

REGIONE PIEMONTE -PROVINCIA DI TORINO

COMUNE DI BORGOMASINO

PIANO REGOLATORE GENERALE

VARIANTE N° 2

PROGETTO PRELIMINARE E DEFINITIVO

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

PRELIMINARE: Giugno 2011

DEFINITIVO: Ottobre 2011

Integrazione: Luglio 2012

Arch. Aurelio Vergnano
Via Valeggio n. 28
10128 – Torino
tel. 011 59.16.88 – 335 26.68.57
fax 178 225 3023
e-mail architettovergnano@tiscali.it

INDICE

L'insieme della relazione è suddiviso in 3 parti redatte in corrispondenza alle successive fasi dell'iter di formazione della Variante.

PARTE 1° - PROGETTO PRELIMINARE

1 -	PREMESSA.
2 -	DETERMINAZ. IN MERITO ALLE OSSERVAZ. PRESENTATE DALLA REGIONE.
3 -	MOTIVAZIONI ED OBIETTIVI DELLA PRESENTE VARIANTE.
4 -	CONTENUTI DELLA VARIANTE.....
5 -	AGGIORNAM. DEI CRITERI DI VALUTAZ.IONE DEL CARICO URBANISTICO... ..
6 -	ASPETTI IDROGEOLOGICI.....
7 -	CONCLUSIONI.....
8 -	ELABORATI NORMATIVI CHE COSTITUISCONO LA VARIANTE.....

PARTE 2° - PROGETTO DEFINITIVO

1 -	LE OSSERVAZIONI PRESENTATE.....
2 -	MODIFICHE INTRODOTTE IN SEGUITO ALLE OSSERVAZIONI PRESENTATE
3 -	CONTENUTI DELLA VARIANTE DEFINITIVA.....
4 -	CARICO URBANISTICO E AGGIORNAMENTO DEI CRITERI DI CALCOLO.....
5 -	LA VERIFICA DEI SERVIZI.....
6 -	CONCLUSIONI
7 -	ELABORATI NORMATIVI CHE COSTITUISCONO LA VARIANTE

PARTE 3° - RIADOZIONE DI ALCUNI ELABORATI

1 -	MOTIVI DELLA RIADOZIONE PARZIALE
2 -	ELENCO DELLE RETTIFICHE INTRODOTTE
3 -	ELENCO DEGLI ELABORATI IN RIADOZIONE

Relazione Illustrativa

La presente relazione illustra i criteri e le caratteristiche della rielaborazione della Variante n° 2 al P.R.G.C. di Borgomasino. Essa è costituita da tre parti:

Parte 1° - Progetto Preliminare, che riprende alla luce delle Osservazioni Regionali la relazione redatta per la prima stesura del Piano;

Parte 2° - Progetto Definitivo, che esamina le osservazioni pervenute a seguito della pubblicazione ed illustra le minime modifiche introdotte in seguito alle osservazioni stesse.

Parte 3° - Riadozione parziale di luglio 2012, che illustra quali rettifiche sono state introdotte a seguito del concordamento delle prescrizioni idrogeologiche con la Regione e alle richieste di chiarimenti emerse in istruttoria.

Parte 1° - Progetto Preliminare

1 - Premessa

Il Comune di Borgomasino si è inizialmente dotato di un PRGI redatto unitamente ai Comuni di Caravino, Cossano, Maglione e Vestignè ai sensi della L.R. 56/77, approvato dalla Regione Piemonte con DGR 38/32038 del 14/02/84.

Successivamente è stata formata una Variante strutturale esclusivamente comunale, tuttora vigente, approvata dalla Regione Piemonte con DGR 42/32288 del 15/02/94.

Un'ulteriore variante, redatta ai sensi della L.R.56/77, art.17 comma 7, è stata adottata con deliberazione C.C. n.28 del 6/11/98 ed approvata con deliberazione C.C. n. 2 del 26/03/99: essa prevedeva lo scambio di alcune aree edificabili ed una riduzione complessiva della superficie edificabile destinata agli interventi di completamento di circa 4.043 metri quadrati.

Con deliberazione C.C. n.21 del 17/09/99 è stato approvato il Regolamento Edilizio conforme al Regolamento Regionale Tipo.

Nel corso del 2002 l'Amministrazione ha ravvisato la necessità di procedere ad una variante normativa parziale ai sensi della L.R.56/77, ex art.17 comma 7, che è stata adottata con deliberazione C.C. n.21 del 17/10/02 ed approvata con deliberazione C.C. n.4 del 28/02/03; contemporaneamente, con deliberazione G.C. n° 12 del 26/03/2002, è stata avviata la formazione della variante obbligatoria al PRG per adeguamento alle previsioni del PAI.

Un primo Progetto Preliminare della Variante di adeguamento è stato adottato con deliberazione C.C. n.18 del 27/04/2004.

Successivamente l'Amministrazione ha richiesto di apportare alcune modifiche sostanziali a tale preliminare e di verificare l'inserimento di un'area di bonifica agricola e di cava per la sabbia in località Cascina Margherita. Tuttavia, le limitazioni poste dalla legge sullo sfruttamento del giacimento hanno fatto decadere tale ipotesi e si è così deciso di consentire un limitato sviluppo dell'abitato in questa direzione, in accordo con le richieste dei residenti nella zona.

L'insieme delle modifiche previste dalla revisione della Variante, pur nella predominanza delle esigenze iniziali di adeguamento normativo e rispondenza alle previsioni del PAI, ha comportato una revisione complessiva del Progetto Preliminare già adottato nell'aprile del 2004, sia per le aree a servizi sia per quelle edificabili; pertanto, si è ritenuto opportuno predisporre un nuovo Progetto Preliminare che *consentisse* di raccogliere le osservazioni da parte dei privati interessati e da parte degli Enti Pubblici preposti.

Il Comune di Borgomasino ha adottato tale progetto preliminare con deliberazione C.C. n.35 del 18/02/2007; lo stesso è stato trasmesso alla Provincia in data 27/02/2007, e successivamente integrato in data 05/03/2007 con la trasmissione degli elaborati geologici, per ottenere il parere di compatibilità con il Piano Territoriale di Coordinamento.

Contestualmente, a seguito della pubblicazione all'Albo Pretorio, sono pervenute entro i termini 8 Osservazioni da parte di soggetti privati, alle quali si sono poi aggiunte 15 Osservazioni presentate oltre i termini; l'Amministrazione ha ritenuto di prenderle tutte in esame, indipendentemente dal momento di presentazione, anche perché nel periodo intercorso vi sono state le dimissioni del Sindaco, con scioglimento del Consiglio Comunale e nuove elezioni che hanno portato alla sua riconferma.

Con prot. 3996/17.1 del 19/04/07 la Direzione Commercio e Artigianato della Regione Piemonte ha comunicato che la delibera di approvazione dei criteri comunali per l'insediamento delle attività commerciali, adottata con DCC n.34 del 18/12/06 e alla quale erano state uniformate le indicazioni pertinenti il settore commerciale del Preliminare, risultava conforme per procedure e contenuti alle indicazioni della DCR n.59-10831 del 24/03/06.

Infine, il 10/09/08 si è concluso il lungo iter per la revisione della fascia di rispetto cimiteriale, che quindi è stata aggiornata.

Nel frattempo, con deliberazione CC n° 1 del 26-02-2009, veniva approvata una seconda variante puntiforme redatta ai sensi della L.R.56/77, ex art.17 comma 7.

Sulla base di quanto sopra riportato è stato pertanto predisposto il Progetto Definitivo approvato dal Comune con deliberazioni C.C. n. 24 del 25/08/2009 e C.C. n. 2 del 29/03/2010, trasmesso alla Regione con note n° 2659 del 17/09/2009 e n° 984 del 20/04/2010, al fine di acquisire la prescritta approvazione della Giunta Regionale.

La Regione, con protocollo 52509 del 14/12/2010, ha trasmesso la Relazione d'Esame del suddetto Piano Definitivo, ed ha richiesto all'Amministrazione di adottare le proprie puntuali determinazioni in merito alle osservazioni formulate, in conformità ai disposti dell'art. 15 comma 15 della L.R. 5/12/77 n° 56 e s.m.i.

Sulla base di detta richiesta gli elaborati del piano sono stati rivisti e riproposti per l'approvazione preliminare secondo i criteri che vengono di seguito puntualmente esposti.

2- Determinazioni in merito alle osservazioni presentate dalla Regione

(Riferimento:Relazione d'Esame - Osservazioni e proposte di modifica)

3.1- modello insediativi e dimensionamento

Sinteticamente, le osservazioni riguardano:

A) - “il significativo incremento sia dell’offerta insediativa nel settore residenziale sia, più in generale, delle possibilità di intervento sul patrimonio edilizio esistente”(punto 3.1 della Relazione di Esame), rispetto ai quali viene richiesta una “parziale rielaborazione della variante finalizzata al riorientamento delle previsioni di incremento” e al perseguimento della “compattezza dell’edificato” evitando “la formazione di nuovi fronti di edificazione”, e venivano elencate alcune previsioni ritenute particolarmente critiche sulle quali si invitava l’Amministrazione ad intervenire “al fine di limitare l’ulteriore compromissione di suolo agricolo”.

Tali previsioni vengono riportate nella seguente tabella, indicando le determinazioni assunte dall’Amministrazione in sede di revisione della variante

<i>Denominazione area.</i>	<i>Determinazione assunta</i>
<i>12Def.</i>	<i>L’area è stata stralciata</i>
<i>10,13,15,17,18</i>	<i>Le aree di completamento 10,15,17 e 18 sono state stralciate; l’area 13 è stata ridotta a</i>

	<i>circa il 30% tenendo conto di una specifica richiesta di una famiglia residente, della prossimità alle aree edificate e della buona posizione.</i>
<i>Pec 4 ,Pec 5, Pec 10</i>	<i>Le aree sono state stralciate insieme alle aree a servizio di pertinenza</i>
<i>Ulteriori riduzioni</i>	<i>Le aree di completamento n° 5, 8 sono state stralciate;</i> <i>Aree a Pec n° 2, 7, 8 sono state eliminate insieme alle aree a servizi di pertinenza;</i> <i>L' area a Pec n° 3 è stata eliminata; una porzione di circa il 30% diventa area di completamento n° 5;</i> <i>L'area a Pec n° 9 è stata eliminata; una porzione di circa il 30% diventa area di completamento n° 8b;</i> <i>L' area a Pec n° 1 è stata eliminata; una porzione di circa il 34% diventa area di completamento n° 23;</i> <i>L' area a Pec n° 11 è stata eliminata; una porzione di circa il 28% .diventa area di completamento n° 17 (per comodità di numerazione prende il n° dell'area di completamento eliminata n° 17) ;</i>

Conseguentemente il carico urbanistico derivante da interventi di ampliamento (aree a Pec), si riduce da 99 a 0 unità, mentre quello delle aree di completamento passa da 59 a 114 unità. In merito alla opportunità di orientare la trasformazione del tessuto esistente, si evidenzia che la possibilità di ristrutturare totalmente l'esistente e di realizzare ampliamenti fino ad un max del 20% del volume esistente è subordinata ad una serie di limitazioni di ordine alle caratteristiche dell'edificio (altezze max, esposizione, etc) ed è più restrittiva delle previsioni della legislazione nazionale vigente . L'Amministrazione, applicando l'art. 9 della

L.R. 2/3/2011 n.1 ha pertanto optato per non applicare le norme degli art. 3, 4 e 7 della medesima R.L. preferendo mantenere una possibilità di incremento più selettiva e del tutto teorica; infatti il problema maggiore è rappresentato non da parziali aumenti di volumi esistenti, ma dall'abbandono delle vecchie abitazioni inidonee e gravate da difficoltà di recupero tecniche ed amministrative.

3.2- Beni culturali e ambientali

Sinteticamente le osservazioni riguardano:

- A) - rilievi alle modalità di identificazione delle aree di interesse storico-ambientale e dei beni culturali-architettonici da tutelare, richiedendo nel contempo di meglio precisare la disciplina di intervento “escludendo generalizzati ampliamenti volumetrici” e “diversificando gli interventi in rapporto alle caratteristiche dei singoli edifici” (punto 3.2 della Relazione di Esame).*

Le modifiche introdotte evidenziano chiaramente gli edifici di valore storico-architettonico oggetto di interventi di restauro conservativo, in precedenza non evidenziati perché ricadenti in aree di proprietà pubblica destinate a servizi.

La variante già evidenziava gli edifici privati vincolati (il Passatempo ed il Castello), il centro storico (area adiacente al castello) e due aree che nascondono presumibilmente ruderi e reperti archeologici (quella dell'Abbazia è anche destinata a servizi pubblici).

Per quanto riguarda il concentrico, “individuato come area satura di antico impianto” esso è caratterizzato da edifici rurali e pertinenze di origine sette-ottocentesca, più volte rimaneggiate e spesso degradate, che rappresentano un impianto urbanistico meritevole di conservazione ai sensi dell'Art.24 della L.R.56/77, ma privo di edifici di pregio storico o di elementi architettonici significativi, oltre a quelli già individuati e vincolati a restauro conservativo; la stessa disposizione a cortina delle case, si presenta molto frammentata ed irregolare allontanandosi dagli isolati centrali e lo spezzettamento delle proprietà costituisce un ulteriore ostacolo anche al semplice risanamento igienico.

Per tali motivi la normativa proposta non prevede modifiche dell'impianto urbanistico e cerca di favorire, oltre agli interventi di manutenzione, gli interventi di ristrutturazione condotti dai singoli proprietari per le necessità familiari, prevedendo la possibilità di piccoli assestamenti del fabbricato per quanto riguarda volume (20%) superficie coperta (40 mq) e altezze (conseguimento altezze igieniche interne e risanamento piani terreni) oltre alla possibilità di

attuare la ristrutturazione edilizia con le modalità che la circolare Lunardi, citando ampia giurisprudenza, ritiene prevalenti rispetto a qualunque altra disposizione locale.

In accoglimento delle osservazioni regionali si introducono una serie di precisazioni che

- *vietano l'aumento di volume (20%) in caso di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione; in tale caso il riordino delle altezze per consentire il rispetto delle norme igieniche, strutturali e di risparmio energetico non potrà provocare aumenti di volume (art.2.20).*

vietano il cumulo tra i suddetti aumenti di volume del 20% ed il recupero con cambio di destinazione di altri volumi preesistenti (art.2.21);

- *precisano ulteriormente, specie per quanto riguarda le caratteristiche delle coperture, le norme che già prevedevano la conservazione del tradizionale aspetto esterno degli edifici ed il ripristino dell'eventuale apparato decorativo (art.2.28).*

3.3- Aree per servizi sociali funzionali alla residenza

Le aree di espansione prevedevano la quota di legge dei servizi da individuare in sede di predisposizione del Pec, ma in sede di revisione sono state del tutto eliminate. Le aree di completamento che residuano sono sempre accompagnate dall'individuazione di una striscia di servizi pubblici (parcheggio e verde), o eventualmente di viabilità e aree di manovra da dismettere con le modalità dell'art.2.25. Globalmente le aree a servizi previste dal P.R.G. (mq. 56.830) garantiscono una dotazione di servizi pari, globalmente, a mq 51,97 mq/abit., al netto delle aree destinate a servizi tecnologici che sono stati evidenziati con apposito retino in cartografia. Si precisa che dette aree, così come il cimitero e l'area che ospita la caserma dei carabinieri, non sono state conteggiate ai fini della corrispondenza tra dotazioni comunali e limiti di legge, mentre l'area della ex discarica, completamente rinaturalizzata, non è mai stata considerata area a servizi.

Per quanto riguarda la fascia di rispetto cimiteriale, essa non include alcun edificio o area edificabile ed è stata cartograficamente meglio evidenziata, nelle dimensioni e forme previste dall'approvazione ai sensi di Legge.

3.4 – Regolamento edilizio e norme di attuazione

Gli articoli delle NdA in sovrapposizione con il R.E. sono stati stralciati, fermo restando che sarà cura dell'Amministrazione trasmettere agli uffici regionali di competenza il testo del R.E. modificato con DGC n.102/05.

Stralciato anche l'art.3.1 che aboliva tutte le norme in contrasto con la presente Variante.

3.5 - zone di insediamento commerciale (punto 3.5),

La perimetrazione della zona di insediamento commerciale è individuata in cartografia con una curvilinea basata sulla posizione dei pochissimi esercizi commerciali esistenti; tale curvilinea corrisponde esattamente a quella approvata dalla Direzione Commercio e Artigianato della Regione Piemonte con prot. 3996/17.1 del 19/04/07, a seguito della trasmissione della Deliberazione C.C. n° 34 del 18/12/06, con la quale è stato definito un unico addensamento storico rilevante di tipo A1.

3.6 - Sicurezza del territorio e adeguamento al P.A.I.

La relazione geologica integra specificatamente gli elaborati in conformità alle richieste delle strutture regionali competenti. Le prescrizioni di carattere geologico ed ideologico, con diretta efficacia sulla legislazione urbanistica, sono state aggiornate e inserite all'art. 2.15 delle NdA.

3.7 - Compatibilità acustica delle previsioni

In allegato al piano è stata redatta la verifica di compatibilità delle nuove previsioni col piano di Classificazione acustica vigente; essa è estesa solo alle aree che sono previste nella presente revisione della Variante.

L'adozione di una nuova cartografia digitalizzata in scala 1:5000 ha consentito di effettuare la nuova verifica anche in relazione alla zonizzazione urbanistica della Variante.

Si conferma che ad avvenuta approvazione della Variante si procederà ai necessari adeguamenti del P.C.A.

3.8 – Norme di Attuazione

Con riferimento alle osservazioni:

- è stata eseguita una generale verifica dei riferimenti normativi e sono stati aggiornati quelli segnalati;*
- è stato introdotto l'art. 2.14 bis “Norme di tutela ambientale ed usi civici”.*

Inoltre sono state inserite le seguenti modifiche puntuali:

Parte prima: norme generali

Art. 1.3 Elaborati di piano

Si adegua elencando tutti gli elaborati del piano.

Art. 1.5 Principali tipi d'intervento previsti

In merito alla definizione della ristrutturazione edilizia, la circolare Lunardi sostiene l'assoluta prevalenza della normativa nazionale. Tuttavia si è ritenuto opportuno sottolineare l'eccezionalità dell'intervento di demolizione e ricostruzione (art.2.21 A) c.5) ed escludere la possibilità di usufruire anche dell'incremento del 20%, sia per l'applicazione letterale della definizione, sia perché si ritiene che la possibilità di demolire e ricostruire integralmente l'edificio consenta una radicale riorganizzazione degli spazi con rilevanti recuperi di spazi abitabilità.

Art.2.11 Fasce di protezione stradale

Si richiamano le definizioni e le normative del Regolamento di Esecuzione del Codice della Strada D.P.R. 495/92. art.26, c.3 e 5, che nel caso risultano più specifiche della deliberazione GC 1002/2005 "Nuova perimetrazione del centro abitato" .

Art.2.13 Sponde dei corsi d'acqua

L'articolo è stato contestualizzato come richiesto

Art. 2.14 Zone a vincolo idrogeologico e zone boscate

L'articolo è stato modificato come richiesto e per facilitare l'applicazione dei disposti normativi di tutela ambientale è stato introdotto il successivo art.2,14 bis "Norme di tutela ambientale ed usi civici", provvedendo contemporaneamente ad indicare il perimetro delle aree boscate nella Tav.17 B Territorio Comunale – Previsioni.

Art. 2.15 Norme di tutela idrogeologica

Aggiornato in conformità al punto 3.6

Art.2.16 Altri vincoli previsti dal PRG

B – La fascia a protezione del depuratore comunale è confermata in m.50, come da apposita studio di dettaglio

C – Fascia a protezione degli abitati dall'inquinamento elettromagnetico - La disciplina di Variante è stralciata e sostituita dallo specifico regolamento adottato ex L.R. 19/2004

Art. 2.17 Destinazioni d'uso ammesse

Come richiesto è stata richiamato o precisato che:

- *solo gli edifici esistenti legittimamente possono essere trasformati,*
- *gli accessori in area agricola e in area di completamento non sono trasformabili*
- *la trasformazione generalizzata nelle aree sature è consentita solo in presenza di requisiti igienici ed edilizi che escludono superfetazioni ed edifici inidonei.*

Art. 2.18 Distanze tra i fabbricati e dai confini

L'intero articolo è stato rivisto nel senso richiesto, eliminando le possibilità di deroga.

Art.2.19 Altezze ammesse

A) Gli edifici di pregio storico sono sottoposti a restauro conservativo. Gli altri edifici non presentano caratteri storico ambientali significativi e la preoccupazione preminente è evitare il loro totale abbandono, agevolandone il recupero, in primo luogo igienico, secondo le necessità, la capacità di spesa ed il gusto degli abitanti. Inoltre, nelle aree sature di antico impianto si ritiene debba essere conservato l'impianto urbanistico, che non può essere modificato, e ripristinata l'uniformità delle caratteristiche edilizie, sulla base delle specifiche indicazioni dell'art.2.28, mentre nel tempo è stata frammentata da interventi eterogenei e soprattutto da degrado e abbandono.

In questo quadro si ritiene che la possibilità di modificare le altezze dove sia necessario conseguire le altezze igieniche minime, risanare i piani terreni, riordinare le coperture, è condizione essenziale per l'effettivo recupero del vecchio nucleo del concentrico.

B) Si sostituiscono le norme richiamando quelle corrispondenti del R.E.

Art. 2.20 Superfici coperte ammesse

Si evidenzia che nelle aree sature di antico impianto la possibilità di aumentare la superficie coperta fino a 40 mq, oltre ad escludere gli interventi di demolizione e ricostruzione e ad essere

giustificata solo dall'inserimento dei servizi igienici, è comunque subordinata ad una superficie coperta finale inferiore al 40% della superficie del lotto: questa situazione si verifica solo in alcune aree più esterne o di frangia dove la densità risulta molto bassa e le cortine edilizie sono spesso interrotte o frammentate; in queste situazioni la possibilità di realizzare piccoli aumenti di superficie può consentire di migliorare l'organizzazione del lotto.

Nelle aree più interne, dove le cortine edilizie sono continue e l'organizzazione dei lotti definita nel tempo, il rapporto di copertura risulta abitualmente ben maggiore e rende la norma inapplicabile.

Art. 2.21 Volumi ammessi

A Nelle aree sature di antico impianto la possibilità di aumenti volumetrici, in ossequio alle Osservazioni regionali è stato limitato in vari modi, come già indicato ai precedenti punti 3.2 , 1.5, 1.19. Si ricorda ancora l'ulteriore limitazione introdotta all'art.2.17 che esclude la possibilità di cumulo tra recupero di fabbricati accessori esistenti e l'aumento di volume del 20% del fabbricato principale.

Per effetto dei combinati disposti, l'aumento di volume non è generalizzato ma risulta possibile solo in conseguenza del risanamento delle altezze da realizzarsi in abitazioni che non abbiano pertinenze accessorie, abitazioni normalmente modeste e spesso fatiscenti, che in caso contrario sarebbero condannate all'abbandono e al degrado.

Art.2.22 Parcheggi privati e destinazioni a verde

La norma è stata integrata come richiesto (comma 1).

Art. 2.25 Condizioni generali di edificabilità

La norma è stata integrata come richiesto (punto B) comma 4).

Art. 2.26 Condizioni aggiuntive per i piani esecutivi

La norma è stata integrata come richiesto (comma 3 e comma 9).

Art. 2.27 Norme integrative per le attività commerciali

La norma è stata uniformata stralciando la tabella indicata

2.28 Norme a tutela dell'ambiente

La norma è stata integrata come richiesto:

- *indicando al punto A) comma 2, i beni soggetti a vincolo ex lege,*
- *inserendo al comma 2 la frase richiesta*
- *precisando al punto B, comma 1, i criteri qualitativi relativi a tetti ed abbaini.*

In merito all'individuazione cartografica dei principali elementi da salvaguardare si richiamano le valutazioni precedenti (punto 3.2).

Schede sintetiche d'area

Art. 2.29 Aree d'interesse storico ambientale

La tipologia di vincolo è stata specificata come richiesto.

Art. 2.30 Aree sature di antico impianto

Come richiesto, viene confermata l'individuazione ex art. 24 della L.R. 56/77 e all'art. 2.14 bis è stato previsto l'aggiornamento normativo in funzione della LR 32/08.

Gli interventi di ristrutturazione con demolizione totale vengono limitati a comprovate e gravi necessità e viene eliminato l'ampliamento del 20%.

Art. 2.34 e 2.35 Aree residenziali

Per le aree di completamento al punto 16 viene inserito il richiamo all'art. 2.25, c 4, che regola l'obbligo di reperimento e dismissione delle aree a servizi.

L'art. 2.25 viene eliminato perché le aree di espansione residenziale sono state tutte stralciate.

Art. 2.36 Aree di completamento per attività produttive

Come richiesto viene indicata una Sul minima di unità produttiva per autorizzare la realizzazione di volumi residenziali pertinenti alla custodia e calcolate al lordo dell'eventuali superfici esistenti.

Le possibilità puntuali di ampliamento degli edifici produttivi con riferimento alle superfici esistenti sono precisate dalla Tav, 20/3- Tabella Riassuntiva.

Art. 2.37 Aree agricole

Il c.3 viene integrato con un richiamo ai disposti dell'art.25, comma 2 lettera g della LR 56/77

Al c. 5 viene eliminato il riferimento all'art.29

Sulla base delle osservazioni avanzate dalla Regione e della conseguente rielaborazione del Piano come sopra specificato, i contenuti della Relazione Illustrativa della Variante Definitiva sono stati modificati ed integrati e vengono di seguito proposti per la riadozione preliminare già integrati delle modifiche apportate

3 - Motivazioni ed obiettivi della presente Variante

La presente si configura innanzitutto come una variante obbligatoria di adeguamento alle previsioni del PAI; *In secondo luogo recependo e/o chiarendo le indicazioni Regionali, risponde alle esigenze dell'Amministrazione che intende procedere ad una variante strutturale al fine di:*

- adeguare la parte normativa alle modifiche legislative avvenute in sede nazionale e regionale;
- favorire, nel rispetto delle caratteristiche edilizie ed ambientali, il mantenimento delle residenze nei vecchi edifici, agevolando l'adeguamento alle esigenze di vita attuali e alle mutate dimensioni dei nuclei familiari;
- sollecitare il recupero dei vecchi edifici anche a fini turistici, per cercare di rilanciare l'economia locale segnata dall'abbandono dell'agricoltura;
- individuare una limitata quantità di lotti interclusi o marginali da destinare al completamento residenziale eliminando alcuni lotti non utilizzati e privilegiando nuove aree urbanistiche sulle quali ci sono concrete aspettative di sviluppo;
- rivedere la distribuzione dei servizi pubblici in funzione delle modifiche sopra esposte, tenendo conto che essi risultano quantitativamente sovrabbondanti e a volte in posizione poco accessibile.

4 - Contenuti della Variante

Conformemente ai predetti obiettivi, la presente Variante interviene sui seguenti punti del P.R.G. vigente:

a) Modifiche normative

Le Norme di Attuazione sono state riscritte per intero secondo i seguenti criteri:

- aggiornarle alle continue modifiche legislative intervenute in questi anni;
- renderle più chiare e sintetiche anche attraverso l'introduzione di una scheda normativa per ogni tipo di area, in modo da facilitare sia l'applicazione del Piano che il rilascio dei certificati urbanistici;
- rivedere la casistica più ricorrente relativa ad altezze sui confini, recinzioni, arretramenti, sezioni stradali, bassi fabbricati, muri controterra, accessi carrai etc. che, pur rappresentando interventi minimi, costituiscono una notevole parte dell'attività edilizia del Comune;
- coordinare le modifiche normative con l'intervenuta approvazione del Regolamento Edilizio;
- introdurre la normativa a tutela idrogeologica aggiornata alla 7 LAB ed al Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI);
- introdurre una normativa coordinata con le previsioni dei criteri guida per l'insediamento delle attività commerciali, individuate ai sensi del DCR n.563-13414 del '99 in attuazione del D.Lgs 31/03/98 n.114, modificato con DCR n.42-29532, DCR n.347-42514 e DCR 59-10831 del 24/03/06.

A seguito delle Osservazioni regionali è stata effettuata una seconda revisione generale per adeguarle alle Osservazioni stesse.

b) Modifiche cartografiche

Comprendono sostanzialmente:

- l'individuazione di due ampie aree di classe idrogeologica III a, una ad ovest del concentrico corrispondente all'area potenzialmente esondabile in riva sinistra della Dora, l'altra a est, che comprende la collina morenica che degrada dal Castello di Masino, attualmente fittamente boscata e potenzialmente esposta a rischi di frana;
- ritocchi marginali alla perimetrazione di alcune aree normative;
- sviluppo cartografico di dettaglio della Regione di Pozzoforte, precedentemente inclusa nelle aree agricole, ed individuazione di aree residenziali e a servizi;
- sviluppo cartografico di dettaglio dell'area del territorio comunale adiacente alla Cascina Margherita, precedentemente inclusa nelle aree agricole, *seppure siano state stralciate le aree residenziali ed a servizi;*
- ridefinizione, come aree sature di recente edificazione, delle poche aree edificate nel corso degli ultimi anni;

- eliminazione di alcune aree di completamento residenziale sulle quali sono decadute le ipotesi di utilizzo;
- *eliminazione di tutte le aree di espansione residenziale (P.E.C.) previste dalla Variante Definitiva 2010, in adempimento delle Osservazioni regionali; nella maggior parte dei casi si tratta di stralcio totale, mentre solo per alcuni aree più prossime al concentrico una piccola porzione, equivalente ad un unico edificio, viene mantenuta come area di completamento per soddisfare le necessità residenziali dirette dei proprietari;*
- inserimento di alcune nuove aree di completamento, parte in sostituzione di quelle preesistenti non utilizzate,;
- inserimento di una nuova piccola area artigianale di servizio;

Inoltre, in osservanza del punto 3.8 della Relazione d'Esame Regionale, sono stati visualizzati (tav. 17/B-a) i lotti vincolati ad Uso Civico come da Decreto Commissariale 16/03/1934. Tali terre sono di natura demaniale e sono assegnate alle due categorie previste, la A (terre utilizzabili come bosco o pascolo permanente) e la B (terre utilizzabili per la cultura agraria), come previsto ai sensi dell'art. 11 della Legge 16 giugno 1927 n. 1766.

Rispetto al Piano Vigente, nel dettaglio, all'impianto più propriamente urbanistico sono state apportate le seguenti modifiche :

Aree di interesse storico ed ambientale

Sono aree in cui si individuano beni culturali ambientali da salvaguardare, anche se non individuati e vincolati in base alle leggi vigenti.

Tali aree sono state confermate integralmente.

Gli edifici in esse esistenti, soggetti a vincolo di conservazione e restauro a i sensi del D.L.29/10/99 n.490 o vincolati a restauro dal PRG, anche in adempimento della L.R. 20/89 sono stati chiaramente evidenziati in cartografia, sia nelle aree di interesse storico ambientale sia nelle aree sature di antico impianto o nelle aree a servizi.

Aree sature di antico impianto

Comprendono i vecchi nuclei caratterizzati dalla trama viaria degli isolati nei quali sono presenti edifici di antica costruzione che, seppure privi di elementi di rilevanza architettonica, costituiscono testimonianza dell'insieme ambientale tradizionale.

Le modifiche comprendono:

- riduzione della superficie dell'area 7;
- *piccolo ampliamento (+ 435mq) dell'area n° 4 a causa della riduzione dell'area a servizi S3 (per adeguamento a variante ex art.17, 7° comma del 2008)*

Per effetto di tali limitate modifiche, la superficie territoriale di queste aree aumenta dello 0,23%, e passa da mq. 91.802 a mq. 92.012, mentre il numero di abitanti previsti (400) rimane invariato rispetto a quelli attualmente esistenti (vedere i criteri di calcolo del carico urbanistico esposti al capitolo 5).

Aree sature di impianto recente con possibilità di nuove costruzioni agricole:

Comprendono le aree residenziali di impianto più o meno recente, con frammistione di residenze e piccole attività commerciali, artigianali ed agricole, ma comunque prive di caratteristiche ambientali di rilievo.

L'aumento di superficie di tali aree è dovuto in gran parte all'inserimento, all'interno di esse, di porzioni di territorio della regione di Pozzoforte precedentemente situate in area agricola.

Più in dettaglio tali modifiche comprendono:

- nuovo inserimento delle aree 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21;
- ampliamento della superficie delle aree 3, 9 e 12.
- trasformazione dell'area 13 (zona cimitero) in *Area satura di impianto recente con esclusione di nuove costruzioni agricole* (vedi tipologia d'area successiva).

Per effetto di tali modifiche, la superficie territoriale di queste aree aumenta del +25,1% passando da mq. 88.109 a mq. 110.221, mentre gli abitanti complessivamente previsti all'interno delle stesse (attuali + previsti da ristrutturazione) passano da 171 a 186 unità, con un aumento percentuale del 8,77% (vedere sempre i criteri di calcolo del carico urbanistico del capitolo 5).

Aree sature di impianto recente con esclusione di nuove costruzioni agricole:

Sono aree di impianto più o meno recente con frammistione di attività residenziali, agricole ed artigianali che risultano prive di valori ambientali diffusi e sono caratterizzate da disordine del tessuto insediativo ed abbandono di edifici con impossibilità di recupero dei medesimi.

Le modifiche comprendono:

- ampliamento della superficie dell'area 2;

- nuovo inserimento delle aree 12 b e 24;
- riduzione della superficie dell'area 22;
- nuovo inserimento dell'area 25 (ex area 13 di cui al punto precedente);
- nuovo inserimento dell'area 26 (ex area 1 di completam. residenziale ampliata);
- *nuovo inserimento dell'area 28 (ex area di completam. Attività produttive 6). Tale area non è più commerciale, come comunicato dal Comune con lettera prot. 1074 del 24/05/2011, ma residenziale e ricadente in Aree sature di impianto recente con esclusione di nuove costruzioni agricole.*

- nell'area n° 26, come già previsto dalla Variante Definitiva 2009, viene riposizionato correttamente l'immobile esistente e l'adiacente Area a servizi n° 20 resta invariata nella consistenza, ma viene rivolta verso la strada provinciale Cigliano-Ivrea;

- nell'area n° 8, come già previsto dalla Variante Definitiva 2009, viene modificato in ristrutturazione edilizia il tipo d'intervento consentito su un fabbricato esistente;

- *l'area di completamento per attività produttive n.4, (ex molino comunale) come già previsto dalla Variante Definitiva 2009, viene confermata in area satura di impianto recente con esclusione di nuove costruzioni agricole n.27*

Per effetto di tali modifiche la superficie territoriale di queste aree aumenta del +14,96 % passando da mq. 73.220 a mq 84.177, mentre gli abitanti complessivamente previsti all'interno delle stesse (attuali + previsti da ristrutturazione) passano a 166 unità (*vedere sempre i criteri di calcolo del carico urbanistico del capitolo 5*).

Aree con interventi di conservazione del verde privato

Sono aree prevalentemente residenziali con relative aree di pertinenza, sistemate a verde con piantumazioni.

- Le modifiche prevedono l'inserimento dell'area 17 (ex S6);

Per effetto di tali modifiche la superficie di tali aree aumenta di mq. 8.095, mentre il carico urbanistico passa da 149 a 148 abitanti.

Aree di completamento residenziale:

Sono aree parzialmente urbanizzate o delimitate da aree a diversa destinazione e dalla rete stradale principale, all'interno delle quali sono previsti nuovi interventi edificatori di

completamento ed espansione del tessuto edilizio; sulla cartografia di Piano sono evidenziate 10 aree di completamento, *derivanti*:

- *dalla conferma dell'area 6, già prevista dal PRG vigente;*
- *dal nuovo inserimento delle aree 5, 8b, 13, 16, 17, 19, 20, 21, 22, 23 (si evidenzia che rispetto alla Variante Definitiva 2009 sono state stralciate integralmente 6 aree, 1 è stata ridotta e 4 aree – i numeri 20, 21,23- sono parzialmente sostitutive delle aree di espansione integralmente stralciate;)*
- *ampliamento della superficie dell'area 1, che diventa Area satura di impianto recente con esclusione di nuove costruzioni agricole (vedi tipologie d'area precedenti);*
- *eliminazione di 4 aree del PRG vigente (le n. 4 e 7 per inerzia delle proprietà e le n. 2 e 3 perché già regolarmente edificate) .*

Per effetto di tali modifiche la superficie territoriale di queste aree aumenta del +92,6 % passando da mq. 8.846 a mq. 17.037, mentre gli abitanti complessivamente previsti all'interno delle stesse passano da 59 a 114 unità.

Aree di espansione residenziale con obbligo di piano esecutivo convenzionale (P.E.C.):

La Variante Definitiva 2009 ha parzialmente inglobato nell'area produttiva n°2, per 3.690 mq, l'area di espansione con P.E.C. prevista dal P.R.G. vigente, che ammontava complessivamente a mq. 13.650.

Tutte le altre aree con P.E.C. previste dalla suddetta Variante (in totale 8) vengono eliminate a seguito delle osservazioni della Regione

Di conseguenza la superficie territoriale di queste aree passa da mq. 13.650 a mq.0, ed egualmente i 99 abitanti previsti dal PRG vigente, che salivano a 211 per effetto della Variante Definitiva 2009, si riducono a 0.

Aree di completamento per attività produttive:

Sono aree intercluse o marginali ad edifici esistenti, totalmente urbanizzate, delle quali è prevista l'utilizzazione edilizia per consentire la sistemazione di piccole attività commerciali ed artigianali con le abitazioni di pertinenza.

Le modifiche comprendono:

- *eliminazione dell'area n° 1, già prevista dal PRG vigente, che diventa residenziale satura;*

- *eliminazione dell'area n° 6, già prevista dal PRG vigente, che diventa area saturata d'impianto recente con esclusione di nuove costruzioni agricole n°28;*
- ampliamento della superficie delle aree 2 e 3;
- nuovo inserimento dell'area 7.

L'inserimento di tale area è conseguente allo sviluppo di un artigianato di servizio nell'ambito del recupero di alcuni fabbricati agricoli abbandonati nelle immediate vicinanze del concentrico.

Per effetto di tali modifiche la superficie territoriale totale destinata ad attività produttive aumenta del 17,08% passando da mq. 28.101 a mq. 32.901.

Aree agricole

Sono aree esterne agli aggregati urbani destinate esclusivamente alle attività ed alla residenza rurale ad uso dei conduttori del fondo.

Poiché il Comune di Borgomasino è caratterizzato da una notevole concentrazione di edifici anche di tipo rurale nei pressi del concentrico, le modifiche sopra descritte, e in particolare l'individuazione dei fabbricati della frazione Pozzoforte e Cascina dell'Oca come edifici situati in aree agricole aggregate con possibilità di nuove costruzioni agricole, hanno sensibilmente ridotto il numero residuo degli edifici sparsi in zona agricola e di conseguenza gli abitanti sono scesi da 94 a 31 unità, mentre la superficie territoriale complessiva diminuisce dello 0,99% passando da mq. 12.091.795 a mq. 12.016.645.

Aree a servizi pubblici:

Le modifiche comprendono:

- riduzione della sup. dell'area n°3 (per adeguamento a variante ex art.17, 7° comma del 2008);
- eliminazione delle aree 16 (parcheggio adiacente ad un area di completamento residenziale stralciata), 24 e 27;
- eliminazione della area 17 per consentire l'allargamento della sede stradale;
- *eliminazione dell'area S6 ;*
- nuovo inserimento delle aree 2a,12 bis, 29, 30, 32, 33, 34, 35, 36, *adiacenti a tutte le nuove aree di completamento e finalizzate a garantire sia i parcheggi pubblici sia adeguati spazi di accesso e manovra; solo l'area di completamento 21, a causa della morfologia della stessa, è priva di una adiacente area a servizi (e dovrà dunque*

monetizzarne l'intero corrispettivo); questo perché l'adiacente strada comunale, ampia e non a fondo chiuso, è sopraelevata rispetto alla quota del lotto e un' eventuale dismissione richiederebbe sproporzionate opere di sistemazione;

- nuovo inserimento delle aree sulle quali sono localizzati i depuratori comunali D1 e D2 *(che vengono distinte come aree a servizi tecnologici non computate nel calcolo delle aree a servizi residenziali);*

E' inoltre stata rivista la percentuale di servizi per le aree produttive, prevedendo come disposto dall'art.21 della LR 56/77, il 10% della superficie delle aree di riordino, eventualmente incrementabile secondo il DCR 23/12/2003 in caso di presenza di esercizi commerciali di vicinato.

Si evidenzia che per parte delle aree a servizi risultanti dai PEC produttivi (mq. 2.507) è consentita la realizzazione sulle aree adiacenti individuate a servizi dal PRG, le quali risultano largamente sufficienti a soddisfare gli standards anche assorbendo le predette dismissioni.

Per effetto di tali modifiche la superficie territoriale totale destinata ad attrezzature e servizi per insediamenti residenziali passa da mq. 56.492 a mq. 56.294, *oltre a mq. 182 + 2.507 derivanti da aree a servizi risultanti da PEC.*

Aree per opere di presa dell'acquedotto e depuratori:

La Variante inserisce in cartografia i due siti alle estremità est ed ovest del concentrico dove sono stati realizzati due piccoli impianti di depurazione per le acque reflue. Intorno a queste 2 aree viene istituita una fascia di rispetto ai sensi della LR.56/77, art.27, profonda 50 metri.

Viene inoltre posizionata l'opera di presa dell'acquedotto comunale all'estremo nord del territorio comunale (vedi Tav. 17 B) intorno alla quale viene istituita una fascia di rispetto di m. 200; si deve tuttavia precisare che tale fascia deve considerarsi provvisoria perché è in corso di svolgimento la procedura di legge per individuare una più congrua fascia di rispetto mediante apposito studio idrogeologico, e si prevede che essa sarà conclusa prima dell'adozione del progetto definitivo della presente Variante.

Conteggio delle modifiche di area introdotte

Tutti i conteggi relativi a queste variazioni risultano dettagliatamente specificati nella allegata Tabella riassuntiva della variante al PRG (Tav. 20-3), dove:

- con il colore giallo sono evidenziate le aree che sono state eliminate;
- con il colore rosa sono evidenziate le aree di nuovo inserimento;

- con il colore arancio sono evidenziate le aree con cambio di destinazione;
- con il colore verde sono evidenziate le aree con ampliamento della superficie;
- con il colore azzurro sono evidenziate le aree con riduzione della superficie;
- *con il colore grigio sono evidenziate le aree modificate nella attuale stesura preliminare rispetto alla stesura definitiva datata maggio 2009 e restituita alla Regione il 14/12/10.*

5 - Aggiornamento dei criteri di valutazione del carico urbanistico

Si deve sottolineare che il numero di interventi effettivamente realizzati nel corso degli anni, sia di recupero sia di nuova costruzione, risulta molto inferiore a quanto possibile ed auspicabile; infatti nell'ambito della parte costruita del territorio, nei circa 20 anni di applicazione del PRG, non si sono verificati né significativi aumenti dei volumi esistenti, né significative variazioni della popolazione, come confermato dai seguenti valori:

- popolazione esistente nel 1990 = 818 abitanti;
- popolazione esistente nel 2003 = 814 abitanti
- popolazione esistente nel settembre 2006 = 810 abitanti
- popolazione esistente nel giugno 2008 = 840 abitanti
- *popolazione esistente nell'aprile 2011 = 849 abitanti*

Si evidenzia che, a fronte di un sostanziale immobilismo nella dinamica della popolazione, *il piccolo incremento di popolazione verificatosi negli ultimi anni* è dovuto in gran parte all'insediamento in edifici del centro storico di giovani immigrati attratti dai bassi prezzi delle abitazioni; in tali condizioni si ritiene già ottimistico ipotizzare che nelle **aree già consolidate** l'incremento di popolazione possa raggiungere, nel decennio di attuazione della variante, il 30% di quello potenziale.

Pertanto la capacità insediativa della Variante, comprensiva della somma dei volumi che risultano da interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente e da interventi di nuova costruzione, è così sintetizzabile:

Categoria	Popolaz. potenziale	Popolaz. attuale		Incremento prevedibile
Popolazione insediabile secondo le previsioni di Variante				
Interventi di recupero dell'esistente	942	824	$(942-824) \times 30\%$	35
Interventi di nuova costruzione	114	0	$(114-0) \times 100\%$	114

Aree agricole	31	25	$(31-25) \times 30\%$	2
Totale popolazione complessivamente insediabile	1087 (vedi Tav. 20-3)	849		151
Totale popolazione realisticamente insediabile (30%)	849+151= 1000			

L'incremento di popolazione rispetto a quella attualmente residente risulterebbe quindi pari al 17,78 %.

Per quanto riguarda gli indici volumetrici abitativi effettivi degli interventi di recupero e dei nuovi interventi, si evidenzia come essi risultino, in realtà, entrambi molto più alti dei valori teorici adottati per il PRGC vigente, rispettivamente di 198 mc/ab e 120 mc/ab; infatti, anche se il numero dei residenti è salito a 849 abitanti, i volumi esistenti sono aumentati proporzionalmente ben di più (in parte per le nuove costruzioni, ma soprattutto perché nel conteggio degli abitanti si tiene conto anche degli insediamenti nelle aree sature di nuova individuazione e nelle aree agricole), per cui l'indice di densità residenziale sale a 266,179 mc/abitante.

Questo valore aggiornato, sollecita una previsione della capacità insediativa della Variante più aderente alla realtà di quanto non fosse sia nel PRG vigente, sia nella Variante Definitiva 2009; ne consegue la riduzione degli abitanti nelle aree residenziali esistenti rispetto alle previsioni del PRGC vigente, restando invece invariata la densità di 120 mc/ab prevista nelle aree di nuova costruzione.

Applicando questi criteri di calcolo della capacità insediativa teorica risultano i seguenti valori:

Popolazione	PRG vigente	Variante
Popolazione residente (1998 per PRG vigente – settembre 2006 per Variante)	837	849
Popolazione insediabile secondo le previsioni (vedi tabella che segue)	1707	1087
Interventi di recupero dell'esistente		
- aree di interesse storico ed ambientale	45	45
- aree sature di antico impianto	837	398
- aree sature di impianto recente con possibilità di nuove costruzioni agricole	178	185
- aree sature di impianto recente con esclusione di nuove costruzioni agricole	216	166
- aree con interventi di sola manutenzione e conservazione del verde privato	164	148
Totale recupero	1440	942
Interventi di nuova costruzione		
- aree di completamento a concessione singola	74	114

- aree di completamento con obbligo di P.E.C.	99	0
Totale nuove costruzioni	173	114
- aree agricole	94	31
Totale popolazione complessivamente insediabile	1707	1087

Si evidenzia che gli standards di servizi risultano verificati sia rispetto alla capacità residenziale calcolata secondo i vecchi criteri sia, a maggior ragione, con quella aggiornata.

	PRG vigente		Variante
Totale servizi residenziali (mq/ab), di cui:	31,68+PEC	56.294 mq/1087	51,79
- istruzione	3,91+PEC	480 mq/1087	0,44
- interesse comune	3,25+PEC	7659 mq/1087	7,05
- verde e spazi pubblici	17,54+PEC	35.741 mq/1087	32,88
- parcheggi	5,97+PEC	12.284 mq/1087	11,30
Totale servizi per attrezzature d'interesse generale (mq.)	7.280		8.620
Totale servizi per aree produttive (mq/ab)	20%		10%=2507

6- Aspetti idrogeologici

Le previsioni della Variante recepiscono a livello cartografico e normativo le indicazioni conseguenti alla “Relazione Geologica e di Adeguamento al PAI”, che viene approvata contestualmente.

Si evidenzia che il territorio comunale, come richiede la legge, è stato diviso in parti con diverso grado di idoneità all'utilizzazione urbanistica e si è verificato che all'interno della classe III non ricada alcuna previsione di utilizzazione urbanistica; la tavola riassuntiva evidenzia inoltre tutti i fenomeni in atto che precludono l'utilizzazione del territorio o possono richiedere interventi di salvaguardia o consolidamento.

Infine tutte le aree edificabili di nuovo inserimento sono state esaminate e classificate con un'apposita scheda che ne conferma i requisiti di edificabilità.

Nelle NdA è stato aggiornato l'art. 2.15 che riepiloga le specifiche prescrizioni di carattere idrogeologico.

7 - Conclusioni

Come è evidente dai dati sopra riportati e come potrà meglio risultare dall'esame degli elaborati di progetto, la presente Variante si presenta come strutturale perché ricompone ed

amplia le diverse aree residenziali, inserisce la frazione di Pozzoforte e l'area limitrofa alla Cascina Margherita e alla Cascina dell'Oca (prima comprese nelle aree agricole), determina un leggero incremento della superficie territoriale destinata alle attività artigianali, ridefinisce le aree a servizi ed, infine, rielabora le norme di attuazione.

8- Elaborati normativi che costituiscono la variante preliminare

I seguenti elaborati:

- Relazione Illustrativa
- Norme di Attuazione
- Relazione di compatibilità ambientale
- Tav. 17/B Territorio Comunale- Previsioni di PRGC sc 1 : 5.000
- Tav. 17/B-b Territorio Comunale: Catastali – Usi Civici (D.C. 16/03/1934) sc 1 : 5.000
- Tav. 17/B-2 Zonizzazione del territorio comunale e carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica sc 1 : 5.000
- Tav. 17/C1 Urbanizzazioni - Illuminazione pubblica sc 1 : 5.000
- Tav. 17/C2 Urbanizzazioni – Acquedotto sc 1 : 5.000
- Tav. 17/C3 Urbanizzazioni – Fognatura sc 1 : 5.000
- Tav. 17/D Territorio Comunale- Uso del suolo sc 1 : 5.000
- Tav. 17/E Previsioni urbanistiche dei comuni contermini sc 1 : 25.000
- Tav. 18/4a Concentrico sc 1 : 1.000
- Tav. 18/4a-1 Regione Pozzoforte sc 1 : 1.000
- Tav. 18/4a-2 Località Cascina dell'Oca-Cascina Margherita sc 1 : 1.000
- Tav. 20/3 Tabella riassuntiva (conteggio con metodo aggiornato)

Allegati:

- Relazione di verifica dell'azzonamento acustico
- Relazione idrogeologica

sono stati aggiornati, riprodotti per intero e costituiscono la Variante con effetto normativo.

Si allega inoltre

- Tav. 20 – 3 Tabella Riassuntiva (conteggio con metodo aggiornato)

per consentire la valutazione dei carichi urbanistici conseguenti alle previsioni della Variante ed il confronto con le previsioni del Piano attualmente vigente.

Giugno 2011

Parte 2° - Progetto Definitivo

Relazione Illustrativa

Modifiche ed integrazioni per il Progetto Definitivo

Il Comune di Borgomasino ha adottato le controdeduzioni alle Osservazioni della Regione con deliberazione C.C. n°.21 del 05/07/2011.

Il Progetto Preliminare della presente 2° Variante è stato riadattato ai sensi dell'art.15, comma 15 della L.R.56/77 con deliberazione C.C. n° 24 del 05/07/2011

1 - Le osservazioni presentate

Sono pervenute 4 osservazioni, tutte entro i termini.

Osservazione n° 1 (Prot. 1769 del 30/08/11) – Bellardi Gianfranco -

Chiede l'ampliamento del lotto edificabile in modo da consentire l'edificazione di un fabbricato di superficie utile lorda di mq. 450-500 circa. Inoltre chiede lo spostamento dell'area a parcheggio proponendo di adibire all'uopo parte del sedime di proprietà del proponente posta in aderenza al fronte nord di via Rosario.

L'osservazione viene parzialmente accolta:

1. il lotto edificabile viene incrementato a 25 metri di larghezza per consentire una migliore qualità dell'edificazione, più articolata ed aderente alla morfologia accidentata del terreno; il conseguente aumento di SLP non raggiunge però le dimensioni richieste, che risulterebbero incompatibili con la volontà dell'Amministrazione di ridurre al minimo le nuove aree edificabili, ripartendo le nuove possibilità edificatorie secondo le strette necessità delle famiglie richiedenti;
2. l'area a parcheggio viene spezzata in due parti; sul confine della proprietà lungo il confine con la strada comunale di Cossano viene previsto un allargamento stradale di m. 1,00, mentre l'area a parcheggio viene spostata come richiesto su Via Rosario, con una

larghezza di m. 2,50 sull'intera fronte stradale; il parcheggio conseguente, della superficie stimata di mq 110 risulta più utilizzabile di quello precedentemente previsto dagli edifici del concentrico, che risultano gravemente carenti di aree a parcheggio.

Osservazione n° 2 (Prot. 1789 del 01/09/11) - Savino Francesco e Gaida Annella -

Chiedono l'ampliamento del lotto edificabile n° 23 e la riduzione della fascia di rispetto della nuova strada prevista dal P.R.G.

L'osservazione viene respinta.

Le delimitazioni delle aree edificabili tengono infatti conto di molteplici criteri d'interesse pubblico, quali l'opportunità di inserirsi razionalmente nel disegno dei lotti contermini, il prevedere un adeguato arretramento destinato a parcheggio sul fronte strada, il garantire la viabilità di penetrazione rispetto ai lotti retrostanti, il prevedere una dimensione del lotto edificabile che consenta un'agevole distribuzione dei fabbricati ed insieme una dimensione complessiva dell'intervento rapportata alla scelta amministrativa di evitare l'eccessivo consumo di suoli edificabili e una distribuzione delle capacità edificatorie equamente ripartita tra le necessità dei molti richiedenti.

La richiesta di un diritto edificatorio in termini puramente numerici, tanto più nel momento nel quale si è previsto un taglio di oltre il 70% dell'intera capacità edificatoria del PRGC, non sembra compatibile con i suddetti criteri d'interesse pubblico, né con le finalità previste dall'art. 15, comma 17 della L.R. 56/77.

Allo stesso modo, nelle aree agricole, la fascia di rispetto di 20 metri per le strade comunali è previsione obbligatoria delle leggi vigenti e, viste le dimensioni del terreno, non pregiudica in alcun modo la possibilità di un imprenditore agricolo non a titolo principale di costruire di richiedere l'edificazione di fabbricati agricoli e residenze rurali nei limiti previsti dall'art. 25 della LR 56/77 e dall'art. 2.37 delle NdA.

Osservazione n° 3 (Prot. 1812 del 06/09/11) – Oglietti Mario Alberto -

Chiede l'inserimento del lotto F.38 n° 131,133,134, di mq 2857, nelle aree di completamento residenziale al fine di costruire una abitazione privata.

L'osservazione viene respinta.

La Variante in pubblicazione, rivista ai sensi dell'art.15, comma 15 e 16 della L.R. 56/77, non ha modificato in alcun modo l'area oggetto dell'osservazione e le motivazioni addotte per la

richiesta di cambio di destinazione da agricolo a residenziale, potrebbero applicarsi a molti altri terreni in situazione analoga, ma difettano del pubblico interesse.

Mancano dunque entrambe le condizioni previste dal comma 17 del già citato art. 15 della LR 56/77 per la presentazione e l'accoglimento delle osservazioni.

Osservazione n° 4 (Prot. 1816 del 06/09/11) – Pellegrino Secondino -

Chiede l'inserimento del lotto F.39 n° 30, di mq 948, nelle aree di completamento residenziale al fine di costruire una abitazione privata.

L'osservazione viene respinta.

La Variante in pubblicazione, rivista ai sensi dell'art.15, comma 15 e 16 della L.R. 56/77, non ha modificato in alcun modo l'area oggetto dell'osservazione e le motivazioni addotte per la richiesta di cambio di destinazione da agricolo a residenziale, potrebbero applicarsi a molti altri terreni in situazione analoga, ma difettano del pubblico interesse.

Mancano dunque entrambe le condizioni previste dal comma 17 del già citato art. 15 della LR 56/77 per la presentazione e l'accoglimento delle osservazioni.

2 - Modifiche conseguenti alle Osservazioni accolte

In conseguenza del parziale accoglimento dell'osservazione n.1:

- la superficie dell'area di completamento n. 8b passa da mq. 1340 a mq. 1560.
- l'area a servizi 35 si riduce da mq 130 a mq 65 spostandosi nell'ambito della stessa proprietà lungo il confine sulla strada comunale di Cossano;
- l'area a servizi 35 bis, 110 mq di nuova istituzione, viene posizionata lungo il confine della stessa proprietà, lungo via Rosario.

Complessivamente, quindi, i servizi previsti sull'area di completamento 8b passano da mq. 130 a mq 65+110.

3 – Contenuti della Variante Definitiva:

Riassumendo, la situazione delle aree di intervento è la seguente:

Aree di interesse storico ed ambientale

-sono state confermate integralmente sia rispetto al piano vigente che alla variante 2010.

Aree sature di antico impianto

- rispetto al Piano vigente, la superficie di tali aree aumenta di mq. 210 in seguito al nuovo inserimento dell'area n° 4 ed alla riduzione delle aree n° 7 ed 8;
- rispetto alla variante 2010, la superficie di tali aree viene confermata integralmente.

Aree sature di impianto recente con possibilità di nuove costruzioni agricole:

- rispetto al Piano vigente, la superficie di tali aree aumenta di mq. 22.112 in seguito al nuovo inserimento delle aree n° 15,16,17,18,19,20 e 21 (regione Pozzoforte), all'ampliamento delle aree n° 3,9 e 12 ed allo stralcio dell'area n° 13 (che diventa la n°25 delle Aree sature di impianto recente con esclusione di nuove costruzioni agricole);
- rispetto alla variante 2010, la superficie di tali aree viene confermata integralmente.

Aree sature di impianto recente con esclusione di nuove costruzioni agricole:

- rispetto al Piano vigente, la superficie di tali aree aumenta di mq. 10.957 a seguito dello inserimento delle aree n° 17,24 e 28, al cambio di destinazione delle aree n° 12b, 25, 26 e 27 ed alla riduzione dell'area n° 22;
- rispetto alla variante 2010, la superficie di tali aree aumenta di mq. 3724.

Aree con interventi di conservazione del verde privato

- rispetto al Piano vigente, la superficie di tali aree aumenta di mq. 8.095 in seguito al nuovo inserimento dell'area n° 17;
- rispetto alla variante 2010 la superficie di tali aree viene confermata integralmente.

Aree di completamento residenziale:

- rispetto al Piano vigente, la superficie di tali aree aumenta di mq. 10.494 in seguito a:
 - 1)-nuovo inserimento delle aree 5, 8b, 13, 16, 17, 19, 20, 21 e 23.
 - 2)-rispetto alla variante 2010, viceversa, la superficie di tali aree diminuisce di mq. 9.945.

Aree di espansione residenziale con obbligo di piano esecutivo convenzionale (P.E.C.):

- rispetto al Piano vigente, la superficie di tali aree diminuisce di mq. 13.650 in seguito all'eliminazione integrale delle stesse;
- per il medesimo motivo,rispetto alla variante 2010 la superficie di tali aree diminuisce di mq. 64.913.

Aree di completamento per attività produttive:

-rispetto al Piano vigente, la superficie di tali aree aumenta di mq. 4.800 in seguito a:

- 1)-stralcio dell'area n° 1;
- 2)-ampliamento delle aree 2 e 3;
- 3)-cambio di destinazione dell'area n° 6;
- 4)-nuovo inserimento dell'area n° 7

-rispetto alla variante 2010 la superficie di tali aree diminuisce di mq. 2.760 (e quindi, rispetto al Piano Vigente, la sup. delle stesse aumenta di mq. 2040).

Aree a servizi pubblici:

-rispetto al Piano vigente, la superficie di tali aree diminuisce di mq. 153;

-rispetto alla variante 2010 la superficie di tali aree diminuisce di mq. 1327.

Aree per opere di presa dell'acquedotto e per i depuratori:

-sono state confermate integralmente.

4 – Carico urbanistico e aggiornamento dei criteri di calcolo

Conseguentemente alle modifiche sopra illustrate, la capacità insediativa della Variante, comprensiva della somma dei volumi che risultano da interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente e da interventi di nuova costruzione, è così sintetizzabile:

Categoria	Popolaz. potenziale	Popolaz. attuale		Incremento prevedibile
Popolazione insediabile secondo le previsioni di Variante				
Interventi di recupero dell'esistente	942	824	$(942-824) \times 30\%$	35
Interventi di nuova costruzione	129	0	$(129-0) \times 100\%$	129
Aree agricole	31	25	$(31-25) \times 30\%$	2
Totale popolazione insediabile potenziale	1102 (vedi Tav. 20-3)	849		166
Totale popolazione insediabile prevedibile (30%)		849+166=1.015		

Pertanto l'incremento della popolazione effettivamente prevedibile rispetto a quella attuale risulta pari al 19,5%.

Il conteggio della popolazione insediabile è effettuato dalla Tav. 20 -3 "Tabella Riassuntiva" utilizzando, per le nuove costruzioni, l'indice normativo di 120 mc/ab e, per gli interventi di recupero, l'indice di 266,179 mc/ab determinato analiticamente dividendo il numero degli abitanti attuali per il volume residenziale esistente.

Si evidenzia, come già in sede di redazione del Piano preliminare, che l'indice volumetrico per gli interventi di nuova costruzione è rimasto invariato (120 mc/ab), mentre quello per gli interventi di recupero è stato aggiornato rispetto ai 198 mc/ab utilizzato per il PRGC vigente. Infatti, mentre il numero dei residenti è salito a 849 abitanti, i volumi esistenti sono aumentati proporzionalmente ben di più, raggiungendo i 225.986 mc (soprattutto perché nel conteggio della variante si tiene conto degli insediamenti nelle aree sature di nuova individuazione, in particolare Pozzoforte e nelle aree agricole).

Questo valore aggiornato consente una previsione della capacità insediativa della Variante più aderente alla realtà di quanto non fosse sia nel PRG vigente, sia nella Variante Definitiva 2009; rispetto alle previsioni del PRGC vigente ne consegue la riduzione degli abitanti insediabili per effetto degli interventi di recupero, mentre la riduzione degli insediamenti nelle aree di nuova costruzione, restando invariata la densità di 120 mc/ab, deriva esclusivamente dalla riduzione delle aree edificabili

Applicando i suddetti parametri, si ottiene la seguente tabella di confronto tra le previsioni del PRGC vigente e quelle della Variante:

Popolazione	PRG vigente	Variante
Popolazione residente (1998 per PRG vigente) (settembre 2006 per Variante)	837	849
Popolazione insediabile secondo le previsioni (<i>nota I</i>)		
Interventi di recupero dell'esistente		
- aree di interesse storico ed ambientale	45	45
- aree sature di antico impianto	837	398
- aree sature di impianto recente con possibilità di nuove costruzioni agricole	178	185
- aree sature di impianto recente con esclusione di nuove costruzioni agricole	216	166
- aree con interventi di sola manutenzione e conservazione del verde privato	164	148
Totale recupero	1440	942
Interventi di nuova costruzione		

- aree di completamento a concessione singola	74	129
- aree di completamento con obbligo di P.E.C.	99	0
Totale nuove costruzioni	173	129
- aree agricole	94	31
Totale popolazione complessivamente insediabile	1707	1102

5 – Le verifica dei servizi

Si evidenzia che gli standards dei servizi, rispetto alla capacità residenziale, risultano ampiamente verificati.

	PRG vigente		Variante
Totale servizi residenziali (mq/ab), di cui:	31,68+PEC	56.339 mq/1102	51,11
- istruzione	3,91+PEC	480 mq/1102	0,44
- interesse comune	3,25+PEC	7659 mq/1102	6,95
- verde e spazi pubblici	17,54+PEC	35.741 mq/1102	32,42
- parcheggi	5,97+PEC	12.459 mq/1102	11,30
Totale servizi per attrezzature d'interesse generale (mq.)	7.280		8.620
Totale servizi per aree produttive (mq/ab)	20%		10%=2507

6 - Conclusioni

Come è evidente dai dati sopra riportati e come potrà meglio risultare dall'esame degli elaborati di progetto, la presente Variante, nella sua stesura Definitiva, conferma quanto già illustrato nel Piano Preliminare, in quanto ricompone ed amplia le diverse aree residenziali, inserisce la frazione di Pozzoforte, determina un lieve incremento della superficie territoriale destinata alle attività artigianali, ridefinisce le aree a servizi ed, infine, rielabora le norme di attuazione.

6- Elaborati normativi che costituiscono la variante

Tutti gli elaborati che costituiscono il PRGC vigente sono stati aggiornati e s'intendono sostituiti dagli elaborati della presente Variante.

La Variante è costituita dai seguenti elaborati tecnici:

- Relazione Illustrativa
- Norme di Attuazione
- Relazione di compatibilità ambientale
- Scheda quantitativa dei dati urbani
- Relazione di reiterazione dei vincoli
- Relazione sulla mancanza della valutazione d'incidenza
- Tav. 17/B Territorio Comunale- Previsioni di PRGC sc 1 : 5.000
- Tav. 17/B-b Territorio Comunale: Catastali – Usi Civici (D.C. 16/03/1934) sc 1 : 5.000
- Tav. 17/C1 Urbanizzazioni - Illuminazione pubblica sc 1 : 5.000
- Tav. 17/C2 Urbanizzazioni – Acquedotto sc 1 : 5.000
- Tav. 17/C3 Urbanizzazioni – Fognatura sc 1 : 5.000
- Tav. 17/D Territorio Comunale- Uso del suolo sc 1 : 5.000
- Tav. 17/E Previsioni urbanistiche dei comuni contermini sc 1 : 25.000
- Tav. 18/4a Concentrico sc 1 : 1.000
- Tav. 18/4a-1 Regione Pozzoforte sc 1 : 1.000
- Tav. 18/4a-2 Località Cascina dell'Oca-Cascina Margherita sc 1 : 1.000
- Tav. 20/3 Tabella riassuntiva (conteggio con metodo aggiornato)

ALLEGATI

- Tav. 17/B-2 Zonizzazione del territorio comunale e carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica sc 1 : 5.000
- Tavole evidenzianti le aree variate
 - Tav. 18°-4° Borgomasino concentrico
 - Tav. 18b-4°/1 Regione Pozzoforte
 - Tav. 18c-4/a2 Località Cascina dell'Oca
- Relazione di verifica dell'azzonamento acustico con i relativi elaborati
- Relazione idrogeologica con i relativi elaborati

Parte 3° - Riadozione parziale del luglio 2012.

1 – Motivi della riadozione parziale

A seguito del concordamento delle norme idrogeologiche con i competenti Uffici regionali, è necessario riadattare alcuni elaborati idrogeologici della presente Variante ed inserire le modifiche alle norme idrogeologiche nelle Norme di Attuazione del PRGC (Art. 2.17 e schede riepilogative di ciascun tipo di area, da Art.2.29 a seguire) .

Contestualmente, su richiesta della Regione, s'introducono alcuni chiarimenti e rettifiche degli elaborati urbanistici conseguenti alla prima fase istruttoria.

Si evidenzia che benché l'elenco puntuale delle correzioni riguardi più documenti, esse si limitano a rettificare errori materiali o ad evidenziare la situazione normativa già vigente, senza alterare l'impianto del PRGC, il suo dimensionamento e le previsioni delle aree a servizi.

2 – Elenco delle rettifiche introdotte

1. Si inseriscono le modifiche alle norme di tutela idrogeologica:
 - All'Art.2.17 delle N.d.A.
 - Nelle schede di area dall'Art. 2.29 a seguire nelle N.d.A.
2. Si riscontra che il Comune non è dotato di un censimento ai sensi della L.R.35/95 e pertanto, ad integrazione delle norme di tutela già previste per gli edifici di valore storico ambientale, si precisa ulteriormente il già previsto ruolo della CIE nella tutela degli eventuali elementi di pregio architettonico ed ambientale, mediante:
 - Integrazione all'Art. 2.28 – Norme a tutela dell'Ambiente delle N.d.A.
3. si riscontra che l'area a SIC – IT110061 si estende per circa 4.000 mq anche sul territorio di Borgomasino e pertanto:
 - si integra la Relazione sulla mancanza della valutazione d'incidenza
 - si integra la TAV 17/B Territorio Comunale – Previsioni di PRGC in scala 1:5.000
 - s'introduce l'apposito Art. 2.13 bis delle N.d.A.

4. si riscontra che agli atti risulta solo la relazione idrogeologica per la riduzione della fascia di rispetto del depuratore sud, che viene pertanto confermata in 50 metri, mentre la fascia del depuratore nord viene mantenuta a m.100 come da norma generale, evidenziando la modifica

- sulla TAV 17/B Territorio Comunale – scala 1:5.000
- sulla TAV 18/4a Concentrico - scala 1:1.000
- sulla TAV 18/4°/2 Cascina dell'Oca - scala 1:1.000
- nell'Art. 2.16 delle N.d.A.

5. Si sono inoltre verificati i conteggi esposti in:

- la TAV 20/3 riassuntiva (conteggio con metodo aggiornato)
- la presente Relazione Illustrativa – 2° Parte - Progetto Definitivo

riscontrando alcuni errori materiali che, pur non modificando la sostanza delle previsioni della Variante, sono stati rettificati e suggeriscono la riadozione di detti documenti.

6. Infine, per meglio chiarire le modifiche intercorse nello sviluppo del P.R.G. e facilitarne la gestione:

- nelle N.d.A, si integrano le schede di area con gli elenchi delle rispettive aree e le relative previsioni dimensionali, che prima erano contenute solo nella TAV 20/3-Tabella Riassuntiva
- con la presente integrazione s'introduce una tabella comparativa delle superfici delle aree urbanistiche previste dal PRGC. Tale tabella confronta i dati della rielaborazione parziale della Variante richiesta dalla Regione ex art. 15, c 15 con quelli della Variante adottata con D.C. 29-03-2010, e con quelli del PRGC vigente.

Si precisa che il piano vigente è stato approvato con DGR 42/32288 del 15/02/1994 e modificato con variante ex art.17, comma 7, redatta in proprio dal Comune e approvata con C.C. n.2 del 26/03/99; tale variante, come evidenziato nella successiva tabella, rivedeva solo le aree di completamento con riduzione del carico urbanistico e confermava tutti gli altri dati.

Per consentire un confronto approfondito le prime sei colonne della tabella che segue riportano i dati:

- del piano approvato con DGR 42/32288 del 15/02/1994
- della relativa variante ex art.17, c.7, approvata con C.C. n.2 del 26/03/99

- della 2° variante – Progetto preliminare
- della 2° variante – Progetto definitivo adottato con C.C. 23 e 24 del 25/08/2009
- della 2° variante- rielaborazione – Progetto preliminare adottato con C.C. 24 del 05/07/2011
- della 2° variante – rielaborazione – Progetto definitivo adottato con C.C. 40 del 22/11/2011

Le ultime due colonne evidenziano le variazioni assolute della rielaborazione rispetto al progetto definitivo della 2° Variante e rispetto al PRGC vigente.

3 – Elenco degli elaborati in riadozione

Gli elaborati urbanistici dei quali si propone la riadozione sono:

- la presente Relazione Illustrativa
- la Relazione sulla mancanza della valutazione d'incidenza
- le Norme di Attuazione
- TAV 17/B Territorio Comunale – scala 1:5.000
- TAV 18/4a Concentrico - scala 1:1.000
- TAV 18/4a/2 Cascina dell'Oca - scala 1:1.000
- la TAV 20/3 riassuntiva (conteggio con metodo aggiornato)

e per gli allegati

- la TAV 17/B-2 Zonizzazione del territorio comunale e carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica – scala 1:5.000

Borgomasino, Luglio 2012