

REGIONE PIEMONTE



COMUNE DI BORGO TICINO

Provincia di Novara

VARIANTE PARZIALE N. 1/2018

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

Adozione Delibera di Consiglio Comunale	Nr. ____	Del __/__/____
Approvazione Delibera di Consiglio Comunale	Nr. ____	Del __/__/____

<i>F.to Il Responsabile del Procedimento Ing. Mancin Cristian</i>	<i>F.to Il Segretario Comunale Dott. Regis Milano Michele</i>	<i>F.to Il Sindaco Geom. Marchese Alessandro</i>
<i>Il Progettista Ing. Gallo Francesco</i>		<i>Data: Luglio 2024</i>

**Variante Parziale n. 1/2018 al Piano Regolatore Generale
Comunale di BORGO TICINO.**
Ai sensi del 5° comma dell'art.17 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Indice

1. PREMESSA	Pag. 3
2. INQUADRAMENTO NORMATIVO	Pag. 4
3. LA SITUAZIONE URBANISTICA COMUNALE	Pag. 7
4. GLI OBIETTIVI DELLA VARIANTE	Pag. 11
5. CONSISTENZA QUANTITATIVA DELLE VARIANTI ADOTTATE	Pag. 12
6. IL PIANO REGOLATORE VIGENTE	Pag. 13
7. ESTRATTO P.R.G.C. VIGENTE	Pag. 14
8. ESTRATTO P.R.G.C. VARIANTE	Pag. 15
9. NTA VIGENTI	Pag. 17
10. NTA VARIANTE	Pag. 18
11. PRESCRIZIONI DELLA VARIANTE	Pag. 19
12. INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA VARCHI	Pag. 19
13. PROCEDURE DI APPROVAZIONE DELLA VARIANTE	Pag. 20
14. COMPATIBILITA' CON LA CLASSIFICAZIONE GEOLOGICA DEL TERRITORIO	Pag. 21
15. COMPATIBILITA' CON IL PIANO DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA	Pag. 22

PARTE PRIMA:
RELAZIONE DELLA VARIANTE PARZIALE – ASPETTI URBANISTICI

1. PREMESSA

Il Comune di Borgo Ticino, dotato di Piano Regolatore Comunale Generale (nel prosieguo identificato come P.R.G.C.) formato ai sensi della L.R. 56/77 e s.m. ed i., intende variare il proprio strumento urbanistico al fine di soddisfare alcune necessità legate principalmente ai settori residenziale e produttivo o ad essi connessi. Come verrà descritto in modo dettagliato nel prosieguo, la variante in questione è motivata in quanto si origina dall'esigenza di agevolare l'attuazione sotto il profilo urbanistico di alcune previsioni dello strumento urbanistico tali da evitarne la staticità e dunque perseguendo gli obiettivi di sviluppo sociale ed economico del territorio comunale.

La natura delle modifiche che si intendono apportare al P.R.G.C. vigente è tale da consentire l'utilizzo delle procedure di cui al comma 5 dell'art. 17 della L.U.R.:

Si ritiene pertanto di poter procedere mediante l'istituto della cosiddetta "variante parziale" la cui approvazione è di competenza esclusivamente locale. Altro aspetto da prendere in considerazione sono le ricadute che la procedura di V.A.S. può determinare sulla presente variante urbanistica. In particolare le disposizioni statali con il D. Lgs. 152/06 e s.m. e quelle regionali con quanto previsto dalla L.U.R., precisano i casi in cui Piani o loro varianti debbono essere sottoposti a procedura di Valutazione (preventiva fase di verifica di assoggettabilità o direttamente in processo valutativo) o casi di esclusione. Per quanto riguarda le varianti parziali, queste sono, a seguito delle modifiche alla L.U.R. introdotte con la L.R. 3/2013 e la L.R. 17/2013, di norma assoggettate alla fase di Verifica di V.A.S. al fine di verificare le ricadute paesaggistico ambientali delle previsioni di variante. Solo alcune fattispecie di varianti, per particolari adeguamenti dello strumento urbanistico a norme/opere specifiche, sono escluse ex-lege dal procedimento di V.A.S.; caso nel quale non si ricade.

Si provvede pertanto, contestualmente all'adozione del progetto preliminare di variante, a svolgere la fase di verifica di assoggettabilità a V.A.S. secondo le disposizioni di legge. A tal fine nella presente relazione, che nella prima fase procedurale costituisce anche il Rapporto Preliminare (in particolare la parte seconda), si forniscono le informazioni ed i dati necessari per accertare le ricadute ambientali della variante utili ai soggetti competenti in materia ambientale a valutare gli interventi, sulla base dei quali l'Organo Tecnico Comunale potrà formulare il parere di competenza "Provvedimento di Verifica" decidendo l'assoggettamento o meno della variante alla fase di Valutazione. In caso di esclusione, in tale provvedimento, potranno essere dettate prescrizioni di carattere ambientale da recepire in sede di P.R.G.

La presente Variante Parziale intende dare seguito ad una modifica delle previsioni di PRGC sull'area 09RA09 per dare la possibilità ai proprietari dell'area di implementare la propria attività di azienda agricola.

2. INQUADRAMENTO NORMATIVO

La Legge Urbanistica Regionale n. 56 approvata il 05.12.1977 è stata recentemente modificata a seguito dell'entrata in vigore della Legge Regionale 25 marzo 2013, n. 3 "Modifiche alla Legge Regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo) e ad altre disposizioni regionali in materia di urbanistica ed edilizia" e ulteriormente integrata con le modifiche introdotte dalla Legge Regionale n. 17 del 12 agosto 2013 "Disposizioni collegate alla manovra finanziaria per l'anno 2013".

Le novità introdotte con la nuova stesura dell'articolo 17 della L.R. 56/77 hanno individuato diversi tipi di variante allo strumento urbanistico generale, diverse procedure di approvazione, diverse ripartizioni delle competenze tra i Comuni, le Province e la Regione e hanno innovato la natura giuridica del Piano Regolatore.

Ora le Varianti Parziali agli strumenti urbanistici generali sono così definite dal comma 5 dell'art. 17

Sono varianti parziali al PRG le modifiche che soddisfano tutte le seguenti condizioni:

a) non modificano l'impianto strutturale del PRG vigente, con particolare riferimento alle modificazioni introdotte in sede di approvazione;

b) non modificano in modo significativo la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovracomunale o comunque non generano statuizioni normative o tecniche a rilevanza sovracomunale;

c) non riducono la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, nel rispetto dei valori minimi di cui alla presente legge;

d) non aumentano la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, oltre i valori minimi previsti dalla presente legge;

e) non incrementano la capacità insediativa residenziale prevista all'atto dell'approvazione del PRG vigente nei comuni la cui popolazione residente supera i diecimila abitanti; non incrementano la predetta capacità insediativa residenziale in misura superiore al 4 per cento, nei comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti, con un minimo di 500 metri quadrati di superficie utile lorda comunque ammessa; tali incrementi sono consentiti ad avvenuta attuazione di almeno il 70 per cento delle previsioni del PRG vigente relative ad aree di nuovo impianto e di completamento a destinazione residenziale; l'avvenuta attuazione è dimostrata conteggiando gli interventi realizzati e quelli già dotati di titolo abilitativo edilizio;

f) non incrementano le superfici territoriali o gli indici di edificabilità previsti dal PRG vigente, relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive, in misura superiore al 6 per cento nei comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti, al 3 per cento nei comuni con popolazione residente compresa tra i diecimila e i ventimila abitanti, al 2 per cento nei comuni con popolazione residente superiore a ventimila abitanti;

g) non incidono sull'individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo e non modificano la classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico recata dal PRG vigente;

h) non modificano gli ambiti individuati ai sensi dell'articolo 24, nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti.

Al comma 12 dello stesso articolo 17 vengono stabiliti anche i criteri per i quali è possibile introdurre alcune modifiche ed interventi correttivi al PRG senza che questi costituiscano variate allo strumento urbanistico e più precisamente:

Non costituiscono varianti del PRG:

a) le correzioni di errori materiali, nonché gli atti che eliminano contrasti fra enunciazioni dello stesso strumento e per i quali sia evidente e univoco il rimedio;

b) gli adeguamenti di limitata entità della localizzazione delle aree destinate alle infrastrutture, agli spazi e alle opere destinate a servizi sociali e ad attrezzature di interesse generale;

c) gli adeguamenti di limitata entità dei perimetri delle aree sottoposte a strumento urbanistico esecutivo;

d) le modificazioni del tipo di strumento urbanistico esecutivo specificatamente imposto dal PRG, ove consentito dalla legge; la modificazione non è applicabile nel caso in cui il PRG preveda il ricorso a piani di recupero;

e) le determinazioni volte ad assoggettare porzioni del territorio alla formazione di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata e le delimitazioni delle stesse;

f) le modificazioni parziali o totali ai singoli tipi di intervento sul patrimonio edilizio esistente, sempre che esse non conducano all'intervento di ristrutturazione urbanistica, non riguardino edifici o aree per le quali il PRG abbia espressamente escluso tale possibilità o siano individuati dal PRG fra i beni culturali e paesaggistici di cui all'articolo 24, non comportino variazioni, se non limitate, nel rapporto tra capacità insediativa e aree destinate ai pubblici servizi;

g) la destinazione ad opera o servizio pubblico di aree che il PRG vigente destina ad altra categoria di opera o servizio pubblico;

h) gli aggiornamenti degli elaborati cartografici e normativi di piano in recepimento delle previsioni relative a varianti approvate e il trasferimento di elaborati urbanistici su sistemi informatizzati, senza apportarvi modifiche.

Le modifiche introdotte ai sensi del comma 12 sono assunte direttamente in sede di Consiglio Comunale senza che debbano intervenire altri organi sovra comunali nell'iter di approvazione.

Per quanto riguarda le Varianti Parziali l'iter di approvazione non andrà a coinvolgere la Regione ma si svilupperà a livello di rapporti tra il Comune e la Provincia per quanto di rispettiva competenza e secondo tempi certi stabiliti dalla legge.

La Valutazione Ambientale Strategica

La Valutazione Ambientale Strategica è il procedimento amministrativo che le pubbliche amministrazioni devono seguire prima dell'adozione degli strumenti di pianificazione

territoriale e di programmazione delle attività umane, al fine di studiarne ed analizzarne gli impatti significativi sull'ambiente. Questo al fine di rendere compatibile lo sviluppo di determinati settori con la capacità rigenerativa degli ecosistemi e delle risorse sui quali i piani e i programmi potrebbero avere effetti. Con la VAS le amministrazioni anticipano la ricerca delle condizioni necessarie per garantire un'adeguata sostenibilità ambientale delle scelte di programmazione e di pianificazione territoriale.

Sempre l'art. 17 della modificata L.R. 56/77 specifica ai commi 8 e 11

8. Fatto salvo quanto disposto al comma 9, le varianti di cui ai commi 4 e 5 sono sottoposte a verifica preventiva di assoggettabilità alla VAS. Nel caso in cui il PRG oggetto di variante sia stato sottoposto alla VAS, la verifica di assoggettabilità e la eventuale VAS sono limitate agli aspetti che non sono stati oggetto di precedente valutazione.

11. Per le varianti di cui ai commi 4 e 5, la VAS, ove prevista, è svolta dal comune o dall'ente competente alla gestione urbanistica, purché dotato della struttura di cui all'articolo 3 bis, comma 7, in modo integrato con la procedura di approvazione, secondo le specifiche disposizioni definite con apposito provvedimento dalla Giunta regionale. Nei casi di esclusione di cui al comma 9, la deliberazione di adozione della variante contiene la puntuale elencazione delle condizioni per cui la variante è esclusa dal processo di valutazione.

Per questa variante l'autorità procedente è il Comune Di Borgo Ticino, mentre la funzione di autorità competente/preposta per la VAS è stata assicurata tramite organo tecnico comunale.

3. LA SITUAZIONE URBANISTICA COMUNALE

Il Comune di Borgo Ticino è dotato di Piano Regolatore Generale, formato ai sensi del titolo III della Legge Regionale urbanistica n.56/77 e s.m.i. ed approvato con Delibera della Giunta Regionale n. 45 – 2376 del 13/03/2006.

Successivamente il Comune di Borgo Ticino per far fronte alle richieste avanzate dalle componenti sociali ed economiche locali e dei privati cittadini ha introdotto le varianti di seguito elencate.

Delibera n: 24

Data: 29 giugno 2006

Oggetto: Legge Regionale 56/77 e s.m.i. Art. 17 comma 8, CORREZIONE ERRORE MATERIALE " ALLE NTA DEL PRGC VIGENTE " Costruzione a confine del basso fabbricato inferiore/uguale 5 mt"

Delibera n: 32

Data: 18 settembre 2006

Oggetto: Legge Regionale 56/77 e s.m.i. Art. 17 comma 8 lettera a) CORREZIONE ERRORE MATERIALE " Destinazione d'uso errata in via Campo Militare, parte dell'abitazione con destinazione diversa "

Delibera n: 33

Data: 18 settembre 2006

Oggetto: Legge Regionale 56/77 e s.m.i. Art. 17 comma 8 lettera c) RIPERIMETRAZIONE PEC AREE RESIDENZIALI " esclusione nel PEC di via Valle di una piccola parte di area "

Delibera n: 34

Data: 18 settembre 2006

Oggetto: Legge Regionale 56/77 e s.m.i. Art. 17 comma 8 lettera c) RIPERIMETRAZIONE PEC AREE INDUSTRIALI " delimitazione di due aree a PEC in via Castelletto Ticino località San Fabiano"

Delibera n: 39

Data: 26 ottobre 2006

Oggetto: Legge Regionale 56/77 e s.m.i. Art. 17 comma 8 lettera b) ADEGUAMENTO VIABILITA' LIMITATA " Spostamento viabilità in località Pinetina "

Delibera n: 43

Data: 26 ottobre 2006

Oggetto: Legge Regionale 56/77 e s.m.i. Art. 17 comma 8 lettera E) PERIMETRAZIONE PEC AREE RESIDENZIALI "Delimitazione di area RE in PEC in via San Giuseppe "

Delibera n: 44

Data: 26 ottobre 2006

Oggetto: Legge Regionale 56/77 e s.m.i. Art. 17 comma 8 lettera e) PERIMETRAZIONE PEC AREE RESIDENZIALI – VIA ALLA CAVA "Delimitazione di area RE in PEC in via alla Cava "

Delibera n: 45

Data: 26 ottobre 2006

Oggetto: Legge Regionale 56/77 e s.m.i. Art. 17 comma 8 lettera c) RIPERIMETRAZIONE PEC AREE RESIDENZIALI – VIA DEI CANE' " Frazionamento PEC in via dei Cané lotto a/b/c "

Delibera n: 47

Data: 30 novembre 2006

Oggetto: Legge Regionale 56/77 e s.m.i. Art. 17 comma 8 lettera e) PERIMETRAZIONE PEC AREE RESIDENZIALI "Delimitazione di area RE in PEC in via Orgoglia "

Delibera n: 03

Data: 30 gennaio 2007

Oggetto: Legge Regionale 56/77 e s.m.i. Art. 17 comma 8 lettera e) PERIMETRAZIONE PEC AREE RESIDENZIALI - VIA SEMPIONE - IMPRE' "Delimitazione di area RE in PEC in località Imprè ex pescheria"

Delibera n: 04

Data: 30 gennaio 2007

Oggetto: Legge Regionale 56/77 e s.m.i. Art. 17 comma 8 lettera B) ADEGUAMENTI DI LIMITATA ENTITA' AL PRGC VIGENTE IN AREA 05SC03 VIA CASTELLETTO TICINO VARIANTE PARZIALE "SPOSTAMENTO DI PARI VOLUMETRIA AREA 05SC03 MEDIO NOVARESE AMBIENTE SPA"

Delibera n: 05

Data: 30 gennaio 2007

Oggetto: Legge Regionale 56/77 e s.m.i. Art. 17 comma 8 lettera c) PERIMETRAZIONE PEC AREE RESIDENZIALI - VIA CASTELLETTO TICINO - VIA CESARE PAVESE "Frazionamento PEC in via Cesare Pavese lotto a/b/c "

Delibera n: 08

Data: 30 gennaio 2007

Oggetto: DELIBERA DI INDIRIZZO PER LA GESTIONE DEL PEC (02RN03, 02SP06, 02SV06) PRGC VIGENTE

Delibera n: 15

Data: 29 marzo 2007

Oggetto: Legge Regionale 56/77 e s.m.i. Art. 17 comma 8 lettera e) PERIMETRAZIONE PEC AREE RESIDENZIALI - VIA GAGNAGO "Delimitazione di area RE in PEC in via Gagnago M.P. "

Delibera n: 16

Data: 29 marzo 2007

Oggetto: Legge Regionale 56/77 e s.m.i. Art. 17 comma 8 lettera E) PERIMETRAZIONE PEC AREE RESIDENZIALI IN VIA GAGNAGO "Delimitazione di area RE in PEC in via Gagnago F.A.M. "

Delibera n: 17

Data: 29 marzo 2007

Oggetto: Legge Regionale 56/77 e s.m.i. Art. 17 comma 8 lettera e) PERIMETRAZIONE PEC AREE RESIDENZIALI IN VIA LAZZARETTO "Delimitazione di area RE in PEC in via Lazzaletto. "

Delibera n: 27

Data: 28 giugno 2007

Oggetto: Legge Regionale 56/77 e s.m.i. Art. 17 comma 8 lettera c) PERIMETRAZIONE PEC AREE RESIDENZIALI - VIA PRIVATA RAFFAELLO - MANCUSO PASQUALE "Delimitazione di area RE in PEC in via Privata Raffaello. "

Delibera n: 29

Data: 28 giugno 2007

Oggetto: Legge Regionale 56/77 e s.m.i. Art. 17 comma 8 lettera a) TOSI PIETRO " Spostamento di area RE nella stessa proprietà località Gagnago "

Delibera n: 30

Data: 28 giugno 2007
Oggetto: ALLARGAMENTO STRADA VIA BRUNELLESCHI

Delibera n: 46
Data: 27 settembre 2007
Oggetto: Legge Regionale 56/77 e s.m.i. Art. 17 comma 8 lettera e) PERIMETRAZIONE PEC AREE RESIDENZIALI "Delimitazione di parte di area RE in PEC in località Impré "

Delibera n: 45
Data: 27 novembre 2008
Oggetto: Legge R. 56/77 e smi art 17 comma 8 lett. E) perimetrazione pec aree residenziali via principale "campagnola"

Delibera n: 46
Data: 27 novembre 2008
Oggetto: Legge R. 56/77 e smi art 17 comma 8 lett. E) perimetrazione pec aree residenziali via cesare pavese

Delibera n: 15
Data: 06 maggio 2009
Oggetto: Legge Regionale 56/77 e smi perimetrazione pec in via Montessori

Delibera n: 16
Data: 06 maggio 2009
Oggetto: Legge Regionale 56/77 e s.m.i. Approvazione variante art. 17 comma 7 aree produttive

Delibera n: 35
Data: 17 novembre 2009
Oggetto: Variante art. 17 comma 7 "area residenziale spostamento di volumetria"

Delibera n: 36
Data: 17 novembre 2009
Oggetto: Variante art. 17 comma 8 errore materiale definizione centro abitato

Delibera n: 14
Data: 06 maggio 2010
Oggetto: Approvazione Variante 01/10 Art. 17 comma 7 Spostamento volumetria residenziale

Delibera n: 27
Data: 30 settembre 2010
Oggetto: L.R. 56/77 art. 17 comma 8 Perimetrazione a pec C.V. in Via Montessori

Delibera n: 31
Data: 30 novembre 2010
Oggetto: L.R. 56/77 art. 17 comma 8 perimetrazione area a pec

Delibera n: 16
Data: 28 luglio 2011
Oggetto: Legge Regionale 56/77 e s.m.i. art. 17 c.8 - Modifica norme tecniche di attuazione

Delibera n: 29
Data: 29 settembre 2011
Oggetto: Approvazione definitiva variante n. 1/2011 L.R. 56/77 art 17 c. 7

Delibera n: 32
Data: 29 settembre 2011

Oggetto: L.R. 56/77 art. 17 c. 8 lett. E perimetrazione PEC area residenziale esistente in via Privata F.lli Baiardo

Delibera n: 2

Data: 23 febbraio 2012

Oggetto: Approvazione variante art. 17 comma 7 L.R. 56/77 e s.m.i. n. 2/2011 canile e campagnola

Delibera n: 11

Data: 3 maggio 2012

Oggetto: Approvazione variante art. 17 comma 7 L.R. 56/77 e s.m.i. n. 3/2011 "Ampliamento area ecologica in via Castelletto Ticino

Delibera n: 12

Data: 3 maggio 2012

Oggetto: Variante art. 17 c. 8 L.R. 56/77 e smi "Revoca perimetrazione a pec area in via Lazzaretto

Delibera n: 23

Data: 28 giugno 2012

Oggetto: Variante art. 17 c. 8 L.R. 56/77 e smi ripermetrazione a pec via Sandro Pertini e individuazione unità minime di intervento

Delibera n: 35

Data: 29 novembre 2012

Oggetto: Approvazione definitiva variante n. 2-2011 LR 56/77 art. 17 coma 7 - via dei cesari

Delibera n: 36

Data: 29 novembre 2012

Oggetto: Approvazione variante n. 3/2011 art. 17 comma 8 lettera A e B L.R.56/77 area comunale foglio 20 mapp 17

Delibera n: 26

Data: 23 giugno 2015

Oggetto: Approvazione variante n. 1/2014 art. 17 comma 5 area comunale foglio 20 mapp 594-588-589-586-595

Delibera n: 27

Data: 23 giugno 2015

Oggetto: Approvazione variante n. 2/2014 art. 17 comma 5 area comunale foglio 7 mapp 273-168-262-263-268-290

Delibera n: 28

Data: 23 giugno 2015

Oggetto: Approvazione variante n. 1/2014 art. 17 comma 5 area comunale foglio 14 mapp 1488-1483

Delibera n: 34

Data: 29 luglio 2016

Oggetto: Approvazione variante n. 1/2015 art. 17 comma 5 area comunale foglio 6 mapp 124-125-126-127-128-129-130-131-132-133-135-136-137-138-139-140-141-142-143-144-145-146-147-149-269-279-280-304-305-306-307-327-331

4. OBIETTIVI DELLA VARIANTE URBANISTICA

Come anticipato sin dalla premessa, con la presente variante si intende dare soddisfazione ad alcune necessità che interessano l'area residenziale e quella agricola. Come si vedrà in seguito non tutte le previsioni di variante comportano rilocalizzazioni della capacità edificatoria di piano (modifica tra le più comuni che si effettuano in sede di procedimento di variante parziale) ma che allo stesso modo possono risultare particolarmente indispensabili affinché gli "attori" che agiscono sul territorio possano riscontrare le giuste condizioni atte a soddisfare le principali esigenze così da portare a compimento quanto programmato dal P.R.G.. Si deve dunque evidenziare che sovente può verificarsi uno scostamento tra quanto ipotizzato nella formazione o revisione dello strumento urbanistico e le condizioni che in realtà si riscontrano alla data di attuazione della programmazione. I fattori che possono influenzare tale discordanza sono quelli più comuni (sociali, economici, etc.) ma allo stesso tempo anche i più difficili da prevedere, soprattutto in considerazione che la media temporale su cui un piano regolatore si basa è convenzionalmente di un decennio. L'Amministrazione Comunale di Borgo Ticino intende procedere con la presente Variante Parziale, da approvarsi con la procedura di cui all'art.17 comma 5 della L.R. n.56/77 e s.m.i., finalizzata al cambio di destinazione d'uso della porzione di terreno al fine di rivedere una problematica specifica emersa. Pertanto gli strumenti urbanistici, al fine di non accentuare tale difficoltà, devono ricercare, per quanto possibile, di potersi adattare alle situazioni intervenute modificandosi con tempistiche e modalità attuative adatte, così da evitare un maggiore grado di staticità. Il procedimento maggiormente adatto per tale scopo è quello delle cosiddette varianti parziali che è caratterizzato da un iter preciso dai tempi contenuti; anche se con le ultime modifiche apportate alla L.R. 56/77, Pertanto gli strumenti urbanistici, al fine di non accentuare tale difficoltà, devono ricercare, per quanto possibile, di potersi adattare alle situazioni intervenute modificandosi con tempistiche e modalità attuative adatte, così da evitare un maggiore grado di staticità. Il procedimento maggiormente adatto per tale scopo è quello delle cosiddette varianti parziali che è caratterizzato da un iter preciso dai tempi contenuti;

La Variante in oggetto, ai sensi del comma 5 della L.R. 56/77 e s.m.i., rispetta le disposizioni normative che la caratterizzano quale Variante Parziale in quanto gli obiettivi:

- a) non modificano l'impianto strutturale del PRGC vigente, con particolare riferimento alle modificazioni introdotte in sede di approvazione;
- b) non modificano in modo significativo la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovra comunale o comunque non generano statuizioni normative o tecniche a rilevanza sovra comunale;
- c) non riducono la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, nel rispetto dei valori minimi di cui alla presente legge;
- d) non aumentano la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, oltre i valori minimi previsti dalla presente legge;
- e) non incrementano la capacità insediativa residenziale prevista all'atto dell'approvazione del PRGC vigente, in misura superiore al 4 per cento, con un minimo di 500 metri quadrati di superficie utile lorda comunque ammessa ad avvenuta attuazione di almeno il 70 per cento delle previsioni del PRGC vigente relative ad aree di nuovo impianto e di completamento a destinazione residenziale;
- f) non incrementano le superfici territoriali o gli indici di edificabilità previsti dal PRGC, relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive, in misura superiore al 6 per cento nei comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti;
- g) non incidono sull'individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo e non modificano la classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico recata dal PRGC vigente;

- h) non modificano gli ambiti individuati ai sensi dell'art. 24, nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti.

5. CONSISTENZA QUANTITATIVA DELLE VARIANTI ADOTTATE

Lo strumento urbanistico denominato "Variante" che costituisce variante strutturale ha definito i riferimenti a cui attenersi per le successive varianti che sono intercorse.

La CIRT prevista dallo strumento urbanistico approvato è pari a 8.221 abitanti.

Aree a standard

La dotazione di servizi prevista è pari a 293.464,00 mq (pari a 35,70 mq/ab)

Con le Varianti Parziali è quindi ammesso uno scostamento della dotazione a servizi per non oltre i 0,5 mq/ab. Le varianti in oggetto non prevedono incremento o decremento di quanto previsto nel PEGC vigente.

Aree residenziali

Risultano previsti dal Piano vigente 273.952,00 mq di superficie territoriale a destinazione residenziale. Le Varianti Parziali non possono discostarsi da tale valore per una quota eccedente il 4% (comune con meno di 10.000 abitanti); sono pertanto possibili incrementi non superiori a 10.958,08 mq di superficie territoriale da destinare all'uso residenziale.

6. IL PIANO REGOLATORE INTERCOMUNALE VIGENTE

Descrizione della Variante Urbanistica

Con tali premesse la Variante proposta riconferma i contenuti e le finalità del P.R.G. approvato nel 2006, senza apportare modifiche dei dati quantitativi rendendosi questi compatibili con l'impostazione generale degli obiettivi posti alla base della programmazione territoriale comunale. In base al 2° comma dell'art.17 della L.R.U. non è richiesta alcuna autorizzazione preventiva per varianti o revisioni periodiche del P.R.G.C.

Nel caso in esame il PRGC vigente classifica l'area oggetto di variante come area residenziale 09RA09. Nello specifico la Variante prevede la ripermetrazione dell'area residenziale sopracitata in quanto ad oggi la proprietà esprime volontà di realizzare un ampliamento relativo al capannone ad uso agricolo insistente sull'adiacente lotto identificato al Foglio 23 Mappale 603 ma ad oggi impossibilitato in quanto lo stesso capannone è posizionato a confine tra l'area ad uso agricolo (H) e residenziale (RA).

La variante prevede inoltre la modifica dell'art. 40 Adeguamento al Piano Territoriale Provinciale

Di seguito vengono riportati gli stralci planimetrici del P.R.G.C. vigente (con individuazione delle aree in oggetto) e della variante e le norme tecniche di attuazione.

***Variente Parziale n. 1/2018 al Piano Regolatore Generale Comunale di
BORGO TICINO.***

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

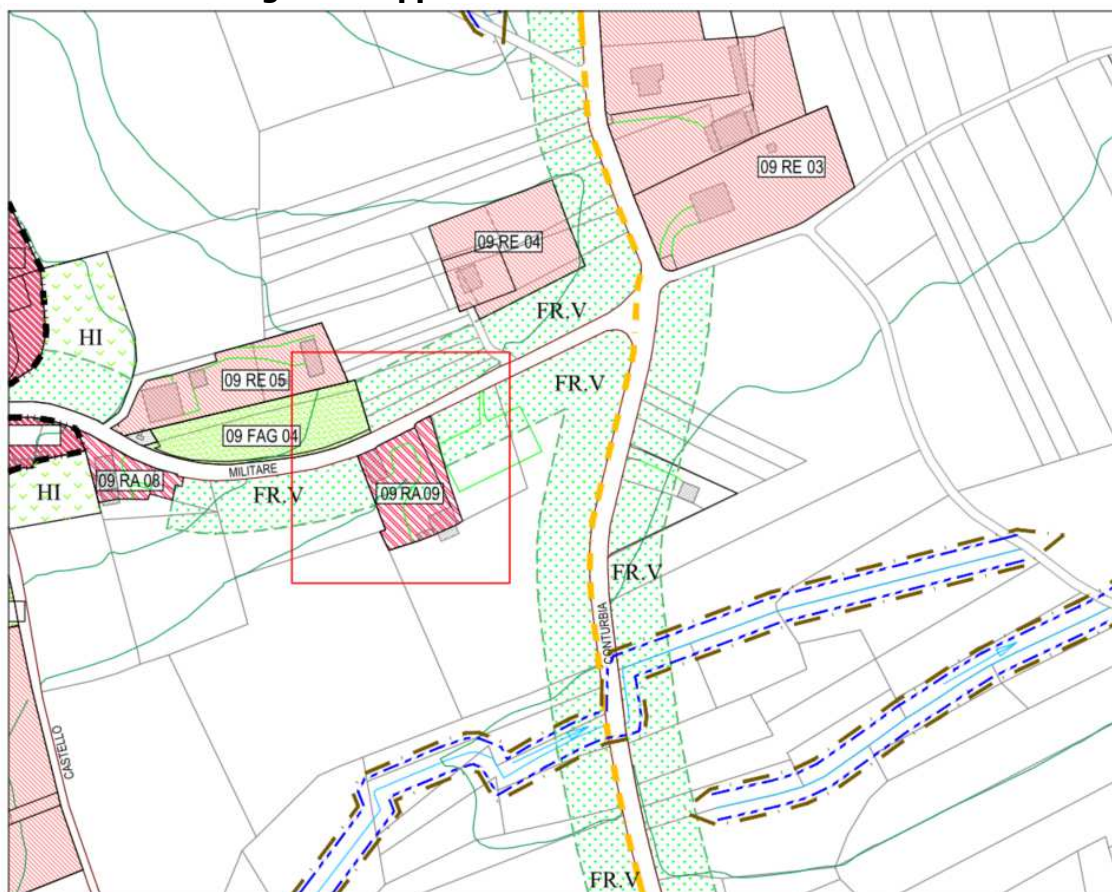
SITUAZIONE DI P.R.G.C.

**Aree Normative:09RA09: Aree di carattere ambientale e
documentario**

Località: Assetto Generale

TAV. 4

Foglio 3 mapp.le 558



AREE PER ATTIVITA' RESIDENZIALI

	AREE RESIDENZIALI: DI CARATTERE AMBIENTALE E STORICO	- RS -
	AREE RESIDENZIALI: DI CARATTERE AMBIENTALE E DOCUMENTARIO	- RA -
	AREE RESIDENZIALI: ESISTENTI	- RE -
	AREE RESIDENZIALI: DI COMPLETAMENTO	- RC -
	AREE RESIDENZIALI: DI COMPLETAMENTO IN PEREQUAZIONE	- RCP -
	AREE RESIDENZIALI: DI NUOVO IMPIANTO	- RN -
	AREE RESIDENZIALI: DI NUOVO IMPIANTO IN PEREQUAZIONE	- RNP -
	AREE RESIDENZIALI: DI TUTELA AMBIENTALE	- RT -

AREE PER ATTIVITA' FUNZIONALI AMBIENTALI

	AREE AMBIENTALI DI TUTELA PER INTERESSE STORICO MONUMENTALE O PER IL PREGIO PAESISTICO, NATURALISTICO, ARCHEOLOGICO	- FA.T -
	AREE DI RISPETTO PER AMBITI URBANI E PEDONALI	- FA.U -
	AREE DI RISPETTO PER AMBITI BOSCATI INDIVIDUATI AI SENSI DELL'ART. 30 DELLA L.R. 56/77 E DEI D.LGS. 227/2001 E 42/2004	- FA.B -
	AREE AMBIENTALI DI GIARDINI O VERDE PRIVATO	- FA.G -

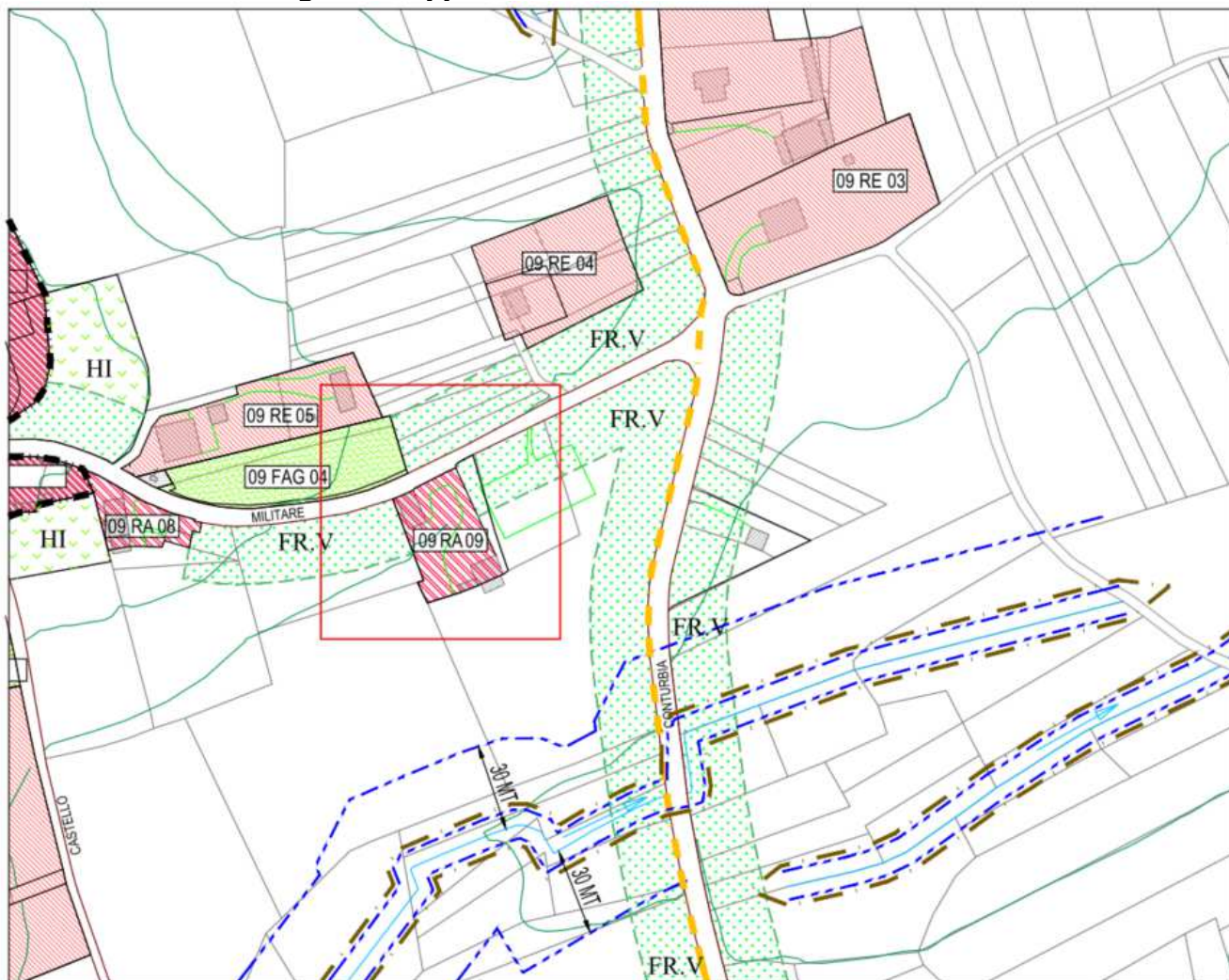
VARIANTE

Aree Normative: 09RA09: Aree di carattere ambientale e documentario

Località: Assetto Generale

TAV. 4

Foglio 3 mapp.le 558



AREE PER ATTIVITA' RESIDENZIALI

	AREE RESIDENZIALI: DI CARATTERE AMBIENTALE E STORICO	- RS -
	AREE RESIDENZIALI: DI CARATTERE AMBIENTALE E DOCUMENTARIO	- RA -
	AREE RESIDENZIALI: ESISTENTI	- RE -
	AREE RESIDENZIALI: DI COMPLETAMENTO	- RC -
	AREE RESIDENZIALI: DI COMPLETAMENTO IN PEREQUAZIONE	- RCP -
	AREE RESIDENZIALI: DI NUOVO IMPIANTO	- RN -
	AREE RESIDENZIALI: DI NUOVO IMPIANTO IN PEREQUAZIONE	- RNP -
	AREE RESIDENZIALI: DI TUTELA AMBIENTALE	- RT -

AREE PER ATTIVITA' FUNZIONALI AMBIENTALI

	AREE AMBIENTALI DI TUTELA PER INTERESSE STORICO MONUMENTALE O PER IL PREGIO PAESISTICO, NATURALISTICO, ARCHEOLOGICO	- FA.T -
	AREE DI RISPETTO PER AMBITI URBANI E PEDONALI	- FA.U -
	AREE DI RISPETTO PER AMBITI BOSCATI INDIVIDUATI AI SENSI DELL'ART. 30 DELLA L.R. 56/77 E DEI D.LGS. 227/2001 E 42/2004	- FA.B -
	AREE AMBIENTALI DI GIARDINI O VERDE PRIVATO	- FA.G -

Descrizione:

Il progetto di variante prevede nello specifico il cambio di destinazione d'uso di mq. 177,00 circa da area RA (Aree residenziale di carattere ambientale documentario) in H (Aree Produttive agricole) con parte della stessa in Fascia di rispetto per viabilità FR.V.

SITUAZIONE N.T.A.

Art. 40 - Adeguamento al Piano Territoriale Provinciale

Nelle aree individuate in cartografia soggette alle indicazioni dello Strumento di Pianificazione sovraordinato relativo al Piano Territoriale Provinciale (P.T.P.), approvato con D.C.R. n. 383 - 28587/04, si applica la normativa relativa in materia di:

a) caratteri territoriali paesistici

- a1) aree di particolare rilevanza paesistica (art. 2.7 N.d.A. P.T.P.): area situata a Nord-Ovest dell'abitato con valori paesistici di livello provinciale legati principalmente alla percezione del centro storico del capoluogo e dei suoi più significativi monumenti, anche con la presenza di rogge di antica data, di fontanili e di manufatti minori di interesse paesistico.

Prescrizioni: destinazione prevalente dei suoli non perimetrati e normati per funzioni insediative agricola e/o agrituristica, compatibile destinazione a standard per il verde e attrezzature per il tempo libero.

- a2) rete ecologica (art. 2.8 N.d.A. P.T.P.): aree di elevata naturalità, principali corsi d'acqua naturali, corridoi primari e direttrici trasversali.

Prescrizioni: progetto strategico, inedificabilità degli spazi individuati.

- a3) colline moreniche del Verbano (art. 2.9 N.d.A. P.T.P.): intero territorio comunale.

Prescrizioni: valorizzazione delle qualità paesistico - ambientali, rilancio e riqualificazione della attività turistico - ricreative e riordino delle aree per gli insediamenti produttivi e per il florovivaismo, connessione alla rete ecologica.

- a4) rete degli itinerari (art. 2.11 N.d.A. P.T.P.): rete generale dei tracciati di interesse paesistico: itinerari e percorsi.

Prescrizioni: individuazione degli interventi necessari per la loro attuazione nel tempo.

- a5) aree di controllo dello sviluppo insediativo residenziale (art. 4.13 N.d.A. P.T.P.): aree prossime agli insediamenti esistenti caratterizzate da pregio ambientale.

Prescrizioni: nuove previsioni insediative limitate ad aree di completamento o ricucitura degli spazi liberi residui all'interno del perimetro dei centri abitati, analisi e verifiche di compatibilità ambientale.

VARIANTE N.T.A.

Art. 40 - Adeguamento al Piano Territoriale Provinciale

Nelle aree individuate in cartografia soggette alle indicazioni dello Strumento di Pianificazione sovraordinato relativo al Piano Territoriale Provinciale (P.T.P.), approvato con D.C.R. n. 383 - 28587/04, si applica la normativa relativa in materia di:

a) caratteri territoriali paesistici

- a1) aree di particolare rilevanza paesistica (art. 2.7 N.d.A. P.T.P.): area situata a Nord-Ovest dell'abitato con valori paesistici di livello provinciale legati principalmente alla percezione del centro storico del capoluogo e dei suoi più significativi monumenti, anche con la presenza di rogge di antica data, di fontanili e di manufatti minori di interesse paesistico.

Prescrizioni: destinazione prevalente dei suoli non perimetrati e normati per funzioni insediative agricola e/o agrituristica, compatibile destinazione a standard per il verde e attrezzature per il tempo libero.

- a2) rete ecologica (art. 2.8 N.d.A. P.T.P.): aree di elevata naturalità, principali corsi d'acqua naturali, corridoi primari e direttrici trasversali.

Prescrizioni: progetto strategico, inedificabilità degli spazi individuati, **Qualora non ricadono all'interno dei "varchi" previsti dal "Progetto Novara in rete", è permessa, dopo aver dimostrato l'impossibilità di collocarsi altrove, la realizzazione di tunnel agricoli (o tettoie) da parte delle aziende agricole e coltivatori diretti regolarmente iscritti.**

Consistenza quantitativa: superficie copribile massima pari a quanto previsto nelle N.T.A. per le relative aree; nell'area di sovrapposizione della superficie coperta del tunnel/tettoia con l'area di rete ecologica si dovrà, in ogni caso, garantire un'area, possibilmente unita, tra il manufatto ed il perimetro del corridoio libera da ostacoli e interferenze; tale area libera dovrà avere una larghezza, maggiore o uguale al 50% della larghezza del corridoio ecologico esistente.

Caratteristiche dei manufatti: struttura metallica e rivestimento in pvc semplicemente ancorati al suolo mediante puntazze in metallo; colore del telo di rivestimento a basso impatto paesaggistico (verde); divieto di installazione di teli di chiusura sulle estremità in modo da garantire un eventuale passaggio di animali all'interno del tunnel stesso.

Costruzione di tettoie (aperte su due lati in modo da garantire comunque il transito di eventuali animali selvatici all'interno della struttura stessa) o bassi fabbricati realizzati con muratura in mattoni faccia vista e muniti di copertura con tetto a falde, si precisa che le pilastrature e le coperture non possono essere realizzate in cemento o sistemi prefabbricati ma esclusivamente con sistemi meno impattanti come da art. 33, punto 2.4.2 lettera Q13, secondo periodo, delle NTA del PRG.

- a3) colline moreniche del Verbano (art. 2.9 N.d.A. P.T.P.): intero territorio comunale.

Prescrizioni: valorizzazione delle qualità paesistico - ambientali, rilancio e riqualificazione della attività turistico - ricreative e riordino delle aree per gli insediamenti produttivi e per il florovivaismo, connessione alla rete ecologica.

- a4) rete degli itinerari (art. 2.11 N.d.A. P.T.P.): rete generale dei tracciati di interesse paesistico: itinerari e percorsi.

Prescrizioni: individuazione degli interventi necessari per la loro attuazione nel tempo.

- a5) aree di controllo dello sviluppo insediativo residenziale (art. 4.13 N.d.A. P.T.P.): aree prossime agli insediamenti esistenti caratterizzate da pregio ambientale.

Prescrizioni: nuove previsioni insediative limitate ad aree di completamento o ricucitura degli spazi liberi residuali all'interno del perimetro dei centri abitati, analisi e verifiche di compatibilità ambientale.

INDIVIDUAZIONE VARCHI SUL TERRITORIO DEL COMUNE DI BORGO TICINO COME SEGNATALI NEL "PROGETTO NOVARA IN RETE"

- VEDI ALLEGATO: TAV. 1

PRESCRIZIONI DELLA VARIANTE

nessuna

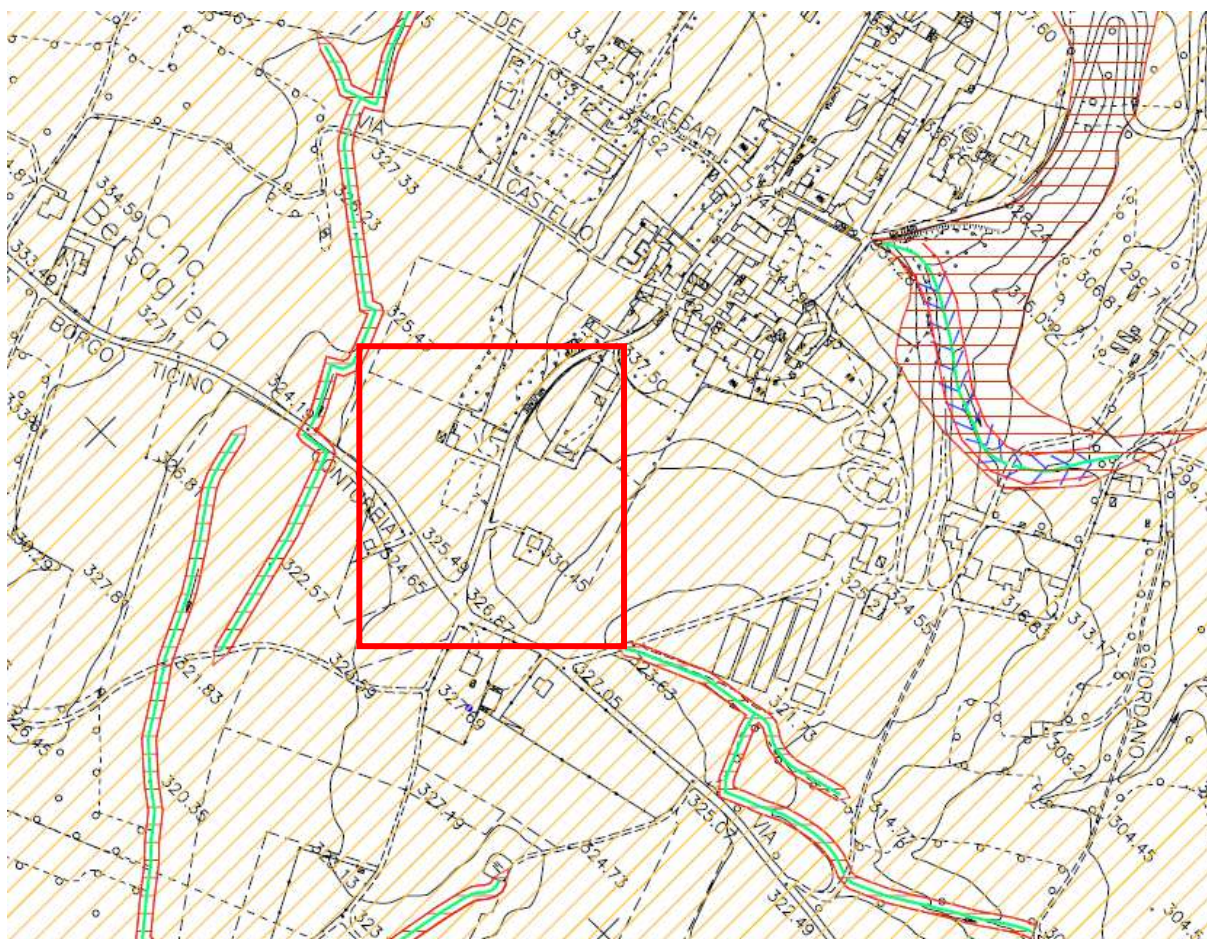
PROCEDURE DI APPROVAZIONE DELLA VARIANTE

L'approvazione della variante parziale e di modifica al PRGC prevede il seguente iter procedurale:

- il progetto di Variante Parziale e di modifica al PRGC viene adottato con Delibera di Consiglio Comunale, pubblicata sul sito informatico e sull'Albo Pretorio digitale del Comune di Borgo Ticino e contestualmente inviata alla Provincia di Novara per l'espressione del parere di competenza.
- dal quindicesimo al trentesimo giorno di pubblicazione, chiunque ne abbia interesse, può presentare osservazioni e proposte.
- Entro quarantacinque giorni dalla ricezione, la Provincia di Novara, si pronuncia in merito alla condizione di classificazione come "Parziale" della variante, al rispetto dei disposti di cui al comma 6 dell'art. 17 delle L.R. 56/77 e smi, alla compatibilità con gli strumenti di pianificazione sovraordinata. Se la Provincia non esprime alcuna valutazione entro i termini previsti il parere si intende espresso in modo positivo.
- Entro trenta giorni successivi alla scadenza del periodo di pubblicazione il Consiglio Comunale delibera sulle eventuali osservazioni e proposte ed approva definitivamente la Variante dando atto di aver recepito le indicazioni espresse dalla Provincia.
- La deliberazione comunale di approvazione definitiva è trasmessa alla Provincia e alla Regione entro dieci giorni.
- La variante entra in vigore con la pubblicazione della delibera di approvazione definitiva sul BURP

COMPATIBILITA' CON LA CLASSIFICAZIONE GEOLOGICA DEL TERRITORIO

Analizzando gli elaborati geologici a corredo del PRGC vigente del Comune di Borgo Ticino e nello specifico nella Carta di sintesi delle classi di pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica l'area di intervento appartiene alla Classe I di edificabilità totale, ovvero aree che non presentano problemi dal punto di vista idrogeologico ed in cui non si sono evidenziate, alla scala di PRG gravi limitazioni geotecniche.

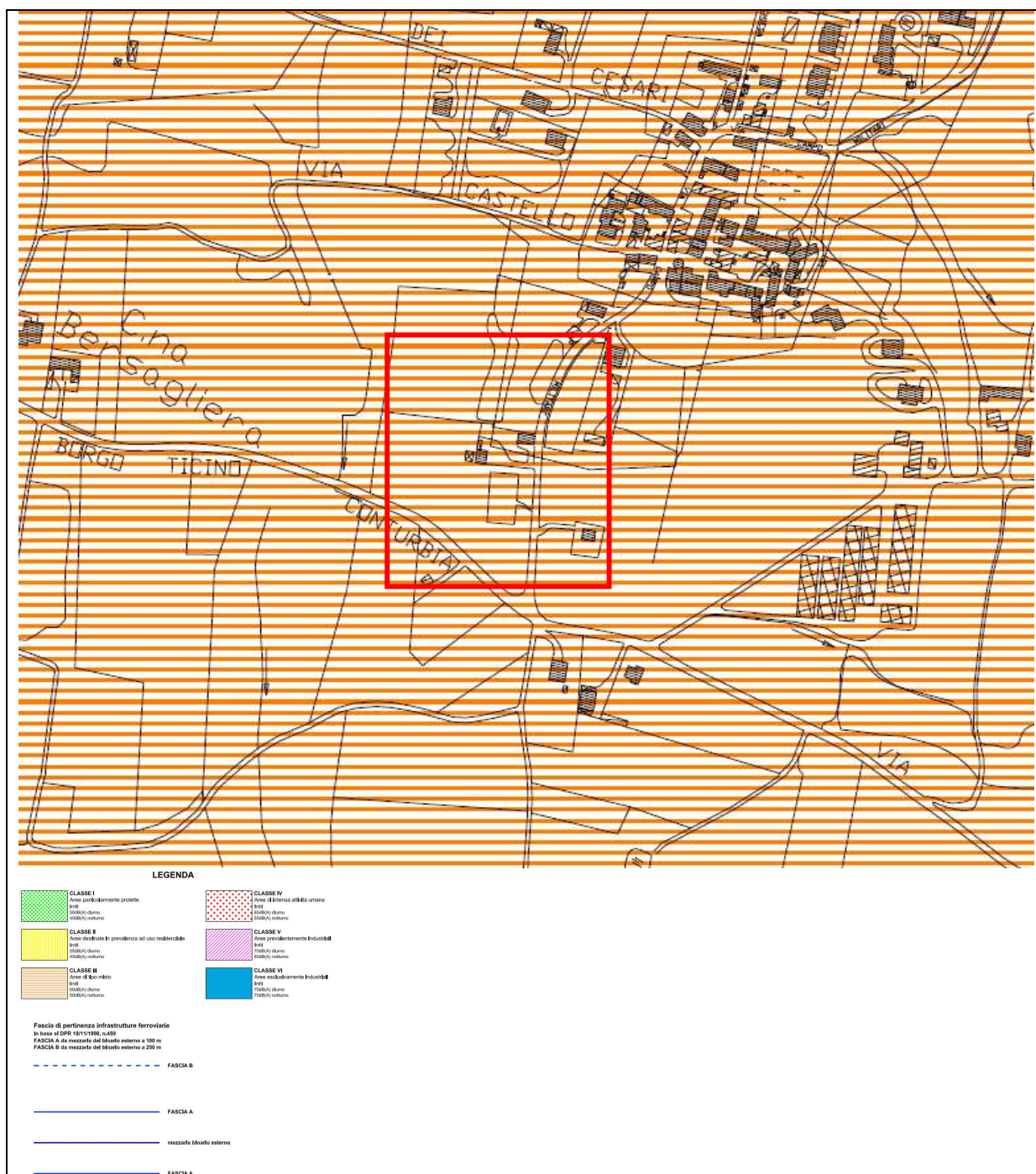


Stralcio Carta di sintesi della pericolosità morfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica (Fonte dati Comune di Borgo Ticino)

Alla luce delle indicazioni cogenti contenute nelle norme tecniche di attuazione si reputa che le previsioni di variante siano coerenti con il quadro geomorfologico dell'area.

COMPATIBILITA' CON IL PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA

Il Comune di Borgo Ticino è dotato di Zonizzazione Acustica Comunale. Di seguito si riporta lo stralcio relativo all'area oggetto di variante.



Stralcio Zonizzazione Acustica Comunale (Fonte dati Comune di Borgo Ticino)

Come si evince dalla lettura della cartografia l'area oggetto di variante è classificata in parte come Classe III Aree di tipo misto.

La proposta di variante non risulta quindi essere in contrasto con quanto riportato dalla Zonizzazione Acustica Comunale. Si rimanda all'analisi della componente per ulteriori approfondimenti.