
REGIONE PIEMONTE

PROVINCIA DI NOVARA

COMUNE DI BOGOGNO

PIANO REGOLATORE GENERALE:
variante parziale 1

committente :

Comune di Bogogno

Elaborato



RELAZIONE ILLUSTRATIVA

codice elaborato

0 9 7 0 4 A 0 3 1 4 0 1 V 1 T 0 1



revisioni

0	0	03/2014	Emissione

progettazione:



STUDIO RIPAMONTI

vicolo Pasquello, 8 - 28887 - OMEGNA (VB)
tel +39 0323 63352 - fax + 39 0323 63352
e-mail ripamontistudio@tin.it

SOMMARIO:

1. PREMESSA	1
2. CONTENUTI DELLA VARIANTE	2
2.1. Integrazioni e modifiche alle norme di attuazione del P.R.G.	2
2.2. Adeguamento cartografico della viabilità e verifica delle aree boscate	3
2.3. Variazione di un' area destinata ad uso pubblico (standard)	3
2.4. Riclassificazione di un' “area di completamento ad uso prevalentemente residenziale” A.C.R. con riduzione di C.I.R.	3
2.5. Riclassificazione e ampliamento di aree destinate ad attività economiche	3
2.6. Riclassificazione di alcune limitate parti di territorio con destinazione di “aree edificate e/o di pertinenza di edifici ad uso prevalentemente residenziale o dotati di titolo abilitativo ad interventi edilizi vigenti o in itinere (A.E.R.)”	4
2.7. Riorganizzazione di un' “area di completamento ad uso prevalentemente residenziale” (A.C.R.) soggetta a S.U.E.	4
3. DATI QUANTITATIVI DELLA VARIANTE	5
4. CLASSIFICAZIONE DELLA VARIANTE	7
5. PROCEDURE DELLA VARIANTE	8
6. ELABORATI CHE COSTITUISCONO LA VARIANTE	9

1. PREMESSA

Il Comune di Bogogno è dotato di P.R.G. vigente, approvato con D.G.R. n. 15-4840 del 31/10/2012.

La presente variante viene contraddistinta dal n. 1.

I contenuti e le procedure sono illustrati nel testo che segue.

Contestualmente alla variante viene predisposta la documentazione relativa alla “verifica preventiva di assoggettabilità a V.A.S.”.

2. CONTENUTI DELLA VARIANTE

La variante presenta i seguenti contenuti:

- 2.1 Integrazioni e modifiche al testo di alcuni articoli delle norme di attuazione del P.R.G
- 2.2 Adeguamento cartografico della viabilità e verifica delle aree boscate
- 2.3 Variazione di un'area destinata a uso pubblico (standard)
- 2.4 Riclassificazione di un' "area di completamento ad uso prevalentemente residenziale" (A.C.R.), con riduzione di C.I.R.
- 2.5 Ampliamento di un' area destinata ad attività economiche
- 2.6 Riclassificazione di alcune limitate parti di territorio con destinazione di "aree edificate e/o di pertinenza di edifici ad uso prevalentemente residenziale o dotati di titolo abilitativo ad interventi edilizi vigente o in itinere (A.E.R.)"
- 2.7 Riorganizzazione di un' "area di completamento ad uso prevalentemente residenziale" (A.C.R.) soggetta a S.U.E.

2.1. Integrazioni e modifiche alle norme di attuazione del P.R.G.

La presente variante prevede alcune integrazioni e modifiche puntuali alle norme di attuazione del P.R.G., risultate opportune a seguito della applicazione da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale del testo normativo vigente e motivate come illustrato di seguito:

- Art. 6.6 : Precisazioni sulla possibilità di ricostruzione per edifici crollati.
- Art. 16 : Limitazione della superficie massima di edifici accessori in area agricola.
- Art. 19 : Disciplina per la realizzazione di impianti solari in centro storico.
- Art. 28: Inserimento normative regolamentari per plusvalenza.

Il testo delle N.T.A. viene adeguato in variante secondo le indicazioni sopra elencate.

Nel fascicolo per estratto delle N.T.A., facente parte della variante, sono evidenziate modifiche, cancellazioni ed integrazioni.

2.2. Adeguamento cartografico e verifica delle aree boscate

A seguito di segnalazione da parte dell'Ufficio Tecnico, si provvede alla ridefinizione di due aree classificate dal piano vigente come aree boscate (n.2 V.1; n.4 V3); la prima, localizzata sul prolungamento di via Massara, riclassificata come area agricola e la seconda conferma l'attuale destinazione ad “area per attrezzature e servizi sociali pubblici e di uso pubblico (C-Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e per lo sport)”.

La verifica dell'effettiva consistenza di area boscata è stata effettuata dall'agronomo incaricato Dott. Valter Porzio; mediante tale verifica si ridefinisce un'area non più occupata da bosco in via Sant' Isidoro sulla quale è presente un vigneto.

Viene inoltre accertata la classificazione di area boscata per una superficie di m² 3.064, per la quale la variante prevede il cambio di destinazione d'uso (confronto punto 2.5 seguente).

Si procede alla correzione cartografica della viabilità in zona “case nuove” (n.7 V6).

2.3. Variazione di un' area destinata ad uso pubblico (standard)

La variante prevede la rettifica di una superficie destinata a parcheggio pubblico dal P.R.G. vigente (n.10 V9), modificata come “insediamento urbano avente caratteristiche storico - artistiche e documentarie (Nuclei di antica formazione - art.19 N.T.A.)”.

2.4. Riclassificazione di un' “area di completamento ad uso prevalentemente residenziale” A.C.R. con riduzione di C.I.R.

In seguito alla richiesta degli aventi titolo, si prevede l'esclusione dalla classificazione di “aree di completamento residenziale (A.C.R.)” di una superficie di m² 675; tale area viene identificata come area agricola (n.3 V2).

La variazione determina dunque una riduzione globale della capacità insediativa residenziale del piano.

2.5. Ampliamento di un' area destinata ad attività economiche

La modifica contenuta in variante per le aree destinate ad attività economiche riguarda un' unica area (n. 9 V8) di m² 3.064 localizzata in prossimità della S.P. 23 per Cressa, a margine dell'area industriale esistente (S.P.S. Italiana Pack System S.p.a.). e comporta la variazione di destinazione urbanistica da “area boscata (art. 22 N.T.A.)” ad “area per l'insediamento di impianti per la produzione di beni e/o servizi (art.15 N.T.A.)”.

2.6. Riclassificazione di alcune limitate parti di territorio con destinazione di “aree edificate e/o di pertinenza di edifici ad uso prevalentemente residenziale o dotati di titolo abilitativo ad interventi edilizi vigenti o in itinere (A.E.R.)”

Le modifiche contenute in variante riguardano in particolare la riclassificazione di aree che, allo stato di fatto dichiarato, costituiscono superfici effettivamente appartenenti ad edifici destinati a funzioni residenziali (n.5 V4 e n.6 V5). La prima area è localizzata in via Bogogno, al limite nord del Comune; la seconda nei pressi della via Battisti.

Entrambi i lotti mutano la loro classificazione da “aree agricole (art. 16 N.T.A.)” a “aree edificate e/o di pertinenza di edifici ad uso prevalentemente residenziale o dotati di titolo abilitativo ad interventi edilizi vigenti o in itinere (A.E.R.) (art.11 N.T.A.)” e complessivamente registrano una superficie di 2.915 m².

In un caso (n.18 V11) viceversa, la rettifica determina il cambio di destinazione d'uso di un' area A.E.R. con la risultante riconduzione della stessa ad area agricola per una porzione di 89 m² e mantenendo la destinazione a bosco per i restanti 465 m² della superficie.

Complessivamente si determina un accrescimento delle aree residenziali edificate di 2.361 m².

2.7. Riorganizzazione di un' “area di completamento ad uso prevalentemente residenziale” (A.C.R.) soggetta a S.U.E.

Si prevede la riorganizzazione della distribuzione della viabilità interna e dei parcheggi di un' “area ad uso prevalentemente residenziale (A.C.R.) (art.12 N.T.A.)” (n.8 V7).

Le varianti introdotte non modificano la superficie territoriale, e il relativo indice, dell'area A.C.R. soggetta a S.U.E. in oggetto.

3. DATI QUANTITATIVI DELLA VARIANTE

La variante contiene modifiche quantitative al P.R.G. vigente nella seguente misura:

- a) riduzione / aumento della quantità globale di aree a servizi:

il P.R.G. vigente è dotato di una capacità insediativa residenziale totale pari a 3.376 stanze / abitanti equivalenti;

l'applicazione delle limitazioni previste all'art. 17, 5° comma, punti c) e d) della L.R. 56/1977 modificata con L.R. 3/2013 e la L.R. 17/2013 comporta per le varianti parziali una possibilità di modificare le aree per i servizi (standard) in riduzione o in aumento nel limite di 0,50 m² per abitante; l'applicazione di tale prescrizione alla capacità insediativa residenziale di 3.376 stanze / abitanti equivalenti determina un limite pari a $3.376 \times 0,50 \text{ m}^2/\text{st./abit} = \text{m}^2 1.688$.

Le previsioni della variante n. 1 comportano una modifica minima delle aree standard e fanno riferimento alla richiesta n.10 V9 che prevede una diminuzione di 109 m² delle “aree per attrezzature e servizi sociali pubblici e di uso pubblico - aree per parcheggi pubblici (art. 9 N.T.A.)” e al tracciamento di una strada, per la realizzazione di un accesso carraio e della relativa recinzione, (n.17 V10), modificando l'attuale destinazione di “aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport” a “viabilità di progetto (art. 18 N.T.A.)” per una superficie in diminuzione di 229 m².

Il valore complessivo di m² 338 in riduzione di aree per servizi risulta inferiore al limite ammissibile di m² 1.688 sopraindicato e soddisfa le condizioni per classificare la variante come “parziale”.

- b) modifiche della capacità insediativa residenziale:

la presente variante prevede modifiche relative all'eliminazione di un'area edificabile con destinazione d'uso residenziale;
complessivamente risulta il seguente esito:

- aree A.C.R. = - m² 675

- c) modifiche in incremento delle superfici territoriali relative alle attività economiche:

la variante prevede una modifica che comporta l'incremento delle aree destinate alle attività economiche nella misura seguente:

- variazione n. 9 V8 (incremento di “aree per l' insediamento di impianti per la produzione di beni e/o servizi - I.P.- art. 15 N.T.A.”)

+ m² 3.064 totali

l'art. 17, 5° comma, lettera f) della L.R. 56/1977 modificata con L.R. 3/2013 e la L.R. 17/2013 prevede che siano considerate varianti parziali quelle che non aumentano le superfici territoriali o gli indici di edificabilità del P.R.G. vigente relative alle attività produttive, direzionali, turistico-ricettive e commerciali in misura non superiore al 6% nei comuni con popolazione non eccedente i diecimila abitanti; il P.R.G. originario vigente contiene previsioni relative ad aree per attività economiche nella misura seguente:

aree I.P. Aree per l'insediamento di impianti per la produzione di beni e servizi (esistenti) m² 110.930

aree I.P. Aree per l'insediamento di impianti per la produzione di beni e servizi (in progetto) m² 85.945

aree T.C.S. Aree a destinazione prevalentemente terziaria, commerciale e di servizio m² 3.235

aree A.T.R. Aree a destinazione prevalentemente turistico-ricettiva m² 8.930

totale m² 209.040

In sede di approvazione del P.R.G., tramite “ex officio” la Regione ha richiesto lo stralcio di:

- A.T.R. Aree a destinazione prevalentemente turistico-ricettiva per m² 8.930
- parte di I.P. Aree per l'insediamento di impianti per la produzione di beni e servizi (in progetto) per m² 17.000

per un totale di m² 25.930.

Pertanto il dimensionamento complessivo di aree per attività economiche del P.R.G. vigente risulta di

m² 209.040
- m² 25.930

totale m² 183.110

il 6% di m² 183.110 comporta un limite di variazione in incremento di m² 10.986,6, corrispondenti al 6% del valore totale.

Le previsioni di variante n° 1 comportano un incremento aggiuntivo di m² 3.064 di superficie territoriale che risulta inferiore al limite previsto (3.064 < 10.986,54) e consente di qualificare la variante come “parziale”.

4. CLASSIFICAZIONE DELLA VARIANTE

I contenuti descritti nel precedente paragrafo 2 e i valori quantitativi esposti al precedente paragrafo 3 comportano i seguenti effetti sulle previsioni del P.R.G. vigente, da confrontare con quanto ammesso dall'art. 17, comma 5° della L.R. 56/1977 modificata con L.R. 3/2013 e L.R. 17/2013 per le varianti classificate “parziali”):

- non si introducono modifiche all'impianto strutturale del P.R.G. vigente;
- non si modificano infrastrutture a rilevanza sovracomunale;
- si modifica la quantità globale di aree a servizi, come indicato al precedente paragrafo 3, in misura inferiore a 0,50 m² per abitante in riduzione;
- Non viene incrementata la capacità insediativa residenziale del P.R.G. in misura minima nella misura indicata al precedente paragrafo 3;
- vengono incrementate le superfici territoriali (senza modificare gli indici di edificabilità) relative alle attività produttive, direzionali, turistico-ricettive, commerciali; tale incremento risulta inferiore al 6% delle superfici indicate dal P.R.G. vigente per le attività economiche, come risulta dai dati illustrati al precedente paragrafo 3;
- non si prevedono effetti sull'individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo e sulla classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico dei suoli;
- non si modificano gli ambiti individuati ai sensi dell'articolo 24 della L.R. 56/1977, modificata con L.R. 3/2013 e L.R. 17/2013.

Per le ragioni sopra elencate si ritiene che la variante di P.R.G. possa essere qualificata come “parziale” ai sensi dell'articolo 17, 5° comma della L.R. 56/1977 modificata con L.R. 3/2013 e con L.R. 17/2013.

5. PROCEDURE DELLA VARIANTE

La variante parziale segue la procedura di cui all'art. 17, comma 7 della L.R. 56/1977 modificata con L.R. 3/2013 e L.R. 17/2013, pertanto:

- il Consiglio Comunale adotta il progetto di variante (con la puntuale elencazione delle condizioni per cui la variante è classificata come parziale);
- la deliberazione di adozione è pubblicata sul sito informatico del Comune di Bogogno per 30 giorni consecutivi;
- dal quindicesimo al trentesimo giorno di pubblicazione è aperta la possibilità di presentare osservazioni e proposte (non sono soggette a pubblicazione o a nuove osservazioni le modifiche introdotte a seguito di accoglimento di osservazioni);
- la delibera di adozione è inviata alla Provincia contestualmente all'avvio della fase di pubblicazione che, entro 45 giorni dalla ricezione, si pronuncia in merito alle condizioni di classificazione come parziale della variante, al rispetto dei parametri, sulla compatibilità della variante con il Piano Territoriale Provinciale e i progetti sovracomunali approvati e fornisce il contributo in caso di eventuale attivazione del processo di V.A.S.

A seguito di tale procedura il Consiglio Comunale provvede ad approvare definitivamente la variante (entro 30 giorni dallo scadere del termine di pubblicazione).

La deliberazione di approvazione sarà successivamente trasmessa alla Provincia e alla Regione, unitamente all'aggiornamento degli elaborati del P.R.G.C.

La variante è sottoposta a verifica preventiva di assoggettabilità a V.A.S., secondo quanto prescritto all'art. 17 commi 8, 9, 10 e 11 della L.R. 56/1977 modificata con L.R. 3/2013 e L.R. 17/2013.

6. ELABORATI CHE COSTITUISCONO LA VARIANTE

La presente variante parziale comprende i seguenti elaborati:

- AT1 – Localizzazione delle aree oggetto di variante (in scala 1:5.000);
- AT2 – Stato di fatto delle opere di urbanizzazione primaria e delle infrastrutture a rete (in scala 1:5.000);
- PRA – Relazione illustrativa;
- PRB – Norme di attuazione (estratto);
- PR2 – Carta dei vincoli e degli usi del suolo _ U03- U04 – U05 (in scala 1:2.000)
- PR4- Carta dei vincoli e degli usi del suolo – (in scala 1:5.000)
- TC – Estratti di raffronto P.R.G. vigente P.R.G. in variante (in scala 1:5.000)