rispetto alla carta dei rischi = classe IIb2
- Piano di zonizzazione acustica = classe III - compatibile.

## VINCOLI

L'area è assoggettata a vincolo di tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 157 del D.Lgs. 42/2004, in quanto ricompresa nella perimetrazione del D.M. del 1/08/1985 (c.d. Galassini).

### **58** – Lortallo - Via Carlo Porta 45.7797 N, 8.4347 E

#### ampliamento area spazi pubblici Lortallo

Si tratta di una porzione di area, attualmente classificata come area agricola (E), contigua ad un lotto con destinazione a parcheggio pubblico (PP9). La presente variante propone un ampliamento del parcheggio pubblico (PP) riconoscendone di fatto un utilizzo già in essere per una superficie pari a mq 544 che vanno ad aggiungersi ai mq 931 già individuati dal Piano.

La modifica urbanistica proposta non determina incremento del consumo di suolo in quanto si limita al riconoscimento dello stato di fatto.

#### VARIAZIONI CARTOGRAFICHE

Nella tavola n. 9b viene apportata la variazione proposta.

#### VARIAZIONI NORMATIVE

La variante proposta non comporta modifiche alle NTA.

#### VARIAZIONI SUPERFICI TERRITORIALI

La variante comporta un incremento di aree a parcheggio pubblico pari a mq 544 ed una pari riduzione delle aree agricole.

#### DATI QUANTITATIVI – PARAMETRI

Variazioni della capacità insediativa residenziale (mc)	0
Variazioni delle S.T. relative alle attività produttive secondarie (mq)	0
Variazioni delle S.T. relative alle attività economiche terziarie (mq)	0
Variazioni degli standard urbanistici (mq)	+ 544

#### ASPETTI AMBIENTALI

- Problematiche di natura idrogeologica rispetto alla carta dei rischi = classe IIIa. Gli interventi ammissibili non sono in contrasto con il regime vincolistico in classe IIIa.
- Piano di zonizzazione acustica = classe II - compatibile.

## VINCOLI

L'area è assoggettata a vincolo di tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 157 del D.Lgs. 42/2004, in quanto ricompresa nella perimetrazione del D.M. del 1/08/1985 (c.d. Galassini).

### **59** – Lortallo - Via Carlo Porta 45.7795 N, 8.4348 E

#### stralcio parziale area umida Lortallo

Si tratta di una porzione di area, attualmente classificata come area agricola (E), e ricompresa nel vincolo delle aree umide. La presente variante propone lo stralcio dal vincolo per una superficie pari a mq 1.164 in ragione dell'esistenza sulla porzione de area di un fabbricato ad uso accessorio.

La modifica urbanistica proposta non determina incremento del consumo di suolo in quanto viene confermata la destinazione agricola dell'area.

#### VARIAZIONI CARTOGRAFICHE

Nella tavola n. 9c viene apportata la variazione proposta.

#### VARIAZIONI NORMATIVE

La variante proposta non comporta modifiche alle NTA.

#### VARIAZIONI SUPERFICI TERRITORIALI

La variante non comporta variazioni alle superfici territoriali.

#### DATI QUANTITATIVI – PARAMETRI

Variazioni della capacità insediativa residenziale (mc)	0
Variazioni delle S.T. relative alle attività produttive secondarie (mq)	0
Variazioni delle S.T. relative alle attività economiche terziarie (mq)	0
Variazioni degli standard urbanistici (mq)	0

#### ASPETTI AMBIENTALI

- Problematiche di natura idrogeologica rispetto alla carta dei rischi = classe IIIa. Gli interventi ammissibili non sono in contrasto con il regime vincolistico in classe IIIa.
- Piano di zonizzazione acustica = classe II - compatibile.

#### VINCOLI

L'area è assoggettata a vincolo di tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 157 del D.Lgs. 42/2004, in quanto ricompresa nella perimetrazione del D.M. del 1/08/1985 (c.d. Galassini).

#### **60** – località Darbia – Via Borsattino (45.7944 N, 8.4260 E) ampliamento area turistica Darbia

Si tratta della modifica delle aree interne all'insediamento turistico "La Darbia" recentemente completato in attuazione ad uso strumento urbanistico esecutivo. La presente variante viene apportata in aggiornamento ai contenuti dello SUE approvato e comporta: la modifica e spostamento dell'area a parcheggio pubblico (PP19); la riduzione dell'area (VPP26) in ragione della parziale monetizzazione della stessa; la modifica del posizionamento di un tracciato stradale.

Viene inoltre proposto l'ampliamento dell'area a destinazione turistica consentendo un incremento volumetrico della struttura finalizzato alla dotazione di un servizio di ristorazione.

La superficie complessiva del lotto oggetto di modifica, per il quale la presente variante propone una nuova zonizzazione è pari a mq. 3.395, dei quali 1.360 in incremento della destinazione turistico-ricettiva.

#### VARIAZIONI CARTOGRAFICHE

Nella tavola n. 9a viene apportata la variazione proposta

#### VARIAZIONI NORMATIVE

La variante proposta non comporta modifiche alle NTA.

#### VARIAZIONI SUPERFICI TERRITORIALI

La variante comporta un incremento delle aree a (T) pari a mq 1.360, dell'area (VPP) pari a mq 1.312 e delle aree stradali pari a mq 541, una diminuzione delle aree a parcheggio pubblico (PP19) pari a 199 mq, delle aree a verde pubblico VP26 pari a mq 487, e delle superfici aree agricole pari a mq.2.260.

#### DATI QUANTITATIVI – PARAMETRI

Variazioni della capacità insediativa residenziale (mc)	0
Variazioni delle S.T. relative alle attività produttive secondarie (mq)	0

Variazioni delle S.T. relative alle attività economiche terziarie (mq)	+1.360
Variazioni degli standard urbanistici (mq)	- 686

#### ASPETTI AMBIENTALI

- Problematiche di natura idrogeologica rispetto alla carta dei rischi = classe IIb2 - classe IIIa.
- Piano di zonizzazione acustica = classe III - compatibile.

#### VINCOLI

L'area è assoggettata a vincolo di tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 157 del D.Lgs. 42/2004, in quanto ricompresa nella perimetrazione del D.M. del 1/08/1985 (c.d. Galassini).  
L'area è assoggettata a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 3267 del 30.12.1923.

#### VARIAZIONI A SEGUITO ACCOGLIMENTO OSSERVAZIONI

##### ALLA PROPOSTA TECNICA PRELIMINARE

A seguito della pubblicazione della proposta tecnica del progetto preliminare, si è ritenuto di accogliere le seguenti osservazioni pervenute:

Osservazione n. 2 – modifica cartografia aree boscate senza variazioni dei dati quantitativi.

Osservazione n. 4 – parziale stralcio di un'area a spazi pubblici (VGS4) (individuato in cartografia con intervento n.104) con riduzione delle aree SP per **mq. 650**

Osservazione n. 5 – modifica cartografia aree boscate senza variazioni dei dati quantitativi.

Osservazione n. 7 – stralcio di un'area edificabile di completamento per una superficie fondiaria pari a mq 1.024 con una riduzione di capacità insediativa residenziale pari a **mc. 707**, con annessa un'area a spazi pubblici (VP31) per una superficie pari a **mq. 390**. (individuato in cartografia con intervento n.107)

Osservazione n.9 – stralcio di un'area a spazi pubblici (PP43) per una superficie di **mq. 337**. (individuato in cartografia con intervento n.109)

Osservazione n.10 – relativa all'area turistico ricettiva in località Tabarino (**intervento n. 49**), disciplinata dalla scheda n. AT12 allegata alle NTA, dove viene prevista una diversa perimetrazione dell'area edificabile senza variazioni delle superfici fondiarie.

Osservazione n.13 – correzione di un tracciato stradale inserito non correttamente sulla cartografia, senza variazioni dei dati quantitativi.

Osservazione n.14 – modifica cartografia aree boscate senza variazioni dei dati quantitativi.

Osservazione n.16 – revisione in ampliamento dell'area produttiva di riconversione disciplinata dalla scheda d'area n. AT9 (**intervento n. 32a**) con variazioni quantitative in incremento di capacità insediativa residenziale pari a mc. 3.579 e un incremento di riduzione di aree a destinazione produttiva secondaria pari a - mq. 7.170. Nel medesimo intervento di modifica vengono confermate interamente le aree a spazi pubblici previste nel Piano vigente azzerando il decremento indicato nella proposta tecnica preliminare in - mq. 570.

Osservazione n.18 – variazione classe di rischio geomorfologico per una modesta porzione di area già identificata dal piano con destinazione turistico-ricettiva.

Maggiori dettagli sulle variazioni descritte nel presente paragrafo sono rinvenibili nel documento " Fascicolo controdeduzioni alle osservazioni presentate alla Proposta Tecnica Progetto Preliminare".

## VARIAZIONI A SEGUITO ACCOGLIMENTO OSSERVAZIONI AL PROGETTO PRELIMINARE

A seguito della pubblicazione del progetto preliminare, si è ritenuto di accogliere le seguenti osservazioni pervenute:

Osservazione n. 1 – identificazione fabbricato residenziale esistente e relativa area pertinenziale in “area residenziale edificata” (individuato in cartografia con intervento n.201)

Osservazione n. 2 – ridimensionamento aree residenziali di completamento e pertinenti aree a spazi pubblici disciplinati dalla scheda d’area n.1 (individuato in cartografia con intervento n.202) comportanti una riduzione della capacità insediativa residenziale pari a **mc 267** e una riduzione delle aree SP di **mq. 545**

Osservazioni n. 3 – 5 – 6 – 7 – 8 – 9 – 10 – precisazione sulla legenda delle tavole relative agli usi del suolo in ordine al regime proprietario delle aree stradali

Osservazioni n. 4 - 18 – modifiche previo approfondimenti e verifiche della individuazione delle aree agricole boscate (individuate in cartografia con interventi n.204 e 218)

Osservazione n. 13 – eliminazione strada pedonale posta a margine dell’intervento n.31 (individuato in cartografia con intervento n.213)

Osservazione n. 16 – correzione errori cartografici con l’eliminazione di fabbricato non esistenti (individuato in cartografia con intervento n.216)

Osservazione n. 20 – estensione area a verde privato e riduzione di area a spazi pubblici pertinenti ad area residenziale di completamento (individuato in cartografia con intervento n.220) comportante una riduzione delle aree SP per **mq. 185**

Osservazione n.22 – correzioni cartografiche varie (errori materiali) segnalate dall’ufficio tecnico comunale

Osservazione n. 26 – inserimento di nuova area residenziale di completamento per una superficie fondiaria pari a mq. 1.000 (individuato in cartografia con intervento n.226) comportante un incremento della capacità insediativa residenziale pari a **mc 500**.

Osservazione n. 29 – ripristino originaria destinazione residenziale edificata per l’intervento n.10

Maggiori dettagli sulle variazioni descritte nel presente paragrafo sono rinvenibili nel documento “ Fascicolo controdeduzioni alle osservazioni presentate alla Proposta Tecnica Progetto Preliminare”

## 6. PREVISIONI INSEDIATIVE E DIMENSIONALI DELLA VARIANTE

Si riportano di seguito i dati demografici maggiormente significativi registrati nei censimenti Istat dal 1971 al 2011, nonché, ove disponibili, gli aggiornamenti al 2014 desunti dagli uffici anagrafici comunali.

Sono stati riportati, oltre ai dati relativi al Comune di Ameno, anche quelli relativi agli altri comuni costituenti l'ambito territoriale omogeneo della sponda orientale del Lago d'Orta, al fine di meglio comprendere le dinamiche demografiche in atto riferite all'intero territorio:

Popolazione residente alle date dei censimenti e incrementi percentuali

	1971 <sup>(1)</sup>	1981 <sup>(1)</sup>	1991 <sup>(1)</sup>	2001 <sup>(1)</sup>	2011 <sup>(1)</sup>	2014 <sup>(2)</sup>
Ameno	989	924	891	895	874	870
Armeno	2.082	2.165	2.166	2.187	2.201	2.180
Miasino	893	906	932	953	887	
Orta San Giulio	1.226	1.158	1.009	1.119	1.163	
Pettesasco	1.130	1.153	1.218	1.310	1.368	1.387
	6.320	6.306	6.216	6.464	6.493	

Numero di famiglie residenti alle date dei censimenti

	1971 <sup>(1)</sup>	1981 <sup>(1)</sup>	1991 <sup>(1)</sup>	2001 <sup>(1)</sup>	2011 <sup>(1)</sup>	2014 <sup>(2)</sup>
Ameno	87	113	381	396		436
Armeno	178	233	898	940		1.011
Miasino	70	100	380	419		
Orta San Giulio	107	116	386	431		
Pettesasco	60	97	486	550		
	502	659	2.531	2.736		

<sup>(1)</sup> dati censimento popolazione ISTAT

<sup>(2)</sup> dati anagrafi comunali

Popolazione al censimento 2011 per classi di età

	0/9	10/19	20/29	30/39	40/49	50/59	60/69	70/79	80/89	90/99	≥100	T
Ameno	48	119	64	112	134	127	138	94	73	18	1	874
Armeno	195	170	197	290	369	307	284	232	134	23	0	2.201
Miasino	60	51	60	107	125	107	148	119	78	31	1	887
Orta S. Giulio	106	76	83	145	188	160	137	146	99	23	0	1.163
Pettesasco	113	142	117	174	217	217	178	128	70	12	0	1.368
	522	558	516	828	1.033	918	885	719	454	107	2	6.493

Si riportano di seguito i dati desunti dal censimento 2011, ove disponibili altrimenti riferiti al censimento 2001, relativi al patrimonio edilizio residenziale presente nel Comune di Ameno:

Patrimonio edilizio residenziale dati censimento 2011

Abitazioni e numero di stanze	878	3.507 <sup>(1)</sup>
Abitazioni e numero di stanze occupate da residenti	410	1.840 <sup>(1)</sup>
Superficie complessiva abitazioni occupate da residenti mq.		42.636 (2001)

Abitazioni per epoca di costruzione/ristrutturazione

≥ 1918	1919/1945	1946/1960	1961/1970	1971/1980	1981/1990	1991/2000	2001/2005	≤ 2006	Totale
618	86	28	45	35	28	22	5	11	878

<sup>(1)</sup> dati riferiti al censimento 2001

### **determinazione capacità insediativa residenziale (CIR)**

sulla base dei dati statistici relativi al censimento 2011 una popolazione residente pari a 874 unità occupa una superficie residenziale pari a mq 42.636. Da ciò si desume un indice medio di utilizzazione pari a  $42.636/874 = 48,78$  mq/abitante che trasformati in volume danno un valore di  $48.78 \times 3 = 146,34$  mc/abitante.

Si ritiene pertanto corretto assumere il dato sintetico indicato al comma 3 dell'art.20 L.R. 56/77 s.m.i. che, per i comuni inferiore ai 2.000 abitanti riporta un dato pari a 120 mc/abitante.

L'utilizzo di tale parametro determina:

– per gli interventi di nuova edificazione mc <b>8.916</b> / 120 mc/ab =	<b>74</b> abitanti
– per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente inutilizzato pregresso computato nell'incremento CIR del Piano vigente =	0 abitanti
incremento computato nella presente variante =	<b>15</b> abitanti
<b>Totale complessivo incremento CIR</b>	<b>89</b> abitanti

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

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

– vani residenziali occupati al censimento 1991	n. 870
– vani previsti nel piano vigente	n. 587
– modifiche apportate con le successive varianti	n. - 5
– modifiche apportate con la presente variante	<u>n. 89</u>
<b>totale capacità insediativa residenziale</b>	<b>n. 1.541</b>
– presenze turistiche in strutture ricettive	n. 200
– vani residenziali turistici al censimento 2011(stimato)	n. 1.430
– vani previsti nel piano in strutture turistiche residenziali	n. 0
– strutture turistiche ricettive previste nel piano	<u>n. 100</u>
<b>totale capacità ricettiva turistica (media annua)</b>	<b>n. 1.730</b>

**TOTALE COMPLESSIVO** **n. 3.271**

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

a) aree per l'istruzione	
abitanti residenti <b>1.541</b> x mq 5 =	mq. <b>7.705</b>
b) aree per attrezzature di interesse comune	
abitanti residenti <b>1.541</b> x mq 5 =	mq. <b>7.705</b>
c) aree per il gioco e lo sport	
abitanti residenti <b>3.271</b> x mq 20 =	mq. <b>65.420</b>
d) aree per parcheggi pubblici	
abitanti residenti <b>3.271</b> x mq 2,5 =	<u>mq. 8.178</u>
<b>totale aree a standard – minimo di legge</b>	<b>mq. 89.008</b>

### Verifica dotazioni di Piano

Tipologia Art. 21 L.R. 56/77	dotazione minima mq	dotazione di piano mq	Differenze
b) aree per l'istruzione	7.705	3.368 <sup>(*)</sup>	- 4.337
b) aree per attrezzature di interesse comune	7.705	21.741	14.036
c) aree per il gioco e lo sport	65.420	112.394	46.894
d) aree per parcheggi pubblici	8.178	34.508	26.330
<b>TOTALE</b>	<b>89.008</b>	<b>172.011</b>	<b>83.003</b>

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

Nella Tabella allegato B alla presente relazione sono specificate le aree destinate a Spazi Pubblici, identificate con la numerazione che compare nelle tavole di Piano "Usi del suolo" e con la specificazione dei dati metrici e della destinazione.

## 7. COMPATIBILITA' IDRO – GEOLOGICA

La variante proposta non comporta modifiche alla "carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità alla utilizzazione urbanistica" così come recepita nella variante di adeguamento al P.A.I. approvata con D.C.C. n. 29 del 30.9.2010.

Si rimanda alla relazione redatta dal geologo incaricato per gli approfondimenti di merito.

## 8. COMPATIBILITA' AMBIENTALE

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

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

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

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

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

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

Con L.R. 25.3.2013 n. 3 modificativa della L.R. 56/77 sono stati introdotte specificazioni sulle procedure di VAS da svolgersi in modo integrato con le procedure di approvazione degli strumenti urbanistici disciplinate dalla medesima legge.

A tale proposito è stato redatto, contestualmente alla Proposta Tecnica di Progetto Preliminare, la relazione di specificazione dei contenuti del Rapporto Ambientale, avvalendosi l'ente proponente di non di sottoporre la variante alla procedura di verifica di assoggettabilità prevista dalle disposizioni sopra richiamate come previsto dal comma 10 dell'art.17 L.R. 56/77 s.m.i.

A seguito della predisposizione del Progetto Preliminare è stato redatto il Rapporto Ambientale al quale si rimanda per l'esame dei contenuti della variante in relazione alle scelte in essa operate indirizzate al principio della sostenibilità ambientale, in relazione agli aspetti territoriali, sociali ed economici tenuto conto delle analisi delle alternative e alla luce degli obiettivi e dell'ambito territoriale del piano.

Il Rapporto Ambientale è stato integrato in sede di Proposta Tecnica del Progetto Definitivo, con le valutazioni sugli interventi modificativi del Progetto Preliminare, avvenuti a seguito delle osservazioni accolte pervenute nel periodo di pubblicazione.

In sede di seconda seduta della seconda conferenza di copianificazione e valutazione, l'organo tecnico regionale e gli enti competenti in materia ambientale che hanno partecipato alla procedura di VAS della presente variante, hanno formulato una serie di prescrizioni e indicazioni, sulla base delle quali è stata predisposta la dichiarazione di sintesi di cui al comma 15b dell'art.15 L.R. 56/77 s.m.i. e il parere motivato relativo al processo di VAS emesso dall'organo tecnico comunale di cui al comma 13b dell'art.15 L.R. 56/77 s.m.i.. Di tali documenti e delle conseguenti integrazioni di carattere ambientale recepite nel progetto definitivo di variante, si dà conto nel successivo paragrafo 12 "Aspetti procedurali – Elaborati".

## 9. COMPATIBILITA' ACUSTICA

Fermi restando gli obblighi derivanti dai disposti dell'art. 8 della legge 16/10/1995 n. 447 e dell'art. 11 della legge regionale 2010/2000 n. 52, relativamente alla valutazione dell'impatto acustico da parte di alcune tipologie di attività preliminarmente al rilascio dei

sul livello di compatibilità tra le indicazioni urbanistiche introdotte con la presente variante e il piano di Classificazione Acustica approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 40 del 29.11.2004.

n.	destinazione urbanistica		Classificazione acustica vigente	giudizio di compatibilità
	Vigente	Variante		
1	E	VPP	III	Compatibile
2	SP	C	II	Compatibile
3	SP	E	III	Compatibile
4	SP – E	SP – E	II	Compatibile
5	T	B	II	Compatibile
6	SP	VPP	II	Compatibile
7	C – SP	E – SP	II	Compatibile
8	E	C – VPP	II	Compatibile
9	T – SP	E	III – II	Compatibile
10	B	E	II	Compatibile
11	E	St	III – II	Compatibile
12	E	B	III	Compatibile
13	SP	VPP	II	Compatibile
14	E	C	II	Compatibile
15	C	E	II	Compatibile
16	SP	C	II	Compatibile
17	C – SP	B – A – SP	II	Compatibile
18	T	A	II	Compatibile
19	T	A	II	Compatibile
20	<del>VPP</del>	<del>C – SP</del>	<del>II</del>	<del>Compatibile</del>
21	VPP – E	SP	II	Compatibile
22	SP	C	II e III	Compatibile
23	E – C	C – SP	II – III	Compatibile
24	A	SP	II	Compatibile
25	E – VPP – SP	C – SP – St	II	Compatibile
26	SP	T	II	Compatibile
27		St	II	Compatibile
28	SP	St	II	Compatibile
29	C	VPP	II	Compatibile
30	SP	C	II	Compatibile
31	VPP	C	II – III	Compatibile
32a	D – SP	C – B	IV – V	non compatibile
32b	D – SP	E	V	non compatibile
32c	D	T	IV – V	non compatibile
33	SP	VPP	II – III – IV	Compatibile
34	E – C	C	II	Compatibile
35	SP	E	II	Compatibile
36	B	C	II	Compatibile
37	C – SP	B	II	Compatibile

38	<del>E</del>	<del>C – SP</del>	II	Compatibile
39	C – SP	E	II	Compatibile
40	D – E – SP	E – SP	II – III – IV	parzialmente non compatibile
41	E	SP – St	II	Compatibile
42	E	VPP	III	Compatibile
43	<del>E</del>	<del>C – SP</del>	III	Compatibile
44	SP	VPP	II	Compatibile
45	C	E	II	Compatibile
46	T	E	III	Compatibile
47	<del>E</del>	B	I – II	Compatibile
48	E	SP	II	Compatibile
49	B – E	T	II – III	Compatibile
50	E	E	III	Compatibile
51	E – St	SP	III	Compatibile
52	E	B	II	Compatibile
53	SP	VPP	II	Compatibile
54	SP	SP	II	Compatibile
55	A – SP	A – SP	II	Compatibile
56	B	SP	II	Compatibile
57	E	B	III	Compatibile
58	E	SP	II	Compatibile
59	E	E	II	Compatibile
60	E	T	III	Compatibile
104	SP	E	II - III	Compatibile
107	C	E	III	Compatibile
109	SP	E	III	Compatibile
201	E	C	II	Compatibile
202	C	C	II	Compatibile
220	SP - E	VPP	II	Compatibile
228	E	C	II	Compatibile
229	E	B	II	Compatibile

**Legenda tabella:**

Destinazioni Urbanistiche: A = residenziale in nuclei antichi; B = residenziale edificata; C = residenziali di completamento e di nuovo impianto; D = produttivo; SP = spazi pubblici; E = agricole; VPP = verde privato; St = aree stradali.

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

Per gli interventi n. 32a – 32b – 32c e parzialmente 40, è stata valutata la compatibilità della nuova destinazione prevista in variante nell'ambito della procedura di VAS ai sensi del comma 1, punto 2cbis dell'art. 14 L.R. 56/77 s.m.i.

Occorrerà procedere all'aggiornamento del PZA a seguito delle modifiche apportate con la presente Variante, per quelle aree ove sono state rilevate problematiche di compatibilità con la classificazione vigente, ai sensi del comma 6 bis dell'articolo 7 inserito dal comma 1 dell'articolo 85 della legge regionale 3/2013.

## 10. CONSUMO DI SUOLO

Con riferimento all'art. 31 del P.T.R. approvato con D.C.R. n. 122-29783 del 21.7.2011, si procede a sottoporre la presente variante alle verifiche sulle previsioni di incremento di consumo di suolo ad uso insediativo.

Tali verifiche vengono condotte con riferimento al volume "Monitoraggio del consumo di suolo in Piemonte" **approvato** dalla Regione Piemonte **con DGR n. 34-1915 del 27.7.2015**, che riporta per il Comune di Ameno i seguenti dati riferiti agli indici di misurazione del fenomeno come descritti nel volume medesimo, da considerarsi indicativi in quanto determinati attraverso una metodologia di misurazione a scala regionale e provinciale:

Superficie del territorio comunale = **ha 999**

**CSU** – indice di consumo del suolo da superficie urbanizzata =

**ha 65** pari al **6,52%** della superficie territoriale

**CSI** – indice di consumo del suolo da superficie infrastrutturata =

**ha 12** pari al **1,23%** della superficie territoriale

**CSR** – indice di consumo del suolo reversibile =

**ha 0** pari al **0,01%** della superficie territoriale

**CSC** = indice di consumo di suolo irreversibile = CSU + CSI

**ha 77** pari al **7,70%** della superficie territoriale

Si è proceduto successivamente ad un'analisi di dettaglio, per l'esatta quantificazione delle superfici consumate e l'affinamento dei dati sopra riportati, in particolare per quanto attiene l'indice CSU, al fine di poter determinare le soglie massime di consumo del suolo così come indicate nelle direttive contenute nell'art. 31 del P.T.R.

Con la presente variante strutturale si è proceduto alla perimetrazione dei centri abitati di cui all'art.12, comma 2, numero 5bis) L.R. 56/77 s.m.i.

Su cartografia aggiornata al 2012 si è proceduto alla misurazione delle porzioni di territorio delimitate all'interno dei centri abitati costituenti il territorio amministrativo del Comune di Ameno (dati riportati nella tabella che segue).

Tali porzioni di territorio vengono individuate quali aree urbanizzate operando le misurazioni sulla base dei criteri contenuti al par. 5.1 del citato testo regionale del marzo 2012.

CENTRI ABITATI	superficie in mq	superficie in ha
Ameno capoluogo	353.151	35.10
Vacciago	130.829	13.08
Vacciaghetto	91.950	9.19
Lortallo	46.719	4.67
Frazioni oltre Agogna	45.203	4.52
<b>TOTALE COMUNE</b>	<b>667.852</b>	<b>66.79</b>

**In accoglimento delle prescrizioni intervenute in sede di seduta decisoria della seconda conferenza di copianificazione e valutazione, è stata stralciata dalla presente procedura la perimetrazione del centro abitato, rinviandone la definizione ad una successiva fase al fine di poterne approfondire le verifiche di coerenza con il dettato del comunicato regionale pubblicato sul BUR n. 44 del 31.10.2013.**

Conseguentemente la verifica di cui al presente paragrafo è stata operata sulla base dei dati contenuti nel volume “Monitoraggio del consumo di suolo in Piemonte” approvato dalla Regione Piemonte con DGR n. 34-1915 del 27.7.2015. e la definizione delle aree costituenti incremento del consumo di suolo ci si è attenuti invece ai dettati del comunicato regionale pubblicato sul BUR n. 44 del 31.10.2013.

~~Nelle aree esterne alla perimetrazione dei centri abitati rappresentata nella Tavola n. 15 sono stati altresì riportati:~~

- ~~— la perimetrazione dei centri storici del capoluogo e dei nuclei frazionali delimitati ai sensi dell'art. 24 L.R. 56/77 e s.m.i. così come già rappresentati nel PRGC vigente;~~
- le aree di completamento e di nuovo impianto previste dal PRGI vigente e allo stato attuale ancora inedificate per una superficie complessiva pari a **mq. 7.038** pari a **Ha 0,70**;
- le aree di completamento e di nuovo impianto previste nella presente variante per una superficie complessiva pari a **mq. 6.359** pari a **Ha 0.64**.

L'incremento di CSU complessivo dato dalla sommatoria delle aree esterne al centro abitato già previste dal PRGI vigente e non ancora edificate, sommate a quelle in previsione nella presente variante è pari a **mq. 13.397 = Ha 1,34** che rappresenta rispetto alla CSU esistente un valore percentuale pari al **2,06%**.

Si riporta di seguito tabella di calcolo dalla quale si rilevano i dati sopra enunciati:

	CSU da monitoraggio 2015	mq	650.000	
		CIR	CONSUMO SUOLO	
		mc	mq	%
<b>AREE EDIFICABILI PRG VIGENTE NON EDIFICATE</b>				
C7a - C7b		mq	1.580	
C9		mq	1.194	
C2		mq	2.100	
C13		mq	1.396	
C12		mq	768	
			<b>7.038</b>	
<b>AREE IN VARIANTE</b>				
Interventi n. 60 - 118		mq	1.360	
Intervento n. 226		mq	1.000	
Intervento n. 8 (AT5)		mq	2.076	
Interventi n. 49 - 110 (AT12)		mq	1.923	
			<b>6.359</b>	
<b>TOTALI</b>			<b>13.397</b>	<b>2,06%</b>

## 11. VINCOLI PREORDINATI ALL'ESPROPRIAZIONE

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

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

Nella tabella, allegato D alla presente relazione dal titolo "Aree a Spazi Pubblici art. 21 L.R. 56/77" contenuta, viene dato conto delle condizioni di reiterazione dei vincoli urbanistici rispetto allo strumento urbanistico vigente.

Le motivazioni che hanno indotto l'Amministrazione a proporre la reiterazione dei vincoli sulle aree evidenziate nella menzionata tabella, è stata quella di considerare tali aree come strategiche per una equilibrata dotazione delle aree a standard che, oltre ad avere una necessità di verifica quantitativa secondo i disposti dell'art.21 della L.R. 56/77, pone anche esigenze di carattere localizzativo a completamento di infrastrutture esistenti o a servizio di zone scarsamente dotate di spazi pubblici. In modo particolare per quei tipi di servizi che necessitano di una distribuzione capillare sul territorio come nei casi delle aree a verde pubblico e a parcheggio.

In particolare va ricordato a questo proposito, quanto enunciato nella variante strutturale di adeguamento al P.T.P., relativamente alla volontà espressa dall'Amministrazione Comunale di porre in stretta relazione funzionale il sistema del verde e dei parcheggi presente nell'ambito dell'abitato, in particolare per quanto riguarda il capoluogo e il principale nucleo frazionale di Vacciago, con i percorsi di fruizione del paesaggio e del patrimonio storico individuati ai sensi dell'art. 2.11 delle Norme di Attuazione del PTP e fatti propri dalla strumentazione urbanistica comunale con la variante di adeguamento.

Non si è tenuto conto, ai fini della proposta di reiterazione del vincolo preordinato alla espropriazione, delle numerose aree da destinare a spazi pubblici ricomprese in ambiti assoggettati a forme di convenzionamento con il privato, che prevedono la dismissione delle stesse all'uso pubblico.

L'Amministrazione comunale dovrà pertanto prevedere a bilancio le risorse necessarie a ristorare le proprietà oggetto di reiterazione dei vincoli per una superficie complessiva, come sopra dettagliata, pari a mq. 29.855 per un importo sommariamente stimato in complessivi euro 400.000,00.

La stima del valore dell'indennizzo dovuto ai privati ai sensi del 2° comma dell'art.39 del D.P.R. 327/2001 dovrà essere determinata attraverso apposita perizia.

## 12. ASPETTI PROCEDURALI - ELABORATI

La variante proposta si configura quale variante strutturale ai sensi del comma 4 dell'art.17 L.R. 56/77 s.m.i.

Per quanto attiene la procedura di Valutazione Ambientale Strategica, il soggetto proponente (Comune di Ameno), in considerazione della natura della variante proposta, ha ritenuto di attivare la fase di specificazione senza svolgere la verifica di assoggettabilità, conformemente a quanto disposto dal comma 10 dell'art.17 L.R. 56/77 s.m.i.

La variante proposta non determina modifiche al quadro del dissesto individuato dallo strumento urbanistico adeguato al Piano di Assetto Idrogeologico, come risulta dalle certificazioni del professionista incaricato dal soggetto proponente in atti, predisposta ai sensi del comma 2 lettera b) dell'art.15 L.R. 56/77 s.m.i.

Nelle tavole della serie 9) sono rappresentate, ai sensi del comma 2 dell'art.14 L.R. 56/77 s.m.i., le perimetrazioni delle zone di interesse commerciale identificate sulla base dei criteri approvati con DCC n. 10 del 3.5.2010 acquisiti agli atti della Regione Piemonte come da nota in data 16.8.2010 prot. n.6590/DB1701.

La variante contiene la verifica di compatibilità della nuova destinazione delle aree di nuova previsione e di trasformazione, con il Piano di Zonizzazione Acustica approvato con DCC n. 40 del 29.11.2004, e propone misure di valutazione e adeguamento per gli interventi giudicati non compatibili nell'ambito della procedura di VAS ai sensi del comma 1, punto 2cbis dell'art. 14 L.R. 56/77 s.m.i.

La presente relazione illustrativa redatta ai sensi del comma 1 punto 1) dell'art.14 L.R. 56/77 s.m.i. costituisce elaborato del Progetto Definitivo redatta ai sensi del comma 13 dell'art.15 L.R. 56/77.

Il Progetto Definitivo è altresì costituito dai seguenti elaborati:

#### **ELABORATI URBANISTICI**

TAVOLA 7a - Planimetria sintetica di piano con fasce marginali Comuni contermini

TAVOLA 7b - Planimetria di piano - Verifica coerenza pianificazione sovraordinata

TAVOLA 9a - Planimetria di piano territori urbanizzati - Usi del suolo

TAVOLA 9b - Planimetria di piano territori urbanizzati - Usi del suolo

TAVOLA 9c - Planimetria di piano territori urbanizzati - Usi del suolo

TAVOLA 10a - Nuclei di antica formazione

TAVOLA 10b - Nuclei di antica formazione

TAVOLA 10c - Nuclei di antica formazione

TAVOLA 13b - Carta dei vincoli culturali e paesaggistici

**TAVOLA 15 – Determinazione incremento consumo di suolo**

Norme Tecniche di Attuazione

Repertorio comunale dei beni paesistici e storici - art. 2.2 Norme di Attuazione P.T.P. (integrazione)

#### **ELABORATI VAS**

Rapporto Ambientale

Schede descrittive degli interventi

Piano di monitoraggio ambientale

Relazione di compatibilità con la classificazione acustica

#### **ELABORATI GEOLOGICI**

Relazione geologico-tecnica relativa alle aree interessate da nuovi insediamenti o opere pubbliche di particolare importanza (redatte ai sensi dell'art.14, punto 2b, L.R. 56/77 s.m.i.)

## **ELABORATI RILIEVO USO DEL SUOLO AI FINI AGRICOLI E FORESTALI**

Relazione agronomico – forestale tecnico – descrittiva

FOR1) Carta forestale di destinazione d'uso del suolo all'anno 2014

FOR2) Carta forestale di destinazione d'uso del suolo all'anno 1970

FOR3) Carta forestale di raffronto tra 1970 e 2014

Nota: i contenuti della carta FOR1) relativi alle aree boscate sono riportati anche nell'elaborato urbanistico Tavola n.13b "Carta dei vincoli culturali e paesaggistici

Si elenca di seguito l'iter procedurale che ha condotto all'approvazione della presente variante strutturale al P.R.G.I.:

Proposta tecnica progetto preliminare D.C.C. n. 7 del 29.4.2015

Pubblicazione dal 7.5.2015 al 6.6.2015

Prima Conferenza di Copianificazione:

- 1° riunione 24 giugno 2015
- 2° riunione 30 settembre 2015

Progetto preliminare D.C.C. n. 9 del 30.4.2016

Pubblicazione dal 26.5.2016 al 25.7.2016

Proposta tecnica progetto definitivo Delibera del Sindaco. n.38 del 12.10.2016

Seconda conferenza di copianificazione:

- 1° riunione 16 novembre 2016

Riadozione Proposta tecnica progetto definitivo Delibera del Sindaco n. 45 del 16.11.2016

- 2° riunione 27 marzo 2017

## **PROPOSTE E RILIEVI SULLA PROPOSTA TECNICA DEFINITIVA**

In sede di chiusura della seconda conferenza di copianificazione tenutasi in data 27.3.2017, la Regione Piemonte, la Provincia di Novara, hanno prodotto i documenti sottoelencati.

Di seguito si riportano in sintesi i pareri espressi dagli enti e le osservazioni e proposte di modifica da recepire in sede di approvazione del Progetto Definitivo.

Si riportano altresì le misure adottate in esito al parere motivato prodotto dall'OTC relativo al processo di VAS.

## **REGIONE PIEMONTE**

**direzione ambiente, governo e tutela del territorio**

in data 27.3.2017 prot. n. 7451/A1607A

La Regione Piemonte esprime parere favorevole all'approvazione della variante strutturale al PRGI proposta, a condizione che vengano integralmente recepite le richieste formulate ai seguenti punti:

- 1) in merito ai contenuti della VAS si rimanda ai contenuti del contributo OTR espressi nel parere All.2 al documento regionale;
- 2) In merito agli aspetti geologici si prende atto che la variante non comporta modifiche alla carta di sintesi approvata;
- 3) dalla verifica di coerenza con le norme in salvaguardia contenute nel PPR adottato con DGR 20-1442 del 18.5.2015, occorre integrare l'art. 3bis) delle Norme di Attuazione inserendo al punto 1 ultimo comma, anche il riferimento agli articoli 3,15,23 e 39 delle NdA del PPR adottato;

- 4) si richiede lo stralcio delle tavole relative alla perimetrazione del centro abitato in quanto ritenute non coerenti con il dettato del comunicato regionale pubblicato sul BUR n. 44 del 31.10.2013;
- 5) si rileva il corretto dimensionamento della variante;
- 6) aree normative:
  - si richiede un ridimensionamento dell'intervento **n.8**, disciplinato dalla scheda d'area **AT5**, con l'introduzione nella scheda normativa di maggiori precisazioni in ordine all'obbligo di realizzazione della condotta di allacciamento alla rete fognaria pubblica a beneficio dell'intero comparto;
  - si richiede per l'intervento **n.32a**, disciplinato dalla scheda d'area **AT9**, di integrare il dettato normativo con maggiori specificazioni sulle porzioni di fabbricato oggetto di recupero e di prevedere l'assoggettamento dell'intervento a strumento urbanistico attuativo anziché a Permesso di Costruire Convenzionato;
  - si richiede per l'intervento **n.32c**, disciplinato dalla scheda d'area **AT10**, di integrare il dettato normativo con maggiori specificazioni sui fabbricati oggetto di recupero;
  - si richiede lo stralcio dell'intervento **n.20** in quanto posto a distanza inferiore a 200 metri dal cimitero di Vacciago;
- 7) integrare le NdA con la nuova disciplina introdotta sulle fasce di rispetto cimiteriali dalla L.R. 3/2013 modificativa dell'art.27 della L.R. 56/77;
- 8) si prende atto delle avvenute integrazioni normative relative alle aree agricole;
- 9) per l'area della Riserva del Monte Mesma si richiedono variazioni normative all'art.54 delle NdA in coerenza con i contenuti del parere espresso in proposito dall'OTR;
- 10) si richiede di valutare la compatibilità acustica della nuova destinazione prevista per gli interventi n. 32a/b/c e parzialmente n.40;
- 11) si richiama l'obbligo di prevedere apposito capitolo di bilancio a copertura degli indennizzi dovuti in seguito alla reiterazione dei vincoli preordinati all'esproprio;
- 12) si prende atto della non interferenza delle varianti proposte con la presenza di usi civici;
- 13) l'elaborato Norme di Attuazione dovrà essere integrato/rielaborato nei seguenti punti:
  - richiamo in tutti gli articoli che disciplinano le diverse aree normative, al rispetto delle prescrizioni geologiche e sulla prevalenza delle limitazioni idrogeologiche su quelle di natura urbanistica;
  - art.2 – Elaborati di Piano – verifica della coerenza tra gli elaborati elencati e quelli approvati nell'atto deliberativo;
  - art.44 – Centri storici, nuclei minori ..... – specificazioni parametri edilizi per strutture ad uso serre e giardini d'inverno;
  - art.46 - - Aree residenziali di completamento (C) - specificazioni sugli interventi di recupero con riferimento alle tipologie di intervento di cui all'art.23.1 delle medesime NdA;
  - art.49 – Aree agricole – specificazioni relativamente agli interventi di ricostruzione degli edifici diruti;
  - art.52 – A. Fasce di rispetto – integrare le NdA con la nuova disciplina introdotta sulle fasce di rispetto cimiteriali dalla L.R. 3/2013 modificativa dell'art.27 della L.R. 56/77 (v. punto 7) precedente)

In esito a quanto sopra con riferimento ai punti nella numerazione sopra enunciata, si è proceduto ad apportare le seguenti modifiche:

- 1) v. parere motivato OTC illustrato di seguito;
- 2) -----
- 3) Integrazione art.3b NdA
- 4) Stralcio tavole relative alla perimetrazione dei centri abitati e rinvio della definizione in procedura separata;
- 5) -----
- 6) aree normative:
  - ridefinizione del perimetro dell'area intervento n.8 e integrazione scheda d'area AT5;
  - intervento n.32a integrazioni scheda d'area AT9;
  - intervento n.32c integrazioni scheda d'area AT10;
  - stralcio intervento n.20
- 7) integrazioni art. 52-A NdA;
- 8) -----
- 9) integrazioni art.54 NdA;
- 10) integrazioni relazione acustica;
- 11) proposta istituzione capitolo di bilancio;
- 12) -----
- 13) norme di attuazione:
  - integrazione articoli diverse aree normative con prescrizioni geologiche;
  - verifica elencazione elaborati di Piano (art.2)
  - introduzione specificazioni richieste (art.44)
  - introduzione specificazioni richieste (art.46)
  - introduzione specificazioni richieste (art.49)
  - integrazioni art. 52-A NdA

## **PROVINCIA DI NOVARA**

### **settore urbanistica e trasporti - ufficio urbanistica e piano territoriale**

Decreto del Presidente n.28 del 24.3.2017

Dopo una descrizione dei contenuti della variante, delle procedure sin qui seguite nello svolgimento delle conferenze di pianificazione e dopo averne considerato le relazioni con il Piano Territoriale Provinciale, l'ente esprime parere favorevole alla Proposta Tecnica di Progetto Definitivo della Variante senza osservazioni e/o prescrizioni.

L'Ente suggerisce in conclusione del proprio contributo, l'opportunità di valutare l'individuazione di ambiti di tutela da valorizzare preservandone la destinazione agricola.

## **ORGANO TECNICO COMUNALE PER LA VAS**

In data 26.4.2017

Il Comune di Ameno si è dotato, ai sensi del comma 1 dell'art.23 della L.R. 14.12.1998 n. 40 dell'Organo Tecnico di cui all'art.7 della medesima L.R. 40/1998, con Determina. n. 40 del 2.5.2016.

Che il medesimo Organo Tecnico Comunale (O.T.C.) ha emesso parere motivato relativo al processo di VAS in data 26.4.2017, parere del quale ci si è avvalsi nella redazione del Progetto definitivo di Variante conformemente ai disposti del comma 13 lettera b) dell'art.15 della L.R. 56/77 e s.m.i.

In sintesi nel documento l'O.T.C. esprime parere favorevole circa la compatibilità ambientale della variante proposta alle seguenti condizioni:

- la variante Strutturale del PRGI in linea generale rispetti, per quanto concerne le problematiche oggetto di valutazione ambientale, le linee di intervento e gli obiettivi enunciati;
- L'Amministrazione Comunale, adeguatamente informata e sensibilizzata sulle problematiche energetiche e i relativi impatti sulla componente atmosfera, possa di conseguenza implementare l'Allegato Energetico al Regolamento Edilizio Comunale, elaborato ritenuto più consono alla determinazione di agevolazioni e azioni incentivanti (quali riduzioni di oneri concessori e/o imposte locali...) finalizzate al raggiungimento di alte prestazioni energetiche e/o riduzioni di emissioni climalteranti quali misure mitigative;
- sia da valutare positivamente lo spostamento dell'area a parcheggio, (PP14) rispetto alla posizione originaria, finalizzato alla salvaguardia di alcune specie arboree già presenti e ivi localizzate;
- la perimetrazione dell'area denominata AT5 (Via Cadorna) dovrà essere ricondotta a margini più contenuti, così come proposto dalla Regione Piemonte;
- per l'intervento AT5 (Via Cadorna) debba essere meglio circostanziato l'obbligo a carico del proponente di dotare l'area di adeguato sistema di smaltimento delle acque reflue con la conseguente sistemazione di eventuali problematiche pregresse e la risoluzione delle nuove;
- il Comune debba evidenziare l'eventuale messa a disposizione di terreni di proprietà pubblica per gli interventi di compensazione ambientale a fronte degli impatti irreversibili quali il consumo di suolo e la perdita di biodiversità;
- che una misura mitigativa/compensativa utile potrebbe essere quella di introdurre, tra i parametri relativi alle aree di nuova edificazione, la verifica della Superficie Permeabile del suolo;

A seguito del contributo dell'OTC come sopra sintetizzato, vengono apportate al progetto definitivo di variante le seguenti modifiche ed integrazione:

- viene rivisto l'intervento n. 8 (scheda d'area AT5), con una riduzione della superficie fondiaria finalizzata ad evitare la "sfrangiatura" dell'edificato al di fuori del perimetro delle aree già edificate (v. descrizione dettagliata nel precedente paragrafo 5);
- viene introdotto, in tutte le aree ove sono previsti interventi di nuova edificazione, il parametro Superficie permeabile (SP), come misura di compensazione necessaria a garantire il mantenimento di una quota di permeabilità del terreno edificabile;
- all'art.3bis delle Norme di Attuazione "Pianificazione sovraordinata" vengono confermate le norme che disciplinano le modalità di intervento nelle aree assoggettate a vincolo paesaggistico;
- all'art.54 delle Norme di Attuazione "Riserva Naturale del Monte Mesma L.R. 3.8.2015 n.19" viene rivisto il dettato normativo, al fine di renderlo maggiormente aderente al Piano naturalistico adottato, ancorché non approvato, attribuendo ad esso un indirizzo di maggiore salvaguardia del bene tutelato;
- all'art.57 delle Norme di Attuazione "Indirizzi generali di sostenibilità ambientale", vengono confermate le disposizioni normative finalizzate alla sostenibilità ambientale delle opere di trasformazione previste dal Piano vigente, comprensive di quelle previste nella presente Variante.

**ALLEGATI:**

- A. tabella riepilogativa dati quantitativi interventi in variante
- B. dettaglio aree destinate a spazi pubblici standard ex art.21 L.R. 56/77 s.m.i.
- C. scheda quantitativa dei dati urbani

Ameno, **aprile 2017**

**IL PROGETTISTA**



**allegato A**  
**tabella riepilogativa dati quantitativi interventi in variante**



n	St	Sf	Sul	V	vigente	variante	CIR	standard	St prod.	oggetto
1	2.070				E	VPP				riconoscimento area pertinenziale a edificio residenziale
2	251				SP	C		- 251		stralcio area a spazi pubblici monetizzata (VP4) - modifica perimetro SUE e trasformazione in C.C.
3	1.520				SP	E		- 1.656		stralcio parziale aree SP (VP25 - PP60)
4	463				SP - E	SP - E				trasferimento area parcheggio (PP14) località Vacciagetto nell'ambito dello stesso lotto
5	3.228	612	1.950		T	B	1.950	542 -	3.228	Comune di Novara ex casa dei ciechi, da destinazione ricettiva (T2.1) a residenziale - scheda d'area n. AT4
6	870				SP	VPP		- 870		stralcio area a spazi pubblici (VP51) monetizzata - Via Cadorna
7	1.060				C - SP	E - SP	- 530	- 422		stralcio area a spazi pubblici (VP51) Via Cadorna, stralcio area residenziale e modifica CC con riequilibrio aree a parcheggio fronte strada
8	5.286	2.076			E	C - VPP	1.500	417		nuova area residenziale via Cadorna assoggettata a SUE disciplinata da scheda d'area n. AT5
9	12.179				T - SP	E		- 2.613 -	9.566	stralcio aree terziarie T4(3) e T5(1)e relative aree a spazi pubblici (PP51 - PP52 - PP36 - VP37) località Crocifisso
11					E	St				individuazione tracciato strada fondovalle Agogna
12	722				E	B				riconoscimento area edificata residenziale
13	2.445				SP	VPP		- 2.445		stralcio area spazi pubblici (VP50) - riconoscimento area pertinenziale edificio residenziale esistente
14	1.197	750			E	C	375	350		nuova area residenziale di completamento - scheda d'area AT6
15	804				C	E	- 643			stralcio area residenziale
16	634				SP	C		- 647		stralcio area a spazi pubblici monetizzata
17	1.227				C - SP	B - A - SP	- 674 -	384		area parcheggio Vacciacono nucleo antico
18	1.816				T	A			- 1.816	Vacciacono - trasformazione area terziaria in residenziale
19	2.780	1.600	4.800				4.800		- 2.780	Vacciacono - trasformazione area terziaria in residenziale
20	-1.202				VPP -	C - SP				<del>nuova area residenziale di completamento - stralcio</del>
21	14.416				VPP - E	SP		13.601		individuazione area spazi pubblici chiesa parrocchiale di Vacciacono
22	320				SP	C		- 192		stralcio area a spazi pubblici monetizzata

23	2.696					C - E	VPP - C - SP	944	676		nuova area residenziale completamente con cessione area stradale e individuazione aree a parcheggio pubblico - scheda d'area n. AT7
24					A	SP	SP		498		individuazione area parcheggio vicino municipio
25	1.783				SP - E - VPP	C - SP - St	624	-	820		nuova area residenziale di completamento
											modifiche aree a spazi pubblici annesse ad area residenziale
26	2.720				SP	T		-	2.720	2.720	area turistica San Rocco - scheda d'area AT8
27						St					strada pedonale San Rocco
28					SP	AS		-	70		eliminazione area parcheggio Don Orione
29	1.262				C	VPP	-	631			stralcio area residenziale di completamento
30					SP	C		-	136		stralcio area a spazi pubblici monetizzata
31	1.734				VPP	C	607		637		nuova area residenziale di completamento
32a	11.143				SP - D	B - C	5.571	-	570	12.976	trasformazione area produttiva dismessa in residenziale scheda d'area AT9
32b	8.077				SP - D	E		-	2.116	5.961	trasformazione area produttiva dismessa in agricola
32c	5.107				D	T					trasformazione area produttiva dismessa in turistica-servizi scheda d'area AT10
33					SP	VPP		-	325		rettifica area spazi pubblici
34	3.549				C - E	C	-	1.060	-	97	modifica area residenziale di completamento - scheda d'area AT11
35					SP	E		-	907		stralcio aree SP (VP8 - VP9 - PP23)
36	1.634				B	C	817		227		area edificata trasformata in edificabile
37	1.251				C - SP	B	-	438	-	523	stralcio area edificabile e spazi pubblici (VP13)
39	1.012	785			C - SP	E	-	506	-	231	stralcio area residenziale di completamento
40					D-E-SP	E-SP			8.320	-	stralcio area produttiva e revisione aree spazi pubblici
41					E	St - SP			615		nuovo tratto stradale circonvallazione
42	416				E	VPP					area di pertinenza abitazione esistente - Pecorino
44					SP	VPP		-	476		stralcio area a spazi pubblici monetizzata (VP33 326 PP16/p)
45		2.271			C	E	-	1.817		125	stralcio area residenziale di completamento
46					T	E				-	stralcio area terziario commerciale
48					E	SP		-	852		ridefinizione aree spazi pubblici a servizio parco Mesma
49	2.770				B - E	T	-	1.500	475	1.878	area turistica - Tabarino - scheda d'area AT12
50					E	E					centro ippico Monte Oro - scheda d'area AT13

51	1.667						1.667		aree per viabilità e parcheggi - Tacchino
52	331		E	B	SP				riconoscimento area residenziale esistente
53	473		SP	VPP			- 473		stralcio parziale area spazi pubblici (PP62) Vacciaghetto
54	175		SP	SP					modifica destinazione area SP da verde a parcheggio
55	68		A - SP	A - SP			68		modifica area parcheggio centro storico (PP4)
56	305		B	SP			305		individuazione nuova area parcheggio Vacciaghetto
57	298		E	B					riconoscimento area residenziale esistente
58	544		E	SP			544		ampliamento area spazi pubblici Lortallo
59			E	E					stralcio parziale area umida Lortallo
60			E	T			-686	1.360	ampliamento area turistica Darbia
104			SP	E			-650		stralcio parziale area spazi pubblici (VGS4)
107	1.414		C	E			-390		stralcio area residenziale di nuovo impianto
109			SP	E			-337		stralcio area spazi pubblici (PP43)
110									modifica intervento 49
116									modifica intervento 32a
201			E	R2					individuazione area edificata
202			C	C			-267		modifica scheda d'area n.1
220			SP	VPP			-185		parziale stralcio area SP Vacciaghetto
226	1.000		E	C			500		nuova area di completamento
							<b>8.915</b>	<b>7.011 - 34.430</b>	
									OSS. PP
									OSS. PTPP

**legenda destinazioni aree (colonne 6 - 7)**

- A = residenziale in nuclei antichi
- B = residenziale edificata
- C = residenziale completamento e n.i.
- D = produttiva industriale - artigianale
- E = agricola
- T = terziario turistico - ricettivo
- SP = aree spazi pubblici
- VPP = aree a verde privato



**allegato B**  
**dettaglio aree destinate a spazi pubblici**  
**standard ex art.21 L.R. 56/77 s.m.i.**

In carattere **rosso** le variazioni apportate con la presente variante  
In carattere **blu** le variazioni apportate con le varianti precedenti



AREE A SPAZI PUBBLICI art. 21 L.R. 56/77 - valutazione sulla reiterazione dei vincoli preordinati all'espropriazione

n° identificativo individuazione topografica CC - PEC forme di convenzionamento acronimo identificativo area convenzionata riferimento tavole (A) 9A (B) 9B (C) 9C	A = aree per l'istruzione B = aree per attrezzature di interesse comune C = aree per spazi pubblici: parco, gioco, sport D = aree a parcheggio pubblico				SITUAZIONE GIURIDICA VARIANTI APPORTATE	superficie da indennizzare mq.
IC2 scuola materna (B)	3.368				esistente - proprietà pubblica	0
IC3 circolo ECA (B)	2.223				esistente - proprietà pubblica	0
IC4 chiesa SS Crocifisso (A)	1.498				esistente - proprietà pubblica	0
<del>IC8 chiesa S. Recco (B)</del>	1.451				<del>stralcio trasformata in area T (26)</del>	0
IC9 complesso municipio (B)	330				esistente - proprietà pubblica	0
IC10 chiesa S. Bernardino (B)	6.414				esistente - proprietà pubblica	0
IC11 parrocchiale e cimitero (B)	95				esistente - proprietà pubblica	0
IC12 lavatoio (B)	52				esistente - proprietà pubblica	0
IC17 Casa Cotta (B)	1.183				proprietà Telecom	0
IC18 telecom (B)	1.020				esistente - proprietà pubblica	0
IC1 Madonna della Boccia (A)	225				esistente - proprietà pubblica	0
IC5 Vacciago (B)	3.897				esistente - proprietà pubblica	0
IC6 parrocchiale e cimitero (B)	243				esistente - proprietà pubblica	0
IC20 chiesa S. Giuseppe (B)	445				esistente - proprietà pubblica	0
IC21 chiesa S. Anna (B)	86				esistente - proprietà Enel	0
IC7 Lortallo - cabina Enel ©	140				esistente - proprietà pubblica <b>stralcio privato</b>	0
<b>IC22 chiesa S. Grato ©</b>	1.339				esistente - proprietà pubblica	0
IC19 convento M. Mesma ©	751				esistente - proprietà pubblica	0
IC13 chiesa Sculera (A)	129				esistente - proprietà pubblica	0
IC14 chiesa Barozzera (B)	220				esistente - proprietà pubblica	0
IC15 chiesa Cassano (B)	0				<b>privata stralcio</b>	0
<del>IC16 chiesa Pecorino (B)</del>					<del><b>stralcio trasformati in area T (26)</b></del>	0
<b>VGS1 area sportiva S. Recco (B)</b>					esistente - proprietà pubblica	0
VGS2 campo sportivo (B)			9.008		esistente - proprietà pubblica	0
Incremento VGS2 Viale Matteotti			4.067		esistente - proprietà pubblica	0
Incremento VGS2 Viale Matteotti			9.513		esistente - proprietà pubblica	0
<b>VGS4 Via Matteotti (B)</b>			3.740		<b>privato (40)</b>	0
Incremento VGS4 Viale Matteotti			6.498		privato - cessione convenzionata	0
					privato - cessione convenzionata	0

VGS5 PEC T6(1) Monte Oro (A)	10.731	privato - in uso al Comune	0
VGS6 PEC T6(1) Monte Oro (A)	1.119	esistente - proprietà pubblica assorbe PP2	0
VGS3 campo sportivo Lortallo ©	5.134	privato - cessione convenzionata	0
VP1 Piazza Marconi (B)	3.436	privato - cessione convenzionata	0
VP2 PEC Viale Matteotti (B)	1.697	privato cessione conv. stralcio parz. (33)	0
VP7 St. com. per Gozzano CC C(17) (B)	779	privato - cessione convenzionata	0
VP8 Via Carlo Didò (B)		stralcio (35)	
VP9 Via Didò PEEP-C4(10) (B)		stralcio (34)	
VP11 Via Beltrami CC C1(11) (B)	520	privato - cessione convenzionata	0
VP12 Via Anchisi CC C1(13) (17) (B)		privato - cessione convenzionata	0
VP13 Via Beltrami-CC-C1(14) (B)		stralcio (39)	0
VP15 St. com. per Gozzano CC C(19) (B)	818	privato - cessione convenzionata	0
VP18 St. Lortallo CC D(6) (B)	1.575	privato - cessione convenzionata	0
VP19 St. Lortallo CC D(6) (B)	433	privato - cessione convenzionata	0
VP20 St. Lortallo-CC-produttivo (B)		stralcio e parz. trasformato in PP38 (40)	
VP21 St. com. Gozzano-CC-produttivo (B)		stralcio (32a)	0
VP22 St. Lortallo-CC-produttivo (B)		stralcio (32b)	0
VP23 St. Lortallo-CC-produttivo (B)		stralcio (32b)	0
VP27 St. Lortallo CC D(6) (B)	1.498	privato	21.812
VP28 Via Pieve (B)		stralcio (25)	0
VP29 Via Battaglia di Duno (B)	21.812	privato - cessione convenzionata	0
VP36 SP43-CC-T5(1)-(A)		stralcio (9)	
VP37 Via Diaz-CC-T4(3)-(A)		stralcio (9)	
VP49	1.054	parzialmente rilocalizzate nell'ambito dell'in-	0
VP4 St. Miasino-PEG-C(1)-(A)		stralcio (2)	
VP5 Vacciago (B)	1.299	privato - cessione convenzionata - parz. stralcio	0
VP6 Vacciago (B)		privato - cessione convenzionata	0
VP25 Vacciago-CC-T4(1)-(A)	63	stralcio (3)	0
VP26 Vacciago Darbia CC T1(1) (A)		pubblico (60)	0
VP31 St. Miasino-PEG-C(3)-(A)		privato - cessione convenzionata	0
VP34	318	privato var parziale n. 8	2.445
VP35	341	privato - cessione convenzionata	0
VP50 Corda-Molla (B)		stralcio (13)	0
VP47 SP-43-PEG-C1(3)-(B)		stralcio (16)	0
VP48 Vacciago CC B1(1) (B)		privato - cessione convenzionata	0
VP51 Via Gaderma-CC-C(7)-C(27)-(A)	4.654	stralcio (6 - 7) parz. trasformato PP62	0

VP14 Lortallo CC C(23) ©			privato - cessione convenzionata		0
VP33 Lortallo CC C(25) ©	274		stralcio (44)		
VP38 Lortallo SP43 CC T7(1) ©			stralcio (48)		
VP24 Tabarino (B)	2.024		proprietà pubblica loc. variante parziale n. 4		0
VP30 Sculera area chiesa (A)	552		esistente proprietà pubblica		0
VP52 Cappella del Vago	1.600		esistente proprietà pubblica trasferito VP2		0
PP1 P. Cavalieri V. Veneto (B)		1.088	esistente proprietà pubblica		0
PP2 P. Marconi (B)			pubblico		0
PP3 chiesa-S. Antonio (B)		254	stralcio (28)		0
PP4 Via Vegezzi (B)		68	proprietà privata (55) ampliata con variante		254
ampliamento PP4 Via Vegezzi		478	proprietà privata (55) - nuovo vincolo		0
PP5 Via Cavour (B)		156	privato - cessione convenzionata		0
PP6 Via Oberdan (B)			privato		441
PP18 St. Lortallo CC produttivo (B)			stralcio (32b)		
PP23 Via Didò (B)			stralcio (35)		
PP25 Via Beltrami CC C1(12)		212	privato - cessione convenzionata		0
PP26 Via Anchisi CC C1(13)(16)(17) (B)		794	esistente proprietà pubblica		0
PP27 Via Anchisi CC C(22) (B)		159	stralcio parziale (30)		0
PP31 Via Battaglia di Duno (B)		1.870	privato		779
PP36 Via Beltrami CC C1(14) (B)		471	proprietà pubblica		0
PP37 St. Lortallo (B)		779	privato - cessione convenzionata		0
PP38 St. Lortallo - campo sportivo (B)		337	privato parte dell'attuale VP20 (40)		337
PP39 St. Lortallo CC produttivo (B)		1.736	privato - cessione convenzionata		0
PP48 Via Sauro PEC C1(5) (B)		494	privato - cessione convenzionata		0
PP51 SP43 CC T5(4) (A)			stralcio (9)		
PP52 Via Diaz CC T4(3) (A)			stralcio (9)		
PP64 Via Beltrami CC C(29) (B)			stralcio (39)		
PP63 Via Neri (B)		252	ampliamento (23)		0
PP64 Viale Matteotti CC C(15)a		660	esistente proprietà pubblica		0
PP7 Vacciago CC C(12) (B)		721	privato - cessione convenzionata - parz. stralcio		0
PP10 Santuario della Bocciola (A)		1.023	privato		463
PP13 St. Miasino PEC C(2) (A)		285	privato - cessione convenzionata		0
PP14 Vaccighetto (A)		463	privato - cessione convenzionata		0
PP 15 Via Cadorna CC C(9) (A)		345	privato - cessione convenzionata		0
PP17 Via Cadorna CC C(8) (A)		470	eliminato variante parz. N.4		0
PP19 Vacciago - Darbia CC T1(1)		75	pubblico (60)		0

PP20 Vacciago (B)	privato - cessione convenzionata	0
PP22 Via Rota (B)	modifica in riduzione (20)	0
PP28 Via C-G(16)(B)	stralcio (22)	0
PP29 Vacciago-cimitero-(B)	stralcio (21)	0
PP30 Vacciago lavatoio (B)	privato - cessione convenzionata	0
PP32	privato - cessione convenzionata var parz 5	0
PP33 St. Miasino CC C(6) (A)	stralcio parziale (220)	0
PP34 Vacciago Via IV Nov. CC C(14) (B)	stralcio parziale (17)	0
PP40 Via Pestalozza CC C(10) (B)	privato - cessione convenzionata	0
PP41 St. della Groppola PEC C1(3) (B)	privato - cessione convenzionata	0
PP42 SP43 CC D(7) (B)	privato - cessione convenzionata	0
PP43 Vacciago-Via-Frey-CC-C(15)-(B)	private	0
PP46 Via Antonioli CC B1(1) (B)	privato - cessione convenzionata	0
PP56 Vacciago Viale Zara (B)	privato - cessione convenzionata	0
PP60 Vacciago-Becciola-CC-T4(1)-(A)	stralcio (3)	0
PP62 Via Cadorna CC C(7) C(27) (A)	trasformato in incremento (7)	0
PP65 Vacciago Via Pestalozza (A) (B)	privato - cessione convenzionata (53)	0
PP9 Lortallo vecchio circolo ©	privato	332
ampliamento PP9 Lortallo		0
PP16 Lortallo CC C(25) ©	nuova previsione in variante (58)	0
PP50 Lortallo Via Fantini ©	stralcio parziale (44)	0
PP49 Lortallo st. Ronchi CC C(26) ©	privato - cessione convenzionata	0
PP57 Lortallo SP43 CC T7 ©	privato	1.161
PP58 Lortallo SP 43	privato	317
PP12 Tabarino (B)	spostamento area (48)	273
PP45 Tacchino (A)	privato	321
PP59 Sculera (A)	privato	0
PP46b Pezzasco (A) numerazione doppia	privato - modificato variante parz. n.5	203
PP53 Cassano (B)	privato	168
PP54 Barozzera (B)	privato	549
PP55 Pecorino (B)	proprietà pubblica	0
VP53 area esterna cimitero capoluogo (B)		0
PP66 Vacciago		0
PP67 Tabarino		0
PP68 Via per Gozzano	nuova area parcheggio (31)	0
PP76 Via Dante	nuova area parcheggio (25)	0
		2300





**allegato C**  
**scheda quantitativa dei dati urbani**

circolare Presidente della Giunta Regionale del 18 luglio 1989 n. 16/URE  
sezione I – Allegati alla scheda C





**II. SINTESI DELL'USO DEL SUOLO EXTRAURBANO ED URBANIZZATO ANTE PIANO (rilevamento in data febbraio 1998)**

**1. Superficie complessiva del territorio comunale = ha 1000,0000**

**2. Territorio agricolo (art. 25)**

a. terreni messi a coltura (seminativi, prati permanenti, colture legnose specializzate) .....	= ha .....	220,4297.....	= .....	24,83.....%
b. pascoli e prati – pascoli permanenti .....	= ha .....	69,8600.....	= .....	7,87.....%
c. boschi esistenti .....	= ha .....	589,7010.....	= .....	66,42.....%
d. incolti produttivi .....	= ha .....	7,7900.....	= .....	0,88.....%
<b>tot. ha .....</b>	<b>= .....</b>	<b>887,7807.....</b>	<b>= .....</b>	<b>100%</b>

**3. Territorio urbanizzato (e aree a servizio del territorio urbanizzato)**

**A. USI PUBBLICI** esistenti all'interno ed all'esterno dei perimetri delle aree urbanizzate al netto delle aree per viabilità e trasporti:

**1°) Attrezzatura al servizio degli insediamenti residenziali (art. 21.1)**

a) Aree per l'istruzione dell'obbligo .....	= ha .....	0,2190.....	= .....	5,51..%..	= .....	2,52.....mq x ab.
b) Aree per attrezzature di interesse comune a livello di quartiere e urbano .....	= ha .....	0,8210.....	= .....	20,64..%..	= .....	9,43.....mq x ab.
c) Aree per spazi pubblici .....	= ha .....	2,3219.....	= .....	58,39..%..	= .....	26,69.....mq x ab.
d) Aree per parcheggi pubblici .....	= ha .....	0,6149.....	= .....	15,46..%..	= .....	7,07.....mq x ab.

**Tot. = ha .....** 3,9768..... **= .....** 100,00.% **= ...** 45,71.....mq x ab.

**2°) Attrezzature al servizio degli impianti produttivi ( art. 21.2)= ha .....** = ..... % **della superficie complessiva degli insediamenti produttivi**

**3°) Attrezzature al servizio degli insediamenti direzionali e commerciali (art. 21.3) .....** = ha .....

= .....% **delle superficie coperta degli edifici**

**4°) Servizi sociali ed attrezzature di interesse generale (art. 22)**

a) Aree per l'istruzione superiore dell'obbligo .....	= ha .....	= .....	%..	= .....	mq x ab.	
b)Aree per attrezzature sociali, sanitarie e ospedaliere:						
1)Interne ai perimetri dell'urbanizzato .....	= ha .....	0,0225.....	= .....	4,79.%	= .....	0,26..mq x ab.
2)Esterne ai perimetri dell'urbanizzato .....	= ha .....	= .....	= .....	%..	= .....	mq x ab.
c) Aree per parchi urbani e comprensoriali:						
1)Interne ai perimetri dell'urbanizzato .....	= ha .....	0,3072.....	= .....	65,38.%	= .....	3,53...mq x ab.
2)Esterne ai perimetri dell'urbanizzato.....	= ha .....	= .....	= .....	%	= .....	mq x ab.
d) Aree per impianti o attrezzature speciali:						
1)Interne ai perimetri dell'urbanizzato.....	=ha .....	0,1387.....	= .....	29,52.%	= .....	1,59...mq x ab.
2)Esterne ai perimetri dell'urbanizzato.....	= ha .....	0,0014.....	= .....	0,30.%	= .....	0,02...mq x ab.

**Tot. = ha .....** 0,4698..... **= .....** 100.....% **= .....** 5,40...mq x ab.

**5°)Totali:**

1) Totale di 1° .....	= ha .....	3,9768.....	= .....	89,43.....%	= .....	45,71.. mq x ab.
2) Totali di 4° .....	= ha .....	0,4698.....	= .....	10,57.....%	= .....	5,40.. mq x ab.
3) Totali di 1°+4° .....	= ha .....	4,4466.....	= .....	100.....%	= .....	51,11. mq x ab.
4) Totali di A (1°+2°+3°+4°) .....	= ha .....	4,4466.....	= .....	100.....%	= .....	51,11..mq x ab.

**B. USI PRIVATI** esistenti all'interno dei perimetri delle aree urbanizzate:

1)Residenze e attività compatibili (comprese le aree libere marginali e intercluse) .....	= ha .....	47,5177.....	= .....	44,09.....%	= .....	546,18.mq x ab.
2) Giardini e parco privati.....	= ha .....	49,7440.....	= .....	46,16.....%	= .....	571,77.mq x ab.
3)Impianti produttivi : superficie complessiva .....	= ha .....	1,9997.....	= .....	1,85.....%	= .....	22,98 .mq x ab.
4) Attrezzature commerciali, direzionali, ricreative, private .....	= ha .....	8,5113.....	= .....	7,90.....%	= .....	97,83. mq x ab.
5)Totale di B (1+2+3+4) .....	= ha.....	107,7727.....	= .....	100.....%	=	1238,76 mq x ab.

**C: TOTALE COMPLESSIVO A + B .....** = ha..... 112,2193..... **= 1289,87.mq x ab.**

### III. SINTESI DELL'USO DEL SUOLO EXTRAURBANO, URBANO E URBANIZZANDO secondo le previsioni di P.R.G.

1. Superficie complessiva del territorio comunale = ha .....31,58.....
2. Territorio agricolo (art. 25)
- a. Terreni messi a colture (seminativi, prati permanenti, colture legnose specializzate) ..... = ha .....57,34..... = .....6,62..... %
- b. Pascoli e prati- pascoli permanenti ..... = ha .....69,84..... = .....8,05..... %
- c. Boschi esistenti ..... = ha .....708,07..... = .....81,65..... %
- d. Incolti produttivi ..... = ha .....31,94..... = .....3,68..... %

Tot. ha .....867,19..... = 100 %

#### 3. Territorio urbanizzato ( e aree a servizio del territorio urbanizzato )

##### A.USI PUBBLICI di P.R.G. all'interno dei perimetri delle aree urbanizzate e urbanizzande

###### 1°) Attrezzature al servizio degli insediamenti residenziali (art. 21.1)

- a) aree per l'istruzione dell'obbligo ..... = ha .....0,3368..... = .....2,05.....% = .....2,23.....mq x ab.
- b) aree per attrezzature di interesse comune a livello di quartiere urbano..... = ha .....2,2199..... = .....13,50.....% = .....14,67.....mq x ab.
- c) aree per spazi pubblici, parchi giochi e sport ..... = ha .....10,6766..... = .....64,94.....% = .....70,56.....mq x ab.
- d. Aree per parcheggi pubblici ..... = ha .....3,2083..... = .....19,51.....% = .....21,20..... mq x ab.

Tot. = ha .....16,4416..... = .....100..... % = .....108,66.....mq x ab.

2°) attrezzature al servizio degli impianti produttivi ( art. 21.2) = ha .....0,6308..... = .....25,44.. % della superficie complessiva degli insediamenti produttivi

###### 3°) attrezzature al servizio degli insediamenti direzionali e

commerciali (art. 21.3) ..... = ha .....2,3983..... = .....74,94..% della superficie coperta degli edifici

###### 4°)servizi sociali ed attrezzature di interesse generale (art. 22)

- a)aree per l'istruzione superiore dell'obbligo ..... = ha ..... = .....% = .....mq x ab.
- b)aree per attrezzature sociali, sanitarie e ospedaliere:
- 1) interne ai perimetri dell'urbanizzato ..... = ha ..... = .....% = .....mq x ab.
- 2) esterne ai perimetri dell'urbanizzato ..... = ha ..... = .....% = .....mq x ab.
- c) aree per parchi urbani e comprensoriali:
- 1)interne ai perimetri dell'urbanizzato ..... = ha ..... = .....% = .....mq x ab.
- 2)esterne ai perimetri dell'urbanizzato..... = ha ..... = .....% = .....mq x ab.
- d) aree per impianti o attrezzature speciali:
- 1)interne ai perimetri dell'urbanizzato..... = ha ..... = .....% = .....mq x ab.
- 2)esterne ai perimetri dell'urbanizzato..... = ha ..... = .....% = .....mq x ab.

Tot. = ha ..... = .....100.....% = ..... mq x ab.

###### 5°)Totali:

- 1) Totale di 1° ..... = ha .....16,4416..... = .....100,00..... % = .....108,66. mq x ab.
- 2) Totali di 4° ..... = ha ..... = .....% = ..... mq x ab.
- 3) Totali di 1°+4° ..... = ha .....16,4416..... = .....100,00.....% = .....108,66 mq x ab.
- 4) Totali di A (1°+2°+3°+4°) ..... = ha .....19,4707..... = .....100.....% = .....128,69 mq x ab.

##### B. USI PRIVATI esistenti all'interno dei perimetri delle aree urbanizzate:

- 1)Residenze e attività compatibili (comprese le aree libere marginali e intercluse) ..... = ha .....54,1684..... = .....47,46.....% = .....358,02...mq x ab.
- 2) Giardini e parchi privati vincolati..... = ha .....50,2724..... = .....44,04..% = .....332,27...mq x ab.
- 3)Impianti produttivi : superficie complessiva ..... = ha .....1,9690..... = .....1,72...% = .....13.01...mq x ab.
- 4) Attrezzature commerciali, direzionali, ricreazionali, private ..... = ha .....7,7365..... = .....6,78...% = .....51,13...mq x ab.
- 5)Totale di B (1+2+3+4) ..... = ha .....114,1463..... = .....100.....% = .....754,43...mq x ab.

C: TOTALE COMPLESSIVO A + B ..... = ha .....133,6170..... = .....% = .....883,12...mq x ab.

#### IV. SINTESI DEGLI ELEMENTI STRUTTURALI DEL PIANO

##### 1. Posti di lavoro

- a. Posti di lavoro aggiuntivi previsti dal PRG secondario n. ....0.....  
b. Totale dei posti di lavoro esistenti e previsti nel secondario n. ....88.....  
c. Aree attrezzate di nuovo impianto e/o di riordino (art. 26) ha .....0.....

##### 2. Capacità insediativa residenziale teorica (art. 20)

I. *Capacità insediativa teorica delle aree a destinazione residenziale in territorio urbano (agglomerati e nuclei), escluse le aree residenziali ammesse in territorio agricolo, le case sparse e le residenze turistiche (art. 20)*

- a. Immobili consolidati allo stato di fatto ..... ha .....6,7835..... = p .....  
b. Immobili soggetti a restauro conservativo ..... ha .....1,7377..... = p .....870.....  
c. Aree di completamento ..... ha .....2,6911..... = p .....  
d. Aree di ristrutturazione..... ha .....1,2997..... = p .....165.....  
d. Aree di espansione..... ha .....5,5568..... = p .....510.....

Tot. ha ....18,0688..... = p ....1545.....

II. *Capacità insediativa delle aree a destinazione turistica (art. 82.3):*

- a. Aree per attrezzature turistiche esistenti, confermate ..... ha .....1,0711..... = p .....200.....  
b. Aree per attrezzature turistiche previste ..... ha .....3,8118..... = p .....100.....  
c. Aree destinate a residenza stagionale esistenti, confermate ... ha .....2,5148..... = p .....1430.....  
d. Aree destinate a residenza stagionale aggiuntive ..... ha .....1,3049..... = p .....

Tot. ha .....8,7026..... = p .....1730.....

III. Capacità insediativa in zone agricole ..... = p .....

IV. Capacità insediativa in complesso: Totale di I + II + III ..... = p .....3275.....

##### 3. Servizi sociali in insediamenti residenziali (art. 21.1)

- a. Aree per servizi sociali esistenti ..... ha .....5,4790..... = .....36,21..... mq x ab.  
b. Aree destinate a servizi per il soddisfacimento di fabbisogni pregressi ha .....1,6030..... = .....10,59.....mq x ab.  
c. Aree destinate a servizi per gli incrementi di popolazione previsti ..... ha .....9,3596..... = .....61,86.....mq x ab.  
d. aree per servizi sociali in complesso: totale di a + b + c= ..... ha .....16,4416..... = .....108,66.....mq x ab.

##### 4. territorio da dotare di opere di urbanizzazione primaria

- a. Per il soddisfacimento di fabbisogni pregressi :  
1. Completamento delle infrastrutture in aree già investite da processo urbanizzativo ma con incompleta dotazione di oo.uu. .... ha .....2,6911.  
2. Dotazione di oo.uu. primarie in aree già investite da processo urbanizzativo, ma totalmente prive di oo.uu. .... ha .....  
b. per esigenze future ..... ha .....5,5568

##### 5. principali interventi pubblici previsti dal PRG

- a. aree soggette a piani per l'edilizia economica e popolare (art. 41) ha .....  
1. Già formati e vigenti, da realizzare ..... ha .....  
2. Da formare su aree individuate dal PRG ..... ha .....  
3. Da formare su aree da individuare ..... ha .....  
c. aree soggette a piani per impianti produttivi (art. 42)..... ha .....

# COMUNE DI AMENO

Provincia di Novara

Variante Strutturale Comunale al Piano Regolatore Generale Intercomunale  
Adozione Progetto Preliminare D.C.C. n. 9 del 30.4.2016

Circolare del Presidente della Giunta Regionale del 18 luglio 1989 n° 16/URE  
Sezione I – Allegato 1 alla scheda C - Capacità insediativa residenziale teorica

## 1. STATO DI FATTO

1.1 abitanti stabili attuali	n	870
1.2 abitanti saltuari attuali (media annua)	n	1.430
1.3 vani residenziali esistenti	n	3.507
- occupati stabilmente	n	1.840
- occupati saltuariamente	n	1.430
- non occupati	n	237
1.4 volumetria residenziale esistente (*)	mc	271.100

## 2. NUOVE REALIZZAZIONI

2.1 vani residenziali di nuova realizzazione		
- con interventi di recupero	n	15
- con interventi di nuova edificazione	n	582 – 656
2.2 volumetria residenziale di nuova realizzazione		
- con interventi di recupero	mc	1.500
- con interventi di nuova edificazione	mc	69.840 – 78.755

## 3. VALORI TOTALI

3.1 capacità insediativa residenziale teorica	n	2.971
3.2 abitanti stabili previsti (1)	n	1.541
3.3 abitanti saltuari previsti (1)	n	1.430

+ 300 abitanti considerati i posti letto di tipo turistico-ricettivo

## 4. PARAMETRI UTILIZZATI

4.1 per gli interventi di recupero (2)	100 mc/abitante
4.2 per gli interventi di nuova edificazione (2)	120 mc/abitante
4.3 per gli interventi con destinazione turistico-ricettiva (alberghi, campeggi, ecc.)	

in carattere **rosso** i dati comprensivi della presente variante

(\*) la volumetria residenziale esistente è stata determinata attraverso criterio sintetico ai sensi del 3° comma dell'art. 20 L.R. 56/77 attribuendo i seguenti valori:

- 120 mc/abitante stabile considerando un'occupazione media di n° 2 vani/abitante  
(870 x 120) = mc 104.400
- 100 mc/abitante saltuario coincidente con il numero dei vani occupati saltuariamente (1.430 x 100) = mc 143.000
- 100 mc/ vano relativamente ai vani non occupati (237 x 100) = mc 23.700

(1) abitanti attuali e di nuovo insediamento

(2) mc/abitante oppure vani/abitante



## COMUNE DI AMENO

Provincia di Novara  
 Variante Strutturale Comunale al Piano Regolatore Generale Intercomunale  
 Adozione Progetto Preliminare D.C.C. n. 9 del 30.4.2016

Circolare del Presidente della Giunta Regionale del 18 luglio 1989 n° 16/URE  
 Sezione I – Allegato 2 alla scheda C

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

Aree normative	1 superficie territoriale		2 superficie fondiaria libera		3 densità massima consentita		4 volumi e vani residenziali		5 abitanti		
	mq	mq	mq	mq	mc/mq	mq - n	mq - n	esistenti	previsti	R=residenti S=saltuari n	n
A	211.588	0	≡								15
B	276.469	0	≡							870 (R) 1.430 (S)	
C	86.675							59.406 mc - 624 mc <u>+ 8.915 mc</u> 67.697 mc			587 -5 <u>74</u> 660
<b>TOTALE</b>	574.732									2.300	<b>671</b>

Legenda aree normative:

A – nuclei di antica formazione

B – aree residenziali esistenti

C – aree residenziali di completamento e di nuovo impianto

in carattere **blu** i dati relativi alle varianti precedenti  
in carattere **rosso** i dati relativi alla presente variante

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

*Avvertenza* – Ai fini dell'esame dello strumento urbanistico sono assolutamente indispensabili i dati relativi alle colonne contrassegnate con i numeri 1 e 4.

## COMUNE DI AMENO

Provincia di Novara

Variante Strutturale Comunale al Piano Regolatore Generale Intercomunale  
Adozione Progetto Preliminare D.C.C. n. 9 del 30.4.2016

Circolare del Presidente della Giunta Regionale del 18 luglio 1989 n° 16/URE  
Sezione I – Allegato 3 alla scheda C

Dati di progetto riferiti a ciascuna area normativa: destinazioni d'uso industriali o artigianali e terziarie<sup>(1)</sup>

Aree normative <sup>(2)</sup>	1	2	3	4	
	superficie territoriale	superficie territoriale occupata esistente <sup>(3)</sup>	superfici per servizi pubblici <sup>(4)</sup>	superficie utile lorda (sul) <sup>(5)</sup>	
	mq	mq	mq	esistente	prevista
	mq	mq	mq	mq	mq
D	39.067 <b>13.884</b>	60.920 <b>13.884</b>	6.700 <b>6.736</b>	6.480 <b>4.064</b>	29.228 <b>2.878</b>
T1 – T3	15.489 <b>16.849</b>	11.975 <b>15.489</b>	2.278 <b>2.278</b>	2.907 <b>3.493</b>	506 <b>227</b>
T2 – T4	38.451 <b>27.950</b>	37.512 <b>15.008</b>	9.085 <b>6.600</b>	16.337 <b>6.300</b>	6.257 <b>4.000</b>
T5	8.587 <b>1.662</b>	2.910 <b>1.662</b>	2.927 <b>0</b>	596 <b>596</b>	1.393 <b>103</b>
T6	24.635		11.849	500	0
T7	3.425 <b>0</b>	5.005 <b>0</b>	1.580 <b>0</b>	105 <b>0</b>	1.564 <b>0</b>
T8	<b>7.827</b>	<b>5.870</b>	<b>2.000</b>	<b>3.030</b>	<b>984</b>
T9	<b>1.878</b>	<b>846</b>	<b>470</b>	<b>500</b>	<b>250</b>
TOTALE T	90.587 <b>85.460</b>	57.402 <b>38.875</b>	27.719 <b>23.197</b>	19.945 <b>14.419</b>	9.720 <b>5.564</b>

Legenda aree normative:

D – aree con impianti produttivi esistenti che si confermano

T – aree commerciali e per attrezzature ricettive

T1-T3 – aree per insediamenti turistici

T2-T4 – aree per case per ferie e per anziani

T5 – aree per insediamenti sportivi

T6 – area parco Monte Oro

T7 – area commerciale

**T8–T9 – nuove aree turistiche previste in variante**

in carattere **rosso** i dati conseguenti alla presente variante

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

- (2) devono essere precisate le destinazioni d'uso e la tipologia delle aree (riordino, completamento, nuovo impianto, ecc.)
- (3) si tratta della superficie già occupata, oltre che dagli impianti produttivi e terziari, dai servizi pubblici funzionali agli impianti stessi e dagli impianti tecnologici 0privati e pubblici
- (4) superfici delle aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi e terziari ex art.21, punti 2 e 3, della L.R. 56/77 e s.m. (già esistenti e di nuova previsione)
- (5) per le destinazioni d'uso industriali o artigianali si richiede almeno la superficie coperta; per le destinazioni d'uso terziarie si richiede la superficie utile lorda.

*Avvertenza* – Ai fini dell'esame dello strumento urbanistico sono assolutamente indispensabili i dati relativi alle colonne contrassegnate con i numeri 1, 2 e 3.<sup>1</sup>