

Regione Piemonte

Provincia di Novara

Comune di

# BELLINZAGO NOVARESE



**Nuovo P.R.G.C.**

*art. 15, L.R. 56/77 e s.m.i.*

*Progetto Definitivo*

il SINDACO

il SEGRETARIO

il R.U.P.

## ***Quaderno delle Osservazioni***

al Progetto Preliminare

---

febbraio 2023

---

progetto:

**GUIDO VALLINO** *dottore in urbanistica*  
via G. Carducci 6 Novara, [info@studiovallino.eu](mailto:info@studiovallino.eu)

*capogruppo mandatario RTP PRGC2020*

## PREMESSA

Il Consiglio Comunale di Bellinzago Novarese ha adottato il Progetto Preliminare del Nuovo Piano Regolatore Generale, con D.C.C. n. 16 del 31/03/2022 e, come previsto dal comma 9 dell'art. 15 della LR 56/77 s.m.i., ne ha disposto il deposito presso gli Uffici Comunali e la pubblicazione sul sito web Comunale, per 60 giorni consecutivi dal 04/04/2022 al 03/06/2022.

In tale periodo sono pervenute le seguenti 22 Osservazioni e proposte (le Osservazioni 21 e 22 ricevute entro il 03/06/2022 riportano la data del protocollo nella giornata successiva):

<b>n.°</b>	<b>in data</b>	<b>n° prot.</b>	<b>presentata da</b>
01	08.04.2022	6139	Sig.ri. Vandoni Giorgio, Colombo Daniela
02	28.04.2022	7460	Sig. Bovio Giuseppe
03	12.05.2022	8515	Ente di Gestione delle Aree Protette del Ticino e del Lago Maggiore
04	17.05.2022	8805	Sig.ri Bagnati Susanna e Roberto
05	18.05.2022	8912	Sig.ra Miglio Paola
06	19.05.2022	8992	Sig. Ravera Adalberto
07	19.05.2022	9037	Sig.ri Mazzeri Giuseppe, Gramoni Francesca, Volpin Simone
08	24.05.2022	9239	Sig.ri Laporta Barbara, Savoldi Luca
09	24.05.2022	9249	Sig.ri Panagini Ornella, Miglio Mauro
10	24.05.2022	9261	Sig.ra Ravera Gabriella
11	26.05.2022	9459	Don Pierangelo Cerutti, Parrocchia di San Clemente,
12	26.05.2022	9529	Sig.ra Gallina Francesca
13	03.06.2022	9927	Sig. Ardizio Claudio
14	03.06.2022	9930	Sig.ra Savoini Lorenzina
15	03.06.2022	9931	Sig.ra Savoini Lorenzina
16	03.06.2022	9954	Sig.r Frattini Matteo tramite avv. Massimiliano Ferrari
17	03.06.2022	9956	Luigi Frattini s.r.l.
18	03.06.2022	9961	Sig.ra Brusati Adriana
19	03.06.2022	9977	Sig.ra Apostolo Sara
20	03.06.2022	9991	Sig. Miglio Paolo
21	04.06.2022	10027	Sig.ra Radice Enrica
22	04.06.2022	10028	Sig. Parisi Marco

A seguito del periodo di pubblicazione e deposito delle Osservazioni previsto ai sensi di legge (in data successiva al 03.06.2022) sono pervenute le seguenti ulteriori osservazioni e proposte:

<b>n.°</b>	<b>in data</b>	<b>n° prot.</b>	<b>presentata da</b>
23	13.06.2022	10605	Sig.ra Miglio Roberta

Pur essendo tale ultima Osservazione pervenuta a termini "scaduti", l'Amministrazione Comunale di Bellinzago ha deciso comunque di prendere la stessa in considerazione, di valutarla ed inserirla conseguentemente nel dispositivo delle controdeduzioni di seguito riportate in sede tecnica (da sottoporre successivamente all'approvazione del Consiglio Comunale).

Si segnala inoltre che con prot. 9876 in data 01/06/2022 è pervenuta specifica nota di "Contributi relativi al Progetto Preliminare del nuovo PRGC" da parte dell'Ufficio Urbanistica Comunale, i cui contenuti (di seguito riportati) sono stati integralmente accolti e recepiti in modifica/integrazione di rispettiva pertinenza negli elaborati della Proposta Tecnica del Progetto Definitivo.

Attesa l'adozione del Progetto Preliminare di Nuovo Piano Regolatore, deliberazione di Consiglio comunale n.16 del 31.03.2022, questo ufficio rilevata la presenza di errori materiali segnala quanto di seguito riportato.

- 1) Contributo n.6 alla Proposta Tecnica di Progetto Preliminare dell'Ufficio Urbanistica: si rileva che pur essendo stato accolta la cartografia non è stata modificata, pertanto si chiede l'aggiornamento cartografico foglio 4 mappale 374.
- 2) Edificio ex agricolo mappale 79 del foglio 73 si chiede l'individuazione ai sensi dell'art. 20 comma 25 in linea con quanto effettuato per gli immobili in area agricola.
- 3) Mappale 1120 del foglio 16, correzione cartografica in quanto area destinata a parcheggio dell'attiguo ufficio postale.
- 4) Pozzo idropotabile n.3: correzione dell'individuazione cartografica del pozzo insistente sul mappale 785 del foglio 9 di proprietà del Comune di Bellinzago Novarese
- 5) Norme Tecniche di Attuazione
  - Art.18 comma 4: si chiede di specificare meglio escludendo in modo esplicito gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
  - Art. 22 comma 10 ultimo capoverso: si chiede di sostituire il termine "sopraelevazione" con un nuovo termine o definizione che consenta anche l'abbassamento in considerazione delle norme tecniche del PRG vigente che prevedono l'obbligo di sopraelevazione in allineamento alle quote di gronda degli edifici limitrofi senza indicare una quota limite.
  - Art. 22 commi 4 e 16: eliminare il riferimento (per edifici del gruppo IV) alle disposizioni del "comma 22" in quanto comma stralciato in recepimento del parere regionale che ha richiesto di "eliminare ogni riferimento alla L.R. 16/2018 s.m.i.")

Con successiva nota integrativa (prot. 11808 in data 30/06/2022) da parte dell'Ufficio Urbanistica Comunale, sono state segnalate ulteriori due necessità che hanno trovato pieno riscontro nell'aggiornamento degli elaborati della Proposta Tecnica del Progetto Definitivo (Tavole di azionamento e testo NTA):

- 1) ripermimetrazione del Comparto Rb13 (con parziale riduzione, in coerenza all'assetto della proprietà fondiaria di pertinenza);
- 2) stralcio all'art. 18, comma 6 delle NTA del puntuale riferimento a definite sezioni minime delle strade, con rimando alle disposizioni regolamentari sovraordinate vigenti, in particolare per le categorie "E" ed "F" (strade urbane di quartiere, strade locali).

OSSERVAZIONE n. **01**

in data 08.04.2022, protocollo n. 6139

*Presentata da:* sig.ri Vandoni Giorgio, Colombo Daniela

---

Riassunto della Osservazione:

L'osservazione, chiede il mantenimento della destinazione d'uso "residenziale" già prevista nello strumento urbanistico vigente (zona "B2") di quota parte del mappale di proprietà (548 in Foglio 9), sedime ora classificato dal nuovo PRGC tra le aree a "verde privato": la richiesta è volta a garantire *".. migliorie e piccole variazioni volumetriche alla nostra abitazione"*..

---

Proposta di Controdeduzione:

Compite le necessarie verifiche anche in riferimento ai titoli abilitativi rilasciati per la realizzazione dell'edilizia limitrofa e delle relative pertinenze fondiari, per analogia e similitudine con fattispecie diffuse nel tessuto insediativo esistente per le quali il progetto di Piano ha confermato la destinazione a "tessuto residenziale" a garanzia di limitate possibilità di ampliamento che preservino da nuovo consumo di suolo esterno al perimetro dell'abitato, si conferma la destinazione ad area residenziale "R" per la porzione del mappale oggetto di Osservazione e si aggiornano di conseguenza gli elaborati del nuovo strumento urbanistico.

---

Esito della Osservazione:

Valutato il merito tecnico dell'osservazione, si ritiene:

Accoglibile

OSSERVAZIONE n. 02

in data 28.04.2022, protocollo n. 7460

Presentata da: sig. Bovio Giuseppe

---

Riassunto della Osservazione:

L'osservazione, riferita agli immobili di proprietà censiti al Foglio 15, mappali 1061, 1065, ripropone l'Osservazione già depositata e rubricata al n° 18 del "Quaderno delle Osservazioni alla PTPP", richiede la trasformazione urbanistica quale "Zona di tipo residenziale".

---

Proposta di Controdeduzione:

Il percorso progettuale del nuovo PRGC si è sviluppato nel rigoroso rispetto di specifici **Obiettivi** (declinati nell'elaborato "Relazione illustrativa") tra i quali in particolare il seguente (D.):

Riqualificazione, riuso e rigenerazione del tessuto insediativo esistente, sia ricucendo i bordi edificati di frangia e di relazione con il paesaggio rurale, sia qualificando i possibili completamenti/saturazioni interni al centro abitato, sia favorendo interventi di rinnovo, riuso, rigenerazione e sostituzione del patrimonio edilizio esistente privo di valori di testimonianza storico-architettonica

Con riferimento agli stessi obiettivi si sono definite specifiche e puntuali **Azioni**, tra le quali:

disegno dell'azzonamento che privilegi e persegua fortemente la "compattazione" insediativa, con la previsione di limitati tasselli di completamento sottoposti a PdC (Permesso Convenzionato) e/o SUE, localizzati in funzione della necessità di riordinare le aree di frangia, ridefinire i bordi urbani, le "porte" di accesso e garantire le necessarie dotazioni infrastrutturali e di servizio

definizioni di specifici, puntuali e verificabili "Criteri" per supportare l'eventuale non accoglimento di richieste avanzate dai cittadini ..... per nuove destinazioni localizzate in modo incongruo rispetto alle disposizioni degli strumenti sovraordinati in materia di consumo di suolo e paesaggio, di compattezza/continuità degli edificati, oppure oggetto di rideterminazione strategica in relazione alla non avvenuta attuazione nel corso del periodo temporale significativo

La richiesta di valutazione di trasformazione urbanistica oggetto dell'osservazione non risulta in tale direzione coerente con gli Obiettivi / Azioni della progettazione del nuovo PRGC e, più in particolare, essendo localizzata all'esterno della perimetrazione del centro abitato ex art. 12, comma 2, lett. 5bis, L.R. 56/77 s.m.i.), non può risultare accoglibile in quanto presenta le caratteristiche di sviluppo insediativo proprie del punto 2) dei "Criteri" richiamati:

*che si collocano in aree contigue alla perimetrazione, in aree di frangia, ma non completano organicamente il "bordo urbano" in cui si inseriscono e/o definiscono frammentazioni dello sviluppo insediativo e della forma compiuta del contesto in cui si inseriscono.*

Si rileva inoltre che i mappali in argomento configurano un potenziale sviluppo insediativo privo di qualsiasi possibilità di accesso pubblico dalla viabilità esistente e/o prevista, pre-condizione indispensabile per l'individuazione di un Comparto di progetto residenziale; al contempo si evidenzia che i limitrofi mappali 1060 e 1064 sono stati inseriti nel tessuto residenziale "R" in quanto coerenti con la definizione del bordo insediativo di frangia funzionale al completamento dell'edilizia già esistente ma non certamente finalizzati all'individuazione di un nuovo Comparto insediativo.

---

Esito della Osservazione:

Valutato il merito tecnico dell'osservazione, si ritiene:

Non Accoglibile

OSSERVAZIONE n. 03

in data 12.05.2022, protocollo n. 8515

*Presentata da:* Ente di Gestione delle Aree Protette del Ticino e del Lago Maggiore

---

Riassunto della Osservazione:

L'osservazione, preso atto dell'intervenuto accoglimento negli elaborati del Progetto Preliminare di alcune delle osservazioni già rilasciate dall'Ente con precedente nota n° 1632 del 08/06/2021, ad ulteriore precisazione richiede:

- A. di uniformare le diciture riferite alle Aree Protette in gestione con le denominazioni corrette nonché di apportare le correzioni testuali già segnalate al paragrafo 2.3 dell'Allegato 1 "Valutazione di Incidenza" del Rapporto Ambientale;
- B. precisazioni su eventuali previsioni urbanistiche per l'area individuata dal Comparto "TL4";
- C. il recepimento del tracciato della "ciclovía del Ticino" direttamente con effetto prescrittivo in sede di strumento urbanistico senza rimandi a progetti esecutivi con Variante di PRGC.

---

Proposta di Controdeduzione:

Con riferimento alle segnalazioni e richieste avanzate:

- A. si recepisce la richiesta di correzione e di adeguamento testuale e si provvede di conseguenza ad aggiornare le diciture negli elaborati di riferimento;
- B. il Comparto "TL4" individua puntualmente il sedime dell'area già allo stato di fatto utilizzata dall'impianto e dalla pista di "motocross" nel pieno rispetto dell'impostazione del Piano come dichiarata in sede di "Relazione Illustrativa": *".....Il progetto di Piano introduce anche una specifica classificazione (e perimetrazione) per le "Aree per impianti ed attrezzature per il tempo libero (TL)" coerentemente normate all'art. 26 NTA: sono così individuate le aree di pertinenza di insediamenti esistenti con impianti ed attrezzature destinati ad attività sportive, ricreative, culturali, ricettive di spettacolo e in genere per il tempo libero, costituite da comparti già infrastrutturati e/o da completare, configurati ed esterni al tessuto insediativo consolidato, e corrispondenti alle morfologie insediative di tipo m.i.8 "art. 39 NTA del P.P.R vigente";. Le finalità del PRGC sono di rendere urbanisticamente compiuti gli insediamenti mediante opere di completamento e riqualificazione urbanistica ed edilizia, finalizzate alla dotazione di infrastrutture carenti, nonché di riassetto ambientale: per ciascun Comparto individuato sono dettate specifiche e puntuali prescrizioni particolari orientate soprattutto a garantire le migliori condizioni di relazione e compatibilità con il contesto agrario e paesistico all'interno del quale si collocano.....".* Le "previsioni urbanistiche" sull'area sono decisamente limitate e puntualmente definite al comma 16 dell'art. 26 NTA (ridottissima possibilità edificatoria, max 2% di copertura con 90% permeabilità ...) ove sono peraltro ribadite le condizioni di mitigazione.
- C. lo strumento urbanistico comunale ha correttamente recepito il tracciato come prescritto in sede di Piano d'Area: in accordo con gli stessi Uffici Regionali competenti in materia si è provveduto a definire coerentemente l'efficacia giuridica propria della conformazione urbanistica ad evitare che l'assetto recepimento di un "vincolo preordinato all'esproprio" nello strumento locale possa comportare oneri ed incombenze procedurali ai sensi del D.P.R. 3272001 s.m.i. non ascrivibili alla responsabilità dell'Amministrazione comunale, bensì da imputare agli Enti che ne hanno disposto la scelta.

---

Esito della Osservazione:

Valutato il merito tecnico dell'osservazione, si ritiene:

Parzialmente Accoglibile

OSSERVAZIONE n. 04

in data 17.05.2022, protocollo n. 8805

*Presentata da:* sig.ri Bagnati Susanna e Roberto

---

Riassunto della Osservazione:

L'osservazione, chiede il mantenimento della destinazione d'uso "residenziale" già prevista nello strumento urbanistico vigente (zona "B2") del mappale di proprietà (217 in Foglio 28), sedime ora classificato dal nuovo PRGC tra le aree "agricole", oltre all'inserimento del limitrofo mappale 471 tra le aree "edificabili R – Aree del tessuto insediativo residenziale esistente", confermato dal Progetto Preliminare con destinazione "agricola".

---

Proposta di Controdeduzione:

Compiute le necessarie verifiche ed approfondimenti tecnici anche con riferimento alla pianificazione urbanistica precedente, si ritiene che il progetto di nuovo Piano abbia adeguatamente risposto ad eventuali esigenze di ampliamento dell'edilizia esistente, assegnando la destinazione "*Aree del tessuto insediativo residenziale esistente*" ai sedimi di pertinenza della stessa (intero mappale 216, in parte a destinazione "agricola" nello strumento previgente).

La riclassificazione proposta dall'osservazione riferita al mappale 217, a fronte delle ridotte dimensioni e della stessa geometria, non potrebbe garantire alcuna possibilità edificatoria autonoma se non di ulteriore ampliamento della limitrofa e distinta proprietà.

Per quanto riguarda il mappale 471, si ritiene che il progetto di nuovo Piano abbia adeguatamente risposto sia alle esigenze di ampliamento dell'edilizia esistente sia alla definizione del bordo di frangia: nel rispetto dei "Criteri" assunti dalla stessa impostazione del percorso progettuale per l'eventuale accoglimento di richieste avanzate da privati (... *perseguire la compattezza dell'edificato ad evitare sfrangiamenti dell'edificato ad evitare frammentazioni insediative e consumo di suolo agricolo* ...), si conferma la destinazione "agricola" per il mappale in argomento, correggendo al contempo il parziale errore di perimetrazione delle "*Aree del tessuto residenziale esistente*" da ricondurre in piena corrispondenza del mappale 216.

---

Esito della Osservazione:

Valutato il merito tecnico dell'osservazione, si ritiene:

Non Accoglibile

OSSERVAZIONE n. 05

in data 18.05.2022, protocollo n. 8912

Presentata da: sig.ra Miglio Paola

---

Riassunto della Osservazione:

L'osservazione, riferita ai mappali di proprietà 389 e 390, Foglio 15, classificati "Aree a verde privato Vp", chiede che venga valutata la possibilità di trasformazione in zona residenziale e qualora *"...il passaggio di tutto il lotto sia eccessivo, potrebbe almeno limitare lo spazio a verde privato alla porzione ad est in linea con quello presente sui mappali 210, 414, 415..."*.

---

Proposta di Controdeduzione:

I sedimi oggetto di osservazione nello strumento urbanistico previgente erano integralmente individuati come area agricola; risultano inoltre esterni alla perimetrazione del Centro Abitato.

Il progetto di nuovo Piano assegna ai sedimi in oggetto una destinazione propria a "verde privato" che non necessariamente deve risultare pertinente ad *"un'unità edilizia contigua di proprietà"* ma che può essere utilizzata direttamente per gli usi consentiti.

L'area oggetto di osservazione è localizzata in un ambito per il quale il percorso progettuale del Piano ha approfondito la definizione tecnica di un bordo insediativo "lineare" e chiaramente leggibile nell'affaccio verso est, alternando ridotte aree di consolidato residenziale (funzionali a limitati ampliamenti dell'edilizia esistente) con altrettante aree di "verde privato".

L'assegnazione di ridotte destinazioni residenziali nell'ambito è stata pertanto condotta ad assicurare possibilità di ampliamento/completamento dell'edilizia già esistente, posto che la prescrizione normativa introdotta all'art. 20, comma 5, non consente la realizzazione di interventi di nuova costruzione per nuovi ed autonomi corpi di fabbrica in assenza di un accesso carraio con caratteristiche idonee.

I sedimi oggetto di osservazione non sono serviti da viabilità pubblica e/o privata con le sezioni e le caratteristiche prescritte dall'art. 125 del Regolamento Edilizio: pertanto l'assegnazione di destinazione residenziale (anche parziale) sarebbe esclusivamente finalizzata all'ampliamento dell'unità edilizia limitrofa (altra proprietà) e non alla possibilità di un intervento autonomo non adeguatamente accessibile dall'asse di viabilità pubblica di via Volta.

---

Esito della Osservazione:

Valutato il merito tecnico dell'osservazione, si ritiene:

Non Accogliabile



OSSERVAZIONE n. 06

in data 19.05.2022, protocollo n. 8992

*Presentata da:* sig. Ravera Adalberto

---

Riassunto della Osservazione:

L'osservazione, riferita alla totalità dei mappali in proprietà ricompresi nel Comparto "TL3 – Aree per impianti ed attrezzature per il tempo libero" (Art. 26 NTA), richiede di mantenere la destinazione agricola dei terreni in oggetto, "...ed eventualmente di finalizzare l'utilizzo ... a Parco fotovoltaico agricolo".

---

Proposta di Controdeduzione:

Compite le necessarie verifiche ed approfondimenti tecnici anche con riferimento alla pianificazione urbanistica precedente, si accoglie il contenuto dell'Osservazione in quanto lo stralcio dell'individuazione del Comparto "TL3" (dedicato ad impianto per il golf) con conseguente riclassificazione ad area agricola, comporta una accresciuta sostenibilità ambientale delle scelte e delle attuazioni del nuovo strumento urbanistico.

Si apportano di conseguenza tutte le modifiche/aggiornamenti agli elaborati di Piano, assegnando ai sedimi in oggetto la destinazione "*Ambito agrario di qualità paesistica del terrazzo morenico (E2)*" ex art. 30 NTA: al contempo all'art. 26 NTA si stralcia integralmente il testo di cui al comma 16 (con conseguente "rinumerazione" dei commi dell'articolo).

Si provvede altresì a modificare la "morfologia insediativa" di progetto ai sensi del PPR vigente assegnando la più coerente "*m.i. 10*" come per tutto l'ambito al contorno.

L'eventuale utilizzo a "Parco fotovoltaico agricolo", a fronte dell'evoluzione della normativa di settore, non comporta alcuna necessità di specifica individuazione/destinazione nello strumento urbanistico.

---

Esito della Osservazione:

Valutato il merito tecnico dell'osservazione, si ritiene:

Accoglibile

OSSERVAZIONE n. 07

in data 19.05.2022, protocollo n. 9037

Presentata da: sig.ri Mazzeri Giuseppe, Gramoni Francesca, Volpin Simone

---

Riassunto della Osservazione:

L'osservazione, riferita ai mappali 966, 967, 968 Foglio 15, inseriti nel nuovo PRGC in "Aree del tessuto insediativo residenziale di progetto – Comparto Rb5" (art. 21 NTA) ed in parte in "Aree a verde privato" (art. 24 NTA), chiede che *"gli immobili di proprietà vengano inseriti ... come "Area del tessuto insediativo residenziale esistente (Ambiti R) articolo 20 NTA"*.

---

Proposta di Controdeduzione:

I sedimi oggetto dell'osservazione, già "edificabili" in forza dello strumento previgente (Zona residenziale B2), sono stati confermati edificabili per la destinazione residenziale a fronte di specifica segnalazione avanzata dall'Ufficio Tecnico comunale a seguito della pubblicazione della Proposta Tecnica del Progetto Preliminare; per analogia e similitudine con fattispecie diffuse nel tessuto insediativo esistente per le quali il progetto di Piano ha confermato la destinazione a "tessuto residenziale" (aree con edificabilità già presente nello strumento previgente), si accoglie il merito dell'osservazione riferito alla porzione individuata come "Area a verde privato" e la si inserisce nel perimetro del Comparto Rb5.

L'area oggetto di osservazione è localizzata in un ambito per il quale il percorso progettuale del Piano ha approfondito la definizione tecnica di un bordo insediativo "lineare" e chiaramente leggibile nell'affaccio verso est, alternando ridotte aree di consolidato residenziale (funzionali a limitati ampliamenti dell'edilizia esistente) con altrettante aree di "verde privato".

L'assegnazione di ridotte destinazioni residenziali ("R" ex art. 20 NTA) nell'ambito è stata pertanto condotta ad assicurare possibilità di ampliamento/completamento dell'edilizia già esistente, posto che la prescrizione normativa introdotta all'art. 20, comma 5, non consente la realizzazione di interventi di nuova costruzione per nuovi ed autonomi corpi di fabbrica in assenza di un accesso carraio con caratteristiche idonee.

I sedimi oggetto di osservazione allo stato di fatto non sono serviti da viabilità pubblica e/o privata con le sezioni e le caratteristiche prescritte dall'art. 125 del Regolamento Edilizio: pertanto l'assegnazione di destinazione residenziale "R" ex art. 20 NTA sarebbe esclusivamente finalizzata all'ampliamento dell'unità edilizia limitrofa (altra proprietà) e non alla possibilità di un intervento autonomo non adeguatamente accessibile dall'asse di viabilità pubblica di via Volta.

Pertanto proprio al fine di garantire e confermare l'utilizzo a fini edificatori per nuove unità residenziali, i sedimi sono stati inseriti nel Comparto Rb5 ove poter sviluppare le migliori condizioni sia di distribuzione localizzativa che di accesso: la prescrizione normativa (al comma 10, art. 21 NTA) che già consente l'attuazione "autonoma" rispettosa dell'assetto proprietario fondiario tramite due distinti PdCC, viene ora integrata a meglio specificare le condizioni geometriche necessarie per un eventuale accesso con viabilità privata sull'asse di via Volta (in coerenza con la disposizione a carattere generale di cui all'art. 20, comma 5 NTA, sopra richiamata).

---

Esito della Osservazione:

Valutato il merito tecnico dell'osservazione, si ritiene:

Parzialmente Accoglibile

OSSERVAZIONE n. 08

in data 24.05.2022, protocollo n. 9239

*Presentata da:* sig.ri Laporta Barbara e Savoldi Luca

---

Riassunto della Osservazione:

L'osservazione, riferita ai mappali 230 e 231, Foglio 15, inseriti nel nuovo PRGC in "Aree agricola" ripropone il contenuto dell'Osservazione n° 5 depositata e già controdedotta in occasione della pubblicazione della Proposta Tecnica del Progetto Preliminare, e ribadisce la richiesta di trasformazione a zona di "tipo residenziale" affinché "... *finalmente si possa concretizzare il frutto del nostro investimento, costruire la **nostra casa***".

---

Proposta di Controdeduzione:

L'estensione dei sedimi oggetto dell'osservazione, presenta una superficie di oltre 2.300 mq che certamente non può essere ascritta alla necessità di costruzione di una singola unità edilizia ("*la nostra casa*") bensì per le dimensioni stesse ben si addice ad un comparto di nuovo impianto per un'operazione a carattere immobiliare (quasi 700 mq di SL realizzabile in virtù degli indici propri del nuovo strumento urbanistico, 4/5 unità edilizie di discreta pezzatura) che non pare corrispondere alla motivazione addotta.

I sedimi in oggetto non completano evidentemente il bordo insediativo dell'ambito del tessuto residenziale esistente (al contrario lo estendono in presenza di una precedente cesura del continuum urbanizzato su via Cimabue): si rimanda e si richiamano integralmente i contenuti della controdeduzione tecnica già deliberata in risposta alla precedente Osservazione (n° 5 in "*Quaderno delle Osservazioni alla PTPP*", quanto mai attuali ed esaustivi nell'argomentare la mancata rispondenza dell'osservazione in oggetto ai "Criteri" a suo tempo definiti per il possibile accoglimento delle richieste avanzate.

Si evidenzia che gli altri Comparti citati impropriamente nell'argomentazione dell'Osservazione, definiscono chiaramente e ben si prestano alla "qualificazione del bordo insediativo" in cui si collocano, a differenza della proposta avanzata che si limita a rinforzare un'iniziativa di sprawl insediativo attestato su via Cimabue che il progetto di Piano tende a contenere il più possibile.

---

Esito della Osservazione:

Valutato il merito tecnico dell'osservazione, si ritiene:

Non Accoglibile

OSSERVAZIONE n. 09

in data 24.05.2022, protocollo n. 9249

*Presentata da:* sig.ri Panagini Ornella e Miglio Mauro

---

Riassunto della Osservazione:

L'osservazione, riferita all'unità immobiliare di proprietà sita in via Gramsci 70 (zona Centro Storico) richiede l'aggiornamento delle Tavole di Piano (in particola "T1000") al fine di "...*inserire l'ingombro di detto manufatto (scala esterna) ...*".

---

Proposta di Controdeduzione:

La base planimetrica utilizzata per l'elaborazione del progetto di nuovo PRGC è quella del catasto georeferenziato messa a disposizione dal geoportale della Regione Piemonte.

Per quanto concerne la mancata "registrazione" del manufatto segnalato, si evidenzia che le Tavole dello strumento urbanistico non si propongono quale "certificazione" della legittimità delle costruzioni esistenti, rappresentando esclusivamente il supporto di "comunicazione" della conformazione ascritta agli usi del suolo.

Pertanto la mancata evidenziazione nella Tav. T1000 non comporta alcuna limitazione al mantenimento della scala esterna in oggetto, ovviamente in presenza di documentata regolarità autorizzativa e di accatastamento.

---

Esito della Osservazione:

Valutato il merito tecnico dell'osservazione, si ritiene:

Non Accoglibile in quanto non pertinente

OSSERVAZIONE n. 10

in data 24.05.2022, protocollo n. 9261

*Presentata da:* sig.ra Ravera Gabriella

---

Riassunto della Osservazione:

L'osservazione, riferita al mappale 56, Foglio 69, in località "Castello" della frazione Cavagliano, azionato dal progetto di Piano in "area agricola", chiede la trasformazione d'uso ad "Area sportiva" in continuità con il mappale n° 57 già con tale destinazione assegnata, al fine "*... di rendere omogenee le aree contigue all'impianto natatorio esistente e delimitate dalle vie perimetrali, via per Dulzago e via Castello ..*".

---

Proposta di Controdeduzione:

L'estensione del mappale oggetto di osservazione (circa 9.094 mq) è piuttosto rilevante in riferimento all'individuazione già intervenuta in sede di Progetto Preliminare del Comparto denominato "TL5" (per oltre 11.300 mq di superficie territoriale).

L'accoglimento della richiesta avanzata comporterebbe un consistente incremento (+ 80%) della destinazione d'uso ascritta alle "*Aree per impianti ed attrezzature per il tempo libero (TL)*" di cui all'art. 26 NTA, non adeguatamente giustificata e compatibile con le esigenze di strutturazione e qualificazione del Comparto "TL5", comparto al quale è stata assegnata dal Progetto Preliminare una più che sufficiente estensione territoriale adeguata ad assicurare anche eventuali futuri ampliamenti delle attività in essere.

---

Esito della Osservazione:

Valutato il merito tecnico dell'osservazione, si ritiene:

Non Accoglibile

OSSERVAZIONE n. 11

in data 26.05.2022, protocollo n. 9459

*Presentata da:* Don Pierangelo Cerutti, Parrocchia di San Clemente

---

Riassunto della Osservazione:

L'osservazione, riferita al mappale 104, Foglio 15, di pertinenza del complesso dell'Oratorio Vandoni, rilevato che nelle Tavole di Progetto la chiesetta dell'Oratorio è "*indicata come edificio di interesse storico, artistico e di valore documentario (art. 23 NTA)*", e segnalato che a seguito di verifica dell'"*interesse culturale*" a suo tempo inoltrata, la Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte già nel 2008 "*comunicava che l'immobile Oratorio Vandoni (complesso), non rivestiva l'interesse di cui agli artt. 10-12 del D.Leg 42/2004*", richiede che venga rimosso il vincolo relativo alla chiesetta.

Segnala inoltre che nelle Tavole di azionamento sono stati erroneamente inseriti nella destinazione d'uso propria, fabbricati che non fanno parte del complesso dell'Oratorio e non sono di proprietà della Parrocchia.

---

Proposta di Controdeduzione:

Compite le necessarie verifiche e preso atto dell'intervenuta "verifica dell'interesse culturale" con esito negativo da parte degli Enti competenti, si provvede a stralciare l'individuazione nelle Tavole del nuovo PRGC della chiesetta tra gli "*edifici di interesse storico, artistico e di valore documentario*" nelle Tavole del nuovo PRGC, ed al contempo si stralcia la relativa "Scheda B9" nell'elaborato "*Repertorio dei Beni*".

Si provvede inoltre a correggere l'errore di perimetrazione dell'azionamento, riportando la destinazione ad "*attrezzature e servizi di interesse comune*" in corrispondenza dei sedimi nella disponibilità parrocchiale.

---

Esito della Osservazione:

Valutato il merito tecnico dell'osservazione, si ritiene:

Accoglibile

OSSERVAZIONE n. 12

in data 26.05.2022, protocollo n. 9529

Presentata da: sig.ra Gallina Francesca

---

Riassunto della Osservazione:

L'osservazione, riferita ai mappali in proprietà 6, 7, 8, 10, 360, 12, 432, 437, 439, 504, 498, 509, 499, Foglio 29, azionati dal progetto di Piano in "area agricola", chiede di *".. valutare la compatibilità di variare la Destinazione Urbanistica dei terreni di mia proprietà ... in Aree del Tessuto Insediativo Residenziale di Progetto – Comparti Rb, art. 21 NTA, qualora ciò fosse compatibile con le previsioni del nuovo PRGC"*.

Quanto richiesto al fine *"... di concretizzare l'opportunità di completare e meglio definire le aree di frangia ed i bordi urbani di affaccio sulle aree agricole. Anche in ragione del completamento dei fili edilizi sulla prospiciente via Don Minzoni"*.

---

Proposta di Controdeduzione:

L'estensione dei sedimi oggetto di osservazione (circa 6.279 mq) è piuttosto rilevante in riferimento al potenziale nuovo consumo di suolo ascrivibile agli interventi residenziali proposti, posto che tutta l'area risulta esterna al perimetro del centro abitato.

L'inserimento delle aree oggetto di Osservazione tra i tessuti di nuovo impianto residenziale definisce un'evidente espansione a nastro attestata sull'asse stradale che non rispetta pienamente l'obiettivo dichiarato del Progetto di Piano

disegno dell'azzonamento che privilegia e persegue fortemente la "compattazione" insediativa, con la previsione di limitati tasselli di completamento sottoposti a PdC (Permesso Convenzionato) e/o SUE, localizzati in funzione della necessità di riordinare le aree di frangia, ridefinire i bordi urbani, le "porte" di accesso e garantire le necessarie dotazioni infrastrutturali e di servizio

Allo stato di definizione del Progetto di Piano, l'inserimento di un nuovo Comparto con tali caratteristiche, peraltro non evidenziato in sede di Proposta Tecnica del Progetto Preliminare, non risulta compatibile con l'impostazione ed il dimensionamento di Piano già oggetto di valutazione intervenuta in sede di prima Conferenza di Copianificazione.

---

Esito della Osservazione:

Valutato il merito tecnico dell'osservazione, si ritiene:

Non Accoglibile

OSSERVAZIONE n. 13

in data 03.06.2022, protocollo n. 9927

Presentata da: sig. Ardizio Claudio

Riassunto della Osservazione:

L'osservazione, riferita in prevalenza a considerazioni inerenti le modalità attuative degli interventi ammessi nei NAF, lamenta eccessiva discrezionalità di azione posta in capo alle attività della CLP non adeguatamente specificate dall'art. 6 del "Regolamento" vigente ed in sintesi evidenzia:

- la richiesta di adottare *"un disciplinare integrativo o aggiuntivo all' Art. 6 per le competenze della CLP , a cui i responsabili SUE e la CLP devono attenersi"*, *"....disciplinare dei compiti CLP che può essere integrato nelle NTA del PRELIMINARE di PRG...."*
- con riferimento ai contenuti dell'art. 22 NTA *"....le norme sono troppo STRINGENTI e impediscono un CORRETTO riuso degli edifici di gruppo 4 e 5 ...."*;
- una riconsiderazione della prescrizione introdotta all'art. 22 per le modifiche di quota degli edifici collocati in cortina;
- la richiesta di normare nelle NTA *"..la posa sui tetti degli impianti FotoVoltaici e Solari Termici"*.

Proposta di Controdeduzione:

L'impostazione strutturale del nuovo PRGC ha avuto quale "cاپosaldo" di riferimento l'ambito di "competenza urbanistica" semplificando il più possibile le proprie modalità di attuazione nel pieno rispetto del dichiarato obiettivo "B" (in pertinente capitolo della "Relazione illustrativa":

*Semplificazione procedurale ed attuativa degli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia disciplinati in sede locale: la "prescrittività" a carattere edilizio portata a sistema nel nuovo Regolamento Edilizio approvato (e suoi aggiornamenti), confermando e qualificando la "gestione" urbanistica propria del nuovo PRGC; trasparenza ed immediatezza della consultazione del S.I.T. strutturato ed interrogabile sul sito web comunale*

Pertanto le puntuali prescrizioni inerenti anche la "qualità" compositiva e materica degli interventi edilizi sono da ritrovarsi in sede di "Regolamento Edilizio" ed eventualmente, qualora ritenuto necessario da parte dell'Amministrazione Comunale, in un apposito "Allegato" allo stesso che disciplini più puntualmente gli interventi soggetti a parere delle Commissione Locale del Paesaggio.

Di certo, per la natura dell'incarico assegnato ai progettisti del nuovo PRGC, e per l'impostazione sopra richiamata, non può ritenersi compito del nuovo strumento urbanistico la puntuale disciplina degli interventi come descritta nell'Osservazione.

Le modalità attuative degli interventi nei NAF, come disciplinate all'art. 22 NTA sono senza alcun dubbio più "semplificate" e caratterizzate da regolazione indirizzata maggiormente a valorizzare l'aspetto prestazionale più che a definire puntuali prescrizioni edilizie (come già detto integralmente riportate nel R.E.): in particolare per i fabbricati individuati al Gruppo IV e V gli interventi ammessi (comprensivi della demolizione e ricostruzione) accompagnati dall'introduzione della definizione di "Volume di involuppo" sono indirizzati a favorire il più possibile il recupero delle consistenti volumetrie presenti in particolare nel Centro Storico.

Come già segnalato anche dal contributo presentato dall'Ufficio Urbanistica, al comma 10 dell'art. 22 NTA, in accoglimento pertanto anche del merito dell'osservazione specifica qui avanzata, si è provveduto ad integrare il testo normativo per consentire una miglior applicazione delle possibilità di intervento per edifici collocati in cortina edilizia.

Da ultimo si rileva che tutti gli ultimi provvedimenti legislativi in materia di "energia rinnovabile" hanno decisamente liberalizzato e semplificato le modalità di intervento: trattandosi di norma sovraordinato lo strumento urbanistico non può che prendere atto di quanto negli stessi provvedimenti prescritto.



Esito della Osservazione:

Valutato il merito tecnico dell'osservazione, si ritiene:  
Parzialmente Accoglibile

OSSERVAZIONE n. 14

in data 03.06.2022, protocollo n. 9930

*Presentata da:* sig.ra Savoini Lorenzina

---

Riassunto della Osservazione:

L'osservazione, riferita agli immobili e circostante area cortilizia di proprietà, mappale 1043 Foglio 11, ricompresi nelle aree del "Centro Storico", ribadisce una richiesta già in precedenza avanzata per considerare l'area "... fra le Zone Residenziali -2R – nuova costruzione previa demolizione, invece della prevista zona di uso comune – percorsi pedonali".

Richiede inoltre rettifica e correzione riferite ad edifici correttamente accatastati.

---

Proposta di Controdeduzione:

Il merito dell'Osservazione è riferito a previsioni dello strumento urbanistico previgente e non più riproposte dal nuovo PRGC: i sedimi di cui all'osservazione non ritrovano alcuna prescrizione di individuazione planimetrica quale "zona di uso comune – percorsi pedonali" ma più semplicemente nella Tav. T1000 vengono individuati quali pertinenze di edifici classificati nel "Gruppo III" di cui all'art. 22 NTA e soggetti a tutti i possibili interventi di ristrutturazione edilizia.

La base planimetrica utilizzata per l'elaborazione del progetto di nuovo PRGC è quella del catasto georeferenziato messa a disposizione dal geoportale della Regione Piemonte.

Per quanto concerne un'eventuale mancata "registrazione" del manufatto segnalato, si evidenzia che le Tavole dello strumento urbanistico non si propongono quale "certificazione" della legittimità delle costruzioni esistenti, rappresentando esclusivamente il supporto di "comunicazione" della conformazione ascritta agli usi del suolo

---

Esito della Osservazione:

Valutato il merito tecnico dell'osservazione, si ritiene:

Parzialmente Accoglibile per quanto pertinente

OSSERVAZIONE n. 15

in data 03.06.2022, protocollo n. 9931

*Presentata da:* sig.ra Savoini Lorenzina

---

Riassunto della Osservazione:

L'osservazione, riferita agli immobili di proprietà, mappali 201, 207, 208 Foglio 11, ricompresi nelle aree del "Centro Storico", richiede:

- a) la rettifica planimetrica e correzione dell'intervento di demolizione cassero e ricostruzione di fabbricato residenziale (già oggetto di pratica di aggiornamento catastale);
- b) rileva che le NTA "...impediscono la creazione di recinzione a delimitazione dell'area cortilizia interna e a servizio dell'alloggio .."
- c) la riconsiderazione dell'immissione della strada privata su via Don Minzoni, tramite disimpegno attraverso la limitrofa area pubblica..

---

Proposta di Controdeduzione:

Con riferimento alle richieste avanzate:

- a) la base planimetrica utilizzata per l'elaborazione del progetto di nuovo PRGC è quella del catasto georeferenziato messa a disposizione dal geoportale della Regione Piemonte.  
Per quanto concerne un'eventuale mancata "registrazione" del manufatto segnalato, si evidenzia che le Tavole dello strumento urbanistico non si propongono quale "certificazione" della legittimità delle costruzioni esistenti, rappresentando esclusivamente il supporto di "comunicazione" della conformazione ascrivita agli usi del suolo
- b) il merito di quanto evidenziato al punto b) si ritiene essere riferito a previsioni dello strumento urbanistico previgente e non più riproposte dal nuovo PRGC: nel testo di cui all'art. 22 NTA non si ritrova la limitazione segnalate riferita alle recinzioni.
- c) Il disegno del nuovo PRGC non impedisce la "riconsiderazione" proposta dell'immissione dell'accesso privato sull'area a parcheggio pubblico.

---

Esito della Osservazione:

Valutato il merito tecnico dell'osservazione, si ritiene:

Parzialmente Accoglibile per quanto pertinente

OSSERVAZIONE n. 16

in data 03.06.2022, protocollo n. 9954

Presentata da: Sig. Frattini Matteo tramite avv. Massimiliano Ferrari

Riassunto della Osservazione:

L'osservazione, riferita agli immobili di proprietà, mappali 396, 397 Foglio 16, ricompresi nelle aree interferite dalla "fascia di rispetto cimiteriale" e già oggetto di presentazione di Osservazione alla Proposta Tecnica del Progetto Preliminare (rubricata al n° 3 del "Quaderno delle Osservazioni alla PTPP"), del "Centro Storico", richiede:

**"in via principale":**

*accogliere le osservazioni protocollate in data 16/06/2021, prot. 10617, il cui contenuto è qui da intendersi integralmente richiamato e ritrascritto;*

**in subordine:**

- a. *procedere alla correzione dell'estratto cartografico..... ed inserire anche l'area edificabile situata a sud del mappale 397 nell'ambito delle aree con destinazione a "Lotti del tessuto residenziale con edificabilità da trasferire" di cui all'art. 20bis delle NTA;*
- b. *modificare l'indice IF di cui all'art. 20bis, comma 2, ....elevando lo stesso quantomeno a 0,35 mq/mq (come previsto per gli Ambiti R .... Art. 20 NTA);*
- c. *modificare l'art. 20bis, comma 6, così da consentire ..... un incremento quantomeno del 30% dei parametri IF/IT e SCom;*
- d. *in ogni caso, considerare ai fini del quantum oggetto di trasferimento non solo le porzioni in precedenza aventi destinazioni "C1" ma anche quelle destinate a strada e standard.*

Proposta di Controdeduzione:

Con riferimento alle richieste avanzate:

**sub "in via principale":**

si richiama la "controdeduzione" di pertinenza dell'Osservazione n° 03 del "Quaderno delle Osservazioni alla PTPP" come deliberata, il cui contenuto è qui da intendersi integralmente richiamato e ritrascritto.

**sub "in subordine":**

- a. *compiute le verifiche e gli approfondimenti tecnici, si provvede a correggere l'errore di individuazione cartografica, inserendo anche la porzione evidenziata tra le aree "Lotti del tessuto residenziale con edificabilità da trasferire ex art. 20bis NTA";*
- b. *posto che i sedimi in oggetto, all'avvio della procedura di formazione/approvazione del nuovo strumento urbanistico non potevano di fatto essere considerati edificabili in forza della richiamata "prevalenza" della norma nazionale di tutela dell'impianto cimiteriale, e pertanto l'indice richiamato non poteva ritrovare attuazione in situ, la scelta progettuale di assegnare un indice IF 0,2 mq/mq (ponderato in seguito ad analisi e specifica ricognizione di tutte le aree interferite dalla fascia "200 ml") rappresenta senza dubbio una miglioria della specifica conformazione urbanistica precedente, con conseguente valorizzazione, anche economica, dei sedimi oggetto di osservazione.*
- c. *Ad ulteriore approfondimento tecnico delle condizioni di "densificazione" derivabili dalle iniziative di possibile trasferimento dei diritti edificatori posti in capo alle aree ex art. 20bis, si accoglie parzialmente il merito dell'osservazione avanzata e conseguentemente, al comma 6, art. 20bis NTA, si eleva la percentuale di incremento ammessa "non oltre il 25%" per gli interventi di nuova costruzione di competenza dei Comparti di cui all'art. 21 NTA e non oltre il 20%" per gli interventi negli ambiti del tessuto residenziale "R" o di trasformazione "Rt" di cui all'art. 20 NTA.*
- d. *Per una trasparente azione di "ridisegno" dell'azonamento di tutte le aree interferite dalla fascia di rispetto cimiteriale, il percorso progettuale del nuovo PRGC si è specificamente dotato di puntuali "Criteri tecnici" opportunamente declinati nell'elaborato "Relazione illustrativa", applicabili a tutti i sedimi con pertinenti azionamenti nello strumento previgente; tra questi:  
*tutte le aree/sedimi che nello strumento urbanistico vigente presentavano una destinazione per "servizi/attrezzature/infrastrutture pubbliche" (vincoli preordinati all'esproprio, non reiterati)**

*compatibilmente con le scelte generali del Progetto di Piano nel nuovo PRGC sono individuati quali "Aree a verde privato (Vp)" normate dall'art. 24 NTA*

Per omogeneità di trattamento con tutte le altre proprietà con medesime caratteristiche, risulta in tutta evidenza corretto l'azzonamento già proposto in sede di Progetto Preliminare, fatta salva la correzione evidenziata alla precedente lettera a.

---

Esito della Osservazione:

Valutato il merito tecnico dell'osservazione, si ritiene:

Parzialmente Accoglibile

OSSERVAZIONE n. 17

in data 03.06.2022, protocollo n. 9956

Presentata da: ditta Luigi Frattini s.r.l.

---

Riassunto della Osservazione:

L'osservazione, riferita al sito del "Polo Estrattivo" di propria competenza, richiede:

1. con riferimento al "Sistema di dispersione delle acque di piena del cavo Uri" si rileva che *".... Il manufatto si configura come opera essenziale per l'assetto idrogeologico del territorio, ed è pertanto necessario un suo riconoscimento specifico all'interno del Piano regolatore, che si ipotizza come "area standard"...."*.
2. con riferimento alla presenza di discariche per rifiuti inerti, si evidenzia che *"la destinazione urbanistica delle aree interessate è quindi certamente quella di discarica, ancorchè lo strumento urbanistico comunale non sia stato aggiornato."* e si richiede quindi *"....l'aggiornamento della destinazione delle discariche presenti."*
3. Evidenziata l'intervenuta modifica della precedente area D1 a area PE normata dall'art. 27, *"....si rileva come tale variazione comporta una diminuzione sensibile delle possibilità di utilizzo dell'area e di un suo sviluppo futuro. Nell'ambito di una riorganizzazione, razionalizzazione e ammodernamento dell'attività aziendale, si chiede che in tale articolo siano esplicitamente indicate le seguenti possibilità: - Ulteriori ampliamenti dell'attività di smaltimento dei rifiuti nelle aree idonee (vuoti di cava esistenti). - Possibilità di insediamento di attività di lavorazione di materiali di provenienza esterna (naturali o provenienti da scavi o bonifiche) al fine di recupero degli stessi."*

---

Proposta di Controdeduzione:

Con riferimento alle richieste avanzate:

1. I sedimi evidenziati di pertinenza del sistema di dispersione delle acque di piena del Cavo Uri non risultano nella disponibilità comunale: per gli stessi sono state sottoscritte apposite Convenzioni (2007) per l'impegno alla gestione e manutenzione dell'opera ma che non presuppongono una destinazione come quella proposta che di fatto, all'oggi, si proporrebbe quale imposizione di vincolo preordinato all'esproprio
2. il merito di quanto evidenziato al punto 2. si evidenzia che il testo delle NTA (comma 3, art. 27) già nella stesura attuale riporta esplicito riferimento alla presenza di discariche per rifiuti inerti che in quanto tali non presuppongono una specifica e puntuale "destinazione urbanistica": in ogni caso ad ulteriore specificazione della "compatibilità" della localizzazione in tale "Area PE1" di discariche per rifiuti inerti, si integra opportunamente il comma 2. dello stesso art. 27.
3. Si accoglie il merito dell'Osservazione avanzata e si provvede ad integrare ad ulteriore specificazione il testo dei commi 2 e 3 art. 27 NTA, al fine di meglio definire le compatibilità di insediamento in tale area di attività proprie che evitino di compromettere ulteriore suolo "esterno" alle aree come azionate del Polo Estrattivo

---

Esito della Osservazione:

Valutato il merito tecnico dell'osservazione, si ritiene:

Parzialmente Accoglibile

OSSERVAZIONE n. 18

in data 03.06.2022, protocollo n. 9961

Presentata da: Sig.ra Brusati Adriana

Riassunto della Osservazione:

L'osservazione riporta alcune considerazioni "critiche" di impostazione del progetto di nuovo PRGC che, ad avviso dell'osservante comportano eccessive limitazioni ai cittadini; in particolare:

- "...rileva che le scelte progettuali effettuate non siano tanto favorevoli ad incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente. In particolare per la parte più "vecchia" del paese classificata come nucleo di antica formazione, l'introduzione del vincolo archeologico si configura come un nuovo onere da sostenere...";
- "... edifici realizzati a partire dagli anni sessanta vengono ritenuti in contrasto con il nucleo di antica formazione e soggetti ad interventi di "sostituzione edilizia". Forse si poteva pensare di adottare anche per gli edifici fronte strada (via Libertà e via Antonelli) la stessa scelta fatta per quelli prospicienti via Circonvallazione, via C. Colombo e via Dante Alighieri...";
- "...La scelta di individuare dei gruppi omogenei di fabbricati è positiva, però non comprendo qual è stato il criterio adottato. Sembra quasi che la maggior parte degli interventi recenti non sono stati ritenuti allineati allo spirito di conservazione e pertanto debbano essere rivisti. Inoltre edifici sistemati con il medesimo intervento ed aventi le medesime caratteristiche, sono stati suddivisi in gruppi differenti...";
- "...Non è consentito impiegare materiali innovativi per le finiture degli edifici perché ritenuti in contrasto, ma vedere edifici carenti di manutenzione non contribuisce certo ad una immagine dignitosa del paese....";
- "...Nelle zone agricole classificate come "ambito agrario tradizionale a buona produttività (E1)" le N.T.A. all'art. 29 punto 11 lettera d) citano "non è consentito l'introduzione di colture estranee alle coltivazioni tradizionali". Questa scelta la ritengo **penalizzante** in quanto si interferisce con la libera scelta imprenditoriale degli agricoltori.....".

Proposta di Controdeduzione:

Con riferimento alle considerazioni avanzate si evidenzia quanto segue:

- Il progetto di Piano si è fortemente indirizzato ad individuare le migliori modalità attuative possibili (nel rispetto della legislazione sovraordinata) per agevolare il più possibile il recupero e la rigenerazione dei tessuti edilizi esistenti: si cita in particolare la "riscrittura" delle NTA inerenti i NAF (art. 22) oltre alla specifica sezione normativa dell'art. 20 NTA relativa alle "*Disposizioni particolari per le aree di recupero e rigenerazione dell'edificato esistente (Ambiti Ri)*" : i NAF non sono sottoposti a "vincolo archeologico" ma, per volontà della competente Soprintendenza, sono semplicemente individuati tra le aree a "potenziale archeologico" ove è prevista sostanzialmente la semplice segnalazione di avvio di un'attività di scavo;
- Per quanto concerne il "Centro Storico" è stato portato a termine uno specifico rilievo i cui esiti sono riportati negli elaborati di Piano: a fronte di tali valutazioni è stato possibile, in accordo con gli Enti sovraordinati, stralciare dal perimetro ex art. 24 LR 56/77 s.m.i. alcune porzioni di tessuto edificato con caratteristiche omogenee anche per prossimità e contiguità fisica, caratteristiche che i fronti di via Libertà e via Antonelli non presentavano compiutamente per la finalità in oggetto;
- Il criterio di assegnazione ai 5 "Gruppi di edifici" (e relativi tipi di intervento) discende dalla valutazione per l'appunto degli esiti del rilievo effettuato per ciascun "corpo di fabbrica" o manufatto presente in Centro Storico: gli interventi "recenti" se riferiti a ristrutturazioni che hanno valorizzato i caratteri tipici dell'architettura locale sono stati adeguatamente valorizzati, al contempo interventi più assimilabili a "nuove costruzioni" non adeguatamente inserite nel contesto di riferimento sono state per coerenza assoggettate ad interventi che possono (NON "debbono") contemplare anche la demolizione e ricostruzione o, con particolari modalità, la sostituzione edilizia;
- Il progetto di Piano è indirizzato a stralciare dal proprio apparato normativo regolamentare tutti quegli aspetti relativi alla "prescrittività edilizia" (materiali, finiture etc...) che sono stati riportati per

coerenza all'interno del Regolamento Edilizio: in tal senso non pare corretto affermare che il nuovo PRGC non consenta l'utilizzo di "materiali innovativi" per le finiture degli edifici;

- La citazione dell'art. 29, comma 11 riportata nell'Osservazione è riferita alle attività di adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale (PPR) che il nuovo strumento urbanistico ha dovuto intraprendere per giungere alla sua approvazione: il contenuto di tutto il comma 11 in argomento rappresenta una specifica coerente contestualizzazione delle disposizioni del PPR e l'alinnea richiamato si propone quale "indirizzo di buona pratica" per la valorizzazione delle "colture tradizionali tipiche del territorio" ma non vuole e non può certamente proporsi quale impedimento alla libera scelta colturale degli operatori agricoli, posto che la scelta delle colture da impiantare non rientra certamente tra le attività da autorizzare in virtù delle prerogative regolamentari e normative a carattere urbanistico-edilizio.

---

Esito della Osservazione:

Valutato il merito tecnico dell'osservazione, si ritiene:

Non Accoglibile



OSSERVAZIONE n. 19

in data 03.06.2022, protocollo n. 9977

Presentata da: Sig.ra Apostolo Sara

---

Riassunto della Osservazione:

L'osservazione richiede di modificare al comma 11, art. 28 NTA, la locuzione “ ... opere di recinzione esclusivamente con siepe viva o rete metallica per un'altezza massima di ml 1,50 sempre comunque annegata in siepe” con la seguente:

“ ... opere di recinzione esclusivamente con siepe viva o rete metallica per un'altezza massima di ml 1,70 annegata, ove possibile, in siepe”.

Quanto sopra viene richiesto per consentire “una maggiore uniformità in caso di interventi simili e contigui”.

---

Proposta di Controdeduzione:

La norma in argomento è finalizzata a garantire un minimo di decoro ambientale per l'inserimento nel paesaggio rurale dei numerosi fabbricati non di diretta pertinenza delle attività agricole; a tal fine può ritenersi accettabile l'innalzamento dell'altezza proposta per le recinzioni realizzabili, ma al contempo si ritiene di eccessiva interpretazione discrezionale l'inserimento della locuzione “*ove possibile*”: in area agricola non paiono sussistere particolari difficoltà di impianto di essenze adatte a configurare il previsto “annegamento della rete metallica”.

---

Esito della Osservazione:

Valutato il merito tecnico dell'osservazione, si ritiene:

Parzialmente Accoglibile

OSSERVAZIONE n. 20

in data 03.06.2022, protocollo n. 9991

Presentata da: Sig. Miglio Paolo

---

Riassunto della Osservazione:

L'osservazione, riferita ad un'area di proprietà di circa 47 Ha localizzata in località Codemonte (Fogli 69 e 73, vari mappali), richiamato l'inserimento della stessa nei "Bacini estrattivi" di cui al PRAE (*ndr strumento di programmazione regionale settoriale neppure adottato*), evidenziato che l'attività pregressa di escavazione "... ormai cessata almeno dalla fine degli anni 80, era stata condotta in maniera disordinata ..... senza un progetto definitivo di recupero dell'area ...", evidenzia la presenza all'interno della proprietà di "due residui di cava...cavità di forma irregolare.... A nord di circa 66.000 mq..... a sud di circa 24.000 mq ....".

L'osservazione richiede il "recepimento nel PRGC di tali siti ai sensi della Circolare 7/LAP .... E della Nota Tecnica esplicativa del 1999 ..(citazione di pag. 40) ....."

Il recepimento di cui sopra viene richiesto in quanto "...funzionale alle attività di recupero o ripristino di tali cavità che la proprietà ha intenzione di porre in essere ai sensi della vigente normativa e in particolare del recente Regolamento regionale per il riempimento dei vuoti di cava..(DPGR 3/R 25/03/2022)..."

---

Proposta di Controdeduzione:

Non si rileva alcuna interrelazione tra i contenuti del recente DPGR 3/R 25/03/2022 "riempimento vuoti di cava" e lo strumento urbanistico, in particolare per quanto concerne l'azzoneamento che definisce la c.d. "conformazione urbanistica": le attività in proposito possono essere attuate in presenza dei requisiti dei siti ai sensi del richiamato DPGR 3/R e con le procedure autorizzative conseguenti (derivanti dall'applicazione della LR 23/2016 s.m.i.)

Per verificare quanto esposto nella osservazione, si sono visionate gli aerofotogrammetrici, il DTM e la documentazione geologica di base: non rilevandosi evidenze morfologiche alla scala di piano degne di menzione, è stato effettuato specifico sopralluogo per verificare l'assetto locale.

Gli esiti del sopralluogo hanno integrato l'elaborato "Relazione Geologica" ove l'area in esame viene rappresentata in stralcio della tavola 1 "Carta geologica, geomorfologica e dei dissesti": le considerazioni ivi riportate hanno comportato, in corrispondenza, una modesta modifica in aumento del perimetro della classe 2 di sintesi della pericolosità geomorfologica nella Tavola 8 Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica (con conseguente integrazione in aggiornamento della tavola TVI).

---

Esito della Osservazione:

Valutato il merito tecnico dell'osservazione, si ritiene:

Parzialmente Accoglibile

OSSERVAZIONE n. 21

in data 04.06.2022, protocollo n. 10027

*Presentata da:* Sig.ra Radice Enrica

---

Riassunto della Osservazione:

L'osservazione, riferita al mappale di proprietà 642 Foglio 8, ricompreso dal progetto di nuovo PRGC nelle aree del "Tessuto residenziale di progetto – Comparto Rb15", chiede che il sedime di pertinenza venga reso "edificabile in edilizia residenziale (Tipo B1) senza essere coinvolto in alcun comparto".

---

Proposta di Controdeduzione:

L'area oggetto di osservazione nello strumento vigente era già destinata ad un Comparto di tipo "C1" ed individua l'unico affaccio diretto su via pubblica anche per tutti i sedimi posti più a nord e confermati per edificazioni a carattere residenziale.

Il progetto di Piano ha individuato un Comparto di completamento e nuovo impianto a configurare l'intero sviluppo unitario dei sedimi così perimetrati proprio per assicurare a tutto il Comparto la possibilità di accesso e di distribuzione interna assicurata dall'affaccio su via Don Minzoni: un'attuazione autonoma del mappale in oggetto (che certamente non può ritenersi "tessuto residenziale esistente" come richiesto in riferimento allo strumento previgente "B1") vanificherebbe qualsiasi possibilità di strutturazione dell'accesso principale, obbligando la restante quota del Comparto a relazionarsi esclusivamente con possibili "servitù". Per tali motivazioni, ritenendo di strategica rilevanza l'attuazione unitaria del Comparto individuato, la richiesta avanzata non può ritenersi coerente con l'impostazione progettuale del nuovo PRGC.

---

Esito della Osservazione:

Valutato il merito tecnico dell'osservazione, si ritiene:

Non Accoglibile

OSSERVAZIONE n. 22

in data 04.06.2022, protocollo n. 10028

Presentata da: Sig. Parisi Marco

---

Riassunto della Osservazione:

L'osservazione, riferita agli immobili di proprietà, mappale 1389 Foglio 9, ricompresi nelle "Aree del tessuto insediativo residenziale di progetto", Comparto Rc1", normate all'art. 21 NTA, richiamata precedente progettazione intervenuta con PEEP "scaduto da circa 15 anni", verificato che l'intero Comparto è assoggettato alla redazione di apposito SUE, propone di prevedere la possibilità di attuazione, in alternativa al SUE esteso a tutta la ST, mediante PdCC di dimensioni corrispondenti ai lotti dell'ex PEEP, "...risolvendo all'interno di ogni lotto le relazioni degli spazi carrabili per gli accessi agli edifici..."

Si richiede pertanto di modificare l'art. 21 al comma 11 *".. riguardo le specifiche disposizioni particolari previste per il Comparto Rc1". E prevedere quindi che, come previsto in altri Comparti Rc, il Comparto può essere attuato, in alternativa al SUE esteso a tutto la ST del Comparto, anche tramite massimo n. 4 singoli PdCC di pertinenza degli assetti fondiari corrispondenti ai tre lotti previsti dall'ex PEEP rimasti ineditati oltre al quarto lotto ottenuto al margine nord dal ridisegno della testata destinata ad Attrezzature Pubbliche, a condizione che in sede Convenzionale siano puntualmente indicate modalità, condizioni e garanzie per la realizzazione della prevista tratta di viabilità ad uso pubblico, idonea a garantire autonomia di accesso agli interventi edilizi proposti, e per la ripartizione dei rispettivi diritti edificatori, dei sedimi e delle realizzazioni delle opere di urbanizzazione primaria.*

---

Proposta di Controdeduzione:

Il progetto di Piano ha individuato un Comparto di nuovo impianto (ora di iniziativa privata "Rc1") a configurare l'intero sviluppo unitario dei sedimi così perimetrati proprio per assicurare a tutto l'assetto fondiario dell'area interessata un'adeguata possibilità di accesso e di distribuzione interna e di compartecipazione perequativa all'onere urbanizzativo della ST.

Un'attuazione autonoma per singoli PdCC basati su di un assetto proprietario non ipotizzabile temporalmente definito, vanificherebbe qualsiasi possibilità di strutturazione "governata" dell'area: condizioni viceversa garantite dalla Convenzione in accompagnamento al SUE previsto che al suo interno potrà meglio definire i lotti funzionali e le autonomie attuative .

Per tali motivazioni, ritenendo di strategica rilevanza l'attuazione unitaria del Comparto individuato, la richiesta avanzata non può ritenersi coerente con l'impostazione progettuale del nuovo PRGC.

---

Esito della Osservazione:

Valutato il merito tecnico dell'osservazione, si ritiene:

Non Accoglibile

OSSERVAZIONE n. **23**

in data 13.06.2022, protocollo n. 10605

*Presentata da:* Sig.ra Miglio Roberta

---

Riassunto della Osservazione:

L'osservazione, riferita agli immobili di proprietà, mappale 456 Foglio 8, rilevato che solo una parte della particella, pertinenziale all'edificio residenziale esistente, è correttamente inserita tra gli "*Edifici residenziali esterni al tessuto consolidato, comma 25, art. 20 NTA*", richiede che tale destinazione venga riportata a comprendere l'intero mappale di riferimento.

---

Proposta di Controdeduzione:

Compite le necessarie verifiche, si accoglie l'osservazione avanzata per quanto concerne il sedime di pertinenza dei fabbricati esistenti ed autorizzati individuando l'intero mappale 456 tra gli "*Edifici residenziali esterni al tessuto consolidato, comma 25, art. 20 NTA*".

---

Esito della Osservazione:

Valutato il merito tecnico dell'osservazione, si ritiene:

Accoglibile