

REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA DI NOVARA

COMUNE DI **BRIGA NOVARESE**

P.R.G.C. 2006

Quaderno delle controdeduzioni

documento:

allegato:

fascicolo:

tavola:
(scala:)

PROGETTO: Arch. CLAUDIO GRIGNASCHI – via Carducci, 3 – NOVARA

IL SINDACO

IL RESPONSABILE
DEL PROCEDIMENTO

IL TECNICO
INCARICATO

**REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA DI NOVARA**

Comune di BRIGA NOVARESE

QUADERNO delle CONTRODEDUZIONI ad osservazioni e ricorsi pervenute all'Amministrazione relativamente al Progetto Preliminare del P.R.G.C. 2006 adottato con D.C. n. 11 del 16.04.2009

Delle 58 osservazioni presentate entro i termini di pubblicazione (08.08.2009), 28 sono risultate “accoglibili”, 12 “parzialmente accoglibili” e 18 “non accoglibili”; delle 3 osservazioni pervenute oltre i termini, una è risultata “accoglibile” e 2 “non accoglibili”.

IL TECNICO INCARICATO

OSSERVAZIONE N. 1

Prot. n. 3865 del 14.07.2009

F. 8; mapp. 73, 74, 791a, 791b.

Contenuto: il ricorrente chiede che i mappali oggetto dell'osservazione siano classificati come "aree residenziali di completamento" per la loro posizione già servita dalle urbanizzazioni e per la loro dimensione che risulta ottimale per la realizzazione di un'unità residenziale che permetterebbe un "ricongiungimento familiare".

Controdeduzione: l'osservazione che si giudica sostanzialmente accoglibile per la concretezza delle ragioni addotte dal ricorrente, ha determinato la necessità di rendere più chiara la lettura dell'art. 41 delle N. di A. rendendo più esplicita l'adesione della norma alle prescrizioni nel merito contenute al 4° comma dell'art. 5.8 delle N. di A. del vigente P.T.P., che vieta all'interno delle fasce di 30,00 m. di profondità definite ai sensi del D.P.R. 11.07.1980, n. 753. la nuova costruzione e la ricostruzione degli edifici esistenti.

A tale fine il 3° comma dell'art. 41 Fasce di rispetto a protezione della linea ferroviaria Novara-Domodossola, viene come di seguito integrato: "All'interno della fascia ferroviaria sono ammessi unicamente interventi edilizi di tipo **MO, MS, RC, RE, NCa, NCu** e DS su fabbricati esistenti."

Esito: ACCOLTA

OSSERVAZIONE N. 2

Prot. n. 3937 del 18.07.2009

F. 7; mapp. 316a.

Contenuto: premesso che il mappale oggetto dell'osservazione risulta classificato come "area agricola", che è parte generata dal frazionamento dell'originario mappale n. 316 e che la parte non di proprietà già era classificata nel PRGC vigente come "area di nuova edificazione a densità ridotta", il ricorrente non ravvisa ragione per cui la suddetta parte di proprietà non debba essere classificata come edificabile, considerando le eguali condizioni urbanizzative nelle quali versano le due porzioni di territorio, presumendo che la classificazione ad "area di ristrutturazione" indicata dal PRGC adottato per il mappale n. 316b, dovesse essere più correttamente quella di "area residenziale di completamento", non costituendo, la stessa, area di pertinenza del fabbricato esistente verso strada.

Controdeduzione: una delle scelte di fondo esercitate dal PRGC adottato, è stata quella di limitare le possibilità di nuova edificazione allo stretto concentrico edificato in particolare per quanto riguarda il suo fronte verso sud e le pendici del contrafforte collinare di San Colombano, favorendo la ristrutturazione ed il riuso dell'edificazione esistente sparsa e sfrangiata, ma non contemplando in tali realtà né nuova edificazione né completamenti urbanistici.

Per tali ragioni l'osservazione risulta non accoglibile; contemporaneamente si procede a correttamente individuare l'area di pertinenza del fabbricato esistente verso strada, facendo corrispondere alla stessa la classificazione di "area di ristrutturazione" ed attribuendo al mappale 316b quella di "area agricola interstiziale".

Esito: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE N. 3

Prot. N. 3969 deL 20.07.2009

F. 8; mapp. 244

Contenuto: il ricorrente chiede che il mappale oggetto dell'osservazione, non essendo stato oggetto di esproprio per la realizzazione del secondo lotto della circonvallazione di Borgomanero, venga classificato come "area produttiva", in accorpamento all'adiacente area già a tale destinazione.

Controdeduzione: data l'oggettiva situazione localizzativa del mappale, si conviene sulla logicità della richiesta avanzata.

Esito: ACCOLTA

OSSERVAZIONE N. 4

Prot. N. 3988 del 21.07.2009

F. 7; mapp. 831, 832.

Contenuto: il ricorrente, in considerazione del grado di urbanizzazione di cui risultano già dotati i mappali oggetto dell'osservazione, ne chiedono la classificazione ad "area residenziale di completamento".

Controdeduzione: come per la controdeduzione all'osservazione n. 2

Esito: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE N. 5

Prot. n. 4019 del 22.07.2009

F. 6; mapp 3.

Contenuto: il ricorrente, facendo presente che il mappale di proprietà è già classificato come area di completamento nello strumento generale vigente, che le esigenze familiari lo rendono necessario per poter realizzare le abitazioni dei figli, anche tenendo conto della classificazione geologico-tecnica della zona non del tutto favorevole ad una libera utilizzazione edificatoria del medesimo, chiede che venga rivisto l'andamento della nuova viabilità secondaria prevista nella proposta del PRGC 2006 in modo da restituire integrità d'utilizzo al mappale oggetto dell'osservazione spostando la viabilità suddetta sulle parti di area non assoggettate ad inedificabilità per classificazione geotecnica.

Controdeduzione: nel quadro di una revisione generale dell'edificabilità anche delle aree circostanti e della previsione di collegamento viabilistico secondario suscitata da osservazioni del medesimo tono, si prospetta una diversa soluzione dello sviluppo urbanistico della zona rinunciando alla difficile creazione dell'ipotesi di collegamento viabile di alternativa locale a via Marconi, soprattutto in considerazione dell'alleggerimento del traffico che per detta viabilità comunale è stato ottenuto con l'apertura del secondo lotto della nuova strada di evitamento dell'abitato di Borgomanero. In tale ottica quindi, si abbandona l'ipotesi dell'alternativa a via Marconi per il traffico veicolare anche in considerazione del fatto che per il traffico ciclopedonale la stessa è comunque in qualche misura garantita dal collegamento previsto ai piedi della collina, si elimina la previsione relativa al "S.U.E. 4" non più necessario come modalità di attuazione venendo meno la necessità di affidarvi la realizzazione del tratto di viabilità che lo attraversava nella previsione adottata nel Progetto Preliminare del P.R.G.C. 2006 ed in considerazione del fatto che i mappali destinati all'edificabilità residenziale risultano già tutti dotati di accessibilità veicolare garantita e, come tali, possono essere attuati come semplici aree di completamento.

Esito: PARZIALMENTE ACCOLTA (l'osservazione risulta tale solo tecnicamente in quanto la soluzione adottata è formalmente diversa da quella in essa proposta).

OSSERVAZIONE N. 6

Prot. n. 4020 del 22.07.2009

F. 7 mapp. 170.

Contenuto: come per l'osservazione n. 2.

Controdeduzione: come per la controdeduzione all'osservazione n. 2.

Esito: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE N. 7

Prot. n. 4021 del 22.07.2009

F. 7 mapp. 170

Contenuto: ripropone i contenuti dell'osservazione n. 2.

Controdeduzione: come per la controdeduzione all'osservazione n. 2.

Esito: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE N. 8

Prot. n. 4043 del 23.07.2009

F. 8; mapp. 1230.

Contenuto: il mappale oggetto dell'osservazione risulta destinato in parte a nuova viabilità e per la restante parte a parcheggio pubblico. In considerazione della scarsa utilità, per la zona, di nuovi parcheggi e della necessità di ampliare l'adiacente area produttiva al fine di permettere eventuali ampliamenti delle strutture già esistenti e dell'abitazione, si richiede di allontanare dall'abitazione esistente il tracciato della nuova previsione viabilistica e di classificare come "area produttiva" quella ora vincolata a parcheggi.

Controdeduzione: premesso che le aree di risulta create dall'individuazione del tracciato della nuova viabilità non sono classificate come "aree a parcheggio", ma come "aree a verde pubblico" di arredo, in considerazione delle esigenze espresse e dell'oggettiva mancanza di necessità per la zona di nuove infrastrutture del tipo indicato, si reputa accoglibile l'osservazione.

Esito: ACCOLTA

OSSERVAZIONE N. 9

Prot. n. 4045 del 23.07.2009

F. 6; mapp. 440.

Contenuto: come per l'osservazione n. 5

Controdeduzione: come per la controdeduzione all'osservazione n. 5

Esito: ACCOLTA

OSSERVAZIONE N. 10

Prot. n. 4107 del 27.07.2009

F. 1; mapp. 32, 35.

Contenuto: l'osservazione evidenzia che il mappale 32 del F.1 appartiene alla medesima proprietà delle aree produttive che risultano assoggettate al S.U.E. 16, mentre il mappale 35, attualmente incluso nel perimetro del suddetto S.U.E. risulta appartenere ad altra proprietà. Al fine di facilitare l'attuazione dello strumento esecutivo viene richiesto di rettificare il perimetro dello S.U.E. includendo il mappale 32 ed escludendo il mappale 35.

Controdeduzione: mentre per l'inclusione nel S.U.E. 16 del mappale 32 la richiesta appare accoglibile nonostante la sua appartenenza alla classe IIIA di idoneità all'utilizzazione urbanistica, l'esclusione del mappale 35, pur giustificabile nella logica del ricorrente, non lo sembra invece in quella di una corretta programmazione urbanistica in quanto lascerebbe a destinazione agricola un lotto di piccole dimensioni intercluso tra aree tutte (anche quella nel confinante Comune di Invorio) a destinazione produttiva. L'osservazione risulta pertanto accoglibile solo in parte.

Esito: PARZIALMENTE ACCOLTA

OSSERVAZIONE N. 11

Prot. n. 4108 del 27.07.2009

F. 7; mapp. 371

Contenuto: il ricorrente, sostenendo che il mappale oggetto dell'osservazione si trova in aderenza a lotti già edificati ed in prossimità di aree destinate dal nuovo PRGC a completamento residenziale e ad insediamenti terziario-direzionali, tenuto anche conto del grado di urbanizzazione che già caratterizza l'area, richiede per il medesimo la classificazione ad "area residenziale di nuovo impianto".

Controdeduzione: pur se il mappale risulta in prossimità del nucleo frazionale di San Marco, tuttavia lo stesso appare discontinuo rispetto al nucleo edificato esistente ed al progetto di sviluppo che questa Amministrazione ha ritenuto congruente con la realtà dell'insediamento, pertanto l'osservazione viene ritenuta non accoglibile.

Esito: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE N. 12

Prot. n. 4109 del 27.07.2009

F. 7; mapp. 54.

Contenuto: in considerazione del fatto che il mappale oggetto dell'osservazione risulta inserito dal nuovo PRGC nell'area di salvaguardia collinare, che lo stesso non risulta compreso nel vincolo geologico-tecnico, che nel P.R.G.C. vigente risulta inserito in area agricola e non gravato da vincolo paesaggistico, considerati inoltre l'esigenza di realizzare un'abitazione ad uso personale anche soggiacendo a rigide norme costruttive di carattere ambientale, la buona accessibilità veicolare del lotto, il favore alla realizzazione del percorso ciclo-pedonale previsto ai piedi della collina, nonché il contributo che siffatta realizzazione porterebbe alla salvaguardia ambientale del sito oggi caratterizzato dall'esistenza di un basso fabbricato e di una tettoia, per il medesimo viene richiesta una classificazione che permetta l'edificazione a scopo residenziale.

Controdeduzione: come per la controdeduzione all'osservazione n. 2.

Esito: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE N. 13

Prot. n. 4157 del 29.07.2009

F. 7; mapp. 676.

Contenuto: in considerazione del fatto che la “complanare” alla nuova strada di evitamento di Borgomarero che avrebbe profondamente interessato il mappale oggetto dell’osservazione non viene più realizzata ed in vista di un frazionamento del medesimo che ne modificherà la disponibilità in termini edificatori, per lo stesso viene richiesta classificazione che ne permetta l’uso per il completamento residenziale.

Controdeduzione: in considerazione del mutamento delle condizioni illustrato nell’osservazione questa Amministrazione ritiene accoglibile la richiesta avanzata nella stessa, ma nel quadro dello sviluppo insediativo della frazione delineato dal PRGC 2006 il mappale in oggetto, accorpato agli altri già classificati come “aree residenziali di completamento”, viene classificato come “area residenziale soggetta a S.U.E” date le nuove dimensioni complessivamente assunte e nell’intento di risolvere il problema dell’accessibilità loro e della limitrofa “area destinata al nuovo impianto per attività terziarie direzionali”.

A tale proposito, il “PRGC 2006” intende sperimentare una soluzione normativa inusuale che prevede il sovrapporsi, per la porzione di territorio che rappresenta la via di accesso sia alla suddetta area direzionale, sia alla nuova area residenziale, delle determinazioni proprie delle due diverse classificazioni, lasciando prevalere sia dal punto di vista dell’applicazione degli indici edificatori che da quello dell’onere della realizzazione dell’urbanizzazione, quelle relative al S.U.E che per primo sarà portato in attuazione.

La nuova classificazione dell’area, gli indici che la regolano ed il particolare meccanismo attuativo prefigurato vengono specificati con l’introduzione nel 5° comma dell’art. 25 – “Aree residenziali soggette a S.U.E.” della seguente integrazione:

“Per l’area contraddistinta dalla sigla “S.U.E. 10”:

Ut massimo = 0,15 mq/mq.;

Uf massimo = 0,20 mq/mq.;

Rc massimo = 30% (0,30 mq/mq.);

H massima = 7,50 + (0,5a x tang α), per un massimo di 2 piani f.t. (due piani agibili);

St = 10.800 mq.

Sul massima = 1.620 mq.

Vani teorici = 1.620 mq : 45 mq/v. = 36 v.

Standard = 1.000 mq. dei quali 400 mq. minimi a parcheggi e la differenza monetizzabili,

Prescrizioni particolari = nel caso in cui l’attuazione del presente S.U.E. precedesse temporalmente quella del “S.U.E. 15”, l’area di sovrapposizione dei due strumenti, che già appartiene in quota parte alle proprietà che

compongono il “S.U.E. 10” e che costituisce unico accesso alle aree regolate dai due strumenti, apparterrà ad ogni effetto al presente strumento, scontando, per l’attuazione, indici, obblighi e prescrizioni dello stesso, venendo ceduta gratuitamente al Comune quale pubblica viabilità.

Nel caso invece in cui l’attuazione del “S.U.E. 15” precedesse temporalmente quella del presente strumento, gli attuali proprietari delle porzioni di territorio destinate al pubblico accesso si impegnano a cedere gratuitamente le stesse al Comune in quanto la loro realizzazione da parte degli attuatori del “S.U.E. 15” costituirà comunque pubblico accesso alle aree che formano il “S.U.E. 10”; su richiesta degli attuatori del “S.U.E. 15” ed al prezzo unitario al metro quadrato definito dall’U.T.C. previa eventuale consulenza del Catasto competente, l’area in oggetto dovrà essere ceduta in proprietà agli attuatori del “S.U.E. 15” ed in tale caso apparterrà ad ogni effetto a tale strumento, scontando, per l’attuazione, indici, obblighi e prescrizioni dello stesso, per poi essere definitivamente ceduta a titolo gratuito al Comune quale pubblica viabilità.”;

e con l’introduzione nell’art.31 – “Aree destinate al nuovo impianto di attività terziarie e direzionali” della seguente integrazione del 4° comma:

“4. Modalità d’attuazione

Permesso di Costruire o, nei casi previsti, D.i.a. subordinati alla formazione del S.U.E. 15 di tipo da definire attraverso apposito atto amministrativo.

Nel caso in cui l’attuazione del presente S.U.E. precedesse temporalmente quella del “S.U.E. 10”, le aree di sovrapposizione dei due strumenti, che appartengono in quota parte alle proprietà che compongono il “S.U.E. 10” e che costituiscono unico accesso alle aree regolate dai due strumenti, potrà essere ceduta gratuitamente al Comune da parte dei legittimi proprietari e le opere viabilistiche su di essa previste dovranno essere realizzate, quali urbanizzazioni necessarie, da parte degli attuatori del presente strumento oppure dagli stessi preventivamente acquistate dall’attuale proprietà che sarà obbligata a cederle al prezzo unitario al metro quadrato definito dall’U.T.C., previa eventuale consulenza del Catasto competente; in tale caso l’area in oggetto apparterrà ad ogni effetto al presente strumento, scontando, per l’attuazione, indici, obblighi e prescrizioni dello stesso, per poi essere definitivamente ceduta a titolo gratuito al Comune quale pubblica viabilità.”.

Esito: PARZIALMENTE ACCOLTA

OSSERVAZIONE N. 14

Prot. n. 4191 del 30.07.2009

F. 6; mapp. 587.

Contenuto: in considerazione del fatto che nell'area oggetto dell'osservazione classificata come "aree residenziali da conversione di aree produttive da mantenersi conservate fino alla cessazione dell'attività in atto" l'attività produttiva è da tempo cessata, viene richiesto l'immediato riconoscimento di "aree a capacità insediativa invariata".

Controdeduzione: constatata l'oggettiva situazione in atto, la richiesta avanzata nell'osservazione viene valutata accoglibile.

Esito: ACCOLTA

OSSERVAZIONE N. 15

Prot. n. 4206 del 31.07.2009

F. 5; mapp. 276.

Contenuto: in considerazione del fatto che l'area oggetto dell'osservazione classificata come "aree produttive di completamento" non appartiene alla proprietà della limitrofa attività produttiva per la stessa, viene richiesto il riconoscimento della classificazione ad "area residenziale di completamento" anche in considerazione delle specifiche necessità in tale senso maturate.

Controdeduzione: constatata l'oggettiva situazione in atto, la richiesta avanzata nell'osservazione viene valutata accoglibile.

Esito: ACCOLTA

OSSERVAZIONE N. 16

Prot. n. 4208 del 31.07.2009

F. 7; mapp. 809.

Contenuto: viene notificata l'esistenza sul mappale oggetto dell'osservazione di un laboratorio artigianale in attività il cui insediamento è stato regolarmente sanato; il ricorrente richiede la ratifica urbanistica dell'unità locale attraverso la classificazione del lotto come "area a destinazione mista o artigianale" in modo da rendere possibili modesti ampliamenti.

Controdeduzione: a seguito di sopralluogo, constatata la consistenza, utilizzazione e localizzazione dell'immobile in oggetto, si ritiene di non poter accogliere l'istanza espressa nell'osservazione lasciando l'area alla destinazione rispondente all'effettivo stato dei luoghi.

Esito: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE N. 17

Prot. n. 4209 del 31.07.2009

F. 8; mapp. 239.

Contenuto: l'osservazione segnala l'errata individuazione dell'area di pertinenza dell'Ex Feminflex oggetto dei provvedimenti regionali di bonifica.

Controdeduzione: si procede alla rettifica dell'errore materiale commesso in sede di stesura del Progetto Preliminare del PRGC 2006.

Esito: ACCOLTA

OSSERVAZIONE N. 18

Prot. n. 4210 del 31.07.2009

F. 8; mapp. 393.

Contenuto: precisando che l'area individuata come viabilità privata non costituisce l'accesso dell'edificio residenziale che insiste sul mappale 392 del F. 8, viene richiesto che la stessa sia classificata nel Piano come "area produttiva" a completamento dell'individuazione in tal senso effettuata dal Progetto Preliminare.

Controdeduzione: preso atto della precisazione e previa verifica della situazione si ritiene accoglibile la richiesta avanzata nell'osservazione.

Esito: ACCOLTA

OSSERVAZIONE N. 19

Prot. n. 4232 del 01.08.2009

F. 7; mapp. 426, 442, 4465, 830.

Contenuto: l'osservazione notifica la reale consistenza ed i reali limiti della proprietà in oggetto chiedendo di classificarla tutta omogeneamente ad "area a capacità insediativa invariata", includendo in essa anche il piccolo fabbricato erroneamente attribuito alla vicina azienda agricola.

Controdeduzione: preso atto della notifica a correzione dello stato patrimoniale del sito, si ritiene accoglibile la richiesta avanzata nell'osservazione.

Esito: ACCOLTA

OSSERVAZIONE N. 20

Prot. n. 4237 del 01.08.2009

F. 7; mapp. 119.

Contenuto: l'osservazione chiede di evidenziare sulle tavole di Piano il diritto di accesso che il Comune ha a suo tempo concesso al mappale in oggetto.

Controdeduzione: indipendentemente dalle indicazioni grafiche che compaiono sulle tavole di Piano, un diritto di passaggio è una servitù il cui effetto comunque grava sul fondo dominato e del cui usufrutto l'intestatario potrà continuare a godere fino a che la detta servitù non fosse rimossa con il consenso delle parti e con garanzia di individuazione di un nuovo accesso al fondo di proprietà. Il progetto dell'area pubblica a parcheggio prevista dal Piano dovrà preoccuparsi di mantenere le condizioni per l'esercizio della servitù. Per le ragioni suddette appare quindi superflua l'individuazione grafica della servitù medesima e quindi l'osservazione risulta tecnicamente non accoglibile.

Esito: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE N. 21

Prot. n. 4251 del 03.08.2009

F. 2; mapp. 34.

Contenuto: per uniformità con la destinazione dei mappali vicini, per il mappale oggetto dell'osservazione viene richiesto il cambio di classificazione da "area a verde pubblico" ad "area a capacità insediativa invariata":

Controdeduzione: premesso che tendenzialmente la classificazione di un mappale ad "area a capacità insediativa invariata" viene attribuita quando il medesimo è pertinenza di edifici esistenti, ma che, in alcuni casi può strumentalmente esserlo anche ad aree non edificate per opportunità di tipo urbanistico, nel caso specifico il mappale oggetto dell'osservazione che, per altro, non potrà mai essere sede di qualsivoglia forma di edificabilità in quanto inserito nella classe geologico-tecnica IIIa, è stato classificato come "area a verde pubblico" per dare corpo e completare la spina delle aree fluviali del lungo Agogna. Per tale ragione la richiesta avanzata nell'osservazione risulta non accoglibile.

Esito: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE N. 22

Prot. n. 4252 del 03.08.2009

F. 8; mapp. 225.

Contenuto: l'osservazione chiede che il PRGC 2006 ratifichi l'esistenza del tratto di viabilità evidenziato graficamente e che gli attribuisca una funzione di servizio al S.U.E. 11 premettendo che, nel quadro della costruzione della nuova strada di evitamento di Borgomanero, detto tratto di viabilità è stato realizzato a questa parallelo, ma su piano sfalsato, con funzione di strada di penetrazione al servizio di fondi diversi non individuata dal nuovo piano e dichiarata dal Comune di Briga come di natura privata più che comunale, per il quale, infine, pur se accatastato come bene pubblico, sarebbe stata ratificata una convenzione per la sua manutenzione, per l'appunto, da parte di privati.

Controdeduzione: questa Amministrazione, meglio valutando il quadro viabilistico descritto nell'osservazione, nonché l'ancora attuale situazione delle proprietà avvalorata dall'assetto catastale in atto, ritiene di accoglierne le richieste avanzate nell'osservazione nel senso di estendere la delimitazione del SUE 11 (12 nel P.R.G.C. definitivo) fino al limite determinato dalla proiezione a terra della nuova strada di evitamento di Borgomanero, indicando, come prassi, la distribuzione viabilistica interna anche sulla relativa scheda normativa, ma lasciandone la definizione conclusiva all'atto progettuale esecutivo e al riassetto delle proprietà oggetto del SUE.

Esito: ACCOLTA

OSSERVAZIONE N. 23

Prot. n. 4258 del 03.08.2009

F. 5; mapp. 297.

Contenuto: per il mappale oggetto dell'osservazione, il ricorrente chiede il cambio di classificazione urbanistica da "area a capacità insediativa invariata" ad "area edificabile".

Controdeduzione: valutata la localizzazione del mappale in oggetto, previa verifica che l'area già non sia stata utilizzata ai fini edificatori, la richiesta è dimensionalmente accoglibile.

Esito: ACCOLTA

OSSERVAZIONE N. 24

Prot. n. 4268 del 04.08.2009

F. 7; mapp. 734, 738.

Contenuto: valutato che la C.na Picozzi è vocata più ad uno sviluppo residenziale che per l'insediamento di attività terziarie-direzionali e che tale tipo di destinazione turberebbe la tranquillità del sito portando incremento di traffico sulla sola strada di accesso, viene richiesto che i mappali oggetto dell'osservazione siano classificati come "aree residenziali di completamento".

Controdeduzione: appartiene alle scelte di fondo del PRGC 2006 quella di individuare nei pressi della C.na Picozzi, sita l'ungo la nuova viabilità di accesso al comprensorio del basso Cusio, un'area che, nelle intenzioni programmatiche dell'Amministrazione, si configuri come "biglietto da visita" delle attività produttive attraverso la rappresentatività delle funzioni terziario-direzionali ad esse connesse. Persistendo assolutamente integre le ragioni della scelta, forse anche rafforzate dal difficile momento congiunturale, si reputa non accoglibile la richiesta avanzata nell'osservazione.

Esito: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE N. 25

Prot. n. 4269 del 04.08.2009

F. 6; mapp. 638, 640, 642.

Contenuto: l'osservazione si configura come notifica dell'inesistenza di un basso fabbricato riportato sulle cartografie di piano in corrispondenza dei mappali segnalati.

Controdeduzione: si prende atto della notifica apportando alle tavole di piano, previa verifica, la dovuta correzione.

Esito: ACCOLTA

OSSERVAZIONE N. 26

Prot. n. 4271 del 04.08.2009

F. 8; mapp. 952, 953, 957, 958..

Contenuto: dato il persistere dell'interesse della proprietà a mantenere sui mappali oggetto dell'osservazione il giardino/orto esistente, si richiede che agli stessi sia attribuita una classificazione urbanistica più adatta a mantenere le funzioni che vi si svolgono.

Controdeduzione: si ritiene che la richiesta avanzata dai ricorrenti non abbia logica urbanistica in quanto i mappali in oggetto costituirebbero, se accolta, una discontinuità d'uso rispetto ad una zona trattata omogeneamente e naturalmente deputata al completamento delle circostanti unità produttive.

Esito: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE N. 27

Prot. n. 4291 del 05.08.2009

F. 8; mapp. 24, 25, 1178, 1229.

Contenuto: il ricorrente denuncia come inutile, in quanto parallela a breve distanza dall'esistente via Croce/Cesare Battisti, la nuova viabilità di collegamento tra il S.U.E. 7 ed il S.U.E. 11 ed ingiustificata per la situazione del contesto la previsione di aree a servizi sui mappali di risulta dei lotti tagliati dalla strada; chiede pertanto l'eliminazione delle specifiche previsioni di Piano e l'estensione della classificazione ad "area produttiva" per i mappali di proprietà.

Controdeduzione: se si può convenire sulla scarsa utilità della previsione di aree a servizi che interessa i mappali di risulta dei lotti tagliati dalla nuova viabilità, altrettanto non si può fare per la previsione relativa alla stessa nuova viabilità che, anzi, appare assolutamente necessaria a formare quella rete dei collegamenti interni della quale l'intero paese, e non solamente l'area oggetto dell'osservazione, è storicamente priva grazie ad un'ottica pianificatoria che, al riguardo, si è sempre rivelata miope, tanto da creare nel tempo situazioni oggi assai difficilmente sanabili. Dove è possibile quindi, un poco di lungimiranza vuole che le previsioni di Piano, anche se non di immediata attuabilità, fungano almeno come salvaguardia delle possibilità che in un prossimo futuro potranno trovare concretizzazione; l'esistente via Croce, il cui tracciato è confermato per assolvere una funzione di distribuzione del traffico in realtà di tipo prevalentemente residenziale, appare però assolutamente insufficiente per calibro e specifiche tecniche ad assolvere una sufficiente analoga funzione per l'area in oggetto caratterizzata dalla presenza di attività produttive che, una volta realizzata la nuova infrastruttura, per altro in gran parte prevista come opera di urbanizzazione dei S.U.E che collega, ne usufruiranno certamente per lo smaltimento del traffico operativo che le stesse inducono. L'osservazione appare pertanto accoglibile per la parte che interessa l'eliminazione della previsione di aree a servizi, non accoglibile per quella che riguarda il tracciato viabilistico.

Esito: PARZIALMENTE ACCOLTA

OSSERVAZIONE N. 28

Prot. n. 4302 del 05.08.2009

F. 2; mapp. 216.

Contenuto: l'osservazione è presentata per richiedere, anche in considerazione di una D.i.a. che già interessa il fabbricato, che l'immobile che ne costituisce l'oggetto, sito nel centro Storico e destinato dal PRGC a demolizione con recupero del volume, sia invece destinato ad interventi di ristrutturazione che non ne prevedano il trasferimento volumetrico.

Controdeduzione: preso atto degli impegni di intervento già confermati dagli interessati attraverso la D.i.a., si ritiene accoglibile la richiesta avanzata nell'osservazione. L'edificio viene pertanto classificato come soggetto a ristrutturazione di tipo RE1.

Esito: ACCOLTA

OSSERVAZIONE N. 29

Prot. n. 4308 del 06.08.2009

F. 2 mapp. 791.

Contenuto: nell'osservazione si denuncia che l'area a parcheggio d'uso pubblico prevista al servizio del condominio è stata realizzata secondo gli impegni assunti all'interno dell'area di pertinenza del fabbricato medesimo e che il parcheggio pubblico previsto dal PRGC vigente sulla parte del mappale di proprietà rimasto libero da edificazione, non è mai stato realizzato. Si chiede pertanto, in presenza di una specifica richiesta in tal senso da parte dei condomini, di eliminare il vincolo a parcheggio pubblico la cui reiterazione da parte del nuovo PRGC non trova ragione di essere proposta e di permettere sull'area la costruzione in superficie di un edificio residenziale unifamiliare e nel sottosuolo la realizzazione di autorimesse per gli stessi condomini.

Controdeduzione: la necessità urbanistica di confermare il vincolo a Parcheggio pubblico sull'area in oggetto è comprovata dalla congestione che giornalmente interessa l'adiacente realizzata analoga infrastruttura, ma si comprendono nel contempo le esigenze dei condomini dettate dall'avvenuta evoluzione degli standard di vita (almeno due vetture per famiglia); per tali considerazioni si ritiene opportuno pensare ad una soluzione che soddisfi la doppia esigenza prevedendo per l'area, nell'ambito di una proprietà che rimane privata, un doppio regime d'uso: privato, per autorimesse, nell'interrato; pubblico in superficie. Non risulta quindi accoglibile invece la richiesta rivolta alla realizzazione sul lotto di un edificio residenziale.

Chiarito il quadro degli accordi pregressi, si procede inoltre a giustificare, con l'apposita procedura, la reiterazione del vincolo a servizi sul lotto in oggetto.

L'osservazione viene parzialmente accolta introducendo dopo il 5° capoverso del 5° comma dell'art. 37 – Aree a servizi sociali ed attrezzature di interesse comunale e generale – la seguente integrazione: **“L'area di proprietà privata contraddistinta sulle tavole di Piano da apposito segno grafico (*) è destinata a parcheggi d'uso pubblico; nel suo sottosuolo, all'interno dei confini di proprietà, per un solo piano di profondità e nel rispetto di qualsiasi altro vincolo sussistente, è ammessa la realizzazione di autorimesse private. Apposita convenzione regolamenterà la realizzazione dell'infrastruttura d'uso pubblico di superficie da parte della proprietà privata interessata.”**

Esito: PARZIALMENTE ACCOLTA

OSSERVAZIONE N. 30

Prot. n. 4309 del 06.08.2009

F. 6 mapp. 411, 412.

Contenuto: come per l'osservazione n. 5, ma limitatamente alla previsione di nuova viabilità.

Controdeduzione: come per la controdeduzione all'osservazione n. 5, limitatamente a quanto relativo alla previsione di nuova viabilità.

Esito: ACCOLTA

OSSERVAZIONE N. 31

Prot. n. 4314 del 06.08.2009

F. 8; mapp. 23.

Contenuto: il ricorrente rende noto che il mappale oggetto dell'osservazione che rappresenta l'intera area di pertinenza del fabbricato in cui risiede l'unità locale di cui è il titolare, comprende anche quelli che in origine erano i mappali 109, 745, 746, 747 e chiede che gli stessi vengano classificati come area produttiva al fine di permettere alcuni interventi di adeguamento edilizio e così la continuazione dell'attività altrimenti preclusa.

Controdeduzione: preso atto dell'effettiva consistenza della proprietà interessata dall'attività si reputa l'osservazione accoglibile.

Esito: ACCOLTA

OSSERVAZIONE N. 32

Prot. n. 4315 del 06.08.2009

F. 1; mapp. 41, 42, 43, 44, 154, 321, 322, 323, 357p., 663, 784..

Contenuto: l'osservazione contiene la richiesta del ricorrente di estendere la classificazione di area produttiva esistente e confermata" a tutti i mappali che costituiscono la proprietà.

Controdeduzione: una delle scelte effettuate dal PRGC 2006 è stata, in ossequio alle prescrizioni del vigente PTP e del sottoscritto Accordo di Pianificazione per lo sviluppo del Basso Cusio e del Borgomanerese patrocinato dalla Provincia, quella di non individuare, contrariamente alle intenzioni originarie di questa Amministrazione, un'area produttiva di riordino e nuovo impianto nella zona che si estende dall'impianto cimiteriale del Comune fino al confine con il Comune di Inverio, ma di considerare solo richieste di ampliamento e riordino di attività esistenti soprattutto se, come per la società ricorrente, in condizioni di florida attività nonostante il momento congiunturale generalmente negativo. L'osservazione pertanto è accolta per i mappali che ne costituiscono l'oggetto.

Esito: ACCOLTA

OSSERVAZIONE N. 33

Prot. n. 4616 del 06.08.2009

F. 7; mapp. 737, 739, 740, 741p.

Contenuto: come per l'osservazione n. 24

Controdeduzione: come per la controdeduzione all'osservazione n. 24

Esito: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE N. 34

Prot. n. 4317 del 06.08.2009

F. 7; mapp. 98p., 100, 866, 868, 869..

Contenuto: il ricorrente chiede che per i mappali oggetto dell'osservazione sia modificata la classificazione urbanistica da "area a capacità insediativa invariata" ad "area di completamento".

Controdeduzione: nel generale quadro dimensionale che caratterizza il PRGC adottato, in analogia a quanto determinato per altre situazioni simili, si ritiene accoglibile l'osservazione limitatamente alla parte dei terreni di proprietà prospicienti via San Tommaso.

Esito: PARZIALMENTE ACCOLTA

OSSERVAZIONE N. 35

Prot. n. 4318 del 06.08.2009

F. 8; mapp. 23.

Contenuto: il ricorrente denuncia che “l’area di manovra inserita, in piccola parte nel PRGC vigente e in un’area maggiore nel nuovo PRGC 2006, venga traslata e portata all’esterno dell’area di proprietà “F.Q.R. Frattini S.r.l.” al fine di continuare così a permettere il passaggio dei mezzi di trasporto dell’attività altrimenti precluso.

Controdeduzione: non appare chiaro cosa il ricorrente reclami con la sua osservazione dato che il presente PRGC non individua alcuna area di manovra nella posizione indicata; essendo già stata accolta l’osservazione n.31, presentata dalla medesima proprietà, in conseguenza della quale tutta l’area che costituisce la pertinenza dell’attività locale è stata individuata come “area produttiva”, si ritiene di aver già risposto positivamente anche alla presente richiesta, dato che comunque le possibili manovre dei mezzi di trasporto da e per l’attività produttiva in oggetto possono ora svolgersi tutte all’interno dell’area di proprietà.

Esito: ACCOLTA

OSSERVAZIONE N. 36

Prot. n. 4325 del 06.08.2009

F. 2; mapp. 332, 335, 346, 618, 619, 620, 621, 622..

Contenuto: nell'osservazione si chiede che per gli edifici segnalati, siti nel Centro Storico, venga modificata la categoria del possibile intervento edilizio da ristrutturazione di tipo A in ristrutturazione di tipo B in quanto lo stato igienico-strutturale effettivo dei medesimi appare più coerente con tale tipo di intervento, nonché per il fatto che è intenzione del ricorrente di procedere al recupero dei fabbricati in oggetto con progetto che abbracci unitariamente alcuni casseri adiacenti per i quali il PRGC 2006 già riconosce l'intervento di ristrutturazione di tipo B.

Controdeduzione: pur precisando che sostanzialmente per un edificio già strutturato ad abitazione gli interventi di ristrutturazione di tipo A e di tipo B appaiono di eguale effetto in quanto la differenza che intercorre tra gli stessi consiste nella possibilità, a favore dell'intervento di tipo B, della creazione di superfici utili nuove, ma solo all'interno dell'involucro volumetrico esistente, tuttavia, più per facilitare l'approccio progettuale all'intervento unitario che per garantire effettive agevolazioni si ritiene accoglibile la richiesta avanzata.

Esito: ACCOLTA

OSSERVAZIONE N. 37

Prot. n. 4326 del 06.08.2009

F. 2; mapp. 43, 558, 697, 699.

Contenuto: il ricorrente chiede che l'attuazione del "S.U.E. 2" venga resa possibile per parti, in modo da superare le eventuali difficoltà che la presenza di proprietà diverse potrebbe far insorgere. Considerando che la realizzazione per parti del S.U.E. renderebbe difficile la realizzazione della prevista nuova viabilità, viene richiesto di riconsiderare la specifica previsione lasciando alle diverse parti attuative la realizzazione di viabilità privata che in tal modo sarebbe prodotta contestualmente alle altre urbanizzazioni dovute. Infine si richiede che l'edificabilità attribuibile alle aree di proprietà del ricorrente possa contemplare, oltre ai volumi assegnati dai parametri previsti dal PRGC, anche il recupero delle superfici utili già esistenti.

Controdeduzione: tra le funzioni di uno Strumento Urbanistico Esecutivo (S.U.E.), spicca proprio quella di consentire la fusione degli intenti di proprietà diverse sulla base della distribuzione proporzionale di costi e benefici, anche attraverso la ricomposizione catastale che rende influente l'originaria suddivisione proprietaria, tanto più quando le caratteristiche urbanistiche delle aree comprese nel perimetro dello strumento, siano complesse e caratterizzate dalla presenza di vincoli di varia natura, nonché quando siano presenti interessi pubblici che potrebbero trovare risposte dalla realizzazione del S.U.E. medesimo, anche se questa dovesse comportare più faticosi, ma necessari accordi tra proprietà diverse.

E' il caso delle situazioni che caratterizzano il "S.U.E. 2" previsto, da un lato, per offrire più ampie possibilità edificatorie ad aree di per sé gravate da importanti vincoli geologico-tecnici, dall'altro per realizzare una viabilità che riveste pubblico interesse quando attraverso la stessa potrà essere risolto un problema di organizzazione del traffico che interessa l'intera zona ed in particolare la funzionalità della rotatoria posta all'estremo nord di via XX Settembre. L'edificabilità complessiva attribuita allo strumento in oggetto appare infine equilibrata rispetto alla concentrazione che necessariamente la deve condizionare e quindi anche rispetto alle caratteristiche dimensionali che le sono state attribuite; l'accettazione della specifica richiesta del ricorrente significherebbe un ingiustificato aumento dei parametri di Piano.

Esito: NON ACCOLTA.

OSSERVAZIONE N. 38

Prot. n. 4330 del 06.08.2009

F. 8; mapp. 115.

Contenuto: il ricorrente chiede che la destinazione ad area per insediamenti commerciali esistenti e confermati che qualifica gran parte della proprietà sia estesa anche alla parte del mappale 115 che, per intervenuto frazionamento, contribuisce a riquadrare la proprietà stessa.

Controdeduzione: La richiesta avanzata nell'osservazione pare assolutamente accoglibile in considerazione della nuova struttura assunta dalla proprietà ricorrente.

Esito: ACCOLTA

OSSERVAZIONE N. 39

Prot. n. 4336 del 07.08.2009

F. 7; mapp. 55, 510, 560, 870, 871.

Contenuto: in considerazione del fatto che la proprietà del ricorrente interessa tutti i mappali oggetto dell'osservazione, per esigenze dettate dalla trasformazione del nucleo familiare viene richiesto che la classificazione ad area a capacità insediativa invariata venga estesa all'intera proprietà in modo da permettere la creazione di un'unità residenziale distinta da quella esistente.

Controdeduzione: una delle scelte di fondo del PRGC 2006 è stata quella della salvaguardia ambientale della collina che, oltre ad altre misure riguardanti l'assetto complessivo dell'area, ha comportato la rinuncia all'individuazione di mappali in qualsiasi modo edificabili a monte della linea pedemontana disegnata dalla previsione del collegamento ciclopedonale tra via F.lli Rosselli e via San Tommaso.

Va da sé che, a meno del mappale 510 e della parte a valle dei mappali 560, 870 ed 871 fino al tracciato del previsto collegamento ciclopedonale che viene leggermente slittato, per il tratto interessato, verso monte e per i quali viene estesa la destinazione ad area a capacità insediativa invariata, tale scelta progettuale impedisce di soddisfare pienamente la richiesta oggetto dell'osservazione, per uniformità di trattamento di tutte le similari richieste avanzate a questa Amministrazione.

Esito: PARZIALMENTE ACCOLTA

OSSERVAZIONE N. 40

Prot. n. 4337 del 07.08.2009

F. 2; mapp. 3, 587, 781, 806, 853.

Contenuto: il ricorrente, notificando che la classificazione ad area produttiva esistente e confermata è stata estesa dal PRGC 2006 all'intera sua proprietà, comprendendo anche l'area di pertinenza dell'abitazione, chiede che quest'ultima sia classificata come area residenziale a capacità insediativa invariata in quanto struttura del tutto separata dall'unità locale.

Controdeduzione: verificato che all'interno dell'area di pertinenza dell'attività produttiva già esiste una seconda abitazione e che quindi la richiesta del ricorrente non è tesa sfruttare ulteriormente ai fini residenziali le possibilità offerte per tali aree dalle norme adottate, si ritiene accoglibile la richiesta avanzata nell'osservazione.

Esito: ACCOLTA

OSSERVAZIONE N. 41

Prot. n. 4338 del 07.08.2009

F. 6; mapp. 25, 26, 581, 583, 900;

F. 7; mapp. 946.

Contenuto: come per l'osservazione n. 5, ma limitatamente alla previsione di nuova viabilità in quanto interferente con le previsioni edificatorie da tempo in atto a seguito di regolare Permesso di Costruire.

Controdeduzione: come per la controdeduzione all'osservazione n. 5, limitatamente a quanto relativo alla previsione di nuova viabilità.

Esito: ACCOLTA

OSSERVAZIONE N. 42

Prot. n. 4339 del 07.08.2009

F. 1, mapp: 386, 547, 548, 549, 550, 552, 553, 554, 555, 559, 560, 561, 562, 727, 741, 742, 764, 776, 780;

F. 3, mapp: 1p, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 1, 15, 16, 17, 18, 19, 49, 50, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 102, 103, 104, 105, 110, 111, 112, 113, 119, 120, 380, 393, 398, 399, 400, 401, 402, 403.

Contenuto: asserendo che le particelle catastali che costituiscono l'area indicata dal PRGC 2006 come "riserva botanica" sono mappali di proprietà del ricorrente funzionali all'attività esercitata di florovivaismo e che l'entità delle stesse determinano eventuali contributi ed agevolazioni per l'attività medesima e che, per norma di Piano, l'attività che vi si svolge deve essere collegata alle finalità della "riserva", si chiede che la stessa sia modificata al fine di permettere la continuazione dell'attività in atto o di definire concordemente un piano di coltivazione in modo da capire se il medesimo rispetti le finalità della riserva.

Controdeduzione: dichiarandosi fin d'ora comunque favorevole ad un incontro per definire con l'interessato una comune strategia, questa Amministrazione ritiene le prescrizioni contenute nell'art. 50 delle N. di A. adottate non siano in contrasto con le aspettative aziendali, ma che, anzi, possano costituire un interessante complemento della redditività dell'azienda, da una parte, e delle aspettative pubbliche, dall'altra. Si ritiene pertanto che a garanzia di quanto richiesto nell'osservazione possano essere apportate alla specifica normativa di riferimento le seguenti integrazioni dell'art. 50 – Aree collinari da salvaguardare (area della riserva botanica):

- la parte iniziale del 3° comma viene come di seguito riscritta: " L'impianto di nuove attività agricole e/o lo sviluppo delle esistenti, compresa la diversa e/o la più estesa utilizzazione agraria dei fondi, **ma con l'esclusione di interventi di nuova costruzione di residenze rurali e relative pertinenze e dell'ampliamento delle preesistenti, potranno essere ammessi unicamente se collegati alle finalità di cui al primo comma del presente articolo e se ... (omissis)...**";
- al 4° comma le parole: "... attività disciplinare ..." vengono sostituite dalle seguenti: "... **attività florovivaistiche proprie dell'azienda interessata, ...**" e dopo le parole: "... all'esercizio dell'attività, ..." è aggiunto l'aggettivo: "... **didattica**".

Esito: ACCOLTA

OSSERVAZIONE N. 43

Prot. n. 4340 del 07.08.2009

Contenuto: Nel quadro di collaborazione fattiva e sulla base della conoscenza di luoghi e situazioni acquisita nell'adempimento delle proprie funzioni, il responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale Geom. Ermanno Fasola ha avanzato le seguenti osservazioni:

- 1) al fine di non penalizzare eccessivamente le aree site lungo la tratta ferroviaria Novara-Domodossola che risultassero ancora possibile sede di edificazione, si richiede una più precisa ed articolata normativa relativa alle fasce di rispetto della medesima; si ritiene inoltre utile esplicitare che, in generale, per tutte le aree classificate dal P.R.G.C., altezze degli edifici preesistenti maggiori di quelle definite dal nuovo strumento, si intendono sempre fatte salve;
- 2) al fine di risolvere le possibili ambiguità che potrebbero sorgere nel merito nella fase di applicazione della normativa relativa alle "aree a capacità insediativa invariata", si richiede maggiore definizione della norma per quanto riguarda la possibilità di interventi edilizi relativi alle destinazioni d'uso diverse da quella residenziale, ma con essa compatibili;
- 3) si ritiene opportuno modificare le previsioni relative alla Localizzazione Commerciale L2 al fine di adeguarsi alle osservazioni sollevate nel merito dal competente Servizio regionale;
- 4) in conseguenza delle azioni dalla Sovrintendenza per i Beni Archeologici in occasione dell'intervento edilizio nelle vicinanze della Chiesa di San Tommaso, si ritiene utile introdurre nelle previsioni del Piano la ratifica di tale tipo di salvaguardia;
- 5) sempre nel quadro di una maggiore certezza nell'applicazione delle norme, si ritiene opportuno di meglio classificare la viabilità comunale in funzione delle interferenze che la sua presenza potrebbe esercitare sugli interventi edificatori possibili, nonché precisare le possibilità di installazione di distributori di carburante, anche alla luce della più recente normativa regionale di settore;
- 6) a più convinta salvaguardia delle aree collinari, si ritiene opportuno introdurre nelle N. di A. del Piano prescrizioni sia qualitative che quantitative relative alla possibilità di realizzare ricoveri per attrezzi nelle aree medesime.

Controdeduzione:

- 1) viene positivamente accolto l'invito avanzato dal responsabile dell'UTC e a tale riguardo si invita alla lettura della controdeduzione all'osservazione n. 1; per quanto riguarda la specificazione normativa relativa all'altezza degli edifici preesistenti, la stessa viene salvaguardata con l'introduzione, là ove necessario, della dizione: **".....; sono sempre fatte salve le maggiori altezze preesistenti.;**
- 2) convenendo sulla necessità di regolamentare con chiarezza le possibilità edificatorie relative alle destinazioni compatibili con quella residenziale nelle

“aree a capacità insediativa invariata”, si introduce, come nuovo punto 7) del 5° comma dell’art.21 – Aree a capacità insediativa invariata”, il seguente:

“7) è ammesso il nuovo insediamento delle destinazioni di cui al precedente 2° comma definite come ammesse, nella misura massima di 150 mq. di Sul, attraverso cambio di destinazione d’uso, ampliamento e completamento edilizio, purchè in contestuale presenza di unità residenziale; per le destinazioni d’uso di tipo C.1, C.2, C.4, C.5 e S.11 detta possibilità è limitata al piano terra e/o rialzato;

si vede la necessità di precisare anche il contenuto del successivo punto 8) sostituendo le parole: “... compatibili con quella residenziale ...” con le seguenti: “ **... di tipo C.1, C.2, C.4, C.5 e S.11 ...**” e completandolo con la dizione: “ **...; 150 mq. di Sul sono comunque garantiti;**”;

si ravvisa inoltre la necessità di precisare nel seguente modo la successiva definizione “H massima”: “H massima pari a: 10,00 m. + (0,5a x tang α), per un massimo di 3 piani destinabili alle specifiche destinazioni d’uso; **4,50 m. + (0,1a x tang α) per gli ampliamenti ed i completamenti destinati alle destinazioni di tipo C.1, C.2, C.4, C.5 e S.11; sono sempre fatte salve maggiori altezze preesistenti.**”;

si coglie l’occasione per perfezionare il contenuto del punto 6) riscrivendo nel seguente modo la sua parte finale: “... il rispetto della superficie minima a verde **o comunque permeabile**, di cui all’ultimo capoverso del presente comma; [*..., ed il rapporto minimo di permeabilità*];

- 3) anche con riferimento a quanto esposto nell’osservazione n. 45, in conseguenza della necessità di adeguare la strumentazione comunale alle prescrizioni della L.R. 28/99 secondo quanto osservato dal competente Assessorato Regionale, si provvede a modificare le determinazioni urbanistiche relative all’individuazione delle Localizzazioni Commerciali; in particolare questa Amministrazione ritiene di eliminare la previsione relativa alla Localizzazione L2 di via Donatori di Sangue, riclassificando l’area in oggetto quale “area commerciale esistente e confermata”, soggetta a P.E.C. vigente, per la parte sita ad ovest di via Cesare Battisti, ad “area produttiva esistente da confermare, riqualificare e sviluppare” (ex area Shimanu) in ampliamento dell’omogenea classificazione già definita per la restante, e maggiore, parte dell’area costituente la proprietà originaria della detta società, nonché a modificare, di conseguenza, secondo le diverse esigenze maturate, la viabilità locale eliminando la previsione relativa alla bretella di collegamento dell’ex localizzazione L2 con la SR 229;
- 4) si ritiene corretto riportare sulle tavole di Piano l’individuazione delle aree nelle quali, secondo le ultime indicazioni della competente Soprintendenza, è bene applicare misure per la salvaguardia di tipo archeologico; si introduce, di conseguenza, nel corpo delle Norme di Attuazione, il nuovo articolo: “**Aree di tutela archeologica**” che assume il numero “52” e che recita:

- “ 1. **Tutti gli interventi edilizi e/o di sistemazione, anche ai soli fini agricoli, del terreno che comportano movimenti del medesimo per profondità superiori a quella corrispondente allo strato di coltivo (50 cm.) ricadenti all’interno delle aree individuate sulle tavole di Piano con apposita simbologia, sono soggetti alle norme di tutela dei “beni di interesse archeologico” ai sensi del relativo Decreto di Vincolo in corso di definizione da parte della competente Soprintendenza per i Beni Archeologici.**
2. **Preventivamente all’effettuazione degli interventi di cui al precedente comma, dovrà essere avvertita la competente Soprintendenza per i Beni Archeologici che provvederà ad impartire le istruzioni e le prescrizioni alle quali attenersi da parte degli interessati nell’esecuzione delle opere.”;**
- 5) al fine di meglio rispondere alle esigenze espresse nell’osservazione, si ritiene utile rivedere il corpo dell’art.40 – Fasce di rispetto a protezione di nastri ed incroci stradali – Arretramenti edilizi – con le prescrizioni derivate dall’applicazione, nel merito, del Nuovo Codice della Strada (d.lgs 30.04.1992 n. 285 integrato con d.lgs 10.09.1993 n. 360 e D.P.R. 16.12.1992 n. 495 integrato con D.P.R. 26.04.1993 n.147 e loro s.m. ed i.) attraverso l’introduzione delle seguenti specificazioni:
- al primo comma la parola : “...come definita ...” sono sostituite dalla locuzione: “... **approvata con D.C. n. 01 del 10.01.1994**, ai sensi.....”;
 - al 2° comma vengono eliminate le parole finali: “.....*ed esemplificato sulle tavole di Piano.*”;
 - al 3° comma la frase conclusiva diviene: “....., non sono ammessi cambi di destinazione d’uso **che, rispetto a quelli in atto, presuppongano aumento della capacità insediativa residenziale degli edifici.**”;
 - al 5° comma oltre alle realizzazioni di tipo NCm vengono esplicitamente ammesse anche quelle di tipo NCi e la parte iniziale dell’ultimo periodo diviene: “**Nel rispetto delle distanze minime prescritte [Come quantitativamente prescritto]** nella tabella di cui....”;
 - al 6° comma, l’inciso: “..., nei limiti di profondità per essi definiti, ...” viene sostituito dalla locuzione. “ ..., nei limiti **graficamente definiti sulle tavole di Piano o, dove non rappresentati, secondo le misure tabellari di cui al successivo 8° comma**, ...” e nell’ultimo periodo, dopo le parole: “ ... prescrizioni contenute ...” viene inserita la specificazione: “ ... **nel successivo comma o**”;
 - viene inserito in seguente nuovo 7° comma che recita:
“**7. Previo relativo parere favorevole della C.E.:**
 - **all’interno delle fasce e degli arretramenti, gli edifici e le loro parti per i quali l’intervento edilizio preveda la demolizione**

per la realizzazione di nuova viabilità o dell'allargamento di quella esistente, potranno essere riedificati sul nuovo allineamento, anche in deroga agli arretramenti previsti;

- nel caso di interventi di tipo NCa in sopraelevazione riguardanti edifici esistenti nel Centro Storico, nelle “aree di ristrutturazione”, nelle “aree a capacità insediativa invariata”, nelle “aree residenziali di completamento con riordino delle destinazioni terziarie esistenti”, nelle “aree produttive esistenti e confermate”, nelle “aree produttive esistenti da confermare, riqualificare e sviluppare”, nelle “aree commerciali esistenti e confermate” e nelle “aree a servizi sociali ed attrezzature di interesse comunale generale” è ammesso il mantenimento delle preesistenti distanze dal confine stradale;
 - nelle medesime aree, gli interventi di tipo NCa in ampliamento di edifici esistenti potranno essere realizzati in prosecuzione degli allineamenti preesistenti, anche in deroga ai previsti arretramenti dal confine stradale, purchè ne sia verificata l'ammissibilità rispetto alle necessarie funzionalità e sicurezza del traffico veicolare e ciclopedonale;
 - nel caso di nuove recinzioni poste in opera in sequenza con altre preesistenti, è ammessa deroga rispetto agli arretramenti prestabiliti, previo parere positivo degli uffici competenti; nel caso di rifacimenti parziali, completamenti e sostituzioni di recinzioni esistenti, è ammesso il mantenimento degli allineamenti preesistenti, anche in deroga alle misure tabellari di cui al successivo 8° comma.”;
- l'8° comma assume la seguente struttura:
- “ Attraverso la tabella seguente, ove non diversamente detto negli specifici articoli delle presenti N. di A., viene prescritta, per le nuove infrastrutture e, quando possibile, per l'adeguamento delle esistenti, la larghezza teorica del nastro stradale composto dalla carreggiata destinata al traffico veicolare, dai marciapiedi e/o piste ciclabili e dalle fasce di arretramento per la costruzione, ricostruzione ed ampliamento di edifici, manufatti e recinzioni.
- Nel seguente prospetto sono riportate le tipologie delle infrastrutture stradali come stabilite dal Nuovo codice della Strada, con i rispettivi valori dimensionali:

Classificazione delle strade	Larghezza minima della carreggiata	Numero delle corsie	Larghezza minima del marciapiede o della banchina	Distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade					
				esternamente alla delimitazione del Centro Edificato		esternamente alla delimitazione del Centro Edificato, ma all'interno delle aree edificate o trasformabili ai sensi del P.R.G.C. (*)		internamente alla delimitazione del Centro Edificato	
				e	r	e	r	e	r
C	7,50	2	1,50 x 2	30,00	3,00	10,00	3,00	(1)	(1)
E	7,00	2	1,20 x 2	---	---	(1)	(1)	(1)	(1)
F	6,50	2	1,20 x 2	20,00	3,00	(1)	(1)	(1)	(1)
F vic.	3,00	1	---	10,00	3,00	(1)	(1)	(1)	(1)
F bis	2,50	1	---	10,00	3,00	(1)	(1)	(1)	(1)

(*) nel caso in cui lo strumento sia suscettibile di attuazione diretta o nel caso in cui siano già esecutivi eventuali strumenti urbanistici d'attuazione

e = edifici

r = recinzioni

C = tratto dell'evitamento di Borgomanero;

E = strade di collegamento dei settori urbani

F = strade di distribuzione

F vic. = strade vicinali ed interpoderali

F bis = itinerari ciclopedonali

(1) arretramenti definiti dal P.R.G.C.

vengono inoltre riportate sulle tavole di Piano le progressive chilometriche che determinano la Delimitazione del Centro Abitato effettuata ai sensi del Nuovo Codice della Strada al fine di una più certa applicazione delle prescrizioni da questo derivanti in materia di arretramento degli edifici dal filo strada; infine, in armonia con le ultime disposizioni regionali in materia, viene esplicitata la possibilità di realizzare impianti per la distribuzione dei carburanti nelle aree a destinazione produttiva e commerciale e lungo i principali tratti di viabilità; a tal fine la destinazione di tipo **S.13**, viene ascritta tra quelle ammesse per le aree di cui agli articoli: 26, 28, 29, 30 e con la limitazione che recita: “ ..., **S.13 limitatamente alle aree interessate dalla presenza delle fasce di rispetto relative ad arterie stradali del tipo C ed E di cui alla tabella del comma 8 del successivo art.40 e per una profondità massima di m. 25 dal ciglio delle stesse.**” per le aree di cui agli articoli 34 e 35;

- 7) convenendo sulla necessità di limitare nell'area collinare le dimensioni dei ricoveri per attrezzi e di renderne più decorosa la qualità estetica, all'art. 50 – Aree collinari da salvaguardare (area della riserva botanica) viene introdotto il successivo nuovo 5° comma che recita: “ **In tutte le aree oggetto del presente articolo è comunque ammessa la costruzione di piccoli ricoveri per gli attrezzi funzionali alla manutenzione del bosco ed alla conduzione delle attività agricole amatoriali, purchè realizzati in muratura intonacata o in tlegno, con copertura in laterizi a doppia falda inclinata di pendenza non inferiore al 30%, serramenti in legno, altezza dell'imposta della copertura non maggiore di m. 2,50 e di superficie coperta massima pari a 20 mq..** Eventuali recinzioni, da realizzarsi con siepi, staccionate in legno o rete metallica tesa su sostegni in ferro fissati al terreno mediante plinti in cls isolati e a scomparsa o su pali in legno semplicemente infissi al suolo, dovranno essere limitate ad aree di pertinenza di superficie non superiore ai 500 mq.”.

Esito: ACCOLTA

OSSERVAZIONE N. 44

Prot. n. 4342 del 07.08.2009

F. 8; mapp. 379, 380, 381, 382, 383, 384, 386, 387, 388, 390, 392, 394, 396, 397..

Contenuto: in considerazione del fatto che le aree corrispondenti ai mappali oggetto dell'osservazione sono da anni destinate alle attività produttive godendo delle relative possibilità edificatorie, che sull'area vigeva una fascia di rispetto dell'impianto di depurazione pubblico della profondità di 50 m., che l'area non ha mai subito interferenze negative dovute alla presenza del detto impianto, come testimonia la specifica relazione prodotta a firma di tecnico competente in materia, che per la detta area è sempre stata versata l'ICI stabilita dal Comune che risultava più alta di quella definita per le aree residenziali, facendo inoltre osservare che, nel conteso territoriale, le destinazioni produttive non risultano più convenienti sia dal punto di vista economico che da quello ambientale, che l'area non è attualmente occupata da costruzioni e che, completamente urbanizzata, risulta adatta ad interpretare le finalità del Piano contribuendo ad accogliere edificabilità residenziale compattando il fronte urbano anziché "sfilacciarlo e frammentarlo", si chiede la conversione della classificazione urbanistica da area produttiva ad area per insediamenti residenziali non intensivi con indice territoriale di almeno 0,4 mc/mq. per 16.000 mq., riducendo contemporaneamente la profondità della fascia di rispetto dell'impianto di depurazione dai 100 m. determinati dal PRGC 2006 ai 50 m. indicati le PRGC vigente.

Controdeduzione: in risposta alle intenzioni palesate a suo tempo dalla ricorrente ed in considerazione dell'equilibrio quantitativo e distribuzionale che le possibilità edificatorie debbono trovare nello strumento che le determina, il PRGC 2006 in considerazione dell'entità della superficie dell'area oggetto dell'osservazione, della sua forma, delle preesistenze edificate e dei vincoli che la interessano, ha definito come area residenziale per nuova edificazione una sua apprezzabile parte (circa 9.000 mq. per 1.500 mq. di Sul) la cui forma è apparsa la più logica e commercialmente appetibile in considerazione delle limitazioni urbanistiche e territoriali che la interessano (circa metà dell'area classificata come edificabile ai fini residenziali è comunque interessata dal vincolo discendente dalla presenza del depuratore consortile che, pur non impedendo alla stessa la produzione di volume, non le permette di accoglierlo materialmente, costringendo a prevederne la realizzazione attraverso la sua concentrazione sulla metà dell'area rimasta libera dal vincolo).

A fronte delle dette limitazioni, il dimensionamento della nuova area residenziale appare quello meglio sostenibile dal territorio, dall'ambiente e dallo strumento urbanistico generale, tuttavia, a parziale soddisfazione delle esigenze imprenditoriali della ricorrente, si ritiene possibile estendere la classificazione di area residenziale di nuova edificazione alla fascia della proprietà parallela alla ferrovia le cui dimensioni (circa 12.350 mq.) sono stabilite dalla complessiva nuova produzione di Sul che, in ragione dell'originario indice edificatorio territoriale (0,17 mq/mq.) assegnato al

S.U.E. 14 (SUE 9 nel Progetto Definitivo), determini un indice di utilizzazione fondiaria dei poco più di 3.000 mq. di area libera da vincolo e disponibile per la realizzazione di Sul non maggiore di 0,70 mq/mq. (mq. 12.350 x 0,17 mq/mq = mq. 2099,5 : 3.000 mq. = 0,6998 mq/mq.), indice già proprio di un'edificazione di tipo semintensivo a fronte della tipologia estensiva invocata dalla stessa proprietà. Si dirà che basterebbe ridurre la profondità della fascia di rispetto dell'impianto di depurazione per poter dar spazio al richiesto volume di 6.400 mc. (mq. 16.000 x 0,40 mc/mq.), ma sta di fatto che per imposizione di legge, tale fascia non è oggi riducibile e, al di là delle pur sostenibili argomentazioni prodotte dalla ricorrente, poco importa che nel Piano vigente fosse indicata di soli 50 m. di profondità. La norma del PRGC 2006 sulle fasce di rispetto degli impianti di depurazione prevede comunque che la stessa possa essere anche ridotta, ma solo su autorizzazione del competente Ente preposto (nella fattispecie l'ASL); in tale caso l'edificabilità dell'area assumerà di nuovo l'invocata tipologia estensiva; il Piano adottato deve comunque garantire equilibrio edificatorio qualsiasi sarà in concreto la profondità applicata della fascia in oggetto.

Per una più facile e lineare applicazione della possibile deroga alla profondità della fascia di rispetto del depuratore, il 4° comma dell'art. 46 – Fasce di rispetto dei depuratori fognari – viene così modificato: “Su parere della competente ASL, a seguito della messa a dimora di schermature arboree sempreverdi, sarà ammessa deroga alla profondità minima stabilita per le fasce oggetto del presente articolo, *[e comunque per un massimo di m. 50,00]* fino alla concomitanza con infrastrutture lineari esistenti (strada, ferrovia) o corsi d'acqua, **purchè nel rispetto dell'inderogabilità della nuova profondità minima di m. 50,00.**”.

Esito: PARZIALMENTE ACCOLTA

OSSERVAZIONE N. 45

Prot. n. 4343 del 07.08.2009

F. 8; mapp. 310, 1186, 1189, 1192, 1195, 1198.

Contenuto: il ricorrente rende noto dell'esistenza sui mappali oggetto dell'osservazione di un P.E.C. vigente esattamente rispondente alle reali esigenze della proprietà e chiede pertanto che le previsioni contenute nello stesso, siano contemplate anche nel PRG. 2006 modificando le determinazioni da questo assunte nel caso specifico, in particolare per quanto riguarda il nuovo assetto della viabilità locale.

Controdeduzione: verificata la vigenza del P.E.C. in argomento, anche in considerazione dei rilievi sollevati dall'Assessorato Regionale al Commercio in merito alle determinazioni contenute nell'adottato Piano di Settore strettamente legate alla classificazione e alla viabilità dell'area, si provvede alla loro modificazione (v. anche controdeduzione all'osservazione n. 43, punto 3).

Esito: ACCOLTA

OSSERVAZIONE N. 46

Prot. n. 4344 del 07.08.2009

F. 8; mapp. 20.

Contenuto: come per l'osservazione n. 40

Controdeduzione: come per la controdeduzione all'osservazione n. 40

Esito: ACCOLTA

OSSERVAZIONE N. 47

Prot. n. 4345 del 07.08.2009

F. 5; mapp. 477.

Contenuto: nell'osservazione il ricorrente ricordando che sul mappale in oggetto insiste un fabbricato ad uso artigianale dove lavorano circa 20 persone e che l'azienda affittuaria ha esigenza di ampliamento, chiede che venga eliminata la previsione di nuova viabilità in fregio alla ferrovia in considerazione anche del fatto che la futura realizzazione del nuovo sottopasso chiuderà il transito su via Roma.

Controdeduzione: pur coscienti delle esigenze dell'azienda insediata, tuttavia questa Amministrazione non può che confermare la previsione viabilistica proposta nel Progetto Preliminare del PRGC 2066 in quanto assolutamente necessaria alla formazione dell'anello di svincolo attraverso il quale il flusso di traffico che proverrà da nord (Gozzano, Alto Vergante) potrà imboccare il nuovo sottopasso per raggiungere le aree ad ovest della ferrovia (e viceversa).

Esito: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE N. 48

Prot. n. 4358 del 07.08.2009

F. 7; mapp. 169.

Contenuto: il ricorrente notifica l'area di proprietà classificata per la parte verso via San Marco come area residenziale a capacità insediativa invariata ospita in realtà fabbricati sede di un'attività di tipo produttivo, mentre la parte arretrata, classificata come area produttiva esistente e confermata", libera da edificazione, sarebbe da classificare, per esigenze di tipo familiare, come "area residenziale di completamento"; si richiede pertanto la riclassificazione indicata.

Controdeduzione: preso atto della notifica dell'esistenza di un'attività produttiva, si procede alla riclassificazione della parte di proprietà verso via San Marco come "area produttiva esistente e confermata" lasciando la medesima classificazione alla parte arretrata in quanto, per norma, nelle aree produttive è ammessa la realizzazione di 200 mq. residenziali per il titolare, risultando in tal modo soddisfatta la specifica necessità del ricorrente.

Esito: PARZIALMENTE ACCOLTA

OSSERVAZIONE N. 49

Prot. n. 4362 del 07.08.2009

N. di A.

Contenuto: il ricorrente rivendica la revisione degli indici di utilizzazione assegnati dal PRGC 2006 alle “aree produttive” ed alle “aree destinate al nuovo impianto di attività terziarie e direzionali” in quanto essendo limitati rispetto alla superficie coperta consentita impedirebbero, in caso di saturazione del rapporto di copertura massimo ammesso, la realizzazione edifici a due o tre piani, nonostante l’altezza massima ammessa per gli stessi nelle specifiche zone lo consenta.

Controdeduzione: alla verifica invocata nell’osservazione, il risultato ha confermato la validità degli indici definiti dal PRGC 2006 per le aree produttive e terziarie; nell’applicazione degli indici si deve infatti tener presente che il rapporto di copertura (Rc) è determinato dal rapporto tra la superficie coperta (Sc) di un edificio e la superficie fondiaria (Sf) di pertinenza del medesimo e che quest’ultima si ricava sottraendo dalla superficie territoriale (St) la superficie degli standard propri e/o aggiuntivi definiti dal Piano da cui risulta che sempre, la Superficie utile lorda di pavimento (Sul) edificabile è maggiore della superficie coperta ammessa il che “obbliga” comunque, anche nel caso di saturazione del rapporto di copertura ammesso, a realizzare edifici di più piani se riuol realizzare l’intera Sul ammessa.

E’ inoltre importante tener presente che il Piano assegna valori minimi e massimi agli indici di edificazione da un lato in funzione di un quadro dimensionale generale che lo caratterizza, dall’altro nella considerazione di una elasticità progettuale che deve essere sempre garantita a chi interviene in funzione di scelte che non devono essere sempre e soltanto di tipo utilitaristico, ma che comportano anche variazioni di tipo formale ed estetico, soprattutto quando, come ai giorni nostri, sempre più importante risulta l’inserimento ambientale dei manufatti; in altre parole gli indici non devono obbligatoriamente garantire la realizzazione dell’intera superficie coperta ammessa per il numero di piani realizzabili nell’altezza massima concessa.

Il controllo eseguito ha comunque messo in evidenza la necessità di meglio calibrare la normativa d’attuazione relativa alle aree classificate come: “produttive esistenti da confermare, riqualificare e sviluppare” di cui all’art. 27 delle N. di A.; in particolare è apparso necessario ritoccare alcuni indici edificatori per omogeneizzarli con quelli che regolano le aree di tipo omogeneo (residenziali, produttive, terziarie) pur nella considerazione della particolarità che le aree in oggetto rappresentano nel quadro revisionale del Piano. Si è proceduto pertanto a ridurre da 1,10 a **1,00 mq/mq.** l’indice di utilizzazione fondiaria che regola la concentrazione dell’edificabilità sulle aree fondiarie, nonché il valore del rapporto di copertura massimo ammesso per le medesime aree da 65 a **50% (0,50 mq/mq.)**, si è inoltre meglio articolate le disposizioni relative agli standard aggiuntivi specificando che gli stessi devono essere prodotti anche in presenza del solo intervento di tipo RE attribuendo, nel complesso, al comma 7 dell’articolo in questione la seguente stesura: “ **7. Standard aggiuntivi (da produrre anche in presenza dei soli interventi di ristrutturazione)**”

Produzione di superfici per servizi (S.2, S.3, S.11 anche in strutture multipiano) con particolare attenzione alla funzionalità degli stessi riferita ai tipi di attività insediate, pari ad almeno il 10% della Sf relativa ad interventi che riguardino attività di tipo produttivo e all'80% della Sul per attività di tipo direzionale, terziario e commerciale.”.

Inoltre al comma 9, relativo alle prescrizioni di carattere particolare, la parte terminale del primo periodo diviene: “...e per la mitigazione degli **eventuali** effetti **negativi** sull'ambiente.”, mentre viene eliminato l'ultimo periodo riguardante riferimenti non corretti con il vigente P.T.P..

L'osservazione, benché sostanzialmente non recepita, viene tecnicamente definita come ”parzialmente accolta”.

Esito: PARZIALMENTE ACCOLTA

OSSERVAZIONE N. 50

Prot. n. 4363 del 07.08.2009

F. 2; mapp. 557.

Contenuto: preso atto che il tracciato della viabilità prevista dal “S.U.E. 2” interessa la proprietà del ricorrente interferendo con l’esistenza di un basso fabbricato, valutando non necessaria la nuova viabilità prevista, se ne richiede almeno lo spostamento in modo che il tracciato non interferisca con la proprietà.

Controdeduzione: l’Amministrazione Comunale ritiene la realizzazione della viabilità prevista importante soluzione di un problema di distribuzione e gravitazione del traffico altrimenti non risolvibile; mantenendo quindi la determinazione assunta in sede di Progetto Preliminare, procede comunque al leggero slittamento del tracciato in modo che lo stesso non interferisca con l’esistenza del basso fabbricato segnalato.

Esito: PARZIALMENTE ACCOLTA

OSSERVAZIONE N. 51

Prot. n. 4364 del 07.08.2009

F. 7; mapp. 66, 693.

Contenuto: viene richiesto che i mappali oggetto dell'osservazione, in considerazione del fatto che sono classificati nel vigente PRGC quali aree edificate esistenti e che sono limitrofi ad un insediamento completamente residenziale, siano classificati anche dal PRGC 2006 come "aree residenziali a capacità insediativa invariata"

Controdeduzione: verificato che i mappali in oggetto costituiscono pertinenza di un fabbricato a destinazione rurale, si conferma la determinazione assunta in sede di redazione del Progetto Preliminare del PRGC 2006 relativa alla loro classificazione nell'ambito delle "aree collinari da salvaguardare".

Esito: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE N. 52

Prot. n. 4365 del 07.08.2009

F. 7; mapp. 70, 819, 820.

Contenuto: notificato che sui mappali oggetto dell'osservazione è in regolare costruzione un magazzino a destinazione rurale, dato che la giacitura dell'area è in lieve pendio e che risulta condotta a prato, viene richiesto che la stessa sia classificata come area agricola e non tra le "aree collinari da salvaguardare".

Controdeduzione: premesso che le "aree collinari da salvaguardare" sono sostanzialmente aree a conduzione agricola per le quali sono previsti alcuni accorgimenti di contenimento e controllo degli insediamenti e di conduzione delle attività, valutato contemporaneamente che comunque sui mappali in oggetto è ormai in atto la realizzazione di strutture agricole, si conviene di accogliere la richiesta avanzata nell'osservazione di eliminare per i medesimi la classificazione di "aree collinari da salvaguardare".

Esito: ACCOLTA

OSSERVAZIONE N. 53

Prot. n. 4366 del 07.08.2009

F. 8; mapp. 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151.

Contenuto: per i mappali oggetto dell'osservazione appartenenti alla classificazione di "aree produttive di nuovo impianto" viene richiesta la classificazione di "aree destinate al nuovo impianto di attività terziarie-direzionali" o, quantomeno, che nella classificazione di appartenenza, sia ammessa anche detta destinazione ritenendola più appetibile di quella produttiva.

Controdeduzione: il PRGC 2006 conferma le determinazioni contenute nel PRGC vigente relative alle aree produttive di nuovo impianto ed ammette, nelle aree in oggetto, quota parte di superfici direzionali legate alle unità produttive insediabili, mentre per impianti specificamente terziari e direzionali ha definito un'apposita localizzazione dettata da valutazioni sulla sua visibilità e funzionalità; pertanto rimangono confermate le determinazioni assunte riguardo all'argomento dell'osservazione.

Esito: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE N. 54

Prot. n. 4367 del 07.08.2009

F. 7; mapp. 45, 46, 47, 48, 269, 518.

Contenuto: come per l'osservazione n. 2.

Controdeduzione: come per la controdeduzione all'osservazione n. 2.

Esito: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE N. 55

Prot. n. 4368 del 07.08.2009

F. 7; mapp. 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 588.

Contenuto: come per l'osservazione n. 2.

Controdeduzione: come per la controdeduzione all'osservazione n. 2.

Esito: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE N. 56

Prot. n. 4369 del 07.08.2009

F. 7; mapp. 584, 644.

Contenuto: come per l'osservazione n. 40

Controdeduzione: come per la controdeduzione all'osservazione n. 40

Esito: ACCOLTA

OSSERVAZIONE N. 57

Prot. n. 4370 del 07.08.2009

F. 2, mapp. 455, 456, 457, 458, 459, 753, 754, 755, .1201, 1204, 1205, 1206, 1207, 1208.

Contenuto: il ricorrente osserva che:

- 1) tutti mappali oggetto dell'osservazione, oggi compresi nella delimitazione del Centro Storico, non lo erano nel PRGC vigente e che se per alcuni di essi (455, 456, 457, 458) lo stato dei luoghi e degli immobili la giustificano, per gli altri non vi è ragione della scelta esercitata; la lettura delle mappe "Teresiana"(1729) e "Rabbini" (1859), confortano queste considerazioni, da esse infatti si evince che l'unico fabbricato segnalato come esistente alle sezioni storiche considerate, era quello insistente sui mappali avanti citati come inseribili nel Centro Storico; per altro, alla luce delle medesime osservazioni, appare incomprensibile come aree confinanti verso nord-est con quelle in oggetto, non siano state inserite nel Centro Storico pur apparendo su di esse edifici già presenti sulle dette mappe; a fronte delle precedenti considerazioni viene richiesto la ridefinizione della delimitazione del Centro Storico, comprendendo in essa i mappali 455, 456, 457 e 458 e classificando gli altri in area di ristrutturazione;
- 2) sulle aree oggetto dell'osservazione ed in particolare sull'area già classificata come di ristrutturazione, il PRGC 2006 concede pochissimo aumento volumetrico tale da essere insufficiente per poter dotare le 4 unità residenziali e le 2 unità commerciali insistenti sui mappali 455, 456, 457 e 458 delle necessarie autorimesse la cui costruzione dovrebbe invece essere ammessa anche in deroga agli indici urbanistici o, comunque, nella forma "una tantum"; la richiesta è dunque quella che nelle aree di ristrutturazione sia ammesso un maggior aumento volumetrico da destinare alle sole unità residenziali anche in considerazione delle effettive esigenze familiari;
- 3) l'edificio insistente sul mappale 455 è indicato sulle tavole di Piano come oggetto di interventi di risanamento conservativo (RC2) che appare intervento edilizio inadeguato alla situazione in essere del fabbricato che necessita di interventi più profondi che comportino la sostituzione di murature portanti, lo spostamento degli orizzontamenti, il riallineamento delle quote di imposta e di colmo della copertura, la modifica delle aperture di facciata così da permettere una continuità prospettica con l'edificio soggetto a risanamento conservativo che insiste sui mappali 456, 457 e 458; viene quindi richiesto che per l'edificio in oggetto venga ammesso l'intervento di ristrutturazione di tipo RE2 che caratterizza il fabbricato che insiste sul mappale 463.

Controdeduzione: Premesso che gli edifici insistenti sui mappali 455, 456, 457, 458, 463, 464 e 1100 costituiscono, al di là della loro effettiva datazione originaria, una cortina su strada che rappresenta un elemento urbano che, nella pochezza del Centro Storico di Briga Novarese, appare meritevole di salvaguardia, il riferimento alle

mappe storiche “Teresiana” e “Rabbini” appare comunque un processo metodologico sostenibile e pertanto condivisibile anche nelle scelte del PRGC 2006, ma è anche il caso di ricordare che non può essere solo il fatto che nelle sezioni storiche considerate siano già presenti edifici che appaiono anche attualmente per sancire automaticamente la loro storicità e quindi l’obbligo di salvarli; è il caso, per esempio, dei fabbricati insistenti sui mappali confinanti verso nord-est con quelli oggetto dell’osservazione che oggi risultano edifici completamente rimaneggiati o rifatti o, ancora, assolutamente mancanti di qualsiasi caratteristica architettonico-documentaria da salvaguardare. Per le dette ragioni si conviene di rettificare parzialmente la delimitazione del Centro Storico stralciando dalla stessa i mappali 459, 695, 696, 753, 754, 755, 757, 1204 e parti dei mappali 464, 1100, 1201, 1205, 1206 e 1207.

Detti mappali, di conseguenza, vengono aggregati all’area di ristrutturazione (A9) già presente sul mappale 1203; la nuova classificazione permetterà così di dotare gli edifici oggetto dell’osservazione anche delle necessarie autorimesse.

Infine, relativamente alla richiesta di cambiamento di categoria di intervento da RC2 (risanamento conservativo) ad RE2 (ristrutturazione di tipo B) per l’edificio insistente sul mappale 455, l’approfondimento di indagine ha confermato l’analisi proposta dal ricorrente rendendo condivisibile la richiesta avanzata; l’approfondimento del rilievo ha inoltre evidenziato l’opportunità di modificare anche la categoria di intervento relativa all’edificio d’angolo (mapp. 456, 457, 458) che, pur non appartenendo alla proprietà ricorrente, vengono ora obiettivamente indicati come oggetto di interventi di ristrutturazione di tipo A (RE1).



Esito: PARZIALMENTE ACCOLTA

OSSERVAZIONE N. 58

Prot. n. 4380 del 08.08.2009

F. 1; mapp. 45.

Contenuto: nell'osservazione si avanza la richiesta di classificare il mappale in oggetto, attualmente a destinazione agricola, ad area produttiva, come completamento delle aree di eguale destinazione presenti al confine e considerato l'interessamento all'acquisto già espresso dalla Texno S.r.l., o, preferibilmente, per esigenze di futuro uso personale, ad area residenziale o commerciale-artigianale.

Controdeduzione: La richiesta si ritiene accoglibile in considerazione di quanto contro dedotto relativamente all'osservazione n. 32.

Esito: ACCOLTA

OSSERVAZIONE N. 59

Prot. n. 4393 del 10.08.2009

F. 7; mapp. 595.

Contenuto: come per l'osservazione n. 2.

Controdeduzione: come per la controdeduzione all'osservazione n. 2.

Esito: NON ACCOLTA

OSSERVAZIONE N. 60

Prot. n. 4443 del 14.08.2009

F. mapp.....

Contenuto: come per l'osservazione n. 5, ma limitatamente alla previsione di nuova viabilità in quanto interferente con le previsioni edificatorie da tempo in atto a seguito di regolare Permesso di Costruire.

Controdeduzione: come per la controdeduzione all'osservazione n. 5, limitatamente a quanto relativo alla previsione di nuova viabilità.

Esito: ACCOLTA

OSSERVAZIONE N. 61

Prot. n. 5466 del 14.10.2009

F. 7; mapp. 459.

Contenuto: come per l'osservazione n.2.

Controdeduzione: come per la controdeduzione all'osservazione n.2.

Esito: NON ACCOLTA