



COMUNE DI PETTENASCO

VARIANTE STRUTTURALE
art.17, comma 4, L.R. 56/77 s.m.i.
PIANO REGOLATORE GENERALE INTERCOMUNALE
approvato con D.G.R. n.69-5520 del 22 aprile 1991
e successiva
VARIANTE GENERALE COMUNALE
approvata con D.G.R. n.5-5411 del 4 marzo 2002

titolo elaborato:

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

art. 14, comma 1, punto 1, L.R. 56/77 s.m.i.

fase:

PROGETTO DEFINITIVO

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

data:

luglio 2018

consulenza valutazione ambientale:

Studio di Ingegneria
Sara Rinoldi, Dott. Ing. per l'Ambiente e il Territorio
Cell. 340 5085639
www.sararinoldi.it – info@sararinoldi.it

consulenza geologica:


CORRADO CASELLI
GEOLOGYCONSULTING
28887 Omegna VB Italia
Largo Cobiainchi 3
Tel & fax +39 0323 643299
Mobile +39 335 7000627
corrado@geologica.biz

Proposta Tecnica Progetto Preliminare

D.C.C. n. 38 del 30.11.2015

Pubblicazione dal 15.12.2015 al 14.1.2016

Progetto preliminare

D.C.C. n. 14 del 24.6.2017

Pubblicazione dal 30.6.2017 al 11.9.2017

Proposta Tecnica Progetto Definitivo

D.G.C. n. 75 del 23.12.2017

Approvazione

D.C.C. n. 23 del 28.9.2018

il progettista

il responsabile
del procedimento

1 – INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Il Comune di Pettenasco si trova sulla sponda orientale del Lago d'Orta, all'estremo nord della provincia di Novara a confine con la provincia del Verbano Cusio Ossola, presenta una superficie territoriale pari a kmq 7,12, confina a nord con il Comune di Omegna (VB), ad Est con il Comune di Armeno (NO), a Sud con il Comune di Miasino (NO), ad ovest con il Lago d'Orta e attraverso questo con i comuni di Orta San Giulio (NO), Pella (NO) e Nonio (VB). La popolazione residente al 31.12.2014 è pari a n. 1.387 abitanti.

Dal punto di vista morfologico il territorio comunale è costituito: da un'ampia zona pianeggiante formata dai depositi alluvionali del Torrente Pescone, affluente del lago, ove sorge il centro abitato del capoluogo, e da una parte collinare costituita dai versanti occidentale e meridionale del rilievo del Monte Barro (m.650 s.l.m. a confine con il Comune di Omegna) ove si trovano i due nuclei frazionali di Crabbia e Pratolungo e parte della espansione più recente del centro abitato del capoluogo.

La struttura insediativa è caratterizzata da uno sviluppo residenziale, determinatosi principalmente nella seconda metà del secolo scorso, che ha interessato: da una parte l'ampia pianura alluvionale posta a valle del nucleo storico del capoluogo e dall'altra le propaggini collinari del Monte Barro, sino a costituire una saldatura tra l'abitato del capoluogo e i nuclei frazionali di Crabbia e Pratolungo.

Lungo l'asta del torrente Pescone, principalmente in sponda destra, si sono insediate, sin dall'inizio del secolo scorso, numerose attività artigianali, legate principalmente alla tornitura del legno. Tali attività, nel corso dei decenni trascorsi, hanno subito una riconversione, orientando la produzione anche verso la manifattura di prodotti casalinghi. La crisi che ha investito il settore, sin a partire dagli anni '80 del secolo scorso, ha visto un progressivo impoverimento della struttura produttiva e in diversi casi anche la dismissione dei fabbricati destinati a tali attività, alcuni dei quali si trovano attualmente in attesa di un riuso ad altre destinazioni in corso di valutazione da parte dell'Amministrazione Comunale.

Significativa realtà economica del comune è altresì rappresentata dalle attività turistico-ricettive: sia in forma di alberghi tradizionali (n. 5 strutture); sia in forma di campeggi (n. 4 strutture); sia in forma di strutture di accoglienza extralberghiera (affittacamere, agriturismi, B&B, ecc.).

Le attività commerciali esistenti sono in misura maggiore concentrate lungo l'asse della strada provinciale n.229 del Lago d'Orta, che percorre l'intero territorio comunale da sud a nord, attraversando anche il centro abitato del capoluogo. L'offerta commerciale proposta, principalmente indirizzata ai residenti e ai turisti presenti sul territorio, è orientata anche ad una clientela di passaggio, proponendosi in alcuni casi con un'elevata specializzazione dei prodotti offerti.

Le infrastrutture per la mobilità di interesse sovracomunale presenti sul territorio sono rappresentate: dalla già menzionata strada provinciale che, percorrendo l'intera sponda orientale del lago, mette in comunicazione Novara e i principali centri della pianura padana occidentale, con il nord della provincia e, attraverso i passi del Sempione e della Val Maggia, la Svizzera e i paesi a nord delle Alpi. Il territorio comunale è inoltre interessato dal transito della linea ferroviaria Novara – Domodossola, che procede da Sud verso Nord pressoché parallelamente alla strada provinciale e che negli ultimi anni ha assunto una significativa importanza per i transiti commerciali da e verso la Svizzera.

2 – LA PIANIFICAZIONE COMUNALE VIGENTE

Il Comune di Pettenasco è dotato di Piano Regolatore Generale Intercomunale in consorzio con il Comune di Armeno.

Il P.R.G.I., redatto ai sensi del titolo III della Legge regionale 56/77, è stato approvato con **D.G.R. n. 69-5520 del 22.04.1991**.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 6 del 22.2.1993 è stato disposto lo scioglimento del consorzio per il piano regolatore ed analogo provvedimento è stato adottato dal Consiglio Comunale di Armeno con deliberazione del Consiglio Comunale n. 13 del 26.02.1993.

Con **Deliberazione della Giunta Regionale n. 5-5411 del 4 marzo 2002** è stata approvata una variante generale comunale, riguardante il territorio del Comune di Pettenasco, allo strumento urbanistico intercomunale.

Alla variante generale di cui sopra sono seguite n. 8 varianti parziali, che hanno interessato porzioni puntuali del territorio e che non hanno modificato: la capacità insediativa complessiva del Piano, le quantità delle aree e gli indici di edificabilità delle aree destinate alle attività economiche e la dotazione di aree a spazi pubblici, in misura superiore a quanto stabilito dal comma 7, art. 17 L.R. 56/77.

Dette varianti riguardano nello specifico:

- Variante n. 1 – approvata con D.C.C. n. 23 del 28.11.2002 – modifica delimitazione aree a destinazione residenziale a parità di capacità insediativa in Via Francisca.
- Variante n. 2 – approvata con D.C.C. n. 24 del 28.11.2002 – modifica delimitazione aree a destinazione residenziale a parità di capacità insediativa in Via Prea Grossa frazione Pratolungo.
- Variante n. 3 – approvata con D.C.C. n. 25 del 28.11.2002 – modifica delimitazione aree a destinazione residenziale a parità di capacità insediativa in Via Crabbia.
- Variante n. 4 – approvata con D.C.C. n. 26 del 28.11.2002 – modifica delimitazione aree a destinazione residenziale a parità di capacità insediativa in Via Pratolungo.
- Variante n. 5 – adottata con D.C.C. n. 24 del 13.9.2005 e non pervenuta ad approvazione – modifica viabilità incrocio S.R. 229 con S.P. 127.
- Variante n. 6 – approvata con D.C.C. n. 25 del 4.8.2007 – varianti puntuali relative a: ridimensionamento di un'area a spazi pubblici in frazione Crabbia; modifiche modalità di intervento in aree residenziali in frazione Pratolungo e in località Punta di Crabbia; variante normativa all'art.15 NTA.
- Variante n. 7 – approvata con D.C.C. n. 50 del 24.11.2007 - varianti puntuali relative a: modifiche normative articoli 10 e 15 delle N.T.A.; modifica perimetrazione area residenziale di completamento senza variazione di capacità insediativa.
- Variante n. 8 – approvata con D.C.C. n. 4 del 30.3.2010 - modifica normativa relativa all'altezza massima degli edifici nella scheda d'area 6P.
- Modifica n. 1 – approvata con D.C.C. n. 42 del 27.11.2012 – correzione errori materiali: area R2 Via Francisca e parametri scheda d'area 4P.
- Modifica n. 2 – approvata con D.C.C. n. 26 del 30.10.2014 – correzione errore materiale e precisazioni normative relative all'area disciplinata dalla scheda d'area 3P.
- Modifica n. 3 – approvata con D.C.C. n.7 del 25.3.2017 – suddivisione in due unità di intervento della scheda d'area 4P.

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 agosto 2001, n. 45-6656 in data 15 luglio 2002 e n. 1-8753 in data 18 marzo 2003, ha disposto modalità e procedure per l'espressione del parere regionale sul quadro del dissesto contenuto nei P.R.G.I. 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 aprile 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 Pettenasco, pur avendo già conseguito l'approvazione di uno strumento urbanistico generale adeguato alla Circolare PGR n. 7/LAP del 8 maggio 1996, risulta per larga parte del proprio territorio interessato dalle individuazioni dei fenomeni di dissesto segnalati dal PAI e che a tali individuazioni occorre dare riscontri: sia dal punto di vista delle valutazioni di natura idro-geologica che delle ricadute che da queste ne conseguono dal punto di vista urbanistico.

Alla luce delle considerazioni di cui sopra si è provveduto alla redazione di una **variante strutturale di adeguamento al P.A.I.** approvata con **D.G.R. n.13-12117 del 14.9.2009**.

Con **D.C.C. n. 31 del 5.12.2011**, pubblicata sul B.U.R.P. del 12.1.2012, è stata approvata la **variante strutturale n.2** al P.R.G.I. secondo le procedure dell'art. 31/ter della L.R. 56/77 e s.m.i. La variante riguarda:

1. Adeguamento dello strumento urbanistico generale agli "indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa in attuazione del D.Lgs. 31 marzo 1998 n. 114" ai sensi dell'art.29 della D.C.R. n. 563-13414 del 29 ottobre 1999 come modificata con D.C.R. n. 59-10831 del 24 marzo 2006.
2. Interventi che per la loro entità quantitativa, pur non modificando l'impianto strutturale complessivo del Piano, sono riconducibili a quanto indicato dal comma 4 dell'art.17 L.R. 56/77 e s.m.i. in ordine alla tipologia di variante proposta qualificata come "variante strutturale":
Nello specifico la variante ha perseguito le finalità di riqualificare alcune porzioni di territorio che: per la loro collocazione nell'ambito urbano comunale e per le loro potenzialità edificatorie, in buona parte già attribuite dalla strumentazione urbanistica vigente, necessitano di indirizzi progettuali che sappiano garantire:
 - un'adeguata qualità dell'intervento urbanistico-edilizio, in relazione al significativo contesto nel quale vanno a collocarsi;
 - un'adeguata dotazione di aree da destinare a spazi pubblici, funzionali al soddisfacimento di fabbisogni sia pregressi che generati dagli interventi proposti;
 - idonee forme di convenzionamento con l'amministrazione pubblica, che prevedano misure di compensazione a garanzia della realizzabilità delle opere pubbliche connesse agli interventi previsti negli ambiti in esame.
3. Modifica alla carta geomorfologica a seguito delle opere di riassetto del Torrente Pescone.

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

- Regolamento Edilizio Comunale approvato ai sensi della L.R. 8.7.1999 n. 19 con DCC n. 18 del 18.9.2003 modificato con DCC n. 29 del 22.12.2010;
- Piano Zonizzazione Acustica approvato ai sensi della L.R. 25.10.2000 n. 52 con Deliberazione del Commissario Prefettizio con i poteri del Consiglio Comunale n. 26 del 7.3.2006.

3. STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

3.1 PIANO TERRITORIALE REGIONALE (PTR-2011)

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 in itinere. Il Comune di Pettenasco 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: Ameno, Armeno, Miasino e Orta San Giulio.

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, da prendere in considerazione per la definizione delle politiche per lo sviluppo locale: esse costituiscono indirizzi e riferimenti di livello strategico, a scala regionale, da approfondire e integrare in sede di costruzione degli strumenti di programmazione e pianificazione alle varie scale.

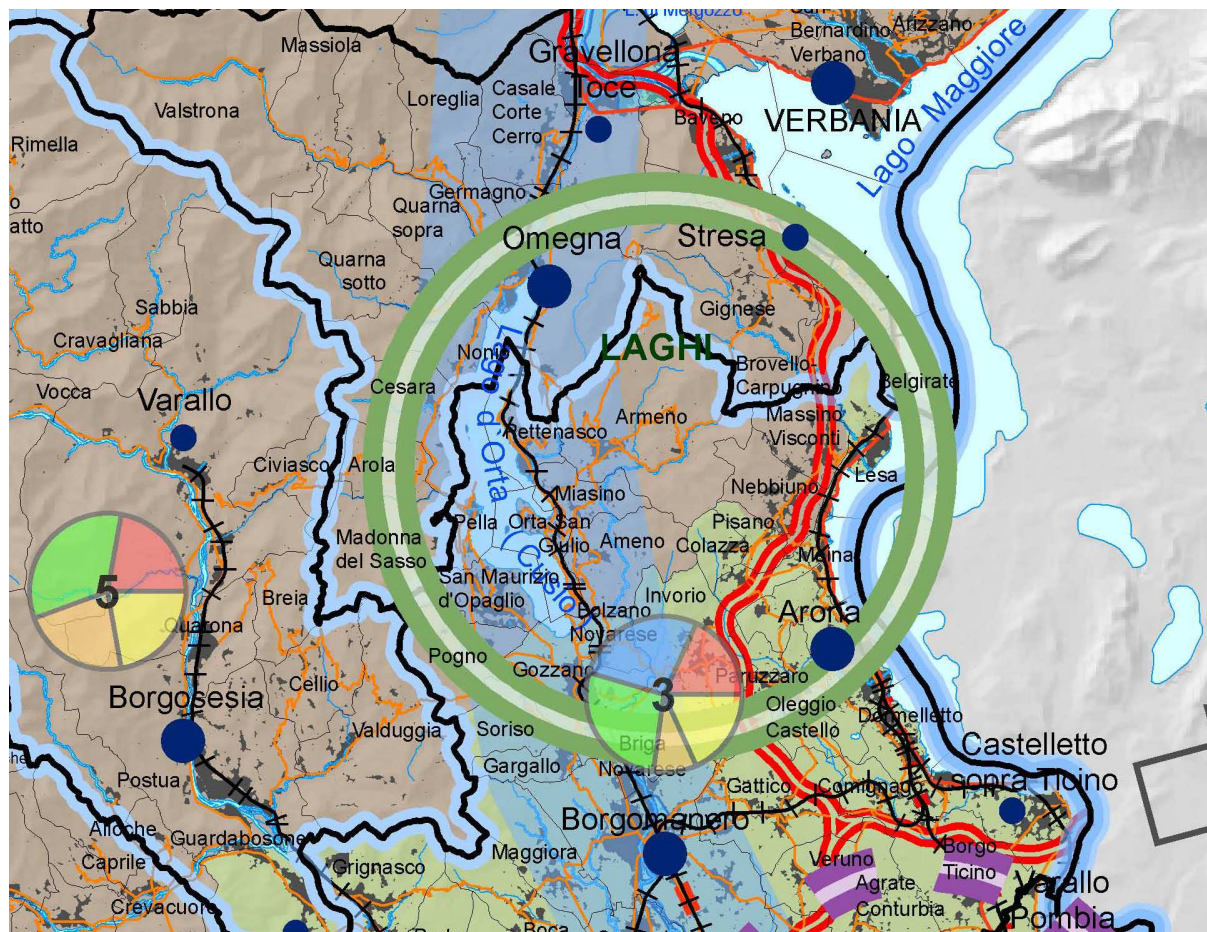
Tali indicazioni trovano una rappresentazione sintetica nella Tavola di progetto, nella quale si legge per ciascuna politica la rilevanza che questa riveste all'interno della AIT.

AIT 3 – Borgomanero

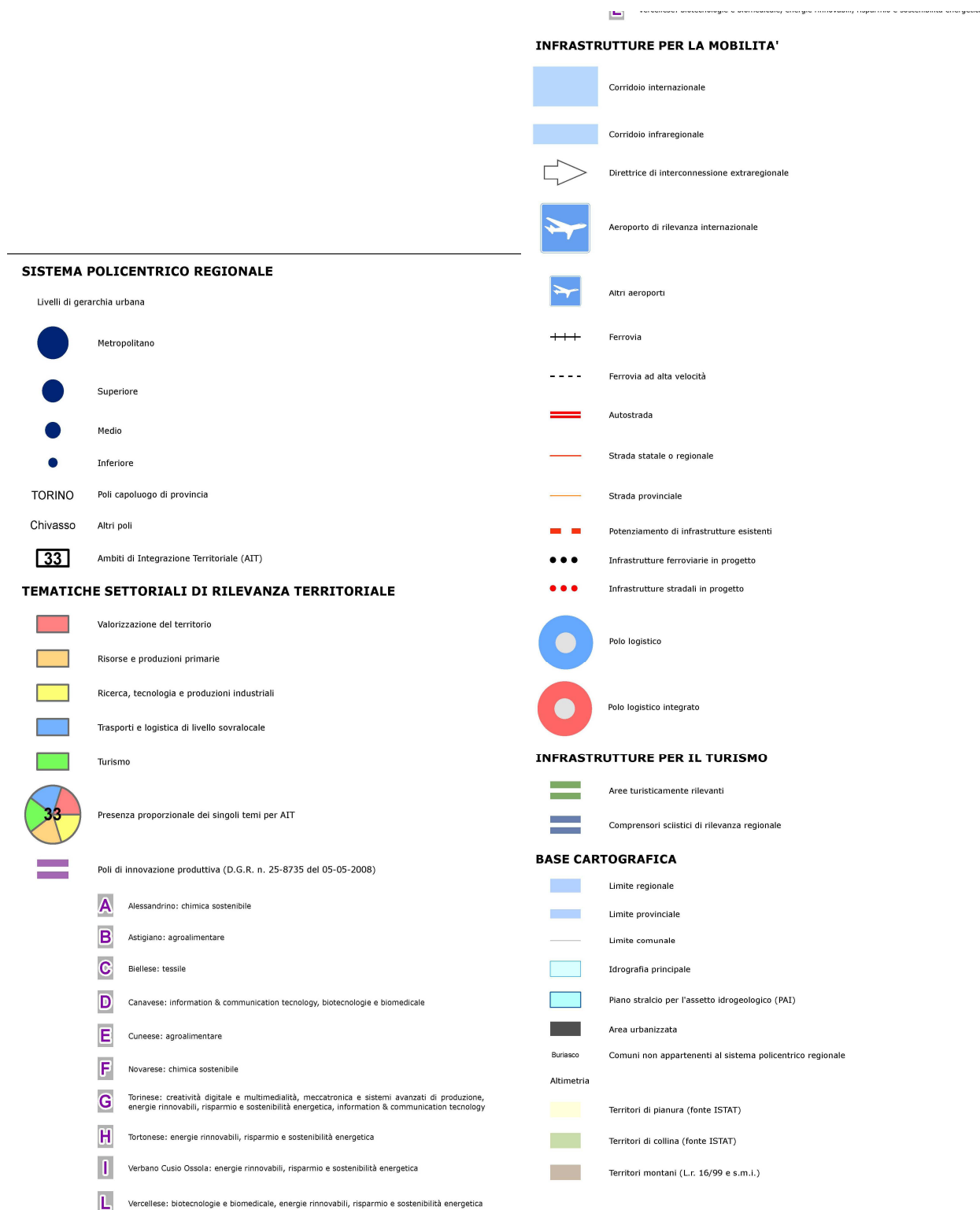
Tematiche	Indirizzi
Valorizzazione del territorio	Conservazione del patrimonio boschivo, idrico, ambientale e paesaggistico della bassa montagna, dei laghi, delle fasce fluviali e dell'alta pianura terrazzata. Controllo della dispersione urbana residenziale, legato soprattutto all'espansione di seconde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



Le direttive del PTR trovano attuazione nella pianificazione urbanistica comunale ai sensi dell'art.8 della L.R. 56/77 s.m.i.

3.2. PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

La Regione Piemonte, con Delibera del Consiglio Regionale n. 233-35836 del 3 ottobre 2017, ha approvato il Piano Paesaggistico Regionale (PPR).

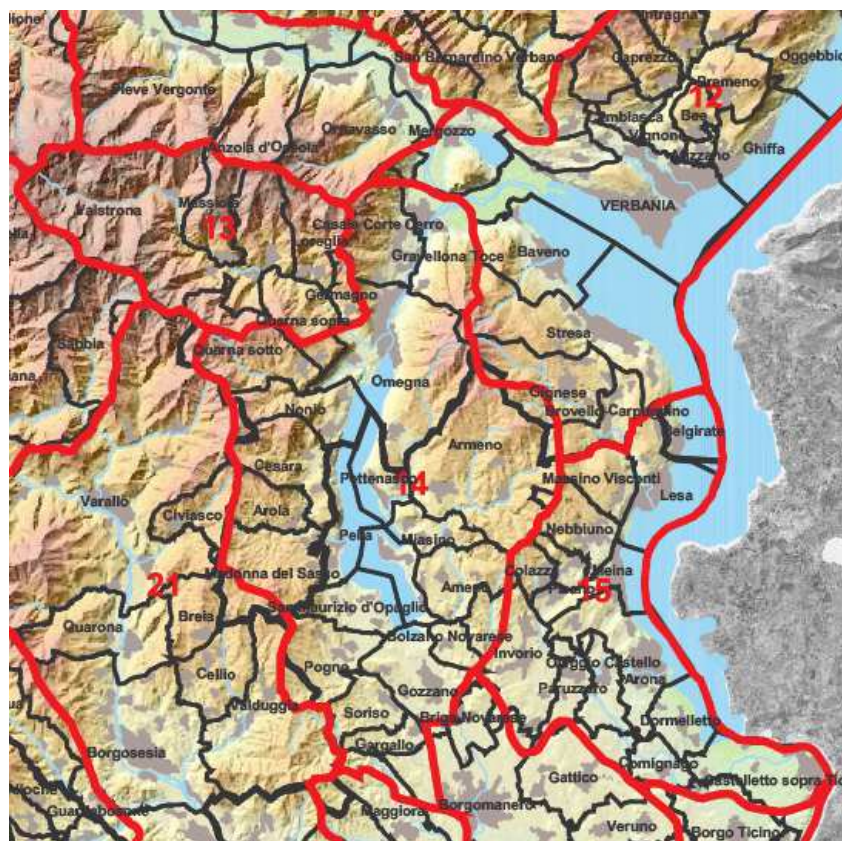
Il Piano Paesaggistico Regionale, in coerenza con le disposizioni contenute nella Convenzione Europea del Paesaggio, nel Codice dei Beni Culturali del Paesaggio approvato con Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 (di seguito denominato Codice) e nella legislazione nazionale e regionale vigente, sottopone 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 di paesaggio (AP) per ciascun ambito il PPR riconosce specifiche unità di paesaggio (UP) costituenti sum-ambiti caratterizzati da peculiari sistemi di relazioni (ecologiche, funzionali, storiche, culturali e visive) fra elementi eterogenei chiamati a dialogare fra loro e a restituire un complessivo e riconoscibile senso identitario.

Nello specifico per quanto attiene il territorio del Comune di Pettenasco questo risulta inquadrato come segue:

AP n. 14 “Lago d’Orta” (v. grafico)



UP n. 1403 “Orta San Giulio e la Riviera”

la UP risulta inquadrata nella tipologia normativa (art.11 NdA) alla categoria “naturale/rurale o rurale rilevante alterato da insediamenti”.

Nella descrizione dell'ambito n. 14 il PPR individua l'area orientale del lago, alla quale appartiene il Comune di Pettenasco, come un territorio caratterizzato da rilievi collinari e montani con la presenza di ampie aree boscate e a prato, di piccoli nuclei abitati e da ville con parchi di notevole interesse paesaggistico.

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

- presenza morfogenetica del lago diversificato tra sponda orientale e occidentale;
- sistema stradale storico: percorso di mezzacosta sul versante orientale del lago;
- linea ferroviaria storica Novara-Domodossola con ponti, viadotti, gallerie e stazioni.

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

- sistema dei parchi e ville eclettiche ottocentesche, da sottoporre a puntuale individuazione e perimetrazione;
- sistema insediativo diffuso;
- sistema degli attracchi lacustri;

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

- ai nuclei insediativi compatti si sostituiscono centri più sviluppati in linea e in cui l'elemento lapideo delle 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 territoriale trattato si rilevano:

- 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)
- numerosi interventi di ristrutturazione edilizia o riedificazione, per un uso turistico o residenziale (in particolare a Pettenasco, con saturazione della piana e edificazione sul versante tra Pettenasco e Pratolungo);
- processi di abbandono delle superfici agricole con rinaturalizzazione spontanea di invasione;
- 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.

Il PPR individua tra gli **indirizzi e gli orientamenti strategici** relativi all'ambito territoriale trattato:

- contenimento dello sviluppo dell'abitato diffuso e definizione di standard edilizi rigorosi;
- tutela della valenza storica del rapporto villa-giardino, e dell'unitarietà del disegno dei giardini;
- riqualificazione/riconversione degli insediamenti industriali esistenti, introduzione di elementi di mitigazione a scala di comparto;
- attenzione alle componenti infrastrutturali e stilistiche in termini di interventi localizzativi alla scala urbana (parcheggi, svincoli, rotonde);
- gestione attiva, multifunzionale e sostenibile delle superfici forestali.

In particolare per gli aspetti insediativi è importante:

- regolamentare l'attività edilizia e il mantenimento d'uso dei materiali tradizionali e delle lavorazioni artigianali con norme specifiche nei piani regolatori;

- regolamentare l'installazione dei pannelli solari con norme specifiche nei piani regolatori;
- regolamentare con piani specifici l'installazione di antenne per telefonia mobile e tralicci per linee elettriche ad alta tensione.

L'ambito territoriale trattato risulta interessato da due provvedimenti di "dichiarazione di notevole interesse pubblico" ai sensi dell'art. 136, c. 1, lett. C) e d) del D.Lgs. 42/2004, relativi a:

- D.M. 25 febbraio 1974 "fascia sponale del lago, che interessa l'intero sviluppo territoriale del comune da nord a sud, a valle della linea ferroviaria"
- D.M. 1 agosto 1985 "c.d. galassino" relativo all'intero territorio comunale.

Il Comma 9 dell'art.46 delle Norme di attuazione del PPR prevede che: *"Dall'approvazione del PPR, anche in assenza dell'adeguamento si cui ai commi 1 e 2 del presente articolo, ogni variante apportata agli strumenti di pianificazione, limitatamente alle aree da essa interessate, deve essere coerente e rispettare le norme del PPR stesso".*

Si procede pertanto, per ciascun intervento oggetto della presente variante, a verificare i termini di coerenza ed il rispetto delle norme del Piano sovraordinato.

I contenuti e gli esiti di tale verifica risultano riportati nell'elaborato "Verifica coerenza 2017" costituente parte integrante della presente variante.

3.3 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 Pettenasco, con riferimento all'articolato delle Norme di Attuazione del PTP, riguardano:

CARATTERI TERRITORIALI E PAESISTICI (Tavola A)

- art.2.8 sistema del verde provinciale – rete ecologica - misure di salvaguardia sul territorio interessato (Valli del Torrente Pescone);
- art. 2.14 centri storici

INDIRIZZI DI GOVERNO DEL TERRITORIO (Tavola B)

- art. 4.13 aree di controllo degli effetti ambientali e paesaggistici dello sviluppo insediativo residenziale;
- art. 4.11 aree di concentrazione di insediamenti e servizi turistici in presenza di elevati valori ambientali

INFRASTRUTTURE E RETE PER LA MOBILITA' (Tavola C)

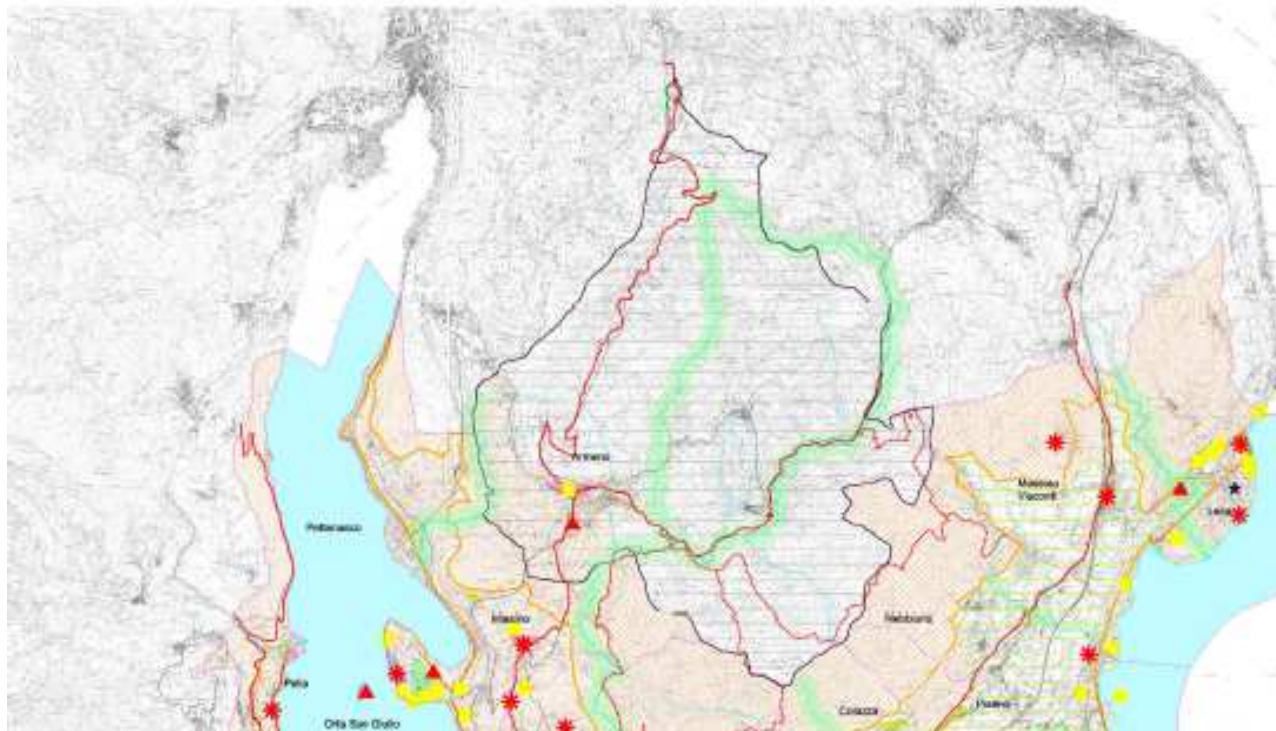
- art. 5.1 tracciati esistenti strade regionali e provinciali:
 - SP n. 229 del Lago d'Orta, che interessa il territorio comunale per km. 4,900
 - SP n. 127 Pettenasco - Agrano, che interessa il territorio comunale per km. 3,375
- art. 5.8 tracciato ferroviario con previsione di incremento del traffico delle merci (in connessione con il progetto elvetico Alpitransit)

Con la presente variante viene proposto l'adeguamento dello strumento urbanistico comunale al P.T.P.

Comune di Pettenasco – Variante strutturale al P.R.G.I. n.3
progetto definitivo – relazione illustrativa

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

Estratto Tavola A – Caratteri territoriali e paesistici

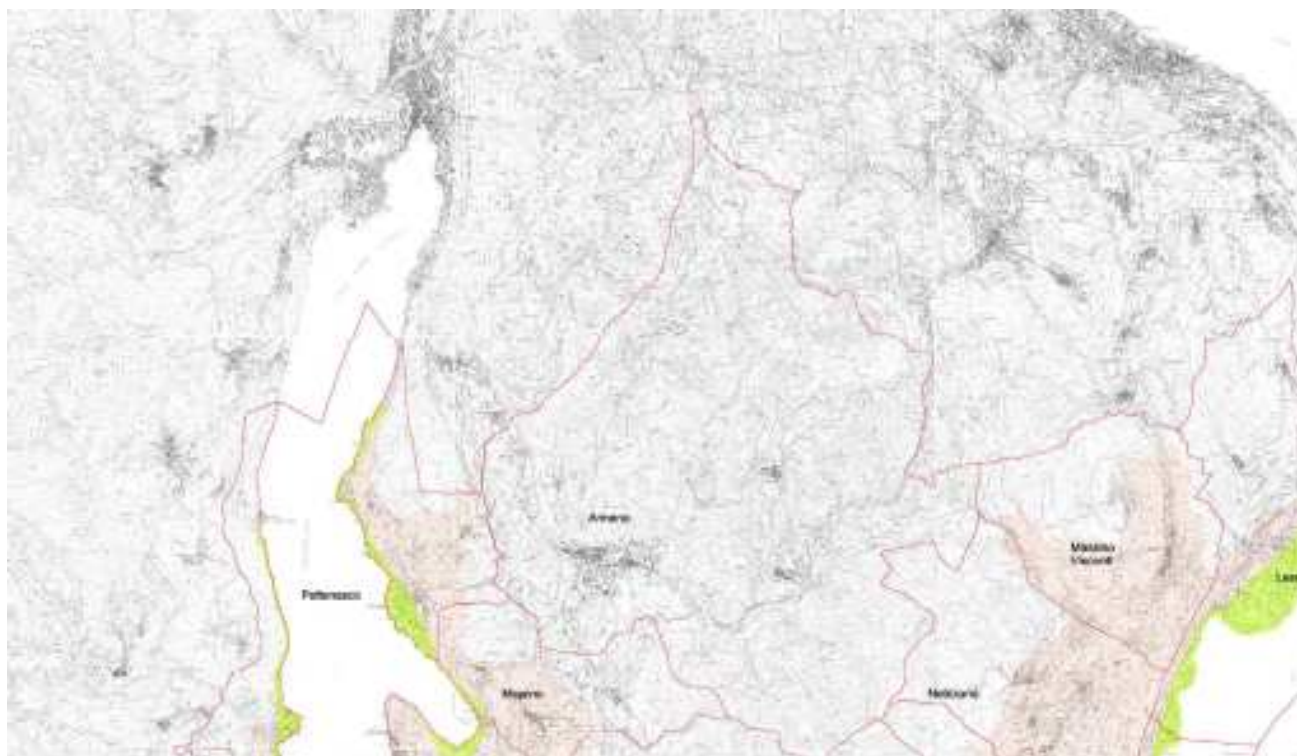


	Aree regionali protette istituite	art.2.1/24.		Rete degli itinerari	art.2.11.		Ambiti di competenza regionale (PTR "Ovest Ticino" - PTO Mottarone)	art.2.5.
	Ampliamento della "Riserva della Palude di Casalbelfrime" (già deliberato dai Comuni interessati)	art.2.4.		Percorsi di interesse paesistico	art.2.11.		Perimetro PTO "Ovest Ticino Settentrionale"	art.4.15.
	Aree di rilevante valore naturalistico * biotopi	art.2.4.		Centri storici	art.2.14. (Allegato 1 al Titolo II delle NTA)		Perimetro PTO "Est Sesia"	art.4.17.
	Ambiti di elevata qualità paesistica sottoposti a piano paesistico provinciale	art.2.6.		Rete idrografica principale			Sedime aeroportuale	
	Ambiti di elevata qualità paesistica sottoposti a piano paesistico di competenza regionale	art.2.6.		Fontanili	art.2.10, comma 3.7		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 delle NTA)		Confini comunali	
	Rete ecologica	art.2.8.		Beni di riferimento territoriale	art.2.15. (Allegato 2 al Titolo II delle NTA)		Confini provinciali	
	Colline moreniche del Verbanco	art.2.9.		Beni di caratterizzazione	art.2.15. (Allegato 2 al Titolo II delle NTA)			
	Pasaggio agrario della pianura	art.2.10.						

Comune di Pettenasco – Variante strutturale al P.R.G.I. n.3
progetto definitivo – relazione illustrativa

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

Estratto Tavola B – Indirizzi di governo del territorio

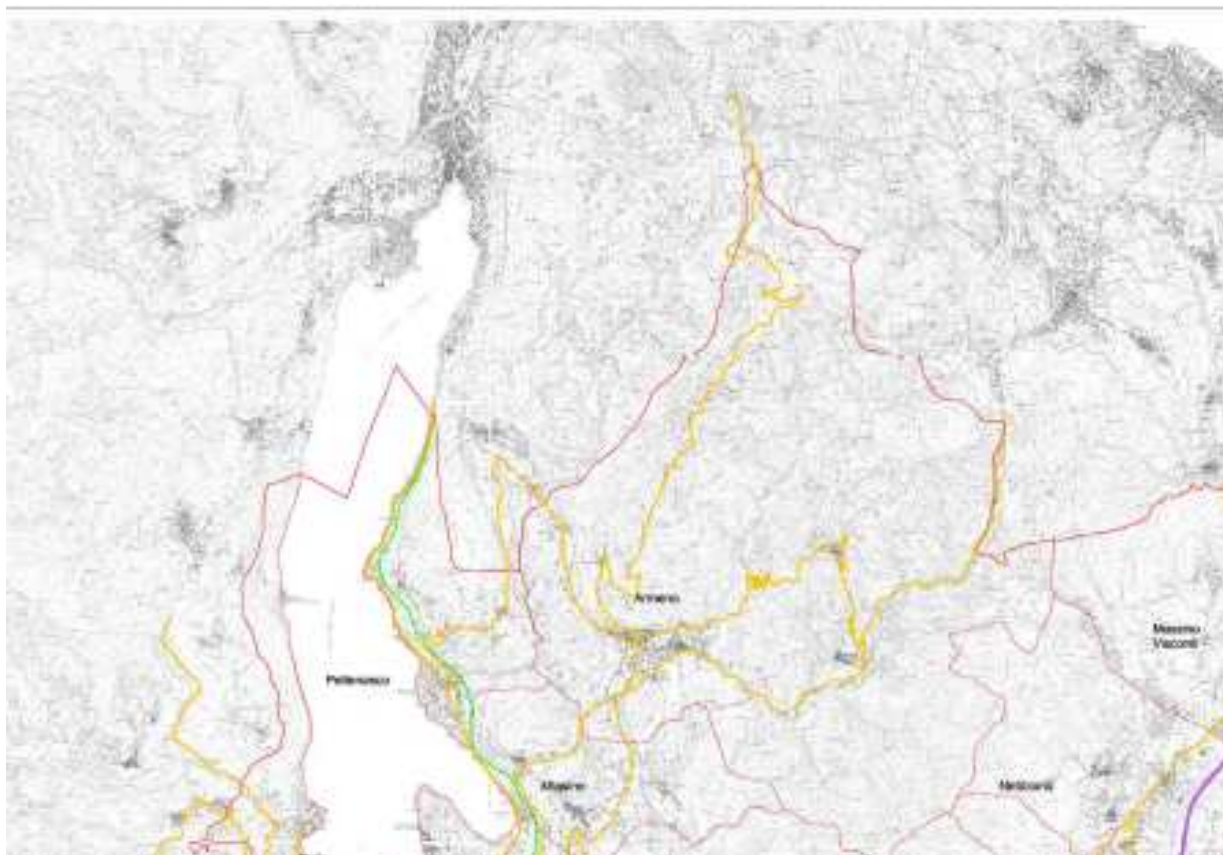


	aree di riqualificazione funzionale e ambientale dei territori urbani lungo tracciati stradali storici	art.4.6.		aree di consolidamento dell'effetto di concentrazione urbana degli insediamenti residenziali	art.4.14.
	aree di controllo degli effetti ambientali e paesaggistici dello sviluppo insediativo residenziale	art.4.13.		aree di concentrazione di attività terziarie, commerciali e 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 sovracomunale	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 sedini 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.

Comune di Pettenasco – Variante strutturale al P.R.G.I. n.3
progetto definitivo – relazione illustrativa

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



	Autostrade				
	tracciato di completamento del "quadrilatero" autostradale				
CLASSIFICAZIONE DELLE STRADE		art.5.1.		principali interconnessioni con la rete locale di tracciati di variante	art.5.5.
Strade Statali:				principali punti di riorganizzazione degli svincoli autostradali in connessione con la rete locale	art.5.6.
	tracciati esistenti			fascia di territorio interessata dal percorso della linea ad alta capacità	art.5.7.
	tracciati definiti provvisori di progettazione			linea ferroviaria oggetto di potenziamento dei collegamenti verso Malpensa (F.N.M.)	
	ammodernamento dei tracciati esistenti			tracciato ferroviario con previsione d'incremento del traffico delle merci (in connessione con il progetto elvetico ALPTRANSIT)	art.5.8.
Strade Regionali e Provinciali:				tracciato ferroviario con previsione d'incremento del traffico delle merci con effetti sul territorio urbano	art.5.8.
	tracciati esistenti			previsione di nuovo tracciato ferroviario	art.5.9.
	tracciati definiti provvisori di progettazione			previsione di soppressione di tracciato ferroviario	
	previsione di nuovi tracciati privi di sviluppo tecnico progettuale			area riservata al C.I.M. e al polo logistico novarese	art.5.10.
	ammodernamento dei tracciati esistenti			previsione di realizzazione di piattaforma logistica locale	art.5.11.
	nuovi tracciati stradali connessi a progettazione TAV			area di potenziamento delle funzioni di interscambio del trasporto delle persone	art.5.12.
	previsione di nuovi tracciati inseriti nel P.R.G. vigenti				
	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.			

4 - FINALITA' ED OBIETTIVI DELLA VARIANTE

La presente variante viene proposta per il perseguimento delle seguenti finalità:

1. adeguare lo strumento urbanistico agli atti di programmazione sovraordinati, in particolare al Piano Territoriale della Provincia di Novara (P.T.P.) approvato con DCR n.383-28587 del 5.10.2004.
Nello specifico le misure di adeguamento dovranno valutare 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 del Torrente Pescone);
 - 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: Pettenasco (categoria E);
 - Art.3.7 individuazione fasce di rispetto dei corsi d'acqua;
 - Art.4.11 recepimento delle direttive sugli indirizzi di governo del territorio “aree di concentrazione di insediamenti e servizi turistici in presenza di elevati valori ambientali”
 - 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. 5.1 recepimento delle direttive sulle reti e infrastrutture per la mobilità per quanto attiene la presenza di tracciati stradali regionali e provinciali esistenti.
 - Art. 5.8 recepimento delle direttive sulle reti e infrastrutture per la mobilità per quanto attiene la presenza del tracciato ferroviario con previsione di incremento del traffico delle merci (in connessione con il progetto elvetico ALPTRANSIT).
2. Introdurre un'integrazione della cartografia, suddividendo la Planimetria di Piano in due diversi ordini di tavole: la prima riguardante gli usi dei suoli e la seconda riguardante i vincoli. Tale scelta, nella parte relativa ai vincoli paesaggistici già parzialmente operata nella variante 2011, è stata determinata dalla necessità di migliorare la qualità di lettura delle informazioni a seguito dell'introduzione di numerose altre indicazioni di carattere vincolistico, che, se mantenute sovrapposte alle indicazioni di uso del suolo, rischiavano di determinare una confusione grafica che avrebbe reso la tavola di difficile comprensione.
3. Definire la perimetrazione dei centri abitati secondo la procedura di cui all'art. 81 della L.R. 56/77 e s.m.i. e secondo i criteri disposti del c. 5bis dell'art. 12 della L.R. 56/77 così come introdotto dalla L.R. 3 del 25.3.2013.
4. Accogliere alcune istanze avanzate dai cittadini, e ritenute compatibili con l'assetto generale del Piano in termini di obiettivi e nel rispetto dei dati quantitativi che stanno alla base dell'assetto complessivo dello strumento urbanistico.

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

- privilegiare gli interventi considerati di completamento del tessuto urbano esistente: sia attraverso processi di riconversione di aree produttive incompatibili con il contesto residenziale, che con l'individuazione di lotti interstiziali o contigui al tessuto residenziale esistente;
- escludere interventi in aree sottoposte a particolari limitazioni dal punto di vista ambientale e paesaggistico;
- rispetto dei limiti dimensionali del Piano nella sua struttura vigente in relazione anche ai disposti dell'art. 31 delle Norme di Attuazione del PTR per quanto attiene il contenimento del consumo di suolo.

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

5 – CONTENUTI DELLA VARIANTE

1 - VARIANTE ADEGUAMENTO P.T.P.

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 riguardano le tematiche individuate dal PTP nell'ambito del territorio comunale, che, con riferimenti all'articolato delle Norme di Attuazione del PTP, sono state così sviluppate:

- 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.

Predisposizione apposito elaborato illustrativo e descrittivo dei beni sottoposti a tutela contenente. Per ciascun bene repertoriato, le relative norme e i rimandi all'articolato delle Norme di Attuazione

- Art.2.8 sistema del verde provinciale – rete ecologica - misure di salvaguardia sul territorio interessato (Valle del Torrente Pescone).

Individuazione nella carta dei vincoli delle fasce costituenti la rete ecologica individuata lungo il corso del Torrente Pescone, con l'introduzione dei correttivi che, garantendo la continuità della fascia, vanno ad escludere gli ambiti territoriali urbanizzati. Indirizzi normativi contenuti nelle Norme di Attuazione.

- Art.2.14 normative di tutela dei centri storici individuati: Pettenasco (categoria E).

Indirizzi normativi contenuti nelle Norme di Attuazione.

- Art.3.7 individuazione fasce di rispetto dei corsi d'acqua.

Individuazione nella carta dei vincoli e indirizzi normativi contenuti nelle Norme di Attuazione.

- Art.4.11 recepimento delle direttive sugli indirizzi di governo del territorio “aree di concentrazione di insediamenti e servizi turistici in presenza di elevati valori ambientali”

Individuazione nella carta dei vincoli e indirizzi normativi contenuti nelle Norme di Attuazione.

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

Individuazione nella carta dei vincoli e indirizzi normativi contenuti nelle Norme di Attuazione.

- 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.
- Art. 5.8 recepimento delle direttive sulle reti e infrastrutture per la mobilità per quanto attiene la presenza del tracciato ferroviario con previsione di incremento del traffico delle merci (in connessione con il progetto elvetico ALPTRANSIT).

Individuazione nella carta dei vincoli e indirizzi normativi contenuti nelle Norme di Attuazione.

2 – VARIANTE CARTA DEI VINCOLI

Pur non costituendo di per sé una variante, si dà conto nel presente paragrafo dell'introduzione nella cartografia di Piano della Carta dei Vincoli, suddivisa in tre diverse tavole:

- Tavola 4/3.2 – Planimetria di Piano – Carta dei Vincoli P.T.P. – scala 1:5.000
- Tavola 4/3.3 – Planimetria di Piano – Carta dei Vincoli culturali e paesaggistici – scala 1:5.000
- Tavola 4/3.4 – Planimetria di Piano – Carta dei Vincoli idrogeologici e infrastrutturali – scala 1:5.000

nell'ambito delle quali vengono fornite le indicazioni, ora in parte presenti nella carta degli usi del suolo, relativamente al regime vincolistico di porzioni di territorio derivante da disposizioni di legge o dalla presenza di infrastrutture soggette a fasce di rispetto determinate per legge o individuate dallo strumento urbanistico.

In particolare nella carta sono individuate le seguenti informazioni:

- a) Vincoli paesaggistici ai sensi degli articoli 142 e 157 del D.Lgs. 22.1.2004 n.42;
- b) Vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 30.12.1923 n. 3267;
- c) Fasce di rispetto acque pubbliche ai sensi dell'art. 96 del R.D. 25.7.1904 n. 523;
- d) Fasce di rispetto stradali ai sensi dell'art. 26 del D.P.R. 16.12.1992 n. 495
- e) Fasce di rispetto cimiteriali ai sensi dell'art. 338 del R.D. 27.7.1934 n. 1265
- f) Fasce di rispetto ferrovia ai sensi dell'art. 49 del D.P.R. 11.7.1980 n. 753;
- g) Fasce di rispetto dalle captazioni idropotabili ai sensi dell'art.94 del D.Lgs. 3.4.2006 n.152;
- h) Fasce di rispetto elettrodotti 132 kV ai sensi del D.P.C.M. 8.7.2003.
- i) Vincoli derivanti dalle disposizioni contenute nel P.T.P.

In particolare per i vincoli paesaggistici di cui al precedente punto a), si precisa che il territorio comunale risulta interamente sottoposto al regime vincolistico di cui alla parte III del D.Lgs. 42/2004, in quanto:

- con D.M. 24.2.1974 è stato interessato il territorio costiero del lago, dalla linea ferroviaria sino alla sponda lacustre;
- con D.M. 1.8.1985 è stata confermata la parte già vincolata ricomprendendo anche la restante parte a monte della linea ferroviaria;
- sono presenti inoltre sul territorio le seguenti categorie di beni che risultano vincolati ai sensi dell'art.142 del D.Lgs. 42/2004:

- b) territori contermini ai laghi per una profondità di metri 300 dalla linea di battigia;
- c) i corsi d'acqua inseriti negli elenchi di cui al R.D. 1775/1933 per una fascia di 150 metri dagli argini (Torrente Pescone – n.386 e Rivo Bratta – n.385);
- g) i territori coperti da boschi.
- m) le zone di interesse archeologico.

Non sono presenti invece le altre categorie di beni compresi nell'elenco dell'art.142 ivi comprese le aree assoggettate ad uso civico delle quali ne è stata dichiarata l'inesistenza con i Decreti Commissariali in data 28.5.1935 e 12.5.1939.

Un particolare studio di approfondimento è stato svolto da un tecnico specialistico agronomo forestale per quanto attiene l'individuazione delle aree coperte da bosco secondo i criteri stabiliti dal D.Lgs. 227/2001 e dalla L.R. 4/2009. Studio elaborato nel novembre 2009 e posto a supporto della carta dei vincoli.

3 – PERIMETRAZIONE DEI CENTRI ABITATI

Su cartografia base catastale aggiornata, si è proceduto alla delimitazione della "Perimetrazione degli abitati" ai sensi dell'art. 81 della L.R. 56/77 e s.m.i. che fa parte dei contenuti della presente variante strutturale a norma del c. 5bis dell'art. 12 della medesima L.R. 56/77 e s.m.i. e che risulta elaborata secondo i criteri di cui al Comunicato della Regione Piemonte pubblicato sul B.U.R. n.44 del 31.10.2013.

4 – MODIFICHE PUNTUALI IN ACCOGLIMENTO DICHIARAZIONI DI INTENTI

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

Nello specifico gli interventi proposti sono riconducibili alle seguenti tematiche:

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

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

Si individuano di seguito n. 7 categorie, nelle quali risultano classificate le n.24 istanze accolte in sede di dichiarazione di intenti ridotte a n. 16 in sede di approvazione definitiva. Tra queste ne risulta anche una, categorizzata a parte (43F), che non deriva specificatamente da una dichiarazione di intenti, ma che risulta riconducibile ad una scelta dell'amministrazione di riorganizzazione di un'area posta in contiguità con il centro storico del capoluogo e giudicata di rilevanza strategica per la riqualificazione dell'ambito territoriale centrale del paese; ed una seconda, pure categorizzata a parte (57G), relativa alla ridefinizione delle fasce di protezione della captazione idropotabile in frazione Crabbia.

In sede di adozione del Progetto Preliminare sono state apportate alla situazione precedente variazioni derivanti:

- dall'accoglimento di alcune delle osservazioni (n.4), ridotte a n. 3 in sede di approvazione del progetto definitivo, presentate a seguito della pubblicazione della Proposta Tecnica del Progetto Preliminare;
- dalle osservazioni e proposte contenute nei contributi degli enti partecipanti alla prima conferenza di copianificazione e valutazione.

In sede di adozione della Proposta Tecnica di Progetto Definitivo sono state apportate alla situazione precedente variazioni derivanti:

- dall'accoglimento di n.15 osservazioni presentate a seguito della pubblicazione del Progetto Preliminare.

Per ciascuna delle tipologie di interventi individuate si riportano in calce a ciascun capoverso le variazioni intervenute in sede di Progetto Preliminare (identificate con l'aggiunta al codice alfabetico del numero 1) e in sede di Proposta Tecnica del Progetto Definitivo (identificate con l'aggiunta al codice alfabetico del numero 2):

- A) **n. 6** istanze accolte finalizzate alla individuazione di nuove aree residenziali di completamento attualmente con destinazione agricola, per una superficie territoriale complessiva pari a mq. 8.653 e per un incremento della capacità insediativa residenziale pari a **mc 2.400**.

A1) Si è proceduto allo stralcio di **n. 3** interventi (25A – 41A – 51A) riducendo la superficie territoriale interessata a mq. 4.178 e l'incremento di capacità insediativa a **mc. 1.200**.

- B) **n. 5** istanze accolte finalizzate alla riconsiderazione di nuovi lotti di completamento residenziale in aree già azionate con tale destinazione e attualmente considerate a capacità insediativa esaurita, per una superficie territoriale pari a mq. 6.503 e per un incremento della capacità insediativa residenziale pari a **mc 1.800**.

B1) Si è proceduto: allo stralcio di **n. 1** intervento (64B); alla parziale modifica dell'intervento n. 1B, riducendo la superficie territoriale interessata a mq. 4.388 e l'incremento di capacità insediativa a mc. **1.400**; all'inserimento di un nuovo intervento modificativo di un'area già azionata (intervento 109B)

B2) A seguito dell'accoglimento di n.3 osservazioni si è proceduto alla individuazione di due nuove aree residenziali di completamento, all'incremento di volumetria assegnata su di un'area già destinata e allo spostamento nell'ambito della proprietà di un'area di completamento già individuata a parità di volumetria assegnata. Tali modifiche hanno portato ad un incremento complessivo di superficie fondiaria pari a mq. 2.089 e di capacità insediativa residenziale pari a **mc 900**. (interventi n.209B – 210B - 213B)

- C) **n. 2** istanze accolte finalizzate alla trasformazione di aree agricole in aree residenziali edificate a capacità insediativa esaurita, in quanto ne viene riconosciuto il carattere di pertinenzialità ad edifici a destinazione residenziale esistente, per una superficie territoriale pari a **mq 1.038** Tale categoria non comporta modifiche alla capacità insediativa residenziale complessiva del Piano.

C1) Entrambi gli interventi (6C – 56C) sono stati stralciati in fase di Progetto Preliminare ed è stata accolta un'osservazione (122C) per una superficie fondiaria pari a mq 1.467 riconoscendone la pertinenzialità ad un edificio residenziale esistente.

C2) A seguito dell'accoglimento di n.1 osservazione si è proceduto alla individuazione di una porzione di area con destinazione residenziale da mantenere

allo stato di fatto con un incremento di superficie fondiaria pari a mq. 96 con capacità insediativa residenziale invariata. (intervento n. 206C)

- D) **n. 5** istanze accolte finalizzate alla riconversione all'uso residenziale o terziario di attività produttive dismesse o sottoutilizzate e di aree azzonate con destinazione produttiva ritenute non più rispondenti agli obiettivi di sviluppo del territorio, per una superficie territoriale complessiva pari a mq 7.045 e per una capacità insediativa residenziale aggiuntiva pari a **mc 1.288**.

D1) Nella fase di Progetto Preliminare n. 1 intervento (28D) è stato modificato prevedendo una riconversione all'uso residenziale anziché a quello turistico-ricettivo, come previsto nella Proposta Tecnica al Progetto Preliminare. Conseguentemente la capacità insediativa residenziale risulta incrementata a complessivi **mc 6.188**.

D2) A seguito dell'accoglimento di n.2 osservazioni si è proceduto alla variazione di destinazione di un'area attualmente individuata come produttiva da mantenere allo stato di fatto in terziaria commerciale, con una variazione di superficie fondiaria pari a mq. 5.266. (intervento n. 201D) e di una revisione della distribuzione delle volumetrie residenziali e delle aree a standard di un'area già azzonata disciplinata dalla scheda d'area 8P. (intervento n.52D). Inoltre l'intervento n.55 (Hotel L'Approdo) è stato trasferito dalla categoria D alla categoria E.

- E) **n. 4** istanze accolte finalizzate all'insediamento di nuove attività turistico ricettive per una superficie territoriale complessiva pari a mq 10.316.

E1) Si è proceduto allo stralcio di **n. 1** intervento (30E), riducendo la superficie territoriale interessata a mq. 7.316.

E2) A seguito dell'accoglimento di n.4 osservazioni si è proceduto alla revisione di altrettante aree con destinazione turistico-ricettiva con un incremento di superficie territoriale pari a mq. 117 e con modifiche normative finalizzate a favorire gli interventi degli operatori economici interessati. (interventi n. 45E – 55E – 219E – 49E). Inoltre l'intervento n.55 (Hotel L'Approdo) è stato trasferito dalla categoria D alla categoria E. L'intervento n. 49E è stato successivamente stralciato in sede di approvazione del progetto definitivo.

- F) categoria individuata per la classificazione dell'intervento descritto in premessa del presente paragrafo, che interessa un'area giudicata di rilevanza strategica per la riqualificazione dell'ambito territoriale centrale del paese. L'intervento interessa una superficie territoriale pari a mq 8.237 e determina variazioni di capacità insediativa residenziale pari a **mc - 292** e di aree a standard urbanistici pari a **mq. 3.658**.

F1) Le variazioni apportate nella fase di Progetto Preliminare hanno confermato il valore della capacità insediativa residenziale con un saldo pari a **mc – 292** e una riduzione delle aree a standard a **mq. 1.564**. Sono stati inquadrati in questa categoria due interventi in accoglimento ad altrettante osservazioni alla proposta tecnica preliminare relative: all'individuazione di un'area agricola speciale disciplinata dalla scheda d'area 13P (intervento n.102F); all'ampliamento di un'area produttiva esistente per mq. 1.193 (intervento n. 107F)

F2) Sono state attribuite alla presente categoria l'accoglimento di n.3 osservazioni, non inquadrabili in nessuna delle categorie precedenti, e che riguardano rispettivamente: la trasformazione di una porzione di area residenziale di completamento in area edificata da mantenere allo stato di fatto quale pertinenza di un edificio esistente per una superficie di mq. 997 (intervento n. 221F) e lo stralcio di un'area a spazi pubblici restituita alla destinazione agricola per complessivi mq 10.375 (intervento n. 208F). In sede di approvazione del progetto definitivo

l'intervento 43F è stato rivisto in accoglimento alle osservazioni intervenute nella seconda conferenza di copianificazione e valutazione pervenendo allo stralcio della porzione di area di completamento con una riduzione della volumetria residenziale di ulteriori 1.200 mc.

G) categoria individuata esclusivamente per la ridefinizione delle fasce di rispetto delle captazioni ad uso idropotabile.

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

4.1 – DETTAGLIO INTERVENTI

Si espongono di seguito in dettaglio gli interventi di variante proposti al presente punto:

1B – Via Nuova Privata - C.T. fg. n.5 mapp. n. 667

Si tratta della individuazione di una porzione di area, attualmente classificata come area edificata, collocata in fregio ad una strada privata esistente, in un lotto compreso tra altri lotti a destinazione per lo più residenziale a capacità insediativa esaurita.

La superficie complessiva del lotto oggetto di modifica, per il quale la presente variante propone un'individuazione quale area residenziale di completamento (R4), è pari a mq. 897 per i quali si assegna un'edificazione pari a mc 400.

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 del centro abitato come delimitato ai sensi del c.5bis dell'art.12 L.R. 56/77 s.m.i.

L'intervento edificatorio sarà assoggettato a Permesso di Costruire Convenzionato ai sensi del c.4 dell'art.49 L.R. 56/77 s.m.i. Nell'ambito della convenzione sarà prevista la cessione ad uso pubblico di una porzione dell'area di intervento per una superficie pari a mq.75 da destinare a parcheggio e di un'area, già destinata a spazi pubblici, situata nella valle del Torrente Pescone in fregio alla strada comunale censita a C.T. al foglio n.4 mappale n. 182 di mq. 1.340 nonché la realizzazione diretta a carico del proponente delle opere di urbanizzazione necessarie.

In sede di adozione del Progetto Preliminare, è stato ridotto il lotto di intervento, al fine di escludere dalla edificabilità la porzione di area ricadente all'interno dei 200 metri dal cimitero, in applicazione ai disposti dell'art.27 c. 6, L.R. 56/77 come modificato con L.R. 3/2013. Conseguentemente la superficie del nuovo lotto di intervento è stata ridotta a mq. 557, confermando la volumetria assegnata in mc 400 e confermando altresì l'area a parcheggio pubblico per mq. 75. La restante superficie pari a mq. 265 è stata ricondotta alla destinazione originaria di area edificata satura.

variazioni cartografiche

Nella tavola n. 5/5b viene apportata la variazione proposta

variazioni normative

La variante proposta non comporta modifiche normative. Gli interventi ammessi sono disciplinati dall'art. 11-R4 delle NTA.

variazioni superfici territoriali

La variante comporta un incremento delle superfici territoriali delle aree residenziali di completamento pari a mq. 557 e delle aree a spazi pubblici pari a mq. 75 ed una pari riduzione per un totale di mq 632 delle aree residenziali esistenti da mantenere allo stato di fatto.

dati quantitativi - parametri

Variazioni della capacità insediativa residenziale (mc)	+ 400
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)	+ 75

aspetti ambientali

- Problematiche di natura idrogeologica rispetto alla carta dei rischi = classe I - 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, D.M. 24 febbraio 1974 e D.M. 1 agosto 1985;
- ai sensi dell'art. 142 c.1 lettera b) del D.Lgs. 42/2004 in quanto in fascia di rispetto del Lago d'Orta (300 metri).

2B Via Nuova Privata C.T. fg. n. 5 mapp. n. 1382

Si tratta della individuazione di una porzione di area, attualmente classificata come area edificata, collocata in fregio ad una strada privata esistente, in un lotto compreso tra altri lotti a destinazione per lo più residenziale a capacità insediativa esaurita.

La superficie complessiva del lotto oggetto di modifica, per il quale la presente variante propone un'individuazione quale area residenziale di completamento (R4), è pari a mq. 1.363 per i quali si assegna un'edificazione pari a mc 400.

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 del centro abitato come delimitato ai sensi del c.5bis dell'art.12 L.R. 56/77 s.m.i.

L'intervento edificatorio sarà assoggettato a Permesso di Costruire Convenzionato ai sensi del c.4 dell'art.49 L.R. 56/77 s.m.i. Nell'ambito della convenzione sarà prevista la cessione ad uso pubblico di una porzione di strada pedonale di accesso al lago nonché la realizzazione diretta a carico del proponente delle opere di urbanizzazione necessarie.

variazioni cartografiche

Nella tavola n. 5/5b viene apportata la variazione proposta

variazioni normative

La variante proposta non comporta modifiche normative. Gli interventi ammessi sono disciplinati dall'art. 11-R4 delle NTA.

variazioni superfici territoriali

La variante comporta un incremento delle superfici territoriali delle aree residenziali di completamento pari a mq. 1.363 ed una pari riduzione delle aree residenziali esistenti da mantenere allo stato di fatto.

dati quantitativi - parametri

Variazioni della capacità insediativa residenziale (mc)	+ 400
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 II - 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, D.M. 24 febbraio 1974 e D.M. 1 agosto 1985;
- ai sensi dell'art. 142 c.1 lettera b) del D.Lgs. 42/2004 in quanto in fascia di rispetto del Lago d'Orta (300 metri).

6C – Frazione Pratolungo Viale dei Castani - C.T. fg. n. 3 mapp. n. 501

Intervento stralciato in accoglimento alle osservazioni della conferenza di copianificazione e valutazione

7B – Frazione Crabbia Via alla Chiesa - C.T. fg. n. 2 mapp. n. 460

Si tratta della individuazione di una porzione di area, attualmente classificata come aree residenziali esistenti a verde privato da mantenersi allo stato di fatto (R3), contigua al nucleo antico della frazione Crabbia.

La superficie complessiva del lotto oggetto di modifica è pari a mq. 1.100. La variante ne propone un'individuazione quale area residenziale di completamento (R4) assegnando un'edificazione pari a mc 400. Contigua all'area è presente una porzione del lotto di proprietà già individuato dal PRGI vigente quale area a spazi pubblici per una superficie di mq 350 la cui cessione ad uso pubblico andrà legata all'intervento edificatorio in regime di Permesso di Costruire Convenzionato.

La modifica urbanistica proposta non determina incremento del consumo di suolo in quanto l'area risulta localizzata all'interno del centro abitato come delimitato ai sensi del c.5bis dell'art.12 L.R. 56/77 s.m.i.

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

L'intervento edificatorio sarà assoggettato a Permesso di Costruire Convenzionato ai sensi del c.4 dell'art.49 L.R. 56/77 s.m.i. Nell'ambito della convenzione sarà prevista la cessione ad uso pubblico della porzione di area individuata dal PRG, nonché la realizzazione diretta a carico del proponente delle opere di urbanizzazione necessarie.

In sede di approvazione del Progetto Definitivo, è stato ridotto il lotto di intervento, al fine di escludere dalla edificabilità la porzione di area adiacente alla chiesa al fine di conservare in prossimità dell'edificio religioso una fascia di rispetto inedificabile da mantenere a verde. Conseguentemente la superficie del nuovo lotto di intervento è stata ridotta a mq. 660, confermando la volumetria assegnata in mc 400 e confermando altresì l'area a spazi pubblici per mq. 350. La restante superficie pari a mq. 265 è stata individuata quale area residenziale esistente a verde privato da mantenere allo stato di fatto.

variazioni cartografiche

Nella tavola n. 5/5b viene apportata la variazione proposta

variazioni normative

La variante proposta non comporta modifiche normative. Gli interventi ammessi sono disciplinati dall'art. 11-R4 delle NTA.

variazioni superfici territoriali

La variante comporta un incremento delle superfici territoriali delle aree residenziali di completamento pari a mq. 1.100 ed una pari riduzione delle aree a verde privato.

dati quantitativi - parametri

Variazioni della capacità insediativa residenziale (mc)	+ 400
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 I - II 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, D.M. 1 agosto 1985.

L'area è in parte assoggettata a Vincolo Idrogeologico ai sensi del R.D. 3267/1923

8A – Via Pratolungo - C.T. fg. n. 2 mapp. n. 292

Si tratta della individuazione di una porzione di area, attualmente classificata con destinazione agricola, in un contesto adiacente ad aree a destinazione residenziale di completamento.

La superficie complessiva del lotto oggetto di modifica, per il quale la presente variante propone un'individuazione quale area residenziale di completamento (R4), è pari a mq. 1.486 per i quali risulterebbe ammissibile un'edificazione pari a mc 400.

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 del centro abitato come delimitato ai sensi del c.5bis dell'art.12 L.R. 56/77 s.m.i.

variazioni cartografiche

Nella tavola n. 5/5b viene apportata la variazione proposta

variazioni normative

La variante proposta non comporta modifiche normative. Gli interventi ammessi sono disciplinati dall'art. 11-R4 delle NTA.

variazioni superfici territoriali

La variante comporta un incremento delle superfici territoriali delle aree residenziali pari a mq. 1.486, ed una pari riduzione delle aree agricole.

dati quantitativi - parametri

Variazioni della capacità insediativa residenziale (mc)	+ 400
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 II - 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, D.M. 1 agosto 1985;
- ai sensi dell'art. 142 c.1 lettera g) del D.Lgs. 42/2004 in quanto area boscata

19D – Via Gino Fara Forni - C.T. fg. n. 5 mapp. n. 1186

Si tratta della individuazione di una porzione di area, attualmente classificata con destinazione "aree con impianti produttivi artigianali esistenti (P1)", inserita in un contesto a prevalente destinazione residenziale.

La superficie complessiva del lotto oggetto di modifica, per il quale la presente variante propone un'individuazione quale area residenziale di riconversione (R5), è pari a mq. 1.247, la Sul esistente riferita al fabbricato artigianale presente sul lotto è pari a mq. 360.

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 del centro abitato come delimitato ai sensi del c.5bis dell'art.12 L.R. 56/77 s.m.i.

L'intervento edilizio sarà assoggettato a Permesso di Costruire Convenzionato ai sensi del c.4 dell'art.49 L.R. 56/77 s.m.i. prevedendo in tale ambito la cessione ad uso pubblico e la realizzazione di un'area a parcheggio localizzata in cartografia della superficie di circa 250 mq. nonché la realizzazione diretta a carico del proponente delle opere di urbanizzazione necessarie.

variazioni cartografiche

Nella tavola n. 5/5b viene apportata la variazione proposta

variazioni normative

La variante proposta non comporta modifiche normative. Gli interventi ammessi sono disciplinati dall'art. 11-R5 delle NTA.

variazioni superfici territoriali

La variante comporta un incremento delle superfici territoriali delle aree residenziali pari a mq. 997 e di mq 250 di aree a spazi pubblici, a fronte di una pari riduzione delle aree con destinazione produttiva per complessivi mq 1.247.

dati quantitativi - parametri

Variazioni della capacità insediativa residenziale (mc)	+ 748
---	-------

Determinata sulla base dell'applicazione dei parametri alternativi previsti dall'art.11-R5 NTA:

$V = (Sf \times If) = (1.247 \times 0,60) = mc\ 748$

$Sul = (Sul\ esistente \times Ir) = (360 \times 2/3) = mq\ 240 \times 3 = mc\ 720$

Variazioni delle S.T. relative alle attività produttive secondarie (mq)	-1.247
---	--------

Variazioni delle S.T. relative alle attività economiche terziarie (mq)	0
--	---

Variazioni degli standard urbanistici (mq)	+ 250
--	-------

aspetti ambientali

- Problematiche di natura idrogeologica rispetto alla carta dei rischi = classe I - 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, D.M. 24 febbraio 1974 e D.M. 1 agosto 1985

25A – Via Francisca - C.T. fg. n. 2 mapp. n. 418

Stralciata in accoglimento alla osservazione n.1 alla Proposta Tecnica di Progetto Preliminare

28D – Via Morea - C.T. fg. n. 5 mapp. n. 329 – 348 - 1237

Si tratta della riconversione alla destinazione residenziale, di un'area edificata sulla quale insiste un complesso edificato ad uso produttivo ove è prevista la dismissione dell'attività artigianale in essere. La dismissione dell'attività produttiva ne consiglia la trasformazione proposta, permettendo in tal modo il cambio di destinazione in un contesto urbano caratterizzato dalla prevalenza di insediamenti destinati alla residenza.

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

La modifica urbanistica proposta non determina incremento del consumo di suolo in quanto l'area risulta localizzata all'interno del centro abitato come delimitato ai sensi del c.5bis dell'art.12 L.R. 56/77 s.m.i.

Le modalità di intervento proposte in variante sono finalizzate al riuso e alla riqualificazione funzionale dell'area attraverso processi edilizi di ristrutturazione urbanistica.

L'intervento edificatorio sarà assoggettato a Permesso di Costruire Convenzionato ai sensi del c.4 dell'art.49 L.R. 56/77 s.m.i. Nell'ambito della convenzione sarà previsto il reperimento delle aree a verifica degli standard urbanistici secondo i parametri previsti dall'art.21 L.R. 56/77 s.m.i. sulla base della nuova destinazione d'uso dell'immobile, nonché la realizzazione diretta a carico del proponente delle opere di urbanizzazione necessarie.

variazioni cartografiche

Nella tavola n.5/5b viene apportata la variazione proposta

variazioni normative

La variante proposta comporta modifiche normative con l'introduzione di una specifica scheda d'area n. 11P che disciplina l'attuazione dell'intervento.

variazioni superfici territoriali

La variante comporta un incremento delle superfici territoriali delle aree ~~turistico-ricettive~~ residenziali di riconversione (R5) pari a mq. 4.828 ed una pari riduzione delle aree con destinazione artigianale produttive (P1).

dati quantitativi - parametri

Variazioni della capacità insediativa residenziale (mc)	4.900
Variazioni delle S.T. relative alle attività produttive secondarie (mq)	-4.828
Variazioni delle S.T. relative alle attività economiche terziarie (mq)	0
Variazioni degli standard urbanistici (mq)	2.000

aspetti ambientali

- Problematiche di natura idrogeologica rispetto alla carta dei rischi = classe II - 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, D.M. 24 febbraio 1974 e D.M. 1 agosto 1985;
- ai sensi dell'art. 142 c.1 lettera b) del D.Lgs. 42/2004 in quanto in fascia di rispetto del Lago d'Orta (300 metri)

Modificata in parziale accoglimento della osservazione n. 3 alla Proposta Tecnica di Progetto Preliminare

30E – Via Provinciale - C.T. fg. n. 2 mapp. n. 141

Stralciata in accoglimento alla osservazione n.10 alla Proposta Tecnica di Progetto Preliminare

31B – Via Francisca- C.T. fg. n. 2 mapp. n. 1063

Si tratta della individuazione di una porzione di area, attualmente individuata come area residenziale satura, con accesso da strada pubblica e collocata in un lotto ricompreso tra aree con destinazione residenziale a capacità insediativa esaurita e di completamento. La superficie complessiva del lotto oggetto di modifica, per il quale la presente variante propone un'individuazione quale area residenziale di completamento (R4), è pari a mq. 1.368 ai quali viene assegnata una dotazione volumetrica pari a mc 400, sostanzialmente necessaria a permettere un ampliamento del contiguo edificio residenziale esistente.

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 del centro abitato come delimitato ai sensi del c.5bis dell'art.12 L.R. 56/77 s.m.i.

variazioni cartografiche

Nella tavola n. 5/5b viene apportata la variazione proposta

variazioni normative

La variante proposta non comporta modifiche normative. Gli interventi ammessi sono disciplinati dall'art. 11-R4 NTA.

variazioni superfici territoriali

La variante non comporta variazioni delle superfici territoriali delle aree residenziali in quanto trattasi di area già destinata a residenza.

dati quantitativi - parametri

Variazioni della capacità insediativa residenziale (mc)	+ 400
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 II - 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, D.M. 1 agosto 1985

41A – Via Pela - C.T. fg. n. 5 mapp. n. 1

Stralciata a seguito di verifica di incompatibilità con il Piano Paesaggistico Regionale adottato

43F – Via Roma – Via Vittorio Veneto - C.T. fg. n. 5 mapp. n. 1131 – 1132 – 1133 - 1134

Si tratta della ridefinizione di un'ampia area posta in posizione centrale rispetto all'abitato di Pettenasco, considerata di importanza strategica per il futuro sviluppo del paese in

particolare se posta in relazione alla contigua area di riconversione, disciplinata dalla scheda d'area 3P, sulla quale sono di recente stati avviati gli interventi attuativi.

La variante propone:

- la riconversione ad uso residenziale o compatibile dell'area produttiva dismessa (P1) per una superficie complessiva pari a mq. 1.264 per una capacità insediativa residenziale pari a mc 758;
- lo stralcio della superficie fondiaria destinata a residenziale di completamento destinandola ad area residenziale esistente a verde privato da mantenere allo stato di fatto per mq. 4.581;
- il ripristino dell'area a spazi pubblici posta nella fascia di rispetto cimiteriale stralciata nella variante 2011 per mq 1.417
- la conferma dell'area stradale e relative pertinenze in fregio alla strada provinciale e in area assoggettata a vincolo cimiteriale per una superficie complessiva pari a mq 940;

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 del centro abitato come delimitato ai sensi del c.5bis dell'art.12 L.R. 56/77 s.m.i.

L'intervento edificatorio sarà assoggettato a Permesso di Costruire Convenzionato ai sensi del c.4 dell'art.49 L.R. 56/77 s.m.i. Nell'ambito della convenzione sarà prevista la cessione delle aree ad uso pubblico come individuate in cartografia di Piano, nonché la realizzazione diretta a carico del proponente delle opere di urbanizzazione necessarie.

variazioni cartografiche

Nella tavola n. 5/5b viene apportata la variazione proposta

variazioni normative

La variante proposta comporta modifiche normative con l'introduzione di una specifica scheda d'area n. 12P che disciplina l'attuazione dell'intervento.

variazioni superfici territoriali

La variante comporta una riduzione delle aree a destinazione produttiva pari a mq. 1.264 e un incremento delle aree a spazi pubblici pari a mq 1.417.

dati quantitativi - parametri

Variazioni della capacità insediativa residenziale (mc) - 1.492

incremento su area R5 con verifica parametri alternativi previsti dall'art.11-R5 NTA:

$V = (S_f \times I_f) = (1.264 \times 0,60) = \text{mc } 758$

$Sul = (Sul \text{ esistente} \times I_r) = (357 \times 2/3) = \text{mq } 238 \times 3 = \text{mc } 714$

Variazioni delle S.T. relative alle attività produttive secondarie (mq) - 1.264

Variazioni delle S.T. relative alle attività economiche terziarie (mq) 0

Variazioni degli standard urbanistici (mq) + 1.417

aspetti ambientali

- Problematiche di natura idrogeologica rispetto alla carta dei rischi = classe IIIb2 - 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, D.M. 24 febbraio 1974 e D.M. 1 agosto 1985;

- ai sensi dell'art. 142 c.1 lettera c) del D.Lgs. 42/2004 fascia spondale torrente Pescone (150 metri)

Modificata in accoglimento alla osservazione n.12 alla Proposta Tecnica di Progetto Preliminare e alle osservazioni intervenute in sede di seconda conferenza di copianificazione e valutazione in ordine alla non compatibilità della nuova edificazione residenziale con il PPR. Nuova edificazione che è stata conseguentemente oggetto di stralcio.

45E – Frazione Pratolungo Via Monte Barro - C.T. fg. n. 3 mapp. n. 185 - 186

Si tratta della parziale ridefinizione del perimetro di una porzione di area turistico ricettiva, mantenendo invariati i parametri assegnati, in un ambito territoriale già azionato con tale destinazione.

La superficie complessiva della porzione oggetto di modifica è pari a mq. 2.169.

La modifica urbanistica proposta non determina incremento del consumo di suolo in quanto ne viene riconfermata la consistenza rispetto allo strumento urbanistico vigente.

variazioni cartografiche

Nella tavola n. 5/5a viene apportata la variazione proposta

variazioni normative

La variante proposta non comporta modifiche normative. Gli interventi ammessi sono disciplinati dall'art. 13-T2 NTA.

variazioni superfici territoriali

La variante non comporta un incremento delle superfici territoriali delle aree turistiche ricettive in quanto si tratta di una compensazione di 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)	0

aspetti ambientali

- Problematiche di natura idrogeologica rispetto alla carta dei rischi = classe II - 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, D.M. 1 agosto 1985

48A – Frazione Crabbia Via per Agrano C.T. fg. n. 2 mapp. n. 789 - 791

Si tratta di una porzione di area, attualmente classificata come agricola, posta a confine di un'area di completamento. La superficie complessiva del lotto oggetto di modifica, per il quale la presente variante propone un'individuazione quale area residenziale di completamento (R4) è pari a mq. 1.226 per i quali risulta ammissibile un'edificazione pari a mc 400.

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

La modifica urbanistica proposta determina incremento del consumo di suolo in quanto l'area risulta localizzata all'esterno del centro abitato, delimitato ai sensi del comma 5bis dell'art.12 L.R. 56/77 s.m.i., seppure in un contesto territoriale infrastrutturato e urbanizzato.

L'intervento di nuova edificazione prevede la realizzazione di un breve tronco stradale di collegamento tra due vie comunali alfine di migliorare le condizioni di accessibilità all'intero ambito territoriale attraverso una riorganizzazione dei flussi di traffico mediante l'istituzione di sensi unici di marcia resi necessari dalle ridotte sezioni stradali esistenti.

L'intervento edificatorio sarà assoggettato a Permesso di Costruire Convenzionato ai sensi del c.4 dell'art.49 L.R. 56/77 s.m.i. Nell'ambito della convenzione sarà prevista la cessione delle aree necessarie alla realizzazione del nuovo tronco stradale, nonché la realizzazione diretta a carico del proponente delle opere di urbanizzazione necessarie.

variazioni cartografiche

Nella tavola n. 5/5b viene apportata la variazione proposta

variazioni normative

La variante proposta non comporta modifiche normative. Gli interventi ammessi sono disciplinati dall'art. 11-R4 NTA.

variazioni superfici territoriali

La variante comporta un incremento delle superfici territoriali delle aree residenziali pari a mq. 1.226 ed una pari riduzione delle aree con destinazione agricola.

dati quantitativi - parametri

Variazioni della capacità insediativa residenziale (mc)	+ 400
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 II - 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, D.M. 1 agosto 1985;
- ai sensi dell'art. 142 c.1 lettera g) del D.Lgs. 42/2004 in quanto area boscata

L'area è assoggettata a Vincolo Idrogeologico ai sensi del R.D. 3267/1923

49E – Via Provinciale - C.T. fg. n. 2 mapp. n. 240

Intervento stralciato in sede di approvazione del progetto definitivo a seguito di verifica di incompatibilità con il Piano Paesaggistico Regionale.

50A – Via Pratolungo - C.T. fg. n. 2 mapp. n. 922

Si tratta di una porzione di area, attualmente classificata come agricola interna, collocata in un lotto limitrofo ad aree 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 area residenziale di completamento (R4), è pari a mq. 1.466 per i quali, risulterebbe ammissibile un'edificazione pari a mc 400.

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

La modifica urbanistica proposta determina incremento del consumo di suolo in quanto l'area risulta localizzata all'esterno del centro abitato, delimitato ai sensi del comma 5bis dell'art.12 L.R. 56/77 s.m.i., seppure in un contesto territoriale infrastrutturato e urbanizzato.

variazioni cartografiche

Nella tavola n. 5/5a viene apportata la variazione proposta

variazioni normative

La variante proposta non comporta modifiche normative. Gli interventi ammessi sono disciplinati dall'art. 11-R4 delle NTA.

variazioni superfici territoriali

La variante comporta un incremento delle superfici territoriali delle aree residenziali pari a mq. 1.466 ed una pari riduzione delle aree con destinazione agricola.

dati quantitativi - parametri

Variazioni della capacità insediativa residenziale (mc)	+ 400
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 II - 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, D.M. 1 agosto 1985

L'area è assoggettata a Vincolo Idrogeologico ai sensi del R.D. 3267/1923

51A – Via Crabbia - C.T. fg. n. 2 mapp. n. 70

Intervento stralciato in accoglimento alle osservazioni della prima conferenza di copianificazione e valutazione

52D – Via Morea - C.T. fg. n. 5 mapp. n. 1189 – 912 – 725 – 918 – 874 – 313 – 1190

Si tratta di un ambito territoriale di riconversione dalla destinazione produttiva ad una nuova destinazione in parte residenziale e in parte terziaria turistico-ricettiva. L'ambito è disciplinato dalla scheda d'area n.8P.

La presente variante propone un'integrazione al testo della scheda d'area 8P, finalizzata a prevedere la riconversione del fabbricato produttivo con altre destinazioni d'uso oltre a quella propria turistico-ricettiva.

Le destinazioni integrative proposte risultano ovviamente compatibili sia con la destinazione propria produttiva che con quelle contigue residenziali. Nello specifico si tratta di ammettere la localizzazione di funzioni turistico-ricreative, di ristorazione e socio-assistenziali.

Restano invariate rispetto alla versione vigente della scheda d'area sia le modalità di intervento che i parametri dimensionali dell'intervento edilizio e degli standard urbanistici.

La modifica urbanistica proposta non determina incremento del consumo di suolo in quanto ne viene riconfermata la consistenza rispetto allo strumento urbanistico vigente.

In sede di accoglimento delle osservazioni al progetto preliminare, sono state apportate variazioni sulla porzione di lotto con destinazione residenziale (unità di intervento n.1), riducendo la volumetria residenziale da 2.500 mc a 1.500 mc e alle aree a standard accorpando a queste quelle dovute per il vicino insediamento turistico-ricettivo della medesima proprietà in corso di costruzione.

variazioni cartografiche

Nella tavola n. 5/5b viene apportata la variazione proposta

variazioni normative

La variante proposta comporta un'integrazione della scheda d'area 8P allegata alle NTA che disciplina l'intervento di riconversione previsto.

variazioni superfici territoriali

La variante proposta non comporta variazioni delle superfici territoriali in essere.

dati quantitativi - parametri

Variazioni della capacità insediativa residenziale (mc)	- 1.000
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)	- 130

aspetti ambientali

- Problematiche di natura idrogeologica rispetto alla carta dei rischi = classe I - 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, D.M. 24 febbraio 1974 e D.M. 1 agosto 1985;
- ai sensi dell'art. 142 c.1 lettera b) del D.Lgs. 42/2004 in quanto in fascia di rispetto del Lago d'Orta (300 metri)

55E – Via Provinciale - C.T. fg. n. 5 mapp. n. 400 – 507 - 509

Si tratta dello stralcio di un'area classificata come area per attrezzature tecnologiche (AT), riguardante una cabina di decompressione del gas metano dismessa, da trasformare in area turistico ricettiva (T2) in ampliamento al complesso turistico esistente contiguo (Hotel L'Approdo). La superficie complessiva del lotto oggetto di modifica, per il quale la presente variante propone un'individuazione quale area turistico ricettiva (T2), è pari a mq. 532.

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.

La variante comporta un'estensione dell'ambito territoriale disciplinato dalla scheda d'area n. 9P riguardante il complesso ricettivo esistente.

La modifica urbanistica proposta non determina incremento del consumo di suolo in quanto ne viene riconfermata la consistenza rispetto allo strumento urbanistico vigente.

In accoglimento ad un'osservazione pervenuta nella fase di pubblicazione del progetto preliminare è stata portata una variazione che riduce il volume assegnato con la scheda d'area 9P: da mc 5.000 a mc. 2000.

variazioni cartografiche

Nella tavola n. 5/5b viene apportata la variazione proposta ivi compresa l'estensione del perimetro dell'ambito di trasformazione 9P

variazioni normative

La variante proposta comporta un'integrazione dei parametri di Superficie territoriale e fondiaria individuati nella scheda d'area 9P.

variazioni superfici territoriali

La variante comporta una diminuzione delle superfici territoriali delle aree ad attrezzature tecnologiche pari a mq. 532 ed un pari incremento delle aree con destinazione Turistico ricettiva.

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)	+532
Variazioni degli standard urbanistici (mq)	0

aspetti ambientali

- Problematiche di natura idrogeologica rispetto alla carta dei rischi = classe IIIb3 - IIIa. Parti del lotto risultano identificate nelle classi IIIb3, gli interventi di trasformazione edilizia ammessi, qualora interferenti con tali aree, dovranno rispettare le prescrizioni specifiche previste in tale tipologia di area in considerazione dei fattori di rischio presenti.
- 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, D.M. 24 febbraio 1974 e D.M. 1 agosto 1985;
- ai sensi dell'art. 142 c.1 lettera b) del D.Lgs. 42/2004 in quanto in fascia di rispetto del Lago d'Orta (300 metri)

56C – Frazione Pratolungo Via Monte Barro - C.T. fg. n. 3 mapp. n. 704 - 705

Intervento stralciato in accoglimento alle osservazioni della prima conferenza di copianificazione e valutazione

57G – località Crabbia - C.T. fg. n. 1 mapp. n. 179

Si tratta della ridefinizione delle fasce di rispetto delle captazioni idropotabili presenti a monte dell'abitato della frazione Crabbia. Tale ridefinizione viene operata in esito al provvedimento assunto dalla Regione Piemonte con Determina della Direzione Ambiente, Governo e Tutela del Territorio n.24 del 28.1.2015.

L'area è collocata in un contesto agricolo.

variazioni cartografiche

Nella tavola n. 5/6 viene apportata la variazione proposta.

variazioni normative

La variante proposta non comporta modifiche normative. Gli interventi ammessi sono disciplinati dall'art.19-18 NTA.

variazioni superfici territoriali

La variante non determina 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

- 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, D.M. 24 febbraio 1974 e D.M. 1 agosto 1985;
- ai sensi dell'art. 142 c.1 lettera g) del D.Lgs. 42/2004 in quanto area boscata

L'area è assoggettata a Vincolo Idrogeologico ai sensi del R.D. 3267/1923

64B – Via Provinciale - C.T. fg. n. 2 mapp. n. 1087 - 1088

Intervento stralciato in accoglimento alle osservazioni della prima conferenza di copianificazione e valutazione

65E – Via Provinciale - C.T. fg. n. 2 mapp. n. 208 – 214 - 215

Si tratta della individuazione di una porzione di area, attualmente classificata come area edificata da mantenersi allo stato di fatto (R2), per la quale si propone la trasformazione in area turistico ricettiva (T2) attigua a lotti con destinazione residenziale a capacità insediativa esaurita. La superficie complessiva del lotto oggetto di modifica è pari a mq. 2.147.

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 del centro abitato come delimitato ai sensi del c.5bis dell'art.12 L.R. 56/77 s.m.i.

variazioni cartografiche

Nella tavola n. 5/5b viene apportata la variazione proposta

variazioni normative

L'intervento proposto in variante viene incluso nella scheda d'area 10P che già disciplina la medesima proprietà posta a valle della strada provinciale ove è insediato il cantiere nautico.

variazioni superfici territoriali

La variante comporta un incremento di aree destinate a turistico-ricettivo pari a 2.147 mq e una pari riduzione delle aree residenziali da mantenersi allo stato di fatto.

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)	+ 2.147
Variazioni degli standard urbanistici (mq)	da determinarsi in sede di rilascio del titolo abilitativo

L'intervento proposto determina una stima di incremento dei posti letto turistici pari a n.10^(*) e una dotazione propria di aree a standard pari a mq. 260

(*) consistenza ridotta a seguito delle osservazioni intervenute in sede di seconda conferenza di copianificazione e valutazione

aspetti ambientali

- Problematiche di natura idrogeologica rispetto alla carta dei rischi = classe II 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, D.M. 24 febbraio 1974 e D.M. 1 agosto 1985;

- ai sensi dell'art. 142 c.1 lettera b) del D.Lgs. 42/2004 in quanto in fascia di rispetto del Lago d'Orta (300 metri)
- ai sensi dell'art. 142 c.1 lettera g) del D.Lgs. 42/2004 in quanto area boscata

67D – Via 1° Maggio - C.T. fg. n. 5 mapp. n. 1327

Si tratta della individuazione di una porzione di area, attualmente classificata con destinazione "aree con impianti produttivi artigianali esistenti (P1)", inserita in un contesto a prevalente destinazione residenziale.

La superficie complessiva del lotto oggetto di modifica, per il quale la presente variante propone un'individuazione quale area residenziale di riconversione (R5), è pari a mq. 557.

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 trattasi di un'area già edificata peraltro localizzata all'interno del centro abitato come delimitato ai sensi del c.5bis dell'art.12 L.R. 56/77 s.m.i.

L'intervento edificatorio sarà assoggettato a Permesso di Costruire Convenzionato ai sensi del c.4 dell'art.49 L.R. 56/77 s.m.i. Nell'ambito della convenzione sarà previsto l'allargamento stradale in fregio al lotto di intervento sulla base degli standard metrici previsti dalle NTA, nonché la realizzazione diretta a carico del proponente delle opere di urbanizzazione necessarie.

variazioni cartografiche

Nella tavola n. 5/5b viene apportata la variazione proposta

variazioni normative

La variante proposta non comporta modifiche normative. Gli interventi ammessi sono disciplinati dall'art. 11-R5 NTA.

variazioni superfici territoriali

La variante comporta un incremento di aree destinate alla residenza pari a mq. 438 e una pari riduzione delle aree ad uso produttivo.

dati quantitativi - parametri

Variazioni della capacità insediativa residenziale (mc) + 540

Determinata sulla base dell'applicazione dei parametri alternativi previsti dall'art.11-R5 NTA:

$V = (Sf \times If) = (438 \times 0,60) = mc\ 263$

$Sul = (Sul\ esistente \times Ir) = (270 \times 2/3) = mq\ 180 \times 3 = mc\ 540$

Variazioni delle S.T. relative alle attività produttive secondarie (mq) - 438

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 I -
- 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, D.M. 24 febbraio 1974 e D.M. 1 agosto 1985;
- ai sensi dell'art. 142 c.1 lettera b) del D.Lgs. 42/2004 in quanto in fascia di rispetto del Lago d'Orta (300 metri)

Modificata in accoglimento alla osservazione n.11 alla Proposta Tecnica di Progetto Preliminare

Seguono n. 4 nuove schede introdotte in accoglimento ad altrettante osservazioni accolte alla Proposta Tecnica di Progetto Preliminare:

102F – Frazione Crabbia – C.T. fg. n.1 mapp. n.188-210 e fg. n.2 mapp. n. 9-10

Si tratta della individuazione di un'azienda agricola attiva, dedita alla frutticoltura, nell'ambito della quale viene esercitata un'attività imprenditoriale.

Al fine di valorizzare il patrimonio imprenditoriale e di promuovere un'attiva conservazione dell'ambito territoriale interessato dall'attività, che presenta una superficie pari a mq 14.736, si è ritenuto di individuare e disciplinare l'ambito in argomento come "compendio agricolo di elevata qualità", attribuendo ad esso le seguenti destinazioni:

a) destinazioni proprie:

attività agricola esercitata dai soggetti di cui al comma 3 dell'art.25 della L.R. 56/77 e s.m.i.

b) destinazioni compatibili, con obbligo di esercizio contestuale all'attività agricola:

servizi ludico-ricreativi; servizi turistico-ricettivi; servizi dedicati all'istruzione; attività di agricoltura sociale; attività di vendita diretta dei prodotti agricoli locali.

Le attività di cui al precedente punto b), che potranno essere esercitate in tutto o in parte nell'ambito interessato, non potranno occupare permanentemente una superficie territoriale superiore al 25% della Superficie territoriale, e dovranno essere definite e localizzate nell'ambito del progetto all'atto del rilascio del titolo abilitativo. Qualsiasi successiva variante che potrà essere messa in atto, entro i limiti superficiali come sopra definiti, sarà oggetto di rilascio di nuovo titolo abilitativo o di variante di quello in essere qualora questo non sia pervenuto a scadenza.

Il mantenimento dell'esercizio dell'attività agricola, non disgiungibile dall'esercizio delle altre attività compatibili come sopra elencate, va garantito mediante atto di vincolo, avente le caratteristiche e i contenuti di cui al comma 7 dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i.,

variazioni cartografiche

Nelle tavole n. 5/5b e n. 5/6 viene apportata la variazione proposta

variazioni normative

La variante proposta comporta modifiche normative con l'introduzione nelle Norme di Attuazione di una specifica scheda d'area n. 13P.

variazioni superfici territoriali

La variante proposta non comporta modifiche della destinazione delle aree in quanto conferma la destinazione d'uso agricola dell'ambito in argomento.

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 II e in parte in classe IIIA ove in quest'ultima non sono ammessi interventi di nuova costruzione o comunque di variazioni del carico antropico.
- 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, D.M. 1 agosto 1985;

107F – Regione Valfatta - C.T. fg. n. 4 mapp. n. 261-169-171-172-174

Si tratta della individuazione di una porzione di area, attualmente classificata come agricola sulla quale insistono dei fabbricati dismessi originariamente destinati all'attività produttiva presente sul contiguo lotto azionato come: "aree con impianti produttivi artigianali esistenti (P1)". La variante propone di uniformare la destinazione del complesso immobiliare in area P1.

La superficie in ampliamento oggetto di modifica 1.193

La modifica urbanistica proposta non determina incremento del consumo di suolo in quanto trattasi di una porzione di area già edificata.

variazioni cartografiche

Nella tavola n. 5/5b viene apportata la variazione proposta

variazioni normative

La variante proposta non comporta modifiche normative. Gli interventi ammessi sono disciplinati dall'art. 12-P1 NTA.

variazioni superfici territoriali

La variante comporta un incremento di aree destinate ad uso produttivo pari a mq. 1.193 ed una pari riduzione delle aree ad uso agricolo.

dati quantitativi - parametri

Variazioni della capacità insediativa residenziale (mc)	0
Variazioni delle S.T. relative alle attività produttive secondarie (mq)	- 1.193
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 IIIB4 – non sono ammessi interventi di nuova costruzione o comunque di variazioni del carico antropico.
- 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, D.M. 1 agosto 1985;
- ai sensi dell'art. 142 c.1 lettera c) del D.Lgs. 42/2004 in quanto in fascia di rispetto del Torrente Pescone (150 metri)

109B – Via Pela - C.T. fg. n. 4 mapp. n. 95 - 522

Intervento stralciato in sede di approvazione del progetto definitivo a seguito di verifica di incompatibilità con il Piano Paesaggistico Regionale.

122C – Via Monte Barro - C.T. fg. n. 3 mapp. n. 708

Si tratta della individuazione di un fabbricato con destinazione residenziale in essere collocato in area agricola in un contesto già edificato con la medesima destinazione.

Il fabbricato e la relativa area di pertinenza presentano una superficie pari a mq. 1.467 che vengono individuati quale area residenziale esistente da mantenere allo stato di fatto e sottratti alla destinazione agricola.

variazioni cartografiche

Nella tavola n. 5/5a viene apportata la variazione proposta

variazioni normative

La variante proposta non comporta modifiche normative. Gli interventi ammessi sono disciplinati dall'art. 11-R2 NTA.

variazioni superfici territoriali

La variante comporta un incremento di aree destinate alla residenza pari a mq. 1.467 e 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 II -
- 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, D.M. 1 agosto 1985;

201D – Corso Roma - C.T. fg. n. 5 mapp. 356.

Si tratta della riconversione alla destinazione commerciale, di un'area sulla quale insiste un complesso edificato ad uso produttivo ove è prevista la dismissione dell'attività artigianale in essere. La dismissione dell'attività produttiva ne consiglia la trasformazione proposta, permettendo in tal modo il cambio di destinazione in un contesto urbano caratterizzato dalla prevalenza di insediamenti destinati alla residenza.

La modifica urbanistica proposta non determina incremento del consumo di suolo in quanto l'area risulta localizzata all'interno del centro abitato come delimitato ai sensi del c.5bis dell'art.12 L.R. 56/77 s.m.i.

Le modalità di intervento proposte in variante sono finalizzate al riuso e alla riqualificazione funzionale dell'area attraverso processi edilizi di ristrutturazione urbanistica.

L'intervento edificatorio sarà assoggettato a Permesso di Costruire Convenzionato ai sensi del c.4 dell'art.49 L.R. 56/77 s.m.i. Nell'ambito della convenzione sarà previsto il reperimento delle aree a verifica degli standard urbanistici secondo i parametri previsti dall'art.21 L.R. 56/77 s.m.i. sulla base della nuova destinazione d'uso dell'immobile, nonché la realizzazione diretta a carico del proponente delle opere di urbanizzazione necessarie.

variazioni cartografiche

Nella tavola n. 5/5b viene apportata la variazione proposta

variazioni normative

La variante proposta disciplina gli interventi sull'area mediante apposita scheda d'area n.14P allegata alle Norme di Attuazione.

variazioni superfici territoriali

La variante comporta un incremento di aree destinate al terziario pari a mq. 5.266 e una pari riduzione delle aree destinate alle attività produttive secondarie.

dati quantitativi - parametri

Variazioni della capacità insediativa residenziale (mc)	0
Variazioni delle S.T. relative alle attività produttive secondarie (mq)	- 5.266
Variazioni delle S.T. relative alle attività economiche terziarie (mq)	5.266

Variazioni degli standard urbanistici (mq) 1.583

aspetti ambientali

- Problematiche di natura idrogeologica rispetto alla carta dei rischi = classe IIB3 – ammessa la variazione di destinazione con modesto incremento del carico antropico
- 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, D.M. 24 febbraio 1974 e D.M. 1 agosto 1985;

206C – Via Morea - C.T. fg. n. 5 mapp. n. 669

Si tratta della individuazione di una modesta porzione di area, attualmente classificata con destinazione agricola di pertinenza di un fabbricato residenziale.

La superficie complessiva del lotto oggetto di modifica, per il quale la presente variante propone un'individuazione quale area residenziale esistente da mantenere allo stato di fatto (R2), è pari a mq. 96.

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.

variazioni cartografiche

Nella tavola n. 5/5b viene apportata la variazione proposta

variazioni normative

Non vengono apportate variazioni normative.

variazioni superfici territoriali

La variante comporta un incremento di aree destinate alla residenza pari a mq. 96 e una pari riduzione delle aree destinate alle attività 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 I – 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, D.M. 24 febbraio 1974 e D.M. 1 agosto 1985;

208F – C.T. fg. n. 4 mapp. n. 143 - 144 - 272 - 279 - 710

Si tratta dello stralcio di un'area destinata a spazi pubblici posta in sponda destra del Torrente Pescone, senza accessibilità diretta e priva di interesse pubblico.

variazioni cartografiche

Nella tavola n. 5/5a viene apportata la variazione proposta

variazioni normative

Non vengono apportate variazioni normative.

variazioni superfici territoriali

La variante comporta un incremento di aree agricole pari a mq. 10.375 e una pari riduzione delle aree destinate 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)	- 10.375

aspetti ambientali

- Problematiche di natura idrogeologica rispetto alla carta dei rischi = classe IIIa – 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, D.M. 1 agosto 1985;

209B – C.T. fg. n. 5 mapp. n. 1052 - 1261

Si tratta della individuazione di una porzione di area, attualmente classificata come area residenziale esistente a verde privato da mantenere allo stato di fatto (R3), collocata in fregio alla passeggiata a lago, in un lotto compreso tra altri lotti a destinazione per lo più residenziale a capacità insediativa esaurita.

La superficie complessiva del lotto oggetto di modifica è pari a mq. 683, per i quali la presente variante propone un'individuazione quale: area residenziale di completamento (R4) pari a mq. 683 per i quali si assegna un'edificazione pari a mc 300.

La modifica urbanistica proposta non determina incremento del consumo di suolo in quanto l'area risulta localizzata all'interno del centro abitato come delimitato ai sensi del c.5bis dell'art.12 L.R. 56/77 s.m.i.

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

variazioni cartografiche

Nella tavola n. 5/5b viene apportata la variazione proposta

variazioni normative

L'intervento viene disciplinato mediante una nuova scheda d'area allegata alle NdA (scheda n. 16P) in accoglimento alla osservazione pervenuta in sede di seconda conferenza di copianificazione e valutazione.

variazioni superfici territoriali

La variante comporta un incremento di aree residenziali di completamento pari a mq. 683 e una pari riduzione delle aree edificate residenziali a verde privato.

dati quantitativi - parametri

Variazioni della capacità insediativa residenziale (mc)	300
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
- 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, D.M. 24 febbraio 1974 e D.M. 1 agosto 1985;

213B – Via Pela - C.T. fg. n. 2 mapp. n. 1035

Si tratta della individuazione di una porzione di area, attualmente classificata come area residenziale esistente da mantenere allo stato di fatto (R2), collocata in un lotto compreso tra altri lotti a destinazione per lo più residenziale a capacità insediativa esaurita.

La superficie complessiva del lotto oggetto di modifica è pari a mq. 1.000, per i quali la presente variante propone un'individuazione quale:

area residenziale di completamento (R4) pari a mq. 1.047 per i quali si assegna un'edificazione pari a mc 400,

La modifica urbanistica proposta non determina incremento del consumo di suolo in quanto trattasi di un'area già edificata peraltro localizzata all'interno del centro abitato come delimitato ai sensi del c.5bis dell'art.12 L.R. 56/77 s.m.i.

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

variazioni cartografiche

Nella tavola n. 5/5b viene apportata la variazione proposta

variazioni normative

Non vengono apportate variazioni normative.

variazioni superfici territoriali

La variante comporta un incremento di aree residenziali di completamento pari a mq. 1.047 e una pari riduzione delle aree edificate residenziali.

dati quantitativi - parametri

Variazioni della capacità insediativa residenziale (mc)	400
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 II – 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, D.M. 1 agosto 1985;

219E – Via Provinciale - C.T. fg. n. 2 mapp. n. 275 – 297 - 1150

Si tratta della individuazione nell'ambito di una nuova scheda d'area (n. 15P) di un'area di pertinenza del complesso turistico-ricettivo (Hotel ristorante Giardinetto), disciplinandone nel dettaglio i possibili interventi di dotazione delle opere di urbanizzazione e delle aree a standard annesse.

La modifica urbanistica proposta non determina incremento del consumo di suolo in quanto trattasi di un'area già edificata peraltro localizzata all'interno del centro abitato come delimitato ai sensi del c.5bis dell'art.12 L.R. 56/77 s.m.i.

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

variazioni cartografiche

Nella tavola n. 5/5b viene apportata la variazione proposta

variazioni normative

La variante proposta disciplina gli interventi sull'area mediante apposita scheda d'area n.15P allegata alle Norme di Attuazione.

variazioni superfici territoriali

La variante non comporta un variazioni 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 II – compatibile
- Piano di zonizzazione acustica = classi II e III - compatibile.

vincoli

L'area è assoggettata a vincolo di tutela paesaggistica:

- ai sensi dell'art. 157 del D.Lgs. 42/2004, D.M. 24 febbraio 1974 e D.M. 1 agosto 1985;

221F – Via Pratolungo - C.T. fg. n. 3 mapp. n. 677 - 672

Si tratta della ridefinizione di una porzione di area, attualmente classificata come area residenziale di completamento (R4), collocata in fregio alla via Pratolungo, in un lotto compreso tra altri lotti a destinazione per lo più residenziale a capacità insediativa esaurita.

L'area, sulla quale è già intervenuta l'edificazione di un fabbricato ad uso residenza unifamiliare, viene ridimensionata nella sua porzione edificabile a mq 1.349 con volume assegnato pure ridotto da 500 mc a 400 mc, e la restante porzione di mq 997 viene riclassificata in area edificata residenziale di pertinenza dell'edificio esistente.

La modifica urbanistica proposta non determina incremento del consumo di suolo in quanto trattasi di un'area già edificata peraltro localizzata all'interno del centro abitato come delimitato ai sensi del c.5bis dell'art.12 L.R. 56/77 s.m.i.

variazioni cartografiche

Nella tavola n. 5/5a viene apportata la variazione proposta

variazioni normative

Non vengono apportate variazioni normative.

variazioni superfici territoriali

La variante comporta una riduzione delle aree residenziali di completamento pari a mq. 997 e un pari incremento delle aree edificate residenziali.

dati quantitativi - parametri

Variazioni della capacità insediativa residenziale (mc)	- 100
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 II – 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, D.M. 1 agosto 1985;

In allegato alla presente relazione tabella riepilogativa degli interventi con relativi dati quantitativi (allegato A)

5. CORREZIONI CARTOGRAFIA E NORME DI ATTUAZIONE

Le tavole, più che correzioni, contengono integrazioni di elementi presenti sul territorio (edifici ed infrastrutture) che non compaiono sulla cartografia vigente. Tale operazione, conseguente all'aggiornamento che va a rappresentare nuovi edifici realizzati o modificati, si unisce anche ad integrazioni di elementi, in particolare infrastrutturali, omessi dalla cartografia vigente (impianto depurazione Pratolungo, elettrodotto, gasdotto, ecc.).

Le modifiche normative, evidenziate in colore rosso nel testo delle Norme di Attuazione, riguardano, oltre alle modifiche ed integrazioni rese necessarie dagli aggiornamenti conseguenti alle varianti apportate con la presente, anche alcune variazioni rese necessarie a seguito dell'esperienza applicativa, nonché altre dovute a modifiche normative o disciplinari intervenute successivamente all'approvazione del testo normativo vigente e altre ancora in accoglimento a n.2 osservazioni presentate dall'Ufficio Tecnico Comunale nella fase di pubblicazione del Progetto Preliminare (osservazioni n. 4 e 24).

In accoglimento a n.2 osservazioni pervenute in sede di pubblicazione del Progetto Preliminare (osservazioni n.5 e 7) sono state apportate altre modeste variazioni alla rete ecologica provinciale che interessa le sponde del torrente Pescone.

6 – PREVISIONI INSEDIATIVE E DIMENSIONAMENTO DEL PIANO

- fabbisogno residenziale

con riferimento ai dati relativi al Piano approvato, il quale aveva come base statistica il censimento 1981, rileviamo le seguenti indicazioni:

• fabbisogno pregresso	vani/abitante	n. 120
• fabbisogno aggiuntivo	vani/abitante	n. 60
• fabbisogno turistico-ricettivo	vani/abitante	<u>n. 156</u>
<u>totale</u>	<u>vani/abitante</u>	<u>n. 336</u>

- fabbisogno pregresso (Fp)

questo è stato determinato dalla sommatoria dei vani occorrenti per eliminare situazioni di sovraffollamento e per recuperare i vani persi a seguito di interventi di adeguamento funzionale degli edifici esistenti.

Il Piano assegnava un vano per ciascuno dei seguenti casi:

- un vano per ogni caso di sovraffollamento nella popolazione residente (eccedenza tra numero di persone residenti e numero di vani disponibili per nucleo familiare);
- un vano per la formazione di servizi igienici per ogni unità abitativa occupata che ne risulti sprovvista;
- un vano per ogni unità abitativa occupata che necessiti di ristrutturazione.

Dalle verifiche a suo tempo eseguite venivano determinati i seguenti valori:

- **n.30 vani** per sovraffollamento. Dato che si ritiene di poter confermare ritenendo superata la problematica di adeguamento dello standard abitativo nella misura di n.1 vano per abitante;
- n.35 vani necessari per adeguamento igienico valutati sulla base di un'ipotesi di adeguamento del 25% delle abitazioni sprovviste di adeguati servizi alla data del censimento. Nella precedente variante 2012 si riteneva di poter adeguare la previsione alla data del 2011 ipotizzando un recupero del 50% delle abitazioni inadeguate portando il valore assoluto a n.70 vani. La proiezione ad oggi ipotizzata al 2019, prevedendo un recupero del 60% delle abitazioni inadeguate porta il valore assoluto a **n. 84 vani**.
- n.55 vani necessari all'adeguamento funzionale delle abitazioni oggetto di ristrutturazione, sulla base di un'ipotesi di recupero del 25% delle abitazioni costruite prima del 1919 o in epoca ignota. Nella precedente variante 2012 si riteneva di poter adeguare le previsioni alla data del 2011, ipotizzando un incremento funzionale del 50% delle abitazioni e pertanto in valore assoluto in n.110 vani. La proiezione ad oggi ipotizzata al 2019, prevedendo un recupero del 60% delle abitazioni inadeguate porta il valore assoluto a **n. 132 vani**.

- **fabbisogno aggiuntivo (Fa)**

questo è stato determinato dalla sommatoria dei vani occorrenti per far fronte all'incremento demografico nel quinquennio di validità delle previsioni di Piano, ottenuto attraverso proiezione tendenziale dell'andamento demografico in atto nel Comune e di quelli occorrenti a soddisfare il fabbisogno derivante dalla formazione di nuovi nuclei familiari.

- La proiezione dei dati demografici faceva riferimento al periodo dal 1981 al 1985 individuando un coefficiente di incremento annuo pari al 1,0051. In realtà tale previsione è risultata sottostimata in quanto la popolazione prevista al 1985 in 1173 unità è poi risultata pari a 1187.

Trattandosi però in valore assoluto di numeri molto ridotti, nella precedente variante strutturale approvata nel 2011, si riteneva di poter confermare il coefficiente a suo tempo determinato, applicandolo alla popolazione residente rilevata alla data del 31.12.2008 pari a 1366 unità. Una proiezione al 2011 dei valori sopra descritti portava ad una popolazione pari a 1380 unità, con un incremento sul dato base del 1981 di 236 unità, al quale corrispondeva un medesimo numero di vani.

La popolazione residente al 31.12.2014 risulta pari a 1387 unità (stimabili invece in 1408 con l'applicazione del coefficiente sin qui utilizzato). Tale dato consiglia pertanto un ridimensionamento del coefficiente di incremento che, se tarato sul periodo 2008 – 2014 porta ad un dato pari a 1,0025 che determinerebbe un valore in proiezione quinquennale (2014 – 2019) pari a 1404 unità, con un incremento sul dato base 1981 pari a **260 unità**, al quale corrisponde un medesimo numero di vani.

- Per quanto attiene il numero dei vani necessari a soddisfare il fabbisogno derivante dall'incremento dei nuclei familiari, si ritiene di poter ridimensionare l'incremento a suo tempo determinato nella relazione del P.R.G.I. e confermato nella variante 2012, che prevedeva un incremento di n.2 nuclei familiari all'anno corrispondenti a n.6

vani, incrementando il dato 2012 con la previsione nel quinquennio 2014-2019 di n.2 nucleo familiare all'anno per n.3 vani incrementando il valore 2012 di n. 180 vani a **n. 210 vani**.

- **fabbisogno turistico (Ft)**

questo è stato determinato in n. 156 vani ai sensi del 3° comma dell'art.82 della L.R. 56/77 nella misura del 10% della documentata capacità ricettiva esistente alla data della deliberazione programmatica. Si ritiene di ridurre del 50% il dato a suo tempo determinato, nell'ipotesi auspicata di indirizzare il fabbisogno turistico preferibilmente in strutture ricettive alberghiere ed extralberghiere e riducendo sensibilmente il ricorso a strutture di tipo residenziale. Il dato viene pertanto ricondotto a n.78 vani.

- **riepilogo**

a seguito delle valutazioni sopra esposte il quadro di riferimento del calcolo del fabbisogno residenziale viene così modificato:

• fabbisogno pregresso	vani/abitante (30 + 84 + 153) =	n. 246
• fabbisogno aggiuntivo	vani/abitante (260 + 210) =	n. 470
• fabbisogno turistico-ricettivo	vani/abitante	<u>n. 78</u>
totale	vani/abitante	<u>n. 794</u>

La volumetria residenziale complessiva prevista nel Piano a seguito della redazione della presente variante assomma a mc (52.287 del piano vigente + 7.096 della variante) = mc 59.383, con un valore medio per vano (mc 59.383 / vani 794) = 74,78 mc/vano, analogo al parametro già utilizzato in sede di variante generale approvata con Deliberazione della Giunta Regionale n. 5-5411 del 4 marzo 2002 e conforme ai limiti previsti sulla base del criterio sintetico di determinazione della capacità insediativa residenziale indicato al 3° comma dell'art.20 della L.R. 56/77 e s.m.i. (75 ÷ 120 mc/vano per i comuni con popolazione insediabile superiore ai 2000 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 1981	n. 1.905
• vani previsti nel piano	<u>n. 716</u>
totale abitanti previsti	<u>n. 2.621</u>
• presenze turistiche in strutture ricettive esistenti	n. 1.200
• strutture ricettive previsione di variante	n. 138
• vani residenziali turistici al censimento 1981	n. 622
• vani previsti nel piano in strutture turistiche residenziali	<u>n. 78</u>
– strutture turistiche alberghiere ed extralberghiere previste nel piano	<u>n. 150</u>
totale presenze turistiche	<u>n. 2.188</u>
TOTALE COMPLESSIVO	<u>n. 4.809</u>

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 2.621 x mq 5 = mq. 13.105
- b) aree per attrezzature di interesse comune

	abitanti residenti 2.621 x mq 5 =	mq.	13.105
c)	aree per il gioco e lo sport		
	abitanti residenti 4.830 x mq 20 =	mq.	96.600
d)	aree per parcheggi pubblici		
	abitanti residenti 4.830 x mq 2,5 =	mq.	12.075
totale aree a standard – minimo di legge		mq.	134.885

Verifica dotazioni di Piano

TIPOLOGIA Art. 21 L.R. 56/77	DOTAZIONE MINIMA mq	DOTAZIONE DI PIANO Mq	DIFFERENZA
a) aree per l'istruzione	13.105	3.055	- 10.050(*)
b) aree per attrezzature di interesse comune (- intervento 52D)	13.105	10.819	- 2.286
c) aree per il gioco e lo sport (- intervento 208F)	96.600	110.665	+ 14.065
d) aree per parcheggi pubblici	12.075	22.280	+ 10.205
parziale		146.819	11.934
Nuove aree in variante (interventi:1B-19D-28D-43F-65E)		4.002	4.002
TOTALE	134.885	150.821	+ 15.936

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

Nell'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 – VERIFICHE COERENZA CON LA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

Con riferimento agli strumenti di programmazione e di pianificazione sovraordinata, si illustrano di seguito le verifiche di compatibilità operate rispetto al **Piano Territoriale Provinciale (P.T.P.) approvato con D.C.R. n. 383-28587 del 5 ottobre 2004**:

- per le nuove previsioni insediative individuate in variante (**interventi n. 8A – 31B – 50A – 7B – 48A - 109B – 213B – 221F**) ricomprese nelle "Aree di controllo degli effetti ambientali e paesaggistici dello sviluppo insediativo residenziale" di cui all'**art.4.13** delle Norme di attuazione del P.T.P. il parere di compatibilità territoriale da parte della Provincia di Novara ai sensi dell'art. 1.7 delle medesime Norme di Attuazione del P.T.P. verrà valutato in sede di conferenza di copianificazione e valutazione;
- per le nuove previsioni insediative individuate in variante (**interventi n. 19D - 52D – 55D – 43F - 49E – 65E – 28D –**) ricomprese nelle "Aree di concentrazione di insediamenti e servizi turistici in presenza di elevati valori ambientali" di cui all'**art. 4.11** delle Norme di Attuazione del P.T.P. questi andranno attuati mediante strumento urbanistico esecutivo, il quale dovrà contenere: adeguate valutazioni in ordine alle problematiche connesse all'impatto visivo sul paesaggio e particolare attenzione ai percorsi di accessibilità e percorribilità delle rive lacustri;
- risultano altresì ricomprese nelle "Aree di concentrazione di insediamenti e servizi turistici in presenza di elevati valori ambientali" di cui all'**art. 4.11** delle Norme di Attuazione del P.T.P. anche interventi di completamento così come definiti dal comma 3 lettera f) dell'art. 13 della L.R. 56/77 e s.m.i. con destinazione residenziale (**interventi n. 1B – 2B – 67D - 209B – 219E**) per i quali non sussiste l'obbligo del ricorso allo

strumento urbanistico esecutivo (cfr. punto 4, art. 4.11 P.T.P.);

- in fase di redazione del Progetto Preliminare e nella successiva Proposta Tecnica di Progetto Definitivo si è provveduto a rivedere nel dettaglio la delimitazione della rete ecologica, di cui all'**art. 2.8** delle Norme di Attuazione del P.T.P., che interessa le fasce spondali del Torrente Pescone, enucleando le parti di territorio già compromesse dalla edificazione, garantendo comunque la continuità della fascia su entrambe le sponde fluviali.

Il Piano Territoriale Regionale (approvato con D.C.R. n. 122-29783 del 21.7.2011) sostituisce il precedente PTR approvato nel 1997, ad eccezione delle norme di attuazione relative ai caratteri territoriali e paesistici (artt. 7, 8, 9, 10, 11, 18bis e 18ter) che continuano ad applicarsi fino all'approvazione del Piano Paesaggistico Regionale.

Il Piano Paesaggistico Regionale (adottato con D.G.R. n. 53-11975 del 4.8.2009 e riadottato con D.G.R. n.20-1442 del 18.5.2015) contiene norme immediatamente prevalenti sulla disciplina comunale.

Nelle Norme di Attuazione del P.R.G. già nel testo vigente vengono richiamate: sia le norme di attuazione relative ai caratteri territoriali e paesistici del PTR 1997 (artt. 7, 8, 9, 10, 11, 18bis e 18ter), sia le misure di salvaguardia introdotte con l'adozione del Piano Paesaggistico Regionale.

Il Piano Paesaggistico Regionale adottato con D.G.R. n. 20-1442 del 18.5.2015 e approvato con D.C.R. n. 233-35836 del 3.10.2017, negli indirizzi e orientamenti strategici, conferma 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.

Il territorio del Comune di Pettenasco è interessato da due provvedimenti di "dichiarazione di notevole interesse pubblico" ai sensi dell'art. 136, c. 1, lett. c) e d) del D.Lgs. 42/2004, relativi a:

- D.M. 25 febbraio 1974 "fascia sponale del lago, che interessa l'intero sviluppo territoriale del comune da nord a sud, a valle della linea ferroviaria"
- D.M. 1 agosto 1985 "c.d. galassino" relativo all'intero territorio comunale.

In tali ambiti risultano applicabili, le disposizioni contenute nel "catalogo dei beni paesaggistici del Piemonte" riguardanti l'ambito territoriale sottoposto a vincolo del Lago d'Orta (v. scheda B054 PPR-2015).

8 - COMPATIBILITA' IDRO – GEOLOGICA

Il Comune di Pettenasco è dotato di un P.R.G.I. adeguato al P.A.I. a seguito di specifica variante strutturale approvata con D.G.R. n.13-12117 del 14.9.2009.

Con la presente variante non vengono apportate variazioni alle classi di idoneità urbanistica e neppure alle Norme di Attuazione che vengono confermate, per quanto attiene all'allegato D – Normativa geologico – tecnica Idoneità alla utilizzazione urbanistica – nel testo vigente.

Viene prodotta, in allegato alla variante, la Relazione geologico-tecnica relativa alle aree interessate da nuovi insediamenti di cui al punto 2b del comma 1 dell'art. 14 L.R. 56/77 s.m.i. contenente altresì il documento "Superamento regime vincolistico in aree a rischio per effetto della realizzazione e del collaudo delle opere di sistemazione idrogeologica del Torrente Pescone" a firma della Dott.ssa Silvia Gay di Omegna in data dicembre 2012 acquisito agli atti dal Comune di Pettenasco in data 28.1.2013 prot. n. 352.

9 – ASPETTI AMBIENTALI

5.1 VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

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 è 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 state 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 al presente documento, 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.

In fase di redazione del Progetto Preliminare è stato predisposto il Rapporto Ambientale comprensivo del piano di monitoraggio e della sintesi non tecnica di cui al comma 4 lettera d) dell'art 3bis L.R. 56/77 e s.m.i.

Si rimanda a tali documenti 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.

5.2 COMPENSAZIONI AMBIENTALI

Sulla scorta delle risultanze del procedimento di verifica di assoggettabilità alla VAS;

- visti i pareri espressi dagli organi competenti in materia ambientale;
- vista la relazione conclusiva proposta dall'Organo Tecnico Comunale;

gli interventi edificatori proposti nella presente variante, che determinano una sottrazione di suolo allo stato attuale mantenuto in condizioni di naturalità individuati:

- nelle aree di completamento residenziale R4 (interventi n. 1B – 2B – 7B – 8A - 31B – 48A – 50A - 209B – 213B) per un totale complessivo di volume edificabile $V = 3.500$ mc

saranno assoggettate a misure di compensazione ambientale come definite all' articolo 23 delle Norme di Attuazione.

Tali misure sono indirizzate alla conservazione della biodiversità, al miglioramento della funzionalità ed all'implementazione dei corridoi ecologici presenti sul territorio comunale, alla realizzazione di interventi di miglioramenti delle superfici boscate esistenti, di messa a dimora di filari arboreo-arbustivi, di mantenimento del paesaggio agrario e di valorizzazione naturalistica delle aree di pregio ambientale.

Le compensazioni previste verranno finalizzate al miglioramento della funzionalità del corridoio ecologico individuato lungo l'asta del Torrente Pescone, mediante opere di miglioramento delle superfici boscate in sponda sinistra del torrente su aree già di proprietà comunale o di prossima acquisizione.

L'ambito aereale interessato, individuato sull'estratto planimetrico in calce al presente articolo, interessa i mappali n. 180, 181, 183, 201 e 205 del foglio n. 4, già di proprietà comunale per complessivi mq. 4.450 e il mappale n. 182 che verrà acquisito nell'ambito dell'attuazione dell'intervento 1B di mq. 1.340.

Gli interventi previsti sono contenuti in un progetto predisposto dal Comune e verranno attuati secondo il parametro di 1,65 mq per ogni metro cubo edificato.

Estratto planimetrico con individuazione delle aree sulla quale verranno operati gli interventi di compensazione ambientale, C.T. foglio n. 4

Mappale n. 180 metri quadrati	1.780
Mappale n. 181 metri quadrati	490
Mappale n. 183 metri quadrati	330
Mappale n. 201 metri quadrati	820
Mappale n. 205 metri quadrati	1.030
Mappale n. 182 metri quadrati	<u>1.340</u>
Totale metri quadrati	5.790

5.3 IMPATTO ACUSTICO

Fermi restando gli obblighi derivanti dai disposti dell'art. 8 della legge 16/10/1995 n. 447 e dell'art. 11 della legge regionale 2010/2000 n. 52, relativamente alla valutazione dell'impatto acustico da parte di alcune tipologie di attività preliminarmente al rilascio dei titoli abilitativi edilizi e/o di esercizio delle attività medesime, si forniscono di seguito dettagli sul livello di compatibilità tra le indicazioni urbanistiche introdotte con la presente variante e il piano di Classificazione Acustica approvato con Deliberazione del Commissario Prefettizio con i poteri del Consiglio Comunale n. 26 del 7.3.2006.

n. intervento	destinazione urbanistica		classificazione acustica	giudizio di compatibilità
	Vigente	variante		
1B	R	R	II	compatibile
2B	R	R	II	compatibile
7B	VP	R	II	compatibile
8A	E	R	II	compatibile
19D	P	R	III	compatibile
28D	P	R	III	compatibile
31B	R	R	II	compatibile
43F	P – R – SP	R - SP	II – III	compatibile
45E	E – T	E – T	III	compatibile
48A	E	R	II	compatibile
50A	E	R	II	compatibile
52D	T – R	T – R	II – III	compatibile
55D	AT	T	III	compatibile
57G	E	E	III	compatibile
65E	R	T	II – III	compatibile
67D	P	R	III	compatibile
102F	E	E	III	compatibile
107G	E	P	III	compatibile
122C	E	R	III	compatibile
201D	P	T	III	compatibile
206C	E	R	II	compatibile
208G	SP	E	III	compatibile
209B	R	R	III	compatibile
213B	R	R	II	compatibile
219E	T – SP	T – SP	II – III	compatibile
221F	R	R	II	compatibile

Legenda:

Destinazioni Urbanistiche: **R** = residenziale **T** = terziario commerciale e turistico-ricettivo **P** = produttivo artigianale **SP** = spazi pubblici standard ex art. 21 L.R. 56/77 s.m.i. **VP** = verde privato **E** = agricola **AT** = attrezzature tecnologiche
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.

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" edito dalla Regione Piemonte nel mese di marzo 2012, nella sua prima edizione, e nel luglio 2015 nella sua seconda edizione approvata con D.G.R. 27.7.2015 n. 31-1915. Procedendo anche ad un confronto sulle variazioni del fenomeno intervenute tra gli anni 2008 e 2013 (anni di rilevamento dei dati).

Nella tabella che segue si riportano i dati relativi al territorio del Comune di Pettenasco relativi ai seguenti parametri, da considerarsi indicativi in quanto determinati attraverso una metodologia di misurazione a scala regionale e provinciale:

CSU – indice di consumo del suolo da superficie urbanizzata

CSI – indice di consumo del suolo da superficie infrastrutturata

CSR – indice di consumo del suolo reversibile

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

Superficie del territorio comunale = ha 707

anno	CSU		CSI		CSR		CSC	
	ha	%	ha	%	ha	%	Ha	%
2008	88.55	12,50	11.36	1,60	0.65	0,10	100.56	14,20
2013	91	12,87	11	1,53	5	0,67	107	15,13

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.

Su cartografia aggiornata al 2014 si è proceduto alla misurazione delle porzioni di territorio delimitate quali "Perimetrazione degli abitati" ai sensi dell'art. 81 della L.R. 56/77 e s.m.i. che fa parte dei contenuti della presente variante strutturale a norma del c. 5bis dell'art. 12 della medesima L.R. 56/77 e s.m.i. e che risulta elaborata secondo i criteri di cui al Comunicato della Regione Piemonte pubblicato sul B.U.R. n.44 del 31.10.2013.

Tali misurazioni operate sui diversi nuclei abitati costituenti il territorio amministrativo del Comune di Pettenasco, conducono ai dati riportati nella tabella che segue.

CENTRI ABITATI	u.m.		u.m.	
Pettenasco (capoluogo)	mq	694.217	Ha	69.42
Crabbia	mq	54.296	Ha	5.43
Pratolungo	mq	68.880	Ha	6.88
TOTALE COMUNE	mq	817.393	Ha	81.73

L'indice CSU espresso in valore assoluto è pari a **ha 81.73**

L'indice CSU espresso in percentuale sulla superficie territoriale comunale è pari al **11,48%**

I dati relativi alla CSU rilevati dalle misurazioni puntuali secondo la metodologia sopra descritta, si discostano da quelli rilevati dal monitoraggio a scala regionale, con riferimento alle due date di rilevamento:

per l'anno 2008 di ha – 4.42

per l'anno 2013 di ha – 6.87

Si assume pertanto quale riferimento per la determinazione della variazione di consumo di suolo indotto dalle previsioni di Piano, comprensive della variante strutturale proposta il riferimento del rilevamento comunale e si procede a determinare le superfici delle aree, con qualsiasi destinazione d'uso, già individuate dal Piano vigente e poste all'esterno dell'area urbanizzata sulle quali non è stato dato corso alla edificazione alla data odierna, alle quali vengono aggiunte le nuove aree previste in variante aventi le medesime caratteristiche.

Nella tabella che segue sono riportati i dati relativi suddivisi per nuclei abitati:

	vigente mq	variante mq
a. Crabbia Via Francisca	3.092	
b. Crabbia Via Francisca	4.022	
c. Pratolungo Via Pela	2.211	
d. Pratolungo Via Pela	1.001	
e. Pratolungo Via Monte Barro	2.768	
48A Crabbia Via per Agrano		1.240
49C Via Roma – area turistica (stralciata)		0
TOTALI PARZIALI	13.094	1.240
TOTALE COMPLESSIVO	14.334	

L'incremento di CSU rispetto all'esistente è pari a mq (13.094 + 1.240) = mq 14.334, che rapportati all'esistente determinano in valore percentuale un incremento pari al:

$$14.334 / 817.393 \times 100 = \mathbf{1,75\%}$$

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 A alla presente relazione dal titolo "Aree a Spazi Pubblici art. 21 L.R. 56/77", 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 n. 1 – 2 - 7 – 9 – 11 – 12 – 13 – 14 – 25 – 29 – 38 – 39 – 40 – 41 – 43 – 44 – 45 – 47 – 50 – 51 -52 - 54, 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.

Va tenuto conto peraltro che alcune di queste aree sono totalmente o in parte ricomprese in ambiti assoggettati a forme di convenzionamento con il privato che prevedono la dismissione delle stesse all'uso pubblico. Queste aree sono identificate ai seguenti numeri: 9 – [13 e 14 parte per circa 1500 mq] – 25 – 29 – 44 – 47 per complessivi mq 7.122.

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. 107.476, per un importo sommariamente stimato in complessivi euro 550.000,00, dai quali andranno determinate in sottrazione le superfici oggetto di dismissione da parte dei privati nell'ambito delle convenzioni urbanistiche sopra menzionate.

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.

La presente variante individua nuove aree a spazi pubblici per complessivi mq. 4.002, interamente ricomprese in ambiti assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato, la cui cessione ad uso pubblico risulterà pertanto connaturata all'intervento edilizio in progetto e risulterà disciplinata nell'ambito della relativa Convenzione Urbanistica.

12. CRITERI PROGRAMMAZIONE COMMERCIALE

A seguito dell'entrata in vigore della nuova disciplina sullo sviluppo e l'incentivazione del commercio in sede fissa, introdotta con Decreto Legislativo 31 marzo 1998 n.114 e successivamente disciplinata per il territorio del Piemonte con Legge Regionale 12 novembre 1999 n.28, si è proceduto all'approvazione dei criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento delle attività commerciali in sede fissa conformemente agli indirizzi fissati con Deliberazione del Consiglio Regionale n.563-13414 del 29 ottobre 1999 successivamente modificata con D.C.R. n. 347-42514 del 23 dicembre 2003, con D.C.R. n.59-10831 del 24 marzo 2006.

I criteri sono stati approvati con D.C.C. n.5 del 30.3.2010. La Regione Piemonte – Settore Programmazione e Interventi dei Settori Commerciali ha proceduto all'archiviazione della pratica come da nota n.6418/DB1701 del 4.8.2010.

I criteri individuati con gli atti deliberativi sopra indicati, risultano coerenti con le modifiche intervenute con D.C.R. n.191-43016 del 20.11.2012.

Sul territorio comunale sono stati individuati:

- un addensamento di tipo A1 corrispondente alla zona centrale del capoluogo
- una localizzazione di tipo L1 – lungo la strada provinciale 229 in area già individuata dal PRGI con destinazione terziario-commerciale

Gli addensamenti e le localizzazioni come sopra descritte sono individuate in cartografia sulle Tavole della serie 5 "Planimetria di Piano – Usi del Suolo"

La presente variante prevede modifiche alla situazione vigente relativamente all'intervento n.201D per il quale andranno apportate le necessarie variazioni.

13 – ELABORATI DELLA VARIANTE

Gli elaborati costituenti la variante sono quelli previsti all'art. 14 della L.R. 5677 e s.m.i.:

ELABORATI URBANISTICI

- Relazione illustrativa

- Tavola 3 – Planimetria sintetica di Piano con fasce marginali comuni contermini – scala 1:25.000
- Tavola 4/3.1 - Planimetria di Piano – Usi del suolo - scala 1:5.000
- Tavola 4/3.2 – Planimetria di Piano – Carta dei Vincoli P.T.P. – scala 1:5.000
- Tavola 4/3.3 – Planimetria di Piano – Carta dei Vincoli culturali e paesaggistici – scala 1:5.000
- Tavola 4/3.4 – Planimetria di Piano – Carta dei Vincoli idrogeologici e infrastrutturali – scala 1:5.000
- Tavola 5/5a - Planimetria di Piano zona sud-est– Usi del suolo - scala 1:2.000
- Tavola 5/5b - Planimetria di Piano zona sud-ovest– Usi del suolo - scala 1:2.000
- Tavola 5/6 - Planimetria di Piano zona nord – Usi del suolo - scala 1:2.000
- Tavola 6/5.1 – viluppi del P.R.G. nei nuclei di antica formazione – scala 1:1.000
- Tavola 8 – Perimetrazione dei Centri Abitati – scala 1:5.000
- Tavola 9 – Verifica coerenza pianificazione sovraordinata – scala 1:5.000
- Norme Tecniche di Attuazione
- Repertorio comunale dei beni paesistici e storici
- Verifica coerenza PPR 2017

ELABORATI IDROGEOLOGICI

- Relazione geologico-tecnica relativa alle aree interessate da nuovi insediamenti (punto 2b, c.1, art. 14 L.R. 56/77)

ELABORATI DI VAS

- Rapporto Ambientale
- Schede di Analisi
- Sintesi non tecnica
- Piano di Monitoraggio

14 – TIPOLOGIA DELLA VARIANTE - PROCEDURE

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

La variante non presenta caratteristiche di nuovo piano o di variante generale in quanto non riguarda l'intero territorio comunale e non modifica l'impianto strutturale del piano.

Per le motivazioni sopra esposte può trovare applicazione la procedura di cui all'art.15 della L.R. 56/77 e s.m.i., nell'ambito della quale i termini per la conclusione della prima e della seconda conferenza di copianificazione e valutazione sono ridotti rispettivamente a 60 e 90 giorni dalla prima seduta.

Le conferenze di copianificazione e valutazione andranno convocate dall'ente proponente (Comune) previste dal comunicato regionale pubblicato sul BUR Piemonte n.42 S2 del 16.10.2014.

Pettenasco, 30 luglio 2018

il progettista

ALLEGATI

- A. tabella riepilogativa degli interventi con relativi dati quantitativi
- B. aree a spazi pubblici ex art.21 L.R. 56/77 e s.m.i.
- C. scheda quantitativa dei dati urbani
- D. proposte e rilievi sulla proposta tecnica di progetto definitivo

TABELLA RIEPILOGATIVA INTERVENTI IN VARIANTE DI CUI AL PARAGRAFO 4.1

n	cat	St	vigente	variante	CIR	standard	attiv. economiche		oggetto
							P	T	
1	B	557	R2	R4	400	75			nuova area residenziale di completamento - PdC convenzionato (modificata in accoglimento alle osservazioni della prima conferenza)
2	B	1.363	R2	R4	400				nuova area residenziale di completamento - PdC convenzionato
7	B	660	R3	R4	400				nuova area res. di completamento cessione area SP - PdC convenzionato (ridotta la St)
8	A	1.486	E	R4	400				nuova area residenziale di completamento
19	D	1.247	P1	R5	748	250	- 1.247		riconversione area produttiva a residenziale - PdC convenzionato
28	D	4.828	P1	R5	4.900	2.000	- 4.828		riconversione area produttiva a residenziale 11P - PdC conv. (modificata in parziale accoglimento della osservazione sulla PTPP n. 3)
31	B	1.368	R2	R4	400				nuova area residenziale di completamento (modificata in accoglimento della osservazione sul PP n 22)
43	F	8.237	R4-P1	VP-R5-SP	- 1.492	1.417	- 1.264		riorganizzazione area destinazione mista scheda 12P - PdC convenzionato (modificata in accoglimento alla osservazione sulla PTPP n. 12) (stralciata volumetria residenziale di completamento)
45	E	2.169	T2	T2					modifica localizzazione porzione turistico-ricettiva (modificata in accoglimento della osservazione sul PP n 11)
48	A	1.226	E	R4	400				nuova area res. di completamento cessione area stradale - PdC conv.
49	E					0		0	nuova area turistico-ricettiva - PdC convenzionato (modificata in accoglimento alla osservazione sulla PTPP n. 14) (modificata in accoglimento della osservazione sul PP n.27) (stralciata)
50	A	1.466	E	R4	400				nuova area residenziale di completamento
52	D				- 1.000	- 130		550	ridefinizione destinazioni area terziaria scheda 8P - S.U.E. (modificata in accoglimento della osservazione sul PP n 26)
55	E	532	AT	T2				532	area Hotel Approdo scheda 9P - S.U.E. (modificata in accoglimento delle osservazioni sul PP n 17 e 18)
57	G								ridefinizione fasce rispetto captazioni idropotabili
65	E	2.147	R2	T2		260		2.147	nuova area turistico-ricettiva - PdC convenzionato (ridotta capacità insediativa e standard)
67	D	557	P1	R5	540		- 438		riconversione area produttiva con allargamento stradale - PdC conv. (modificata in accoglimento alla osservazione sulla PTPP n. 11)

102	F	14.736	E	E					area agricola speciale v. scheda d'area 13P allegata alle NdA
107	F	1.193	E	P1			1.193		ampliamento area produttiva esistente - riconoscimento stato di fatto
109	B								spostamento e riduzione superficie area edificabile a CIR invariata (modificata in accoglimento della osservazione sul PP n 10) (stralciata)
122	C	1.467	E	R2					individuazione area residenziale esistente
201	D		P1	T3			- 5.266	5.266	riconversione area produttiva in terziaria scheda d'area 14P
206	C		E	R2					individuazione area residenziale esistente
208	F		SP	E		- 10.375			stralcio aree a spazi pubblici
209	B		R3	R4	300				nuova area residenziale di completamento (specificazioni tipologiche e insediative)
213	B		R2	R4	400				individuazione area residenziale di completamento
219	E		T2 - SP	T2 - SP					ampliamento volumetrico area alberghiera scheda d'area 15P (stralcio capacità insediativa aggiuntiva e specificazioni su area a aparcaggio)
221	F		R4	R2	- 100				individuazione area residenziale esistente

7.096 - 6.503 - 11.850 8.495

legenda categorie (colonna 2)		legenda destinazioni aree (colonne 7 - 8)	
A	Aree agricole trasformate in completamento residenziale	R1	residenziale in nuclei antichi
B	Aree edificate trasformate in completamento residenziale	R2	residenziale da mantenere allo stato di fatto
C	Aree agricole trasformate in residenziali edificate	R3	residenziale verde privato - parco
D	Aree di riconversione da produttivo ad altra destinazione	R4	residenziale completamento
E	Nuove aree turistico-ricettive	R5	residenziale di nuovo impianto
F	Aree con destinazione diversa	P1	produttiva industriale - artigianale esistente
G	Rettifiche e correzioni	P2	produttiva industriale - artigianale nuovo impianto
		E	agricola
		T1	aree turistiche campeggio
		T2	aree turistico-ricettive
		T3	aree terziarie commerciali
		SP	aree spazi pubblici
		AT	aree per attrezzature tecnologiche

Gli interventi identificati con la numerazione 100..... riguardano modifiche introdotte in accoglimento di osservazioni sulla P.T. preliminare

Gli interventi identificati con la numerazione 200..... riguardano modifiche introdotte in accoglimento di osservazioni sul progetto preliminare

In carattere rosso le modifiche introdotte in accoglimento alle osservazioni e proposte emerse nella conferenza di copianificazione conclusiva

|

AREE DESTINATE A SPAZI PUBBLICI EX ART. 21 L.R. 56/77											
aree assoggettate a vincolo preordinato all'esproprio - condizione giuridica e indicazione relativa alla reiterazione del vincolo											
n	tipologia art.21, c.1 L.R. 56/77 s.m.i. (mq)				stato (mq)		proprietà (mq)		descrizione	vincolo	
	a)	b)	c)	d)	E	P	Pu	Pv			mq
1				1.972	-	1.972		1.972	Area compresa tra statale e ferrovia	R	1.972
2			3.377		-	3.377	190	3.187	Area in fregio campeggio Punta di Crabbia	R	3.187
3				460	460	-	460		Area sotto al campeggio, riva a lago.	P	
4				951	951	-	951		Area a lago, pontili Crabbia.	P	
5				657	657	-	657		Area parcheggio NAF di Crabbia.	P	
6									Stralcia variante strutturale n.2		
7		882			120	762	120	762	Area Chiesa di Crabbia.	R	762
8			529	192	721	-	721		Area incrocio via chiesa con via Pianzera.	P	
9			464		-	464		464	Area a lago SP 229 Crabbia.	R	464
10			1.983		1.983	-	1.983		Area Via Pratolungo (Poggio Luneglio)	P	
11			394		-	394		394	Area via Francisca incrocio Via Pratolungo	R	394
12				1.157	-	1.157		1.157	Area su via Pratolungo - Via Luneglio	R	1.157
13			5.118		5.118	-	-	5.118	Area fronte stazione.	R	5.118
14			-	4.831	4.831	-		4.831	Area a fianco Giardinetto.	R	4.831
15			44		44	-	44		Area a lago lungo passeggiata Pettenasco.	P	
16			91		91	-	91		Area a lago lungo passeggiata Pettenasco.	P	
17			68		68	-	68		Area a lago lungo passeggiata Pettenasco.	P	
18			38		38	-	38		Area a lago lungo passeggiata Pettenasco.	P	
19			80		80	-	80		Area a lago lungo passeggiata Pettenasco.	P	
20			62		62	-	62		Area a lago lungo passeggiata Pettenasco.	P	
21			74		74	-	74		Area a lago lungo passeggiata Pettenasco.	P	
22	3.055				3.055	-	3.055		Area pertinenza scuola	P	
23				299	299	-	299		Aree lungo via XXV aprile.	P	
24				229	229	-	229		Aree lungo via XXV aprile.	P	
25				87	87	-		87	Aree lungo via XXV aprile.	R	87
26		489			489	-	489		Area ufficio postale - ambulatorio	P	
27		1.863			1.863	-	1.863		Area uffici comunali.	P	
28			252		252	-	252		Area fronte Chiesa Parrocchiale Pettenasco.	P	

29				2.748	-	2.748		2.748	Area fronte Chiesa Parrocchiale Pettenasco.	R	2.748
30		1.232			1.232	-	1.232		Area Chiesa Parrocchiale.	P	
31				1.967	1.967	-	1.967		Area lato cimitero.	P	
32			354		354	-	354		Area verde via I maggio.	P	
33			861		861	-	861		Area campo tennis via I maggio.	P	
34			2.847		2.847	-	2.847		Area campo calcio via Morea.	P	
35			797		797	-	797		Area a lago Riva Pisola	P	
36									Stralciata variante strutturale n.2		
37		2.099			2.099	-	2.099		Area a lago Dolphin.	P	
38			396		396	-		396	Area Pescone ex falegnameria Marconato	R	396
39			1.069		214	855	214	855	Area a lago via Partigiano G. Nichini.	R	855
40				1.049	1.049	-		1.049	Area parcheggio Bifin.	R	1.049
41			308		-	308		308	Area foce Pescone.	R	308
42			1.688	422	2.110	-	2.110		Area spiaggia pubblica foce Pescone.	P	
43			1.693		677	1.016	677	1.016	Area a lago Campeggio	R	1.016
44				1.472	1.472	-		1.472	Area Parcheggio Hotel Approdo.	R	1.472
45				287	-	287		287	Area Pratolungo su via Principale.	R	287
46		90		361	451	-	451		Area fronte chiesa San Grato - Pratolungo.	P	
47				851	-	851		851	Area Albergo Madonna della Neve.	R	851
48			2.339		2.339	-	2.339		Area Viale dei Castagni	P	
49		261			261	-	261		Area Madonna della Neve.	P	
50				1.306	-	1.306		1.306	Area via Pratolungo confine vigne Alessi.	R	1.306
51			2.220		2.220	-		2.220	Area campi da gioco via Poggio Luneglio.	R	2.220
52			79.783		-	79.783	4.750	75.033	Area Valle del Pescone.	R	75.033
53				350	350	-	350		Area PEC scheda d'area n.7 - Pratolungo	P	
54		1.963			1.963	-		1.963	Area museo della tornitura	R	1.963
tot 1	3.055	8.879	106.929	21.648	45.231	95.280	33.035	107.476			107.476
				140.511	140.511	140.511					

NUOVE AREE SP INDIVIDUATE NELLA VARIANTE STRUTTURALE N. 2

55 (3P)		1.650	2.229	632		4.511		4.511		C	
56 (4P)			1.507			1.507		1.507		C	
57 (8P)		290				290		290		C	
tot 2		1.940	3.736	632		6.308		6.308			
		6.308		6.308		6.308					

NUOVE AREE SP INDIVIDUATE NELLA VARIANTE STRUTTURALE N. 3

58 (1B)				75		75		75		C	
59 (19D)				250		250		250		C	
60 (28D)			1.000	1.000		2.000		2.000		C	
61 (43F)				1.417		1.417		1.417		C	
63 (65E)			260			260		260		C	
tot 3			1.260	2.742		4.002		4.002			
		4.002		4.002		4.002					

TOTALI COMPLESSIVI

	3.055	10.819	111.925	25.022	45.231	105.590	33.035	117.786
TOT	150.821				150.821		150.821	

107.476**LEGENDA**tipologia:

- a) aree per l'istruzione
b) aree per attrezzature di interesse comune
c) aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport
d) aree per parcheggi pubblici

stato:

- E = esistente
P = in progetto
proprietà:
Pu = pubblica
Pv = privata

vincolo:

- N = nuova apposizione
C = ambito convenzionato
R = vincolo reiterato
P = proprietà pubblica

Allegato C

scheda quantitativa dei dati urbani

COMUNE DI

PETTENASCO

Localizzazione amministrativa	Localizzazione geografica
Provincia di Novara	a. numero d'ordine
Comprensorio di	b. numero geografico
Unità locale dei servizi n. 14.....	c. Altitudine: capoluogo 299 metri s.l.m. max – min

I.SINTESI SOCIO – ECONOMICO al 31.12.2014

1. Popolazione residente al 31.12.2014

1.387

2.Dinamica demografica:

	1991	2001	2011	Variaz. assolute 1991-2011	Variaz. percent. (1991=100)
Popolazione residente complessiva	1.218	1.310	1.368	150	+ 12,32%
du cui: a) nel capoluogo					
b) nelle altre località abitate.....					
c) sparsa					
Popolazione turistica (media annua)					

3. Situazione occupazionale

- a. Domanda globale di posti di lavoro = Popolazione economicamente attiva = DL = 655
- b. Offerta globale di posti di lavoro = Posti di lavoro esistenti nel comune = OL =di cui al secondario.....
- c. Saldo domanda-offerta potenziale di posti di lavoro = DL-OL =
- d. Lavoratori pendolari: in entrata (Lpe)
in uscita (Lpu) 515.....; saldo pendolari = Lpe-Lpu =
- e. Saldo domanda-offerta effettiva di posti di lavoro = DL + (Lpe – Lpu) – OL =

4. Situazione edilizia

a. Patrimonio edilizio residenziale:

1) alloggi esistenti in complesso

2) vani esistenti in complesso.....

b. Indice di affollamento medio:

iam = abitanti in complesso/vani in complesso

c. Situazione di sovraffollamento (ia>1):

1) abitanti in situazioni di sovraffollamento.....

2) vani sovraffollati

d. Vani ad utilizzazione stagionale e/o turistica.....

	1991	2001	2011	variazioni % (1991=100)
1) alloggi esistenti in complesso	485	536	583	20,20
2) vani esistenti in complesso.....	2.252	2.419	2.670 ⁽¹⁾	18,56
b. Indice di affollamento medio: iam = abitanti in complesso/vani in complesso	$\frac{1.218}{2.252} = 0,54$	$\frac{1.310}{2.419} = 0,54$	$\frac{1.368}{2.670} = 0,51$	-5,56
c. Situazione di sovraffollamento (ia>1):				
1) abitanti in situazioni di sovraffollamento.....	0	0	0	
2) vani sovraffollati	0	0	0	
d. Vani ad utilizzazione stagionale e/o turistica.....	158	186		

II. SINTESI DELL'USO DEL SUOLO EXTRAURBANO ED URBANIZZATO ANTE PIANO (rilevamento in data 31.12.2014)

1. Superficie complessiva del territorio comunale

= ha 712

2. Territorio agricolo (art. 25)

a) terreni messi a coltura (seminativi, prati permanenti, colture legno e specializzate)	= ha 7.00	= 2,44%
b) pascoli e prati – pascoli permanenti	= ha 74.21	= 25,84%
c) boschi esistenti	= ha 201,00	= 69,98%
d) incolti produttivi	= ha 5.00	= 1,74%
Totale	= ha 287,21	= 100 %
Acque	= ha 321,00	

3. Territorio urbanizzato (e area 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 0.31	= 1,97%	= 0,68 mq x ab
b) Aree per attrezzature di interesse comune a livello di quartiere e urbano	= ha 1.09	= 6,93%	= 2,38 mq x ab
c) Aree per spazi pubblici parchi, gioco e sport	= ha 12.53	= 79,66%	= 27,35 mq x ab
d) Aree per parcheggi pubblici	= ha 1,80	= 11,44%	= 3,93 mq x ab
Totale	= ha 15.73	= 100,00%	= 34,34 mq x ab

2) Attrezzature al servizio degli impianti produttivi (art. 21.2)

= ha 0,53

= 10%

della superficie complessiva
degli insediamenti produttivi

3) Attrezzature al servizio degli insediamenti direzionali e commerciali (art. 21.3)

= ha

= %

delle superfici coperte
degli edifici

4) Servizi sociali ed attrezzature di interesse generale (art. 22)

a) aree per l'istruzione superiore dell'obbligo	= ha 0.00	= 0,00%	= 0,00 mq x ab
b) aree per attrezzature sociali, sanitarie e ospedaliere:			
1) Interne ai perimetri dell'urbanizzato	= ha 0.00	= 0,00%	= 0,00 mq x ab
2) esterne ai perimetri dell'urbanizzato	= ha 0.00	= 0,00%	= 0,00 mq x ab
c) aree per parchi urbani e comprensoriali:			
1) Interne ai perimetri dell'urbanizzato	= ha 0.00	= 0,00%	= 0,00 mq x ab
2) esterne ai perimetri dell'urbanizzato	= ha 0.00	= 0,00%	= 0,00 mq x ab
b) aree per impianti o attrezzature speciali:			
1) Interne ai perimetri dell'urbanizzato	= ha 0.00	= 0,00%	= 0,00 mq x ab
2) esterne ai perimetri dell'urbanizzato	= ha 0.00	= 0,00%	= 0,00 mq x ab
Totale	= ha 0.00	= 100 %	= 0,00 mq x ab

5) Totali:

1) Totale di 1	= ha 15,73	= 100 %	= 34,34 mq x ab
2) Totali di 4	= ha 0,00	= 0 %	= 0,00 mq x ab
3) Totali di 1 + 4	= ha 15,73	= 100 %	= 34,34 mq x ab
4) Totali di A (1 + 2 + 3 + 4)	= ha 15.73	= 100 %	= 34,34 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 70,67	= 80,24%	= 154,27mq x ab
2) giardini e parchi privati	= ha 3.44	= 3,91 %	= 7,51 mq x ab
3) impianti produttivi: superficie complessiva	= ha 5.35	= 6,08%	= 11,68 mq x ab
4) attrezzature commerciali, direzionali, ricreative, private	= ha 8.60	= 9,77 %	= 18,77 mq x ab
5) totale di B (1+2+3+4)	= ha 88.06	= 100 %	= 192,23mq x ab

C. TOTALE COMPLESSIVO A + B

= ha 103.79

= 226,57mq x ab

III. SINTESI DELL'USO DEL SUOLO EXTRAURBANO, URBANO E URBANIZZANDO (previsioni della variante strutturale)

1. Superficie complessiva del territorio comunale

= ha 712

2. Territorio agricolo (art. 25)

a) terreni messi a coltura (seminativi, prati permanenti, colture legno e specializzate)	= ha 7.00	= 2,43%
b) pascoli e prati – pascoli permanenti	= ha 74,53	= 25,92%
c) boschi esistenti	= ha 201,00	= 69,91%
d) incolti produttivi	= ha 5.00	= 1,74%
Totale	= ha 287,53	= 100 %
Acque	= ha 321,00	

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 0.31	= 2,03%	= 0,64 mq x ab
b) Aree per attrezzature di interesse comune a livello di quartiere e urbano	= ha 1.08	= 7,06%	= 2,25 mq x ab
c) Aree per spazi pubblici parchi, gioco e sport	= ha 11.19	= 73,72%	= 23,27 mq x ab
d) Aree per parcheggi pubblici	= ha 2.50	= 17,19%	= 5,20 mq x ab
Totale	= ha 15,08	= 100,00%	= 31,36 mq x ab

2) Attrezzature al servizio degli impianti produttivi (art. 21.2)

= ha 0.42

= 10%

della superficie complessiva
degli insediamenti produttivi

3) Attrezzature al servizio degli insediamenti direzionali e commerciali (art. 21.3)

= ha 2,81

= 100%

delle superfici utili
lorde degli edifici

4) Servizi sociali ed attrezzature di interesse generale (art. 22)

a) aree per l'istruzione superiore dell'obbligo	= ha 0.00	= 0,00%	= 0,00 mq x ab
b) aree per attrezzature sociali, sanitarie e ospedaliere:			
1) Interne ai perimetri dell'urbanizzato	= ha 0.00	= 0,00%	= 0,00 mq x ab
2) esterne ai perimetri dell'urbanizzato	= ha 0.00	= 0,00%	= 0,00 mq x ab
c) aree per parchi urbani e comprensoriali:			
1) Interne ai perimetri dell'urbanizzato	= ha 0.00	= 0,00%	= 0,00 mq x ab
2) esterne ai perimetri dell'urbanizzato	= ha 0.00	= 0,00%	= 0,00 mq x ab
b) aree per impianti o attrezzature speciali:			
1) Interne ai perimetri dell'urbanizzato	= ha 0.00	= 0,00%	= 0,00 mq x ab
2) esterne ai perimetri dell'urbanizzato	= ha 0.00	= 0,00%	= 0,00 mq x ab
Totale	= ha 0.00	= 100 %	= 0,00 mq x ab

5) Totali:

1) Totale di 1	= 15.08 ha	= 100 %	= 31,36 mq x ab
2) Totali di 4	= 0,00 ha	= 0 %	= 0,00 mq x ab
3) Totali di 1 + 4	= 15.08 ha	= 100 %	= 31,36 mq x ab
4) Totali di A (1 + 2 + 3 + 4)	= ha 15.08	= 100 %	= 31,36 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)	= 70,95 ha	= 80,27%	= 147,54mq x ab
2) giardini e parchi privati	= 3.83 ha	= 4,33%	= 7,96 mq x ab
3) impianti produttivi: superficie complessiva	= 4.17 ha	= 4,72%	= 8,67 mq x ab
4) attrezzature commerciali, direzionali, ricreazionali, private	= 9.44 ha	= 10,68%	= 19,63 mq x ab
5) totale di B (1+2+3+4)	= 88.39 ha	= 100 %	= 183,80mq x ab

C. TOTALE COMPLESSIVO A + B

= ha 103,47

= 215,16mq x ab

IV. SINTESI DEGLI ELEMENTI STRUTTURALI DEL PIANO

1. Posti di lavoro

a. posti di lavoro aggiuntivi previsti dal PRG secondario	n.
b. totale dei posti di lavoro esistenti e previsti nel secondario	n.
c. aree attrezzate di nuovo impianto e/o di riordino (art. 26)	ha 0.00.....

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 (R1 80% + R2 + R3)	= ha 57.89	= p 1.621
b. immobili soggetti a restauro conservativo (R1 20%)	= ha 1.50	= p 206
c. aree di completamento (R4)	= ha 13.21	= p 460
d. aree di espansione – riconversione (R5)	= ha 2.32	= p 334
Totale	= ha 74.92	= p 2.621

II. Capacità insediativa delle aree a destinazione turistica (art. 82.3):

a. aree per attrezzature turistiche esistenti, confermate	= ha 8.26	= p 1.200
b. aree per attrezzature turistiche previste	= ha 1.35	= p 288
c. aree destinate a residenza stagionale esistenti, confermate	= ha	= p 622
d. aree destinate a residenza stagionale aggiuntive	= ha	= p 78
Totale	= ha	= p 2.188

III. Capacità insediativa in zone agricole = p

IV. Capacità insediativa in complesso: Totale di I + II + III

= p 4.809

3. Servizi sociali in insediamenti residenziali (art. 21.1)

a. aree per servizi sociali esistenti	= ha 3.89	= 8,09 mq x ab
b. aree destinate a servizi per il soddisfacimento di fabbisogni pregressi	= ha 5.70	= 11,85 mq x ab
c. aree destinate a servizi per gli incrementi di popolazione previsti	= ha 5.49	= 11,42 mq x ab
d. aree per servizi sociali in complesso: totale di a + b + c	= ha 15.08	= 31,36 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 1.60
2. dotazione di oo.uu. primarie in aree già investite da processo urbanizzativo, ma totalmente prive di oo.uu.	ha 0.00
b. per esigenze future	ha 0.00

5. principali interventi pubblici previsti dal PRG

a. aree soggette a piani per l'edilizia economica e popolare (art. 41)	ha 0.00.
1. già formati e vigenti, da realizzare	ha 0.00
2. da formare su aree individuate dal PRG	ha 0.00
3. da formare su aree da individuare	ha 0.00
b. aree soggette a piani per impianti produttivi (art. 42).....	ha 0.00

COMUNE DI PETTENASCO

Provincia di Novara

Variante Strutturale Piano Regolatore Generale Intercomunale n.3

Progetto Definitivo

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.	1.387
1.2 abitanti saltuari attuali (media annua)	n.	622
1.3 vani residenziali esistenti	n.	2.812
- occupati stabilmente	n.	
- occupati saltuariamente	n.	
- non occupati	n.	
1.4 volumetria residenziale esistente (*)	mc.	294.800

2. NUOVE REALIZZAZIONI

2.1 vani residenziali di nuova realizzazione	n.	530
- con interventi di recupero	n.	334
- con interventi di nuova edificazione	n.	196
2.2 volumetria residenziale di nuova realizzazione	mc.	38.926
- con interventi di recupero	mc.	
- con interventi di nuova edificazione	mc.	

3. VALORI TOTALI

3.1 capacità insediativa residenziale teorica	n.	4.809
3.2 abitanti stabili previsti (1)	n.	2.621
3.3 abitanti saltuari previsti (1)	n.	700
3.4 presenze turistiche	n.	1.488

4. PARAMETRI UTILIZZATI

4.1 per gli interventi di recupero (2)	75 mc/abitante
4.2 per gli interventi di nuova edificazione (2)	75 mc/abitante
4.3 per gli interventi con destinazione turistico-ricettiva (alberghi, campeggi, ecc.)	--

(*) 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
(439 x 120) = mc 52.680
- 100 mc/abitante saltuario coincidente con il numero dei vani occupati saltuariamente (687 x 100) = mc 68.700
- 100 mc/ vano relativamente ai vani non occupati (326 x 100) = mc 32.600

(1) abitanti attuali e di nuovo insediamento

(2) mc/abitante oppure vani/abitante

COMUNE DI PETTENASCO

Provincia di Novara

Variante Strutturale Piano Regolatore Generale Intercomunale n.3

Progetto Definitivo

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 ⁽¹⁾

Aree normative	1	2	3	4		5	
	superficie territoriale	superficie fondiaria libera	densità massima consentita	volumi e vani residenziali		abitanti R=residenti S=saltuari	
				esistenti	previsti	esistenti	previsti
	mq	mq	mc/mq	mc - n	mc - n	n	n
R1	75.353	0	-	81.000 750	0 0	R=340 S=177	R=0 S=0
R2	485.224	0	-	180.000 1.666	0 0	R=747 S=391	R=0 S=0
R3	38.306	0	-	12.000 111	0 0	R=45 S=24	R=0 S=0
R4	125.744	52.883	0,30	21.800 285	13.393 196	R=255 S=30	R =176 S=20
R5	23.194	23.194	1,15	0 0	25.533 334	R=0 S=0	R=306 S=28
TOTALE	747.821	76.077	-	294.800 2.812	38.926 530	R=1.387 S=622	R=482 S=48

Legenda aree normative:

R1 – nuclei di antica formazione

R2 – aree residenziali edificate

R3 - aree residenziali esistenti a verde privato

R4 – aree residenziali di completamento

R5 – aree residenziali di nuovo impianto e di riconversione

(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 fondiarie 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 PETTENASCO

Provincia di Novara

Variante Strutturale Piano Regolatore Generale Intercomunale n.3

Progetto Definitivo

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 ⁽¹⁾

Aree normative ⁽²⁾	1 superficie territoriale	2 superficie territoriale occupata esistente ⁽³⁾	3 superfici per servizi pubblici ⁽⁴⁾	4 superficie coperta (sc) superficie utile lorda (sul) ⁽⁵⁾	
				esistente	prevista
	mq	mq	mq	mq	mq
P1	41.650	41.650	4.165	sc = sul = 20.000	0
P2					
T1	36.480	36.480		sc = 36.480	sc = 0
T2	49.354	46.095	21.500	sc = 9.200 sul = 20.000	sc = 0 sul = 0
T3	8.606	3.340	6.600	sc = sul = 1.600	sc = 2.500 sul = 5.000
TOTALI	139.207	127.565	32.265	sc = 67.280 sul = 41.600	sc = 2.500 sul = 5.000

Legenda aree normative:

P1 – aree produttive artigianali confermate

P2 – aree produttive artigianali di nuovo impianto

T1 - aree turistiche per complessi ricettivi all'aperto

T2 – aree per attrezzature ricettive alberghiere

T3 – aree per attrezzature commerciali

(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.

Allegato D

proposte e rilievi sulla proposta tecnica di progetto definitivo

PROPOSTE E RILIEVI ALTRI ENTI SULLA PROPOSTA TECNICA DEFINITIVA

In sede di seconda conferenza di copianificazione tenutasi in data 22.6.2018, la Regione Piemonte e la Provincia di Novara, hanno prodotto i documenti sottoelencati.

Di seguito si riportano in sintesi i rilievi e le proposte enunciate rispetto alla Proposta Tecnica di Progetto Definitivo adottata con Delibera G.C. n. 75 del 23.12.2017:

REGIONE PIEMONTE

Direzione Ambiente, Governo e Tutela del Territorio
in data 22.6.2018

Dopo una descrizione dei contenuti della variante e delle procedure sin qui seguite nello svolgimento delle conferenze di copianificazione, l'ente formula le seguenti osservazioni e contributi al fine di definire il progetto definitivo:

OSSERVAZIONE- CONTRIBUTO (riferimento relazione pag. 15)

Piano Territoriale Regionale (P.T.R.)

Si chiede che il Progetto Definitivo dia atto della positiva verifica degli indirizzi e direttive del vigente Piano Territoriale Regionale; in particolare, si ricorda che – ai sensi dell'art.8 della LUR – le direttive del PTR esigono attuazione nella pianificazione urbanistica comunale.

RISPOSTA

Quanto indicato trova riscontro al paragrafo 3.1 della Relazione Illustrativa

OSSERVAZIONE- CONTRIBUTO (riferimento relazione pag. 15)

Rapporti con il Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.)

In coerenza con i disposti di cui all'art. 46 comma 9 delle NdA del PPR, è stata predisposta la "Verifica di coerenza con il PPR" quale integrazione della relazione illustrativa della variante in oggetto al fine di attestare la conformità della variante strutturale con le prescrizioni del PPR immediatamente cogenti e prevalenti e verificare la coerenza delle previsioni della variante stessa con le norme del PPR nel loro complesso.

Dall'esame di questa si rilevano da parte regionale le seguenti criticità:

Intervento n. 43F – si concorda sulla realizzazione delle opere viarie previste e si richiede che la restante parte del lotto venga mantenuta a verde, pubblico o privato, inedificabile.

Intervento n. 65E – si propone di disciplinare gli interventi mediante apposita scheda d'area, che dovrà prevedere interventi di recupero del fabbricato esistente in linea con le prescrizioni del PPR con incrementi volumetrici finalizzati al miglioramento funzionale del fabbricato esistente nel limite del 30% del volume esistente con un massimo di 600 mc.

Intervento n. 109B – se ne richiede lo stralcio in quanto ritenuta non coerente alle disposizioni cogenti del PPR trattandosi di area non interclusa e o in contiguità con le aree edificate esistenti.

Intervento n. 209B – si conferma la previsione di Piano e si richiede di disciplinare l'intervento mediante apposita scheda d'area che regolamenti nel dettaglio le modalità di attuazione dell'intervento coerenti con la peculiarità di notevole valore paesaggistico del sito.

Intervento n. 219E – si conferma la previsione dell'intervento di realizzazione del parcheggio coperto con sovrastante area ad uso pubblico annessa all'Hotel Giardinetto, ponendo delle condizioni in ordine all'arretramento dalla sponda lacuale e alla sistemazione della stessa al fine di mitigare l'intervento in progetto. Si richiede invece lo stralcio della proposta di ampliamento dell'albergo in quanto ritenuta non coerente con le prescrizioni del PPR.

Intervento n. 7B – nel confermare la coerenza dell'intervento con il PPR, si richiede lo spostamento nell'ambito del lotto della porzione edificabile da porsi in contiguità con le aree edificate esistenti poste a monte del lotto e di conservare conseguentemente un'adeguata porzione inedificabile quale fascia di rispetto del vicino edificio ecclesiastico.

Intervento n. 102F – nel confermare la coerenza dell'intervento con il PPR, si richiede che la nuova edificazione prevista avvenga in contiguità con le aree edificate esistenti.

Intervento n. 49E – se ne richiede lo stralcio in quanto ritenuta non coerente alle disposizioni del PPR, in quanto in contrasto con le previsioni di cui all'art.39 comma 3 delle NdA del PPR medesimo.

RISPOSTA

Si prende atto e si procede alle seguenti modifiche:

Intervento n. 43F – le destinazioni dell'area vengono modificate come da indicazioni e vengono apportate le relative variazioni sulla tavola 5/5b "usi del suolo" e sulle altre tavole a questa collegata, nonché sulla scheda d'area n.12P compresa nell'allegato A alle NdA.

Intervento n. 65E – si accoglie la proposta avanzata e si interviene con una disciplina puntuale mediante la scheda d'area n. 10P compresa nell'allegato A alle NdA, che attualmente riguarda la parte della proprietà a valle della strada provinciale, estendendo opportunamente l'area disciplinata a ricomprendere il lotto in esame.

Intervento n. 109B – pur non condividendo le valutazioni operate a livello regionale, si accoglie la proposta di stralcio, riservandosi di riproporre l'intervento in una fase successiva dopo aver valutato con maggiore grado di approfondimento le criticità segnalate.

Intervento n. 209B – si accoglie la proposta avanzata e si integra l'elaborato allegato A alle NdA con una nuova scheda 16P che disciplina nel dettaglio l'intervento.

Intervento n. 219E – si accoglie la proposta avanzata e si modifica conseguentemente la scheda d'area n. 15P compresa nell'allegato A alle NdA, procedendo altresì allo stralcio della volumetria aggiuntiva prevista nella proposta tecnica di progetto definitivo.

Intervento n. 7B – si accoglie la proposta avanzata e si modifica conseguentemente la localizzazione sulla tavola 5/5b "Usi del suolo" inserendo la porzione del lotto contigua alla chiesa come area a verde privato. Vengono apportate le relative variazioni sulla tavola 5/5b "usi del suolo" e sulle altre tavole a questa collegata.

Intervento n. 102F – si accoglie la proposta avanzata e si integra conseguentemente la scheda d'area n.13P, contenuta nell'allegato A alle NdA, che disciplina nel dettaglio l'intervento, inserendo la prescrizione proposta.

Intervento n. 49E – si accoglie la proposta di stralcio e si modifica conseguentemente la tavola 5/5b "Usi del suolo" e le altre tavole a questa collegata.

OSSERVAZIONE-CONTRIBUTO (riferimento relazione pag. 21)

Adeguamento Regolamento Edilizio Comunale

Si ricorda l'obbligo per i Comuni di adeguare i Regolamenti edilizi al nuovo Regolamento Edilizio Tipo approvato con DCR n.247-45856 del 28.11.2017

RISPOSTA

Il Comune di Pettenasco ha adempiuto a tale obbligo con l'approvazione del nuovo Regolamento Edilizio Comunale avvenuta con DCC n.12 del 29.6.2018.

OSSERVAZIONE-CONTRIBUTO (riferimento relazione pag. 21)

Perimetrazione del centro abitato

Si richiede di rivedere la tavola n.8 contenente la nuova perimetrazione del centro abitato proposta ai sensi dell'art.12, comma 2, punto 5bis della LUR in alcuni punti ove si discosta dalle indicazioni contenute nel comunicato che definisce i criteri e le indicazioni procedurali pubblicato sul BUR n.44 del 31.10.2013.

In particolare vanno escluse dal centro abitato le aree T1 campeggio a nord del concentrico e R3 verde privato in adiacenza all'area 4P.

RISPOSTA

Si procede a quanto richiesto con gli aggiornamenti della Tavola 8.

OSSERVAZIONE-CONTRIBUTO (riferimento relazione pag. 22)

Aspetti di carattere geologico-idraulico

Si richiede un approfondimento normativo relativamente all'intervento 219E.

RISPOSTA

Viene integrata la scheda monografica relativa all'area in argomento contenuta nella relazione geologico-tecnica.

Le indicazioni progettuali in essa contenute vengono riportate nella scheda d'area 15P relativa all'intervento in argomento allegata alle Norme di Attuazione.

OSSERVAZIONE-CONTRIBUTO (riferimento relazione pag. 22)

Adeguamento alla normativa sul commercio

Si richiede che il Progetto Definitivo sia elaborato conformemente ai disposti della DCR n. 191-43016 del 20.11.2012.

RISPOSTA

Si prende atto di quanto richiesto fornendo le adeguate specificazioni al paragrafo n.12 della relazione illustrativa.

OSSERVAZIONE-CONTRIBUTO (riferimento relazione pag. 23)

Fasce di rispetto cimiteriale

Per i seguenti interventi che rientrano in tale ambito territoriale dovranno prevedersi le

seguenti limitazioni:

Interventi n. 67D - 52D - 43F e 28D – riconversione aree con destinazione produttiva a destinazione residenziale e turistico-ricettiva, se ne ammette il mantenimento a condizione che non si determinino incrementi volumetrici e dei parametri superficiali;

Intervento n. 1B – area edificata trasformata in area di completamento, ammissibile a condizione che l'edificazione avvenga all'esterno della fascia di 200 metri dal cimitero.

RISPOSTA

Si prende atto delle indicazioni fornite e si precisa che gli interventi n. 67D - 52D - 43F e 28D riguardano la riconversione di fabbricati produttivi ad altre destinazioni e pertanto trattandosi di aree già edificate su queste troveranno applicazione i disposti della legge 166/2002.

Per l'intervento 1B si prevede nella tavola 5/5b "usi del suolo" lo stralcio della porzione di lotto ricadente nell'ambito interessato dalla fascia di rispetto.

OSSERVAZIONE-PROPOSTA (riferimento relazione pag. 23)

Norme di Attuazione

art.19, l2: le fasce di rispetto cimiteriali dovranno essere definite ai sensi dell'art.27 della LR 56/77 e smi, indicando per esse l'estensione di mt.200 e precisando che all'interno della fascia vigono le precitate norme della LUR.

art.19, l4: relativamente alla fascia di rispetto del lago, si chiede di inserire il riferimento all'art.29 della LR 56/77 e smi.

art.22: come specificato nel contributo dell'OTR VAS, l'articolo in oggetto dovrà essere sviluppato e implementato con le azioni riconducibili alla mitigazione ambientale e alla compensazione ecologica indicate nel Rapporto Ambientale; tali misure dovranno essere adeguatamente recepite anche nelle Schede relative agli ambiti di trasformazione (Allegato A delle NTA).

RISPOSTA

Si procede alle integrazioni richieste

PROVINCIA DI NOVARA

Decreto del Presidente della Provincia di Novara n.125 del 17.7.2018

Allegata relazione Settore affari istituzionali, pianificazione territoriale, tutela e valorizzazione ambientale - ufficio pianificazione risorse idriche VAS
in data 21.6.2018.

Dopo una descrizione dei contenuti della variante, delle procedure sin qui seguite nello svolgimento delle conferenze di copianificazione, l'ente esprime parere favorevole all'approvazione della variante anche ai fini della compatibilità territoriale rispetto al PTP con l'introduzione delle seguenti modifiche in sede di approvazione del Progetto Definitivo:

OSSERVAZIONE-PROPOSTA (rif. relazione istruttoria pag.6)

Si segnala che a pag.43 delle NdA compaiono ancora riferimenti relativi al PPR adottato

RISPOSTA

Si provvede alle modifiche conseguenti all'avvenuta approvazione del PPR.

OSSERVAZIONE-PROPOSTA (rif. relazione istruttoria, pag. 6)

Si confermano le criticità già espresse in sede di prima conferenza circa l'intervento 49E.

RISPOSTA

L'intervento in argomento viene stralciato.

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGICA, BELLE ARTI E PAESAGGIO

per le province di Biella, Novara, Verbano-Cusio-Ossola e Vercelli

in data 21.6.2018 prot. n. 7716-34.19.01/578

La Soprintendenza ritiene che gli interventi proposti nella variante in esame, non risultino in contrasto con le disposizioni immediatamente cogenti e prevalenti del PPR e siano coerenti con le norme del PPR stesso, a condizione che vengano apportate le variazioni di seguito illustrate:

OSSERVAZIONE-PROPOSTA

Beni paesaggistici

Si evidenziano criticità relative agli interventi sottoelencati:

Intervento n.43F: si concorda sulla realizzazione delle opere viarie previste e si richiede che la restante parte del lotto venga mantenuta a verde, pubblico o privato, inedificabile.

Intervento n. 7B: – nel confermare la coerenza dell'intervento con il PPR, si richiede lo spostamento nell'ambito del lotto della porzione edificabile da porsi in contiguità con le aree edificate esistenti poste a monte del lotto e di conservare conseguentemente un'adeguata porzione inedificabile quale fascia di rispetto del vicino edificio ecclesiastico.

Intervento n. 219E – si conferma la previsione dell'intervento di realizzazione del parcheggio coperto con sovrastante area ad uso pubblico annessa all'Hotel Giardinetto, ponendo come condizione un arretramento dalla sponda lacuale di almeno m 4,50, pari all'attuale distanza dal lago del profilo del terreno esistente, al fine di non alterare la linea di costa e di conservare libero il declivio a lago per la predisposizione di opportune opere di mitigazione verde.

RISPOSTA

Intervento n. 43F – le destinazioni dell'area vengono modificate come da indicazioni e vengono apportate le relative variazioni sulla tavola 5/5b "usi del suolo" e sulle altre tavole a questa collegata, nonché sulla scheda d'area n.12P compresa nell'allegato A alle NdA.

Intervento n. 7B – si accoglie la proposta avanzata e si modifica conseguentemente la localizzazione sulla tavola 5/5b "Usi del suolo" inserendo la porzione del lotto contigua alla chiesa come area a verde privato. Vengono apportate le relative variazioni sulla tavola 5/5b "usi del suolo" e sulle altre tavole a questa collegata.

Intervento n. 219E – si accoglie la proposta avanzata e si modifica conseguentemente la

scheda d'area n. 15P compresa nell'allegato A alle NdA.

OSSERVAZIONE-PROPOSTA

Beni archeologici

Si richiede che venga riportata nella tavola dei vincoli l'indicazione delle aree di possibile interesse archeologico.

Dovrà inoltre essere integrato l'apparato normativo con il riferimento alla normativa vigente rispetto alla verifica preventiva dell'interesse archeologico per i lavori pubblici e di pubblica utilità (art.25 D.Lgs. 50/2016 e s.m.i.

RISPOSTA

Si provvede alle integrazioni richieste.

ORGANO TECNICO COMUNALE PER LA VAS

Parere motivato ai sensi dell'art.15 D.Lgs. 152/2006 s.m.i.

in data 23.7.2018

L'Organo Tecnico Comunale per la VAS esprime parere favorevole sotto l'aspetto della valutazione ambientale alla variante in argomento, ponendo le seguenti prescrizioni e indicazioni che andranno considerate nella redazione del progetto definitivo al fine di mitigare e compensare i potenziali effetti ambientali derivanti dall'attuazione del Piano:

OSSERVAZIONE-PROPOSTA

Nelle NTA sia inserita una norma dedicata al risparmio idrico, con modalità attuative, come richiesto dall'art. 146 del D.Lg. 152/006 in applicazione dell'art. 42 de Piano di Tutela delle Acque e del regolamento regionale 1/R/2006.

RISPOSTA

Argomento già trattato dal nuovo Regolamento Edilizio Comunale.

OSSERVAZIONE-PROPOSTA

Per l'intervento 57G in frazione Crabbia dovrà essere inserita nelle NTA una norma dedicata al rispetto delle fasce idropotabili, evidenziando che nelle predette aree non sono ammessi nuovi insediamenti ed usi del territorio che comportino un incremento dell'attuale condizione di vulnerabilità e rischio della risorsa stessa.

RISPOSTA

All'art.19 paragrafo l8 delle Norme di Attuazione trova già adeguata specificazione la limitazione evidenziata.

OSSERVAZIONE-PROPOSTA

La previsione di nuovi ambiti a destinazione residenziale deve essere coerente con le potenzialità del sistema fognario depurativo e non comportare aggravii dello stato ecologico dei corsi d'acqua che attraversano il territorio comunale.

RISPOSTA

L'art.22 delle Norme di Attuazione viene integrato come richiesto.

OSSERVAZIONE-PROPOSTA

Prevedere nelle NTA riferimenti alle tipologie di fondazioni più idonee e alla programmazione di opere in sotterraneo, al fine di evitare il superamento della base dell'acquifero superficiale

RISPOSTA

L'art.22 delle Norme di Attuazione viene integrato come richiesto.

OSSERVAZIONE-PROPOSTA

Si tenga conto come misura mitigativa della possibilità di introdurre tra i parametri relativi alle aree di nuova edificazione la verifica della superficie permeabile del suolo

RISPOSTA

Per le aree di completamento e di nuovo impianto vengono introdotti nelle Norme di Attuazione i parametri SP Superficie Permeabile e IPF Indice di Permeabilità Fondiaria.

OSSERVAZIONE-PROPOSTA

Si informa e sensibilizza l'Amministrazione Comunale sulla necessità di elaborare Allegato Energetico al Regolamento edilizio Comunale al fine di determinare agevolazioni e incentivi finalizzati al raggiungimento di alte prestazioni energetiche e/o riduzioni di emissioni climalteranti quali misure mitigative.

RISPOSTA

Si procederà all'adozione del documento proposto con successivo e separato atto.

OSSERVAZIONE-PROPOSTA

Le Norme tecniche di Attuazione vengano integrate con l'inserimento di un comma specifico che dovrà indicare le misure di compensazione ambientale da attuarsi in tutti i casi in cui si verifichino la riduzione di aree a copertura arboreo- arbustiva, l'interruzione della continuità ecologica a seguito della realizzazione di nuovi tratti viari, il consumo e l'impermeabilizzazione di suolo libero.

RISPOSTA

Nelle Norme di Attuazione viene introdotto un nuovo art.23 che tratta l'argomento.

OSSERVAZIONE-PROPOSTA

Nella progettazione e nella realizzazione degli interventi a verde, sia rispettato quanto previsto dalla DGR 33.5174 del 12.06.2017 al fine di limitare l'espansione delle specie vegetali alloctone invasive.

RISPOSTA

L'art.22 delle Norme di Attuazione viene integrato come richiesto.

OSSERVAZIONE-PROPOSTA

In merito alle problematiche legate alla componente acque, deve essere garantita l'invarianza idraulica degli interventi di nuova realizzazione e normata la gestione dello smaltimento delle acque meteoriche,

RISPOSTA

L'art.22 delle Norme di Attuazione viene integrato come richiesto.

OSSERVAZIONE-PROPOSTA

Per quanto riguarda le superfici scoperte pavimentate, favorire l'utilizzo di pavimentazioni concepite con materiali impermeabili o sistemi massimamente drenanti che permettano il grado di inerbimento parziale più elevato possibile

RISPOSTA

. Argomento già trattato dal nuovo Regolamento Edilizio Comunale.

OSSERVAZIONE-PROPOSTA

In considerazione della significativa antropizzazione delle rive del Comune di Pettenasco si ritiene opportuno che ogni nuovo incremento di urbanizzazione o riduzione della naturalità/copertura vegetale sia compensato da un pari o almeno paragonabile recupero o ripristino di aree vegetate autoctone.

RISPOSTA

.Vedasi nuovo art.23 Norme di Attuazione

OSSERVAZIONE-PROPOSTA

Inserire nel piano di Monitoraggio due nuovi indicatori finalizzati a stimare rispettivamente la variazione della percezione paesaggistica locale e o stato di conservazione dei beni paesaggistici.

RISPOSTA

Viene integrato il Piano di Monitoraggio

Pettenasco, 30 luglio 2018

IL PROGETTISTA

-