

Regione Piemonte
COMUNE DI BORGO TICINO

Provincia di Novara

PIANO REGOLATORE

GENERALE COMUNALE



VARIANTE

STRUTTURALE AI SENSI DEL 4° COMMA DELL'ART.17 L.R. 56/77 s.m.i.

Adozione Progetto Preliminare - Delibera Consiglio Comunale n. 43 del 30.06.2003 e n. 11 del 24.03.2005

Adozione Progetto Definitivo - Delibera Consiglio Comunale n. 25 del 29.04.2004, n. 40 del 23.07.2004,
n.14 del 06.06.2005 e n. 23 del 29.06.2005

Approvazione Delibera Giunta Regionale n. 45-2376 del 13.03.2006

Il Responsabile del Procedimento

Il Segretario Comunale

Il Sindaco

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

1

TAV. n.

Architetto Pierluigi Gamalero
Architetto Enrico Rudella
Ingegnere Tiziano Casellino

ORDINE DEGLI ARCHITETTI
PIANIFICATORI,
PAESAGGIsti
E CONSERVATORI
DELLE PROVINCE DI
NOVARA E V.C.O.
dott. arch.
PIERLUIGI GAMALERO
N. 166

ORDINE DEGLI ARCHITETTI
PIANIFICATORI,
PAESAGGIsti
E CONSERVATORI
DELLA PROVINCIA DI
CUNEO
dott. arch.
ENRICO RUDELLA
N. 62

ORDINE DEGLI INGEGNERI
DELLA PROVINCIA DI
NOVARA
dott. Ing.
TIZIANO CASELLINO
N. 1125

COMUNE DI BORGO TICINO

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
VARIANTE STRUTTURALE 2004

--ooOoo--

RELAZIONE

NOTA INTRODUTTIVA

Per gli effetti della deliberazione della Giunta Regionale del 13.03.2006 n. 45-2376 pubblicata sul B.U.R. n. 12 del 23.03.2006, in approvazione della Variante Generale del P.R.G.C. con modifiche “ex – officio”, risultano stralciate le seguenti aree:

- Aree Residenziali di Nuovo Impianto:

04RN01 – 04RN02 – 04RN03 – 04RN04

- Aree Commerciali di Nuovo Impianto:

03TN01 – 03TN02 – 03TN03 – 03TN04 – 03TN05 – 03TN06 - 05TN01

- Aree per Servizi Afferenti le Attività Produttive o Terziarie:

03SA09 – 03SA10 – 03SA11 – 03SA12

05SA21 – 05SA22 – 05SA23 – 05SA24 – 05SA25 – 05SA26 – 05SA27

- Aree per Servizi per Spazi Pubblici a Parco, Gioco e Sport:

04SV03

- Aree per Servizi per Parcheggi Pubblici:

04SP03

- Aree Sportive:

03TS01

- Aree Artigianali e Industriali Di Riordino e di Completamento:

03PC02

- Aree di Rispetto per Ambiti Urbani e Pedonali:

03FAU03

INDICE

PARTE PRIMA

OBIETTIVI E CRITERI ADOTTATI POSTI ALLA BASE DELLA VARIANTE AL P.R.G.

Premessa	pag. 4
Situazione urbanistica comunale	pag. 4
Necessità della Variante	pag. 5
Correlazione con il vigente P.R.G.	pag. 6
Criteri di impostazione della Variante	pag. 7
Confronto generale e locale	pag. 7
Obiettivi della Variante di P.R.G.	pag. 9
Inquadramento territoriale e tutela del suolo	pag. 13

PARTE SECONDA

ANALISI DEMOGRAFICHE E SOCIO ECONOMICHE RETROSPETTIVE. INDICAZIONI DI IPOTESI DI SVILUPPO.

Popolazione	pag. 14
Attività economico produttive	pag. 18

PARTE TERZA

DATI QUANTITATIVI RELATIVI ALLE PREVISIONI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE E DEI NUOVI INSEDIAMENTI E AL REPERIMENTO DELLE AREE PER SERVIZI.

Consistenza edilizia	pag. 23
Servizi	pag. 26

PARTE QUARTA

CRITERI PER LA STRUTTURAZIONE GENERALE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI E PREVISTI.

Determinazione del fabbisogno abitativo previsto	pag. 28
Capacità Insediativa residenziale	pag. 29
Determinazione del fabbisogno di servizi previsto	pag. 31

PARTE QUINTA

DESCRIZIONE DELLA VARIANTE DI P.R.G.

Viabilità	pag. 32
Infrastrutture e Urbanizzazioni	pag. 32
Classificazione e individuazione delle aree	pag. 33
Centro Storico	pag. 33
Aree residenziali	pag. 34
Aree per servizi	pag. 35
Aree produttive	pag. 36
Informazioni relative all'analisi di compatibilità ambientale in riferimento alla L.R. n.40/98, art.20.	pag. 37

PARTE SESTA

TABELLE RIASSUNTIVE DEI DATI QUANTITATIVI

Aree residenziali	pag. 47
Aree per servizi	pag. 48
Aree produttive	pag. 49
Aree Terziarie	pag. 51
Elaborati del P.R.G.	pag. 52

LEGENDA

L.R.U.	= Legge Regionale Urbanistica n.56 del 5.12.1977 con successive modifiche ed integrazioni (n.50 del 20.5.1980, n.17 del 11.8.1982, n.61 e n.62 del 6.12.1984, n.70 del 27.12.1991)
P.R.G.	= Piano Regolatore Generale
P.P.A.	= Programma Pluriennale di Attuazione
S.U.E.	= Strumento Urbanistico Esecutivo
P.E.C.	= Piano Esecutivo Convenzionato
P.E.E.P.	= Piano per l'Edilizia economico Popolare
P.I.P.	= Piano per gli Insediamenti Produttivi
P.R.	= Piano di Recupero
P.P.	= Piano Particolareggiato.

PARTE PRIMA

Obiettivi e Criteri adottati posti alla base della Variante del P.R.G.C

Premessa.

I motivi che rendono necessaria una Variante strutturale, di cui ai commi 2° e 4° dell'art. 17 L.R. 56/77, del Piano Regolatore Generale vigente, nonchè la definizione delle scelte, degli obiettivi e dei criteri di impostazione della Variante stessa, sono definiti sulla base dell'aggiornamento della indagine conoscitiva della situazione locale. Questo per tenere conto sia delle dinamiche in atto e dell'evoluzione delle attività economiche in rapporto alla realtà sociale, sia delle aspettative di concreta realizzabilità degli interventi, che il processo gestionale dell'attuale pianificazione non sempre ha favorito.

In base al 2° comma dell'art.17 L.R. 56/77 non è richiesta alcuna autorizzazione preventiva per varianti del P.R.G.C. e le stesse non sono soggette all'adozione preliminare della deliberazione programmatica.

L'avvio delle procedure per la predisposizione degli elaborati tecnici, si è avvalsa anche della verifica sulle segnalazioni di intenti ad edificare o di utilizzo del suolo trasmesse dagli abitanti nel periodo susseguente all'entrata "a regime" del Piano Regolatore attuale.

La Variante in oggetto ha cercato di assecondare puntualmente e rendere realizzabili gli obiettivi generali, con un'analisi aggiornata, in funzione attuativa, di quei contenuti che la verifica tecnica ha individuato come maggiormente operativi.

Situazione urbanistica comunale.

L'Amministrazione Comunale di Borgo Ticino ha adottato un primo P.R.G. con deliberazioni del Consiglio Comunale n. 30 del 14.05.1996 e n. 59 del 30.09.1996 e approvato con D.G.R. n. 35-21082 del 29.09.1997.

Il P.R.G. è stato in seguito oggetto di Variante approvata con D.R.G. n. 32 - 2903 in data 21.12.1990 e rappresenta lo strumento urbanistico ora vigente.

Il territorio comunale è suddiviso in aree omogenee delimitate da perimetri che evidenziano situazioni tipologiche diverse, permettendo una diversa disciplina sul piano normativo ed una apposita strategia di intervento.

A grandi linee la suddivisione delle aree risulta:

area residenziale esistente - nucleo centrale di recupero, aree residenziali di completamento, aree residenziali di nuovo impianto; aree per servizi, parcheggi, verde pubblico e privato, aree per insediamenti produttivi esistenti, aree per insediamenti produttivi di nuova formazione, aree destinate ad attività agricola.

Necessità della Variante.

L'Amministrazione Comunale intende confermare, come precisa scelta politica, la volontà di dotarsi di adeguata pianificazione territoriale, consapevole che una tempestiva verifica della programmazione urbanistica sia un'esigenza primaria per una corretta gestione pubblica.

L'impegno di rispettare gli adempimenti legislativi in materia, diventa un atto consequenziale di una sentita e maturata volontà amministrativa, che intende affrontare la gestione del Piano Regolatore Generale nello spirito e nella lettera della Legge Regionale Urbanistica "Tutela e uso del suolo", anche alla luce delle ultime revisioni della stessa legge.

I motivi principali che hanno indotto alla stesura di una Variante del P.R.G., sono quindi riconducibili ad una puntuale verifica attuativa delle previsioni e delle normative dell'attuale strumento urbanistico, che ha dimostrato una certa difficoltà operativa di riscontro alla tendenza di sviluppo in atto e ai limiti delle risorse pubbliche disponibili.

Con tali considerazioni, si ritiene opportuna anche una variante dell'impostazione generale di previsione e di quantificazione, nonché dell'analisi socio-economica e della dinamica demografica, che, come presupposti determinanti, sono variabili in rapporto alla evoluzione della realtà territoriale e all'effettiva attuazione della pianificazione stabilita.

Da un punto di vista più strettamente tecnico, nella gestione dell'attuale Piano, si è constatata la necessità di una normativa più facilmente interpretabile e più fattivamente applicabile, al fine di favorire le ipotesi di sviluppo previste, secondo tempi compatibili con l'evoluzione economica e con la mobilità sul territorio di iniziative soprattutto occupazionali.

Durante la predisposizione e la successiva adozione della Variante al Piano Regolatore Generale, si è individuato un metodo operativo, per la complessiva pianificazione territoriale comunale, basato su un preciso programma di interventi urbanistici, suddivisi in due fasi:

I fase - La Variante adottata con Delibera del Consiglio Comunale n. 30 del 14.05.96 e n. del 30.09.1996 e approvata con Delibera della Giunta Regionale n. 35-21082 del 29.08.1997 e le successive Varianti Parziali di integrazione e correzione fino al 2002.

Un Piano Regolatore orientato ad un obiettivo di pronto intervento adeguativo e correttivo, capace di permettere lo sviluppo del Piano precedente e renderlo quindi in breve termine operativo, in un passaggio di riflessione e di verifica programmatica.

II fase - Variante Strutturale di P.R.G.C.

Definite quindi le priorità di intervento, occorre predisporre un nuovo strumento urbanistico generale che affronti una pianificazione di "idee", con ipotesi di sviluppo e di adeguato rapporto tra attività residenziali e produttive, terziarie e turistiche, attraverso il supporto di servizi ed infrastrutture.

Con l'ipotesi dei "Progetti Urbani", di contenuto propositivo programmatico e di coordinamento territoriale, si rende possibile la definizione di nuovi luoghi e di nuove sequenze ambientali per una maggiore riqualificazione dell'insediamento urbano e dell'assetto naturale.

In questo disegno ogni iniziativa trova la sua corretta collocazione e le cosiddette idee guida dei progetti urbani possono diventare programmi di intervento.

Correlazione con il vigente Piano Regolatore Generale.

Con tali premesse la variante proposta riconferma i contenuti, le finalità e l'impostazione dei dati quantitativi della Variante al P.R.G. approvata nel 1997, a cui si fa riferimento.

In particolare si ripropongono:

- le finalità: di un equilibrato rapporto fra residenze e servizi, visto in relazione ai posti di lavoro, di una difesa attiva del patrimonio ambientale ed agricolo, della efficienza delle unità produttive.
- i contenuti: sulla valutazione del fabbisogno di abitazioni, di posti di lavoro e di servizi, che deve indicare quanto può essere recuperato e quali aree possono essere destinate a nuovi insediamenti.
- gli ambiti e i limiti: delle previsioni insediative indirizzate soprattutto al recupero dell'esistente, al riordino dei tessuti edilizi marginali, alla dotazione dei servizi in misura adeguata almeno agli standards minimi, al riordino delle aree per insediamenti produttivi esistenti e al trasferimento di quelli non compatibili con il tessuto urbano.
- le indagini preliminari, debitamente integrate con i risultati dell'attuazione della pianificazione vigente e con gli aggiornamenti alla situazione attuale.
- il criterio di dimensionamento dei servizi: gli standards specifici di aree a servizi secondo i vari tipi previsti al punto 1 dell'art. 21 della L.R. 56/77 non hanno carattere prescrittivo, ma costituiscono una ripartizione "in linea di massima". Il Piano al di là dei dati quantitativi, garantisce il rispetto dei fabbisogni funzionali rispetto alle attrezzature di interesse comune ed anche per le aree o spazi pubblici a parco, per il gioco e per lo sport e per le aree per parcheggi pubblici.

S'intende in sostanza programmare una variante organica, che tenga conto sia delle indicazioni ancora valide del P.R.G. vigente, sia delle mutate condizioni previsionali.

Una tale operazione consente di ottenere, nei tempi dovuti, uno strumento urbanistico effettivamente operativo ed aderente agli obiettivi concreti che l'Amministrazione intende perseguire.

Criteri di impostazione della Variante di Piano.

I criteri generali d'impostazione del Piano sono il risultato di un attento esame delle ricerche preliminari e delle indagini sulle risultanze degli interventi fabbricativi, ricerche ed indagini che sono state integrate dagli aggiornamenti urbanistici effettuati in specifica funzione della Variante stessa.

I dati fino ad ora raccolti hanno consentito di chiarire e valutare le caratteristiche emergenti dell'attuale situazione comunale, in modo che le possibili previsioni si basano su dati oggettivi e significativi, piuttosto che su proposizioni di intenti spesso di natura intuitiva.

A volte le forzate interpretazioni della realtà, sia per scarsa informazione che per tendenze settoriali, comportano scelte inadeguate che si riflettono negativamente sulla gestione amministrativa e che disorientano le spontanee aspettative della popolazione.

L'atteggiamento di conoscenza dei problemi, perciò, non deriva solo da esigenze tecniche, ma anche da una precisa volontà politica di concretezza ed operatività, che si riflette in una partecipazione più costruttiva delle varie componenti sociali alla definizione dei futuri programmi di sviluppo.

Confronto generale e locale.

La natura stessa di un intervento di programmazione urbanistica, per l'influenza della sua azione, presuppone stretti rapporti di confronto e di verifica con gli strumenti di pianificazione di pari grado dei comuni limitrofi e con quelli di livello generale territoriale, in via di realizzazione.

Nell'ambito comunale, è convinzione dell'Amministrazione che la stesura della Variante al Piano debba avvalersi dell'attiva partecipazione di ogni categoria sociale, per mettere a fuoco le reali esigenze ed ottenere consigli o proposte, attraverso dibattiti ed incontri, su una linea politica già abbozzata.

La chiarificazione delle idee e la precisa individuazione degli indirizzi su cui impostare lo sviluppo futuro del Comune, sono il primo indispensabile passo per un dibattito che tratta, dalla partecipazione critica di tutti gli interessati, gli elementi guida su cui operare.

Per questi motivi generali e locali, la presente Variante di P.R.G. si pone come piattaforma definita di confronto, in funzione di valide osservazioni, a due livelli: all'interno del Comune con le forze politiche, sociali e culturali e con l'intera popolazione; all'esterno con la Regione ed i Comuni limitrofi.

Il Piano Territoriale della provincia di Novara, nella lettura dei fenomeni territoriali in atto e nelle indicazioni di prospettive per il futuro, definisce importanti analisi, conclusioni e raccomandazioni, cui la Variante di P.R.G. si adeguà:

- riconosciuto che l'area compresa fra Bellinzago e Borgo Ticino ha sperimentato un recente forte sviluppo insediativo, anche in forza delle relazioni con l'Est Ticino, si propone di elevare la qualità urbana degli insediamenti valorizzando al massimo "i dati architettonici urbanistici ed ambientali rilevanti ereditati dal passato ..." tramite la "definizione della rete di viabilità e di trasporto locale, della organizzazione a sistema delle attuali presenze produttive diffuse, dell'individuazione dei servizi a livello urbano, delle indicazioni quantitative funzionali corrispondenti alla nuova dimensione urbana, per giungere alla individuazione delle corrette ed accettabili scelte ubicazionali, al processo micro urbanistico ed architettonico e infine agli interventi realizzativi coerenti"; tale proposta si riferisce ad un progetto che parta dal coordinamento dei piani urbanistici dei comuni dell'Ovest-Ticino.
- verificato, pur in una prospettiva di politica del territorio, che "non sono chiari, né determinati, né esplicitati i requisiti cui gli interventi debbono generalmente sottoporsi per non dar luogo a sviluppi insediativi privi di qualità urbana", si propone di non prevedere aree per fabbisogni di insediamenti industriali e di servizio connessi, derivanti da esigenze di soggetti residenti nell'area Est-Ticino, quanto piuttosto di individuare e stabilire "un concreto modo di procedere del tutto diverso da quello che ha guidato la crescita degli insediamenti negli ultimi decenni".
- accertato che dinamiche insediative accelerate determinano una serie infinita di problemi generali e particolari, quali ad esempio: processi di conurbazione della vasta area dei comuni disposti lungo la direttrice S.S.32 Novara-Arona; rischi di congestione provocati dal terziario che si estende radialmente e che tende a distribuirsi senza soluzione di continuità lungo le principali arterie stradali, specie quelle di grande comunicazione, determinando lo scadimento del livello di servizio passante della strada; rischi dovuti alle difficoltà economiche ed organizzative degli enti pubblici nel seguire uno sviluppo insediativo impetuoso e disperso; si propone, per sostenere gli aspetti quantitativi di tali processi per una certa misura ineluttabili, un deciso elevamento qualitativo dei processi insediativi.

Sono pure indicati alcuni obiettivi che la Variante di P.R.G. tende a perseguire:

- salvaguardare, risanando ove necessario, l'ambiente fisico;
- salvaguardare e rivitalizzare ciò che rimane dell'eredità culturale esistente;
- assumere il momento estetico-formale come portante delle scelte in modo che il complesso delle funzioni sia opportunamente integrato e debitamente progettato;
- individuare punti e momenti forti urbani, non solo per la funzionalità ma anche per la qualità del loro aspetto formale, per la crescita o la riorganizzazione dell'esistente;
- organizzare la città ed il territorio non solo con il verde standard, ma anche con quello privato che contribuisca a determinare certi aspetti ambientali di orti e giardini;
- eseguire una accurata analisi paesaggistica per ogni intervento sul territorio.

Obiettivi della Variante di P.R.G..

Il nuovo strumento urbanistico come Variante strutturale e sostanziale al P.R.G. vigente, risulta essere:

- conforme alle leggi statali e regionali vigenti in materia urbanistica;
- adeguato alle indicazioni di sviluppo socio-economico e alle linee di pianificazione territoriale e regionale;
- dimensionato in rapporto alle reali necessità insediative, produttive, occupazionali prevedibili nel periodo di DIESCI anni di validità del Piano:

L'impostazione degli indirizzi programmatici si basa principalmente su:

- considerazioni sullo stato di fatto emergente dalla indagini conoscitive e sul prevedibile evolversi delle situazioni più caratteristiche,
- ruolo che si intende far assumere al Comune di Borgo Ticino in rapporto allo sviluppo urbanistico delle zone limitrofe;
- precisi limiti temporali di validità imposti come condizione di concretezza realizzativa;
- significato della normativa regionale rivolta alla tutela e all'uso del suolo, inteso come un bene primario irrinunciabile, in rapporto alle modifiche legislative intervenute;
- consapevolezza delle risorse economiche e finanziarie e delle procedure per realizzare gli interventi.

Il Piano Regolatore del Comune di Borgo Ticino è pertanto finalizzato, nell'equilibrio con il soddisfacimento delle esigenze sociali della popolazione residente, , alla verifica ed all'adeguamento del rapporto residenze e servizi e all'attivazione delle funzioni terziarie e produttive, per favorire insediamenti compatibili con le aspettative e le esigenze comunali, in un corretto rapporto con la viabilità, con la tutela paesaggistica ambientale e con la minor compromissione del territorio agricolo produttivo.

Conclusa la fase di adeguamento dell'attuale sistema urbanistico, definite le priorità della tutela territoriale, il rinnovato Piano Regolatore Generale di Borgo Ticino intende affrontare una pianificazione di "idee", con l'obiettivo di una significativa ricerca di qualità ambientale.

La metodologia proposta consiste nell'individuare, all'interno di una griglia di coordinamento programmatico, in grado di definire un equilibrato sviluppo delle principali funzioni insediative, ambiti di approfondimento progettuale, a scala urbana.

Attraverso la previsione di luoghi, architettonicamente e tipologicamente riconoscibili, come spazi aperti o costruiti, anche funzionali alla vita di relazione, attraverso il rapporto tra questi luoghi e l'insieme del territorio, secondo collegamenti anche ambientali, si ritiene di poter evolvere il concetto di pianificazione dell'usuale arido repertorio di zone e norme prescrittive, all'innovativa indicazione di scenari per il processo di progettazione territoriale.

Con l’ipotesi dei “Progetti Urbani”, quindi, coordinati all’interno di un programma generale attento al rapporto tra attività residenziali e produttive, terziarie e turistiche, infrastrutturali e di servizio, si rende possibile la definizione di nuovi luoghi e di nuove sequenze ambientali per una maggiore riqualificazione dell’insediamento urbano e dell’assetto naturale.

In questo disegno ogni iniziativa può trovare la sua corretta collocazione e le cosiddette idee guida possono diventare i programmi di intervento, secondo le necessarie priorità: emergenza, progetti urbani.

Gli obiettivi e le finalità, che riprendono quanto già delineato dal vigente Piano per un maggior sviluppo di impegno progettuale, si possono sintetizzare in alcuni temi specifici, quali:

- il miglioramento della qualità ambientale dell’esistente, attraverso la proposta di interventi di recupero, di riqualificazione e anche connessione infrastrutturale tra le varie parti dell’abitato;
- il recepimento a livello prescrittivo di comportamenti che consentano l’attuazione della tutela dei luoghi e della loro armonizzazione ambientale;
- la definizione di una certa valenza turistico ricettiva, nella realtà del territorio, caratterizzato da notevoli ambiti di valore paesaggistico;
- il riconoscimento dell’attività produttiva con l’individuazione di un sistema organizzato di aree per i nuovi insediamenti anche a conduzione familiare, e con la verifica degli ampliamenti necessari al ciclo lavorativo per le aziende esistenti.

La proposta del miglioramento della qualità ambientale, sia per il tessuto edilizio esistente, sia per le aree libere, deriva dall’analisi della tipologia fabbricativa precipuamente consolidatasi, caratterizzata da edifici singoli, con poche unità abitative, circondati da spazi a giardino o terreno di pertinenza. Tale aggregazione, per così dire diluita, comporta l’individuazione di ampie zone a destinazione residenziale esistente, consolidate allo stato di fatto e meglio definibili come verde privato, che presentano superfici del tutto libere, inedificabili, ma anche inutilizzabili a livello di tessuto urbano. La connessione ambientale, allora, può avvenire attraverso le infrastrutture viarie opportunamente arredate, la diffusione delle aree verdi attrezzate, l’applicazione del repertorio tipologico sugli elementi di recinzione, ingresso e collegamento, ma soprattutto attraverso la formazione di zone con forte valenza ambientale di riferimento, siano esse fasce di verde pubblico o nucleo di servizi o nuove costruzioni. In tale prospettiva si colloca il conferimento di effetto paesaggistico all’asse centrale, il recupero e la riqualificazione degli affacci, con il completamento insediativo e l’arredo urbano, e l’organizzazione di un ampio percorso di verde all’interno del concentrico.

Nell’area individuata come centro storico o nucleo di tipo documentario prevale il concetto di tutela costruttiva, formale e materiale, ove il recupero tende ad interpretare anche l’ambientazione dell’insieme e ove gli interventi ammessi devono rispettare criteri tradizionali di realizzazione, con una sorta di ricostruzione tipologica puntuale e significativa.

A differenza dei nuclei documentari, ove già si intuisce l'esistenza, anche latente magari, di un centro di quartiere, nelle aree di nuovo insediamento, l'intento è la creazione di ambiti architettonicamente riconoscibili per continuità e qualità ambientale, destinati anche alle relazioni comuni, all'incontro ed alle attività sociali.

La forma delle costruzioni, pur abbandonando la tipologia isolata mantiene una certa articolazione, che favorisce la formazione di piazzette di raccordo, di percorsi misti a livelli diversificati, di intercalarità di spazi. Il tutto per cercare di riproporre un ambiente a misura della tradizione insediativa.

Le attività produttive si completano con una verifica di potenzialità di sviluppo, intesa sia come individuazione di un'area per nuovi insediamenti, organizzata in forma più urbana che non episodica, sia come valorizzazione delle superfici già utilizzate, garantendo, dove è possibile, ad ognuna un minimo di espansione funzionale.

Oltre a questi temi più significativi, il nuovo piano affronta anche tutte quelle problematiche derivanti dalla verifica della capacità insediativa residenziale e dalla conseguente dotazione di servizi pubblici complementari.

La verifica della popolazione insediabile suggerisce una previsione in aumento dei residenti ed un incremento del flusso sia legato ad operatori degli insediamenti produttivi. Ne consegue il reperimento di una misurata quota di aree edificabili di completamento, che sono principalmente individuate a saturazione dei vuoti costruttivi o dei lotti interclusi, ove già esistono le urbanizzazioni primarie e secondarie.

Per quanto riguarda i servizi, al di là del soddisfacimento degli standards, il nuovo piano ne cura l'ambientazione e la collocazione in funzione all'accessibilità e all'uso collettivo. Il verde assume particolare importanza come distribuzione diffusa sul territorio, con lo scopo anche di creare delle fasce di protezione tra l'abitato e le aree libere.

Per le infrastrutture viabili, oltre al percorso rettificato, della S.S.32 nel tratto che attraversa l'abitato, si prevede una nuova strada di collegamento, che partendo dall'incrocio con la statale n.32 del Sempione, a nord dell'abitato, affiancando l'area produttiva, raggiunge a est la strada provinciale per Castelletto Ticino.

In modo specifico il nuovo P.R.G: dovrà porsi i seguenti obiettivi principali:

Nuclei centrali di riqualificazione urbana, sviluppati con progetti urbani e riguardanti un'area nel Centro Storico, un'area commerciale e un complesso di servizi integrati, a margine dello stesso, una a nord l'altro a sud.

Sistemazione aree residenziali e completamenti; formazione nuova zona residenziale a sud-ovest dell'abitato con formazione di un luogo piazza come centro complementare alla parte antica.

Ampliamento aree produttive e definizione progettuale di quelle esistenti con centro di quartiere.

Tracciati viari di attraversamento e di circonvallazione nord verso Varallo Pombia a Cascinetta

Nuova area sportiva per sistemazione piscine e impianti sportivi, a sud dell'abitato lungo la s.s.32. Sistemazione attuale area per go-kart.

Nuova area commerciale a nord dell'abitato, lungo la nuova circonvallazione per Castelletto Ticino, adatta a medie e grandi strutture di vendita.

Individuazione aree per ricettività alberghiera.

Non solo di argomenti progettuali si occupa il rinnovato P.R.G., ma anche di incombenze gestionali, che comunque hanno attinenza urbanistica, quali:

- viabilità: organizzazione generale e piano parcheggi, accessi veicolari e parcheggi; rotonde agli incroci;
- parchi e aree vincolate a verde: definizione dei parchi pubblici esistenti e futuri; verde privato e giardini; aree per parco divertimenti e giochi o manifestazioni all'aperto;
- residenza: incentivi per abitazioni nei nuclei documentari o centri cosiddetti storici; diversificazioni tipologiche per luoghi;
- commercio: area per centro residenziale-commerciale e verifica del piano commerciale;
- industria e artigianato: area artigianale per piccoli capannoni; centro servizi in area industriale; alberature obbligatorie attorno alle aziende esistenti;
- normativa: semplificazione delle interpretazioni e delle procedure attuative, oneri e monetizzazione.
- aspetti ambientali, non solo del territorio inedificato, ma anche del tessuto edilizio, attraverso un programma di "arredo urbano" e una individuazione di un "piano del Colore".
- valutazione delle considerazioni e delle proposte su piccoli problemi specifici di "aggiustamento", legate all'esperienza di gestione del Piano ancora vigente o emerse direttamente dalla popolazione.
- rielaborazione complessiva delle Norme di Attuazione per puntualizzare prescrizioni, condizioni e vincoli di intervento, in modo facilmente interpretabile e per evitare quindi, per quanto possibile, rallentamenti operativi.

Inquadramento territoriale e tutela del suolo.

Comune di Borgo Ticino è situato sulla direttrice Novara-Arona, nell'area di sbocco ed interconnessione tra il bacino del lago Maggiore e quello collinare del medio novarese.

Confina, a nord con i comuni di Comignago e Castelletto Ticino, a est con quello di Varallo Pombia, a sud con i comuni di Divignano e Agrate Conturbia e a ovest con quello di Veruno, dista km. 30 da Novara e km. 10 da Arona e fa parte della Azienda Sanitaria Locale n°. 53.

Il territorio è caratterizzato dai rilievi boscosi a nord-ovest e a sud-est, da un terrazzamento centrale posto a monte della strada statale n.32 e dalla piana verso nord-est. Ha una superficie di kmq. 13,27 (ha 1.327); comprende oltre al Capoluogo, le frazioni Campagnola e Cagnago e l'insediamento del Lazzaretto, alcuni cascinali e case sparse.

Il Capoluogo si trova ad una altitudine di m. 299 s.l.m., mentre il restante territorio ha un'altitudine variabile da 339 a 243 m. s.l.m.

Morfologicamente il territorio comunale è caratterizzato da aree boscate, la cui parte nord occidentale del monte Solivo è soggetta a vincolo idrogeologico, da aree di versante, con accentuata pendenza, ubicate lungo la ferrovia, attorno alla frazione di Campagnola e a nord-est della frazione di Cagnago lungo la strada del Lazzaretto; aree soggette ad esondazioni lungo l'alveo del rio Orgoglia ed il bacino del rio Norè; da aree torbose e sartumose nella piana.

Il terrazzo presenta una felice giacitura sia per la natura del sedime e per le condizioni climatiche e di salubrità sia per la visuale panoramica ; la piana di ragguardevole dimensione si contraddistingue per la regolarità dell'andamento planimetrico e per l'interconnessione con il territorio dei comuni limitrofi.

Tutte le aree e cioè il rilievo su cui sorge l'abitato del capoluogo e delle frazioni e i due terrazzi (superiore alla SS32 e inferiore nella piana di S.Fabiano) risultano idonee alla edificazione.

PARTE SECONDA

Analisi demografiche e socio-economiche retrospettive. Indicazione di ipotesi di sviluppo

Popolazione.

L'analisi e le previsioni dell'evoluzione della popolazione e delle sue caratteristiche insediativa, costituiscono una delle entrate più rilevanti ai fini della determinazione dei fabbisogni abitativi.

Gli elementi caratteristici sono: incremento demografico, variazione della composizione media familiare e tasso di nuzialità, accentramento della popolazione e mobilità sul territorio.

Il presente Revisione, in funzione dei dati del vigente strumento urbanistico, determina, attraverso una verifica ed un aggiornamento delle ipotesi di sviluppo individuate, gli indirizzi di proporzionamento dei dati quantitativi in relazione alle attuali effettive esigenze.

Tale determinazione si avvale, oltre alle specifiche ricerche preliminari, di cui agli allegati tecnici del precedente Piano, dei consuntivi dei programmi di fabbricazione realizzati e dell'analisi delle risultanze dell'indagine sugli intenti ad edificare.

1. Incremento demografico.

Analizzando la serie storica dei movimenti naturali e migratori, sia attraverso i dati di retrospezione ventennali del vigente P.R.G., sia attraverso un aggiornamento alla situazione attuale, si nota, specialmente negli ultimi anni, una significativa tendenza ad un aumento della popolazione, che indurrebbe a considerare non stazionaria la quota degli abitanti residenti per il prossimo futuro.

In sede previsionale, allora, per tener anche conto di fattori socio-economici generali in evoluzione e per non incorrere in possibili errori di sottovalutazione della riconfermata quanto possibile tendenza in aumento, in considerazione che tale crescita è ricorrente e significativa in un periodo di analisi più ampio, pare ragionevole valutare un incremento "cautelativo" della popolazione intorno al 1% annuo.

Fino al 1971 si è assistito infatti ad un sensibile incremento della popolazione, circa +0,66% annuo; la situazione si è poi stabilizzata con oscillazioni positive sia nel 1981 che nel 1991.

Dalle ricerche preliminari si evincono i dati della popolazione al 1971 pari a 2.938 abitanti, al 1981 pari a 3.112 abitanti. Dai 3.238 abitanti del 1989 si è passati ai 3.329 abitanti del 1991 sempre con leggero aumento, che si è mantenuto fino al

1999 con 3.681 abitanti presentando ad oggi una situazione di maggior incremento pari ad ab.3.852 nel 2003

Alcuni ulteriori segnali di ripresa economica di livello generale, a sostegno della politica di pianificazione locale, permettono una valutazione di contenimento di eventuali flessioni dell'indice positivo e la previsione quindi può assestarsi nel 1,5% annuo di incremento demografico.

La proiezione demografica futura, allora, per il periodo di 10 anni di validità del P.R.G. proposto, può essere valutata, sulla base di tali riflessioni e con una certa prudenza ma anche con una ragionevole attendibilità, nella misura complessiva del 15% in aumento, prendendo atto sia del fattore "statistico" sia della realtà insediativa derivante dalle ipotesi di sviluppo assunte.

L'incremento di abitanti fino all'anno 2013 risulta in previsione di **578** unità, corrispondenti ad una popolazione di circa **4.430** abitanti, contro gli attuali **3.852**.

2. Composizione media familiare.

L'analisi dei dati, in riferimento all'andamento della dimensione del nucleo familiare e del tasso di nuzialità, denota, pur con l'approssimazione relativa ad un certo numero di famiglie puramente anagrafiche, una limitata ma continua diminuzione percentuale della composizione media familiare fino ad una graduale successiva stabilizzazione.

Tale fenomeno può essere messo in relazione all'aumento anche se modesto di popolazione, dovuto presumibilmente ad un incremento delle nascite rispetto all'immigrazione e ad un limitato ma continuo accrescimento di famiglie dovuto a nuovi matrimoni.

Dal 1971 in poi si è verificata una modesta ma costante diminuzione percentuale della composizione media familiare, con valori di: 2,97 nel 1971 (fam.989), di 2,88 nel 1981 (fam.1.082), di 2,76 nel 1989, di 2,81 nel 1991 (fam.1.216), di 2,68 nel 1999 (fam.1.373) fino al 2,60 nel 2003(fam.1.480).

Dal confronto delle analisi quantitative, in considerazione anche di una soglia limite e di una costante diminuzione dei dati, per assecondare un indirizzo di attenuazione del fenomeno, si ritiene corretto prevedere per il 2013 una evoluzione dello 0,30% annuo, corrispondente a **2,52** ab./fam., quindi con un aumento, rispetto alle attuali 1.480, di circa **46** famiglie, pari a circa **116** abitanti, nel periodo di validità della Variante di P.R.G..

3. Accentramento e mobilità sul territorio.

Le indagini su questo argomento consentono di valutare i prevedibili movimenti di popolazione all'interno del territorio comunale, che creano, a parità di abitanti, trasferimenti di residenza e quindi un incremento dal fabbisogno abitativo.

Le variazioni sulle percentuali dal 1971 al 1991 ricavate dal vigente Piano, consentono di verificare una diminuzione, quasi sempre costante, nel comune, degli

abitanti di centri frazionali minori, in rapporto a quelli del concentrato, con valori attuali rispettivamente del **23%** e del **77%**.

La conformazione dell'abitato comunale non presenta significative suddivisioni in concentrato e nuclei frazionali, se si escludono gli addensamenti urbani di Cagnago, Campagnola, Lazzaretto e Pinetina.

Il fenomeno dell'accenramento, pur considerato in funzione della necessaria e prevedibile permanenza nelle case sparse e nei borghi minori della quota di popolazione indispensabile alla corretta conduzione dei suoli e al funzionale mantenimento dell'assetto idrogeologico, nonché alla quota di popolazione necessaria per garantire i servizi elementari per chi abita nelle zone agricole, viene principalmente riferito ai movimenti di popolazione tra il nucleo storico, con le relative adiacenti aree residenziali esistenti, e le rimanenti zone periferiche, sia oltre la ferrovia, località Lazzaretto, sia in località Pinetina di zona censuaria 39 40.

Una valutazione ragionevole dei dati, considerato non esaurito il flusso accentrante, soprattutto in funzione di una certa mobilità della popolazione all'interno del comune per il riuso dell'esistente ed il recupero delle frazioni anche a fini residenziali, porta a confermare la previsione assumendo una media di variazione dello **0,30%** annuo sulla percentuale di accenramento, così da tener conto di un sensibile rallentamento del fenomeno, dopo un primo periodo di assestamento.

Ne risulta quantitativamente, per il periodo di validità della Variante di P.R.G., uno spostamento all'interno del comune di circa **89** persone pari a circa **35** famiglie.

Il margine di approssimazione per difetto previene possibili conseguenze di eccessivi spopolamenti degli insediamenti sparsi, favorendo contestualmente un fenomeno opposto di decentramento in funzione dell'attività agricola e dell'equilibrato riassetto insediativo.

La verifica complessiva, pertanto, determinata con la revisione del Piano Regolatore Generale, individua un fabbisogno teorico riferito a circa 564 abitanti, così riassunto:

DINAMICA DEMOGRAFICA					
1 Demografia					
:Abitanti al 2003	n.	3.852			
:Incremento anni 10		15%			
:Abitanti previsti nel 2013	n.	4.430			
:Incremento abitanti			n. 578		
:Incremento famiglie	c.m.f.	2,52			n. 229
2 Composizione media familiare e Tasso di nuzialità					
:Famiglie al 2003	n.	1.480			
:Comp. media fam. al 2003	ab./fam.	2,60			
:Decremento anni 10		3%			
:Prevista nel 2013		2,52			
:Base abitanti al 2003	n.	3.852			
:Incremento abitanti	c.m.f.	2,52	n. 116		n. 46
:Incremento famiglie					
3 Accentramento					
:Base abitanti al 2003	n.	3.852			
:Abitanti accentrati al 2003	n.	2.966			
:Incremento 10 anni		3%			
:Abitanti accentrati previsti al 2013	n.	3.055			
:Incremento abitanti			n. 89		
:Incremento famiglie	c.m.f.	2,52			n. 35
4 Fabbisogno totale					
:Abitanti			n. 782		
:Famiglie/alloggi				n. 310	
:Aumento abitanti residenti			n. 578		

Attività economico produttive.

Prima di esaminare singolarmente le varie attività economiche può essere interessante osservare che su 3.852 abitanti censiti in Borgo Ticino, circa il 44% risulta attivo e il 56% risulta non attivo, comprendendo bambini, studenti, pensionati, casalinghe.

Tra la popolazione attiva (1.694) il:

- 2 % di persone è dedito all'agricoltura (33);
- 64% all'artigianato e all'industria (1.084);
- 30% al commercio e al terziario in genere (508);
- 4 % ad attività amministrative e di servizio (69).

1. Agricoltura e zootecnia.

Il territorio comunale risulta prevalentemente pianeggiante, dotato di aree boscate con caratteristiche ambientali elevate e quindi da salvaguardare.

Data la particolare conformazione dei terreni ed il carattere stesso del territorio, le coltivazioni non possono essere praticate in modo estensivo, limitando i prodotti a quelli che si adattano alle condizioni climatiche e di soleggiamento dei luoghi.

Ne consegue che la produzione del settore, pur col previsto sviluppo dell'orticoltura, associato all'artigianato di trasformazione dei prodotti specifici, non fornisce un'entrata determinante nel bilancio economico.

Muovendo dall'assunto che il territorio agricolo costituisce risorsa di primaria importanza, la Variante del P.R.G., in base agli obiettivi generali di sviluppo dell'attività, è finalizzato alla tutela e al potenziamento delle zone produttive agricole; parallelamente cerca di intervenire in tutti quei problemi legati alle condizioni di vita degli addetti, al fine di una riqualificazione degli impianti edili tradizionali e delle aziende ancora in attività, secondo le reali esigenze abitative e produttive.

Le norme di attuazione prevedono una disciplina adeguata, in tal senso, per l'edilizia rurale, con la possibilità di effettuare piccoli interventi in spazi agricoli "riciclabili", per migliorare la distribuzione interna e le condizioni igieniche dei vecchi fabbricati e di definire le possibilità di riuso degli edifici rurali in abbandono, anche da parte di non coltivatori diretti, chiarendo nello stesso tempo i requisiti necessari per edificare in zona agricola.

La Revisione tende altresì ad agevolare la commercializzazione e la trasformazione dei prodotti del settore attraverso la possibile realizzazione di attrezzature ed impianti connessi con l'agricoltura.

2. Artigianato ed industria.

Se l'obiettivo principale di un Piano Regolatore è conseguire valide condizioni di vita per la popolazione locale, attraverso la dotazione di abitazioni e di relativi servizi sociali, in funzione anche del riuso dell'esistente e della tutela dell'ambiente, è anche vero che la qualità della vita realizzabile, con una corretta politica del territorio, è condizionata dalle attività economiche che vi si svolgono.

Non sembra tuttavia che sia compito di uno strumento urbanistico determinare gli sviluppi e le trasformazioni di tali attività. Ad esso, e quindi alla variante del P.R.G. proposta, compete piuttosto porre i presupposti affinchè la positiva evoluzione delle attività produttive trovi condizioni favorevoli, capaci di agevolarla e non impedirla o frenarla.

I concetti fondamentali a cui si fa riferimento per il dimensionamento delle aree sono: sviluppo ed incremento dell'attività agricola e zootechnica, con le conseguenti attività indotte, adeguamento delle attività terziarie all'evoluzione del territorio, agevolazione delle attività artigianali e completamento di quelle industriali, per rilocalizzazioni di aziende esistenti in zone improvvise e per miglior assetto insediativo in aree compatte urbanisticamente definite.

L'analisi della situazione esistente evidenzia come il grado di redditività di tali settori, che si avvale della presenza di aziende artigianali e industriali di buon livello, comporti un ruolo determinante a sostegno dell'economia locale.

La Variante per il nuovo P.R.G. pertanto, intende affrontare i problemi di una riorganizzazione locale delle attività e di favorire la tendenza di espansione produttiva, in un contesto di completamenti infrastrutturale e di dotazione dei necessari servizi pubblici.

Il fabbisogno deriva non solo da alcune rilocalizzazioni in area propria di aziende locali, che necessitano di ammodernamenti del ciclo produttivo o di ampliamenti adeguati allo sviluppo lavorativo, ma deriva anche da nuovi insediamenti di attività esterne, che trovano nel territorio comunale favorevoli condizioni di inserimento.

Si conferma, infatti, nell'ubicazione e nell'estensione la zona industriale a nord-est del capoluogo, lungo la strada per Castelletto Ticino.

L'area è situata all'esterno dell'abitato, in posizione idonea ai trasporti di materie prime e di lavorati, punto di incontro quindi tra una economia di tipo artigianale e una più industriale, con i conseguenti indotti interscambi e interessi occupazionali.

Si considera, quindi, l'opportunità di permettere adeguati ampliamenti ed ammodernamenti produttivi per gli insediamenti esistenti, con una certa continuità zonale e una integrazione strutturale, ma nel contempo si provvede, con l'individuazione di altre aree adatte, a soddisfare l'incremento della domanda interna, sia di nuovi impianti, sia di rilocalizzazione di quelli la cui gestione ottimale comporti modifiche strutturali ed organizzative tali da richiedere spazi più idonei rispetto all'attuale localizzazione.

A livello dimensionale si confermano quindi le previsioni del vecchio P.R.G., in considerazione del fatto che parte delle aree allora previste sono già state utilizzate o acquisite dalle aziende esistenti per i necessari ampliamenti e che quindi si rende opportuno individuare una parte di nuove superfici per soddisfare il fabbisogno previsto, nel periodo di validità del presente Piano, secondo i dati rilevati, le analisi sul tipo di aziende, attività e addetti operanti nel comune ed altresì secondo le richieste pervenute presso gli uffici comunali.

La previsione del fabbisogno si può sintetizzare in:

Aree di nuovo impianto:

- **n. 4** aziende grosse con richiesta di notevoli superfici coperte e scoperte e con la previsione cautelativa di almeno **30 nuovi addetti**, oltre ai titolari;
- **n. 6** aziende medie con la previsione di circa **15 nuovi addetti**;
- **n. 4** aziende piccole a conduzione familiare.

Aree di completamento:

- **n. 3** aziende medie con la previsione di circa **8 nuovi addetti**;
- **n. 4** aziende piccole a conduzione familiare.

Tale quantificazione porta ad una previsione complessiva di $(30+15+8) = 53$ nuovi addetti, di cui si può ritenere che almeno quelli delle grosse aziende in aree di nuovo impianto derivino da una immigrazione nel comune, con la conseguenza di un aumento della popolazione di circa $53 \times 2,52 = 134$ unità, passando da 4.430 dell'incremento demografico a un totale di 4.564 persone.

A livello di fabbisogno abitativo risulta:

- 21 alloggi (un per azienda), pari a circa 53 persone, in zone produttive, come residenze dei titolari;
- 53 alloggi (totale nuovi addetti), pari a circa 134 persone, in zone residenziali.

Nei confronti dell'artigianato di servizio, infine, si esaminano in via prioritaria le sistemazioni possibili e riqualificanti in "sito", nel Centro Storico o nei Centri Abitati, per rinvigorire iniziative capaci di frenare il degrado dell'esistente e di incentivare un significativo e tradizionale sostegno all'economia locale.

3. Commercio.

L'attuale situazione evidenzia come una gran parte degli esercizi commerciali si trovino nel Centro Storico ed in particolar modo lungo gli assi viari principali che attraversano il paese e le frazioni più importanti.

Ciò può comportare una carenza di servizio nell'abitato di recente edificazione e nelle aree di espansione previste.

Il nuovo Piano, pertanto, tende ad un riequilibrato riordino del settore, collegato all'evoluzione del tessuto urbano e alle necessarie interrelazioni con i problemi di occupazione e di trasporti, nell'ottica di un ampliamento e di una rilocalizzazione di parte delle attività esistenti

4. Turismo.

Il turismo è in prevalenza di tipo familiare, stagionale, ricorrente; non è un turismo di tipo esasperatamente consumistico, ma piuttosto affettivo, legato in gran parte alla proprietà di una seconda casa.

Già il Piano vigente ha rilevato come il fenomeno si mantenga su livelli ottimistici di sviluppo ed ora la Variante intende confermare una residenzialità turistica, come supporto all'utilizzo dell'esistente e come stimolo alle attività economiche, commerciali e artigianali predominanti, senza con ciò tralasciare ma anzi potenziare le ricadute in termini di presenza delle attività connesse all'area dell'aeroporto Malpensa 2000.

Per questo secondo aspetto, proprio perchè il territorio è ora privo di attrezzature funzionali a previsioni rivolte ad una utenza più vasta, si ritiene di sviluppare alcune aree ricettivo alberghiere: una nei pressi della frazione Campagnola, l'altra ai confini con Varallo Pombia.

In questo impulso all'attività turistica e per una sua autentica riqualificazione, la Variante individua alcuni fattori fondamentali per una corretta programmazione:

- riordino e completamento delle aree destinate ad attrezzature riesidenziali turistiche;
- sviluppo dei temi relativi alla installazione di residenze nel patrimonio edilizio esistente ed in disuso, .
- importanza dell'attuale centro urbano quale asse principale attorno al quale devono ruotare le iniziative ed i processi di sviluppo turistico, per favorire il recupero dell'esistente;
- formazione di attrezzature e servizi propri o complementari;
- necessità di non alterare gli aspetti del paesaggio e di migliorare i luoghi dell'assetto urbano;
- condizioni che rendano compatibile la presenza di attività agro-silvo-pastorali;

L'attuale P.R.G. ritiene accettabile l'introduzione nella soglia massima del fabbisogno un incremento del 10% della ricettività turistica (esplicitamente di seconde case).

L'attuale evoluzione della domanda di uso turistico nel territorio comunale, suffragata dai criteri di valorizzazione infrastrutturali espressi, consente ragionevolmente per i prossimi dieci anni previsioni di conferma dell'incremento percentuale, con la previsione di 25 alloggi nuovi per complessivi 65 abitanti turisti stanziali in più.

I posti letto negli alberghi e nelle pensioni attualmente non sono previsti e possono quindi essere valutati sulla stima del fabbisogno di ab.65.

PARTE TERZA

Dati quantitativi relativi alle previsioni di recupero del patrimonio edilizio esistente, dei nuovi insediamenti e al reperimento delle aree per servizi.

Consistenza edilizia.

Le considerazioni sulla consistenza edilizia si pongono principalmente due obiettivi: determinare i modi ed i luoghi più opportuni per una corretta programmazione degli interventi e quantificare, di questi, l'estensione in funzione delle condizioni di preesistenza abitativa.

La capacità insediativa teorica complessiva delle aree residenziali di ristrutturazione, di completamento e di espansione, deve essere rapportata, come indica la stessa Legge Regionale Urbanistica, alle effettive necessità insediative del periodo di validità del P.R.G..

Ne discende la necessità di eliminare situazioni di sovraffollamento e di insalubrità, che determinano un fabbisogno abitativo arretrato.

Per la determinazione delle situazioni di insalubrità ci si è avvalsi: della relazione allegata al Piano vigente, delle ricerche preliminari eseguite in funzione sia dell'adeguamento di quel Piano, sia dell'attuale Revisione, dell'aggiornamento dei dati comunali effettuato sulle base delle concessioni edilizie rilasciate, delle indagini specifiche realizzate attraverso il coinvolgimento diretto di coloro che sono intenzionati ad "edificare".

In riferimento a quanto scritto in sede di P.R.G. e agli aggiornamenti conseguenti, l'interpretazione dei dati, relativi agli alloggi abitati dai residenti, pari a **1.624** (1.403 abitati e 221 non abitati o indisponibili), ha reso possibile una suddivisione in livelli di degrado, a seconda delle possibilità operative di recupero.

Mentre il **75%** degli alloggi risulta in buone condizioni, il restante:

- **4%** presenta degrado di 1° livello, tale cioè da poter essere messo in condizione di discreta abitabilità, con modesti lavori, alla presenza degli abitanti;
- **14%** presenta un degrado di 2° livello, per cui sono necessari lavori più sostanziali, da effettuarsi sui locali resi liberi;
- **7%** presenta un degrado di 3° livello, per cui si devono affrontare anche opere di consolidamento e sostituzione strutturale, in alcuni casi estese a più cellule edilizie.

Anche nella presente Revisione, si riafferma che, pur conseguendo l'obiettivo di recupero del patrimonio edilizio esistente, per il quale sia possibile, con gli interventi previsti dalle norme di attuazione, raggiungere livelli ottimali di abitabilità, è interesse dell'Amministrazione Comunale risolvere, per quanto sia possibile, i problemi del fabbisogno pregresso, senza sproporzionate nuove espansioni residenziali.

Il precedente P.R.G. ha permesso di avviare, con gli interventi previsti, la riduzione del 15% della percentuale degli alloggi con degrado del 2° e del 3° livello, passando, con una stima orientata anche a valutare gli effettivi recuperi realizzati, dal **25%** al **21%** circa. (da **410** alloggi a **341** alloggi pari a **69** alloggi recuperati).

Per continuare l'operazione di recupero, la Revisione si prefigge, nel periodo di validità di 10 anni e come obiettivo generale, di eliminare quasi la quota del pregresso di alloggi degradati del 2° e del 3° livello, almeno come tendenza, per affrontare poi le sole situazioni di futura emergente inagibilità.

Per intervenire quindi tali alloggi si rende necessario procedere sia al loro recupero, tenendo conto di un riuso ridotto, in funzione di assestamenti di ristrutturazioni, con perdita ipotizzata di 1,5 vani per alloggio recuperato, ed in funzione di una non assoluta certezza di poter occupare il disabitato, sia alla formazione di un parco vani aggiuntivo, per agire sugli edifici liberi che necessitano di più sostanziali opere.

Occorre inoltre cercare di favorire il riuso delle abitazioni lasciate vuote dalla potenzialità di nuovi edifici offerta dalle realizzazioni passate.

In sostanza, detraendo dalla attuale quota di **341** alloggi inagibili (21% su 1.624 alloggi) ma con riuso possibile in presenza di abitanti, 1,5 vani per alloggio, si ottengono 511 vani persi, pari a **131** alloggi da reintegrare.

I rimanenti alloggi (341-131) = 210 possono essere recuperati. Di essi tuttavia non tutti possono essere completamente riutilizzati per la situazione di degrado del terzo livello pari al 7%, che equivale a $(210 \times 7\%) = 15$ alloggi ancora da reintegrare.

In totale gli alloggi da reintegrare sono **131 + 15 = 146**.

Il valore della percentuale del quantitativo di alloggi da reintegrare è dovuta quindi alla previsione contestuale di interventi di ristrutturazione in volumetrie esistenti, con possibilità di riconversione abitativa, tendenti al recupero qualitativo delle condizioni di vita nel Centro Storico, e di indisponibilità di fabbricazioni in cui sono necessari lavori più sostanziali, da effettuarsi sui locali resi liberi.

Per tener conto, infine, di una reale situazione, si è stimato una quota di alloggi disponibili, sia vecchi ove intervenire subito con lavori di recupero, sia nuovi o di recente edificazione tuttora liberi, da detrarre dal parco alloggi precedentemente stimato.

Poichè evidente che inutilizzato non significa necessariamente disponibile e che operativamente conviene procedere con cautela ad una sostituzione di alloggi, per evitare un "travaso" di abitanti urbanisticamente poco corretto, in sede previsionale si può valutare una percentuale di utilizzo di abitazioni vuote (221 alloggi) non superiore a un 10% di quelle in buone condizioni (75%, 192 all.) pari a circa **19** unità.

L'eventuale probabile errore, dovuto alla non utilizzazione di tutti gli alloggi vuoti, può essere facilmente assorbito da ulteriori ristrutturazioni nel Centro Storico, in base alla constatazione degli indici di affollamento rispetto alla densità abitativa e non.

Si intende in tal modo limitare l'accrescimento periferico in favore di un maggior incentivo per il riuso e per il ridimensionamento del tessuto urbano antico, in un auspicabile equilibrio insediativo tra tutte le zone.

La residenzialità aggiuntiva può essere utilizzata per completare gli eventuali margini sconnessi che si sono determinati con le più recenti edificazioni e dove si ritiene possibile realizzare la migliore e più razionale utilizzazione delle urbanizzazioni esistenti o in fase di esecuzione.

Al di là comunque dell'intento di completamento e di aree di nuovo impianto, l'obiettivo di fondo rimane il recupero del patrimonio edilizio esistente, attraverso la definizione di quelle parti del tessuto urbano sulle quali si può continuare l'azione del riuso sia per la residenza, sia per le attività direzionali, terziarie o artigianali di servizio.

Una tale impostazione richiede una particolare attenzione nell'analisi dell'urbano e nella valutazione della capacità insediativa.

Non appare adeguato, allora, nelle analisi necessarie ad individuare la situazione esistente, ricorrere a parametri che si sono affinati ed evoluti in rapporto a un processo basato sulle nuove edificazioni.

Parametri come mq./ab., ab./vano, mc./ab. risultano astratti e spesso inutilizzabili nell'impatto con la realtà di tipologie residenziali rigide che non consentono calcoli teorici flessibili quali quelli citati.

Recuperare un alloggio non significa automaticamente aumentare il numero degli abitanti insediabili in quell'alloggio.

Di qui la convinzione che sia più corretto e realistico assumere l'alloggio come unità minima di analisi e di offerta sul mercato edilizio; di qui l'attenzione posta, per omogeneità, sulla composizione media familiare.

Ciò anche se il fabbisogno espresso in alloggi comporta il rischio calcolato di continuare a produrre nuovi vani anche in condizioni di sovrabbondanza rispetto agli abitanti.

Servizi.

Il riequilibrio della situazione abitativa e produttiva proposto con la variante di P.R.G., non avrebbe molta validità se nella pianificazione non si prevedesse un adeguamento dei servizi sociali e un impegno di risorse in tal senso, nei limiti delle possibilità temporali e finanziarie del Comune.

La situazione attuale è il risultato di una serie di interventi attuativi delle previsioni del vigente Piano, che i programmi di intervento hanno definito e verificato.

Per quanto riguarda quindi la dotazione di aree per servizi sociali ed attrezzature pubbliche, la variante di P.R.G. valuta il fabbisogno arretrato e previsto e provvede al suo soddisfacimento, non solo attraverso una applicazione degli standards di legge, con i relativi conteggi particolareggiati, ma attraverso anche l'individuazione di livelli di dotazione che tengano conto della particolare situazione sociale ed economica locale e degli interventi atti a consentire una migliore e più soddisfacente utilizzazione di quelli esistenti ed attivabili all'interno delle strutture esistenti.

Strumenti urbanistici che possono presentare ad un primo esame quote elevate di aree destinate ad uso pubblico, possono nascondere la mancanza di servizi efficienti, localizzati in modo corretto.

Sovente, soprattutto nei Centri Storici, è possibile recuperare contenitori per servizi, ma non aree sufficienti; come pure è possibile recuperare aree libere all'interno del tessuto residenziale recente anzichè aree marginali ad esso, collocate in territorio libero, magari particolarmente pregiate dal punto di vista agricolo.

Come prima operazione occorre pertanto procedere a predisporre un piano dell'esistente. Ciò significa analizzare in termini di superficie utile, anzichè di superficie fondiaria, la possibilità di dotare di servizi la zona antica con il recupero dei fabbricati esistenti e di reperire all'interno del tessuto residenziale più recente aree e fabbricati facilmente acquisibili.

In questo caso la misura dello standard si esprime, più per l'esistente, in termini di efficienza che di superficie.

Per quanto riguarda la localizzazione è chiaro anche che un servizio è più usufruibile tanto più è in stretto rapporto con l'utenza.

E' altrettanto chiaro, però, con la sola esclusione dei parcheggi, che nelle zone compromesse lo standard può essere soddisfatto "ove possibile", valutando i raggi di influenza non teorici, ma applicati alla percorribilità, al facile raggiungimento e alla baricentricità rispetto ad interessi comuni.

In base a tali metodi è possibile realizzare un sistema organico di servizi sociali, assicurando, con le risorse disponibili ed utilizzabili, almeno le condizioni che lo possano rendere attuabile e contestualmente vincolando le aree ancora necessarie.

In sede preventiva, la Variante valuta il seguente fabbisogno di servizi, rispetto all'art.21 L.R. 56/77 , in riferimento alla situazione attuale del 1999, con 3.681 abitanti e capacità insediativa residenziale di 5.155 abitanti teorici, prevista dal P.R.G. precedente.

SITUAZIONE ATTUALE						
Abitanti residenti al 2003						3852
Capacità Insediativa Residenziale prevista dal precedente P.R.G. 1997						5155
Tipo di servizio	Istruzione	Interesse comune	Verde gioco e sport	Parcheggi		Totale
Esistenti	mq.	15.218	26.474	27.983	10.555	80.230
Mq./ab. residenti	3.852	3,95	6,87	7,26	2,74	20,83
Previsti P.R.G. precedente	mq.	29.200	34.180	131.900	13.950	209.230
Mq./ab. capacità ins.	5.155	5,66	6,63	25,59	2,71	40,59
Standard minimo	mq./ab.	5,00	5,00	12,50	2,50	25,00
Differenza standard	mq.	-0,66	-1,63	-13,09	-0,21	-15,59
Differenza da esistenti	mq.	-13.982	-7.706	-103.917	-3.395	-129.000

Il precedente P.R.G. prevedeva già il rispetto degli standards di servizi, in allora necessari, con una sufficiente quantità di aree individuate e vincolate, pari a circa mq. 209.230, corrispondente allo standard complessivo di 40,59 mq./ab.

La Variante pertanto, con una verifica di riequilibrio zonale e di utilizzabilità e disponibilità effettive, adegua le superfici dei servizi alle nuove esigenze derivate sia dalla capacità Insediativa Residenziale calcolata, sia dalle modifiche apportate nella programmazione degli interventi e nella localizzazione delle aree, senza tuttavia grosse variazioni di impostazione generale.

In tutte le aree di tipo residenziale di completamento o di nuovo impianto si prevede una dotazione di parcheggi e verde in "assetto urbano" ambientalmente integrato con il contesto.

Per le zone artigianali ed industriali si prevede, infine, per soddisfare gli standards di cui al punto 2) art.21 L.R. 56/77, di individuare una serie di parcheggi aggiuntivi, integrati al verde attrezzato e alla viabilità di penetrazione.

La dotazione prevista dal P.R.G. precedente risulta di mq.60.920 in aree di completamento + 6.760 in aree di nuovo impianto, tutti in progetto.

La dotazione prevista dal P.R.G. precedente di attrezzature al servizio degli insediamenti direzionali e commerciali risulta di: mq.10.604 in aree di nuovo impianto tutti in progetto.

PARTE QUARTA

Criteri per la strutturazione generale degli insediamenti esistenti e previsti.

Determinazione del fabbisogno abitativo previsto.

Le determinanti prese in esame per stabilire il fabbisogno abitativo sono:

FABBISOGNO ABITATIVO				
1 popolazione e dalle sue caratteristiche insediativa				
Alloggi previsti	n.	310		
per abitanti	cmf	2,52	n.	782
2 Fabbisogno pregresso derivante da abitazioni occupate in cattive condizioni igieniche, statiche ed ambientali				
Alloggi previsti	n.	146		
Per abitanti			n.	368
3 Fabbisogno drivante da "politiche di piano" finalizzate ad uno sviluppo socio economico e turistico				
a Alloggi previsti per attività produttive	n.	53		
Per abitanti			n.	134
b Alloggi previsti per attività turistiche	n.	25		
Per turisti			n.	63
c Posti aggiuntivi in attrezzature ricettive			n.	
4 Detrazione della quota parte di alloggi per la possibile occupazione del disponibile esistente o recuperato				
Alloggi previsti	n.	19		
Per abitanti			n.	48
5 2012				
Alloggi previsto	n.	515		
Per abitanti / vani			n.	1.299
Considerando una famiglia per alloggio ed un abitante per vano.				
6 Previsione insediativa				
a Abitanti esistenti	n.	3.852		
b Nuovi abitanti insediati, pari all'incremento demografico calcolato	n.	578		
c Nuovi abitanti relativi al produttivo	n.	134		
d Abitanti previsti: a + b + c	n.	4.564		
d Nuovi turisti stanziali	n.	65		
7 Fabbisogno aggiuntivo				
In aree residenziali e turistiche	all.	515	ab.	1.299
In aree produttive (alloggi aziende)	all.	21	ab.	53
In volume previsto (ab. x mc.90 o 120)	mc.	116.895	mc.	155.860

Capacità insediativa residenziale.

La variante del P.R.G. procede alla verifica della Capacità Insediativa residenziale in base al criterio sintetico, come stabilito dal 2° comma dell'art.20 L.R. 56/77, per uniformità di procedure e di utilizzo dei dati di indagine rispetto alla quantificazione del Piano vigente.

Una ulteriore motivazione per l'applicazione del criterio sintetico consiste nel tipo di normativa che si intende adottare per il patrimonio edilizio esistente, senza restrizioni per i cambi di destinazione d'uso tra quelli compatibili nell'area omogenea e che quindi fa ricadere l'analisi nel computo volumetrico.

In sede di dimensionamento si considera una capacità teorica desunta sia dal precedente P.R.G., sia dagli aggiornamenti sia dalle indagini preliminari di verifica sia dall'aggiornamento delle effettive nuove realizzazioni.

Dato di partenza per il calcolo della capacità sono i 5.155 abitanti definiti come capacità esistente dal vigente Piano, con la Variante 1997, che comprende il quantitativo insediato con gli interventi recenti, senza quella quota parte delle previsioni, non ancora del tutto realizzata dell'attuale pianificazione, e che ora viene ripresa dalla variante come capacità aggiuntiva.

Il valore dell'esistente è stato determinato, secondo l'allora normativa, in base al conteggio dei vani residenziali, stimati sia come risultato delle operazioni di restauro e di risanamento conservativo, per le zone storiche, sia come esistenti abitabili, per quelle recenti, e in base all'applicazione dell'indice volumetrico medio per le zone di nuova edificazione.

Sulla base degli attuali procedimenti dimensionali della capacità insediativa residenziale, la Variante verifica il dato del Piano applicando all'insieme volumetrico l'indice abitativo medio di mc.90 per ogni abitante, come previsto dall'art.20, 3° comma L.R. 56777.

Con la nuova metodologia, in riferimento alla volumetria residenziale totale del precedente Piano, verosimilmente valutata in mc. 496.254, si definisce una nuova capacità insediativa residenziale di 5.513 abitanti, in aumento rispetto a quella precedentemente definita e che più corrisponde ad una situazione reale esistente, perchè basata su volumetrie residenziali e non solo su vani esistenti.

Per omogeneità di conteggio e quindi per attendibilità di verifica, occorre applicare alle volumetrie esistenti, al fine di definire la consistenza residenziale effettiva, sia un coefficiente riduttivo, relativo agli interventi di recupero, sia un incremento derivante dalle edificazioni in attuazione dopo l'approvazione del vigente Piano Variante 1997 e fino al momento dell'adozione del nuovo.

Il primo coefficiente riduttivo è correlato al numero degli alloggi, in situazione di degrado del 2° e del 3° livello, 21% sul totale, e considera l'utilizzazione diversificata dei vani, la formazione di servizi e strutture di collegamento verticale interno, il recupero di eventuali spazi residenziali e il rapporto esistente vani/alloggi, l'utilizzo accessorio o non residenziale dell'insieme, come caratteristiche insediative locali.

Tale coefficiente può essere definito in una riduzione di circa 1,5 vani per alloggio, pari a circa mc.135 per alloggio, se si considera il riferimento di un abitante per vano e mc.90 per abitante.

Come rilevato nei capitoli della dinamica demografica e della consistenza edilizia, il totale di alloggi, occupati e non occupati, dato della Variante 1997, risulta di 1.624 unità, più annessi e accessori, per lordi mc.305 circa per alloggio, con un rapporto di 3,9 vani/alloggio e la percentuale di inagibilità corrisponde a circa il 21%, per tener conto delle differenti situazioni tra recuperi, sistemazioni e nuove edificazioni.

Applicando quindi il coefficiente di riduzione per il recupero ad effettivo uso residenziale si ottiene una volumetria di: mc.496.254 - (n.all.1.624 x 21% x 1,5 x 90) = mc.496.254 - mc.46.040 (ab.511) = mc. 450.214.

Con l'utilizzo dell'indice volumetrico normativo di 90 mc./ab., la capacità insediativa residenziale risulta di (mc.450.214/90) 5.002 abitanti, con una diminuzione di circa 152 abitanti.

A tale valore occorre aggiungere le previsioni relative alla volumetria derivante dalle nuove edificazioni, autorizzate dopo la Variante 1997, che equivale ad un incremento di capacità pari a 683 abitanti, considerando in attuazione, sulla base delle concessioni rilasciate, circa il 50% del totale della capacità aggiuntiva allora prevista (mc.61.537 su mc.122.394).

La Capacità Insediativa Residenziale teorica esistente risulta quindi di abitanti 5.513 - 511 + 683 = **5.685**.

Se a questi si aggiungono i 1299 abitanti in previsione in zone residenziali e i 53 abitanti in zone produttive, che derivano dal calcolo del fabbisogno residenziale previsto dalla presente Variante, illustrato nel precedente capitolo dei Criteri per la Strutturazione Generale degli Insediamenti Esistenti e Previsti, si ottiene quale "**Previsione Insediativa Residenziale Teorica**", allo scadere del nuovo termine di validità della Variante, una quantità di **7.037** abitanti.

Su questa base si può poi procedere alla determinazione del fabbisogno di aree per servizi.

L'effettiva dotazione di aree per servizi necessari viene successivamente verificata e corretta con la "Capacità Insediativa Residenziale" compiutamente illustrata nel capitolo del Dimensionamento della Variante.

Determinazione del fabbisogno di servizi previsto.

SITUAZIONE IN PREVISIONE						
Abitanti residenti e previsti						4.564
Abitanti valutati in base alla Previsione Insediativa Residenziale						7.037
Tipo di servizio	Istruzione	Interesse comune	Verde gioco e sport	Parcheggi		Totale
Previsti P.R.G. precedente	mq.	29.200	34.180	131.900	13.950	209.230
Mq./ab. capacità ins.	7.037	4,15	4,86	18,74	1,98	29,73
Standard minimo	mq./ab.	5,00	5,00	12,50	2,50	25,00
Fabbisogno minimo	mq.	35.185	35.185	87.963	17.593	175.925
Differenza	mq.	5.985	1.005	-43.938	3.643	-33.305

PARTE QUINTA

Descrizione della Variante di P.R.G.C..

Viabilità.

La variante di P.R.G. prevede il nuovo tracciato della S.S.32 nel tratto che attraversa l'abitato e la nuova strada di collegamento, che partendo dall' incrocio con la statale n.32 del Sempione, a nord dell'abitato, affiancando l'area produttiva, raggiunge a est la strada provinciale per Castelletto Ticino.

Infrastrutture e Urbanizzazioni.

La variante conferma la serie di interventi attuativi delle previsioni di P.R.G. per quanto riguarda:

- 1) Opere la cui realizzazione si è resa indispensabile a seguito degli interventi edificatori residenziali e produttivi previsti. Sono da intendersi derivanti da fabbisogno pregresso quelle opere già necessarie per insediamenti preesistenti e rese improcrastinabili per il nuovo carico insediativo. Sono da intendersi derivanti da fabbisogno previsto quelle opere afferenti ai nuovi interventi nelle aree residenziali e produttive. Tra queste: sistema viario, integrazione acquedotto e fognatura, distribuzione energia elettrica e canalizzazioni per telefono, parcheggi e verde di quartiere.
- 2) Opere già programmate a livello amministrativo e di cui si prevede la realizzazione o il completamento: Sono da intendersi quasi tutte derivanti da fabbisogno pregresso, salvo i potenziamenti di grandi opere pubbliche necessari anche per il previsto.Tra queste: aree attrezzate di interesse comune (tra cui il nuovo Ospedale) e per il verde gioco e sport.
- 3) Opere la cui realizzazione si rende necessaria per impegni assunti dal Comune a seguito di concessioni edilizie onerose. Sono da intendersi tutte derivanti da fabbisogno pregresso: Tra queste: sistemazione della viabilità interna.

Classificazione e individuazione delle aree.

L'intero territorio comunale è suddiviso in Aree, distintamente individuate e disciplinate da norme operative omogenee, a conferma di quanto già previsto dal P.R.G., con le modifiche ed integrazioni operate dalla presente variante.

Si distinguono quindi Aree Residenziali, Aree per Servizi, Aree Produttive e Aree Agricole ed Inedificabili.

All'interno di queste articolazioni principali vi sono ulteriori suddivisioni, in base a prescrizioni e condizioni caratteristiche.

Alcune zone sono, per l'attuazione, condizionate alla preventiva formazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi, anche se la variante di P.R.G. definisce già l'assetto urbanistico esecutivo ed ambientale, con possibilità o meno di variazioni, a seconda delle specifiche imposizioni normative.

Tale condizione è motivata sia dalla necessità di un ulteriore approfondimento progettuale del nuovo impianto, sia per consentire a tutti i proprietari una equa distribuzione di destinazioni, in funzione della quota partecipativa espressa in quantità di superficie territoriale posseduta. In sostanza ad una percentuale di superficie in proprietà, indipendentemente dalla ubicazione e dalla destinazione specifica, deve corrispondere una percentuale sull'edificazione ammessa, nella localizzazione prevista dal Piano all'interno dello Strumento Urbanistico Esecutivo.

Centro Storico.

La Variante al P.R.G. definisce e verifica le aree di Interesse Ambientale e di Recupero, comunemente denominate Centro Storico, sulla base della specifica e diretta analisi, svolta in funzione degli sviluppi del Piano in scala più dettagliata.

Oltre alla determinazione di una operatività di interventi compatibili con le adeguate garanzie di tutela, lo studio ha permesso di approfondire la conoscenza tipologica, stratigrafica e funzionale dell'originario insediamento, per una più puntuale classificazione e perimetrazione.

In effetti si è provveduto ad analizzare le caratteristiche documentarie dell'aggregato urbano antico e la sua evoluzione storica, che si sono tradotte in rapporti ambientali "esterni", quali piazze, vie, allineamenti, coerenze fabbricative, disposizioni aggreganti, facciate ed in rapporti architettonici "interni", quali tipologie ed elementi costruttivi, forme, materiali dimensioni.

L'individuazione cartografica di edifici, loro complessi o parti, singoli elementi, aree libere e giardini, ulteriori particolari di valore storico-architettonico-ambientale, ha permesso di evidenziare parti fabbricative di valore storico anche solo documentario e parti prive di tale valore.

Per le prime si sviluppa un progetto urbanistico di tutela e di conservazione anche funzionale, con tutte le garanzie di interventi qualificati e ambientalmente coordinati.

Per le seconde, classificate ulteriormente nelle categorie di edifici in condizioni di notevole degrado e di edifici in contrasto con le caratteristiche del luogo perchè di recente realizzazione, si prevedono come necessari interventi anche consistenti di riutilizzo e di reinserimento nella continuità del contesto, o di conservazione con risanamento e ristrutturazione o di riqualificazione formale con un ritorno a modelli tradizionali.

Con tale metodo le garanzie di tutela non sono riferite soltanto agli edifici in quanto tali, ma alla partecipazione nel tessuto stratigrafico storico in cui essi si trovano, permettendo la lettura dell'insieme.

Arese Residenziali.

Sono quelle aree costituenti grossomodo il tessuto urbano esistente, più alcune zone limitate di nuovo impianto, atte a soddisfare i fabbisogni abitativi e complementari della popolazione del comune.

Rispetto al precedente P.R.G. la variante verifica, in base al nuovo dimensionamento, l'ubicazione e la quantità delle aree residenziali; in linea generale, però, sono confermate quelle edificabili ancora libere e sono individuate come aggiuntive alcune altre necessarie a coprire il fabbisogno determinato, all'interno di una graduale programmazione di interventi.

Le differenze si limitano a verifiche attuative e a prese d'atto di realtà emergenti, urbanisticamente assecondabili.

Le nuove aree residenziali sono state individuate come ambiti di "progetto urbano", di valenza cioè ambientale definita, tali da raccordare parti abitate e urbanizzate a volte in modo disorganico. La finalità principale consiste nel creare all'interno di nuovi insediamenti veri e propri centri di quartiere, con attività integrate e la riaffermazione del tipo di vita tradizionale, pari a quella del concentrato esistente e stratificato nel tempo.

- Le aree di completamento, si limitano ai lotti ancora liberi e ormai interclusi o compromessi dalla edificazione passata, la cui fabbricazione non comporta dotazioni infrastrutturali maggiori di quelle necessarie alla definitiva urbanizzazione della parte del tessuto edificato in cui ricadono. Le tipologie edilizie sono improndate ad una continuità d'insieme.
- Le aree di nuovo impianto, ubicate nel capoluogo, si articolano in più zone, ciascuna delle quali prevede un "progetto urbano" che oltre alla fabbricazione residenziale contemplano anche la realizzazione dei servizi e centri attrezzati di quartiere.

Arearie per servizi.

Rappresentano la dotazione di aree per servizi sociali che comprendono le attrezzature pubbliche o di uso pubblico, quali scuole, attrezzature di interesse comune (amministrative, sociali, assistenziali, sanitarie, culturali, religiose), spazi per il verde, per il gioco e lo sport, parcheggi.

Sono confermate pressoché tutte le aree previste dal precedente P.R.G., sia come ubicazione che come estensione, previa una verifica funzionale e dimensionale.

Nuove dotazioni sono previste sia all'interno del capoluogo, dove si individuano spazi attrezzati a verde e parcheggi in funzione delle nuove possibilità edificatorie, sia a margine, lungo la strada per Varallo Pombia, per l'insediamento di attrezzature per impianti sportivi e piscine.

L'impostazione dei "progetti urbani" anche in questo settore, ha reso possibile l'individuazione con valenza ambientale di nuove aree per parcheggi e verde, sia libero che attrezzato: In proposito, la Variante di Piano intende evitare la formazione di parcheggi come spogli piazzali asfaltati, integrando quindi i posti auto, opportunamente inseriti nel contesto urbano o naturale, con aiuole e piantumazioni arboree.

Lo standard minimo previsto dalla L.R. 56/77 è ampiamente verificato e garantito. Le scelte delle aree derivano da considerazioni che hanno tenuto conto dei requisiti qualitativi di utilizzazione ottimale, sia per il servizio intrinseco, che per l'accessibilità, il raggio di influenza e la distribuzione territoriale.

Aree produttive.

Rappresentano le aree destinate prevalentemente all'esercizio delle attività agricole, atte a soddisfare le esigenze economiche e sociali dei produttori e dei lavoratori rurali, e le aree destinate ad insediamenti artigianali, industriali e commerciali, adibite a garantire lo sviluppo delle attività economiche, attraverso il potenziamento di attrezzature esistenti o il nuovo impianto di altre, compatibilmente con le previsioni del P.R.G..

Nessun mutamento di rilievo è previsto nelle aree agricole.

Per le aree artigianali e industriali, come già accennato, si confermano gli insediamenti esistenti e già previsti, con le dovute verifiche dimensionali per gli ampliamenti necessari, e si prevede il completamento, come nuovo impianto, tra la zona compromessa a margine della prevista strada per Castelletto Ticino.

In tal modo si intende formare ambiti omogenei urbanizzati, con un adeguato disegno urbanistico, opportunamente attrezzati con servizi, centri di tipo sociale ed infrastrutture specifiche, anche come fascia di protezione e di tutela ambientale.

Le aree produttive così individuate, assorbono la richiesta di insediamento di aziende piccole o medie, soprattutto indirizzate all'artigianato di produzione locale associato alla residenza degli operatori familiari, nella parte verso il concentrato e di aziende più grosse indirizzate alla produzione industriale nella parte esterna verso la strada di collegamento prevista.

Massima disponibilità normativa, poi, viene assicurata per lo svolgimento all'interno dell'abitato di attività artigianali di servizio e di produzione piccolo locale, non nocive e non moleste, compatibili con la residenza.

Per le aree commerciali, si confermano le previsioni di zone ad attività mista residenziale all'interno del concentrato, con l'individuazione di una ulteriore area limitrofa al centro storico, in funzione di supporto alle attività esistenti. Si prevede altresì all'inizio del paese, verso l'imbocco autostradale ed in margine alla nuova viabilità di attraversamento prevista, una nuova area per insediamenti di grande distribuzione, organizzata con servizi accessi ed infrastrutture autonomi, sempre a livello di progetto urbano con architettura di tipo rappresentativo.

Informazioni relative all'analisi di compatibilità ambientale in riferimento alla L.R.n.40/98, art.20.

Il presente P.R.G. è predisposto in coerenza con gli obiettivi di tutela ambientale e studiato ed organizzato in conformità ad analisi di compatibilità ambientali riportate nel presente capitolo.

Dal punto di vista ambientale e sulla base della recente Circolare Regionale 13.01.2003 n.1/PET, si rende necessaria allora una valutazione di "contesto" dei contenuti del Piano, evidenziando che questi attengono in massima parte alla precisazione di alcuni aspetti funzionali di sviluppo insediativo, sia residenziale, che produttivo, che di servizi pubblici.

In sostanza non si prevedono sostanziali effetti diretti o indiretti nell'attuazione del Piano stesso, né sulle attività umane, sulla flora e la fauna, sul suolo e il sottosuolo, sull'aria ed il clima, il patrimonio storico e culturale, poiché le trasformazioni ricadono in aree già urbanizzate o collegate funzionalmente e tipologicamente a quelle esistenti, senza eccessive allargature in ambienti rurali, e non coinvolgono la conformazione del territorio con variazioni morfologiche, naturali o antropiche rilevanti o con mutamenti tali da giustificare un'analisi.

Una qualche particolarità può invece rivestire il paesaggio e l'ambiente urbano e rurale, in quanto anche piccole trasformazioni possono incidere nella valutazione della compatibilità ambientale.

Nel caso specifico gli effetti di insediamento di completamento o di nuovo impianto sono modesti e circoscritti, non rilevanti come occupazione di suolo esterno ad un contesto di abitato: si sono infatti privilegiate previsioni di interventi in aree già urbanizzate e collegate funzionalmente e tipologicamente a quelle esistenti, senza allargature eccessive in ambienti rurali o collinari, tali che la conformazione del territorio non subisca variazioni morfologiche, naturali o antropiche rilevanti.

Particolare attenzione nelle scelte propedeutiche alla formazione del Piano è stata rivolta alle indagini geologiche che hanno determinato le linee guida della tutela ambientale ecologica, la determinazione del grado di sicurezza degli insediamenti, i vincoli morfologici ed idrogeologici da rispettare.

Descrizione e classificazione del territorio interessato dal P.R.G.

In riferimento al precedente capitolo “Inquadramento territoriale e tutela del suolo”, si riafferma che il territorio, nell'area di sbocco ed interconnessione tra il bacino del lago Maggiore e quello collinare del medio novarese, è caratterizzato dai rilievi boscosi a nord-ovest e a sud-est, da un terrazzamento centrale e dalla piana verso nord-est; comprende oltre al Capoluogo, le frazioni Campagnola e Cagnago e l'insediamento del Lazzaretto, alcuni cascinali e case sparse.

Morfologicamente il territorio comunale è caratterizzato da aree boscate, la cui parte nord occidentale del monte Solivo è soggetta a vincolo idrogeologico, da aree di versante, con accentuata pendenza, ubicate lungo la ferrovia, attorno alla

frazione di Campagnola e a nord-est della frazione di Cagnago lungo la strada del Lazzaretto; aree soggette ad esondazioni lungo l'alveo del rio Orgoglia ed il bacino del rio Norè; da aree torbose e sartumose nella piana.

Il terrazzo presenta una felice giacitura sia per la natura del sedime e per le condizioni climatiche e di salubrità, senza particolarità per la visuale panoramica; la piana di ragguardevole dimensione si contraddistingue per la regolarità dell'andamento planimetrico e per l'interconnessione con il territorio dei comuni limitrofi.

Tutte le aree previste dal Piano, cioè il rilievo terrazzato su cui sorge l'abitato del capoluogo e delle frazioni, risultano idonee alla edificazione. Non ricadono in area protetta o con vincolo ambientale paesaggistico, idrogeologico o geologico.

La percezione visiva, la manifestazione quindi del paesaggio all'osservatore, avviene principalmente dalle strade di accesso, che non presentano livelli altimetrici tali da preferire visuali dall'alto o dal basso come tagli a mezza costa o promontori, su cui insistono i fabbricati; l'insieme insediativo rimane inserito nella linea di orizzonte, peraltro non evidente per la presenza di vegetazione. Le altezze dei fabbricati hanno bassa incidenza rispetto agli angoli visuali delle principali percorrenze e rispetto ai punti di osservazione più significativi.

Definizione degli obiettivi e delle azioni.

Il Piano non prevede interventi tali da generare significative modifiche ambientali e tale impostazione si è configurata come obiettivo preliminare.

La tutela ed il riassetto dell'ambiente naturale e l'uso del suolo per l'utilizzo in forma corretta delle risorse economiche sono quindi i gli aspetti caratterizzanti per inquadrare nel giusto equilibrio ecologico ogni iniziativa di trasformazione e di intervento.

Il continuo spreco di un bene, come il territorio, considerato ormai quantitativamente definito e limitato fa riflettere sull'opportunità che la programmazione urbanistica, evitando usi incondizionati e traumatici, si adegui ai connotati vocazionali delle varie zone.

In passato, la tradizione portava senza esitazione a collocare gli insediamenti e le opere infrastrutturali in modo da non compromettere l'uso agricolo del suolo e l'ambiente naturale.

La tendenza degli anni più recenti, invece, ha portato alla occupazione, smisurata e poco rispettosa dell'ambiente, di ingenti aree libere, con trasformazioni talvolta anche dell'assetto fisico.

Si deve ora ritrovare il giusto rapporto tra costruito e zone libere, tra insediamenti urbani ed agricoli, tra aree di rispetto e aree produttive, tra zone paesaggistiche e zone di sfruttamento intensivo.

Il P.R.G conferma le finalità per il rispetto delle zone naturali ambientali, anche se non sono le caratteristiche emergenti del Comune; gli interventi produttivi e le infrastrutture generali si collocano in maniera da non interferire dannosamente con

queste. Il riassetto ed il completamento del tessuto edilizio si inquadra ambientalmente nell'elemento naturale e nell'elemento paesaggistico delle preesistenze storiche.

Le motivazioni degli interventi di P.R.G. riportate della presente relazione, la rivalutazione cioè di un territorio in zona precollinare ed in presenza di fabbricati esistenti, costituisce di per se l'obiettivo di tutela ambientale da raggiungere

Le azioni generali previste per il conseguimento dell'obiettivo di un controllo qualitativo degli insediamenti, si esprimono principalmente in specifiche normative sulle modificazioni dell'assetto fisico, funzionale e ambientale degli immobili (aree o edifici), che subordinano gli interventi ad un maggior controllo.

Previsione di Piano.

Come emergenze ambientali principali del territorio comunale il Piano individua:

- area del Centro Storico;
- area per nuovi insediamenti residenziali;
- area per nuovi insediamenti produttivi;
- area per nuovi insediamenti terziari;
- aree per insediamento sportivo e per attrezzature ricettive;
- aree residenziali di tutela ambientale della Pinetina e del Borghetto (Lazzaretto);
- area per campo pratica golf in località Cascina Prè;
- area per parco pubblico in località Cascina Cesari;
- area ambientale di tutela per interesse naturalistico (Bosco Solivo in adesione al Parco dei Laghi di Mercurago).

Oltre alle aree del centro storico nel suo insieme, che il piano tutela integralmente con una normativa speciale (che pur consentendone un uso appropriato, non ammette trasformazioni tipologiche sul costruito né sulle aree libere naturali), le aree di effettiva tutela ambientale sono quelle residenziali di nuovo impianto, ubicate nel capoluogo, in zona di pianoro, e quelle produttive e terziarie, sempre di nuovo impianto, ubicate oltre la linea ferroviaria e viabile, a valle, per così dire, del concentrico, lungo le direttive per Novara e per Castelletto. Esse si collocano comunque in ambito marginale contiguo a zone già edificate.

Le zone di insediamento sono suddivise in specifiche aree, in cui, per l'intervento si delimita un ambito ristretto, nella parte di idoneità geologica di classe II, non a rischio, entro cui, adagiandosi alla conformazione naturale del luogo, provvedere alla realizzazione dei fabbricati, con distribuzione planimetrica tendente alla formazione di nuclei di edifici collegati da un disegno di tipo urbano, con perimetro esterno articolato ma definito, con alternanza di pieni e di vuoti e con volumetria mossa entro un limite massimo di altezza sostenibile.

Le altezze sono determinate per mantenere gli attuali piani esistenti, con la possibilità di adeguamento all'andamento altimetrico delle aree per la formazione di spazi interrati di servizio; non dovranno comportare visuali controproducenti il panorama esistente.

Per la parte produttiva, si prescrive una barriera verde di mascheramento ed eventualmente un terrapieno verso l'ambito dell'abitato, per rispettare le indicazioni

di passaggio di categoria nella zonizzazione acustica.

La zona a sud del comune, per insediamento sportivo e per attrezzature ricettive, costituisce un comprensorio paesaggisticamente unitario che si avvale dell'andamento naturale mosso del terreno per l'inserimento di attrezzature di uso comune, all'interno di masse arboree e prati a giardino.

Particolare attenzione per l'attuazione delle previsioni di Piano, riveste l'individuazione delle aree per campo pratica golf in località Cascina Prè, dell'area per parco pubblico in località Cascina Cesari e dell'area ambientale di tutela per interesse naturalistico (Bosco Solivo).

L'utilizzo, come funzione d'uso pubblico, privilegia la tutela dell'ambiente naturalistico e le trasformazioni costruttive sono pressoché inesistenti, salvo le attrezzature di servizio necessarie.

L'esistenza di un campo pratica per il golf appare compatibile con il contesto ambientale e con l'assetto urbanistico complessivo del territorio comunale, per l'assenza di movimenti di terra e per i limitati interventi edilizi, necessari all'esercizio dell'attività sportiva.

Il Comune di Borgo Ticino ha incaricato l'Ente di Gestione Parchi e delle Riserve Naturali del Lago Maggiore, di redigere uno studio di fattibilità riguardante la possibilità di istituire un'area protetta denominata "Bosco Solivo" in una zona caratterizzata da innegabile valore ambientale e naturalistico. Lo studio si spinge ad avanzare una proposta di gestione del territorio in questione che si concretizza nell'ipotesi di individuare una Riserva Naturale Orientata (nella quale cioè sono consentiti opportuni interventi culturali agricoli, pastorali, forestali e di recupero ambientale) annessa all'attuale sistema delle aree protette del Lago Maggiore. Il Piano pertanto conferma le iniziative funzionali al raggiungimento di tale scopo, ponendo limiti di salvaguardia sull'area.

Le aree residenziali di tutela ambientale della Pinetina e del Borghetto (Lazzaretto), sono costituite dagli insediamenti abitativi di recente edificazione, per i quali è prescritta una salvaguardia a fini ambientali di tipo paesaggistico o naturalistico e a fini di servizio tipo verde privato delle aree libere annesse. Tali insediamenti sono regolamentati da apposita normativa che, tra l'altro, ammette solo limitati incrementi di volume, che non comportano dotazioni infrastrutturali maggiori di quelle necessarie all'urbanizzazione della parte del tessuto edificato in cui ricadono.

Analisi degli impatti.

Non sussistono nelle previsioni di piano prevedibili impatti ambientali con ricadute negativa o anche positive sul territorio, già conformato con caratteristiche di adeguamento al terrazzamento centrale e dalla piana in vicinanza di pendenze collinari e di allungamento sulla direttrice del fondovalle, con visuali paesaggistiche non rilevanti.

Il problema ambientale delle aree urbane oltre alla conferma dell'aspetto di equilibrio paesaggistico, vista la conformazione del comune, riveste un interesse di ricerca di qualità urbana, con realizzazione di articolati costruiti intorno a punti di

riferimento: la piazza, la via, i servizi afferenti, evitando volutamente edifici isolati con relativa recinzione periferica, o forme di lottizzazione a schiera irrazionale.

Il riutilizzo delle consistenze fabbricative esistenti, con la loro interpretazione in funzione della compresenza di attività residenziali e di attività produttive di servizio e con l'apporto prescrittivo della normativa, può tendere a proporre una alternativa all'esistente come misura stessa per la riduzione dell'impatto ambientale.

La valutazione di diverse alternative per definire l'ubicazione dei nuovi interventi e per ottenere un miglior inserimento delle opere rispetto al contesto circostante, tiene necessariamente in debita considerazione quanto ora si è consolidato, sia dal punto di vista costruttivo, sia da quello naturalistico, per la suscettività del terreno coltivabile, per l'irrigazione, per l'estensione in pendenza conforme, per le zone boscate circostanti.

Non si sono prospettate alternative all'obiettivo di riempire con gli interventi le aree ancora libere e non vincolate all'inedificabilità; le zone di espansione possibili risultano interne o a stretto margine dell'abitato, nella parte libera del terrazzamento centrale.

Nel bilancio complessivo quindi tra costi e benefici, non ritenendosi percorribile l'opzione "zero" del non intervento in quanto non sostenibile in un'ottica di concreta programmazione atta a soddisfare i fabbisogni della popolazione, individuati dalle indagini preliminari al Piano, i siti preferenziali per la costruzione sono quelli storicamente conformatosi in contiguità con l'attuale abitato:

- per il residenziale: in prosecuzione a sud dell'esistente, per ricompattare i margini sfrangiati venutisi col tempo a creare attorno al primitivo insediamento;
- per la parte produttiva e terziaria sulla parte a valle sulle direttrici viarie già compromesse, che non contemplano l'esistenza di alcun ambito di valore naturalistico ecologico.
- per le parti sportive e ricreative: in ambiti dove è prevalente la componente naturalistica che assorbe e mitiga ogni intervento edificatorio, rendendo prevalente l'aspetto non costruttivo.

Ricadute normative e previsionali.

Il P.R.G. puntualizza le prescrizioni di assetto qualitativo, che si attuano secondo caratteri funzionali, formali e materiali, per la considerazione delle preesistenze e dell'intorno nonché per la realizzazione di un progetto definito con connotati ambientali e tipologici coordinati per l'intero ambito individuato.

Gli obiettivi di un controllo qualitativo degli insediamenti si esprime principalmente nella previsione di strumenti urbanistici esecutivi e di specifiche normative sulle modificazioni dell'assetto fisico, funzionale e ambientale degli immobili (aree o edifici).

Il Piano definisce le prescrizioni di: Assetto Qualitativo complessivo: confermato allo stato in atto, compatibile con le preesistenze, conforme agli usi previsti.

Ciascun assetto complessivo si attua secondo: caratteri funzionali, caratteri formali, caratteri materiali.

L'assetto qualitativo dei caratteri funzionali si attua secondo la disciplina dei tipi fabbricativi e delle aree tipologicamente complementari agli usi ammessi.

L'assetto qualitativo dei caratteri formali si attua secondo la disciplina dei valori ambientali e degli elementi architettonici e strutturali. Essi sono:

- interpretazione e definizione progettuale di luogo o di ambiti di riqualificazione;
- apparato decorativo, pertinenze, spazi liberi, aggiunte deturpanti, ecc.
- valutazione e considerazione dei caratteri formali delle preesistenze e dell'intorno;
- realizzazione di progetti urbani, definiti con connotati ambientali, tipologici, espressivi coordinati ed armonizzati per l'intero ambito individuato, con integrazione plurifunzionale interna, organizzazione dei volumi e degli spazi aperti, individuazione di percorsi pedonali e veicolari, decoro paesaggistico, arredo urbano, connessione con il tessuto edilizio circostante.

L'assetto qualitativo dei caratteri materiali si attua secondo la disciplina delle esecuzioni degli interventi. Esse sono:

- uso di materiali delle tradizioni locali;
- uso di colori delle tradizioni locali;
- esclusione di materiali per finiture esterne non conformi all'ambiente preesistente o di carattere storico artistico documentario;
- considerazione delle preesistenze materiali sia proprie degli immobili da trasformare, quando ne sia prevista la conservazione, sia dei loro intorni;
- definizione delle superfici di suolo non fabbricativo, anche a conferma di preesistenze degradate o scomparse ma, documentabili, ovvero in conformità a preesistenze dell'intorno, ovvero per ragioni igieniche;
- sistemazione delle superfici di accesso e percorso veicolare o pedonale e delle superfici a parcheggio.

Le previsioni di assetto qualitativo disposte dal Piano, si attuano adeguando la qualità della progettazione e della esecuzione degli interventi.

Costituisce pertanto impegno specifico il controllo non solo della conformità tecnica, ma anche della qualità dei progetti, sia urbanistici che architettonici attuativi e cioè della loro conformità ai disposti di assetto qualitativo funzionale, formale e materiale.

Aree inedificabili o di Tutela ambientale.

Le misure per ridurre gli impatti ambientali riguardano le aree edificate o in cui si prevede l'edificazione o all'interno di zone urbanizzate e le aree definite inedificabili ambientali.

Nel primo caso si riconoscono:

- le aree definite inedificabili ambientali, che si riferiscono alle zone di tutela naturalistica o alle aree di verde privato, sia destinate a giardino che alla coltivazione orticola specializzata già insediata, oppure ancora alle zone residenziali ricettive caratterizzate da edifici isolati nel verde.
- i giardini e gli orti pertinenti ad insediamenti residenziali di valore ambientale, nel concentrico e nelle frazioni.
- specifiche zone di tutela architettonica per le emergenze architettoniche sparse sul territorio, quali le antiche case a loggiate, le antiche costruzioni o insiemi di

costruzioni di particolare valore ambientale o documentario, ville e villini dell'ottocento e del primo novecento ed edifici di originaria destinazione rurale; le norme, oltre alla tutela e alla valorizzazione dei complessi monumentali, prevedono altresì possibili utilizzi compatibili con l'importanza ed il decoro dell'insieme ed altrettanto necessari per una conservazione basata sull'uso e non solo sulla contemplazione o la memoria.

- norme di assetto qualitativo per il controllo delle altezze degli edifici e la loro dislocazione in ambiti urbani non dispersivi o spezzettati, dell'uso di tipologie e materiali tradizionali.

Nel secondo si individuano:

- specifiche aree inedificabili, di ampiezza adeguata in corrispondenza delle zone di rispetto alle sponde dei corsi d'acqua; di rispetto alla viabilità, ai cimiteri, o negli alvei esondabili
- specifiche zone di tutela naturalistica o ambientale quali:
 - strade ed antichi percorsi di testimonianza storica e tradizionale;
 - ambiti paesaggistici e panoramici;
 - aree boscate
 - aree residenziali di tutela ambientale;
 - area per parco pubblico;
 - area ambientale di tutela per interesse naturalistico (Bosco Solivo).

Sintesi dei contenuti.

Lo scopo dell'analisi di compatibilità ambientale degli interventi proposti, con il P.R.G., consiste nell'assicurare una corretta gestione dell'ambiente e del paesaggio, che tenga conto, oltre che dei fabbisogni sociali ed economici, anche delle caratteristiche locali riconosciute per il loro ambiente di vita.

Se tutelare non significa impedire ogni tipo di cambiamento, gli interventi devono essere conciliati con la conservazione della biodiversità e con il naturale dinamismo del paesaggio.

Lo strumento urbanistico della presente variante sostanziale, per una progettazione così intesa, individua i criteri generali di riferimento per l'attuazione delle previsioni.

- Adeguata conoscenza degli elementi caratterizzanti il paesaggio: la lettura del contesto, degli elementi di vulnerabilità e delle trasformazioni conseguenti, evidenzia un ambiente pianeggiante precollinare compromesso, con dislivelli naturali contenuti in terrazzamenti, con previsione di riqualificazione attraverso coltivazioni proprie dei luoghi e riutilizzo degli edifici con adattamento dell'assetto tipologico alle caratteristiche locali.

- Interdisciplinarietà tra analisi geologiche e urbanistiche del P.R.G.: l'intervento ricade interamente in classe geologicamente idonea e non vi è alcuna presenza di vincoli ambientali.

- Utilizzo sostenibile delle risorse disponibili: contenimento della riconversione edilizia in area specifica circoscritta, limite dimensionale alla volumetria prevista,

recupero manufatti esistenti con sfruttamento al meglio delle potenzialità abitative, utilizzo della viabilità di accesso esistente.

- Rispetto delle caratteristiche orografiche e morfologiche: non si prevedono eccessivi movimenti di terra mentre si persegue un adattamento, anche per le coltivazioni, al naturale andamento del terreno in correlazione con le caratteristiche dei luoghi circostanti.

- Compatibilità ecologica: gli insediamenti mantengono l'equilibrio esistente degli ecosistemi senza compromettere in maniera irreversibile l'ambiente; l'integrazione tra la coltivazione, le zone boscose e i volumi esistenti permette di conservare la biodiversità e di compensare situazioni di degrado; è prescritta l'introduzione di elementi di naturalità e uso di tecniche e materiali di basso impatto ambientale e paesaggistico.

- Compatibilità visuale: le opere hanno una bassa incidenza rispetto agli angoli visuali dalle principali percorrenze e rispetto ai punti di osservazione più significativi; non vengono a crearsi nuove visuali e le altezze sono limitate, in modo da non eccedere quelle dell'intorno realizzandosi in quote di limitata percezione visiva.

- Localizzazioni alternative: lo studio di compatibilità tra insediamento e paesaggio per identificare le zone che subirebbero danno inferiore, ha determinato come siti preferenziali, nel bilancio complessivo tra costi e benefici, quelli storicamente conformatosi in contiguità con l'attuale abitato

L'opzione di non intervento non è considerata sostenibile per migliorare lo stato dei luoghi.

- Rispetto di elementi, tecniche, materiali tradizionali: la progettazione attuativa deve rispettare criteri congruenti con il sito di intervento, impiegando tipologie, tecnologie costruttive e materiali della tradizione o comunque di provenienza locale, nell'ottica della semplicità e linearità delle scelte; l'aspetto formale degli edifici e dei manufatti deve essere coerente con il contesto, evitando in ogni caso scelte di pura imitazione o soluzioni di "travestimento" delle tipologie tradizionali presenti o meno, all'interno dell'ambito considerato, ai fini di non determinare la compresenza di elementi appartenenti a tradizioni differenti.

- Integrazione nel contesto: la progettazione deve prevedere opportuni accorgimenti (rinaturalizzazione, mitigazione, compensazione) per realizzare l'integrazione delle opere con il contesto; l'area non edificata deve essere considerata parte integrante del progetto e per essa deve essere privilegiato l'impiego di tecniche di ingegneria naturalistica e di utilizzo di vegetazione autoctona, evitando il ricorso ad eccessive geometricità e soluzioni cromaticamente non compatibili.

- Compensazione: data la compresenza di attività agricole e di verde naturale nell'intorno e la non interferenza delle trasformazioni con la qualità ambientale, non è necessario prevedere interventi complementari di compensazione.

PARTE SESTA

Dimensionamento della Variante Parziale di P.R.G.C..

Tabelle riassuntive dei dati quantitativi.

A. Arese Residenziali: Rc - Rn

Fabbisogno in previsione: n. 515 alloggi per n. 1.299 abitanti/vani

in aree residenziali:

RC: aree residenziali di completamento suddivise in:

- RC concessione diretta
- RC permesso di costruire convenzionato:
 - RC p.c. I: area 02RC01 con strada
 - RC p.c. II: area 02RC06 con servizi 02SP12 e 02SV09
 - RC p.c. III: area 03RC02 con servizi 03SC01
 - RC p.c. IV: area 03RC03 con servizi 03SP05
 - RC p.c. V: area 03RC05 con servizi 03SP10
 - RC p.c. VI: area 03RC06 con servizi 03SP11
 - RC p.c. VII: area 03RC09 con servizi 03SV09
 - RC p.c. VIII: area 07RC01 con servizi 07SC03
 - RC p.c. IX: area 07RC03 con servizi 07SV02
 - RC p.c. X: area 09RC02 con servizi 09SV04, 09FA.G03, 09SP01

RN: aree residenziali di nuovo impianto suddivise in:

- RN p.e.c. 1 a b: area 02RN01 02RN02
- RN p.e.c. 2: area 02RN03
- RN p.e.c. 3: nuove aree di progetto urbano:
03RN01 03RN02 03RN03
- RN p.e.c. 4: nuove aree di progetto urbano:
03RN04 03RN05
- RN p.e.c. 5: nuove aree di progetto urbano
03RN06 03RN07 03RN08
- RN p.e.c. 6: area in perequazione con area 02SV01
03RNP01
- RN p.e.c. 7: area 04RN01 04RN02 04RN03 04RN04
- RN p.e.c. 8 a b: aree 05RN01 05RN02 05RN03 05RN04

Con mc./ab. 90 = n. 1.299 x mc. 90 = mc. 116.895

Con mc./ab. 120 = n. 1.299 x mc. 120 = mc. 155.860

Superfici e volumetrie previste dalla Variante: vedasi Tabella seguente.

Aree per Servizi Pubblici: S.

Fabbisogno in previsione: mq. 175.925 (mq./ab. 25,00, c.i.r. 7.037 ab.)

in aree per servizi:

- S1: aree per servizi afferenti la residenza, per l'istruzione dell'obbligo e del preobbligo;
- S2: aree per servizi afferenti la residenza, per spazi pubblici a parco, gioco e sport;
- S3: aree per parcheggi pubblici;
- S4: aree per servizi afferenti la residenza, per spazi pubblici di interesse comune;

Superfici previste dalla Variante: vedasi Tabella seguente.

A R E E R E S I D E N Z I A L I

Area	sup. terr. mq.	indice terr. mc./mq.	volumetria mc.	strade	pedonale	Si	Sc	Sp	Sv	sup. fond. libera mq.	indice fond. mc./mq.
RC	35.131		28.105							35.131	0.80
02RCP01	9.531	0.60	5.719						7.363	2.168	2.64
RC p.c.											
02 RC 01	4.538	0.60	2.723	231						4.307	0.63
02 RC 06	3.798	0.60	2.279					676	1.344	1.778	1.28
03 RC 02	3.550	0.60	2.130				1.513			2.037	1.05
03 RC 03	4.373	0.60	2.624	68				1.507		2.798	0.94
03 RC 05	3.667	0.60	2.200					642		3.025	0.73
03 RC 06	7.150	0.60	4.290					740		6.410	0.67
03 RC 10	2.366	0.60	1.420						1.005	1.361	1.04
07 RC 01	5.627	0.60	3.376				2.215			3.412	0.99
07 RC 03	2.455	0.60	1.473						716	1.739	0.85
09 RC 02	3.803	0.60	2.282		606			272	628	2.297	0.99
09 RC 03	3.263	0.60	1.958					316		2.947	0.66
Tot. RC pc	44.590		26.754	299	606	0	3.728	4.153	3.693	32.111	
RN P.E.C.											
02 RN 01-02	13.698	1,00	13.698					561		13.137	1.04
02 RN 03	11.649	0,62	7.222	1.752		2.511		1.280	2.005	4.101	1.76
03 RN 01-03	49.299	1,00	49.299	6.552	6.290			4.552	4.718	27.187	1.81
03 RN 04-05	26.130	1,00	26.130	4.504	1.473			1.353	5.369	13.431	1.95
03 RN 06-08	15.478	1,00	15.478	2.547				1.619	1.836	9.476	1.63
04 RN 01-05	0	0,62	0	0	0			0	0	0	
05 RN 01-02	12.647	1,00	12.647	981				3.030	235	8.401	1.51
05 RN 03-04	10.080	1,00	10.080	1.338				517	745	7.480	1.35
03 RNP 01	11.203	0,62	6.946						6.068	5.135	1.35
Tot. RN	150.184		141.500	17.674	7.763	2.511	0	12.912	20.976	88.348	
Totale	239.436		202.078	17.973	8.369	2.511	3.728	17.065	32.032	157.758	

Capacità Insediativa Residenziale											
RC	mc.	60.577	Capacità insediativa						ab.	673	
RN	mc.	141.500	con mc./ab.						ab.	1.572	
Tot.	mc.	202.078	90								
P									ab.	2.245	
Totale									ab.	53	
Cap.Ins.Res. Precedente P.R.G. ab.		5.155	Capacità Insediativa Agg.						ab.	2.298	
			Capacità Insediativa Att.						ab.	5.685	
Totale Capacità Insediativa Residenziale											
									ab.	7.983	

Previsione Insediativa Residenziale											
Totale	mc.	202.078	con ab.						1299	in R = mc./ab.	156
RC	mc.	60.577	Previsione insediativa						ab.	389	
RN	mc.	141.500	con mc./ab.						ab.	910	
Tot.	mc.	202.078	156						ab.	1299	
P			Previsione Insediativa in R						ab.	53	
			Previsione Insediativa in P						ab.		
Totale									ab.	1352	
			Previsione Insediativa Agg.						ab.		

A R E E P E R S E R V I Z I P U B B L I C I

Tipo di servizio		Istruzione	Attrezzature di Interesse Comune	Verde Gioco Sport	Parcheggi	Totale
Abitanti	n.	7.983	7.983	7.983	7.983	7.983
Standard	mq./ab.	5,00	5,00	12,50	2,50	25,00
Fabbisogno minimo	mq.	39.915	39.915	99.788	19.958	199.575
Previsti dal P.R.G.	mq.	35.956	52.334	149.882	45.831	284.003
	Mq./Ab.	4,50	6,56	18,78	5,74	35,58
Previsti P.R.G. prec.	mq.	29.200	34.180	131.900	13.950	209.230
	Mq./Ab.	5,66	6,63	25,59	2,71	40,59
Variazione +/- 0,5	mq./ab.	-1,16	-0,07	-6,81	3,03	-5,01

Capacità Insediativa Residenziale 7.983

P.R.G. precedente 5.155

Aree Produttive: P.

La Variante aumenta la quantità di superficie produttiva a mq. 461.590, rispetto ai mq. 338.410 di quella prevista dal precedente P.R.G..

A R E E P R O D U T T I V E

Area	Sup. terr.	Viabilità	SA	Sup. fond.	Rapp. Cop.	Sup. edificabile
	mq.	mq.	mq.	mq.	mq.	mq.
05 PE 22 p.c.	21.673	3.317	2.046	16.310	60%	9.786
Tot. PE p.c.	21.673	3.317	2.046	16.310		9.786
03 PC 02 s.u.e.	0	0	0	0	60%	0
03 PC 03 s.u.e.	5.887	1.591	794	3.502	60%	2.101
Tot. PC s.u.e.	5.887	1.591	794	3.502		2.101
05 PN 01 02 03	77.966	9.774	16.730	51.462	40%	20.585
Tot. PN	77.966	9.774	16.730	51.462		20.585
Totale	105.526	14.682	19.570	71.274		32.472

A R E E P R O D U T T I V E

Area	Sup. terr.	Viabilità	SA	Sup. fond.	Sup. terr. Prg prec.	diff. sup.	diff. %
	mq.	mq.	mq.	mq.	mq.	mq.	mq.
PE	340.399	0	39.349	301.050			
PE p.c.	21.673	3.317	2.046	16.310			
Tot. PE	362.072	3.317	41.395	317.360			
PC	5.918	0	678	5.240	304.610	69.267	23
PC s.u.e.	5.887	1.591	794	3.502			
Tot. PC	11.805	1.591	1.472	8.742			
PN	77.966	9.774	16.730	51.462	33.800	44.166	131
Totale	451.843	14.682	59.597	377.564	338.410	113.433	34
Dismissioni previste di servizi per insediamenti produttivi							
SA PE	mq.	31.736					
SA PC	mq.	874	10% sup.fond.				
SA PN	mq.	15.593	20% sup.terr.				
Totale	mq.	48.203	<	59.597		11.394	

Aree Terziarie - Commerciali: T.
Turistico - Ricettive Ricreative - Sportive: TA – TS.

Il P.R.G. prevede la quantità di superficie:

- Terziaria Commerciale (T) in mq. 39.020;
- Turistico Sportiva (TS) in mq. 82.956
- Turistico Ricettiva alberghiera (TA) in mq. 15.244

A R E E T E R Z I A R I E E R I C E T T I V E R I C R E A T I V E S P O R T I V E

Area	Sup. terr.	Viabilità	SA	Sup. fond.	Rapp. Cop.	Sup. edificabile
	mq.	mq.	mq.	mq.	mq.	mq.
TE	14.745		663	14.745	50%	7.373
03 TN 01-06	0	0	0	0	50%	0
03 TS 01	0	0	0	0	def.	0
Tot. TN TS s.u.e.	0	0	0	0		0
TN	0			0		0
05 TN 01	0	0	0	0	50%	0
05 TN 02	3.595	418	1.392	1.785	50%	893
Tot. TN	3.595	418	1.392	1.785		893
Tot. TN e TN s.u.e.	3.595	418	1.392	1.785		893
TA	0			0		
03 TA 01	35.075	1.910	17.921	15.244	def.	8.000
Tot. TA s.u.e.	35.075	1.910	17.921	15.244		8.000
TS	82.340		13.654	68.686	30%	20.606
07 TS 01 s.u.e.	12.196			12.196	30%	3.659
Tot. TS	94.536	0	13.654	80.882		24.265
Tot. TS e TS s.u.e.	94.536	0	13.654	80.882		24.265
Total	147.951	2.328	33.630	112.656		40.530

A R E E P R O D U T T I V E

Area	Sup. terr.	Viabilità	SA	Sup. fond.	Sup. terr. Prg prec.	diff. sup.	diff. %
	mq.	mq.	mq.	mq.	mq.	mq.	mq.
TE	14.745		663	14.082	10.604	4.141	39
TN	3.595	418	1.392	1.785	0	3.595	100
TA	35.075	1.910	17.921	15.244	0	35.075	100
TS	94.536	0	13.654	80.882	0	94.536	100
Total	147.951	2.328	33.630	111.993	10.604	137.347	1.295

Dismissioni previste di servizi per insediamenti produttivi

SATE	mq.	663				
SA TN	mq.	893		100% sup. utile		
SA TA	mq.	3.049		20% sup. fondiaria		
SA TS	mq.	16.176		20% sup. fondiaria		
Total	mq.	20.781	<	33.630		12.849

Elaborati della Variante al P.R.G.

Gli elaborati costitutivi la Variante al Piano (art. 14 della L.R. 56/77) sono:

- 1. - Allegati Tecnici comprendenti le indagini, le analisi e le rappresentazioni cartografiche precise al punto 2 del citato articolo della Legge Regionale;**

Trattandosi di Variante al Piano si fa riferimento agli allegati del P.R.G. precedente e vigente.

2. - Elaborati di Piano.

tav.n. 1 - Relazione Illustrativa.

tav. n. 1a - Integrazione Relazione Illustrativa

verifica di compatibilità acustica delle nuove previsioni urbanistiche

tav.n. 2 - Insieme territoriale: scala 1:25.000

planimetria sintetica del piano con rappresentazione delle fasce marginali dei Comuni contermini

tav.n. 3 - Assetto generale – Uso del suolo in atto: scala 1: 5.000
ai fini agricoli e forestali: intero territorio comunale

tav.n. 4 - Assetto generale – Carta di Sintesi scala 1: 5.000
della pericolosità morfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica: intero territorio comunale indicazione delle aree

tav.n. 5 - Concentrico: scala 1: 2.000
sviluppi del piano relativi ai territori urbanizzati ed urbanizzandi e ai dintorni di pertinenza ambientale

tav.n. 6 - Nuclei Frazionali: scala 1: 2.000
sviluppi del piano relativi ai territori urbanizzati ed urbanizzandi e ai dintorni di pertinenza ambientale

tav.n. 7 - Aree di interesse ambientale e documentario scala 1: 1.000

tav.n. 8 - Norme di Attuazione
compreensive di Schede, illustranti le caratteristiche d'uso e di fabbricazione di ogni singola area normativa.

tav.n. 9 - Scheda Quantitativa dei Dati Urbani.

tav.n. 10 - Osservazioni e Controdeduzioni.

Tav. 5a: Concentrico: Localizzazione Osservazioni scala 1:2000
Sviluppi del piano relativo ai territori urbanizzati ed urbanizzandi e ai dintorni di pertinenza ambientale

Tav. 6a: Nuclei frazionali: Localizzazione Osservazioni scala 1:2000
Sviluppi del piano relativo ai territori urbanizzati ed urbanizzandi e ai dintorni di pertinenza ambientale

Tav. 7a: Aree di interesse ambientale e documentario:
Localizzazione Osservazioni scala 1:1000

tav. n. 11 - Localizzazione zone di insediamento commerciale scala 1:2000

tav. n. 12 - Relazione integrativa – Determinazioni in merito alle osservazioni regionali.

tav. n. 13 - Osservazioni e Controdeduzioni
ai sensi dell'art. 15, comma 17, L.R. 56/77 e s.m.i.

3. - Relazione geologico-tecnica.

Nota di risposta alle integrazioni;

Relazione geologica;

tav.n. 1G - Carta geologica e geomorfologia (scala 1:5.000);

tav.n. 2G - Carta del dissesto idrogeologico, della dinamica torrentizia e del reticolato idrografico minore (scala 1:5.000);

tav.n. 3G - Carta idrogeologica e del censimento opere idrauliche (scala 1:5.000);

tav.n. 4G - Carta litotecnica e dell'acclività (scala 1:5.000);

tav.n. 5G - Carta di sintesi della pericolosità morfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica (scala 1:5.000);

tav.n. 6G - Carta di sintesi della pericolosità morfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica (scala 1:10.000);

tav.n. 7G - Schede censimento opere idrauliche (SICOD);

tav.n. 8G - Bacini idrografici Torrenti Orgoglia e Norè e cronoprogramma interventi;

tav.n. 9G - Schede conoidi, frane e dissesti su rete idrografica – stratigrafie pozzi;

tav.n. 10G - Schede tecniche nuovi interventi ai sensi della L.R. 56/77 art.14 2 b).