

Regione Piemonte

**Comune di**

Provincia di Novara



**MAGGIORA**

---

# VARIANTE STRUTTURALE AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

approvato con D.G.R. 16/3688 del 26/04/2012

progetto arch. Bruno Bianco - arch. Massimo Bracco  
indagini geologiche dott. geol. Luigi Cillerai – collaborazione dott. geol. Massimo Gobbi

---

## VARIANTE PARZIALE 3

L.R. 56/77 s.m.i. articolo 17 comma 5

## RELAZIONE URBANISTICA

Aggiornamento gennaio 2024

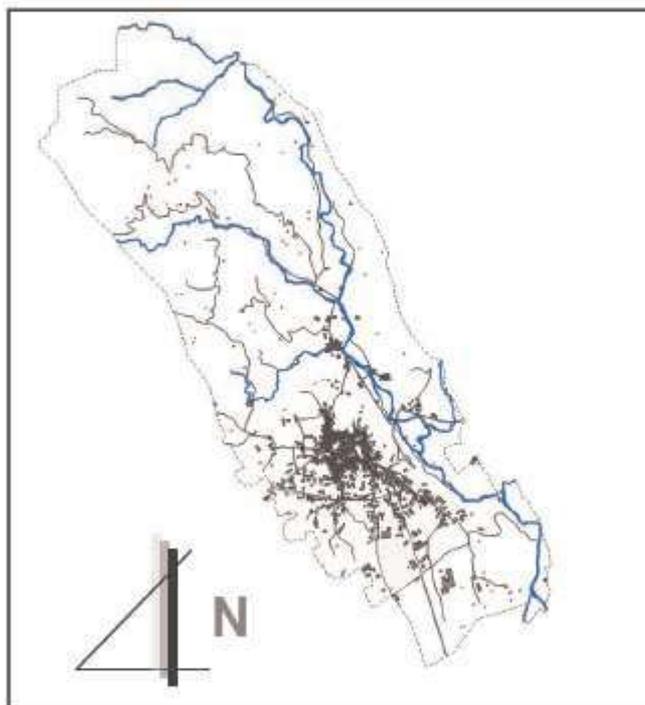
Aggiornamento marzo 2024

Adeguamento parere provincia di Novara giugno 2024

www.giorisgiulini.it  
**studio associato  
di architettura**  
arch. giampiero gioris  
arch. sylvia giulini

corso Torino, 8 28100 (comune) sede Novara  
tel./fax 0165.823798 email: studio@giorisgiulini.it

**MAURIZIO  
CHICCONETTI  
architetto**  
corso Roma, 76  
CRESCENTINO (VC)  
tel. 0161/841850



~~Il presente strumento urbanistico~~: testo soppresso nella presente relazione di variante parziale.

Il presente strumento urbanistico: testo introdotto nella presente relazione di variante parziale.

Il presente strumento urbanistico nuovo testo normativo introdotto con la presente variante parziale.

## 1. PREMESSE

La Legge Regionale 5 dicembre 1977, n. 56 e s.m.i. (Tutela ed uso del suolo) come modificata dalla Legge Regionale 25 marzo 2013, n. 3, dalla Legge Regionale 12 agosto 2013 n. 17 e dalla Legge Regionale 11 marzo 2015, n. 3, stabilisce, al comma 2 dell'art. 17, che costituiscono varianti al PRG le modifiche degli elaborati, delle norme di attuazione o di entrambi che, con riferimento agli ambiti oggetto di modifica, sono conformi agli strumenti di pianificazione territoriale e paesaggistica regionali e provinciali, nonché ai piani settoriali e ne attuano le previsioni; tali condizioni devono essere espressamente dichiarate nelle deliberazioni di adozione e approvazione delle varianti stesse.

Inoltre, il comma 5 dell'art. 17 stabilisce che sono varianti parziali al PRG le modifiche che soddisfano tutte le seguenti condizioni:

- a) non variano l'impianto strutturale del PRG vigente, con particolare riferimento alle modificazioni introdotte in sede di approvazione;
- b) non modificano in modo significativo la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovracomunale o comunque non generano statuizioni normative o tecniche a rilevanza sovracomunale;
- c) non riducono la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, nel rispetto dei valori minimi di cui alla L.R.56/77 s.m.i.;
- d) non aumentano la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, oltre i valori minimi previsti dalla L.R.56/77 s.m.i.;
- e) non incrementano la capacità insediativa residenziale prevista all'atto dell'approvazione del PRG vigente nei comuni la cui popolazione residente supera i diecimila abitanti; non incrementano la predetta capacità insediativa residenziale in misura superiore al 4 per cento, nei comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti, con un minimo di 500 metri quadrati di superficie utile lorda comunque ammessa; tali incrementi sono consentiti ad avvenuta attuazione di almeno il 70 per cento delle previsioni del PRG vigente relative ad aree di nuovo impianto e di completamento a destinazione residenziale; l'avvenuta attuazione è dimostrata conteggiando gli interventi realizzati e quelli già dotati di titolo abilitativo edilizio;
- f) non incrementano le superfici territoriali o gli indici di edificabilità previsti dal PRG vigente, relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive in

misura superiore al 8 per cento nei comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti, al 3 per cento nei comuni con popolazione residente compresa tra i diecimila e i ventimila abitanti, al 2 per cento nei comuni con popolazione residente superiore a ventimila abitanti;

- g) non incidono sull'individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo e non modificano la classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico recata dal PRG vigente;
- h) non modificano gli ambiti individuati ai sensi dell'articolo 24, nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti.

## 2. SITUAZIONE URBANISTICA COMUNALE

Il Comune di MAGGIORA è dotato della seguente strumentazione urbanistica:

- **Piano Regolatore Generale Comunale** approvato con D.G.R. n. 95-31876 del 07/02/1984.;
- **Variante strutturale 01** al vigente P.R.G.C. approvata con D.G.R. n. 89-21495 del 22.12.1992;
- **Variante strutturale02**al vigente P.R.G.C. approvata con D.G.R. n. 04-24301 del 06.04.1998;
- **Variante strutturale 03**al vigente P.R.G.C. approvata con D.G.R. n. 16-3688 del 16.04.2012;
- **Variante parziale01**al vigente P.R.G.C. approvata con D.C.C. n. 13 del 12.07.2012, ai sensi dell'ex articolo n. 17 comma 7 della Legge Regionale n. 56/77 e s.m.i.;
- **Variante parziale02**al vigente P.R.G.C. approvata con D.C.C. n. 21 del 24.09.2015, ai sensi dell'ex articolo n. 17 comma 5 della Legge Regionale n. 56/77 e s.m.i.;
- **Variante non variante** al vigente P.R.G.C. approvata con D.C.C. n.30 del 15.09.2017, ai sensi dell'ex articolo n. 17 comma 12 lett.a) della Legge Regionale n. 56/77 e s.m.i.;
- **Variante per correzione errore materiale** al vigente P.R.G.C. approvata con D.C.C. n.31 del 10.11.2020, ai sensi dell'ex articolo n. 17 comma 12 lett. a) della Legge Regionale n. 56/77 e s.m.i.;
- Il Comune di Maggiora ha approvato con delibera di Consiglio comunale n. 36 del 29.12.2022 la **perimetrazione del centro e dei nuclei abitati** ai sensi dell'art. 81 e con i contenuti di cui all'art. 12, comma 2 n. 5 bis) della Legge Regionale 56/1977 e s.m.i.,

### 3. LA TERZA VARIANTE PARZIALE AL P.R.G.C.

La presente terza variante parziale al P.R.G.C., soddisfacendo le condizioni di cui al comma 2 e al comma 5, art. 17 della Legge Regionale 5 dicembre 1977, n. 56 come modificata dalle LL.RR. 3/2013, 17/2013 e 3/2015, è da considerarsi come variante parziale e come tale da approvarsi secondo le procedure fissate al comma 7, art. 17 della L.R. 56/77 s.m.i.

Tale variante parziale, della quale la presente relazione illustrativa forma parte integrante, viene redatta al fine di:

- 1) Modificare la destinazione d'uso di un fabbricato ubicato in zona Ar1 ~~oggetto ad interventi di ristrutturazione edilizia con conservazione dei volumi e scansioni tipologiche esterne dei manufatti aventi carattere ambientale~~ definito come "edifici ed aree soggetti a ristrutturazione interna con vincolo ambientale" che quella dell'area destinata a ~~parchi e giardini privati~~ "aree da mantenere a verde di utilizzo privato" adiacente, in ~~aree destinate ad attrezzature pubbliche afferenti agli insediamenti residenziali Sr~~ "edifici ed aree soggetti a ristrutturazione edilizia" ed aree ed edifici per attrezzature di interesse comune "A" ed aree destinate a parcheggio "P".
- 2) Modificare la destinazione d'uso di un'area soggetta a ~~restauro o/o risanamento conservativo del tessuto edilizio~~ "edifici ed aree soggetti a ristrutturazione edilizia" in ~~area destinata ad attrezzature pubbliche afferenti agli insediamenti residenziali Sr~~ "aree destinate a parcheggio P".
- 3) ~~Modificare l'area destinata a parchi e giardini privati in area Ar1 soggetta ad interventi di ristrutturazione edilizia con conservazione dei volumi e scansioni tipologiche esterne dei manufatti aventi carattere ambientale~~ STRALCIATA
- 4) Eliminare la previsione di stradadi accesso a lotti privati in area a prevalente destinazione residenziale, in gran parte o totalmente edificata Brs.
- 5) Modificare l'area destinata a parchi e giardini privati in area destinata ad attrezzature pubbliche afferenti agli insediamenti residenziali Sr.
- 6) Modificare porzione dell'area a prevalente destinazione residenziale di completamento o di nuovo impianto con obbligo di dismissione gratuita per

attrezzature pubbliche afferenti agli insediamenti residenziali Sr in area a prevalente destinazione residenziale di completamento o di nuovo impianto Cr.

- 7) Modificare porzione dell'area a prevalente destinazione residenziale di completamento o di nuovo impianto in area a prevalente destinazione residenziale, in gran parte o totalmente edificata Brs
- 8) Modificare l'area Ar1 soggetta ad interventi di ristrutturazione edilizia ~~con conservazione dei volumi e scansioni tipologiche esterne dei manufatti aventi carattere ambientale~~ in area destinata ad attrezzature pubbliche afferenti agli insediamenti residenziali Sr.
- ~~9) Adeguare la normativa delle aree destinate ad attrezzature e impianti sportivi e ricreativi per l'impiego del tempo libero Frp (area ex laghetti).~~ **STRALCIATA**
- 10) Modificare una parte dell'area a destinazione residenziale di completamento o di nuovo impianto Cr in area a prevalente destinazione residenziale, in gran parte o totalmente edificata Brs.
- 11) Trasformare un'area agricola E in area produttiva esistente Bp.
- 12) Modificare l'area destinata a parcheggio pubblico, in area a prevalente destinazione residenziale, in gran parte o totalmente edificata Brs.
- 13) Presa d'atto autorizzazione ai sensi dell'art.208 del DLgs 152/2006 per la realizzazione e gestione di una discarica per rifiuti inerti normata dall'art.31.7 Bpc (aree esistenti e confermate per l'esercizio dell'attività estrattiva e la trasformazione del prodotto estratto).
- 14) Presa d'atto autorizzazione ai sensi dell'art.208 del DLgs 152/2006 per la realizzazione di un impianto di discarica per inerti D1 normata dall'art.31.13 (Attività di stoccaggio rifiuti inerti – Loc. Fornaci)
- 15) Adeguare la normativa dell'area a prevalente destinazione residenziale di completamento o di nuovo impianto Cr3.10
- ~~16) Prendere atto dell'esistenza di un fabbricato di proprietà del vicino comune di Borgomanero ed un tempo utilizzato come colonia elioterapica per attribuire all'area di pertinenza alla zona E in luogo dell'attuale zona E1, tipica delle aree collinari prevalentemente inedificate.~~ **STRALCIATA.**
- 17) Adeguare puntualmente le NTA in relazione alla legislazione regionale e statale sopravvenuta o abrogata senza modifica l'impianto generale normativo e strutturale del vigente Piano regolatore.
- 18) Modificare l'articolo 31.7 con note integrative.

## PROPOSTA DI INTERVENTO N°1

La figura sotto riportata (estratto della Tavola 5) mostra un'area normata in parte come ~~“soggetta al restauro conservativo o/o risanamento conservativo del tessuto edilizio e dei manufatti di importanza storico artistica o/o ambientale o documentaria con l'eliminazione e riduzione degli elementi privi di tali caratteri o comunque non coerenti con questi (Ar1)”~~ **“edifici ed aree soggetti a ristrutturazione interna con vincolo ambientale”** con sovrastante fabbricato diruto e in parte come ~~“parchi e giardini privati”~~ **“aree da mantenere a verde di utilizzo privato”**.

Recentemente entrambe le aree di proprietà privata sono state cedute al Comune per fini sociali, pertanto necessita una trasformazione urbanistica dell'attuale destinazione in ~~“aree destinate ad attrezzature pubbliche afferenti agli insediamenti residenziali (Sr)”~~ di ~~superficie territoriale pari a 844,00 m<sup>2</sup> Sr~~ o ~~rispettivamente~~ **“edifici ed aree soggetti a ristrutturazione edilizia”** ed aree ed edifici per attrezzature di interesse comune “A” ed aree destinate a parcheggio “P”, **per una superficie territoriale pari a 844,00 m<sup>2</sup>.**



Estratto Tavola 5 variante parziale 02 al vigente  
P.R.G.C. approvata con D.C.C. n. 21 del 24.09.2015



Estratto Tavola 5 VP3 presente variante



## CENTRO STORICO

 delimitazione centro storico

- particolari architettonici da salvaguardare

 fronti da salvaguardare

## TIPI DI INTERVENTO

 aree soggette a piani di recupero

 edifici ed aree soggette a ristrutturazione edilizia

 edifici ed aree soggette a ristrutturazione interna con vincolo ambientale

 edifici ed aree soggette a restauro e risanamento

 aree da mantenere a verde di utilizzo privato

 aree destinate a parcheggio

 aree ed edifici a destinazione scolastica e scuola materna

 aree ed edifici ad attrezzature di interesse comune

 aree destinate a verde pubblico



Documentazione fotografica area oggetto della presente variante

**Norme di Attuazione: articolo 31.10.S**

## PROPOSTA DI INTERVENTO N°2

La figura sotto riportata (estratto della Tavola 5) mostra un'area normata come ~~zona "soggetta ad interventi di ristrutturazione edilizia con conservazione dei volumi e scansioni tipologiche esterne dei manufatti aventi carattere ambientale (Ar1)"~~ **edifici ed aree soggette a ristrutturazione edilizia** libera da strutture edilizie.

L'Amministrazione Comunale, vista la vicinanza di edifici pubblici quali municipio – scuole e chiesa parrocchiale, ha deciso di utilizzare l'area sopra citata come parcheggio pubblico, pertanto necessita una trasformazione urbanistica dell'attuale destinazione in ~~"aree destinate ad attrezzature pubbliche afferenti agli insediamenti residenziali (Sr)"~~ **aree destinate a parcheggio** di superficie territoriale pari a 130,00 m<sup>2</sup>.



Estratto Tavola 5 variante parziale 02 al vigente P.R.G.C. approvata con D.C.C. n. 21 del 24.09.2015



Estratto Tavola 5v presente variante

## CENTRO STORICO

 delimitazione centro storico

- particolari architettonici da salvaguardare

 fronti da salvaguardare

## TIPI DI INTERVENTO

 aree soggette a piani di recupero

 edifici ed aree soggette a ristrutturazione edilizia

 edifici ed aree soggette a ristrutturazione interna con vincolo ambientale

 edifici ed aree soggette a restauro e risanamento

 aree da mantenere a verde di utilizzo privato

 aree destinate a parcheggio

 aree ed edifici a destinazione scolastica e scuola materna

 aree ed edifici ad attrezzature di interesse comune

 aree destinate a verde pubblico



Documentazione fotografica area oggetto della presente variante

## Norme di Attuazione: articolo 31.10

### **PROPOSTA DI INTERVENTO N°3: STRALCIATA**

La figura sotto riportata (estratto della Tavola 5) mostra un'area normata a parchi o giardini privati.

~~E' stata avanzata richiesta di poter trasformare la suddetta area al fine di recuperare il fabbricato che insiste sulla stessa.~~

~~Portanto la variante prevede il cambio di destinazione d'uso da area a parchi o giardini privati ad area "soggetta ad interventi di restauro conservativo e/o risanamento conservativo del tessuto edilizio o dei manufatti di importanza storico artistica o/o ambientale o documentaria con l'eliminazione o riduzione degli elementi privi di tali caratteri o comunque non coerenti con questi" (Ar1), per una superficie pari a 319,00 m<sup>2</sup>.~~



~~Estratto Tavola 5 variante parziale 02 al vigente P.R.G.C. approvata con D.C.C. n. 21 del 24.09.2015~~



~~Estratto Tavola 5v presente variante~~

## CENTRO STORICO

 delimitazione centro storico

• particolari architettonici da salvaguardare

 fronti da salvaguardare

### TIPI DI INTERVENTO

 aree soggette a piani di recupero

 edifici ed aree soggette a ristrutturazione edilizia

 edifici ed aree soggette a ristrutturazione interna con vincolo ambientale

 edifici ed aree soggette a restauro e risanamento

 aree da mantenere a verde di utilizzo privato

 aree destinate a parcheggio

 aree ed edifici a destinazione scolastica e scuola materna

 aree ed edifici ad attrezzature di interesse comune

 aree destinate a verde pubblico



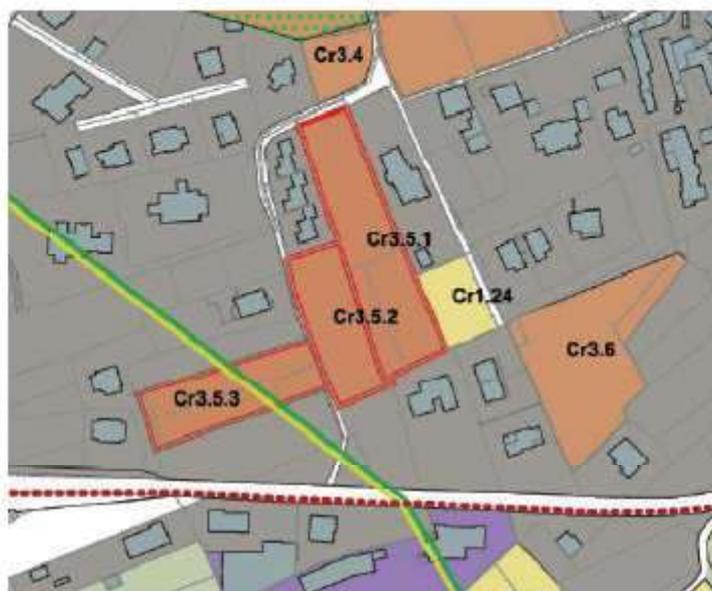
Documentazione fotografica area oggetto della presente variante

**Norme di Attuazione: articolo 31.1 Ar (Centro Storico)**

## PROPOSTA DI INTERVENTO N°4

La figura sotto riportata (estratto della Tavola 4.2) mostra un'area individuata come strada di nuova realizzazione.

Poiché la proprietà su cui insiste la strada è un'unica proprietà servita da accessi già esistenti, la variante prevede l'eliminazione della stessa e la sua trasformazione in "area prevalente destinazione residenziale, in gran parte o totalmente edificate" (Brs), per una superficie pari a 59,00 m<sup>2</sup>.



Estratto Tavola 4.2 varianteparziale 02 al vigente P.R.G.C. approvata con D.C.C. n. 21 del 24.09.2015



Estratto Tavola 4.2v presente variante

*LEGENDA TAVOLE 4*

-  perimetro comune
-  delimitazione centro abitato (legge 865/71)
-  delimitazione centro abitato ( Codice della Strada)
-  PistaCiclabile

**FASCE DI RISPETTO COMPORTANTI INEDIFICABILITA'**

-  stradale ( L.R. 56/77 art. 27 ) e corsi d'acqua ( L.R. 56/77 art. 29 )
-  cinetariale (L.R.56/77 art. 27 comma 6 )
-  da elettrodotto (D.M. 29/05/2008)
-  da pozzi idropotabili ( R.R. 15/R/2006)

**CLASSI GEOLOGICHE**

-  CLASSE I
-  CLASSE II
-  CLASSE IIIA
-  CLASSE IIIB2
-  CLASSE IIIB3
-  CLASSE IIIB4

**AREE DI INTERVENTO**

-  CENTRO STORICO Ar1 ACCOMPAGNAMENTO COMMERCIALE A1 (art. 31.1)
-  CENTRO STORICO Ar2 (art. 31.1)
-  CENTRO STORICO Ar3 (art. 31.1)
-  AREE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE Bps (art. 31.2)
-  AREE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO O NUOVO IMPIANTO O1 (art. 31.3)
-  AREE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO O NUOVO IMPIANTO O2 (art. 31.3)
-  AREE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO O NUOVO IMPIANTO O3 (art. 31.3)
-  LIMITE SOTTOAREA
-  AREE PRODUTTIVE ESISTENTI Bp (art. 31.6.1)
-  AREE PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO O (art. 31.8)
-  SPAZI PUBBLICI Sp/Sp/Sp (art. 31.13) ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE FRP/Fp (art.31.11)
-  AREE PER ATTIVITA' ESTRATTIVE Bpc (art. 31.7)
-  AREE PER ATTIVITA' ESTRATTIVE Bpc \* (art.31.7)
-  AREE AGRICOLE B (art. 31.9.15)
-  AREE AGRICOLE B1 (art. 31.9.16)
-  ATTIVITA' DI STOCCAGGIO RIFIUTI INERTI (art. 31.12)
-  AREE DI SERVIZIO PUBBLICHE ESISTENTI (art. 31.10)
-  AREE DI SERVIZIO PUBBLICHE PREVISTE (art. 31.10) <
-  AREE DI SERVIZIO PUBBLICHE PREVISTE (art. 31.10)

- V: AREE A VERDE
- P: AREE A PARCHGGIO
- A: AREE ATTREZZATE
- S: SCUOLE

-  PILONE
-  ARCHEOLOGIA INDUSTRIALE
-  VILLA CON PARCO
-  CAPPELLA



Documentazione fotografica area oggetto della presente variante

**Norme di Attuazione: art. 31.4 Brs**

## PROPOSTA DI INTERVENTO N°5

La figura sotto riportata (estratto della Tavola 5) mostra un'area normata a parchi e giardini privati.

L'Amministrazione Comunale, visto l'adiacenza dell'area ad un parcheggio pubblico, ha deciso di tale area come ampliamento del parcheggio pubblico esistente; pertanto, necessita una trasformazione urbanistica dell'attuale destinazione in "aree destinate ad attrezzature pubbliche afferenti agli insediamenti residenziali (Sr)" di superficie territoriale pari a 250,00 m<sup>2</sup>.



Estratto Tavola 5 variante parziale 02 al vigente P.R.G.C. approvata con D.C.C. n. 21 del 24.09.2015



Estratto Tavola 5v presente variante

## CENTRO STORICO

 delimitazione centro storico

- particolari architettonici da salvaguardare

 fronti da salvaguardare

## TIPI DI INTERVENTO

 aree soggette a piani di recupero

 edifici ed aree soggette a ristrutturazione edilizia

 edifici ed aree soggette a ristrutturazione interna con vincolo ambientale

 edifici ed aree soggette a restauro e risanamento

 aree da mantenere a verde di utilizzo privato

 aree destinate a parcheggio

 aree ed edifici a destinazione scolastica e scuola materna

 aree ed edifici ad attrezzature di interesse comune

 aree destinate a verde pubblico



Documentazione fotografica area oggetto della presente variante

**Norme di Attuazione: art. 31.10 S**

## PROPOSTE DI INTERVENTO N°6 e 7

L'intervento n. 6 prevede la riduzione delle aree di servizio pubblica prevista S: scuole, senza alcuna variazione della capacità edificatoria della zona Cr3.4. La superficie interessata dalla variazione è pari a 1443 mq.

L'intervento n. 7 prevede di modificare della porzione di zona classificata come area di espansione Cr3, di tipo residenziale, in area a capacità insediativa residenziale esaurita Brs per una superficie pari a 947 mq.

Per entrambe le variazioni viene inoltre rimosso l'obbligo di intervento tramite S.U.E. con la ridefinizione di sottoaree di tipo Cr3 da assoggettare a Permesso di costruire convenzionato, il tutto senza modifica delle quantità edificatorie previste dal PRGC.



Estratto Tavola 4.2 varianteparziale 02 al vigente P.R.G.C. approvata con D.C.C. n. 21 del 24.09.2015



Estratto Tavola 4.2v presente variante

LEGENDA TAVOLE 4

-  perimetro comune
-  delimitazione centro abitato (legge 865/71)
-  delimitazione centro abitato ( Codice della Strada)
-  Pista Ciclabile

**FASCE DI RISPETTO COMPORTANTI INEDIFICABILITA'**

-  stradale ( L.R. 56/77 art. 27 ) e corsi d'acqua ( L.R. 56/77 art. 29)
-  censuaria (L.R.56/77 art. 27 comma 6 )
-  da elettrodotto (D.M. 29/05/2008)
-  da pozzi idropotabili ( R.R. 15/9/2006)

**CLASSI GEOLOGICHE**

-  CLASSE I
-  CLASSE II
-  CLASSE IIIA
-  CLASSE IIIB2
-  CLASSE IIIB3
-  CLASSE IIIB4

**AREE DI INTERVENTO**

-  CENTRO STORICO A1 - ADDENSAMENTO COMMERCIALE A1 (art. 31.1)
  -  CENTRO STORICO A2 (art. 31.1)
  -  CENTRO STORICO A3 (art. 31.1)
  -  AREE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE B1 (art. 31.2)
  -  AREE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO O NUOVO IMPIANTO C1 (art. 31.3)
  -  AREE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO O NUOVO IMPIANTO C2 (art. 31.3)
  -  AREE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO O NUOVO IMPIANTO C3 (art. 31.3)
  -  LIMITE SOTTOAREA
  -  AREE PRODUTTIVE ESISTENTI Bp (art. 31.6.1)
  -  AREE PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO D (art. 31.8)
  -  SPAZI PUBBLICI Sr/Sp/Sp (art. 31.10) ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE PP/PV/Pp (art.31.11)
  -  AREE PER ATTIVITA' ESTRATTIVE Bpc (art. 31.7)
  -  AREE PER ATTIVITA' ESTRATTIVE Bpc\* (art.31.7)
  -  AREE AGRICOLE - E (art. 31.9.15)
  -  AREE AGRICOLE - E1 (art. 31.9.16)
  -  ATTIVITA' DI STOCCAGGIO RIFIUTI INERTI (art. 31.12)
  -  AREE DI SERVIZIO PUBBLICHE ESISTENTI (art. 31.10)
  -  AREE DI SERVIZIO PUBBLICHE PREVISTE (art. 31.10) <
  -  AREE DI SERVIZIO PUBBLICHE PREVISTE (art. 31.10)
- V: AREE A VERDE
  - P: AREE A PARCHEGGIO
  - A: AREE ATTREZZATE
  - S: SCUOLE

-  FELONE
-  ARCHEOLOGIA INDUSTRIALE
-  VILLA CON PARCO
-  CAPPELLA



Documentazione fotografica area oggetto della presente variante



Documentazione fotografica area oggetto della presente variante

**Norme di Attuazione: art.31.5 Cr / 31.4 Brs**

## PROPOSTA DI INTERVENTO N°8

La figura sotto riportata (estratto della Tavola 5) mostra un'area assoggettata a ~~restauro conservativo o/o risanamento conservativo del tessuto edilizio o dei manufatti di importanza storico artistica o/o ambientale o documentaria con l'eliminazione o riduzione degli elementi privi di tali caratteri o comunque non coerenti con questi.~~ "edifici ed aree soggetti a ristrutturazione edilizia".

Con la presente variante, l'Amministrazione Comunale ha deciso di utilizzare l'area sopra citata come parcheggio pubblico, pertanto necessita una trasformazione urbanistica dell'attuale destinazione in "aree destinate ad attrezzature pubbliche afferenti agli insediamenti residenziali (Sr)" di superficie territoriale pari a 454,00 m<sup>2</sup>.



Estratto Tavola 5 variante parziale 02 al vigente P.R.G.C. approvata con D.C.C. n. 21 del 24.09.2015



Estratto Tavola 5v presente variante

## CENTRO STORICO

 delimitazione centro storico

- particolari architettonici da salvaguardare

 fronti da salvaguardare

## TIPI DI INTERVENTO

 aree soggette a piani di recupero

 edifici ed aree soggette a ristrutturazione edilizia

 edifici ed aree soggette a ristrutturazione interna con vincolo ambientale

 edifici ed aree soggette a restauro e risanamento

 aree da mantenere a verde di utilizzo privato

 aree destinate a parcheggio

 aree ed edifici a destinazione scolastica e scuola materna

 aree ed edifici ad attrezzature di interesse comune

 aree destinate a verde pubblico



Documentazione fotografica area oggetto della presente variante

**Norme di Attuazione: art.31.10 S**

**PROPOSTA DI INTERVENTO N°9 - STRALCIATA**

Adeguare la normativa delle aree destinate ad attrezzature e impianti sportivi e ricreativi per l'impiego del tempo libero Frp (area ex laghetti).

**Norme di Attuazione vigenti:**

**31.11. — F**

In tale categoria omogenea d'usodi cui all'art.30.7 delle presenti norme si distinguono:

..... (omissis)

~~Frp Aree destinate ad attrezzature e impianti sportivi e ricreativi per l'impiego del tempo libero, attrezzature ricettive minime correlate alle attrezzature di cui sopra, di tipo privato di cui all'art. 30.7 delle presenti norme.~~

~~Il territorio maggiore se è caratterizzato dalla presenza di numerose strutture ed aree attrezzate per la pratica di attività sportive a vario livello, agonistico, hobbistico e di svago.~~

~~Tali aree sono individuate nelle tavole di piano con opportuna simbologia che ne evidenzia le particolari pratiche sportive su di esse attivate.~~

~~Le presenti norme individuano e determinano per tali aree le seguenti prescrizioni:~~

..... (omissis)

~~AREEDISVAGO(ex laghetti)~~

~~E'consentito il mantenimento dei volumie sistemi con interventi di mo,ms,Rs,Rc,Ris~~

**Norme di Attuazione in variante:**

**31.11. — F**

In tale categoria omogenea d'uso di cui all'art.30.7 delle presenti norme si distinguono:

..... (omissis)

~~Frp Aree destinate ad attrezzature e impianti sportivi e ricreativi per l'impiego del tempo libero, attrezzature ricettive minime correlate alle attrezzature di cui sopra, di tipo privato di cui all'art. 30.7 delle presenti norme.~~

~~Il territorio maggiore se è caratterizzato dalla presenza di numerose strutture ed aree attrezzate per la pratica di attività sportive a vario livello, agonistico, hobbistico e di svago.~~

~~Tali aree sono individuate nelle tavole di piano con opportuna simbologia che ne evidenzia le particolari pratiche sportive su di esse attivate.~~

~~Le presenti norme individuano e determinano per tali aree le seguenti prescrizioni:~~

..... (omissis)

~~AREEDISVAGO(ex laghetti)~~

~~E'consentito il mantenimento dei volumi esistenti con interventi di mo,ms,Rs,Rc,Ris~~

~~Per gli interventi di tipo n.i., C e Drs, il rapporto di copertura complessivo bassi fabbricati destinati al ricovero di attrezzi e di animali, non potrà superare il 20% della SF non occupata dai fabbricati esistenti e con un solo piano fuori terra.~~

## PROPOSTA DI INTERVENTO N°10

La figura sotto riportata (estratto della Tavola 4.2) mostra un'area a prevalente destinazione residenziale di completamento o di nuovo impianto.

Poiché all'interno di quest'area Cr3.1 è presente una piccola proprietà posta in adiacenza ad un'area normata dal vigente PRGC come area a prevalente destinazione residenziale, in gran parte o totalmente edificata Brs, si ritiene opportuno omogeneizzare l'intera proprietà per una superficie pari a 1.290,00 m<sup>2</sup>.

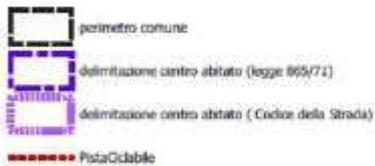


Estratto Tavola 4.2 variante parziale 02 al vigente P.R.G.C. approvata con D.C.C. n. 21 del 24.09.2015



Estratto Tavola 4.2v presente variante

## LEGENDA TAVOLE 4



### FASCE DI RISPETTO COMPORTANTI INEDIFICABILITA'



### CLASSI GEOLOGICHE



### AREE DI INTERVENTO



PELONE



ARCHEOLOGIA INDUSTRIALE



VILLA CON PARCO



CAPPELLA



Documentazione fotografica area oggetto della presente variante

**Norme di Attuazione: art.31.4 Brs**

## PROPOSTA DI INTERVENTO N°11

La figura sotto riportata (estratto della Tavola 4.3) mostra un'area a prevalente destinazione agricola E.

In adiacenza è presente un'attività produttiva che intende ampliare la propria attività, per tale motivo risulta necessario trasformare l'area agricole in area produttiva esistente Bp per una superficie pari a 6.215,00 m<sup>2</sup>.

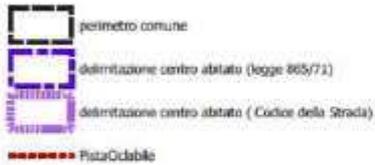


Estratto Tavola 4.3 varianteparziale 02 al vigente P.R.G.C. approvata con D.C.C. n. 21 del 24.09.2015



Estratto Tavola 4.3v presente variante

## LEGENDA TAVOLE 4



### FASCE DI RISPETTO COMPORTANTI INEDIFICABILITA'



### CLASSI GEOLOGICHE



### AREE DI INTERVENTO





Documentazione fotografica area oggetto della presente variante

**Norme di Attuazione: art. 31.6.1 Bp**

## PROPOSTA DI INTERVENTO N°12

La figura sotto riportata (estratto della Tavola 4.2) mostra un'area destinata a parcheggio pubblico.

E' stata presentata richiesta, accolta dall'Amministrazione Comunale, di trasformare tale area in area a prevalente destinazione residenziale, in gran parte o totalmente edificata Brs per una superficie pari a 253,00 m<sup>2</sup>.

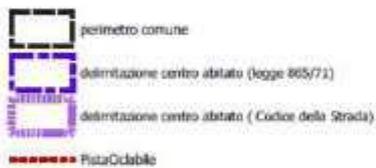


Estratto Tavola 4.2 varianteparziale 02 al vigente P.R.G.C. approvata con D.C.C. n. 21 del 24.09.2015



Estratto Tavola 4.2v presente variante

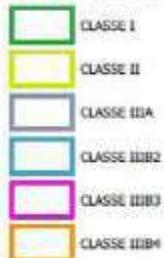
## LEGENDA TAVOLE 4



### FASCE DI RISPETTO COMPORTANTI INEDIFICABILITA'



### CLASSI GEOLOGICHE



### AREE DI INTERVENTO



V: AREE A VERDE  
P: AREE A PARCHEGGIO  
A: AREE ATTREZZATE  
S: SCUOLE





Documentazione fotografica area oggetto della presente variante

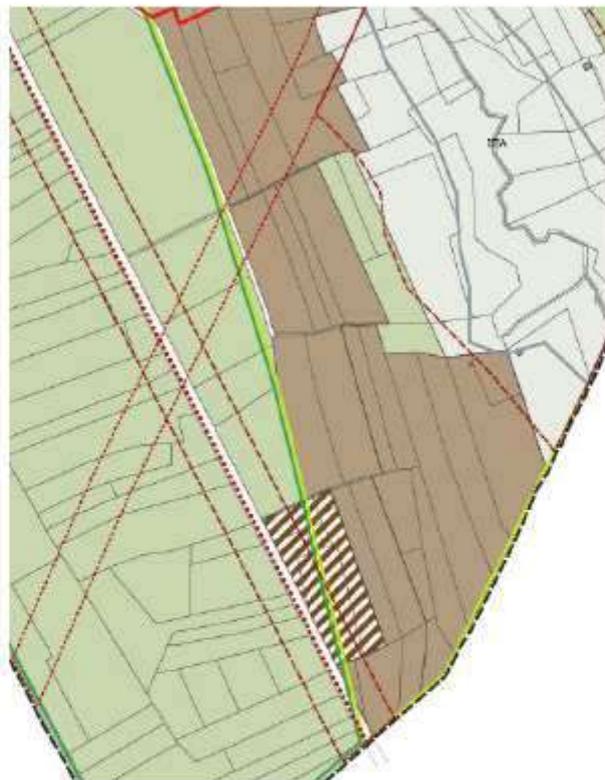
**Norme di Attuazione: art. 31.4 Brs**

## PROPOSTA DI INTERVENTO N°13

Presenza d'atto autorizzazione ai sensi dell'art.208 del D.Lgs 152/2006 per la realizzazione e gestione di una discarica per rifiuti inerti normata dall'art.31.7 delle NTA vigenti.



Estratto Tavola 4.3 variante parziale 02 al vigente P.R.G.C. approvata con D.C.C. n. 21 del 24.09.2015



Estratto Tavola 4.3v presa d'atto

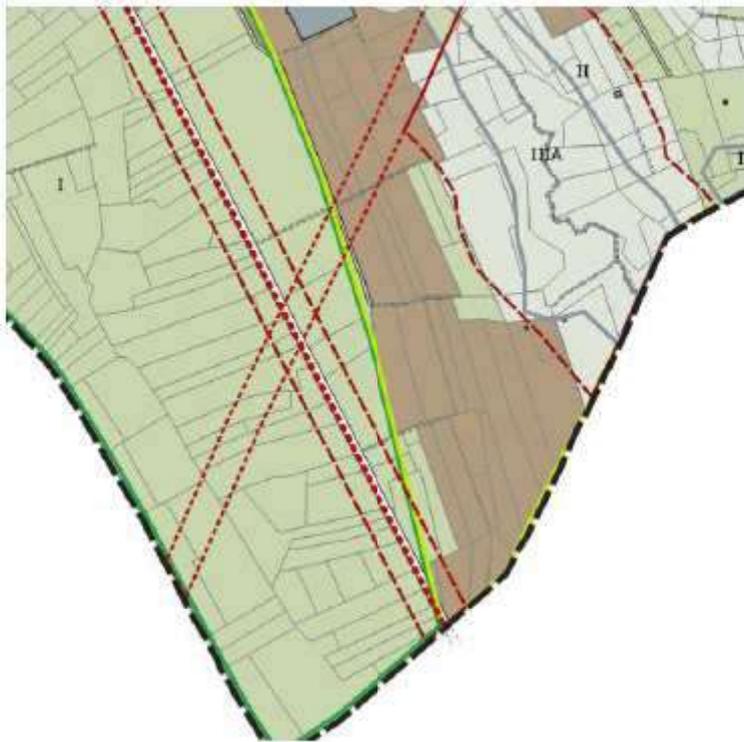


Documentazione fotografica area oggetto della presente variante

**Norme di Attuazione: art. 31.7 Bpc**

## PROPOSTA DI INTERVENTO N°14

Preso d'atto autorizzazione ai sensi dell'art.208 del D.Lgs 152/2006 con contestuale variante al PRGC, per la realizzazione di una discarica per inerti D1, normata dall'art.31.13 (Attività di stoccaggio rifiuti inerti – Loc.Fornaci) delle NTA vigenti.



Estratto Tavola 4.3 presa d'atto



Estratto Tavola 4.3v

## LEGENDA TAVOLE 4

-  perimetro comune
-  delimitazione centro abitato (legge 865/71)
-  delimitazione centro abitato ( Codice della Strada)
-  Pista Ciclabile

### FASCE DI RISPETTO COMPORTANTI INEDIFICABILITA'

-  stradale ( L.R. 56/77 art. 27 ) e corsi d'acqua ( L.R. 56/77 art. 29 )
-  censuaria (L.R.56/77 art. 27 comma 6 )
-  da elettrodotto (D.M. 29/05/2008)
-  da pozzi idropotabili ( R.R. 15/9/2006)

### CLASSI GEOLOGICHE

-  CLASSE I
-  CLASSE II
-  CLASSE IIIA
-  CLASSE IIIB2
-  CLASSE IIIB3
-  CLASSE IIIB4

### AREE DI INTERVENTO

-  CENTRO STORICO Ar1 - ADDESNAMENTO COMMERCIALE R1 (art. 31.3)
  -  CENTRO STORICO Ar2 (art. 31.3)
  -  CENTRO STORICO Ar3 (art. 31.4)
  -  AREE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE B1 (art. 31.2)
  -  AREE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO O NUOVO IMPIANTO C1 (art. 31.3)
  -  AREE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO O NUOVO IMPIANTO C2 (art. 31.3)
  -  AREE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO O NUOVO IMPIANTO C3 (art. 31.3)
  -  LIMITE SOTTOAREA
  -  AREE PRODUTTIVE ESISTENTI Bp (art. 31.6.1)
  -  AREE PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO D (art. 31.8)
  -  SPAZI PUBBLICI Sp/Sp (art. 31.10) ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE Pp/Pp (art.31.11)
  -  AREE PER ATTIVITA' ESTRATTIVE Bpc (art. 31.7)
  -  AREE PER ATTIVITA' ESTRATTIVE Bpc \* (art.31.7)
  -  AREE AGRICOLE E (art. 31.9.10)
  -  AREE AGRICOLE E1 (art. 31.9.16)
  -  ATTIVITA' DI STOCCAGGIO RIFIUTI INERTI (art. 31.12)
  -  AREE DI SERVIZIO PUBBLICHE ESISTENTI (art. 31.10)
  -  AREE DI SERVIZIO PUBBLICHE PREVISTE (art. 31.10)
  -  AREE DI SERVIZIO PUBBLICHE PREVISTE (art. 31.10)
- V: AREE A VERDE  
 P: AREE A PARCHEGGIO  
 A: AREE ATTREZZATE  
 S: SOGLIE



PELONE



ARCHEOLOGIA INDUSTRIALE



VILLA CON PARCO



CAPPELLA



Documentazione fotografica area oggetto della presente variante

**Norme di Attuazione:art.31.13 Attività di stoccaggio rifiuti inerti – Loc.Fornaci**

## PROPOSTA DI INTERVENTO N°15

Adeguamento normativo per l'area di espansione Cr3.10 con la rimozione dell'obbligo di intervento tramite S.U.E., senza modifica delle quantità edificatorie previste dal PRGC e assoggettando il tutto a permesso di costruire convenzionato.



Estratto Tavola 4.2 variante parziale 02 al vigente P.R.G.C. approvata con D.C.C. n. 21 del 24.09.2015

## **PROPOSTA DI INTERVENTO N°16 - STRALCIATA**

~~La variazione prende atto dell'esistenza di un fabbricato di proprietà del vicino comune di Bergomano ed un tempo utilizzato come colonia oltiorapica per attribuire all'area di pertinenza alla zona E in luogo dell'attuale zona EI, tipica delle aree collinari prevalentemente inedificate.~~

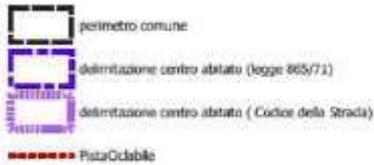


~~Estratto Tavola 4.2 variante parziale 02 al vigente P.R.G.C. approvata con D.C.C. n. 21 del 24.09.2015~~



~~Estratto Tavola 4.2v presente variante~~

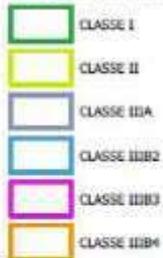
## LEGENDA TAVOLE 4



### FASCE DI RISPETTO COMPORTANTI INEDIFICABILITA'



### CLASSI GEOLOGICHE



### AREE DI INTERVENTO





**Norme di Attuazione: art. 31.9 Aree Agricole**

## **PROPOSTA DI INTERVENTO N°17**

Trattasi di adeguamento normativo puntuale delle NTA in relazione alla legislazione regionale e statale sopravvenuta o abrogata che comunque non modifica l'impianto generale normativo e strutturale del vigente Piano regolatore.

## **PROPOSTA DI INTERVENTO N°18**

Integrare la normativa per le aree destinate a cava dismesse Bpc (art.31.7).

### **Norme di Attuazione vigenti:**

#### **31.7 Bpc**

Il P.R.G.C. individua aree esistenti e confermate per l'esercizio dell'attività estrattiva e la trasformazione del prodotto estratto.

In tali aree l'esercizio dell'attività estrattiva verrà compiuto nel rispetto delle leggi statali e regionali che regolano il settore, nonché del Piano delle Attività Estrattive Provinciale (P.A.E.P.)

Sulle superfici e sugli immobili esistenti sono ammessi, con permesso di costruire, interventi di ristrutturazione e ampliamento ed eventuali nuovi edifici a condizione che:

- l'area coperta degli edifici in totale non sia superiore ad 1/3 del lotto ad essi direttamente asservito;
- sia dimostrato che il lotto edificabile è servito da strada pubblica o privata ad uso pubblico;
- sia garantito tanto nei confronti delle parti di vecchio impianto che di quelle nuove, adeguato rifornimento idrico ad uso industriale: ciò può essere possibile anche mediante realizzazione di impianti di captazione delle acque profonde, purché dette opere siano preventivamente approvate in sede Comunale, e non siano in contrasto con i sistemi di irrigazione superficiale a servizio delle aree agricole, ovvero alle prese per il rifornimento degli acquedotti;
- sia dimostrato che gli impianti vecchi e nuovi vengano dotati, se mancanti o ritenuti insufficienti, di opportuni sistemi di depurazione di scarichi inquinanti, rispetto ai terreni ed alle falde acquifere, all'atmosfera, ecc.: tali impianti dovranno essere ritenuti idonei ed approvati dal competente Servizio di Tutela Ambientale dell'A.S.L. di appartenenza.

È possibile la realizzazione di impianti per l'abitazione del proprietario e/o del custode, purché la superficie utile complessiva residenziale non superi i 150 mq. di superficie utile lorda.

I terreni interessati dalle attività estrattive di cava attualmente attivi, dovranno essere classificati per lotti distinti al fine di provvedere, prima dell'inizio della coltivazione di lotti successivi, al rimodellamento e recupero ambientale di quelli già esauriti. Tale recupero

ambientale dovrà avvenire con il riporto di terreno vegetale che ne consenta l'attecchimento di specie arbustive ed erbacee, opportunamente seminate e piantumate, in coerenza con le prescrizioni determinate dai procedimenti valutativi ed autorizzativi rilasciati.

Per i terreni precedentemente interessati da attività a carattere estrattivo attualmente non attivo, si consente l'esclusiva sistemazione dei lotti interessati come specificato al comma precedente.

### **Norme di Attuazione in variante:**

#### **31.7 Bpc**

Il P.R.G.C. individua aree esistenti e confermate per l'esercizio dell'attività estrattiva e la trasformazione del prodotto estratto.

In tali aree l'esercizio dell'attività estrattiva verrà compiuto nel rispetto delle leggi statali e regionali che regolano il settore, nonché del Piano delle Attività Estrattive Provinciale (P.A.E.P.)

Sulle superfici e sugli immobili esistenti sono ammessi, con permesso di costruire, interventi di ristrutturazione e ampliamento ed eventuali nuovi edifici a condizione che:

- l'area coperta degli edifici in totale non sia superiore ad 1/3 del lotto ad essi direttamente asservito;
- sia dimostrato che il lotto edificabile è servito da strada pubblica o privata ad uso pubblico;
- sia garantito tanto nei confronti delle parti di vecchio impianto che di quelle nuove, adeguato rifornimento idrico ad uso industriale: ciò può essere possibile anche mediante realizzazione di impianti di captazione delle acque profonde, purché dette opere siano preventivamente approvate in sede Comunale, e non siano in contrasto con i sistemi di irrigazione superficiale a servizio delle aree agricole, ovvero alle prese per il rifornimento degli acquedotti;
- sia dimostrato che gli impianti vecchi e nuovi vengano dotati, se mancanti o ritenuti insufficienti, di opportuni sistemi di depurazione di scarichi inquinanti, rispetto ai terreni ed alle falde acquifere, all'atmosfera, ecc.: tali impianti dovranno essere ritenuti idonei ed approvati dal competente Servizio di Tutela Ambientale dell'A.S.L. di appartenenza.

È possibile la realizzazione di impianti per l'abitazione del proprietario e/o del custode, purché la superficie utile complessiva residenziale non superi i 150 mq. di superficie utile lorda.

I terreni interessati dalle attività estrattive di cava attualmente attivi, dovranno essere classificati per lotti distinti al fine di provvedere, prima dell'inizio della coltivazione di lotti successivi, al rimodellamento e recupero ambientale di quelli già esauriti. Tale recupero ambientale dovrà avvenire con il riporto di terreno vegetale che ne consenta l'attecchimento di specie arbustive ed erbacee, opportunamente seminate e piantumate, in coerenza con le prescrizioni determinate dai procedimenti valutativi ed autorizzativi rilasciati.

Per i terreni **perimetrati con apposita simbologia** ~~precedentemente~~ **non più** interessati da attività a carattere estrattivo (**scadenza, rinuncia, decadenza della concessione**) ~~attualmente non attivo~~, si consente l'esclusiva sistemazione ~~dei lotti interessati~~ come specificato al comma precedente.

**Per i fabbricati esistenti sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.**

**Il successivo utilizzo delle aree e dei fabbricati per usi diversi da quelli previsti nella originaria concessione per l'attività estrattiva, deve essere preordinato a specifica variante al vigente Piano Regolatore, escludendo in ogni caso impianti di trattamento con recupero, depositi e, o valorizzazione di rifiuti.**

#### **4. ADEMPIMENTI DI CUI AL D. Lgs. 152/2006 e s.m.i.**

Ai sensi del comma 8, art. 17 della L.R. 56/77 s.m.i., la presente variante deve essere sottoposta a verifica preventiva di assoggettabilità alla VAS, non ricadendo nei casi di esclusione previsti al comma 9, art. 17 L.R. 56/77 s.m.i.

Tale verifica viene svolta dal comune diMAGGIORA secondo le specifiche disposizioni definite a mezzo D.G.R. 9 giugno 2008, n. 12-8931 "D. Lgs. 152/2006 e s.m.i. "Norme in materia ambientale" - Primi indirizzi operativi per l'applicazione delle procedure in materia di Valutazione ambientale strategica di piani e programmi" come modificata dalla D.G.R. 29 febbraio 2016, n. 25-2977 "Disposizioni per l'integrazione della procedura di valutazione ambientale strategica nei procedimenti di pianificazione territoriale e urbanistica, ai sensi della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo)".

È stato pertanto redatto il "Documento tecnico per la verifica di assoggettabilità alla valutazione ambientale strategica", che permette di avviare la fase della verifica preventiva di assoggettabilità alla valutazione ambientale strategica della presente variante, al fine di accertare preliminarmente nelle fasi iniziali la necessità o meno dell'espletamento del procedimento di VAS in relazione alla significatività degli effetti ambientali previsti dalla variante stessa.

Come indicato al punto 1.4 dell'Allegato I alla D.G.R. 29 febbraio 2016, n. 25-2977, il documento tecnico di verifica è stato predisposto secondo l'articolazione indicata dall'Allegato I del D. Lgs. 152/2006 ed è finalizzato all'analisi e alla valutazione della rilevanza dei probabili effetti, nonché delle ricadute che si possono determinare a seguito dell'attuazione della variante parziale in oggetto.

La D.G.R. 29 febbraio 2016, n. 25-2977 prevede poi, dato che la fase preventiva di verifica di assoggettabilità alla VAS non è dettagliatamente disciplinata per legge, due possibili schemi procedurali alternativi relativi all'iter da seguire per pervenire all'approvazione delle varianti parziali aventi le seguenti caratteristiche:

1. *lo schema procedurale “in maniera contestuale” prevede l’integrazione dello svolgimento della fase di verifica di assoggettabilità alla VAS, da svolgere contemporaneamente alla fase di pubblicazione ai fini urbanistici. Tale schema consente una gestione ottimale dei tempi del processo di valutazione e approvazione; va detto tuttavia che, qualora dalla fase di verifica emergesse la necessità di modificare in modo sostanziale gli elaborati della variante o del piano, è necessario che il Comune provveda ad una seconda fase di pubblicazione per consentire la presentazione di eventuali nuove osservazioni;*
2. *lo schema procedurale “in sequenza” prevede che il Comune espleti la fase di verifica prima della fase di pubblicazione. Tale schema risulta consigliabile nei casi di proposte di varianti o piani dai più complessi risvolti ambientali in quanto, a fronte di un allungamento delle tempistiche di approvazione, si evita di dover ripubblicare, a seguito dell’adozione del provvedimento di verifica.*

Nel caso della presente variante si preferisce lo schema procedurale “in maniera contestuale”, che viene riportato come estratto dalla D.G.R. 29 febbraio 2016, n. 25-2977.

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

In relazione alla presente variante, vengono individuati i seguenti soggetti competenti in materia ambientale da consultare al fine della decisione circa l'assoggettabilità della variante in oggetto al processo di valutazione ambientale strategica (VAS):

- Provincia di Novara – Servizio Ambiente
- ARPA Piemonte - Dipartimento Territoriale Piemonte nord-ovest
- A.S.L. NO - Servizio Igiene e Sanità Pubblica

## 5. PREVISIONI INSEDIATIVE E CENTRI E NUCLEI ABITATI

Il comma 6 dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i prescrive che *“le previsioni insediative, oggetto di variante parziale, devono interessare aree interne o contigue a centri o nuclei abitati, comunque dotate di opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali o aree edificate dismesse o degradate o da riqualificare anch'esse dotate di opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali. A tal fine gli elaborati della variante comprendono una tavola schematica delle urbanizzazioni primarie esistenti negli ambiti oggetto di variante. Le previsioni insediative, oggetto di variante parziale, devono risultare compatibili o complementari con le destinazioni d'uso esistenti”*.

Il comma 2 dell'art 76bis della L.R. 07/22 prescrive che *“l'incremento di cui al comma 1, oltre a quanto già previsto dall' articolo 17, comma 6, della legge regionale 56/1977, può riguardare anche aree non interne e non contigue a centri o nuclei abitati purché sia contemporaneamente:*

- a) relativo a superficie già individuata cartograficamente dal PRGC quale area destinata alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive o contiguo alla medesima superficie;*
- b) strettamente correlato all'ampliamento e riorganizzazione di un'attività esistente e insediata nelle aree di cui alla lettera a) da almeno tre anni;*
- c) non eccedente il 50 per cento dell'originaria superficie fondiaria di cui alla lettera a);*
- d) qualora previsto su istanza di un proponente, espressamente revocabile nel caso non sia stato dato inizio dei lavori ai sensi dell'articolo 49, comma 5, della legge regionale 56/1977 entro tre anni dall'approvazione;*

La Variante in oggetto rispetta le disposizioni normative che la caratterizzano quale Variante Parziale, in conformità all'art. 17 comma 6 della L.R. 56/77 s.m.i e all'art.76 bis comma 2 della L.R.07/22 nelle quali si afferma che:

- Le aree in variante sono dotate di opere di urbanizzazione esistenti e di ottima accessibilità alla viabilità pubblica.
- Il Comune di MAGGIORA ha approvato con delibera di Consiglio comunale n. 36 del 29.12.2022 la **perimetrazione del centro e dei nuclei abitati** ai sensi dell'art.

81 e con i contenuti di cui all'art. 12, comma 2 n. 5 bis) della Legge Regionale 56/1977 e s.m.i.,

Inoltre, dall'esame della tavola "*Individuazione perimetrazione del centro abitato e dei nuclei abitati ai sensi dell'art. 12 comma 2 n. 5bis e art. 81 della L.R. 05.12.1977, n. 56 e s.m.i.*" adottata con la suddetta D.C.C. si evidenzia come le aree oggetto di variante al siano interne alla perimetrazione del centro abitato e quindi coerenti con il comma 6, art. 17 L.R. 56/77 es.m.i.

## 6. PROSPETTI NUMERICI

Il comma 7, art. 17 L.R. 56/77 s.m.i. richiede che la deliberazione di adozione della variante contenga un prospetto numerico dal quale emerge la capacità insediativa residenziale del PRG vigente, nonché il rispetto dei parametri di cui al comma 5, lettere c), d), e) e f) dell'art. 17 della L.R. 56/77 s.m.i., riferito al complesso delle varianti parziali precedentemente approvate e a eventuali aumenti di volumetrie o di superfici assentite in deroga.

Le relative valutazioni sono riportate nel seguito.

*La presente variante non modifica la quantità globale di aree per servizi di cui agli artt. 21 e 22 della L.R. 56/77 s.m.i. rispetto al PRGC vigente e al complesso delle varianti parziali precedentemente approvate e a eventuali aumenti di volumetrie o di superfici assentite in deroga in quanto l'oggetto di Variante non è relativo ad alcun tipo di standard art. 22 e 24.*

~~Abitanti n°1.729~~

~~L'area complessiva dei servizi pubblici prevista nella Variante strutturale 03 al vigente P.R.G.C. approvata con D.G.R. n. 16 3688 del 16.04.2012 ammonta a mq 62.371,00  
Mq 62.371,00: 1.729 = mq/ab.36,07~~

~~L'area complessiva dei servizi pubblici prevista nella Variante parziale 02 al vigente P.R.G.C. approvata con D.C.C. n. 21 del 24.09.2015, ai sensi dell'ex articolo n. 17 comma 5 della Legge Regionale n. 56/77 e s.m.i. ammonta a mq 63.211,00  
Mq 63.211,00: 1.729 = mq/ab.36,55~~

Capacità insediativa desunta dalla scheda quantitativa dei dati urbani allegata al PRGC approvato con DGR n. 16-163688 in data 16 aprile 2012: 2.880 abitanti.

Le aree a servizi pubblici previsti in riduzione con la presente variante ammonta a mq 1.112,00 in parte compensati con l'incremento di 840 mq di cui alla variante parziale n. 2, per un saldo in riduzione di 272 mq.

Sempre in riferimento alla citata scheda quantitativa la superficie delle aree a servizi per gli insediamenti residenziali ammonta a 72.200 mq con una dotazione per abitante di 25,07 mq/ab.

L'area complessiva dei servizi pubblici prevista nella presente Variante parziale al vigente P.R.G.C., ai sensi dell'ex articolo n. 17 comma 5 della Legge Regionale n. 56/77 e s.m.i ammonta a ~~mq 63.220,00~~ **72.928,00 mq**

~~Mq 63.220,00 : 1.729 = mq/ab. 36,56~~

**Mq 72.928,00 : 2.880 = 25,00 mq/ab**

**Il nuovo valore comporta la riduzione della dotazione pro-capite di 0,07 mq/ab.**

Risultano quindi soddisfatte le condizioni previste ai punti c), d) del comma 5, art. 17 L.R. 56/77 s.m.i.

*La presente variante ~~non modifica~~ **riduce** la capacità insediativa residenziale prevista all'atto dell'approvazione del PRGC vigente e al complesso delle varianti strutturali/parziali precedentemente approvate e a eventuali aumenti di volumetrie o di superfici assentite in deroga, in quanto l'oggetto di Variante prevede esclusivamente stralci di porzioni delle stesse, e quindi soddisfa la condizione prevista al punto e) comma 5, art. 17 L.R.56/77 smi.*

**Capacità Insediativa Residenziale del piano (ante variante)**

<b>AMBITO</b>	<b>ST</b>	<b>DT</b>	<b>SLP</b>	<b>SC</b>	<b>ALL</b>	<b>AB</b>
Cr1	38.202	0,17	6.500	3.254	43	130
Cr2	0.450	0,27	2.553	1.276	17	51
Cr3.1	52.067	0,07	3.644	1.822	24	73
Cr3.2	4.880	0,20	076	488	7	20
Cr3.3	8.405	0,20	1.681	840	11	34
Cr3.4	15.600	0,20	3.120	1.560	21	62
Cr3.5	7.406	0,20	1.500	750	10	30
Cr3.6	5.000	0,20	1.000	500	7	20
Cr3.7	24.665	0,20	4.933	2.466	33	99
Cr3.8	7.130	0,20	1.426	713	10	29
Cr3.9	3.270	0,20	654	327	4	13
Cr3.10	3.990	0,20	798	399	5	16

~~TOTALE 180.245 28.794 14.395 192 577~~

Capacità Insediativa Residenziale del piano (post variante)

~~AMBITO ST DT SLP SC ALL AB~~

~~Cr1 37.002 0,17 6.202 3.157 42 120~~

~~Cr2 0.450 0,27 2.553 1.276 17 54~~

~~Cr3.1 52.067 0,07 3.644 1.822 24 73~~

~~Cr3.2 4.880 0,20 076 488 7 20~~

~~Cr3.3 8.405 0,20 1.681 840 11 34~~

~~Cr3.4 14.626 0,20 2.925 1.462 19 58~~

~~Cr3.5 7.496 0,20 1.500 750 10 30~~

~~Cr3.6 5.000 0,20 1.000 500 7 20~~

~~Cr3.7 24.665 0,20 4.933 2.466 33 99~~

~~Cr3.8 7.130 0,20 1.426 713 10 29~~

~~Cr3.9 3.270 0,20 654 327 4 13~~

~~Cr3.10 3.990 0,20 798 399 5 16~~

~~TOTALE 180.245 28.382 14.200 189 568~~

NOTA:

I parametri adottati sono ~~150 m<sup>2</sup>lordi/alloggio 50 m<sup>2</sup>lordi/abitante~~

AMBITO	ST	ABITANTI pre-variante	ABITANTI presente variante
Cr1	34.186	118	118
Cr2	9.450	51	51
Cr3.1	32.651	48	46
Cr3.2	2.067	8	8
Cr3.3	3.419	14	14
Cr3.4.1- Cr3.4.2- Cr3.4.3- Cr3.4.4	14.653	62	58
Cr3.5.1- Cr3.5.2- Cr3.5.3	7.496	30	30
Cr3.6	5.000	20	20
Cr3.7	24.665	99	99
Cr3.8	7.130	29	29
Cr3.9	3.270	13	13
Cr3.10	3.990	16	16
<b>TOTALE</b>	<b>147.977</b>	<b>508</b>	<b>502</b>
<b>saldo abitanti</b>		<b>-6</b>	

Da cui si evince una riduzione della capacità insediativa pari a n. 6 abitanti con una

capacità insediativa risultante di  $2.880 - 6 = 2.874$  abitanti.

La presente variante modifica un ambito (proposta di intervento n° 11) ubicato ai margini dell'edificato ma con destinazione agricola in "Aree a preminente destinazione produttiva esistenti che si confermano nella loro ubicazione (art. 31.6.1 Bp delle NTA)", pari ad una superficie territoriale di 6.215,00 mq, incrementando le superfici territoriali relative alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico - ricettive del PRGC vigente (~~165.652,00 m<sup>2</sup>~~ 136.300 mq come somma delle superfici fondiarie edificabili e degli standard di competenza riferiti alla scheda quantitativa dei dati urbani) per un valore inferiore al ~~8% (13.252,16 m<sup>2</sup>)~~ 6% (8.178 m<sup>2</sup>).

Pertanto, la superficie territoriale complessiva delle aree per attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive, tenendo conto anche della variante parziale n. 2 che ha comportato una riduzione di 12.767 mq, passa da ~~165.652,00 m<sup>2</sup>~~ a 171.867,00 m<sup>2</sup>. 136.300 mq a 129.748 mq.

L'incremento massimo di superficie territoriale ammesso al punto f) del comma 5 dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i. è pari al 6% . Complessivamente le aree per attività produttive sono state ridotte di una percentuale pari al 4,8%: risulta quindi:

$$\mathbf{165.652,00\ m^2 + 6\% = 175.591,12\ m^2 > 171.867,00\ m^2}$$

Risultano quindi soddisfatte le condizioni previste al punto f) del comma 5, art. 17 L.R. 56/77 s.m.i.

## 7. VALUTAZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO GLOBALE

L'art. 31 del nuovo PTR stabilisce, al comma 10, che "In assenza della definizione delle soglie di cui al comma 8 le previsioni di incremento di consumo di suolo ad uso insediativo consentito ai comuni per ogni quinquennio non possono superare il 3% della superficie urbanizzata esistente."

Si riporta per estratto la tabella di cui al documento "Monitoraggio del consumo di suolo in Piemonte" redatto dalla Regione nel 2022 che indica le componenti che concorrono a definire il consumo di suolo totale e valuta: il consumo di suolo da superficie

infrastrutturata (CSI), il consumo di suolo da superficie urbanizzata (CSU) e il consumo di suolo reversibile (CSR).

L'aggregazione tra il consumo da superficie infrastrutturata e il consumo da superficie urbanizzata costituisce il consumo di suolo irreversibile (CSCI), che unito al consumo reversibile determina il consumo di suolo complessivo (CSC).

Comune	Sup [ha]	CSU		CSI		CSR		CSC	
		ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Maggiora	1.066	105	9,82	13	1,22	10	0,92	128	11,97

Con la Variante strutturale n°03 approvata in data antecedente al sopracitato documento redatto dalla Regione Piemonte il consumo di suolo risulta di ha 105,00, ne deriva pertanto che allo stato attuale vi sono 31.500,00 m<sup>2</sup> di superficie passibile di "incremento di consumo di suolo ad uso insediativo" nel quinquennio 2020/2025 - (CSU = 1.050.000,00 m<sup>2</sup> x 0,03).

Con la presente variante il consumo di suolo risulta pari a 6.215,00m<sup>2</sup>, pertanto a seguito della presente variante si verifica un consumo di suolo complessivo pari a 6.215,00 m<sup>2</sup>< 31.500,00m<sup>2</sup>

**La presente variante è compatibile con l'art. 31 del nuovo PTR.**

## 8. COERENZA CON LA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

L'analisi della coerenza della presente Variante con gli strumenti di programmazione e pianificazione, alle scale territoriali regionale e provinciale, è rivolta all'individuazione di eventuali discrepanze fra orientamenti di programmazione strategica e di tutela ambientale ai vari livelli di governo del territorio.

Particolare attenzione è stata posta alla valutazione integrata e ad una verifica dell'efficacia e della funzionalità della Variante rispetto al contesto territoriale.

A tale proposito verranno valutati e confrontati gli obiettivi e le scelte della Variante con i seguenti Piani:

- Nuovo Piano Territoriale Regionale, approvato con DCR n. 12-29783 del 21/07/2011;
- Nuovo Piano Paesaggistico Regionale, approvato con D.C.R. n. 233-35836 del 3 ottobre 2017;
- Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Vercelli, approvato dal Consiglio Regionale con D.C.R. n. 240-8812 e adeguato al Piano Regionale di Tutela della Acque (PTA) con D.C.P. n. 138 del 23/11/2013.

### **8.1 Il Piano Territoriale Regionale (PTR)**

Il PTR definisce gli indirizzi generali e settoriali di pianificazione del territorio della Regione e provvede al riordino organico dei piani, programmi e progetti regionali di settore.

Il PTR individua i caratteri territoriali e paesistici e gli indirizzi di governo del territorio.

In conseguenza della sua valenza paesistica e ambientale il PTR contiene vincoli specifici a tutela di beni cartograficamente individuati e prescrizioni vincolanti per gli strumenti urbanistici, nonché direttive e indirizzi per i soggetti pubblici locali.

In concreto il PTR individua le aree di tutela per le quali non sono possibili interventi che ne alterino le caratteristiche, gli interventi ammessi, le limitazioni per particolari trasformazioni e le azioni strategiche per le quali bisogna attivare concrete iniziative di progettazione.

Il PTR rappresenta, in sintesi, il documento per determinare le regole per il governo delle trasformazioni territoriali in un quadro di coerenze definite e di obiettivi specificati.

Il nuovo Piano Territoriale Regionale (PTR), approvato con D.C.R. n. 122-29783 del 21 luglio 2011, prevede il totale rinnovo dei contenuti, degli strumenti e delle politiche territoriali del vigente PTR.

Esso identifica la seguente gerarchia strumentale:

- Quadro di governo del territorio (Qgt): definito il contenitore degli strumenti, costituisce il riferimento per l'interazione e la co- pianificazione con gli enti locali, garantendo l'organicità dei processi decisionali. Il Qgt contiene 3 distinti strumenti:
  - a) Il Documento strategico territoriale (Dst): ha prevalente contenuto di carattere socioeconomico e territoriale per la Governance nell'ambito di visioni, obiettivi e

politiche coordinate, delle programmazioni e pianificazioni di tutti i settori, dei progetti integrati regionali e transregionali, della progettualità dello sviluppo locale.

- b) Il Piano Territoriale Regionale (PTR): rappresenta il riferimento, anche normativo, per la pianificazione alle diverse scale; al suo interno sono esplicitati, i fattori, i valori, le limitazioni e le relazioni di lunga durata che condizionano i processi di trasformazione. Il PTR è lo strumento che interpreta la struttura dell'intero territorio, riconosce gli elementi ecologici, paesaggistici, culturali, socioeconomici, insediativi, infrastrutturali e urbanistici caratterizzanti le varie parti del territorio regionale e individua le potenzialità che possono derivare dalle loro interazioni e sinergie.
- c) Il Piano Paesaggistico Regionale (PPR), che garantisce il rispetto prioritario del patrimonio paesaggistico.
- Il nuovo PTR basa la sua analisi conoscitiva ed interpretativa del territorio sul Quadro di riferimento strutturale (Qrs):
  - 1) Analizza le componenti "patrimoniali" costituite da quanto di materiale e immateriale sia depositato sul territorio e lo caratterizza durevolmente, come risultato di processi di medio e lungo periodo.
  - 2) Considera le dinamiche in atto e le progettualità territoriali e settoriali in relazione alle regole di trasformazione di lungo periodo proprie dei vari territori.
  - 3) Individua i sistemi territoriali e funzionali di livello regionali come "Ambiti territoriali sovracomunali nei quali si integrano la dimensione ambientale, quella sociale e quella economica ed esprimono sistemi di creazione del valore"
  - 4) Riconosce le reti di connessione materiale (infrastrutture) e intangibili (funzionali, organizzative, pattizie) che legano tra loro i luoghi e i soggetti pubblici e privati ai vari livelli del territorio.

Il territorio regionale è analizzato secondo una logica scalare.

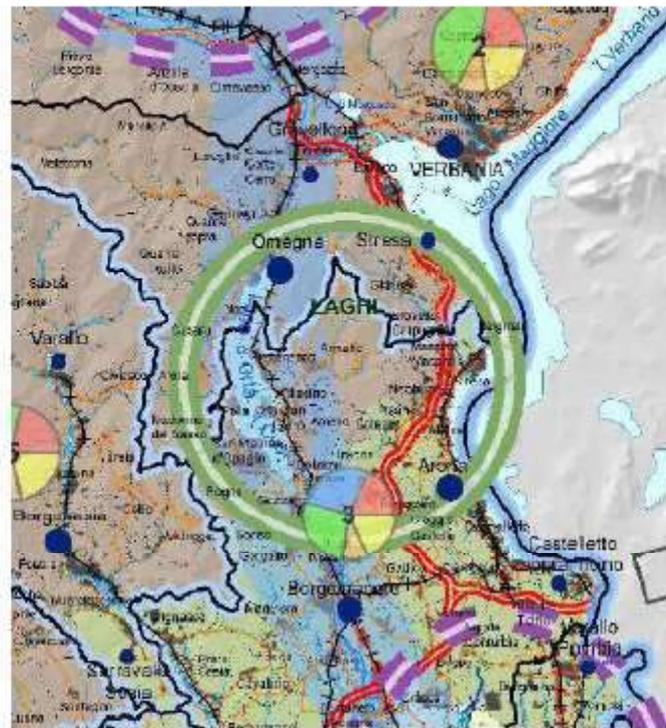
Si parte dal livello dei sistemi locali per passare ai quadranti e alle province fino alle reti che a livello regionale e sovra-regionale connettono i sistemi territoriali regionali tra loro e con quelli sovra regionali.

A livello provinciale vengono identificati gli Ambiti di Integrazione Territoriale (AIT), di dimensione intermedia tra quella comunale e quella provinciale.

Gli AIT sono costituiti da insiemi di Comuni gravitanti su un centro urbano principale e rappresentano ambiti ottimali per la pianificazione strutturale locale, per costruire processi di co-pianificazione e strategie di sviluppo condivise.

A questa scala vengono evidenziate le relazioni di prossimità tra fatti, azioni e progetti che coesistono ed interagiscono negli stessi luoghi.

Il Piano Territoriale Regionale inserisce il territorio comunale di Maggiora all'interno dell'Ambito di Integrazione Territoriale n.03.

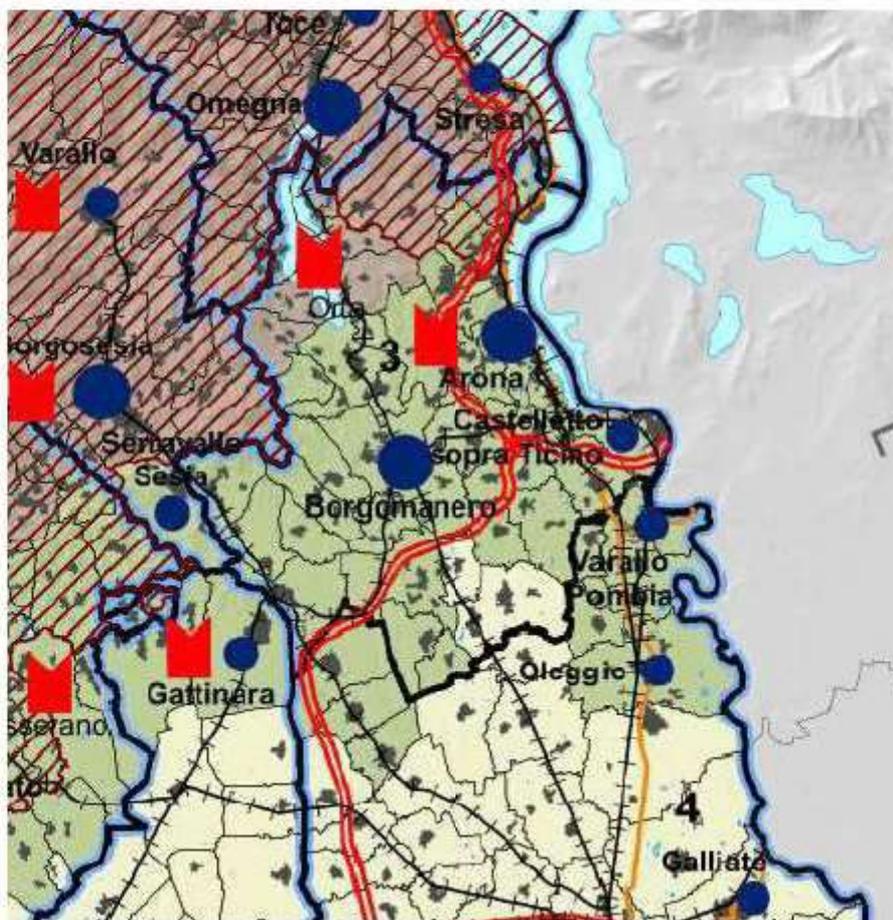


PTR - Tavola di Progetto

**All'AIT 03 corrispondono i territori di collina a gravitazione su Borgomanero.**

**AIT 3 - Borgomanero**

<b>Tematiche</b>	<b>Indirizzi</b>
<b>Valorizzazione del territorio</b>	<p>Conservazione del patrimonio boschivo, idrico, ambientale e paesaggistico della bassa montagna, dei laghi, delle fasce fluviali e dell'alta pianura terrazzata.</p> <p>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.</p> <p>Bonifica di siti contaminati e recupero di aree dismesse utilizzando criteri riconducibili ad APEA.</p> <p>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).</p> <p>Recupero della rete ferroviaria secondaria per la mobilità interna al quadrante N-E.</p>
<b>Risorse e produzioni primarie</b>	<p>Produzione di energia da biomasse forestali.</p> <p>Produzioni vinicole tipiche.</p> <p>Produzione di frutticoltura e florovivaismo di pregio.</p>
<b>Ricerca, tecnologia, produzioni industriali</b>	<p>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.</p> <p>Settore tessile-abbigliamento in rete con quello degli AIT di Borgosesia, Biella e Novara.</p>
<b>Trasporti e logistica</b>	<p>Potenziamento attraverso il raddoppio ferroviario della tratta Vignale (Novara)-Oleggio-Arona (come previsto all'interno dell'Intesa Generale Quadro stipulata tra il Governo e la Regione Piemonte in data 23 Gennaio 2009), sua interconnessione con la pedemontana nord-piemontese e lombarda, con incremento della nodalità dell'AIT in relazione alla facilità di accesso a Novara (TAV), Malpensa e Nord Milano, Corridoio 24, S. Gottardo e rete insubrica.</p> <p>Modifica del tracciato ferroviario ad est di Gozzano ("pobba di Gozzano") attraverso APQ.</p>
<b>Turismo</b>	<p>Integrazione dell'AIT nei circuiti turistici dei laghi Maggiore e d'Orta (v. AIT Verbania), con polarità di eccellenza (Orta San Giulio, Arona), anche attraverso la valorizzazione di percorsi lacuali di tipo ciclo-pedonale, che colleghino tra loro il sistema portuale.</p> <p>Promozione del turismo fieristico e congressuale.</p>



PTR Strategia 1

Riqualificazione territoriale, tutela e valorizzazione del paesaggio

## MORFOLOGIA E CARATTERISTICHE DEL TERRITORIO

Altimetria

-  Territori montani (ISTAT)
-  Territori di collina (ISTAT)
-  Territori di pianura (ISTAT)
-  Territori montani (L.r. 16/99 e s.m.i.)

## **Art. 28. I territori di collina**

- [1] Il PTR assume come obiettivi prioritari per i territori di collina, così come individuati nella Tavola di progetto, la promozione dei valori, delle attività e delle potenzialità del lavoro e dell'impresa rurale e individua nelle attività economiche della produzione agro-forestale e in quelle correlate una risorsa essenziale per lo sviluppo sociale e per la qualificazione culturale e paesaggistica del territorio.

### **Indirizzi**

- [2] Il piano territoriale provinciale, in approfondimento di quello regionale, definisce il perimetro dei territori interessati e, in ragione delle diverse caratteristiche degli stessi, definisce obiettivi e politiche volte a salvaguardare: la morfologia del terreno naturale e di quello conseguente alla costruzione del paesaggio agrario mediante terrazzamenti, ciglionamenti, ecc.; i boschi; le alberature diffuse (isolate, a gruppi, a filari, a macchia); il sistema idrico primario e secondario; il sistema dei pozzi e delle sorgenti; il sistema della viabilità minore; l'assetto agrario costruito; le recinzioni storiche; il sistema insediativo storico e dove presente, il sistema del trasporto su ferro con adeguati livelli di interscambio modale.

### **Direttive**

- [3] La pianificazione locale, in attuazione ed approfondimento delle politiche e delle azioni prefigurate dal piano territoriale provinciale:
- a) definisce azioni volte a garantire: la tutela del patrimonio edilizio di impianto storico, la qualità dei servizi, il miglioramento dell'accessibilità, la valorizzazione e la fruizione delle risorse dell'insieme del patrimonio storico-artistico ed ambientale per favorire la percezione complessiva del contesto territoriale e più in generale del paesaggio;
  - b) detta norme volte a favorire il recupero delle aree e degli edifici dismessi o sottoutilizzati, la ricucitura e rimarginatura degli insediamenti esistenti impedendo la saldatura degli stessi e la costituzione di nuovi agglomerati urbani;
  - c) definisce regole compositive per eventuali ampliamenti dell'urbanizzato in sintonia con i caratteri degli insediamenti esistenti, nel rispetto della morfologia del territorio, delle peculiarità del paesaggio storico e del contesto ambientale;
  - d) incentiva l'attività agricola ammettendo il recupero o la realizzazione - stabilendo preventivamente adeguati vincoli alle possibilità di mutamento delle destinazioni d'uso - di fabbricati utili alla conduzione del fondo o per attività di trasformazione dei prodotti agricoli, con particolare riferimento a quelli tipici della zona interessata con apposita disciplina dimensionale, tipologica e localizzativa;
  - e) sostiene il reddito agricolo promuovendo funzioni turistiche compatibili con il carattere di ruralità del territorio legate alla diffusione dei prodotti locali, al riorientamento delle produzioni zootecniche e all'incremento della fauna selvatica, nonché alla valorizzazione delle risorse storico - culturali.

## **CONCLUSIONI DERIVANTI DALL'ANALISI DELLA COERENZA CON IL P.T.R.:**

***Nella presente variante non sono previsti interventi in contrasto con le norme del P.T.R. vigente.***

### **8.2 Il Piano Paesaggistico Regionale (PPR)**

La Regione Piemonte, con Deliberazione del Consiglio regionale 3 ottobre 2017, n.233 – 35836 “Approvazione del piano paesaggistico regionale ai sensi della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo)” pubblicata sul Supplemento Ordinario n. 1 al B.U. n. 42 del 19/10/2017, ha approvato il Piano Paesaggistico Regionale.

Il suddetto PPR, ai sensi dell'articolo 144, comma 2 del D. lgs. 42/2004, è divenuto efficace il giorno successivo a quello della pubblicazione della deliberazione di approvazione sul bollettino ufficiale della Regione Piemonte, per cui è efficace dal 20/10/2017.

Gli strumenti di pianificazione urbanistica, come previsto dall'articolo 46, comma 2, delle NdA “Adeguamento del Ppr” devono essere adeguati al Ppr entro ventiquattro mesi dalla sua approvazione, ai sensi dell'articolo 145, comma 4, del Codice.

Ai fini dell'adeguamento al Ppr è necessario:

- perseguire gli obiettivi;
- orientare le azioni di pianificazione in coerenza con gli indirizzi;
- dare attuazione alle direttive;
- rispettare le prescrizioni e le specifiche prescrizioni d'uso.

L'articolo 2 delle NdA del Ppr “Caratteri delle disposizioni normative”, ai commi 2, 3 e 4 definisce l'efficacia normativa delle previsioni del Ppr.

Nelle more dell'adeguamento, come previsto dall'articolo 46, comma 9, delle NdA del Ppr, ogni variante apportata agli strumenti urbanistici devono essere coerenti con le previsioni del Ppr stesso, limitatamente alle aree oggetto della variante.

Tutte le varianti devono quindi rispettare le disposizioni cogenti e immediatamente prevalenti del Ppr contenute nelle NdA all'articolo 3, comma 9, all'articolo 13, commi 11, 12 e 13, all'articolo 14, comma 11, all'articolo 15, commi 9 e 10, all'articolo 16, commi 11, 12 e 13, all'articolo 18, commi 7 e 8, all'articolo 23, commi 8 e 9, all'articolo 26, comma 4, all'articolo 33, commi 5, 6, 13 e 19, all'articolo 39, comma 9 e all'articolo 46, commi 6, 7, 8, 9, e nelle Schede del Catalogo dei beni paesaggistici del Piemonte, prima parte, e al contempo dimostrare di essere coerenti con gli obiettivi, gli indirizzi e le direttive del Ppr.

Il regolamento Regionale prescrive che, in coerenza con i disposti dell'articolo 14, comma 1, punto 3 lettera 0a) della L.R. 56/1977, all'interno della Relazione illustrativa dello strumento urbanistico uno specifico capitolo corredato da tavole o cartogrammi illustri il rapporto tra le previsioni del Ppr e della variante al PRGC .

In tale capitolo in primo luogo deve essere descritto come le finalità della variante dello strumento urbanistico sono coerenti con gli obiettivi del Ppr e in che modo sono rispettati i contenuti presenti nei diversi elaborati del Piano paesaggistico (Schede degli ambiti di paesaggio, Norme di attuazione comprensive degli allegati, Schede del Catalogo dei beni paesaggistici, Tavole di piano); deve inoltre essere inserita una tabella sulla base dello schema di seguito riportato finalizzata a illustrare e a chiarire il riscontro del rispetto delle norme del Ppr da parte della variante: tale tabella è finalizzata ad agevolare il riscontro del rispetto del Ppr da parte della strumento urbanistico.

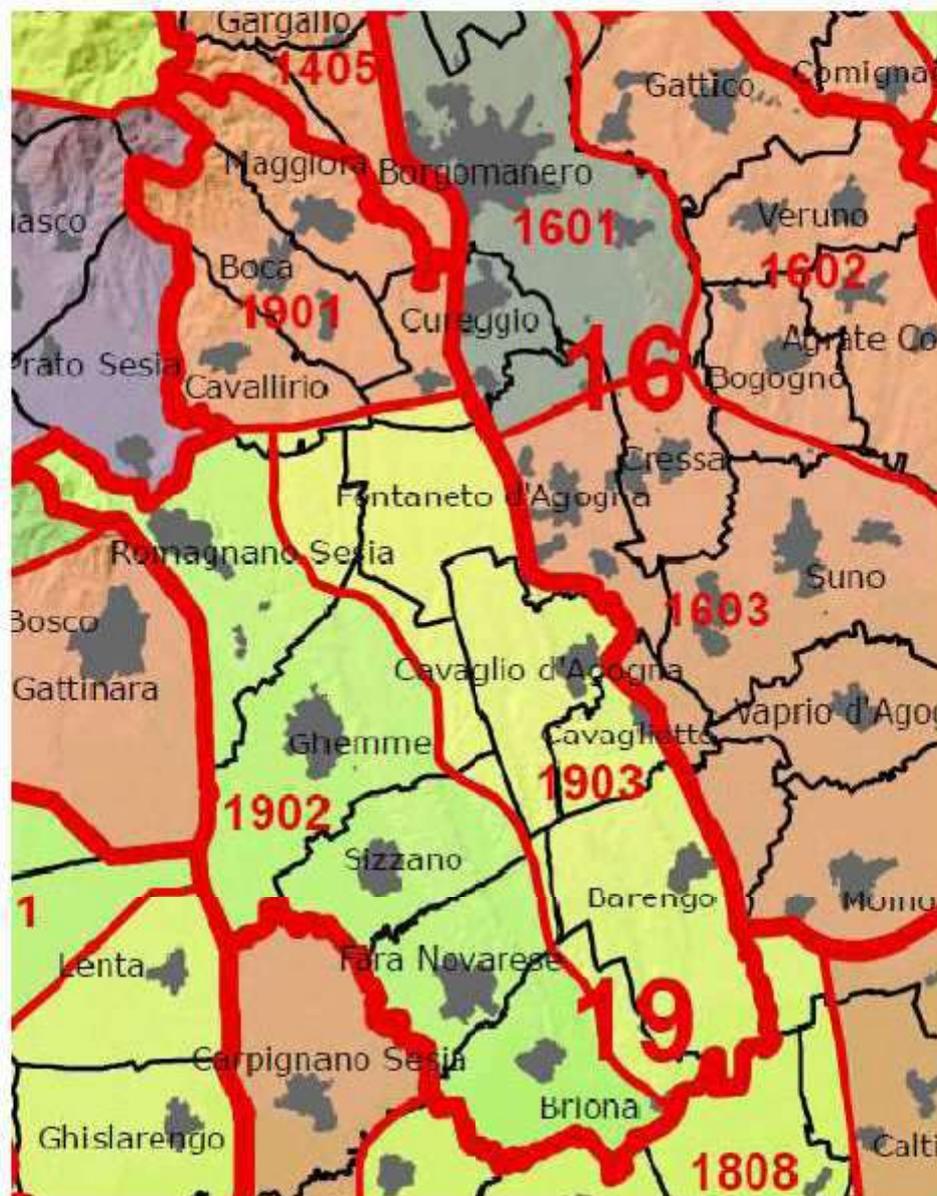
Nella prima parte della tabella (A) sono riportate le prescrizioni specifiche contenute nelle schede del Catalogo dei beni paesaggistici, prima parte, relative agli eventuali beni paesaggistici ex articoli 136 e 157 del Codice presenti sul territorio comunale, che costituiscono previsioni immediatamente prevalenti sugli strumenti di pianificazione; nella seconda colonna il comune dovrà descrivere come la variante rispetta le prescrizioni specifiche.

La seconda parte della tabella (B) è relativa alle componenti paesaggistiche individuate dal Ppr stesso e disciplinate nelle Norme di attuazione a partire dall'articolo 13 delle NdA; riporta il titolo dell'articolo e, al fine di favorire la conoscenza e la comprensione dei contenuti dello strumento regionale, i temi oggetto dell'articolo stesso rappresentati nella cartografia del Ppr; nella prima colonna sono riportate unicamente le previsioni normative che devono essere rispettate al fine di garantire la coerenza dello strumento urbanistico, senza riportare le disposizioni relative ad altri strumenti o finalizzate all'adeguamento al Ppr.

La seconda colonna descrive, anche con l'ausilio di eventuali cartogrammi che evidenzino le previsioni dello strumento urbanistico, in che modo la variante proposta rispetti le previsioni del Ppr, riferendosi puntualmente alle norme e alle tavole del Prg.

Si riporta dunque nel seguito la Tabella B di cui al Regolamento Regionale per l'adeguamento al Ppr in fase di approvazione da parte della Regione Piemonte

Le figure seguenti mostrano gli estratti delle tavole del Ppr relativi al comune di Maggiore.

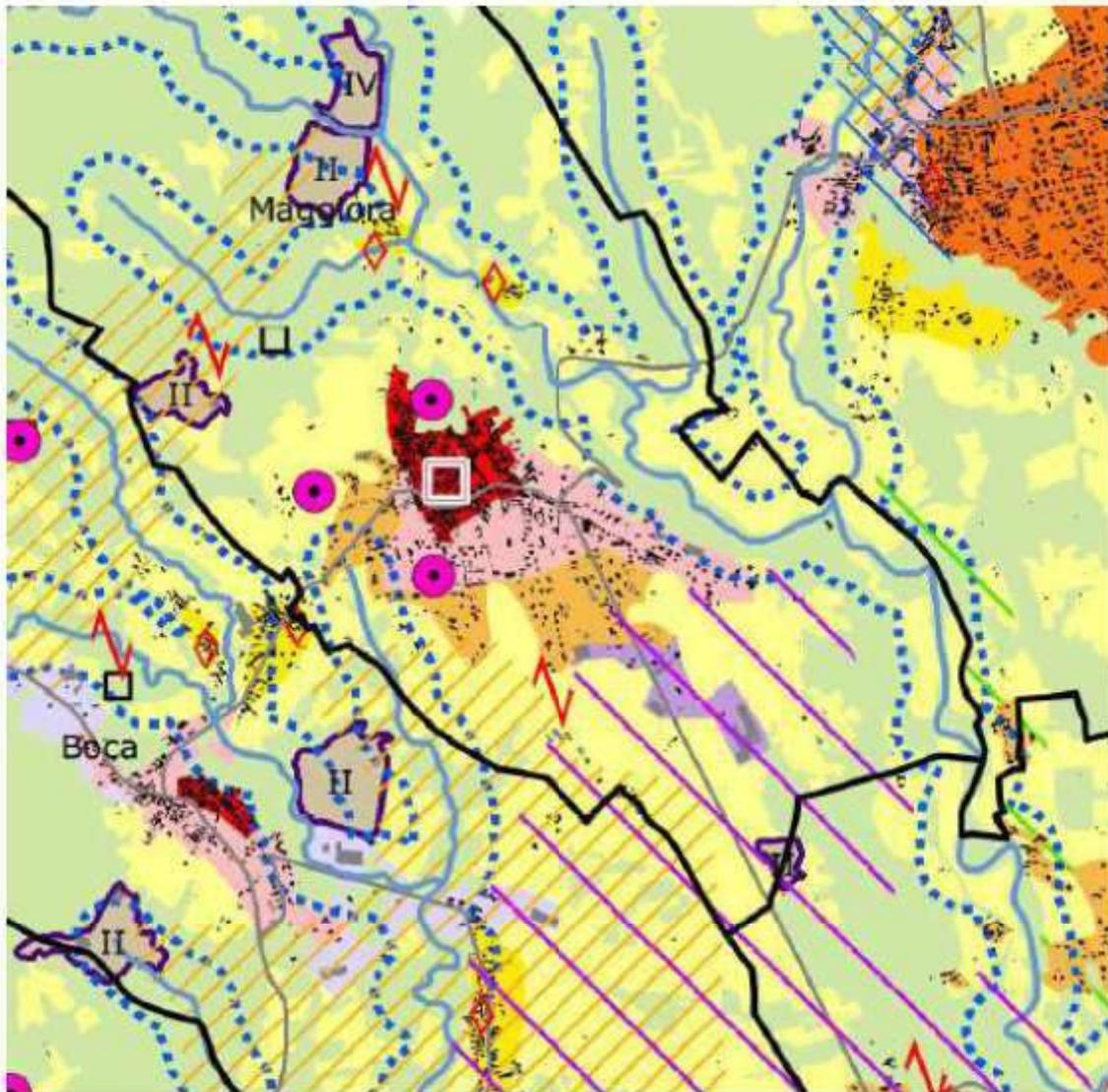


Ppr – Estratto Tavola P3 – Ambiti e unità di paesaggio

#### AMBITO 19 – COLLINE NOVARESI

Obiettivi	Linee di azione
<p><b>1.2.1.</b> Salvaguardia delle aree protette, delle aree sensibili e degli habitat originari residui, che definiscono le componenti del sistema paesistico dotate di maggior naturalità e storicamente poco intaccate dal disturbo antropico.</p>	<p>Formazione di nuovi boschi a contatto con boschi residui, aree protette e Siti Natura 2000 e presso i relitti dei terrazzi antichi.</p>
<p><b>1.2.3.</b> Conservazione e valorizzazione degli ecosistemi a "naturalità diffusa" delle matrici agricole tradizionali, per il miglioramento dell'organizzazione complessiva del mosaico paesistico, con particolare riferimento al mantenimento del presidio antropico minimo necessario in situazioni critiche o a rischio di degrado.</p>	<p>Valorizzazione, negli interventi selvicolturali, delle specie spontanee rare.</p>
<p><b>1.2.4.</b> Contenimento dei processi di frammentazione del territorio per favorire una più radicata integrazione delle sue componenti naturali ed antropiche, mediante la ricomposizione della continuità ambientale e l'accrescimento dei livelli di biodiversità del mosaico paesaggistico.</p>	<p>Conservazione e ripristino delle modalità di gestione del vigneto con le plantate e le alberate campestri radicate lungo corsi d'acqua, fossi, viabilità, limiti di proprietà ed appezzamenti coltivati, per il loro grande valore paesaggistico di produzioni tradizionali e di pregio naturalistico.</p>

<p><b>1.3.2.</b> Riconoscimento del ruolo funzionale dei centri storici nel quadro di una politica territoriale di rilancio delle città e sostegno ai processi di conservazione attiva dell'impianto urbanistico ed edilizio, delle pertinenze paesistiche e delle relazioni con il sistema dei beni d'interesse storico, archeologico e culturale.</p>	<p>Conservazione integrata del patrimonio insediativo ed edilizio storico degli abitati riferito ai ricetti, ai nuclei storici ed ai castelli e le ville, dei nuclei frazionali e dei cascinali.</p>
<p><b>1.3.3.</b> Salvaguardia e valorizzazione del patrimonio storico, architettonico, urbanistico e museale e delle aree agricole di particolare pregio paesaggistico, anche attraverso la conservazione attiva e il recupero degli impatti penalizzanti nei contesti paesaggistici di pertinenza.</p>	<p>Salvaguardia del disegno e delle essenze dei giardini connessi alle ville, dei segni territoriali della storia rurale, degli edifici paleo-industriali (fornaci e mulini) e delle opere idrauliche storiche (roggia Mora).</p>
<p><b>1.5.2.</b> Contenimento e razionalizzazione delle proliferazioni insediative e di attrezzature, arteriali o diffuse nelle aree urbane e suburbane.</p>	<p>Blocco delle dispersioni insediative arteriali, soprattutto intorno a Carpignano, tra Ghemme e Romagnano.</p>
<p><b>1.6.2.</b> Contenimento e mitigazione delle proliferazioni insediative nelle aree rurali, con particolare attenzione a quelle di pregio paesistico o produttivo.</p>	<p>Contenimento delle proliferazioni insediative lungo i versanti, soprattutto in relazione a sistemi rurali di pregio, come a Ghemme e verso Romagnano e Carpignano.</p>
<p><b>1.7.4.</b> Valorizzazione del sistema storico di utilizzo e di distribuzione delle acque per usi produttivi dei fiumi e dei canali, anche mediante attività innovative.</p>	<p>Tutela diffusa del patrimonio minore: testimonianze della paleo-industria (fornaci e mulini) e delle opere idrauliche e infrastrutturali connesse al tracciato della roggia Mora.</p>
<p><b>1.9.1.</b> Riuso e recupero delle aree e dei complessi industriali o impiantistici dismessi od obsoleti o ad alto impatto ambientale, in funzione di un drastico contenimento del consumo di suolo e dell'incidenza ambientale degli insediamenti produttivi.</p>	<p>Controllo delle trasformazioni e riqualificazione delle aree produttive dismesse, secondo modelli di sviluppo sostenibile ed integrato.</p>
<p><b>1.9.3.</b> Recupero e riqualificazione delle aree interessate da attività estrattive o da altri cantieri temporanei con azioni diversificate (dalla rinaturalizzazione alla creazione di nuovi paesaggi) in funzione dei caratteri e delle potenzialità ambientali dei siti.</p>	<p><b>Riconversione</b> delle aree estrattive in aree d'interesse naturalistico, ad esempio zone umide d'interesse per l'avifauna.</p>
<p><b>2.1.1.</b> Tutela della qualità paesaggistico-ambientale delle acque superficiali e sotterranee.</p>	<p>Conversione a prato stabile o ad arboricoltura delle terre a minore capacità, per la prevenzione del rischio di inquinamento delle falde.</p>
<p><b>2.4.1.</b> Salvaguardia del patrimonio forestale. <b>2.4.2.</b> Incremento della qualità del patrimonio forestale secondo i più opportuni indirizzi funzionali da verificare caso per caso (protezione, habitat naturalistico, produzione).</p>	<p>Valorizzazione degli alberi a portamento maestoso e mantenimento di alberi maturi, per la tutela della biodiversità e la prevenzione dell'ulteriore diffusione di specie esotiche.</p>
<p><b>3.1.1.</b> Integrazione paesistico-ambientale delle infrastrutture territoriali, da considerare a partire dalle loro caratteristiche progettuali (localizzative, dimensionali, costruttive, di sistemazione dell'intorno).</p>	<p>Contenimento degli impatti prodotti dai grandi insediamenti (commerciali, golf) al fine di riqualificare situazioni alterate di porta urbana o di bordo (Sizzano).</p>
<p><b>4.4.1.</b> Integrazione paesistico-ambientale e mitigazione degli impatti degli insediamenti terziari, commerciali e turistici, da considerare a partire dalle loro caratteristiche progettuali (localizzative, dimensionali, costruttive, di sistemazione dell'intorno).</p>	



Ppr – Estratto Tavola P4.5 – Componenti paesaggistiche – Bassa Valsesia Novarese

### Componenti morfologico-insediative



Urbane consolidate dei centri minori (art. 35) m.i.2



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

## **Art. 35. Aree urbane consolidate**

- [1]. Il Ppr individua, nella Tavola P4, gli insediamenti urbani consolidati, costituiti da tessuti edificati compatti, quali componenti strutturali del territorio regionale, distinguendo tre tipi di morfologie insediative (m.i.):
- a. urbane consolidate dei centri maggiori (m.i. 1);
  - b. urbane consolidate dei centri minori (m.i. 2);
  - c. tessuti urbani esterni ai centri (m.i. 3).
- [2]. La disciplina delle aree di cui al presente articolo è orientata al raggiungimento dei seguenti obiettivi:
- a. qualificazione dello spazio pubblico e dell'accessibilità pedonale ai luoghi centrali, con contenimento degli impatti del traffico veicolare privato;
  - b. caratterizzazione del paesaggio costruito con particolare attenzione agli aspetti localizzativi tradizionali (crinale, costa, pedemonte, terrazzo, ecc.) e agli sviluppi urbanizzativi.

### **Indirizzi**

- [3]. I piani locali garantiscono:
- a. il potenziamento degli spazi a verde e delle loro connessioni con elementi vegetali esistenti;
  - b. la riorganizzazione della mobilità con formazione sistematica di aree a traffico limitato;
  - c. il potenziamento della rete degli spazi pubblici, a partire da quelli riconosciuti storicamente, anche con la riorganizzazione del sistema dei servizi, delle funzioni centrali e dei luoghi destinati all'incontro, con il coinvolgimento delle aree verdi, la formazione di fronti e di segni di rilevanza urbana.

### **Direttive**

- [4]. I piani locali garantiscono il mantenimento e la valorizzazione dei caratteri edilizi diffusi con particolare riferimento alle parti di città precedenti al 1950 e verificano e precisano la delimitazione delle aree interessate dalle m.i. 1, 2 e 3, tenendo conto anche dei seguenti parametri:
- a. presenza nelle carte IGM 1881-1924 della Carta Topografica d'Italia alla scala 1:25.000;
  - b. dotazione di spazi pubblici fruibili con continuità per i centri dei nuclei maggiori;
  - c. prevalenza di tipologie edilizie e di impianto di carattere extragratico.

## **Art. 36. Tessuti discontinui suburbani**

- [1]. Il Ppr identifica, nella Tavola P4 le aree di tipo m.i. 4, contigue ai centri e ai tessuti urbani continui che, pur caratterizzate da estese urbanizzazioni in rapida evoluzione, non hanno continuità e compattezza, presentando un assetto urbano frammentario e frammisto ad aree libere interstiziali o a inserti di edilizia specialistica, produttiva o terziaria.
- [2]. Il Ppr persegue i seguenti obiettivi:
- a. riqualificazione delle aree urbanizzate prive di identità e degli insediamenti di frangia;
  - b. contenimento e razionalizzazione delle proliferazioni insediative, arteriali o diffuse nelle aree urbane e suburbane;
  - c. qualificazione paesaggistica delle aree agricole interstiziali e periurbane, con contenimento della loro erosione da parte dei sistemi insediativi e nuova definizione dei bordi urbani e dello spazio verde periurbano;
  - d. riuso e recupero delle aree e dei complessi industriali o impiantistici dismessi od obsoleti, anche in funzione del contenimento del consumo di suolo e dell'incidenza ambientale degli insediamenti produttivi;
  - e. formazione di zone verdi significative nei centri urbani, nelle aree periurbane e nelle fasce di mitigazione dell'impatto ambientale delle grandi infrastrutture;
  - f. integrazione paesaggistico-ambientale delle infrastrutture territoriali, a partire dalle loro caratteristiche progettuali.

### **Indirizzi**

- [3]. I piani locali garantiscono:
- a. la definizione e il rafforzamento dei bordi dell'insediamento, con potenziamento dell'identità urbana attraverso il disegno di insieme del fronte costruito e delle eventuali infrastrutture adiacenti;
  - b. il potenziamento della riconoscibilità e dell'identità di immagine dei fronti urbani, con particolare riferimento a quelli di maggiore fruibilità dagli assi di ingresso, con piani di riqualificazione e progetti riferiti alle "porte urbane" segnalate e alla sistemazione delle aree di margine interessate dalle nuove circonvallazioni e tangenziali, attraverso il ridisegno dei "retri urbani" messi in luce dai nuovi tracciati viari;
  - c. l'integrazione e la qualificazione dello spazio pubblico, da connettere in sistema continuo fruibile, anche con piste ciclo-pedonali, al sistema del verde.

## **Direttive**

- [4]. I piani locali verificano e precisano la delimitazione delle morfologie di cui al comma 1 tenendo conto anche:
- a. della contiguità con aree urbane di m.i. 1, 2 e 3, di cui all'articolo 35, comprensive di residui non urbanizzati ormai disorganici rispetto agli usi agricoli;
  - b. della prevalenza di lottizzazioni organizzate rispetto a insediamenti individuali e privi di regole urbanistiche;
  - c. della prevalenza di lottizzazioni con tipologie ad alta copertura di suolo e densità volumetrica bassa o media, intervallate da aree non insediate;
  - d. della presenza di trame infrastrutturali con caratteristiche urbane ancorché incomplete.
- [5]. Nelle aree di cui al comma 1 i piani locali stabiliscono disposizioni atte a conseguire:
- a. il completamento dei tessuti discontinui con formazione di isolati compiuti, concentrando in tali aree gli sviluppi insediativi necessari per soddisfare il fabbisogno di nuova residenza, compatibilmente con i caratteri distintivi dei luoghi (geomorfologici e vegetazionali), limitando il più possibile il consumo di suolo in aree aperte e rurali, e potenziando l'integrazione con gli ambiti urbani consolidati;
  - b. la configurazione di sistemi di aree fruibili, a verde alberato, con funzione anche di connettività ambientale nei confronti dei parchi urbani, da ricreare mantenendo la maggior parte delle aree libere residuali inglobate nelle aree costruite;
  - c. il mantenimento delle tracce dell'insediamento storico - soprattutto nel caso di impianti produttivi, agricoli o industriali - e delle relative infrastrutture, con particolare attenzione per i fattori strutturanti evidenziati all'articolo 7, comma 3;
  - d. la ricucitura del tessuto edilizio esistente, prevedendo adeguati criteri per la progettazione degli interventi, nonché la definizione di misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale.

<b>I. RAFFRONTO TRA LE PRESCRIZIONI CONTENUTE NELLE SCHEDE DEL CATALOGO PER I BENI EX ARTICOLI 136 E 157 DEL CODICE E LE PREVISIONI DELLA VARIANTE</b>	
<b>Prescrizioni specifiche</b>	<b>Riscontro</b>
<i>Non presenti sulle aree oggetto di variante</i>	
<b>II. RAFFRONTO TRA LE NORME DI ATTUAZIONE DEL PPR E LE PREVISIONI DELLA VARIANTE</b>	
<b>Articolo 13. Aree di montagna</b>	
<i>Non presenti sulle aree oggetto di variante</i>	
<b>Articolo 14. Sistema idrografico</b>	
<i>Non presenti sulle aree oggetto di variante</i>	
<b>Articolo 15. Laghi e territori contermini</b>	
<i>Non presenti sulle aree oggetto di variante</i>	
<b>Articolo 16. Territori coperti da foreste e da boschi</b>	
<i>Non presenti sulle aree oggetto di variante</i>	
<b>Articolo 17. Aree ed elementi di specifico interesse geomorfologico e naturalistico</b>	
<i>Non presenti sulle aree oggetto di variante</i>	
<b>Articolo 18. Aree naturali protette e altre aree di conservazione della biodiversità</b>	
<i>Non presenti sulle aree oggetto di variante</i>	
<b>Articolo 19. Aree rurali di elevata biopermeabilità</b>	
<i>Non presenti sulle aree oggetto di variante</i>	
<b>Articolo 20. Aree di elevato interesse agronomico</b>	
<i>Non presenti sulle aree oggetto di variante</i>	
<b>Articolo 22. Viabilità storica e patrimonio ferroviario</b>	
<i>Non presenti sulle aree oggetto di variante</i>	
<b>Art. 23. Zone d'interesse archeologico</b>	
<i>Non presenti sulle aree oggetto di variante</i>	
<b>Articolo 24. Centri e nuclei storici</b>	
<i>Non presenti sulle aree oggetto di variante</i>	
<b>Articolo 25. Patrimonio rurale storico</b>	
<i>Non presenti sulle aree oggetto di variante</i>	
<b>Articolo 26. Ville, giardini e parchi, aree ed impianti per il loisir e il turismo</b>	
<i>Non presenti sulle aree oggetto di variante</i>	
<b>Articolo 27. Aree ed impianti della produzione industriale ed energetica di interesse storico</b>	
<i>Non presenti sulle aree oggetto di variante</i>	
<b>Articolo 28. Poli della religiosità</b>	
<i>Non presenti sulle aree oggetto di variante</i>	
<b>Articolo 29. Sistemi di fortificazioni</b>	
<i>Non presenti sulle aree oggetto di variante</i>	
<b>Articolo 30. Belvedere, bellezze panoramiche, siti di valore scenico ed estetico</b>	
<i>Non presenti sulle aree oggetto di variante</i>	
<b>Articolo 31. Relazioni visive tra insediamento e contesto</b>	
<i>Non presenti sulle aree oggetto di variante</i>	
<b>Articolo 32. Aree rurali di specifico interesse paesaggistico</b>	
<i>Non presenti sulle aree oggetto di variante</i>	
<b>Articolo 33. Luoghi ed elementi identitari</b>	
<i>Non presenti sulle aree oggetto di variante</i>	
<b>Articolo 34. Disciplina generale delle componenti morfologico-insediative</b>	
<i>Non presenti sulle aree oggetto di variante</i>	
<b>Articolo 35. Aree urbane consolidate (m.i. 1, 2, 3)</b>	

<p><u>Direttive</u></p> <p>I piani locali garantiscono il mantenimento e la valorizzazione dei caratteri edilizi diffusi con particolare riferimento alle parti di città precedenti al 1950 e verificano e precisano la delimitazione delle aree interessate dalle m.i. 1, 2 e 3, tenendo conto anche dei seguenti parametri:</p> <p>a. presenza nelle carte IGM 1881-1924 della Carta Topografica d'Italia alla scala 1:25.000;</p> <p>b. dotazione di spazi pubblici fruibili con continuità per i centri dei nuclei maggiori;</p> <p>c. prevalenza di tipologie edilizie e di impianto di carattere extragratico.</p>	<p><b>Gli interventi previsti nella presente variante garantiscono il mantenimento e la valorizzazione dei caratteri edilizi diffusi, seguendo in modo particolare i seguenti parametri:</b></p> <p><b>1) Utilizzo di Strutture presenti nelle carte IGM 1881-1924</b></p> <p><b>2) Dotazione di spazi pubblici fruibili</b></p> <p><b>3) Previsione di tipologie edilizie di carattere extra agricolo</b></p>
<b>Articolo 36. Tessuti discontinui suburbani (m.i. 4)</b>	
<p><u>Direttive</u></p> <p>I piani locali verificano e precisano la delimitazione delle morfologie di cui al comma 1 tenendo conto anche:</p> <p>a. della contiguità con aree urbane di m.i. 1, 2 e 3, di cui all'articolo 35, comprensive di residui non urbanizzati ormai disorganici rispetto agli usi agricoli;</p> <p>b. della prevalenza di lottizzazioni organizzate rispetto a insediamenti individuali e privi di regole urbanistiche;</p> <p>c. della prevalenza di lottizzazioni con tipologie ad alta copertura di suolo ed densità volumetrica bassa o media, intervallate da aree non insediate;</p> <p>d. della presenza di trame infrastrutturali con caratteristiche urbane ancorché incomplete.</p>	<p><b>Gli interventi previsti nella presente variante riqualificano alcune aree urbanizzate prive di identità in funzione del contenimento del consumo di suolo.</b></p> <p><b>Un solo intervento prevede l'ampliamento di un'attività produttiva esistente, ma in continuità con il disegno di Piano vigente, non presentando quindi un assetto urbanoframmentario.</b></p>
<b>Articolo 37. Insediamenti specialistici organizzati (m.i. 5)</b>	
<i>Non presenti sulle aree oggetto di variante</i>	
<b>Articolo 38. Aree di dispersione insediativa (m.i. 6,7)</b>	
<i>Non presenti sulle aree oggetto di variante</i>	
<b>Articolo 39. "Insule" specializzate e complessi infrastrutturali (m.i. 8, 9)</b>	
<i>Non presenti sulle aree oggetto di variante</i>	
<b>Articolo 40. Insediamenti rurali (m.i. 10, 11, 12, 13, 14, 15)</b>	
<i>Non presenti sulle aree oggetto di variante</i>	
<b>Art. 41. Aree caratterizzate da elementi critici e con detrazioni visive</b>	
<i>Non presenti sulle aree oggetto di variante</i>	
<b>Art. 42. Rete di connessione paesaggistica</b>	
<i>Non presenti sulle aree oggetto di variante</i>	

**CONCLUSIONI DERIVANTI DALL'ANALISI DELLA COERENZA CON IL P.P.R.:**

**La riqualificazione di alcune aree urbanizzate prive di identità in funzione del contenimento del consumo di suolo e la dotazione di spazi pubblici fruibili costituiscono un motivo di coerenza con il dettato normativo del P.P.R.**

### 8.3 Il Piano Territoriale Provinciale (P.T.P.)

Il Piano territoriale provinciale (PTP) è uno strumento necessario al governo di uno sviluppo territoriale sostenibile, intendendo con governo la capacità di indirizzare e di coinvolgere nel processo decisionale e attuativo tutti i soggetti, istituzionali e non, che concorrono alla definizione dell'assetto infrastrutturale e insediativo del territorio (in particolare i Comuni) e con sviluppo sostenibile gli obiettivi di tutela e valorizzazione del patrimonio storico e paesistico e le condizioni di compatibilità delle trasformazioni territoriali con la difesa dell'ambiente e delle sue risorse e la prevenzione del rischio idrogeologico.

Di qui la scelta di dare al PTP di Novara il valore di Piano paesistico e la sua natura di piano di indirizzo strategico, nel quale i vincoli e le prescrizioni sono sostanzialmente limitati agli aspetti direttamente o indirettamente ambientali e le scelte programmatiche sono soprattutto espresse in termini di indirizzi e di direttive, che rispettano l'autonomia delle diverse competenze, ma impegnano alla coerenza a obiettivi condivisi, al coordinamento e alla concertazione sia la pianificazione locale e di settore sia l'attuazione degli interventi.

Sotto il profilo socioeconomico, la Provincia di Novara mostra, nel contesto regionale e interregionale, le seguenti caratteristiche:

- una regione di cerniera, adiacente e in parte interna all'area metropolitana milanese, della quale condivide alcuni tratti tipici, ma anche territorio dalle maglie ancora larghe, non ancora afflitto da gravi fenomeni di congestione;
- un crocevia infrastrutturale, dei sistemi autostradali, ferroviari e aeroportuali;
- un'area dall'antica tradizione industriale, dai distretti industriali, dall'agricoltura industrializzata, forte anche nelle colture specializzate, dall'economia turistica
- una struttura demografica "sana", meno pesantemente toccata dai processi di invecchiamento e di decremento;
- un territorio dalle risorse ambientali straordinarie.

I tratti principali dell'analisi sono esprimibili sinteticamente con il metodo di valutazione Swot (*Strength, Weaknesses, Opportunities, Threat*), finalizzato a identificare i punti di forza e di debolezza del sistema locale alla luce delle opportunità, dei rischi e delle sfide che si manifestano nell'ambiente esterno e, conseguentemente, a tratteggiare scenari evolutivi in grado di esemplificare possibili traiettorie di sviluppo della provincia.

Dalla consapevolezza dei punti di forza e di debolezza di questo territorio e degli scenari che si possono aprire nasce la definizione delle linee di indirizzo del Piano, che muove dalla spiccata articolazione del sistema economico-territoriale novarese, proponendosi una strategia che punta alla valorizzazione delle notevoli risorse locali e alla complementarità funzionale rispetto alla

regione urbana milanese.

Gli obiettivi generali possono essere così espressi:

- rafforzare la vocazione industriale della provincia, favorendo anche la creazione e la localizzazione di nuove imprese;
- puntare sulla qualità e sull'innovazione del sistema produttivo;
- rafforzare le interdipendenze tra le imprese e tra queste e il sistema dei servizi;
- migliorare la competitività del sistema territoriale;
- conquistare un ruolo importante nel settore della logistica delle merci;
- tutelare e valorizzare le risorse ambientali, paesistiche e storico culturali ridurre e moderare gli impatti ambientali;
- sviluppare un turismo ambientalmente sostenibile;
- adottare metodi di produzione agricola di minore impatto, compatibili con le esigenze di protezione dell'ambiente;
- favorire la diversificazione culturale.

Obiettivi di questa natura richiedono strategie fortemente articolate a livello territoriale.

Particolare rilevanza è stata posta all'assetto ambientale e paesistico, obiettivo primario privilegiato nella pianificazione del territorio.

Area	Strategia	Politiche
Novara	<ul style="list-style-type: none"> <li>- connettere azioni di qualificazione dell'offerta dei servizi a misure di rafforzamento della struttura industriale nei segmenti tecnologicamente avanzati.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- promozione della funzione universitaria;</li> <li>- creazione di un sistema integrato della ricerca;</li> <li>- rafforzamento dei servizi avanzati a supporto dell'intero sistema delle imprese a scala provinciale e regionale;</li> <li>- riorganizzazione del sistema creditizio;</li> <li>- potenziamento della logistica delle merci;</li> <li>- riqualificazione urbanistica e sviluppo di progetti integrati di vasta area connessi a obiettivi economico-sociali</li> </ul>
Pianura	<ul style="list-style-type: none"> <li>- valorizzare la produzione risicola;</li> <li>- rafforzare la rete dei servizi alla persona per impedire ulteriore indebolimento demografico dei comuni di minore dimensione.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- migliorare il rapporto agricoltura-territorio (sistemazione del paesaggio agrario, impiego di pratiche e di tecnologie a basso impatto ambientale, rispetto della residenza e delle attività ad essa connesse, sviluppo di iniziative nel settore dell'agriturismo e della valorizzazione del patrimonio storico);</li> <li>- ridefinire il rapporto con il mercato attraverso la trasformazione in senso market oriented della produzione risicola;</li> <li>- rafforzare le relazioni produttive con le altre attività della filiera risicola (industria di trasformazione, attività di produzione e fornitura di mezzi tecnici per la produzione, con la relativa assistenza e con i servizi connessi, attività finanziarie, assicurative, professionali);</li> <li>- favorire l'accesso degli imprenditori agricoli agli aiuti finanziari e organizzativi di settore, in particolare a quelli comunitari;</li> <li>- sostenere il sistema distributivo nelle aree a rischio.</li> </ul>
Aree lacuali e collinari	<ul style="list-style-type: none"> <li>- valorizzare le risorse ambientali e ricercare sinergie tra politiche ambientali, turistiche e di sostegno alle produzioni agricole ad elevato valore aggiunto.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- rafforzare e qualificare l'offerta turistica (predisposizione di misure volte ad accrescere la dimensione media d'impresa, azioni di marketing turistico finalizzate all'inserimento dell'area nella rete dei grandi tour operator, nei circuiti del turismo congressuale e del turismo d'affari);</li> <li>- valorizzare alcune aree attraverso iniziative economiche compatibili con l'integrità dell'ambiente (promozione di "turismo verde", legato alla valorizzazione dei beni culturali e ambientali, incentivazione della realizzazione di attrezzature sportive, ricreative e per il tempo libero, attivazione di iniziative per l'agriturismo);</li> <li>- sostenere le produzioni agricole di qualità (miglioramento delle produzioni tipiche, in particolare vitivinicole; organizzazione di attività formative; predisposizione di servizi di consulenza tecnica, gestionale, commerciale; supporto ad attività agro-industriali; incentivazione di attività eno-gastronomiche; formazione di strutture sovra-aziendali, come consorzi di vendita, gruppi di acquisto, strutture associative); favorire l'accesso degli imprenditori agricoli agli aiuti finanziari di settore, in particolare a quelli comunitari.</li> </ul>
Distretti industriali della Subarea di Borgomanero e della Subarea Ovest Ticino	<p>sostegno alle Pmi locali attraverso interventi di tipo post entry.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- misure che puntano a ridurre il peso degli oneri burocratici e amministrativi (supporto alla creazione di sportelli unici, ex Digs.112/98, organizzati in forma consortile);</li> <li>- iniziative volte a migliorare qualitativamente l'offerta di aree produttive (piani degli insediamenti produttivi caratterizzati da un percorso procedurale breve, da un'accentuata flessibilità delle destinazioni d'uso, da plasticità dell'offerta edilizia, da buona qualità sia dell'assetto urbanistico e planivolumetrico complessivo sia della tipologia edilizia dei fabbricati, da un'efficace promozione e gestione delle iniziative, da un'accorta dotazione di infrastrutture fisiche/tecnologiche e di servizi collettivi, informativi e strategici);</li> <li>- interventi finalizzati a favorire la diffusione di alcuni fattori di sviluppo di natura prevalentemente immateriale (miglioramento delle capacità di accesso a informazioni e conoscenze strategiche; incentivazione dello scambio di esperienze tra le imprese locali e tra queste ultime e imprese di altre aree; università, centri di ricerca, istituzioni locali; costituzione di centri servizi e centri tecnologici con la diretta partecipazione sia progettuale che finanziaria delle piccole e medie imprese locali; realizzazione di corsi di formazione per profili professionali emergenti - e/o di difficile reperibilità sul mercato del lavoro locale - e corsi di formazione per manager e potenziali imprenditori).</li> </ul>

Il PTP prende infatti in considerazione in modo specifico e esauriente i valori ambientali del territorio assumendo valore di Piano paesistico secondo le vigenti disposizioni legislative.

Per raggiungere l'obiettivo preposto il PTP si è strutturato al fine di:

- fornire strumenti conoscitivi, obiettivi e criteri alla pianificazione di settore e locale perché il paesaggio provinciale possa essere tutelato, conservato e valorizzato;

- indicare gli ambiti e le modalità con cui la Provincia dovrà svolgere un ruolo di guida e coordinamento nei confronti dei piani comunali ove caratteri unitari dell'area o specifiche azioni di tutela coinvolgono territori di più comuni;
- individuare le aree e i tematismi per i quali la Provincia intende assumere direttamente il compito di promuovere successivi livelli di pianificazione paesistica, sia aderendo ad indicazioni in tal senso del Ptr, sia facendosi promotore di programmi e progetti di intervento diretto, nelle situazioni nelle quali l'estensione territoriale e/o la particolare rilevanza degli elementi lo richiedano;
- creare le basi per la costruzione di una Rete ecologica avvalendosi di un progetto di rilevanza provinciale, ai sensi della Legge urbanistica regionale vigente, definito strategico, in quanto fondamentale per la riqualificazione e valorizzazione dell'intero territorio. Tale progetto, anche in adesione alle direttive comunitarie, si propone di attivare politiche ambientali integrate con le politiche agricole e quelle urbane in modo da garantire uno sviluppo sostenibile del territorio;
- in tal modo oltre agli aspetti strettamente ecologici viene arricchito anche il tema del paesaggio nella sua accezione più generale e legata agli aspetti percettivi. Il piano deve essere capace di garantire su tutto il territorio provinciale le necessarie connessioni tra le aree di prevalente naturalità, le aree agricole e le aree urbane, al fine di garantire uno sviluppo compatibile dell'ambiente e del paesaggio nel suo complesso;
- individuare, attraverso approfondimenti mirati le condizioni di tutela e la prevenzione dei rischi legati alla struttura del suolo e del sottosuolo.

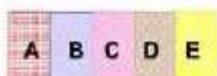


Estratto Tav. A Caratteri territoriali e paesistici



Ambiti di elevata qualità paesistica sottoposti a piano paesistico provinciale

art.2.6.



Centri storici

art.2.14. (Allegato 1 al Titolo II delle NTA)

#### Art. 2.6.

##### Ambiti di elevata qualità paesistico-ambientale sottoposti a Piano Paesistico di competenza provinciale

- |                       |  |
|-----------------------|--|
| <b>1. - Obiettivi</b> | Consolidare, attraverso la formazione di Piani Paesistici, la tutela e la conoscenza di grandi ambiti di forte caratterizzazione paesistica del territorio nei quali la compresenza di aspetti di naturalità, sistemi insediativi storici, attività produttive agricole con forte dominanza paesistica, attività turistiche e per il tempo libero, crea condizioni di grande fragilità del sistema paesistico ma anche di notevole potenzialità per gli sviluppi del sistema insediativo provinciale.  |
| <b>2. - Indirizzi</b> | Gli indirizzi e le direttive rivolti alla formazione dei Piani Paesistici di competenza Provinciale, sono differenziati per i diversi ambiti a seconda delle prevalenti vocazioni del territorio. La Provincia per l'elaborazione dei Piani Paesistici può promuovere uno specifico "accordo di pianificazione" di cui all'art. 1.5. con gli enti territoriali interessati; può inoltre promuovere specifici accordi di programma, o altre procedure negoziali, con la Regione, le Province contermini, le Comuni montane per la realizzazione di interventi complessi di livello territoriale. Anche i Comuni i cui territori sono interessati dai perimetri riportati in Tav. A), qualora la Provincia non abbia già provveduto, attraverso un accordo di pianificazione o altra forma di intesa, possono proporre alla Provincia una bozza di Piano Paesistico per l'intera area. |

### 3. - Direttive

Nella attuazione dei PRG vigenti deve essere posta particolare attenzione alla conservazione degli elementi considerati fattori di caratterizzazione paesistica e alla tutela delle visuali degli elementi del patrimonio storico individuati dal PTP.

3.1 In tal senso i progetti e i piani attuativi dei PRG vigenti, relativi ad interventi di nuova costruzione o ampliamenti di costruzioni esistenti legati a mutamenti di destinazioni d'uso, consentiti all'interno dei perimetri dei Piani Paesistici, dovranno essere autorizzati dai Comuni interessati prestando particolare attenzione agli aspetti di "compatibilità paesistico-ambientale": tra gli elaborati tecnici che debbono accompagnare la redazione di tali progetti, dovrà essere richiesto un apposito studio di inserimento paesaggistico munito della necessaria documentazione fotografica. La Provincia coordina, anche mediante eventuali "atti" di cui al precedente art. 1.6. nonché mediante l'attività della "Commissione Territorio", modalità omogenee per ambito di redazione dei progetti.

3.2 I perimetri delle aree sottoposte a Piano Paesistico dal P.T.P. alla Tavola di progetto A), sono ritenuti vincolanti fino alla approvazione dei Piani stessi, mediante i quali possono essere definiti, con l'accordo di pianificazione di cui al precedente comma 2, eventuali limitati scostamenti dal perimetro indicato, senza che ciò costituisca variante al P.T.P. stesso.

3.3 I Comuni interessati dai perimetri cartografati, al fine di partecipare attivamente alla stesura del Piano Paesistico, entro un anno dalla data di approvazione del P.T.P., predispongono la formazione dei "repertori" comunali di cui all'art.2.2, per quanto riguarda la presenza di beni storici e ambientali: particolare attenzione dovrà essere prestata al censimento degli edifici rurali presenti nell'ambito considerato, alla loro destinazione d'uso attuale, affinché la stessa strumentazione urbanistica locale possa adeguatamente favorire il recupero edilizio e funzionale dell'edilizia dismessa, contenendo il più possibile lo sviluppo di aree di nuovo impianto, in particolare per "seconde case". I repertori sono inoltre integrati con la individuazione delle aree ad uso turistico e per il tempo libero, pubbliche e private, esistenti e con la segnalazione di eventuali proposte di nuovi interventi di significatività territoriale.

### 4. - Prescrizioni

Dalla data di approvazione del P.T.P. e sino all'adozione del rispettivo Piano Paesistico, eventuali progetti di varianti, di revisioni o di nuovi PRG dei Comuni interessati che comportino, all'interno delle aree sottoposte a Piano Paesistico, possibilità di nuovi insediamenti e/o urbanizzazioni di territori agricoli, incolti, boscati o che comunque non consentono possibilità edificatorie nella strumentazione urbanistica vigente alla data di approvazione del P.T.P., (fatta esclusione di eventuali lotti di completamente e/o interclusi in aree già normate al contorno per funzioni insediative, se gli stessi risultano non in contrasto con gli indirizzi e le direttive enunciati ai precedenti punti 2 e 3), debbono essere preventivamente concordati con la Provincia di Novara mediante l'espressione del "parere di compatibilità territoriale" di cui al precedente art. 1.7. I Comuni sono tenuti ad indicare all'interno degli ambiti, le aree che rivestono caratteristiche di pregio tali da non consentire la trasformazione urbanistica.

4.1 In virtù della riconosciuta valenza paesistico-ambientale degli ambiti oggetto del presente articolo, il P.T.P. dispone che ai sensi del 5° comma dell'art. 20 della L.R. 40/98, nei territori perimetrati e sottoposti a Piani Paesistici, comunque sino alla loro rispettiva approvazione e facendo salvi eventuali differenti trattamenti normativi disposti dai Piani medesimi, tutti i progetti di cui agli allegati B1, B2 e B3 della citata L.R. 40/98 siano sottoposti alla fase di valutazione di impatto ambientale.

### Norme per i singoli ambiti:

#### 8. - c 1) Terrazzo di Proh-Romagnano-Maggiara

È costituito dall'intero terrazzo fluvio-glaciale, che divide l'alta pianura dell'Agogna da quella della Sesia a partire dal Parco Regionale del Fenera. L'ambito è interamente inserito nel Distretto del Vino "Canavese, Coste della Sesia, Colline Novaresi", previsto dalla L.R. 9 agosto 1999 n° 20, e comprende i territori a conduzione vitivinicola storici della provincia di Novara, con produzione di vini DOC di antica data che, assieme agli elementi di carattere naturalistico presenti nell'area (porzione novarese del Parco delle Baragge), definiscono in modo del tutto particolare l'ambito considerato.

La Garzaia di San Bernardino, già sottoposta a vincolo ex L. 1497/39 (ora art. 139 DL. 490/1999) dal decreto 01.08.1985, Galassino, ed inserita nell'elenco dei Biotopi (precedente art. 24), viene ricompresa all'interno del perimetro di Piano Paestico, come area di elevata naturalità, per l'evidente rapporto con le visuali del castello di Proh, sia ai fini della predisposizione di un corridoio ecologico tra l'ambito naturale del terrazzo e l'ambito del torrente Agogna, al limite settentrionale delle aree coltivate a riso.

#### §.1. - Direttive

Il Piano paesistico definisce:

- gli ambiti territoriali destinati prevalentemente alle coltivazioni specialistiche vitivinicole, attraverso una analisi mirata alla conoscenza della struttura agraria dei luoghi, delle comunicazioni tra i luoghi di produzione e i centri urbani di riferimento;
- il sistema degli elementi geomorfologici e naturalistici presenti e da sottoporre a tutela attiva, anche avvalendosi della collaborazione delle aziende agricole presenti, delineando le principali strutture di connessione tra le aree a valenza naturalistica (Parco delle Baragge/Parco della Sesia/Parco del Fenera/ sponde dell'Agogna) e gli ecosistemi agrari, e le condizioni di conservazione-ricostruzione degli ambienti di baragge e delle zone umide;
- il sistema dei percorsi "ecomuseali" privilegiati, le caratteristiche di arredo dei percorsi stessi e delle zone di sosta, la rete dei punti di accoglienza e ristoro e le loro caratteristiche, privilegiando il recupero degli elementi di caratterizzazione del patrimonio storico dell'area;
- la definitiva delimitazione del limite di espansione delle aree insediative per i centri abitati interni al terrazzo e per gli eventuali nuclei minori;
- le indicazioni di contenuto paesistico per la tutela della fascia di territorio interessata dalla SS 142, pedemontana, e per la riqualificazione dei fronti produttivi in affaccio sulla strada;
- le condizioni di inserimento di eventuali grandi areali di fruizione, già delineati dalla pianificazione comunale (golf di Sizzano, verdi urbani estesi, ecc.), finalizzate alla compatibilità

dei nuovi ecosistemi proposti con la struttura naturale e agricola presente;

- le modalità del recupero del patrimonio storico secondo quanto indicato dalla L.R. 20/99, art. 3 lett b) anche al fine di "valorizzare le tradizioni culturali, folcloristiche e storiche" e sviluppare "l'identità economica e socio-culturale del distretto";
- le modalità e gli interventi di bonifica e di recupero ambientale dei siti già occupati da discariche per rifiuti urbani;
- eventuali specifiche normative di tutela delle visuali dalla pianura degli elementi storici e geografici del terrazzo.

## Art. 2.14. Centri storici

- 1. - Obiettivi** Coordinamento delle tutele attive, principalmente affidate alla pianificazione locale, conservazione dei caratteri peculiari dell'impianto urbano storico, articolazione di una rete conoscitiva della storia del territorio.
- 2. - Indirizzi** I centri storici individuati nella tavola A) del PTP costituiscono un primo inventario di elementi di riferimento del sistema insediativo storico che, in diversa misura ed in relazione ai ruoli politico-amministrativi svolti, ha connotato il territorio novarese.
- 3. - Direttive** La pianificazione comunale, in sede di adeguamento del PRG al Piano Provinciale, attraverso la formazione del repertorio di cui all'art. 2.2, procede alla precisa delimitazione e alla formulazione della normativa specifica per i centri storici in riferimento a quanto previsto all'art.16, comma 3 delle Norme di attuazione del PTR, con particolare attenzione a:
- la definizione dei caratteri urbanistici peculiari del centro;
  - la conservazione degli spazi pubblici (strade e piazze) di antica formazione, anche con riferimento alla tipologia dei manufatti, quali pavimentazioni, marciapiedi, elementi di verde, ecc.;
- la continuità e la qualità dei percorsi di accesso alla zona storica;
- le condizioni di accessibilità e di visibilità dei centri storici e degli edifici che li qualificano.

3.1. La Amministrazione Provinciale sostiene e verifica le disposizioni della pianificazione locale in riferimento alla omogeneità delle normative di tutela all'interno delle sub-aree storico-culturali definite e può predisporre, attraverso progetti mirati e in accordo con i Comuni interessati, la rete dei principali circuiti locali di fruizione.

3.2. Il PTP, in conformità a quanto predisposto dal PTR, classifica i centri storici, elencati nell'allegato I del presente Titolo II delle N.T.A., in:

A: centri storici di rilevanza regionale: caratterizzati da struttura urbana complessa, originata in epoche diverse, dalla presenza di edifici e complessi monumentali di rilevanza regionale;

B: centri storici di notevole rilevanza regionale: caratterizzati da notevole centralità rispetto al territorio regionale e da una consistente antica centralità rispetto al proprio territorio storico (vedi subaree storico-culturali), dalla presenza di opere architettoniche inserite in un tessuto urbano omogeneo;

C: centri storici di media rilevanza regionale, di notevole rilevanza paesistica e culturale provinciale: caratterizzati da relativa centralità storica ed attuale, da struttura urbanistica unitaria e caratterizzata nella forma da specifica identità culturale e architettonica;

D: centri storici minori, di rilevanza subregionale, che costituiscono parte integrante del tessuto storico-insediativo regionale, nei quali l'organizzazione storica del tessuto urbano è ben conservata;

Definisce inoltre, in relazione alle specificità del territorio provinciale:

E: centri storici minori, di caratterizzazione di particolari ambiti del paesaggio provinciale, che conservano l'impianto planimetrico storico ed opere architettoniche attinenti alla storia civile e religiosa del territorio.

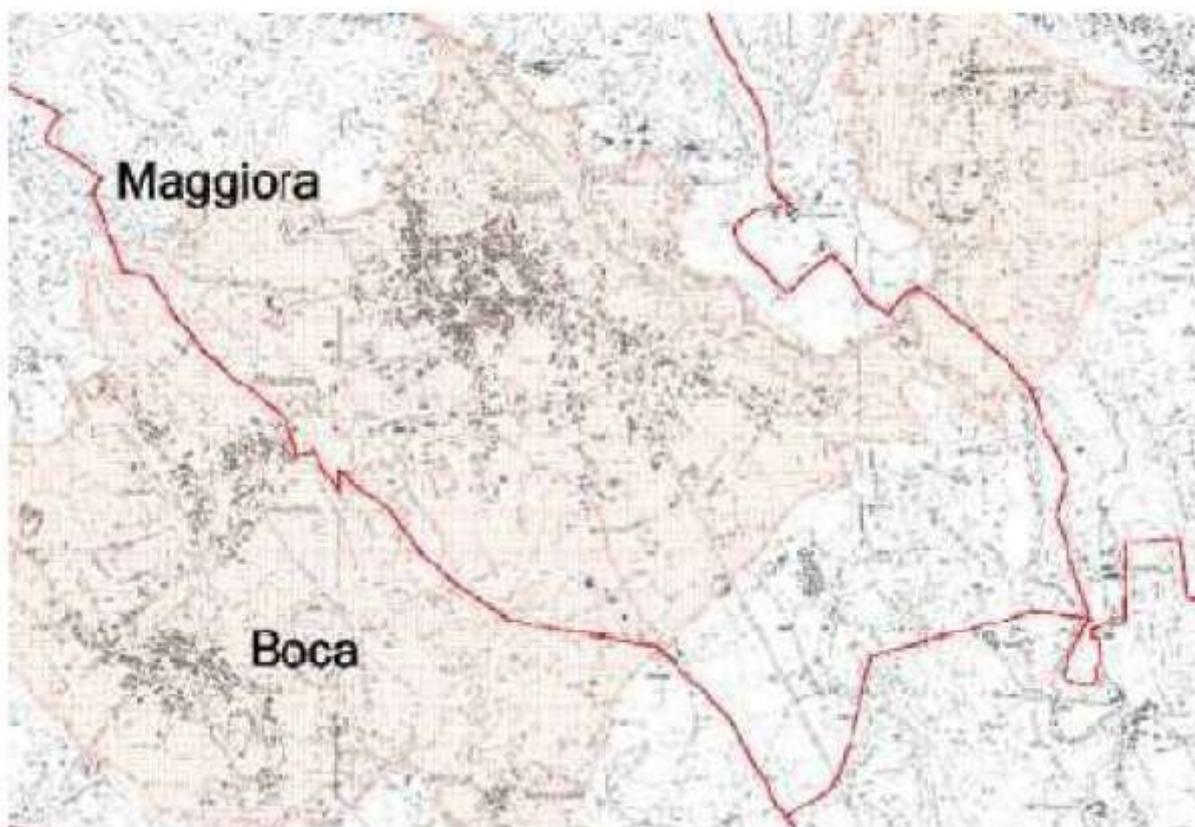
3.3. La pianificazione comunale recepisce le indicazioni del PTP, e adotta la propria normativa, anche individuando nuovi elementi da inserire nelle categorie individuate alla voce "E" del PTP.

3.4. (Stralcio)

3.5. Gli interventi sugli spazi pubblici e/o sugli spazi aperti percepibili dalle pubbliche vie, vanno accompagnati da uno specifico studio sui materiali, i colori e le forme, che ne dimostri la compatibilità con la morfologia e gli elementi specifici dell'impianto storico urbano.

### 4. - Prescrizioni

Qualora lo strumento urbanistico non sia adeguato ai contenuti del presente articolo, nei centri storici sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia con mutamento di destinazione d'uso, ove consentito dagli strumenti vigenti, senza alterazione dei caratteri morfologici e tipologici degli edifici, sono comunque fatti salvi gli interventi ricompresi in Piani Particolareggiati e/o Piani di Recupero già approvati o previsti dai P.R.G.C. vigenti alla data di approvazione del P.T.P.



Estratto Tav.B –Indirizzi di governo del Territorio



aree di controllo degli effetti ambientali e paesaggistici dello sviluppo insediativo residenziale

art.4.13.

#### Art. 4.13.

#### Aree di controllo degli effetti ambientali e paesaggistici dello sviluppo insediativo residenziale

- |                       |   |
|-----------------------|---|
| <b>1. - Obiettivi</b> | Conservare i caratteri ambientali e paesaggistici delle aree attraverso la verifica preventiva della compatibilità ambientale di eventuali nuovi insediamenti.  |
| <b>2. - Indirizzi</b> | Nelle aree prossime agli insediamenti esistenti, caratterizzate da pregio ambientale derivante dai caratteri morfologici e paesaggistici, le nuove previsioni insediative sono generalmente limitate ad aree di completamento di saturazione o ricucitura degli spazi liberi residuali all'interno del perimetro dei centri abitati, qualora esigenze e fabbisogni rilevati in sede locale, adeguatamente motivati, richiedano di estendere la perimetrazione del territorio soggetto a previsioni insediative sulle aree individuate dalle cartografie del PTP (Tavola B), sono da mettere in atto analisi preliminari volte al corretto inserimento ambientale di nuovi insediamenti. |

**3. - Direttive** Gli strumenti di pianificazione locale, qualora prevedano estensioni degli insediamenti sulle aree di cui al presente articolo, comprendono, tra gli elaborati di analisi del piano, la lettura dei caratteri morfologici del territorio e degli insediamenti. In base alle risultanze di tale lettura gli strumenti urbanistici contengono specifiche norme per indirizzare gli interventi di trasformazione del territorio secondo principi di coerenza con gli aspetti positivi che contraddistinguono il paesaggio naturale, rurale e urbano (compatibilità con la morfologia del territorio, compattazione insediativa in luogo della dispersione, definizione dei rapporti tra edificazione, spazi liberi e copertura vegetale, determinazione dei parametri di edificazione in base ai riferimenti del contesto ambientale, impiego di materiali e colorazioni).

3.1. I progetti di infrastrutture stradali ed impiantistiche fuori terra sono corredati di previsioni di attenuazione degli effetti di inserimento paesaggistico.

**4. - Prescrizioni** Fatte salve le previsioni dei PRG vigenti e/o adottati alla data di approvazione del P.T.P., eventuali nuove previsioni insediative localizzate all'interno delle aree perimetrate di cui al presente articolo, disposte da varianti e/o nuovi strumenti urbanistici, debbono essere sottoposte al "parere di compatibilità territoriale" di cui all'art. 1.7.

4.1. In ogni caso l'introduzione di nuove previsioni insediative relative a superfici territoriali di estensione superiore a 10.000 mq può essere consentita esclusivamente nel caso in cui gli strumenti urbanistici che le prevedono siano corredati da approfondite analisi e verifiche di compatibilità ambientale ai sensi dell'allegato F della L.R. 40/98, con particolare attenzione agli aspetti di inserimento paesaggistico e di indirizzo tipologico-costruttivo.

TEMATICHE	PTCP	VARIANTE
<b>Art. 4.13. Aree di controllo degli effetti ambientali e paesaggistici dello sviluppo insediativo residenziale</b>		
<b>Indirizzi</b>	Nelle aree prossime agli insediamenti esistenti, caratterizzate da pregio ambientale derivante dai caratteri morfologici e paesaggistici, le nuove previsioni insediative sono generalmente limitate ad aree di completamento di saturazione o ricucitura degli spazi liberi residuali all'interno del perimetro dei centri abitati; qualora esigenze e fabbisogni rilevati in sede locale, adeguatamente motivati, richiedano di estendere la perimetrazione del territorio soggetto a previsioni insediative sulle aree individuate dalle cartografie del PTP (Tavola B), sono da mettere in atto analisi preliminari volte al corretto inserimento ambientale di nuovi insediamenti.	<b>La variante limita nuovi insediamenti ad aree di completamento, con ricucitura degli spazi liberi</b>
<b>Direttive</b>	Gli strumenti di pianificazione locale, qualora prevedano estensioni degli insediamenti sulle aree di cui al presente articolo, comprendono, tra gli elaborati di analisi del piano, la lettura dei caratteri morfologici del territorio e degli insediamenti. In base alle risultanze di tale lettura gli strumenti urbanistici contengono specifiche norme per indirizzare gli interventi di trasformazione del territorio secondo principi di coerenza con gli aspetti positivi che contraddistinguono il paesaggio naturale, rurale e urbano (compatibilità con la morfologia del territorio, compattazione insediativa in luogo	

	della dispersione, definizione dei rapporti tra edificazione, spazi liberi e copertura vegetale, determinazione dei parametri di edificazione in base ai riferimenti del contesto ambientale, impiego di materiali e colorazioni).	
--	--	--

**CONCLUSIONI DERIVANTI DALL'ANALISI DELLA COERENZA CON IL P.T.P.:**

**Nella presente variante non sono previsti interventi in contrasto con le norme del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale**

## **9. COMPATIBILITÀ DELLA VARIANTE CON LA CLASSIFICAZIONE ACUSTICA**

Alla presente variante è allegata la “VERIFICA DI COMPATIBILITÀ CON LA CLASSIFICAZIONE ACUSTICA”, che contiene le valutazioni effettuate al fine di verificare la compatibilità acustica delle modifiche apportate dalla Variante al vigente P.R.G. del comune di MAGGIORA con la classificazione acustica del territorio comunale.

## **10. COMPATIBILITÀ DELLA VARIANTE CON LA RELAZIONE GEOLOGICA**

Alla presente variante è allegata la “VERIFICA DI COMPATIBILITÀ GEOLOGICA - TECNICA”, che contiene le valutazioni effettuate al fine di verificare la compatibilità geologica-tecnica delle modifiche apportate dalla Variante al vigente P.R.G. del comune di MAGGIORA.

## 11. ELABORATI COSTITUENTI LA VARIANTE PARZIALE

La presente terza variante parziale è costituita dai seguenti elaborati:

**TAV. 1VP3:** VINCOLI scala 1:10.000

**TAV. 1bis VP3:** VINCOLI: IDONEITA' ALL'UTILIZZO URBANISTICO scala 1:10.000

**TAV. 4 quarter nord VP3:** SUO DEL SUOLO URBANO E CARTA DI SINTESI GEOLOGICO TECNICA scala 1:5.000

**TAV. 4 quarter sud VP3:** SUO DEL SUOLO URBANO E CARTA DI SINTESI GEOLOGICO TECNICA scala 1:5.000 (aggiornamento giugno 2024)

**TAV. 4.1 VP3:** SUO DEL SUOLO URBANO E CARTA DI SINTESI GEOLOGICO TECNICA scala1: 2.000

**TAV. 4.2 VP3:** SUO DEL SUOLO URBANO E CARTA DI SINTESI GEOLOGICO TECNICA scala1: 2.000

**TAV. 4.3 VP3:** SUO DEL SUOLO URBANO E CARTA DI SINTESI GEOLOGICO TECNICA scala1: 2.000 (aggiornamento giugno 2024)

**TAV. 5 VP3:** CENTRO STORICO VISUALIZZAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO scala 1:1.000 (aggiornamento giugno 2024)

**TAV. 6a VP3:** URBANIZZAZIONI ESISTENTI: ACQUEDOTTO scala 1:5.000

**TAV. 6b VP3:** URBANIZZAZIONI ESISTENTI: FOGNATURA scala 1:5.000

**TAV. 6c VP3:** URBANIZZAZIONI ESISTENTI: ENERGIA ELETTRICA scala 1:5.000

**TAV. 6d VP3:** URBANIZZAZIONI ESISTENTI: METANO scala 1:5.000

**RELAZIONE URBANISTICA** (aggiornamento giugno 2024)

**N.T.A.** (aggiornamento giugno 2024)