

REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA di NOVARA
Comune di MAGGIORA

VARIANTE STRUTTURALE AL PIANO
REGOLATORE GENERALE COMUNALE

approvata con D.G.R. 16/4/2012 n°16-3688

VARIANTE PARZIALE n. 2 al P.R.G.C. vigente
art. 17 comma 5 L.R. 56/77 e s.m.i.



“Ai sensi della L.R.56/77 e s.m.i., art.8, c.4°, le prescrizioni di cui al punto 2 dell'Allegato A della D.C.R. n.383-28587 del 5 ottobre 2004, così come definite dalle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Provinciale, all'art.1.3, comma 1, lettera d) “prescrizioni” (integrate o modificate ex-officio dalla delibera consiliare di approvazione) sono da considerarsi immediatamente prevalenti sulla disciplina di livello comunale vigente e vincolanti anche nei confronti degli interventi settoriali e dei privati”

APPROVAZIONI :

Progetto Preliminare : delibera C.C. n° del 2015

Progetto Definitivo : delibera C.C. n° del 2015

il Sindaco :

il Segretario :

Elab:U3

Controdeduzioni
richiesta integrazioni
Provincia

Progettista:

dott. Arch. Monica Casamassima

Via Pigino, 20 - Palazzolo Vercellese

Ordine Arch VC - n. 588

Collaborazione alle indagini geologiche :

dott. Geol. Guido Bruno

Corso Rosselli, 73 - Torino

Ordine Reg. Geologi - n. 45

dott. Geol. Massimo Gobbi

Reg. Cesolo, 1 - Borgosesia (VC)

Ordine Reg. Geologi - n. 453

Acustica :

dott. Ing. Franco Barosso

C.so Beato Ignazio, 10 - Santhià (VC)

Ordine Ing VC - n.

dott. Arch. Sozzani Stefano

Reg. Cesolo, 1 - Borgosesia (VC)

Ordine Arch NO - n. 629

SETTEMBRE 2015

OSSERVAZIONE : n°1
Nell'elab.B manca legenda che specifichi quali sono le parti aggiunte e quelle eliminate
GIUSTIFICAZIONE
Nello stralcio delle norme di attuazione sono state introdotte delle nuove parti identificate con il presente carattere abc mentre sono state eliminate altre parti barrando il testo nel seguente modo abc . E aggiunta specifica legenda.
DOCUMENTI MODIFICATI
Nessuno

OSSERVAZIONE : n°2
Nel Documento Unico compare l'art.28 che non risultava allegato precedentemente e non risulta tra gli articoli oggetto di variante. Sono state introdotte modifiche alle destinazioni di cui ai punti U14, U23 e U28.
GIUSTIFICAZIONE
E' emerso durante la stesura del Documento Unico la necessità di introdurre destinazioni specifiche ai punti U14, U23 e U28.
DOCUMENTI MODIFICATI
Art.3 - Relazione Urbanistica 3. MOTIVAZIONI E CONTENUTI DELLA VARIANTE AL P.R.G.C. Il Comune di MAGGIORA intende : 1. stralciare porzione di area produttiva e restituzione della stessa alla destinazione agricola a seguito di istanza da parte dei proprietari. Tale stralcio comporta una diminuzione dell'offerta di aree produttive pari a mq. 12.767,00; 2. stralciare un'area a destinazione di cava a seguito della cessazione dell'attività e degli interventi di ricomposizione ambientale e restituzione della stessa alla destinazione agricola; 3. apportare una correzione cartografica relative ad aree viarie esistenti con il riporto all'effettivo stato dei luoghi; 4. prendere d'atto della cessazione dell'attività in un lotto attualmente a destinazione produttiva esistente Bp ed occupato da un edificio a destinazione mista residenziale e produttiva, riclassificandolo come area a capacità insediativa esaurita Brs; 5. prevedere un nuovo tratto stradale di collegamento interno in area agricola per evitare l'attraversamento del centro urbano dei mezzi pesanti a servizio delle cave tra Via Carlo Sacchi e Via Dante Alighieri; 6. riperimetrare l'ambito Cr3.7 con l'esclusione di un lotto già parzialmente edificato di mq. 637,00; 7. individuare in tre distinti comparti l'ambito Cr3.5 onde consentirne la rapida attuazione; 8. prevedere un'area a parcheggio di mq. 840,00 a margine dell'area Frp con un incremento delle aree a servizio di piano il tutto trascurabile e comunque inferiore ai limiti di cui all'art. 17, comma 5° della L.R. 56/77; 9. apportare modifiche alle norme di attuazione relative : a) all'ambito Frp per meglio caratterizzare le attività ammesse nell'area del BALMONE identificata oggi come impianto polisportivo e polifunzionale, sede di evento del circuito mondiale di Motocross MMX, impiegata in questa occasione come tracciato non permanente, al fine di prevedere articolate attività improntate a principi di eco-sostenibilità ed attrazioni turistico- ricettive volte a favorire l'indotto e la visibilità del Comune di MAGGIORA nell'ambito dello sviluppo del territorio; b) alle aree Ei per consentire la possibilità di realizzare : <ul style="list-style-type: none">• spazi a parcheggio pubblico e/o privato, a condizione che:

- vengano utilizzati materiali e tecnologie costruttive in grado di assicurare un'adeguata permeabilità e contenere il ruscellamento superficiale delle acque meteoriche;
 - siano tutelate le specie arboree esistenti.

- attività di turismo rurale, definite nell'ambito di un piano che evidenzi la fattibilità tecnica e l'inserimento ambientale nei contesti territoriali interessati, finalizzate alla pratica sportiva amatoriale, svolta in rapporto con la natura, mediante percorsi vita, percorsi orientering, escursioni, passeggiate a cavallo e mountain-bike, trekking, pesca sportiva, palestre verdi, senza ricadute sul carico insediativo o antropico;

c) all'inserimento di una destinazione d'uso ulteriore, oltre a quelle già contemplate dalle n.d.a. del PRGC vigente, per le aree produttive esistenti Bp a seguito di specifica richiesta per l'apertura di un pubblico esercizio (destinazione U7).

d) alla necessità di specificare meglio alcune attività all'interno delle destinazioni urbane previste ai punti U14, U23 e U28 dell'art.28.

OSSERVAZIONE : n°3
Nel Documento Unico all'art.31.11 F la RC max adottata per il Centro Ippico è pari ad 1/30 della SF mentre sul sito istituzionale è pari ad 1/30 della ST
GIUSTIFICAZIONE
E' meramente un errore di battitura, viene confermata come RC max per il Centro Ippico : 1/30 della ST
DOCUMENTI MODIFICATI
Stralcio NTA integrate

OSSERVAZIONE : n°4
Nel Documento Unico all'art.31.11 F al comma 3 non si fa più riferimento alle manifestazioni motoristiche ammesse durante l'anno solare.
GIUSTIFICAZIONE
Si conferma che le manifestazioni motoristiche durante l'anno solare saranno stabilite da apposita convenzione stipulata tra il Comune e la società di gestione dell'impianto.
DOCUMENTI MODIFICATI
Nessuno

OSSERVAZIONE : n°5
Nella relazione V2 si fa riferimento alla possibilità di recupero delle volumetrie esistenti.
GIUSTIFICAZIONE
Si precisa che nelle NTA vigenti è possibile : "venuta a cessare la destinazione d'uso a campo di motocross, riconvertire tale area a nuovi usi". Nelle NTA in variante è previsto invece che "gli interventi di riqualificazione con riutilizzo delle volumetrie esistenti e/o trasferimenti delle stesse e/o nuove superfici nei limiti degli indici con contestuale riconfigurazione dell'area con modalità analoghe alla situazione geomorfologica attuale e destinazioni d'uso similari all'utilizzo in atto, sono subordinati a Permesso di Costruire Convenzionato".
DOCUMENTI MODIFICATI
Nessuno

OSSERVAZIONE : n°6
Nella Relazione Tecnica V2 punto A.....

GIUSTIFICAZIONE

Durante l'arco annuale l'area svolgerà una normale attività sportivo ricreativa. In particolare ciò accade durante la stagione primaverile estiva (mesi da aprile a ottobre) con la presenza dell'attività continuativa del solo Bar Ristorante e per quanto possibile dell'annessa piscina.

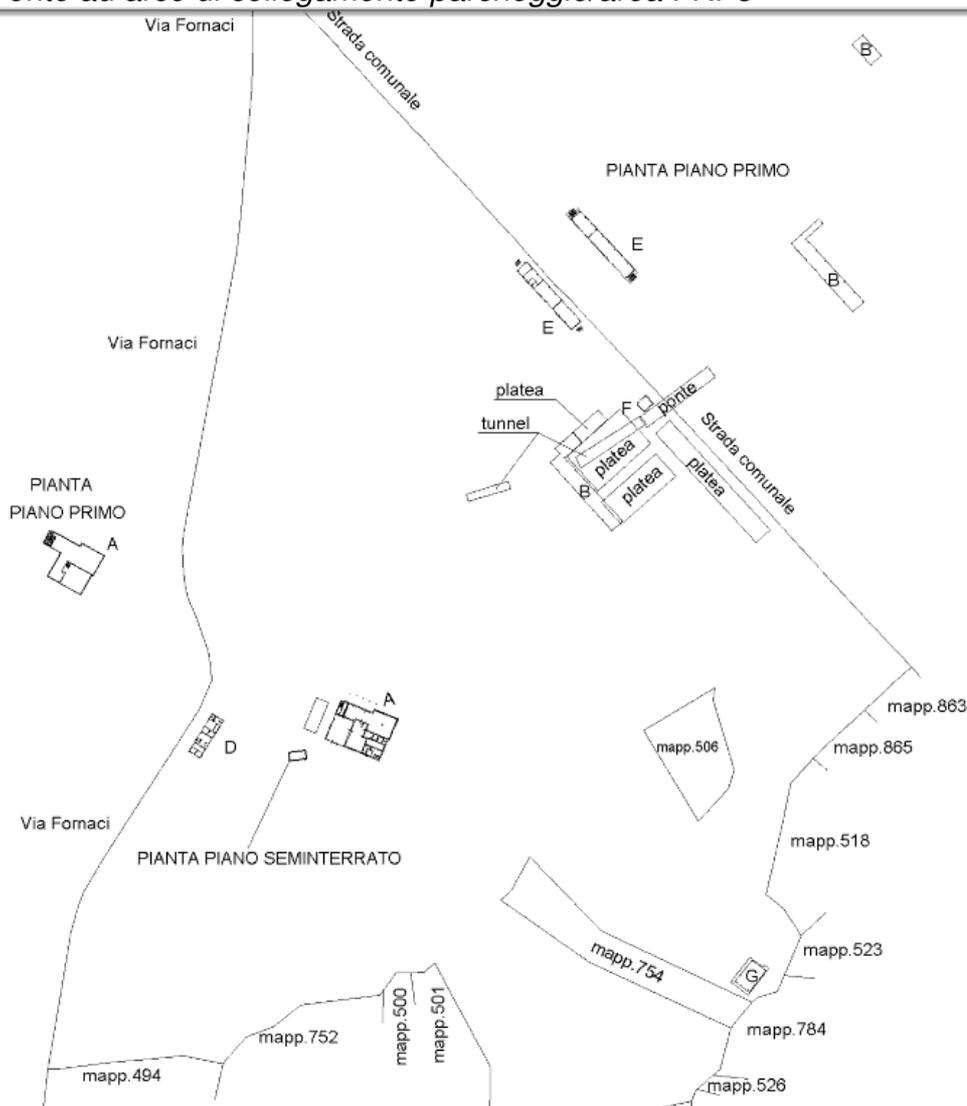
Saranno inoltre presenti attività legate sia al ciclocross sia alla mountan bike, sempre nei periodi indicati.

Infine opererà, anche se in modo discontinuo, l'attività di esercizio di vicinato e di promozione/presentazione di abbigliamento sportivo bike e motorbike.

L'area rimane invece chiusa nel periodo novembre/marzo.

Attualmente sull'area sono presenti i seguenti edifici permanenti :

- *Bar Ristorante (A)*
- *Piscina ®*
- *Bagni, spogliatoi e docce (D)*
- *Direzione Gara (E)*
- *Locale Infermeria (F)*
- *Tunnel interrati (H-H1)*
- *Terrazza Panoramica (B)*
- *Container G-CH(Adibiti alla somministrazione durante gli eventi e uso Magazzino)*
- *Ponte ad arco di collegamento parcheggio/area FRP3*



COMUNE DI MAGGIORA - PROVINCIA DI NOVARA
 Variante Parziale n°2 al P.R.G.C. Vigente (ai sensi dell'art. 17, 5° comma, L.R. 03/13 e 17/13)
 MODIFICHE ED INTEGRAZIONI A SEGUITO RELAZIONE D'ESAME

Relativamente alla S.C. residua, si riporta la tabella specifica dell'area dove si evince un residuo di soli 135 mq rispetto all'attuale rapporto di copertura.

Identificazione Comune	Maggiora (NO)
Identificazione Area	Mottaccio del Balmone - VIA VIGNOLE e Via Salita del Balmone
Identificazione della proprietà	SCHAVA S.r.l.

<u>Terreni - SF</u>	Destinazione d'USO :	Sportivo-Ricreativa (FRP)
Fg	Mapp.	Superficie (M ²)
6	1024	66.280
6	754	1.360
6	506	850
TOTALE		68.490

<u>SUPERFICI COPERTE ATTUALI</u>		
Oggetto	Destinazione d'uso	SC Realizzata (M ²)
<u>Immobili</u>		
A	Bar/Ristorante	326,50
D	Spogliatoi, locali tecnici e servizi igienici	76,60
E	Direzione Gare	146,21
B	Servizi e Spogliatoi Atleti	131,30
F	Infermeria e locale di servizio	20,13
C	Terrazza/Passerella	178,00
I	Pensilina Ricariche	22,00
CH1	Edificio pertinenziale	60,00
CH3A/B/C	Container (ad uso somministrazione temporanea)	45,00
totale		1.005,74

<u>Rapporti di copertura ammessi</u>		
SC AMMESSA - Indice	1/60	1.141,50
SC Esistente	1/60	1.005,74
SC Residua Disponibile		135,76

DOCUMENTI MODIFICATI

Nessuno

OSSERVAZIONE : n°7

Manca in delibera il prospetto numerico della capacità insediativa residua ai sensi del comma 7 dell'art.17 LR 56/77 e la dichiarazione del rispetto dei parametri di cui al comma 5 dello stesso articolo lettere c), d), e) ed f).

GIUSTIFICAZIONE

Non è stato inserito un prospetto numerico della capacità insediativa, in quanto non sono state mutate aree tali da incrementare e/o diminuire tale capacità.

Il rispetto dei parametri di cui comma 5 dell'art.17 lettere c), d), e) ed f) è garantito, per quanto riguarda le lettere c) e d) dai conteggi allegati nel Documento Unico e per quanto riguarda le lettere e) ed f) dal fatto che non sono state incrementate le aree residenziali.

DOCUMENTI MODIFICATI

Nessuno

OSSERVAZIONE : n°8

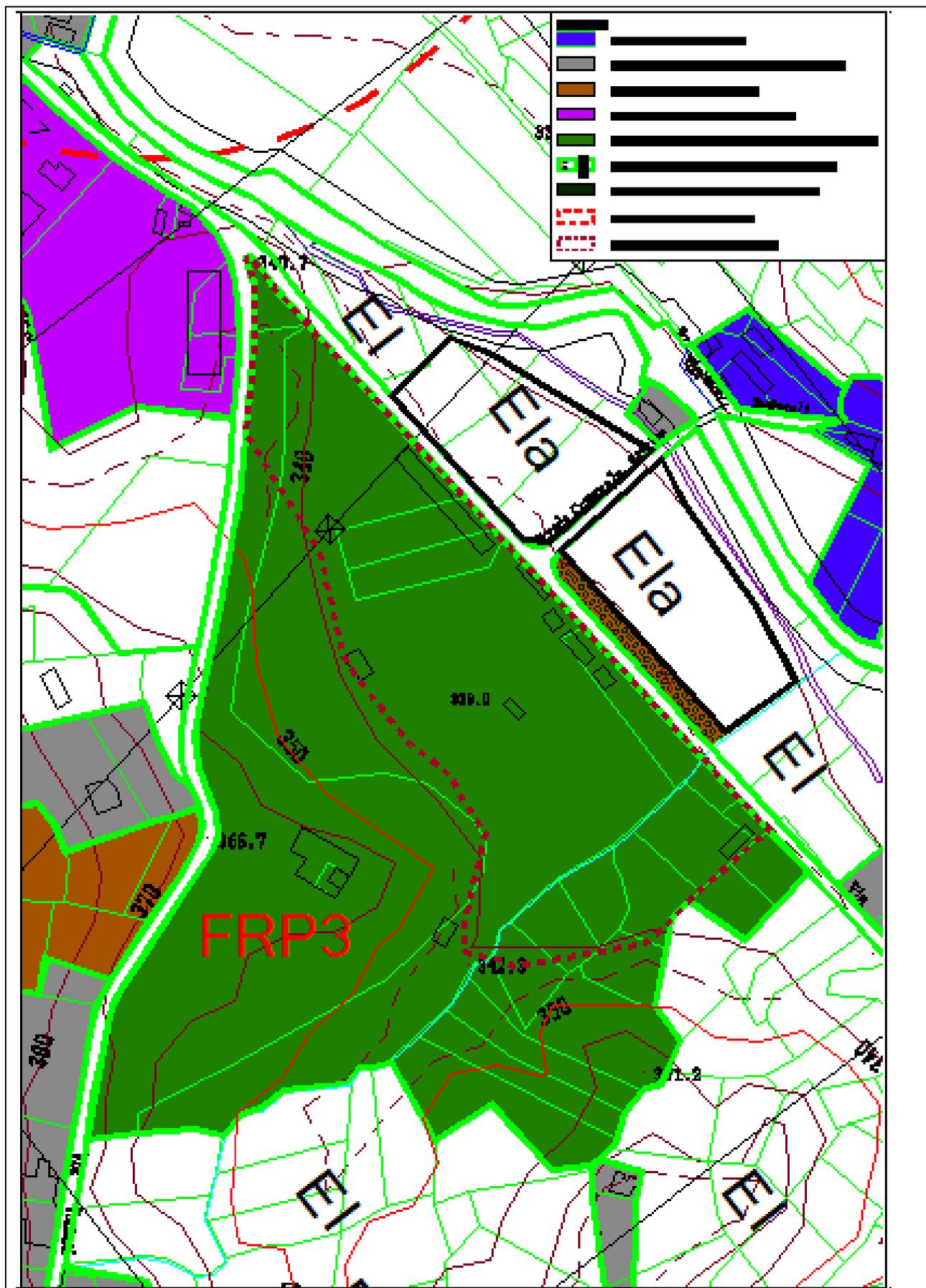
Manca in delibera la dichiarazione del rispetto dei parametri di cui al comma 5 dell'art.17 LR 56/77 lettere f), g) ed h). Mentre nella Relazione Urbanistica manca solo la dichiarazione del rispetto dei parametri di cui al comma 5 dell'art.17 LR 56/77 lettera h).

GIUSTIFICAZIONE
E' stata una pura dimenticanza
DOCUMENTI MODIFICATI
Art.4 - Relazione Urbanistica 4. CLASSIFICAZIONE DELLA VARIANTE AI SENSI DELLA L.R.56/77 e s.m.i., ART.17, 5° COMMA ED INDIVIDUAZIONE DELLE PROCEDURE DI APPROVAZIONE In applicazione dei disposti di cui all'art. 17 della L.R. n.56/77 e s.m.i., l'Amministrazione Comunale di MAGGIORA ritiene che la Variante qui illustrata presenti i caratteri di Variante Parziale, a seguito dell'analisi della strumentazione urbanistica vigente e della valutazione dei limiti previsti dal comma 5. 4.1. Verifica della rispondenza della Variante proposta ai requisiti previsti dal 5° comma dell'art. 17, L.R. 56/77 e s.m.i. Ai fini della classificazione di tale Variante Parziale si è verificata l'assenza e/o la presenza dei seguenti elementi: 1) Caratteri di cui al comma 5 lettera a), art. 17 della LR 56/77 e s.m.i.: non modificano l'impianto strutturale del PRGC vigente. 2) Caratteri di cui al comma 5 lettera b), art. 17 della LR 56/77 e s.m.i.: non modificano in modo significativo la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovracomunale o comunque non generano statuizioni normative o tecniche a rilevanza sovracomunale. 3) Caratteri di cui al comma 5 lettera c) e d), art. 17 della LR 56/77 e s.m.i.: considerando la condizione di variabilità prevista dall'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i., per la verifica delle Varianti parziali è indicata in un margine di aumento o diminuzione di 0,5 mq ad abitante fatti salvi i minimi di legge. Pertanto la seguente Variante Parziale al P.R.G.C. vigente rientra appieno in questa casistica considerato che vi è aumento della superficie a servizi nelle previsioni di legge. 4) Caratteri di cui al comma 5 lettera e),art. 17 della LR 56/77 e s.m.i.: non incrementano la capacità insediativa residenziale prevista all'atto dell'approvazione del PRGC vigente in misura superiore al quattro per cento, con un minimo di 500 metri quadrati di superficie utile lorda comunque ammessa. 5) Caratteri di cui al comma 5 lettera f),art. 17 della LR 56/77 e s.m.i.: non incrementano le superfici territoriali o gli indici di edificabilità previsti dal PRG vigente, relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive, in misura superiore al 6 per cento nei comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti. 6) Caratteri di cui al comma 5 lettera g),art. 17 della LR 03/13 E 17/13: le modifiche previste non incidono sull'individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo e non modificano la classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico recata dal PRGC vigente; 7) Caratteri di cui al comma 5 lettera h),art. 17 della LR 03/13 E 17/13: le modifiche previste non modificano gli ambiti individuati ai sensi dell'articolo 24, nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti. Riguardo agli aspetti urbanistici e di pianificazione territoriale si ritiene che il contenuto oggetto della Variante risulta essere esclusivamente di rilevanza locale e non in contrasto con i contenuti dei Piani sovracomunali conosciuti e del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale oggi vigente.

OSSERVAZIONE : n°9
Mancano alcuni dati relativi alle modifiche apportate al punto 4 e 5. Si chiede conferma della metratura dell'area di cui al punto 8

GIUSTIFICAZIONE
Si conferma che i mq. relativi al punto 8 della variante sono 840,00 e non 1.500,00 come erroneamente indicato nella delibera di adozione.
DOCUMENTI MODIFICATI
Nessuno

OSSERVAZIONE : n°10
Si richiede si chiarire meglio la norma relativa all'art.31.9.16
GIUSTIFICAZIONE
Si conferma che è necessario specificare meglio gli interventi possibili nelle aree Eia.
DOCUMENTI MODIFICATI
Stralcio NTA integrate – Stralcio Tav. 4 quater.



OSSERVAZIONE : n°11
Si chiede di verificare gli interventi proposti ai sensi della nuova Piano Paesistico Regionale.
GIUSTIFICAZIONE
La Giunta regionale, con D.G.R. n. 20-1442 del 18 maggio 2015, con cogenza su BURP del 21.5.2015 ha riadottato il Piano Paesaggistico Regionale. Si evidenzia come l'analisi ambientale che accompagna la verifica di VAS su cui sono stati successivamente sviluppati i pareri risulta di marzo 2015 quindi nettamente precedente al suddetto. Inoltre la chiusura del verbale dell'ORGANO TECNICO e la esclusione della VAS con determina del RUP risulta del 25.5.2015 ovvero 4 giorni dopo la entrata in vigore del suddetto. E' evidente che un analisi sviluppata nell'ambito di diversi mesi è difficile che possa racchiudere un variante ad un piano sovraordinato emanato 4 gg. Prima che sia emesso il provvedimento finale di esclusione di VAS. Si è in ogni caso sviluppato, come richiesto, l'analisi di compatibilità, contenuta nell'Elab. V3 .
DOCUMENTI MODIFICATI
Nessuno. Analisi riportata nel presente elaborato di variante in quanto la fase di verifica di assoggettabilità alla V.A.S., come descritto in precedenza, è già stata da tempo concluso (Elab. V1 ed allegati)

OSSERVAZIONE : n°12
Si chiede di specificare meglio nelle NTA all'art.31.11.F punto 3, le mitigazioni e le compensazioni previste.
GIUSTIFICAZIONE
E' opportuno stralciare dalle opere di mitigazione la realizzazione di un ponte di collegamento tra il paddok e l'impianto di motocross, in quanto considerata opera di messa in sicurezza, così come la realizzazione delle gradonate lungo i versanti. Sono invece da considerare alcune opere di compensazione come: - il rinverdimento dei versanti; - l'uso di colori per gli edifici.
DOCUMENTI MODIFICATI
Stralcio NTA integrate

OSSERVAZIONE : n°13
Si chiede di specificare meglio l'inserimento della destinazione U7 nell'area Bp (Produttive esistenti).
GIUSTIFICAZIONE
Si chiarisce meglio la modifica proposta, attraverso l'inserimento in norma all'art.31.6.1 di una variazione percentuale della destinazione urbanistica della SUL esistente e la definizione inoltre delle aree a servizi da dismettere.
DOCUMENTI MODIFICATI
Stralcio NTA integrate