

# REGIONE PIEMONTE



## COMUNE DI BORGO TICINO

Provincia di Novara

### VARIANTE PARZIALE N. 2/14

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

Adozione Delibera di Consiglio Comunale	Nr. 09	Del 17/02/2015
Approvazione Delibera di Consiglio Comunale	Nr. <u>27</u>	Del <u>23/06/2015</u>

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

# **Variante Parziale n. 2/14 al Piano Regolatore Generale Comunale di BORGO 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 precedente 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 lottoa/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 ripermetrazione 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 coma 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:

- individuare specifiche e limitate previsioni urbanistiche, coerenti con esigenze operative manifestate dai cittadini e ritenute compatibili con l'impianto strutturale del PRGC vigente;
- prevedere il completamento di un ambito territoriale a carattere residenziale;
- promuovere una trasformazione territoriale coerente ed integrata con il contesto di riferimento.

Le azioni previste con lo strumento attuativo prevedono:

- trasformazione delle aree in adiacenza al fabbricato esistente da Aree Ambientali di giardini o verde privato FAG ad Aree per attività residenziali Aree Residenziali esistenti RE;
- trasformazione delle aree a margine della via Cheglio da Aree per attività residenziali Aree Residenziali esistenti RE ad Aree Ambientali di giardini o verde privato FAG.

## 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:

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

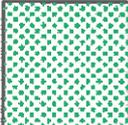
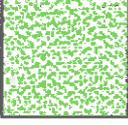
## IL PIANO REGOLATORE INTERCOMUNALE VIGENTE

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 - FA.T - O PER IL PREGIO PAESISTICO, NATURALISTICO, ARCHEOLOGICO
	AREE DI RISPETTO PER AMBITI URBANI E PEDONALI - FA.U -
	AREE DI RISPETTO PER AMBITI BOSCATI INDIVIDUATI AI SENSI DELL'ART. 30 DELLA L.R. 56/77 E DEI D.LGS. 227/2001 E 42/2004 - 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. 2/14+ 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.**

**OGGETTO n. 1**

## **SITUAZIONE DI P.R.G.C.**

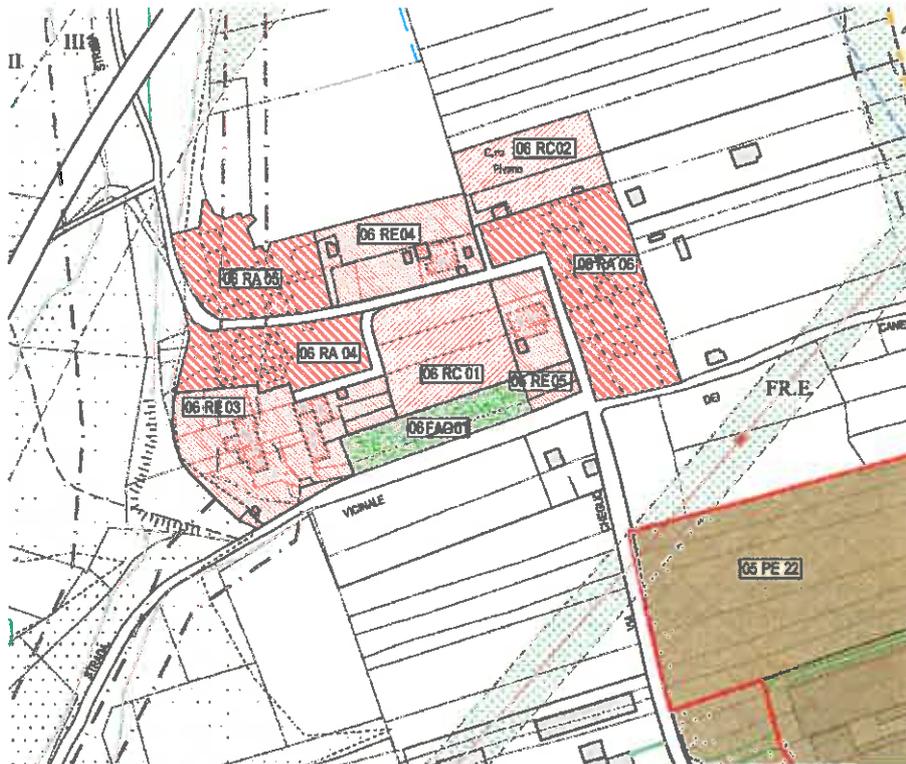
---

**Are Normative: 06RE05 aree residenziale esistenti e  
06FAG01 aree verdi destinate a giardino privato**

**Località: Assetto Generale**

**TAV. 4**

**Foglio 7 mapp.le 273-168-262-263-268-290**

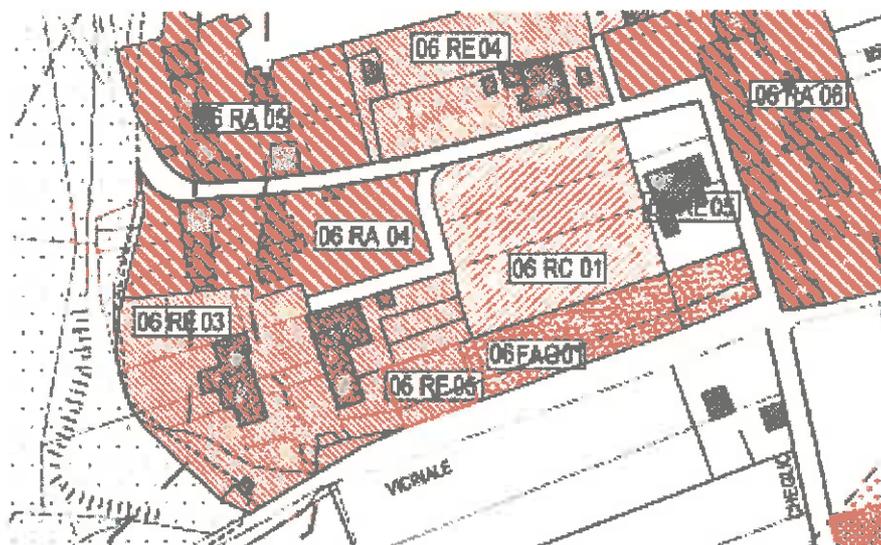


**Aree Normative: 06RE05 aree residenziale esistenti e  
06FAG01 aree verdi destinate a giardino privato**

**Località: Assetto Generale**

**TAV. 4**

**Foglio 7 mapp.le 273-168-262-263-268-290**



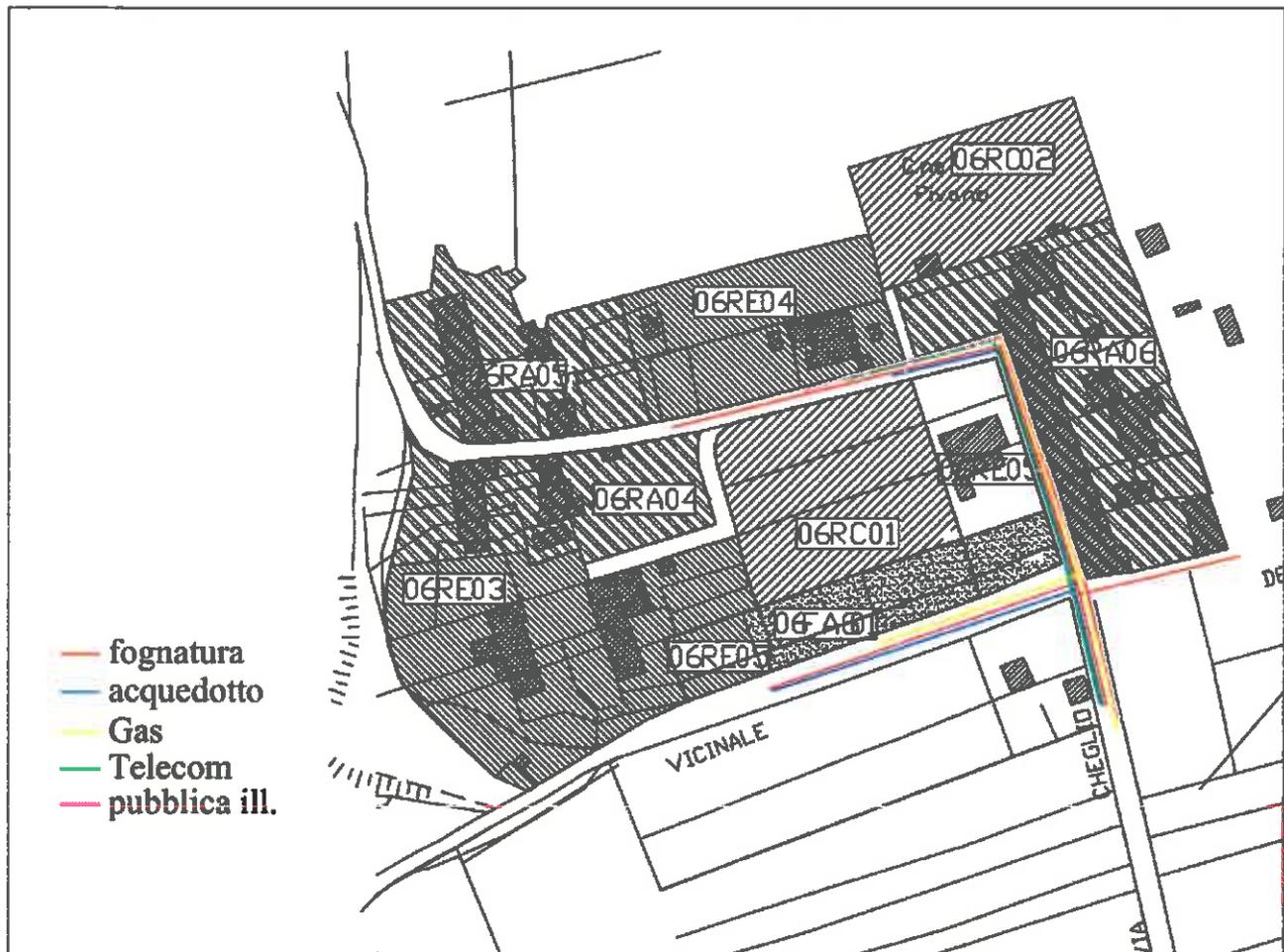
**Descrizione:**

traslazione di parte dell'area 06RE05 per una superficie di mq. 338,00 adiacenti all'abitazione esistente con relativa traslazione di parte dell'area 06FAG01

**Motivazione**

Per una maggiore omogeneità territoriale e con la possibilità di attuare ulteriori ampliamenti ai fine residenziale del fabbricato esistente

## 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. 912 del 03/02/2015 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. 10514 del 29/12/2014 di ARPA con relative prescrizioni.

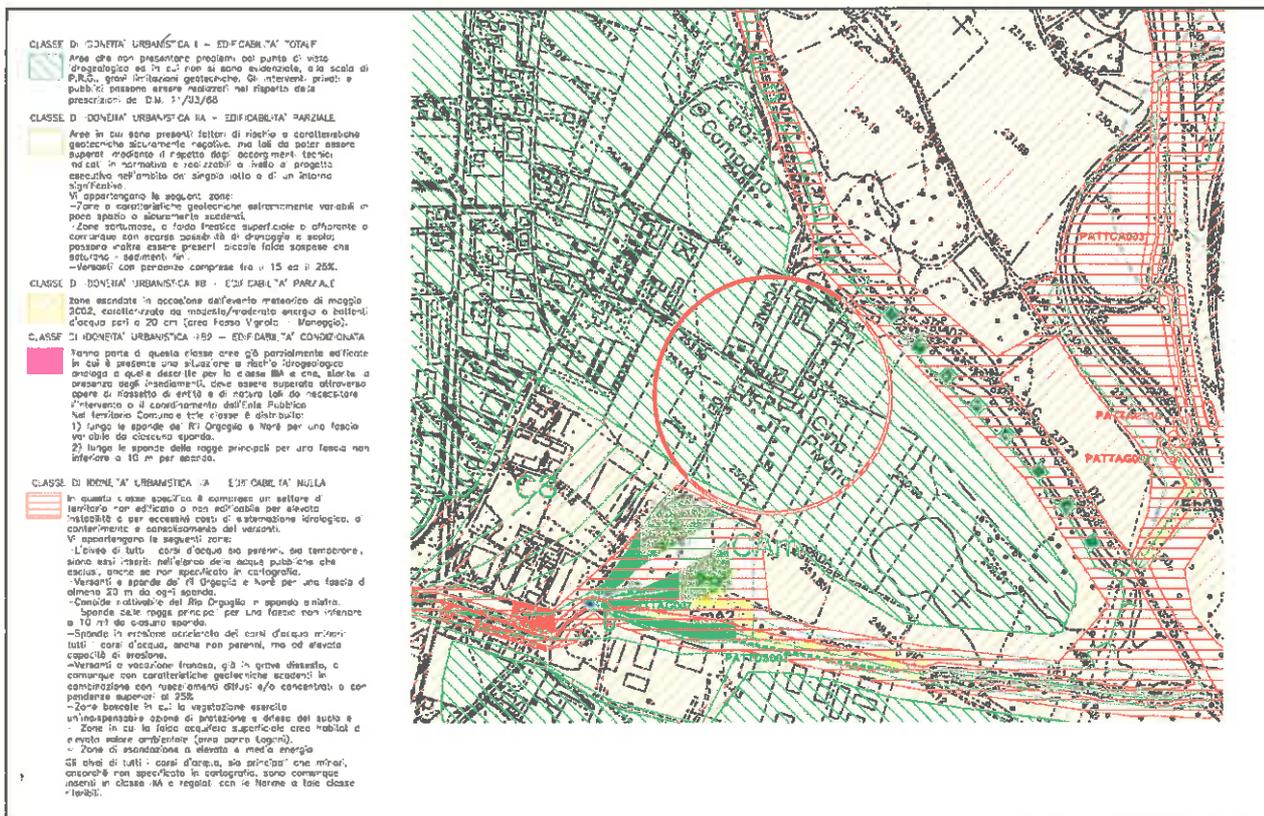
## **PROCEDURE DI APPROVAZIONE DELLA VARIANTE**

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 smi, 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 I di edificabilità totale, ovvero aree che non presentano problemi dal punto di vista idrogeologico ed in cui non si sono evidenziate, alla scala di PRG gravi limitazioni geotecniche.



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

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.





Prot n° 10483

Novara, \_\_\_\_\_

TRASMESSA VIA PEC

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

Riferimento nota Comune di Borgo Ticino n. 10098 del 10/12/2014, prot. ARPA n. 103457 dell'11/12/2014

**Oggetto: Variante parziale n. 2/2014 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



Il Dirigente Responsabile  
Dott.ssa Anna Maria Livraga



**STRUTTURA COMPLESSA 11**  
**Dipartimento Provinciale di Novara**

**Struttura Semplice 11.02**

*Riferimento nota Comune di Borgo Ticino n. 10098 del 10/12/2014, prot. ARPA n. 103457 dell'11/12/2014*

**OGGETTO:**

**Comune di Borgo Ticino – Variante parziale n. 2/2014 al PRGC vigente**  
**Verifica di assoggettabilità ex art. 12 D.Lgs 152/2006 e s.m.i.**

**Osservazioni al Documento Tecnico di Verifica**

<b>Redazione</b>	<b>Funzione: Collaboratore tecnico professionale</b>	<b>Data:24/12/2014</b>	<b>Firma:</b> 
	<b>Nome: Dr.ssa Oriana MARZARI</b>		
<b>Verifica</b>	<b>Funzione: Responsabile S.S. 11.02</b>	<b>Data:24/12/2014</b>	<b>Firma:</b> —
	<b>Nome: Dott.ssa Maria Teresa BATTIOLI</b>		
<b>Approvazione</b>	<b>Funzione: Responsabile S.C. 11</b>	<b>Data:24/12/2014</b>	<b>Firma:</b> 
	<b>Nome: Dott.ssa Anna Maria LIVRAGA</b>		

## 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. 2/2014 – Via Cheglio - 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.

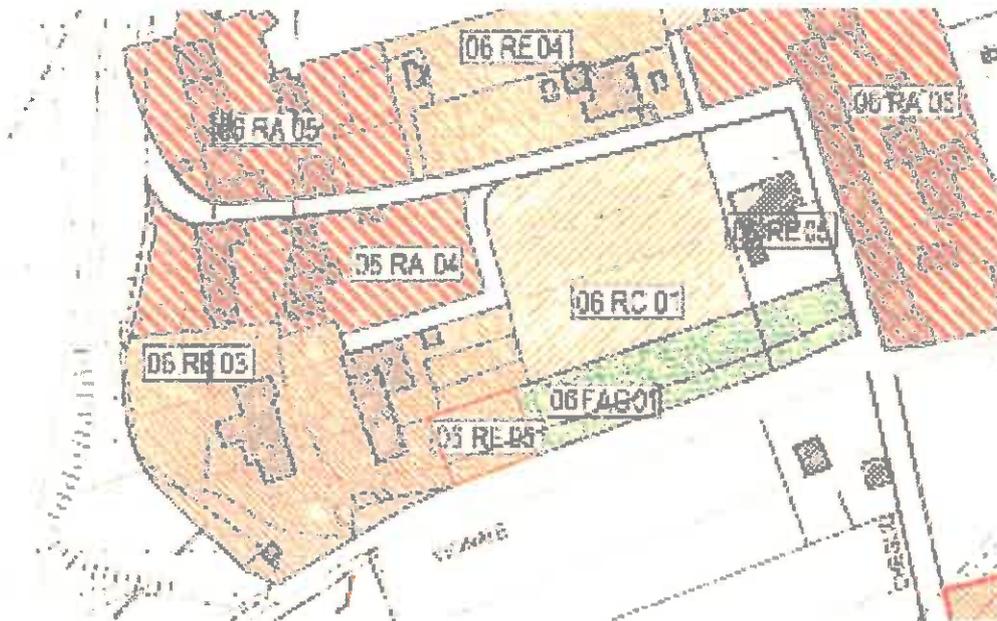
## 2. Caratteristiche della Variante parziale n.2/2014 – Via Cheglio

La Variante n. 2/2014 riguarda alcuni lotti di terreno situati in Località Cascina Cheglio a nord del centro cittadino di Borgo Ticino, attualmente classificati in parte come *Aree Residenziali esistenti RE* ed in parte in *Aree Ambientali di giardini o verde privato FAG*

Dalla lettura del Documento Tecnico di Verifica si evince che *l'area oggetto di variante risulta libera da edificazione in un contesto edilizio a bassa densità di tipo residenziale* e appartiene alla Classe I della *Carta di sintesi delle classi di pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica* ovvero aree che non presentano problemi dal punto di vista idrogeologico ed in cui non si sono evidenziate, alla scala di PRG, gravi limitazioni geotecniche.

La proposta di Variante prevede il cambio di destinazione urbanistica dei lotti in adiacenza ai fabbricati esistenti:

- 317,42m<sup>2</sup> da *Aree Residenziali esistenti* in *Aree Ambientali di giardini o verde privato FAG*;
- 317,42m<sup>2</sup> da *Aree Ambientali di giardini o verde privato FAG* in *Aree Residenziali esistenti*.



Per maggiori dettagli si rimanda al Documento Tecnico di Verifica

### 3. Osservazioni e considerazioni conclusive

La documentazione predisposta per la procedura di Verifica individua correttamente e puntualmente gli impatti determinati dalla Variante n.2/2014, tuttavia si rileva un'incongruenza. Il paragrafo 4.4, nella Figura 9, sintetizza l'*Analisi di coerenza interna* attraverso una matrice in cui tre obiettivi sono raffrontati ad un'unica azione.

Obiettivi	Azioni	trasformazione delle aree in adiacenza al fabbricato esistente da Aree Ambientali di giardini o verde privato FAG ad Aree per attività residenziali Aree Residenziali esistenti RE.
Ob.1 individuare specifiche e limitate previsioni urbanistiche, coerenti con esigenze operative manifestate dai cittadini e ritenute compatibili con l'impianto strutturale del PRGC vigente		
Ob.2. prevedere il completamento di un ambito territoriale a carattere residenziale		
Ob.3 promuovere una trasformazione territoriale coerente ed integrata con il contesto di riferimento.		

Al capitolo 8 invece vengono citate due azioni, una delle quali relativa ad un nuovo tracciato viabilistico.

Poiché il raffronto tra l'estratto di PRGC vigente e di Variante non evidenzia nuovi tracciati stradali, si ritiene che tale incoerenza derivi da un mero refuso.

Si precisa inoltre che, sebbene lo strumento promuova il completamento di un'area già parzialmente edificata, in realtà conferma, con minime modifiche, la pianificazione di un ambito a bassa densità che costituisce urbanizzazione dispersa.

Si ritiene quindi che la Variante in esame possa essere esclusa da Valutazione Ambientale Strategica poiché l'obiettivo e concreto consumo di suolo è già stato determinato dall'attuazione delle previsioni del PRGC vigente in termini di frammentazione dell'edificato e di sfrangiamento dei bordi urbani.

Tenuto conto del possibile incremento delle superfici impermeabilizzate si chiede di adottare, in fase esecutiva, la soluzione progettuale atta a garantire maggior permeabilità del suolo nel rispetto della tutela delle matrici ambientali.

Si ribadisce infine quanto già espresso per la recente verifica di assoggettabilità a VAS della Variante parziale 1/2014 ricordando 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.

