

REGIONE PIEMONTE BU17 26/04/2012

Deliberazione della Giunta Regionale 16 aprile 2012, n. 16-3688

**Legge Regionale n. 56/77 e s.m.i.. Comune di Maggiore (NO). Variante Generale al Piano Regolatore Generale Comunale vigente. Approvazione.**

A relazione del Vicepresidente Cavallera:

Premesso che il Comune di Maggiore, dotato di Piano Regolatore Generale Comunale approvato con D.G.R. n. 95-31876 in data 7.2.1984 e successivamente modificato, nel rispetto di quanto disposto dagli artt. 15 e 17 della L.R. 5.12.1977 n. 56 e s.m.i., adottava nella stesura definitiva, con deliberazione consiliare n. 29 in data 18.12.2007, successivamente integrata con deliberazione consiliare n. 24 in data 29.9.2008, la Variante Generale al vigente Piano Regolatore Generale Comunale;

constatato che:

- la Direzione Regionale Programmazione Strategica Politiche Territoriali ed Edilizia, con relazione in data 22.2.2011, rinviava, ai sensi del 13° comma dell'art 15 della L.R. 56/77 e s.m.i., all'Amministrazione Comunale interessata la Variante Generale allo Strumento Urbanistico affinché fossero apportate ai contenuti progettuali le modifiche e le integrazioni nella relazione formulate;
- l'Assessore Regionale all'Urbanistica e Programmazione Territoriale, Beni Ambientali, Edilizia Residenziale, Opere Pubbliche, Legale e Contenzioso, con nota n. 7871/DB0817 ppu in data 28.2.2011, nel condividere la succitata relazione della Direzione Regionale, trasmetteva la relazione stessa al Comune di Maggiore, specificando altresì i tempi per le controdeduzioni comunali;

atteso che il Comune di Maggiore, con deliberazione consiliare n. 22 in data 2.8.2011, ha provveduto a controdedurre alle osservazioni formulate dalla Direzione Regionale, predisponendo la relativa documentazione tecnica opportunamente modificata;

preso atto delle definitive valutazioni espresse dal Responsabile di Settore, territorialmente competente, della Direzione Regionale Programmazione Strategica Politiche Territoriali ed Edilizia con relazione in data 29.2.2012, si ritiene meritevole di approvazione la Variante Generale al Piano Regolatore Generale Comunale vigente del Comune di Maggiore, adottata e successivamente integrata e modificata con deliberazioni consiliari n. 29 in data 18.12.2007, n. 24 in data 29.9.2008 e n. 22 in data 2.8.2011, subordinatamente all'introduzione "ex officio", negli elaborati progettuali, delle ulteriori modifiche, specificatamente riportate nell'allegato documento "A" in data 12.3.2012, che costituisce parte integrante al presente provvedimento, finalizzate al perfezionamento, a norma di Legge, della proposta variante e per la tutela del territorio;

preso atto della Certificazione a firma del Responsabile del Procedimento, del Sindaco e del Segretario Comunale del Comune di Maggiore in data 29.9.2008, attestante l'iter di formazione della Variante Generale al Piano Regolatore Generale Comunale vigente;

ritenuto che il procedimento seguito appare regolare;

visto il D.P.R. 15.1.1972 n. 8;

vista la Legge Regionale 5.12.1977 n. 56 e successive modificazioni;

preso atto del parere in data 23.3.2010 prot. 32072 dell'ARPA Piemonte e del parere in data

15.12.2011, prot. 97225 del Settore Prevenzione Territoriale del Rischio Geologico;

vista la Circolare del P.G.R. n. 16/URE in data 18.7.1989;

vista la documentazione relativa alla Variante Generale al P.R.G.C. vigente, che si compone degli atti ed elaborati specificati al successivo art. 3 del deliberato;

la Giunta Regionale, a voti unanimi, espressi nelle forme di legge,

*delibera*

#### ART. 1

Di approvare, ai sensi degli artt. 15 e 17 della Legge Regionale 5.12.1977 n. 56 e successive modificazioni, la Variante Generale al Piano Regolatore Generale Comunale vigente del Comune di Maggiore, in Provincia di Novara, adottata e successivamente integrata e modificata con deliberazioni consiliari n. 29 in data 18.12.2007, n. 24 in data 29.9.2008 e n. 22 in data 2.8.2011, subordinatamente all'introduzione "ex officio", negli elaborati progettuali, delle ulteriori modifiche, specificatamente riportate nell'allegato documento "A" in data 12.3.2012, che costituisce parte integrante del presente provvedimento, fatte comunque salve le prescrizioni del D.L. 30.4.1992 n. 285 "Nuovo Codice della Strada" e del relativo Regolamento approvato con D.P.R. 16.12.1992 n. 495 e s.m.i., nonché le prescrizioni in materia sismica di cui alla D.G.R. 19.1.2010 n. 11-13058 ed alla D.G.R. 12.12.2011 n. 4-3084 e s.m.i..

#### ART. 2

Con l'approvazione della presente Variante - introdotte le modifiche "ex officio" di cui al precedente Art. 1 - lo Strumento Urbanistico Generale del Comune di Maggiore (NO) si ritiene adeguato al Piano per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.), approvato con D.P.C.M. in data 24.5.2001.

#### ART. 3

La documentazione relativa alla Variante Generale al Piano Regolatore Generale Comunale vigente, adottata dal Comune di Maggiore, debitamente vistata, si compone di:

- Deliberazioni consiliari n. 29 in data 18.12.2007 e n. 24 in data 29.9.2008, esecutive ai sensi di legge, con allegato:
- Elab. Relazione illustrativa;
- Elab. Controdeduzioni alle osservazioni;
- Elab. Norme di Attuazione;
- Elab. Schede normative;
- Tav 1 Vincoli in scala 1:10.000;
- Tav 2 Uso del suolo agricolo, in scala 1:10.000;
- Tav 3 Morfologia urbana e territoriale e beni culturali ambientali in scala 1:10.000;
- Tav 4 Uso del suolo urbano in scala 1:2.000;
- Tav.4bis Uso del suolo urbano in scala 1:10.000;
- Tav 4ter Urbanizzazioni esistenti in scala 1:10.000;
- Tav 5 Centro storico visualizzazione dei tipi di intervento in scala 1:1.000;
- Tav 6 Individuazione osservazioni in scala 1:10.000;
- Elab. Schede monografiche delle aree di intervento;

- Elab. Verifica di compatibilità acustica del progetto definitivo della variante strutturale 2007 con il PCA del territorio comunale;
  - Fasc. Presa d'atto e attestazione iter di adeguamento dei criteri commerciali per il rilascio delle autorizzazioni commerciali;
  - Tav. 4quater Uso del suolo urbano, in scala 1:10.000 (Carta di sintesi estesa all'intero territorio comunale);
  - Tav. 1 Carta geologica strutturale in scala 1:10.000;
  - Tav. 2 Carta geomorfologia e dei dissesti della dinamica fluviale e del reticolato idrografico minore, in scala 1:10.000;
  - Tav. 3 Carta delle opere idrauliche in scala 1:10.000;
  - Tav. 4 Carta della acclività in scala 1:10.000;
  - Tav. 5 Carta geoidrologica, in scala 1:10.000;
  - Tav. 6 Carta litotecnica in scala 1:10.000;
  - Tav. 7 Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e della idoneità all'utilizzo urbanistico in scala 1:10.000;
  - Elab. G1 Relazione geologica;
  - Elab. G2 Schede di rilevamento delle opere idrauliche;
  - Elab. G3 Schede processi- effetti della Banca Dati geologica;
  - Elab. G4 Schede di rilevamento dei processi lungo la rete idrografica e delle frane;
  - Tav. 0 Strumenti urbanistici in scala 1:25.000;
  - Fasc. Scheda quantitativa dei dati urbani;
  - Foglio Dichiarazione riferita alle opere pubbliche di particolare importanza;
  - Foglio Dichiarazione riferita alla valutazione di incidenza;
  - Foglio Dichiarazione riferita alle problematiche imposte dal PAI;
  - Foglio Dichiarazione di assenza di reiterazione dei vincoli;
- Deliberazione consiliare n. 22 in data 2.8.2011, esecutiva ai sensi di legge, con allegato:
- Elab. Relazione illustrativa controdeduzioni al parere regionale;
  - Elab. Schede normative controdeduzioni al parere regionale
  - Elab. Norme di Attuazione;
  - Tav.4 Uso del suolo urbano, in scala 1:2.000;
  - Tav.4quater Uso del suolo urbano, in scala 1:10.000;
  - Elab. Classificazione acustica del territorio comunale verifica della compatibilità acustica;
  - Tav. 1 Compatibilità della variante strutturale con il PCA del territorio comunale, in scala 1:5.000.

La presente deliberazione sarà pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte ai sensi dell'art. 61 dello Statuto e dell'art. 5 della L.R. 22/2010.

(omissis)

Allegato



Direzione Programmazione Strategica,  
Politiche Territoriali ed Edilizia

Settore Copianificazione Urbanistica Provincia di Novara  
angelamaria.malosso@regione.piemonte.it

Data. 12 marzo 2012

**Allegato "A" alla deliberazione della Giunta regionale n. 15-3688 in data 15/4/2012**

**OGGETTO:** Comune di **MAGGIORA**  
Provincia di **NOVARA(NO)**  
**VARIANTE GENERALE AL P.R.G.C.- CONTRODEDUZIONI ai sensi del 13° c.**  
Delibera di Consiglio Comunale n.22 del 02.08.2011  
Pratica n.**B10709**, CD alla pratica n.**A80217**  
Legge Regionale 5.12.1977, n.56 e s.m.i.

**Elenco modificazioni introdotte "ex officio" ai sensi dell'11° comma dell'art.15 della L.r. 5.12.1977 n.56 e s.m.i. per le motivazioni espresse nella relazione del 29.03.2012.**

1) Sulla Tav.2-Usò del suolo agricolo (1:10.000) adottata con Delibera di Consiglio comunale n.10 del 26.03.2007 integrata con Delibera Consiglio Comunale n.24 del 29.09.2008, sulla Tav.4-Usò del suolo Urbano (1:2.000) e sulla Tav.4 quater - Usò del suolo urbano (1:10.000) adottate con Delibera di Consiglio comunale n.22 del 2.8.2011, sono introdotte ex officio le seguenti modifiche:

- le aree agricole individuate con la sigla E, ricomprese tra l'area Cr3.1, il cimitero monumentale, la strada comunale del Cimitero, la strada comunale dei Motti e la via Carlo Sacchi è da intendersi riclassificata come "area agricola inedificabile EF";
- l'area Cr 1.17 viene riclassificata come "Area con edificio residenziale in zona impropria".

2) L'Elaborato "Norme Tecniche di Attuazione" adottate con Delibera di consiglio Comunale n.22 del 02.08.2011 è così modificato ed integrato:

**Art.9:**

- al comma 7 il valore "mc/mq.4" è sostituito con "mc/mq.3,00"
- al termine del comma 12, dopo le parole "e mantenuta dai proprietari" è aggiunto "da destinarsi a parcheggi privati di uso pubblico."

**Art.21:** la lettera b) ed i due commi successivi sono stralciati.

**Art.22, punto 4.2),** terzo paragrafo: dopo le parole "la superficie utile" è aggiunto "lorda di pavimento"

**art.28, comma U4:**

dopo la lettera c) è inserito il seguente testo "In coerenza con i criteri comunali di cui alla Delibera di consiglio comunale n.20 del 29.07.2008, nel comune non viene consentita la possibilità di riconoscere localizzazioni L1 in sede di istruttoria delle istanze di apertura, di variazione della superficie o di settore merceologico e di trasferimento di esercizi commerciali."

Al termine del comma è aggiunto "Sono comunque fatti salvi i contenuti della D.C.R. n.85-13268 del 8.2.2010."

**art.29:** la dicitura "A3-serre fisse per colture aziendali" è stralciata.

**art.30.7,** primo paragrafo: dopo le parole "seguenti sottocategorie" è aggiunto "che concorrono alla realizzazione degli standard di cui all'art.21 della L.R.56/77 e s.m.i."

**art.31:** al termine del 1° comma è aggiunto "In caso di presenza di problematiche legate alla classificazione del territorio di natura geologica e/o idraulica, le prescrizioni contenute negli "elaborati geologici" del PRGC prevalgono sulle previsioni cartografiche e normative di natura urbanistica; sono inoltre di natura prescrittiva i contenuti delle "Schede monografiche delle aree di intervento".

**art.31.1Ar:**

- al 1° comma, dopo le parole "costituiscono parte integrante." è aggiunto "I centri storici Ar1, Ar2 (Santa Caterina), Ar3 (Fornaci) e le emergenze architettoniche, documentarie, tipologiche ed ambientali o documentarie, riportate sulle tavole n.4- Uso del suolo urbano (scala 1:2.000) e n.4 quater-Uso del suolo urbano (scala 1:10.000), sono da intendersi individuate ai sensi dell'art.24 della L.R.56/77 e s.m.i."
- 4° comma: le parole "ed eventuali demolizioni e ricostruzioni ammesse" sono stralciate;
- 6° comma: la frase che recita "Nel caso di piani ... omissis ... ricostruzioni" è stralciata e sostituita con "Nel caso di piani di recupero le eventuali demolizioni e ricostruzioni sono ammesse solo se sono presenti evidenti e documentati problemi statici asseverati da professionista abilitato, previo parere emesso ai sensi dell'art.91 bis della L.R.56/77 e s.m.i. e se i fabbricati non presentano caratteristiche tipologiche e costruttive di valore documentario;"
- 8° comma: dopo le parole "ove ammesse" è stralciato il testo "l'altezza massima ... omissis ... storico-artistico" è stralciato e sostituito con "devono essere rispettati i parametri esistenti in termini di volumi, superfici e altezze. In caso di motivate necessità di modifica si dovrà procedere con Piano di recupero ed eventuale variante al PRG."

**art.31.4. Brs, punto 4), lettera a):**

- il terzo trattino che recita "- gli interventi di demolizione ... omissis ... a destinazione alberghiera (u2 e u7)" è stralciato;
- il quarto trattino è modificato come segue: il valore "mc./mq.4" è stralciato e sostituito con "fino ad un massimo di mc./mq.3 e comunque in coerenza con l'indice di densità fondiaria esistente".

**Art.31.5. Cr,** punto 2) Usi ammessi: dopo le parole "la rilocalizzazione" si introduce "Tali tipologie sono ammesse unicamente se si configurano come artigianato a servizio della residenza."

**Art.31.5. Cr:** al termine dell'ultimo comma è aggiunto il seguente testo "L'area classificata nelle Schede Normative con la sigla Cr1.17 è da intendersi come area con edificio residenziale in zona impropria per il quale sono ammesse unicamente le destinazioni d'uso residenziale con interventi di manutenzione."

**Art.31.6.1. - Bp:** il punto 3) si modifica come segue:

- lettera b): il valore "mt.12" contenuto nella terza riga, viene sostituito con "mt.10";
- lettera e) si provvede a ridurre il parametro relativo alla superficie utile lorda ammessa: il valore "250 mq" è sostituito con "150 mq";
- lettera l): la dicitura "commercio al dettaglio" è sostituita con "spacci aziendali";
- Viene introdotto il seguente testo:  
 "n) L'area produttiva esistente, avente accesso dalla strada comunale delle Madonne, non potrà essere suddivisa in più lotti funzionali, ma dovrà mantenere la sua unitarietà come unica attività, senza frazionamenti. Il viale alberato di accesso e le aree di pertinenza allo stesso (indicate come agricole) dovranno essere mantenute in efficienza al fine di fornire una efficace quinta arborea. Le aree a servizi previste in fregio alla strada comunale del cimitero dovranno svolgere anche funzione di mitigazione"

*ambientale - al fine di mantenere il cono visuale verso il cimitero monumentale- e dovranno essere attuate contestualmente all'ampliamento dell'attività produttiva."*

**Art.31.7.Bpc**

- al 3° comma la dicitura "nuovi edifici" è stralciata e sostituita con *"tettoie strettamente correlate all'attività svolta"*;
- al termine del 5° comma, dopo le parole "autorizzativi rilasciati" è aggiunto *"e con le prescrizioni del vigente PAEP."*

**Art.31.9.0**, punto 3, lettera b): dopo le parole "precisamente (Ei);" è aggiunto *"aree inedificabili a salvaguardia di specifici ambiti territoriali."*

**art.31.9.15**: all'8° comma le parole "sia di nuova costruzione che" sono stralciate.

**art.31.9.7**: il 1° comma è stralciato

**Art.31.11 F, Voce FP**, lettera c): al termine è aggiunto *"e nel rispetto delle limitazioni dell'art.31.9.0."*

**Art.31.11 F, Voce Frp:**

- 1° paragrafo: dopo le parole "delle presenti norme" è aggiunto *"che dovranno essere dotati di quote di standard ad uso pubblico, così come definite dall'art.21 della L.R.56/77 e s.m.i."*;
- Paragrafo "Nuova area soggetta a piano esecutivo convenzionato a carattere sportivo di svago e tempo libero", punto Indici e prescrizioni, dopo le parole "sala riunione, ecc." è aggiunto *"da attuarsi nelle strutture edilizie già esistenti."*
- Paragrafo "Impianto di autocross ed ex impianto motocross":
  - al termine del secondo periodo, dopo le parole "norme di sicurezza:" è aggiunto *"questi ultimi impianti non potranno eccedere i 500 mq. di superficie utile lorda di pavimento."*
  - Al settimo periodo dopo le parole "nuovi usi" è aggiunto *"mantenendo unicamente le volumetrie esistenti,"*

**3) L'Elaborato "Schede normative" adottate con Delibera di consiglio Comunale n.22 del 02.08.2011 sono così integrate e modificate ex officio:**

A pag.1, dopo le parole "edifici preesistenti stessi" è aggiunto:

*"I parametri applicabili su tutti gli ambiti Cr (aree di completamento e aree di trasformazione) sono i seguenti:*

<i>N max di piani fuori terra</i>	<i>2</i>
<i>H massima</i>	<i>7 mt.</i>
<i>Destinazioni d'uso ammesse</i>	<i>compatibili con quanto dettagliato negli articoli di norma propria</i>
<i>Modalità di Intervento</i>	<i>I.E.D, Permesso di costruire convenzionato, Sue</i>
<i>Superficie permeabile</i>	<i>minimo 30%</i>
<i>Distanze dai confini</i>	<i>min.mt.5,00</i>
<i>Distanza tra pareti finestrate</i>	<i>mt.10,00"</i>

**Scheda normativa "Area di trasformazione n.Cr3.1":**

*"alla voce Prescrizioni (P), dopo le parole "sintattica e lessicale." è aggiunto "l'area dovrà essere progettata in modo unitario mediante la redazione di nuovo PEC e/o di variante al PEC vigente. Il PEC dovrà essere subordinato alla preventiva procedura di Valutazione Ambientale Strategica."*



**Schede normative “Area di trasformazione n.Cr3.2 e Cr3.3”** sono così integrate:

- alla Voce “Modalità di Intervento” è aggiunto “P.E.C. e/o permesso di costruire convenzionato.
- alla voce Prescrizioni (P), dopo le parole”della V.C.Sacchi” è aggiunto “e la creazione di un filare alberato con funzione di mitigazione del costruito.”

**Scheda normativa “Area di trasformazione n.Cr1.26”**, è aggiunto il seguente testo:

*“Prescrizioni: il nuovo fabbricato dovrà essere realizzato nella parte più prossima dell’abitato; la tipologia costruttiva dovrà essere coerente per altezza (max 2 piani fuori terra), uso dei materiali, tipologia di coperture, ecc., al tessuto edilizio esistente del limitrofo nucleo di antica formazione e ben armonizzata con lo stesso.”*

**Scheda normativa “Area di trasformazione Cr1.17”**: la titolazione è stralciata e sostituita con la seguente dicitura “*Area con edificio residenziale in zona impropria Cr1.17*”.

Si raccomanda che, a seguito dell’approvazione della Variante Generale al PRGC, il Comune con l’approvazione della Variante al Piano di Classificazione Acustica (approvato con D.C.C.n.11 del 7.6.2004) riporti le fasce cuscinetto tra le classi V, VI e III all’interno dei perimetri degli specifici ambiti di intervento, senza imporre nuovi vincoli all’esterno delle aree introdotte nella Variante generale.

Il Dirigente del Settore  
Copianificazione Urbanistica di Novara e VCO  
*Arch. Angela M. MALOSSO*