

REGIONE PIEMONTE



COMUNE DI BORGO TICINO

Provincia di Novara

VARIANTE PARZIALE N. 1/14

Ai sensi del 5° comma dell'art. 17 L.R. 56/77 s.m.i.

Adozione Delibera di Consiglio Comunale	Nr.08_	Del 17/02/2015
Approvazione Delibera di Consiglio Comunale	Nr. <u>26</u>	Del <u>23/06/2015</u>

<i>F.to Il Responsabile del Procedimento Arch. GADDA Sergio</i>	<i>F.to Il Segretario Comunale Dott. GUGLIOTTA Michele</i>	<i>F.to Il Sindaco Sig. GALLO Francesco</i>

Variante Parziale n. 1/14 al Piano Regolatore Generale Comunale di BORGIO TICINO.

Ai sensi del 5° comma dell'art.17 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Indice

INQUADRAMENTO NORMATIVO	Pag. 3
LA SITUAZIONE URBANISTICA COMUNALE	Pag. 6
GLI OBIETTIVI DELLA VARIANTE	Pag. 10
CONSISTENZA QUANTITATIVA DELLE VARIANTI ADOTTATE	Pag. 11
IL PIANO REGOLATORE VIGENTE	Pag. 12
ESTRATTO P.R.G.C. VIGENTE	Pag. 14
ESTRATTO P.R.G.C. VARIANTE	Pag. 15
TAVOLA SCHEMATICA DELLE URBANIZZAZIONI PRIMARIE ESISTENTI CARATTERISTICHE DELLA VARIANTE	Pag. 16
PRESCRIZIONI DELLA VARIANTE	Pag. 16
PROCEDURE DI APPROVAZIONE DELLA VARIANTE	Pag. 17
COMPATIBILITA' CON LA CLASSIFICAZIONE GEOLOGICA DEL TERRITORIO	Pag. 17
COMPATIBILITA' CON IL PIANO DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA	Pag. 19

INQUADRAMENTO NORMATIVO

La Legge Urbanistica Regionale n. 56 approvata il 05.12.1977 è stata recentemente modificata a seguito dell'entrata in vigore della Legge Regionale 25 marzo 2013, n. 3 "Modifiche alla Legge Regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo) e ad altre disposizioni regionali in materia di urbanistica ed edilizia" e ulteriormente integrata con le modifiche introdotte dalla Legge Regionale n. 17 del 12 agosto 2013 "Disposizioni collegate alla manovra finanziaria per l'anno 2013".

Le novità introdotte con la nuova stesura dell'articolo 17 della L.R. 56/77 hanno individuato diversi tipi di variante allo strumento urbanistico generale, diverse procedure di approvazione, diverse ripartizioni delle competenze tra i Comuni, le Province e la Regione e hanno innovato la natura giuridica del Piano Regolatore.

Ora le Varianti Parziali agli strumenti urbanistici generali sono così definite dal comma 5 dell'art. 17

Sono varianti parziali al PRG le modifiche che soddisfano tutte le seguenti condizioni:

- a) non modificano l'impianto strutturale del PRG vigente, con particolare riferimento alle modificazioni introdotte in sede di approvazione;*
- b) non modificano in modo significativo la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovracomunale o comunque non generano statuizioni normative o tecniche a rilevanza sovracomunale;*
- c) non riducono la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, nel rispetto dei valori minimi di cui alla presente legge;*
- d) non aumentano la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, oltre i valori minimi previsti dalla presente legge;*
- e) non incrementano la capacità insediativa residenziale prevista all'atto dell'approvazione del PRG vigente nei comuni la cui popolazione residente supera i diecimila abitanti; non incrementano la predetta capacità insediativa residenziale in misura superiore al 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 6 per cento nei comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti, al 3 per cento nei comuni con popolazione residente compresa tra i diecimila e i ventimila abitanti, al 2 per cento nei comuni con popolazione residente superiore a ventimila abitanti;*
- g) non incidono sull'individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo e non modificano la classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico recata dal PRG vigente;*

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

Al comma 12 dello stesso articolo 17 vengono stabiliti anche i criteri per i quali è possibile introdurre alcune modifiche ed interventi correttivi al PRG senza che questi costituiscano variate allo strumento urbanistico e più precisamente:

Non costituiscono varianti del PRG:

a) le correzioni di errori materiali, nonché gli atti che eliminano contrasti fra enunciazioni dello stesso strumento e per i quali sia evidente e univoco il rimedio;

b) gli adeguamenti di limitata entità della localizzazione delle aree destinate alle infrastrutture, agli spazi e alle opere destinate a servizi sociali e ad attrezzature di interesse generale;

c) gli adeguamenti di limitata entità dei perimetri delle aree sottoposte a strumento urbanistico esecutivo;

d) le modificazioni del tipo di strumento urbanistico esecutivo specificatamente imposto dal PRG, ove consentito dalla legge; la modificazione non è applicabile nel caso in cui il PRG preveda il ricorso a piani di recupero;

e) le determinazioni volte ad assoggettare porzioni del territorio alla formazione di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata e le delimitazioni delle stesse;

f) le modificazioni parziali o totali ai singoli tipi di intervento sul patrimonio edilizio esistente, sempre che esse non conducano all'intervento di ristrutturazione urbanistica, non riguardino edifici o aree per le quali il PRG abbia espressamente escluso tale possibilità o siano individuati dal PRG fra i beni culturali e paesaggistici di cui all'articolo 24, non comportino variazioni, se non limitate, nel rapporto tra capacità insediativa e aree destinate ai pubblici servizi;

g) la destinazione ad opera o servizio pubblico di aree che il PRG vigente destina ad altra categoria di opera o servizio pubblico;

h) gli aggiornamenti degli elaborati cartografici e normativi di piano in recepimento delle previsioni relative a varianti approvate e il trasferimento di elaborati urbanistici su sistemi informatizzati, senza apportarvi modifiche.

Le modifiche introdotte ai sensi del comma 12 sono assunte direttamente in sede di Consiglio Comunale senza che debbano intervenire altri organi sovra comunali nell'iter di approvazione.

Per quanto riguarda le Varianti Parziali l'iter di approvazione non andrà a coinvolgere la Regione ma si svilupperà a livello di rapporti tra il Comune e la Provincia per quanto di rispettiva competenza e secondo tempi certi stabiliti dalla legge.

La Valutazione Ambientale Strategica

La Valutazione Ambientale Strategica è il procedimento amministrativo che le pubbliche amministrazioni devono seguire prima dell'adozione degli strumenti di pianificazione territoriale e di programmazione delle attività umane, al fine di studiarne ed analizzarne gli impatti significativi sull'ambiente. Questo al fine di rendere compatibile lo sviluppo di determinati settori con la capacità rigenerativa degli ecosistemi e delle risorse sui quali i piani e i

programmi potrebbero avere effetti. Con la VAS le amministrazioni anticipano la ricerca delle condizioni necessarie per garantire un'adeguata sostenibilità ambientale delle scelte di programmazione e di pianificazione territoriale.

Sempre l'art. 17 della modificata L.R. 56/77 specifica ai commi 8 e 11

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

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

Per questa variante l'autorità procedente e proponente è il Comune Di Borgo Ticino, mentre la funzione di autorità competente / preposta per la VAS è stata assicurata tramite organo tecnico comunale

LA SITUAZIONE URBANISTICA COMUNALE

Il Comune di Borgo Ticino è dotato di Piano Regolatore Generale, formato ai sensi del titolo III della Legge Regionale urbanistica n.56/77 e s.m.i. ed approvato con Delibera della Giunta Regionale n. 45 – 2376 del 13/03/2006.

Successivamente il Comune di Borgo Ticino per far fronte alle richieste avanzate dalle componenti sociali ed economiche locali e dei privati cittadini ha introdotto le varianti di seguito elencate.

Delibera n: 24

Data: 29 giugno 2006

Oggetto: Legge Regionale 56/77 e s.m.i. Art. 17 comma 8, CORREZIONE ERRORE MATERIALE ALLE NTA DEL PRGC VIGENTE " Costruzione a confine del basso fabbricato inferiore/uguale 5 mt"

Delibera n: 32

Data: 18 settembre 2006

Oggetto: Legge Regionale 56/77 e s.m.i. Art. 17 comma 8 lettera a) CORREZIONE ERRORE MATERIALE " Destinazione d'uso errata in via Campo Militare, parte dell'abitazione con destinazione diversa "

Delibera n: 33

Data: 18 settembre 2006

Oggetto: Legge Regionale 56/77 e s.m.i. Art. 17 comma 8 lettera c) RIPERIMETRAZIONE PEC AREE RESIDENZIALI " esclusione nel PEC di via Valle di una piccola parte di area "

Delibera n: 34

Data: 18 settembre 2006

Oggetto: Legge Regionale 56/77 e s.m.i. Art. 17 comma 8 lettera c) RIPERIMETRAZIONE PEC AREE INDUSTRIALI " delimitazione di due aree a PEC in via Castelletto Ticino località San Fabiano"

Delibera n: 39

Data: 26 ottobre 2006

Oggetto: Legge Regionale 56/77 e s.m.i. Art. 17 comma 8 lettera b) ADEGUAMENTO VIABILITA' LIMITATA " Spostamento viabilità in località Pinetina "

Delibera n: 43

Data: 26 ottobre 2006

Oggetto: Legge Regionale 56/77 e s.m.i. Art. 17 comma 8 lettera E) PERIMETRAZIONE PEC AREE RESIDENZIALI "Delimitazione di area RE in PEC in via San Giuseppe "

Delibera n: 44

Data: 26 ottobre 2006

Oggetto: Legge Regionale 56/77 e s.m.i. Art. 17 comma 8 lettera e) PERIMETRAZIONE PEC AREE RESIDENZIALI - VIA ALLA CAVA "Delimitazione di area RE in PEC in via alla Cava "

Delibera n: 45

Data: 26 ottobre 2006

Oggetto: Legge Regionale 56/77 e s.m.i. Art. 17 comma 8 lettera c) RIPERIMETRAZIONE PEC AREE RESIDENZIALI - VIA DEI CANE' " Frazionamento PEC in via dei Cané lotto a/b/c "

Delibera n: 47

Data: 30 novembre 2006

Oggetto: Legge Regionale 56/77 e s.m.i. Art. 17 comma 8 lettera e) PERIMETRAZIONE PEC AREE RESIDENZIALI "Delimitazione di area RE in PEC in via Orgoglia "

Delibera n: 03

Data: 30 gennaio 2007

Oggetto: Legge Regionale 56/77 e s.m.i. Art. 17 comma 8 lettera e) PERIMETRAZIONE PEC AREE RESIDENZIALI – VIA SEMPIONE – IMPRE' "Delimitazione di area RE in PEC in località Imprè ex pescheria"

Delibera n: 04

Data: 30 gennaio 2007

Oggetto: Legge Regionale 56/77 e s.m.i. Art. 17 comma 8 lettera B) ADEGUAMENTI DI LIMITATA ENTITA' AL PRGC VIGENTE IN AREA 05SC03 VIA CASTELLETTO TICINO VARIANTE PARZIALE "SPOSTAMENTO DI PARI VOLUMETRIA AREA 05SC03 MEDIO NOVARESE AMBIENTE SPA"

Delibera n: 05

Data: 30 gennaio 2007

Oggetto: Legge Regionale 56/77 e s.m.i. Art. 17 comma 8 lettera c) PERIMETRAZIONE PEC AREE RESIDENZIALI – VIA CASTELLETTO TICINO – VIA CESARE PAVESE "Frazionamento PEC in via Cesare Pavese lotto a/b/c "

Delibera n: 08

Data: 30 gennaio 2007

Oggetto: DELIBERA DI INDIRIZZO PER LA GESTIONE DEL PEC (02RN03, 02SP06, 02SV06) PRGC VIGENTE

Delibera n: 15

Data: 29 marzo 2007

Oggetto: Legge Regionale 56/77 e s.m.i. Art. 17 comma 8 lettera e) PERIMETRAZIONE PEC AREE RESIDENZIALI – VIA GAGNAGO "Delimitazione di area RE in PEC in via Gagnago M.P. "

Delibera n: 16

Data: 29 marzo 2007

Oggetto: Legge Regionale 56/77 e s.m.i. Art. 17 comma 8 lettera E) PERIMETRAZIONE PEC AREE RESIDENZIALI IN VIA GAGNAGO "Delimitazione di area RE in PEC in via Gagnago F.A.M. "

Delibera n: 17

Data: 29 marzo 2007

Oggetto: Legge Regionale 56/77 e s.m.i. Art. 17 comma 8 lettera e) PERIMETRAZIONE PEC AREE RESIDENZIALI IN VIA LAZZARETTO "Delimitazione di area RE in PEC in via Lazzaretto. "

Delibera n: 27

Data: 28 giugno 2007

Oggetto: Legge Regionale 56/77 e s.m.i. Art. 17 comma 8 lettera c) PERIMETRAZIONE PEC AREE RESIDENZIALI – VIA PRIVATA RAFFAELLO – MANCUSO PASQUALE "Delimitazione di area RE in PEC in via Privata Raffaello. "

Delibera n: 29

Data: 28 giugno 2007

Oggetto: Legge Regionale 56/77 e s.m.i. Art. 17 comma 8 lettera a) TOSI PIETRO " Spostamento di area RE nella stessa proprietà località Gagnago "

Delibera n: 30

Data: 28 giugno 2007

Oggetto: ALLARGAMENTO STRADA VIA BRUNELLESCHI

Delibera n: 46
Data: 27 settembre 2007
Oggetto: Legge Regionale 56/77 e s.m.i. Art. 17 comma 8 lettera e) PERIMETRAZIONE PEC AREE RESIDENZIALI "Delimitazione di parte di area RE in PEC in località Impré "

Delibera n: 45
Data: 27 novembre 2008
Oggetto: Legge R. 56/77 e smi art 17 comma 8 lett. E) perimetrazione pec aree residenziali via principale "campagnola"

Delibera n: 46
Data: 27 novembre 2008
Oggetto: Legge R. 56/77 e smi art 17 comma 8 lett. E) perimetrazione pec aree residenziali via cesare pavese

Delibera n: 15
Data: 06 maggio 2009
Oggetto: Legge Regionale 56/77 e smi perimetrazione pec in via Montessori

Delibera n: 16
Data: 06 maggio 2009
Oggetto: Legge Regionale 56/77 e s.m.i. Approvazione variante art. 17 comma 7 aree produttive

Delibera n: 35
Data: 17 novembre 2009
Oggetto: Variante art. 17 comma 7 "area residenziale spostamento di volumetria"

Delibera n: 36
Data: 17 novembre 2009
Oggetto: Variante art. 17 comma 8 errore materiale definizione centro abitato

Delibera n: 14
Data: 06 maggio 2010
Oggetto: Approvazione Variante 01/10 Art. 17 comma 7 Spostamento volumetria residenziale

Delibera n: 27
Data: 30 settembre 2010
Oggetto: L.R. 56/77 art. 17 comma 8 Perimetrazione a pec C.V. in Via Montessori

Delibera n: 31
Data: 30 novembre 2010
Oggetto: L.R. 56/77 art. 17 comma 8 perimetrazione area a pec

Delibera n: 16
Data: 28 luglio 2011
Oggetto: Legge Regionale 56/77 e s.m.i. art. 17 c.8 - Modifica norme tecniche di attuazione

Delibera n: 29
Data: 29 settembre 2011
Oggetto: Approvazione definitiva variante n. 1/2011 L.R. 56/77 art 17 c. 7

Delibera n: 32
Data: 29 settembre 2011
Oggetto: L.R. 56/77 art. 17 c. 8 lett. E perimetrazione PEC area residenziale esistente in via Privata F.Illi Baiardo

Delibera n: 2
Data: 23 febbraio 2012

Oggetto: Approvazione variante art. 17 comma 7 L.R. 56/77 e s.m.i. n. 2/2011 canile e campagnola

Delibera n: 11

Data: 3 maggio 2012

Oggetto: Approvazione variante art. 17 comma 7 L.R. 56/77 e s.m.i. n. 3/2011 "Ampliamento area ecologica in via Castelletto Ticino

Delibera n: 12

Data: 3 maggio 2012

Oggetto: Variante art. 17 c. 8 L.R. 56/77 e smi "Revoca perimetrazione a pec area in via Lazzaretto

Delibera n: 23

Data: 28 giugno 2012

Oggetto: Variante art. 17 c. 8 L.R. 56/77 e smi riperimetrazione a pec via Sandro Pertini e individuazione unità minime di intervento

Delibera n: 35

Data: 29 novembre 2012

Oggetto: Approvazione definitiva variante n. 2-2011 LR 56/77 art. 17 comma 7 - via dei cesari

Delibera n: 36

Data: 29 novembre 2012

Oggetto: Approvazione variante n. 3/2011 art. 17 comma 8 lettera A e B L.R.56/77 area comunale foglio 20 mapp 17

OBBIETTIVI DELLA VARIANTE URBANISTICA

La Variante in oggetto, ai sensi del comma 5 della L.R. 56/77 e s.m.i., rispetta le disposizioni normative che la caratterizzano quale Variante Parziale in quanto gli obiettivi:

- a) non modificano l'impianto strutturale del PRGC vigente, con particolare riferimento alle modificazioni introdotte in sede di approvazione;
- b) non modificano in modo significativo la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovra comunale o comunque non generano statuizioni normative o tecniche a rilevanza sovra comunale;
- c) non riducono la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, nel rispetto dei valori minimi di cui alla presente legge;
- d) non aumentano la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, oltre i valori minimi previsti dalla presente legge;
- e) non incrementano la capacità insediativa residenziale prevista all'atto dell'approvazione del PRGC vigente, in misura superiore al 4 per cento, con un minimo di 500 metri quadrati di superficie utile lorda comunque ammessa ad avvenuta attuazione di almeno il 70 per cento delle previsioni del PRGC vigente relative ad aree di nuovo impianto e di completamento a destinazione residenziale;
- f) non incrementano le superfici territoriali o gli indici di edificabilità previsti dal PRGC, relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive, in misura superiore al 6 per cento nei comuni con popolazione residente fino a diecimila 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 PRGC vigente;
- h) non modificano gli ambiti individuati ai sensi dell'art. 24, nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti.

Le previsioni oggetto di variante parziale inoltre, ai sensi del comma 6 della L.R. 56/77 e s.m.i., interessano aree interne o contigue a centri o nuclei abitati, comunque dotate di opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali.

Le suddette previsioni oggetto di variante sono compatibili o complementari con le destinazioni d'uso esistenti.

Tali obiettivi, che hanno indotto l'Amministrazione Comunale allo sviluppo della Variante derivano dalla necessità di rivedere situazioni specifiche emerse sulla base di considerazioni e proposte che vengono successivamente descritte:

- perimetrazione a concessione convenzionata delle aree di proprietà del richiedente e precisavate mappali 594 – 588 – 589 – 586 – 595 del foglio 20.
- individuazione di una viabilità da assoggettare ad uso pubblico in modo da garantire un accesso diretto su viabilità pubblica, nonché alla messa in sicurezza della scarpata.

CONSISTENZA QUANTITATIVA DELLE VARIANTI ADOTTATE

Lo strumento urbanistico denominato "Variante" che costituisce variante strutturale ha definito i riferimenti a cui attenersi per le successive varianti che sono intercorse.

La CIRT prevista dallo strumento urbanistico approvato è pari a 8.221 abitanti.

Aree a standard

La dotazione di servizi prevista è pari a 293.464,00 mq (pari a 35,70 mq/ab)

Con le Varianti Parziali è quindi ammesso uno scostamento della dotazione a servizi per non oltre i 0,5 mq/ab. Le varianti in oggetto non prevedono incremento o decremento di quanto previsto nel PEGC vigente.

Aree residenziali

Risultano previsti dal Piano vigente 273.952,00 mq di superficie territoriale a destinazione residenziale. Le Varianti Parziali non possono discostarsi da tale valore per una quota eccedente il 4% (comune con meno di 10.000 abitanti); sono pertanto possibili incrementi non superiori a 10.958,08 mq di superficie territoriale da destinare all'uso residenziale.

Con le modifiche introdotte dalle varianti intercorse si sono avute quindi le seguenti variazioni:

	Aree Residenziali	Aree a standard
Variante D.C.C 35/2009	0,00	0,00
Variante D.C.C. 14/2010	0,00	0,00
Variante D.C.C. 29/2011	0,00	0,00
Variante D.C.C. 35/2012	0,00	0,00
Variante 1/2014	0,00	0,00
Variante 2/2014	0,00	0,00
Variante 3/2014	0,00	0,00
Sommano	0,00	0,00

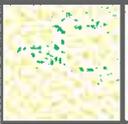
IL PIANO REGOLATORE INTERCOMUNALE VIGENTE

Di seguito viene riportata la Legenda del vigente strumento urbanistico

AREE PER ATTIVITA' RESIDENZIALI

	AREE RESIDENZIALI: DI CARATTERE AMBIENTALE E STORICO - RS -
	AREE RESIDENZIALI: DI CARATTERE AMBIENTALE E DOCUMENTARIO - RA -
	AREE RESIDENZIALI: ESISTENTI - RE -
	AREE RESIDENZIALI: DI COMPLETAMENTO - RC -
	AREE RESIDENZIALI: DI COMPLETAMENTO IN PEREQUAZIONE - RCP -
	AREE RESIDENZIALI: DI NUOVO IMPIANTO - RN -
	AREE RESIDENZIALI: DI NUOVO IMPIANTO IN PEREQUAZIONE - RNP -
	AREE RESIDENZIALI: DI TUTELA AMBIENTALE - RT -

AREE PER ATTIVITA' FUNZIONALI AMBIENTALI

	AREE AMBIENTALI DI TUTELA PER INTERESSE STORICO MONUMENTALE O PER IL PREGIO PAESISTICO, NATURALISTICO, ARCHEOLOGICO - FA.T -
	AREE DI RISPETTO PER AMBITI URBANI E PEDONALI - FA.U -
	AREE DI RISPETTO PER AMBITI BOSCATI - FA.B -
	AREE AMBIENTALI DI GIARDINI O VERDE PRIVATO - FA.G -

Descrizione della Variante Urbanistica

Con tali premesse la Variante proposta riconferma i contenuti e le finalità del P.R.G. approvato nel 2006, senza apportare modifiche dei dati quantitativi rendendosi questi compatibili con l'impostazione generale degli obiettivi posti alla base della programmazione territoriale comunale. In base al 2° comma dell'art.17 della L.R.U. non è richiesta alcuna autorizzazione preventiva per varianti o revisioni periodiche del P.R.G.C.

Nello specifico la Variante prevede quanto successivamente riportato, relativamente agli stralci planimetrici del P.R.G.C. vigente (con individuazione delle aree in oggetto) e della variante, ai dati quantitativi, alle norme di attuazione.

Variante Parziale n. 1/15 al Piano Regolatore Generale Comunale di BORGIO TICINO.

Ai sensi del 5° comma dell'art.17 della L.R. 56/77 e s.m.i.

OGGETTO n. 1

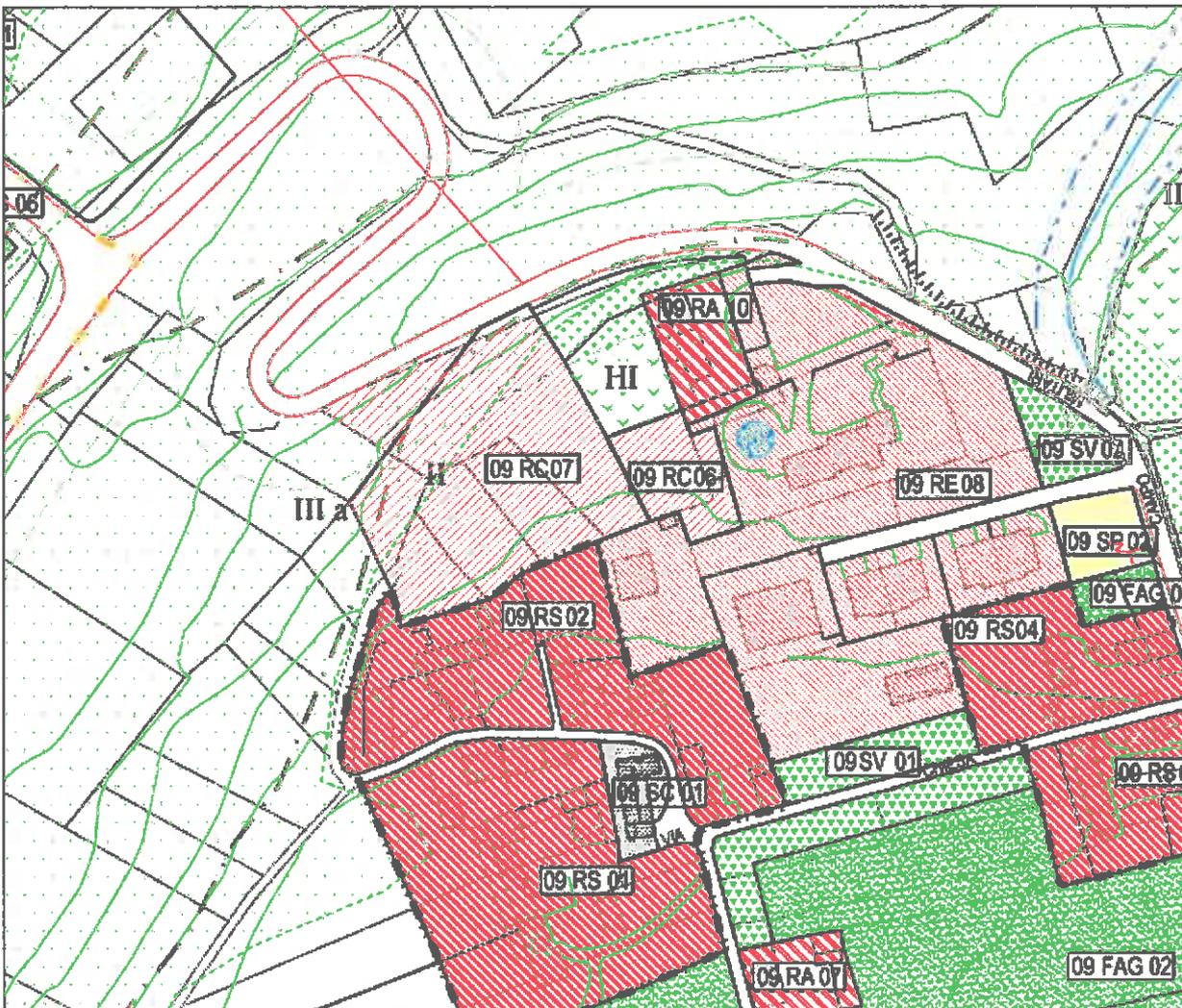
SITUAZIONE DI P.R.G.C.

Aree Normative: 09RC07 aree residenziale di completamento

Località: Assetto Generale

TAV. 5

Foglio 20 mapp.le 594 – 588 – 589 – 586 – 595



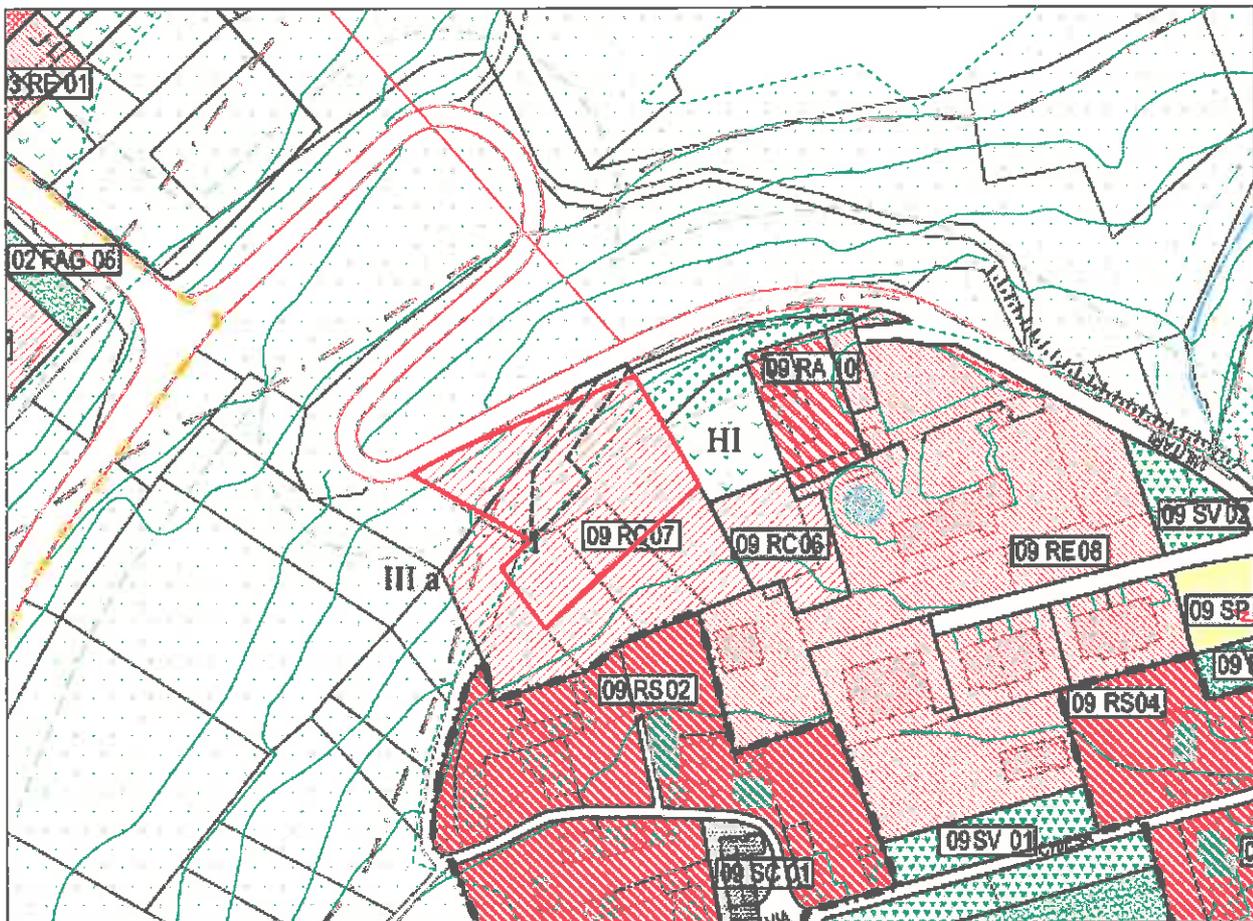
VARIANTE

**Aree Normative: 09RC07 aree residenziale di completamento
soggetta a convenzionamento**

Località: Assetto Generale

TAV. 5

Foglio 20 mapp.le 594 – 588 – 589 – 586 – 595



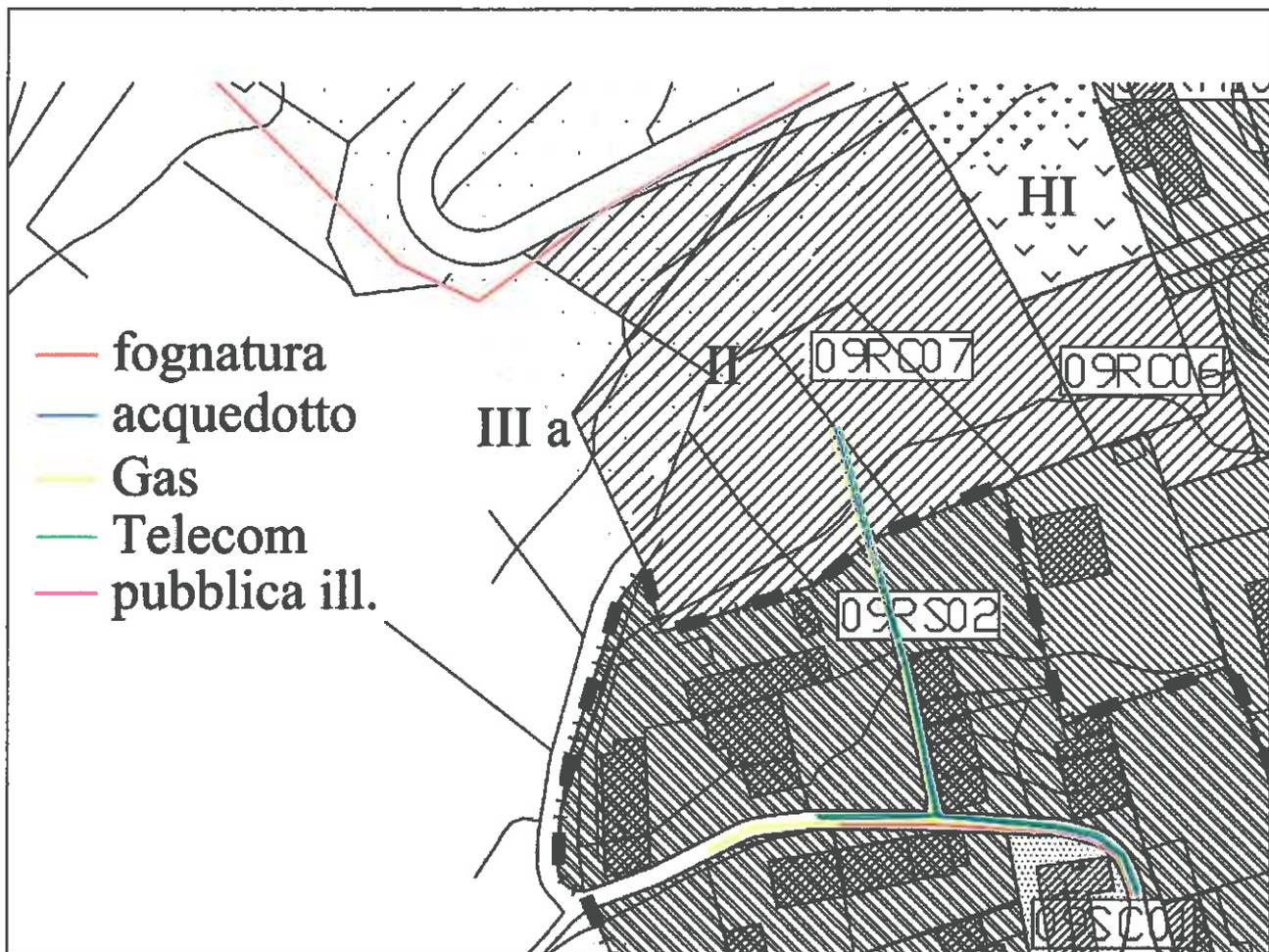
Descrizione:

Assogettamento a concessione convenzionata delle aree di completamento

Motivazione

Realizzazione di una viabilità da assogettare ad uso pubblico in modo da garantire un accesso diretto su viabilità pubblica, nonché alla messa in sicurezza della scarpata

TAVOLA SCHEMATICA DELLE URBANIZZAZIONI PRIMARIE ESISTENTI



CARATTERISTICA DELLA VARIANTE

Senza alcuna modifica dei dati quantitativi si sottopone l'area di completamento soggetta a presentazione di permesso diretto, in area di completamento sottoposta a convenzionamento al fine di realizzare una viabilità da assoggettare ad uso pubblico in modo da garantire un accesso diretto su viabilità pubblica, nonché alla messa in sicurezza della scarpata.

PRESCRIZIONI DELLA VARIANTE

A seguito della nota prot. 10264 del 16/12/2014 della Provincia di Novara Settore ambiente Ecologia Energia – Ufficio Risorse Idriche si prescrive che le scelte progettuali tendano:

- All'ottimizzazione dello sfruttamento della luce naturale e del confort visivo, come ad esempio, sistemi di conduzione della luce e/o superfici trasparenti;
- All'impiego di materiali riciclati e/o di recupero;
- Alla realizzazione di sistemi per l'accumulo dell'acqua piovana ad uso irrigazione aree verdi;
- A ridurre l'impiego di combustibili fossili, prevedendo al loro posto l'utilizzo di combustibili da biomassa o di energia rinnovabile. Ove non praticabile l'utilizzo di tali fonti alternative, si preveda l'uso del metano;
- Prevedere, in presenza di comparti abitativi, impianti termici centralizzati con contabilizzazione del calore utilizzato dalle singole unità;

- Prevedere la capacità filtrante dei terreni utilizzando superfici pedonali/carraie parzialmente permeabili in alternativa a superfici impermeabili, ove possibile.

In allegato alla presente nota prot. 10320 del 18/12/2014 di ARPA con relative prescrizioni.

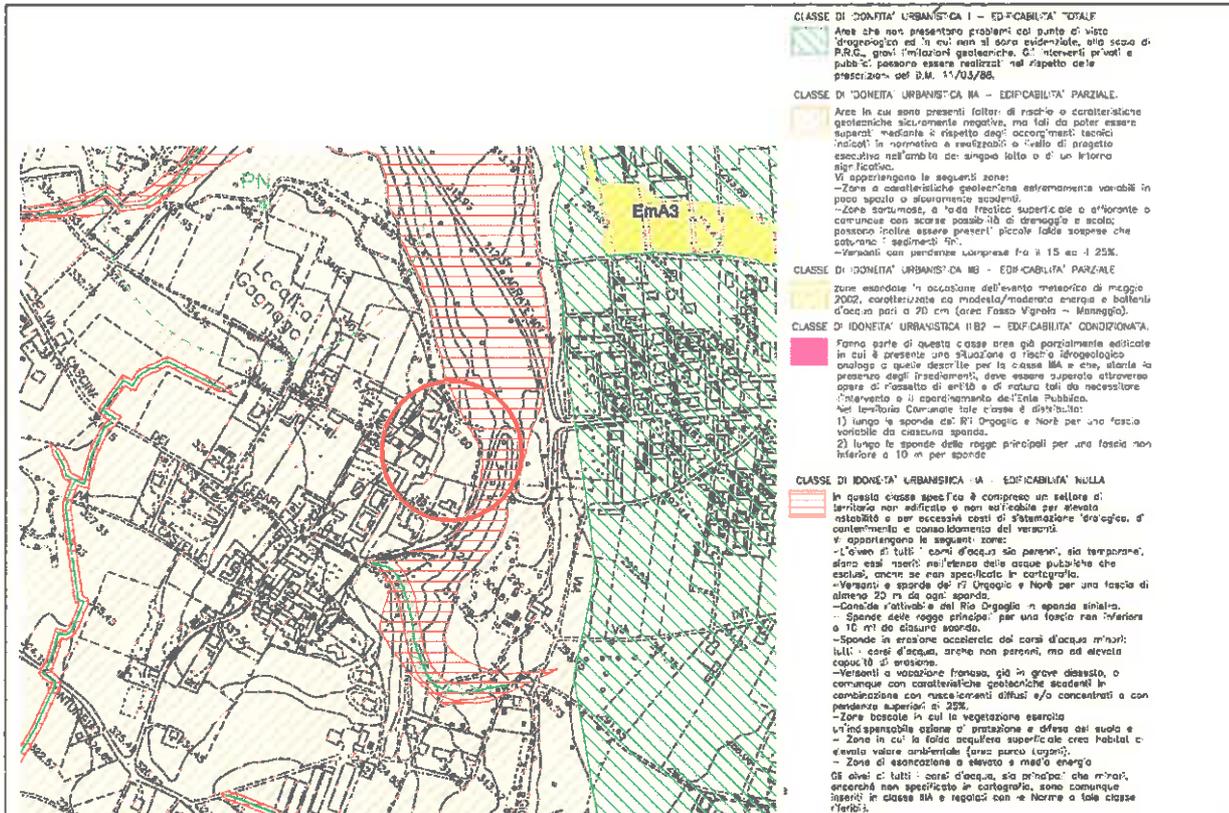
PROCEDURE DI APPROVAZIONE DELLA VARIANTE

L'approvazione della variante parziale e di modifica al PRGC prevede il seguente iter procedurale:

- il progetto di Variante Parziale e di modifica al PRGC viene adottato con Delibera di Consiglio Comunale, pubblicata sul sito informatico e sull'Albo Pretorio digitale del Comune di Borgo Ticino e contestualmente inviata alla Provincia di Novara per l'espressione del parere di competenza.
- dal quindicesimo al trentesimo giorno di pubblicazione, chiunque ne abbia interesse, può presentare osservazioni e proposte.
- Entro quarantacinque giorni dalla ricezione, la Provincia di Novara, si pronuncia in merito alla condizione di classificazione come "Parziale" della variante, al rispetto dei disposti di cui al comma 6 dell'art. 17 delle L.R. 56/77 e s.m.i, alla compatibilità con gli strumenti di pianificazione sovraordinata. Se la Provincia non esprime alcuna valutazione entro i termini previsti il parere si intende espresso in modo positivo.
- Entro trenta giorni successivi alla scadenza del periodo di pubblicazione il Consiglio Comunale delibera sulle eventuali osservazioni e proposte ed approva definitivamente la Variante dando atto di aver recepito le indicazioni espresse dalla Provincia.
- La deliberazione comunale di approvazione definitiva è trasmessa alla Provincia e alla Regione entro dieci giorni.
- La variante entra in vigore con la pubblicazione della delibera di approvazione definitiva sul BURP

COMPATIBILITA' CON LA CLASSIFICAZIONE GEOLOGICA DEL TERRITORIO

Analizzando gli elaborati geologici a corredo del PRGC vigente del Comune di Borgo Ticino e nello specifico nella Carta di sintesi delle classi di pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica l'area di intervento appartiene alla Classe IIa di edificabilità parziale che individua "aree in cui sono presenti fattori di rischio o caratteristiche geotecniche sicuramente negative, ma tali da poter essere superati mediante il rispetto degli accorgimenti tecnici indicati in normativa"



Stralcio Carta di sintesi della pericolosità morfologica e dell'ideoneità all'utilizzazione urbanistica (Fonte dati Comune di Borgo Ticino)

Per queste aree devono essere previste indagini specifiche ai sensi del citato D.M. 11/03/88 tese a verificare la compatibilità dell'intervento con le condizioni geotecniche ed idrogeologiche locali.

Le indagini eseguite da professionista abilitato dovranno accompagnare la progettazione esecutiva delle singole opere e dovranno essere presentate contestualmente al progetto per ottenere il rilascio del permesso di costruire.

La relazione geologico-tecnica di accompagnamento dovrà contenere la valutazione delle problematiche individuate e la loro risoluzione mediante le norme tecniche di seguito elencate:

- per le aree acclivi soggette a ruscellamento diffuso o concentrato dovranno essere previste la raccolta e la regimazione delle acque superficiali ed il loro allontanamento a recapiti che non arrechino danno ai lotti vicini o che non inneschino fenomeni di dissesto anche localizzato.
- per le aree con ristagni, con sorgenti o con piccole falde sospese che pregiudichino l'edificazione, dovranno prevedersi opportune opere di captazione, bonifica ed allontanamento acque, nonché idonee fondazioni in caso di caratteristiche geotecniche particolarmente scadenti.

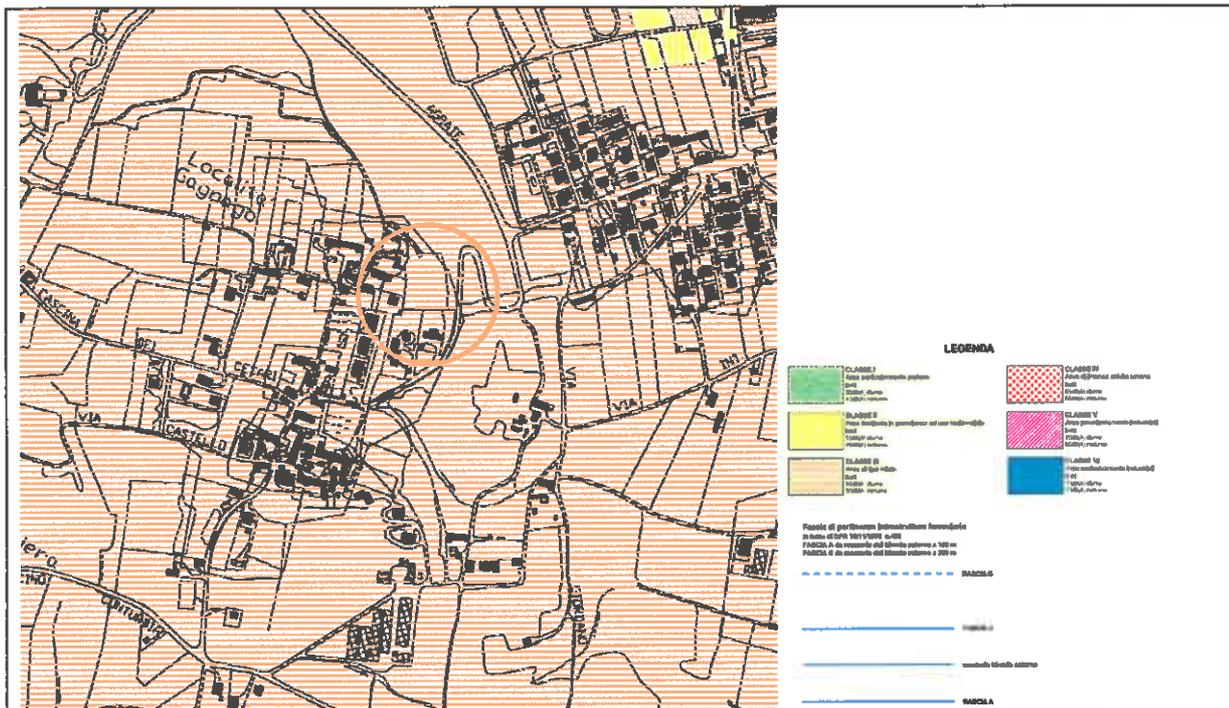
In linea di massima si devono prevedere le seguenti indagini a seconda delle problematiche da risolvere:

- prove penetrometriche e/o pozzetti esplorativi con prelievo di campioni per la determinazione dei parametri geotecnici del terreno di fondazione;
- sondaggi diretti o indiretti per la determinazione delle potenziali superfici di scivolamento dei versanti acclivi,
- prove di percolazione per lo smaltimento nel sottosuolo delle acque laddove non sono presenti urbanizzazioni primarie.

Alla luce delle indicazioni cogenti contenute nelle norme tecniche di attuazione si reputa che le previsioni di variante siano coerenti con il quadro geomorfologico dell'area.

COMPATIBILITA' CON IL PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA

Il Comune di Borgo Ticino è dotato di Zonizzazione Acustica Comunale. Di seguito si riporta lo stralcio relativo all'area oggetto di variante.



Stralcio Zonizzazione Acustica Comunale (Fonte dati Comune di Borgo Ticino)

Come si evince dalla lettura della cartografia l'area oggetto di variante è classificata come Classe III Aree di tipo misto.

La proposta di variante non risulta quindi essere in contrasto con quanto riportato dalla Zonizzazione Acustica Comunale. Si rimanda all'analisi della componente per ulteriori approfondimenti.

Prot n° 105791

118 DIC 2014
Novara, _____

TRASMESSA VIA PEC

Spett. Comune di Borgoticino
Ufficio Edilizia Privata e Urbanistica
Via Vittorio Emanuele II, 58
28040 Borgo Ticino (NO)
comune.borgoticino@legalmail.it

Riferimento nota Comune di Borgo Ticino n. 10097 del 10/12/2014, prot. ARPA n. 103451 dell'11/12/2014

**Oggetto: Variante parziale n. 1/2014 al PRGC vigente di Borgo Ticino
Verifica di assoggettabilità ex art. 12 D. Lgs. 152/2006 e s.m.i. – osservazioni**

In riferimento alla procedura in oggetto si trasmettono le osservazioni al Documento Tecnico di Verifica.

Rimanendo a disposizione per ulteriori chiarimenti si porgono cordiali saluti.

MTB/OM
ap

Il Dirigente Responsabile
Dott.ssa Anna Maria Livraga
[Signature]
ARPA REGIONE PIEMONTE * NOVARA *

STRUTTURA COMPLESSA 11
Dipartimento Provinciale di Novara

Struttura Semplice 11.02

Riferimento nota Comune di Borgo Ticino n. 10097 del 10/12/2014, prot. ARPA n. 103451 dell'11/12/2014

OGGETTO:

Comune di Borgo Ticino – Variante parziale n. 1/2014 al PRGC vigente
Verifica di assoggettabilità ex art. 12 D.Lgs 152/2006 e s.m.i.

Osservazioni al Documento Tecnico di Verifica

Redazione	Funzione: Collaboratore tecnico professionale	Data: 17/12/2014	Firma: 
	Nome: Dr.ssa Oriana MARZARI		
Verifica	Funzione: Responsabile S.S. 11.02	Data: 17/12/2014	Firma: 
	Nome: Dott.ssa Maria Teresa BATTIOLI		
Approvazione	Funzione: Responsabile S.C. 11	Data: 17/12/2014	Firma: 
	Nome: Dott.ssa Anna Maria LIVRAGA		

1. Premessa

Oggetto della presente analisi è la valutazione del Documento Tecnico redatto per la sottoposizione alla Verifica di Assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica della Variante parziale n. 1/2014 al PRGC vigente del comune di Borgo Ticino.

Lo studio considera le indicazioni presenti nella DGR n. 12-8931 del 9 giugno 2008 e i criteri riportati nell'allegato 1 del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i..

Nell'ambito della Verifica di assoggettabilità alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica della sopra citata Variante, Arpa fornisce il proprio contributo in qualità di Ente con competenze in materia ambientale.

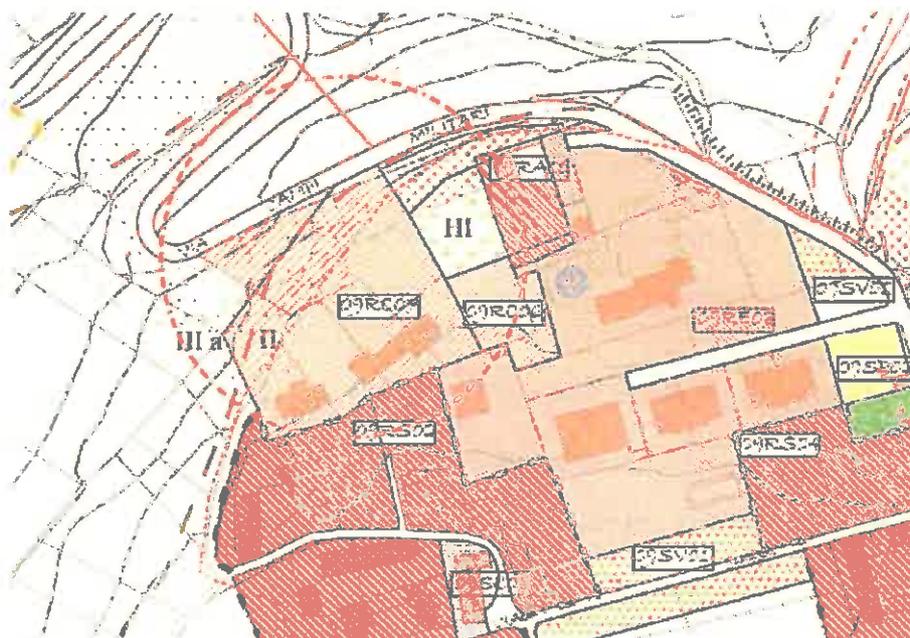
2. Caratteristiche della Variante parziale n.1/2014

La Variante n. 1/2014 riguarda una superficie di circa 2095 m² localizzata in Frazione Gagnago, lungo la via Campo Militare, e attualmente classificata come *Aree residenziali di completamento RC*.

Dalla lettura del Documento Tecnico di Verifica si evince che *l'area è costituita dall'insediamento abitativo urbano di recente edificazione con le aree annesse, edificato e urbanizzato totalmente o parzialmente, la cui edificazione prevista dal P.R.G. non comporta dotazioni infrastrutturali maggiori di quelle necessarie alla definitiva urbanizzazione della parte del tessuto edificato in cui ricadono.*

Lo strumento in esame prevede nello specifico:

- *l'assoggettamento delle aree oggetto di variante ad un regime di concessione convenzionata;*
- *l'individuazione di una viabilità da assoggettare ad uso pubblico con la finalità di garantire un accesso diretto sulla viabilità pubblica*



Per maggiori dettagli si rimanda al Documento Tecnico di Verifica

up

3. Osservazioni e considerazioni conclusive

La documentazione predisposta per la procedura di Verifica individua correttamente e puntualmente gli impatti determinati dalla Variante n.1/2014.

Si ritiene che l'aspetto più problematico sia quello relativo all'ambiente idrico così come descritto al paragrafo 8.3 che si riporta integralmente in calce (cfr. pag. 77 del Documento Tecnico).

8.3. Ambiente idrico

Le problematiche principali relative alla realizzazione del nuovo tracciato sono riconducibili alla possibile presenza di una falda superficiale a ridotta soggiacenza, e di terreni di copertura con caratteristiche geotecniche scadenti.

Infatti la nuova viabilità non sarà dotata di sistema di recupero delle acque meteoriche che verranno disperse sul suolo e convogliate nella regimazione a valle lungo Via Campi Militari.

Vengono di seguito indicate alcune azioni di mitigazione, in modo particolare per la fase di cantierizzazione e di progettazione dell'opera.

Mitigazione
<ul style="list-style-type: none"> - predisposizione di opportuna per effettuare la rimozione e bonifica di eventuali spargimenti accidentali di sostanze inquinanti - predisposizione in fase progettuale di particolari accorgimenti per la raccolta delle acque piovane e per il corretto deflusso nella regimazione esistente a valle.

Poiché l'area di intervento appartiene alla Classe IIa della *Carta di sintesi delle classi di pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica*, ovvero "aree in cui sono presenti fattori di rischio o caratteristiche geotecniche sicuramente negative, ma tali da poter essere superati mediante il rispetto degli accorgimenti tecnici indicati in normativa", si ritiene che la Variante parziale n. 1/2014 possa essere esclusa da Valutazione Ambientale Strategica a condizione che, nell'ambito degli adempimenti di carattere geologico connessi alla progettazione esecutiva e previsti dalla normativa vigente, si operi non solo nell'ottica della sicurezza ma anche della tutela della matrice "acqua". In particolare che chiede di adottare le soluzioni progettuali che, garantendo in egual modo stabilità, funzionalità e protezione delle matrici ambientali da possibili contaminazioni, possano assicurare maggior permeabilità del suolo.

Si coglie l'occasione per ricordare che, nell'ambito della pianificazione territoriale ogni azione deve essere tesa alla limitazione del consumo di suolo e che, quando non attuabile, gli impatti generati devono essere "controbilanciati".

Le Varianti urbanistiche possono fornire l'opportunità di individuare buone pratiche tese a compensare l'impermeabilizzazione del suolo e l'occupazione del terreno generate dall'attuazione del PRGC vigente. In generale, a quella stessa categoria di azioni compensative potranno essere indirizzati i contributi dei Proponenti che, in tempi e modi diversi, promuovono trasformazioni territoriali di piccole dimensioni. Ad esempio si potrebbe individuare in ambito comunale un'area da riqualificare o un corridoio ecologico da potenziare dove concentrare le opere di compensazione, ciascuna commisurata all'impatto da cui deriva.