
REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA DI NOVARA
COMUNE DI BOGOGNO

PIANO REGOLATORE GENERALE
VARIANTE GENERALE DI ADEGUAMENTO
AL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE E
AL REGOLAMENTO EDILIZIO TIPO

committente :
COMUNE DI BOGOGNO

area di sviluppo e fase di progetto:
PROPOSTA TECNICA PROGETTO
PRELIMINARE

tipologia elaborato
RELAZIONE ILLUSTRATIVA

codice elaborato
097_04_F_1120_03_TP_U01



SCALA -

01	21/07/2021	Revisione 1	
00	13/11/2020	Prima versione	

data
NOVEMBRE 2020

progettazione:
RIPAMONTI STUDIO ASSOCIATO
vicolo Pasquello, 8 - 28887 - OMEGNA (VB)
tel +39 0323 63352 - fax + 39 0323 63352
e-mail info@ripamontistudio.net

SOMMARIO:

1. PREMESSE	1
2. CONTENUTO DELLA VARIANTE DI PRG	2
3. OBIETTIVI E CRITERI DELLA VARIANTE	4
4. STRUTTURA DEL PIANO	5
5. LO STATO DI ATTUAZIONE DEL PRG VIGENTE	6
6. SCELTE DELLA VARIANTE DI ADEGUAMENTO AL PPR E AL RET	8
7. DOCUMENTAZIONE RELATIVA ALL'ADEGUAMENTO DEL PRG AL PPR	14

1. PREMESSE

Il Comune di Bogogno è dotato di PRG formato ai sensi della LR 56/1977, approvato con DGR n. 15-4840 del 31.10.2012.

A seguito dell'approvazione del Piano Paesaggistico Regionale (DCR n. 233 – 35836 del 03.10.2017) il Comune di Bogogno intraprende la procedura di adeguamento dello strumento urbanistico locale rispetto ai contenuti del PPR, come previsto dall'articolo 46 comma 2 delle norme di attuazione.

Con DCR n. 247-45856 del 28.11.2017 la Regione Piemonte ha approvato il Regolamento Edilizio Tipo, in recepimento dell'intesa tra Governo, Regioni e Comuni, che sostituisce integralmente il testo precedente (LR 19/1999) assegnando ai Comuni 180 giorni per adeguarsi.

La presente variante costituisce anche adeguamento delle norme di attuazione del PRG in riferimento ai contenuti disciplinati dal R.E.T.

Per quanto riguarda l'adeguamento al PPR la variante si uniforma al Regolamento regionale di cui al DPGR del 22/03/2019 n. 4/R.

2. CONTENUTO DELLA VARIANTE DI PRG

La variante di PRG comporta adeguamenti che influiscono sia sugli elaborati grafici che sui testi normativi del piano vigente.

I contenuti della variante sono rappresentati sugli elaborati elencati di seguito.

In riferimento all'adeguamento al PPR, la Proposta Tecnica di Progetto Preliminare di Variante si compone dei seguenti elaborati (a norma del DPGR n. 4/R del 2019 – Allegato A):

- TP.A – Relazione illustrativa (con allegata la documentazione relativa all'adeguamento al PPR)
- TP.B – Norme di attuazione.
- TP.0 – Rapporto con le previsioni degli strumenti di pianificazione di cui al Titolo II della LR 56/1977 (1:5.000)
- TP.1 – Planimetria sintetica del PRG con le fasce dei comuni contermini (1:25.000)
- TP.2a – Carta degli usi del suolo – 3 fogli (1:2.000)
- TP.2b – Carta dei vincoli – 3 fogli (1:2.000)
- TP.4 – Carta di sintesi dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica (1:5.000)

La proposta tecnica di progetto preliminare (PTPP) è corredata del documento relativo al processo di VAS (con riferimento al DPGR 4/R del 2019 – Allegato D).

Per quanto si riferisce all'adeguamento al R.E.T. le modifiche e integrazioni sono illustrate, con apposita evidenziazione grafica, nel testo delle Norme di attuazione del PRG.

Il PRG vigente contiene lo sviluppo di alcuni aspetti relativi al paesaggio, in anticipo rispetto ai dettati del PPR (e in riferimento al PTP della Provincia di Novara):

- aree di antica formazione e di impianto tradizionale;
- aree boscate;
- aree di interesse paesistico-ambientale;
- aree agricole.

La variante di adeguamento al PPR presenta i seguenti contenuti:

- individuazione cartografica di beni e componenti che determinano vincoli, direttive e prescrizioni con formazione di una apposita tavola dei vincoli (separata dagli usi del suolo);

- integrazione delle NTA di PRG relativamente agli aspetti paesaggistici.

La variante di adeguamento al R.E.T. comporta modifiche e integrazioni alle NTA principalmente per l'introduzione di nuove definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi, come previste dal nuovo Regolamento regionale.

La presente variante non interviene a modificare le classi di pericolosità geologica del PRG vigente.

3. OBIETTIVI E CRITERI DELLA VARIANTE

L'obiettivo primario della variante consiste nell'adempimento dell'obbligo duplice di adeguamento al P.P.R. e al R.E.T.

L'adeguamento al R.E.T. consegue l'obiettivo di introdurre definizioni dei parametri da applicare in modo coordinato sui diversi territori, secondo l'accordo sottoscritto da Governo e Regioni.

Alla luce delle nuove definizioni si riscontra come la loro applicazione non comporti modificazioni significative delle previsioni del PRG vigente, in particolare per quanto concerne la riqualificazione del patrimonio edilizio e lo sviluppo delle scelte insediative.

Per quanto riguarda l'adeguamento al PPR, l'obiettivo generale consiste nell'introdurre nel piano aspetti di tipo qualitativo, in particolare relativamente alla qualità del paesaggio.

Il PRG approvato e vigente dal 2012 è in corso di attuazione sia per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, sia per la realizzazione di nuovi insediamenti.

La variante di adeguamento al PPR segue due criteri-guida:

- introduzione di previsioni, in particolare normative e procedurali, per migliorare e valorizzare gli aspetti paesaggistici, considerati di interesse generale per la qualità del territorio e di interesse individuale per quanto riguarda la qualità della vita di ciascun cittadino;
- conferma delle previsioni del piano vigente laddove non si verificano situazioni di contrasto con le indicazioni contenute nel PPR, sia in considerazione di alcuni requisiti utilizzati nelle analisi e nelle scelte di PRG rivolti alla tutela e alla valorizzazione del paesaggio (urbano, rurale e naturale) che ne hanno parzialmente caratterizzato i contenuti, sia in quanto si sono attuati e sono in corso di attuazione processi (di riuso e di completamento insediativo) relative alle previsioni del piano vigente per le quali è preferibile sviluppare indicazioni e prescrizioni utili per guidare e promuovere la qualificazione degli interventi, piuttosto che escludere previsioni di recente valutazione e approvazione.

Per l'individuazione, la classificazione e la valutazione delle aree rurali e/o naturali si è provveduto a un'analisi specialistica del territorio, al fine di definire correttamente la proposta di precisazione di tali suoli, di rilevanza per gli aspetti paesaggistici e ambientali.

4. STRUTTURA DEL PIANO

La struttura del PRG vigente viene sostanzialmente confermata dalla variante di adeguamento, salvo quanto risultasse incoerente con le previsioni del PPR e intervenendo con l'apparato normativo a migliorare e qualificare paesaggisticamente gli insediamenti.

Le scelte insediative aggiuntive del PRG vigente (di recente approvazione) riguardano principalmente:

- nuove aree destinate alla funzione residenziale di “consolidamento” dell'urbano e di definizione dei suoi limiti perimetrali attraverso:
 - aree di completamento interne al tessuto edificato;
 - aree contigue a suoli edificati;
 - aree di definizione dei bordi urbani;

tali previsioni sono rivalutate e confermate in un quadro di riferimento generale al PPR;

- nuove aree aggiuntive destinate al completamento di superfici destinate a insediamenti per attività economiche;
- completamenti insediativi interni all'area del golf club Bogogno.

Il PRG vigente è indirizzato alla riqualificazione e valorizzazione del patrimonio edilizio di antica formazione, con il supporto di una dettagliata analisi e valutazione e con indicazioni “in equilibrio” tra incentivi e tutele. Tali contenuti sono confermati dalla variante di adeguamento al PPR.

E' obiettivo essenziale della variante di adeguamento al PPR lo sviluppo della tutela e della valorizzazione del paesaggio.

Nel caso del PRG di Bogogno l'introduzione di elementi di tutela e di qualificazione del quadro paesaggistico rappresenta un valore aggiunto e un elemento strutturale qualificante, anche nel confronto con altre aree urbane prossime.

Negli elaborati allegati alla presente relazione illustrativa, costituenti il corredo documentale del processo di adeguamento (come previsto dal DPGR n. 4/R del 2019), sono individuati e finalizzati gli elementi costituenti il paesaggio locale che vengono utilizzati, attraverso le norme di attuazione e la precisazione della localizzazione territoriale, per definire la struttura degli aspetti paesaggistici (e ambientali) del piano.

5. LO STATO DI ATTUAZIONE DEL PRG VIGENTE

Le principali previsioni del PRG vigente che determinano, direttamente o indirettamente, effetti sul paesaggio urbano riguardano:

- interventi di recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio di antica formazione;
- nuove opportunità insediative per la residenza nelle aree di completamento;
- nuova previsione di aree da destinare agli insediamenti destinati ad attività produttive;
- completamento insediativo all'interno dell'area del golf club Bogogno.

Per il paesaggio extraurbano gli effetti sul paesaggio possono riguardare principalmente lo stato delle aree boscate e del territorio agricolo (compreso il patrimonio edilizio di origine rurale).

Le tendenze in atto relativamente a quanto elencato sopra mostrano i seguenti effetti, prodotti e potenziali, derivanti dall'attuazione del PRG vigente dal 2012.

Il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio di antica formazione ha trovato attuazione in casi limitati, confermando come le difficoltà generali e oggettive (frammentazione della proprietà immobiliare, costi di intervento, stato del contesto, difficoltà di cantierizzazione, caratteristiche dei modelli abitativi) risultino ancora di ostacolo a una diffusa e significativa politica di intervento (nonostante indicazioni puntuali e incentivi).

Le nuove opportunità insediative previste dal piano per il completamento del tessuto residenziale hanno trovato attuazione per 11 aree.

In termini di capacità insediativa residenziale le aree di completamento attuate rappresentano circa il 20% della previsione complessiva del piano vigente.

Si tratta di un valore di sviluppo insediativo residenziale relativamente modesto riferibile all'interazione di più fattori:

- come accade frequentemente, l'approvazione di nuove previsioni di piano determinano due atteggiamenti differenti: la rapida attuazione di interventi per i quali era in corso una specifica aspettativa da parte dei cittadini e una certa inerzia ad attivare iniziative di carattere edilizio dove siano necessari accordi tra detentori della titolarità di aree e promotori, valutazioni delle caratteristiche e potenzialità del mercato immobiliare, progettazione e preventivazione degli interventi, determinazione di equilibri economico-finanziari;
- l'entrata in vigore del piano (2012) è stata immediatamente successiva al manifestarsi nel 2008/9 della grave crisi economica e finanziaria che ha avuto riflessi particolarmente negativi sul settore immobiliare, rallentando gli investimenti nel campo delle costruzioni;

- per quanto riguarda gli interventi edilizi direttamente rivolti a soddisfare fabbisogni abitativi delle famiglie che hanno la titolarità dei suoli, i tempi di attuazione possono essere protratti in attesa del concretizzarsi delle circostanze che inducono l'attivazione dell'edificazione (crescita dei componenti, evoluzione dei nuclei familiari, soglie d'età, ecc.).

Il PRG vigente contiene la previsione di una nuova area da destinare a insediamenti per attività produttive, situata lungo la SP 19 verso il confine meridionale del Comune.

L'area è contigua ad alcuni insediamenti esistenti di cui rappresenta il completamento insediativo.

Ad oggi non si sono manifestate iniziative per l'attuazione di tale previsione.

Il PRG vigente, sulla base di uno strumento esecutivo precedentemente approvato, ha individuato l'area del golf club Bogogno al cui interno è localizzata una previsione di completamento insediativo.

Tale previsione è stata oggetto di attuazione.

Per il paesaggio extraurbano si tratta principalmente di definire aree boscate e aree agricole.

Tali aree sono oggetto di variazioni, con effetti sulle visuali paesaggistiche, in particolare nei casi di sostituzione o trasformazione di colture, di abbandono allo stato di incolto e all'evoluzione della vegetazione sulle superfici a bosco o con occupazione di suoli non più utilizzati a fini agricoli.

In considerazione degli effetti di tali aree sul paesaggio, si è scelta la verifica dettagliata e specialistica delle caratteristiche in atto dei suoli extraurbani, secondo la facoltà di precisazione di adeguamento del PPR.

Al momento della formazione del PRG vigente era stata effettuata una valutazione dei suoli extraurbani (cfr. documento di analisi preliminare di compatibilità ambientale) che aveva dato i seguenti risultati:

- | | |
|-------------------|-----------|
| • seminativi | ha 137,63 |
| • vigneti | ha 12,27 |
| • prati | ha 53,28 |
| • boschi | ha 389,41 |
| • pioppeti | ha 14,23 |
| • area golfistica | ha 136,98 |

per un totale di ha 743,80 pari all'87,40% della intera superficie territoriale comunale.

Ciò a ulteriore testimonianza di quanto risultino significative le aree extraurbane nella costruzione dell'immagine paesaggistica del territorio di Bogogno.

6. SCELTE DELLA VARIANTE DI ADEGUAMENTO AL PPR E AL RET

I contenuti della variante riguardano esclusivamente i processi di adeguamento del piano al PPR e al RET con le relative ricadute.

Si tratta conseguentemente di una variante in cui prevalgono gli aspetti qualitativi su quelli quantitativi.

In particolare la variante non prevede:

- di individuare nuove aree di trasformazione aggiuntive rispetto al PRG vigente;
- di reperire nuove aree in sostituzione di previsioni vigenti.

La prevalenza degli aspetti qualitativi tra i contenuti della variante si esprime principalmente attraverso le integrazioni dell'apparato normativo e la classificazione di vincoli che comportano l'applicazione di requisiti sulle caratteristiche degli interventi e di processi di attenzione progettuale, piuttosto che la negazione o la restrizione alle previsioni influenti sui caratteri dell'identità paesaggistica.

Sono interessati dalla variante in esito al processo di adeguamento al PPR i seguenti articoli delle norme di attuazione del PRG:

- Art. 12 - Aree di completamento ad uso prevalentemente residenziale (A.C.R.);
- Art. 15 – Aree per l'insediamento di impianti per la produzione di beni e/o servizi (I.P.);
- Art. 16 - Aree agricole (A.A.);
- Art. 22 - Aree boscate (territori coperti da foreste e da boschi);
- Art. 23 - Aree di interesse paesistico – ambientale (norme di adeguamento al piano paesaggistico regionale).

La Variante di adeguamento al PPR prevede la conferma delle previsioni vigenti per quanto riguarda le aree di completamento con funzione residenziale.

In generale si tratta di aree che presentano le seguenti caratteristiche:

- aree di completamento del tessuto edificato situate in spazi liberi al suo interno;
- aree contigue a edificazioni preesistenti, costituenti integrazione non estensiva dell'edificato, evitando prosecuzioni insediative di forma lineare;
- aree di completamento dei "bordi" urbani contenute in un'estensione limitata a decine di metri.

Il PRG vigente non contiene previsioni di aree residenziali di nuovo impianto.

Il PRG vigente contiene invece la previsione di una nuova area destinata a completamento di insediamenti produttivi, tuttora inattuata.

Nella seguente tabella sono sintetizzati, per ciascuna delle aree di trasformazione previste del PRG vigente, i riferimenti a beni e componenti del PPR e l'individuazione delle varianti cartografiche e/o normative introdotte nello strumento urbanistico ai fini delle proposte di adeguamento, con esclusione delle aree già attuate.

Area N°	INDIVIDUAZIONE RIFERIMENTI PPR			Adeguamento al PPR
	Beni	Componenti Puntuali	Componenti Areali	
1	//	//	m.i.10	• NTA art. 16
2	Territori boscati (parte) (Art. 16)	Relazioni visive tra insediamento e contesto (SC4)	Territori prevalentemente copertura boscata.	• precisazione limiti • NTA art. 22 e art. 23
3	Fasce fluviali (Art. 14)	Zona fluviale interna (art.14) e Relazioni visive tra insediamento e contesto (SC4)	m.i.10	• precisazione limiti • NTA art. 12, art. 16 e art. 23
4	Fasce fluviali (Art. 14) (parte)	Zona fluviale interna (art.14) e Relazioni visive tra insediamento e contesto (SC4)	m.i.10 / m.i.6	• precisazione limiti • NTA art. 12, art. 16 e art. 23
5	//	Relazioni visive tra insediamento e contesto (SC4) (parte)	m.i.6	• NTA art. 16
6	Fasce fluviali (Art. 14) (parte)	Zona fluviale interna (art.14) (parte) e Relazioni visive tra insediamento e contesto (SC4)	m.i.4	• precisazione limiti • NTA art. 23
7	//	Relazioni visive tra insediamento e contesto (SC4)	m.i.4	• NTA art. 12
8	//	//	m.i.4	• NTA art. 12
9	//	Relazioni visive tra insediamento e contesto (SC4)	m.i.10	• NTA art. 12 e art. 16

10	Territori boscati (parte) (art. 16)	Relazioni visive tra insediamento e contesto (SC4)	m.i.10/ Territori prevalentemente copertura boscata.	• precisazione limiti • NTA art. 22 e art. 23
11	Territori boscati (parte) (art. 16)	Relazioni visive tra insediamento e contesto (SC4)	m.i.10/ Territori prevalentemente copertura boscata.	• precisazione limiti • NTA art. 22 e art. 23
12	Territori boscati (parte) (art. 16)	Relazioni visive tra insediamento e contesto (SC4)	m.i.10/ Territori prevalentemente copertura boscata.	• area edificabile attuata
13	Fasce fluviali (Art. 14) (parte)	Zona fluviale interna (art.14) e Relazioni visive tra insediamento e contesto (SC4)	m.i.4	• area edificabile attuata
14	Fasce fluviali (Art. 14) (parte)	Zona fluviale interna (art.14) e Relazioni visive tra insediamento e contesto (SC4) (parte)	m.i.4 / m.i.10	• precisazione limiti • NTA art. 12, art. 16 e art. 23
15	Territori boscati (parte) (art. 16)	//	Territori prevalentemente copertura boscata. / m.i.6	• area edificabile attuata
16	Fasce fluviali (Art. 14)	Zona fluviale interna (art.14)	m.i.6	• precisazione limiti • NTA art. 12 e art. 23
17	Fasce fluviali (Art. 14)	Zona fluviale interna (art.14)	m.i.6	• precisazione limiti • NTA art. 12 e art. 23
18	Fasce fluviali (Art. 14) (parte)	Zona fluviale interna (art.14) (parte)	m.i.6	• precisazione limiti • NTA art. 12 e art. 23
19	Territori boscati (parte) (art. 16)	Aree interesse agronomico (parte)	Territori prevalentemente copertura boscata. (parte) / m.i.6	• precisazione limiti • NTA art. 12, art. 22 e art. 23
20	//	//	m.i.6	• NTA art. 12 e art. 16
21	//	//	m.i.10 / m.i.6	• NTA art. 12 e art. 16

22	//	Aree interesse agronomico (parte)	m.i.10	• NTA art. 16
23	Fasce fluviali (Art. 14)	Zona fluviale interna (art.14) e Relazioni visive tra insediamento e contesto (SC4)	m.i.6	• precisazione limiti • NTA art. 23
24	//	Aree interesse agronomico (parte)	m.i.10	• NTA art. 12 e art. 23
25	//	Aree interesse agronomico	m.i.10	• area edificabile attuata
26	Territori boscati (parte) (art. 16) / Fasce fluviali (Art. 14) (parte)	Zona fluviale interna (art.14) (parte)	Territori prevalentemente copertura boscata. / m.i.10	• NTA art. 15
27	//	//	m.i.6	• NTA art. 12
28	//	//	m.i.6	• NTA art. 12
29	Territori boscati (parte) (art. 16)	//	Territori prevalentemente copertura boscata. / m.i.10 / m.i.6	• precisazione limiti • NTA art. 22
30	Territori boscati (art. 16)	//	Territori prevalentemente copertura boscata.	• area edificabile attuata
31	Territori boscati (art. 16) (parte)	Aree interesse agronomico (parte)	Territori prevalentemente copertura boscata. / m.i.6	• area edificabile attuata
32	//	//	m.i.3	• NTA art. 12
33	//	//	m.i.4	• NTA art. 12
34	Territori boscati (art. 16) (parte)	//	Territori prevalentemente copertura boscata. / m.i.4	• area edificabile attuata
35	//	//	m.i.4 / m.i.10	• area edificabile attuata

36	//	//	m.i.4	• NTA art. 12
37	//	//	m.i.4	• NTA art. 12
38	//	//	m.i.4	• NTA art. 12
39	//	//	m.i.4	• area edificabile attuata
40	Territori boscati (art. 16) (parte)	Relazioni visive tra insediamento e contesto (SC4)	Territori prevalentemente copertura boscata. / m.i.4	• precisazione limiti • NTA art. 12 e art. 22
41	//	//	m.i.6 / m.i.10	• NTA art. 12
42	//	//	m.i.6	• NTA art. 12
43	//	//	m.i.6	• NTA art. 12
44	//	//	m.i.6	• area edificabile con edificazione in corso
45	//	Relazioni visive tra insediamento e contesto (SC4)	m.i.4	• NTA art. 12
46	//	Relazioni visive tra insediamento e contesto (SC4)	m.i.4	• NTA art. 12
47	Fasce fluviali (Art. 14) (parte)	Zona fluviale interna (art.14) (parte) / Relazioni visive tra insediamento e contesto (SC4)	m.i.4	• area edificabile attuata
48	//	//	m.i.3	• NTA art. 12
49	//	//	m.i.10/m.i.6	• area edificabile attuata

In definitiva le modifiche territoriali prodotte con la variante determinano una previsione di riduzione del “consumo” di suolo libero per circa 65.000 m².

Le aree residue di completamento residenziale previste dal piano vigente e confermate risultano pari a m² 73.495.

Per quanto riguarda la procedura di Variante di adeguamento al R.E.T. trovano applicazione modifiche e adeguamenti delle norme di attuazione con particolare riferimento a parametri edilizi e urbanistici.

Nel testo delle NTA in variante sono evidenziate specificamente tutte le modifiche e gli adeguamenti riferiti all'adeguamento al R.E.T.

7. DOCUMENTAZIONE RELATIVA ALL'ADEGUAMENTO DEL PRG AL PPR

Secondo quanto previsto dal DPGR del 22 marzo 2019 n. 4/R - Allegato A, in allegato alla presente relazione sono raccolti gli elaborati che illustrano il rapporto tra i contenuti del PRG e quelli del PPR.

Tali elaborati risultano così definiti:

- PA.A - Relazione di verifica di adeguamento del PRG al PPR
- PA.01 - Beni paesaggistici del PPR (tav. P2) con le previsioni del PRG (1 : 5.000)
- PA.02/a - Componenti paesaggistiche del PPR (tav.P4) con le previsioni del PRG (1 : 5.000)
- PA.02/b - Componenti paesaggistiche areali del PPR (tav.P4) con le previsioni del PRG (1 : 5.000)
- PA.03 - Tavola della percezione visiva (1 : 5.000)
- PA.04 - Tavola di raffronto (1 : 5.000)

A seguito della procedura di adeguamento risultano integrate le tavole dei vincoli e le NTA del PRG.