

Deliberazione della Giunta Regionale 13 aprile 2018, n. 23-6747

**L.R. n. 56/77 e successive modificazioni. Comune di San Maurizio D'Opaglio (NO). Approvazione del Piano Particolareggiato in localita' Alpiolo con contestuale Variante Strutturale n.4 al P.R.G.C..**

A relazione dell'Assessore Valmaggia:

Premesso che il COMUNE DI SAN MAURIZIO D'OPAGLIO (NO) è dotato di P.R.G.C. (Piano Regolatore Generale Comunale), approvato con D.G.R. (Deliberazione della Giunta Regionale) n. 74-18870 del 09/02/1988, e provvedeva a predisporre il progetto preliminare del Piano Particolareggiato in località Alpiolo con contestuale Variante Strutturale n.4 al P.R.G.C. con D.C. (Deliberazione Consiliare) n. 46 del 25/11/2011.

Rilevato che:

- la Direzione Regionale Pianificazione e Gestione Urbanistica con relazione datata 06/10/2014, si è espressa affinché l'Amministrazione Comunale provvedesse a controdedurre alle proposte di modifica e integrazioni formulate nel rispetto delle procedure fissate dal comma 13 ovvero dal comma 15 dell'art. 15 della L.R. n. 56/77 e s.m.i.;
- l'Assessore Regionale all'Urbanistica, con nota prot. n. 25937 del 07/10/2014, ha provveduto a trasmettere il suddetto parere al COMUNE DI SAN MAURIZIO D'OPAGLIO (NO), specificando i tempi per le controdeduzioni comunali e le ulteriori indicazioni procedurali.

Atteso che il COMUNE DI SAN MAURIZIO D'OPAGLIO (NO) ha provveduto a:

- controdedurre alle osservazioni presentate da Enti e privati, a seguito della pubblicazione degli atti del progetto preliminare, e contestualmente adottare il progetto definitivo del Piano Particolareggiato in località Alpiolo con contestuale Variante Strutturale n.4 al P.R.G.C. con D.C. n. 13 del 30/06/2015;
- integrare il precedente atto deliberativo con D.C. n. 13 del 28/03/2017;
- rettificare i precedenti atti deliberativi con D.C. n.27 del 24/07/2017;

constatato che l'Autorità Regionale competente (O.T.R.) per la Valutazione Ambientale Strategica, con nota n.45747/DA0800 del 17/10/2008, esonerava dalla procedura di V.A.S. il Piano Particolareggiato in località Alpiolo con contestuale Variante Strutturale n.4 al P.R.G.C..

Dato atto che la Direzione Programmazione Strategica, Politiche Territoriali ed Edilizia aveva effettuato una verifica di ottemperanza del recepimento delle raccomandazioni, indicazioni e suggerimenti emersi a seguito dell'istruttoria regionale, contenute nella succitata nota, esprimendosi a riguardo con nota prot. N.25791/DB0800 del 06/10/2014; in tale nota venivano avanzate alcune specifiche richieste, che sono state trasposte nella relazione di primo esame sullo strumento urbanistico.

Dato atto che, con parere datato 19/03/2018 ("allegato B" che costituisce parte integrante e sostanziale della presente deliberazione), il Settore competente della Direzione Regionale Ambiente, Governo e Tutela del Territorio, ha espresso parere favorevole all'approvazione del Piano Particolareggiato in località Alpiolo con contestuale Variante Strutturale n.4 al P.R.G.C. del COMUNE DI SAN MAURIZIO D'OPAGLIO (NO), subordinatamente all'introduzione "ex officio" negli elaborati progettuali delle ulteriori modificazioni riportate nell' "allegato A" datato 19/03/2018, che costituisce parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, finalizzate alla puntualizzazione e all'adeguamento, a norma di legge, del Piano Particolareggiato in località Alpiolo con contestuale Variante Strutturale n.4 al P.R.G.C. e alla salvaguardia dell'ambiente e del

territorio.

Considerato che le previsioni urbanistiche generali e le norme di attuazione del Piano Particolareggiato in località Alpiolo con contestuale Variante Strutturale n.4 al P.R.G.C. devono essere adeguate alle nuove norme urbanistiche regionali in materia di tutela ed uso del suolo, previste dalla L.R. n. 3 del 25/03/2013 e s.m.i..

Preso atto che il Settore competente della Direzione Regionale Ambiente, Governo e Tutela del Territorio con documento pervenuto il 19/03/2018 ha indicato di introdurre nel presente atto la seguente precisazione: “Rilevato che, con riferimento all’articolo 46 comma 9 del Piano paesaggistico regionale (Ppr) approvato in data 3 ottobre 2017 con DCR n. 233-35836, le previsioni della variante in oggetto rispettano le disposizioni immediatamente cogenti e prevalenti e non sono in contrasto con le norme del Ppr stesso nel loro complesso, fermo restando l’obbligo di adeguamento del Prg al Ppr, secondo le modalità previste dall’art. 46 comma 2 delle NdA del Ppr in attuazione dell’art. 145 comma 4 del Codice dei Beni culturali e del paesaggio”.

Viste le Certificazioni datate 10/08/2015 05/05/2017 e 18/08/2017, firmate dal Responsabile del Procedimento del Comune di San Maurizio d’Opaglio (NO), circa l’*iter* di adozione del Piano Particolareggiato in località Alpiolo con contestuale Variante Strutturale n.4 al P.R.G.C, a norma della L.R. n. 56/77 e s.m.i. ed in conformità alle disposizioni contenute nella Circolare P.G.R. n. 16/URE del 18/07/1989.

Visti i pareri del Settore Tecnico Regionale Novara e Verbania prot. n. 55287 del 02/11/2015 e prot n.36228 del 01/08/2017.

Vista la documentazione relativa al Piano Particolareggiato in località Alpiolo con contestuale Variante Strutturale n.4 al P.R.G.C. che si compone degli atti e degli elaborati specificati nell’art.5 del deliberato.

Visto che il procedimento di approvazione delle previsioni urbanistiche in questione è stato inviato alla Regione per l’approvazione entro la data dell’entrata in vigore della L.R. n. 26/2015 e che, pertanto, la conclusione dell’*iter* di approvazione puo’ ancora avvenire nel rispetto delle procedure disciplinate dall’art. 15 della L.R. 56/1977 e s.m.i. (nel testo vigente sino alla data di entrata in vigore della L.R. n. 3/2013), secondo le disposizioni transitorie di cui all’art. 89 della stessa L.R. n. 3/2013 e s.m.i..

Visto il D.P.R. n. 8 del 15/01/1972;

vista la L.R. n. 56 del 05/12/1977 e s.m.i.;

vista la L.R. n. 40/1998;

visto il D.lgs. n.152/2006;

vista la L.R. n. 3 del 25/03/2013 e s.m.i.;

vista la L.R. n. 26 del 22/12/2015.

Attestata la regolarità amministrativa del presente provvedimento ai sensi della D.G.R. n. 1-4046 del 17/10/2016.

Dato atto che la presente deliberazione non comporta oneri a carico del bilancio regionale.

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

*delibera*

#### Articolo 1

che tutto quanto enunciato in premessa costituisce parte integrante e sostanziale del presente provvedimento.

#### Articolo 2

di approvare il Piano Particolareggiato in località Alpiolo con contestuale Variante Strutturale n.4 al P.R.G.C. del COMUNE DI SAN MAURIZIO D'OPAGLIO (NO), ai sensi dell'art. 15 della L.R. n. 56/77 e s.m.i. e secondo le disposizioni transitorie di cui all'art. 89 della L.R. n. 3/2013 e s.m.i., subordinatamente all'introduzione "*ex officio*" negli elaborati progettuali delle ulteriori modificazioni riportate nell' "allegato A" datato 19/03/2018, che costituisce parte integrante e sostanziale del presente provvedimento.

#### Articolo 3

Di dare atto, ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006, che l'Autorità Regionale competente (O.T.R.) per la Valutazione Ambientale Strategica, con nota n.45747/DA0800 del 17/10/2008, esonerava dalla procedura di V.A.S. il Piano Particolareggiato in località Alpiolo con contestuale Variante Strutturale n.4 al P.R.G.C con raccomandazioni, indicazioni e considerazioni contenute nella successiva nota prot. N.25791/DB0800 del 06/10/2014.

#### Articolo 4

Di stabilire in anni dieci, dalla data del presente provvedimento, i tempi entro i quali dovrà essere attuato lo Strumento Urbanistico Esecutivo in argomento ed i termini entro cui, a norma di legge, dovranno essere espletate le procedure di acquisizione delle aree.

#### Articolo 5

che la documentazione relativa al Piano Particolareggiato in località Alpiolo con contestuale Variante Strutturale n.4 al P.R.G.C del COMUNE DI SAN MAURIZIO D'OPAGLIO (NO) si compone di:

- deliberazione consiliare n. 13 del 30/06/2015 con allegati:
  - Elaborato A: Relazione- Scheda quantitativa dati di Piano, costi di massima oo.uu.
  - Elaborato B: Norme tecniche di attuazione
  - Elaborato C: Elenco catastale proprietà
  - Elaborato D1: Schema di convenzione
  - Elaborato D2: Opere di urbanizzazione primaria: progetto scala 1:500
  - Elaborato E: Documentazione fotografica
  - Elaborato GE01: Relazione geologica
  - Elaborato 1: Planovolumetrico del Piano Particolareggiato alla scala del PRGC scala 1:2.000
  - Elaborato 2: Planovolumetrico scala 1:500
  - Elaborato 3: Planovolumetrico del Piano Particolareggiato su mappa catastale scala 1:1.000
  - Elaborato 4: Rilievo planoaltimetrico e stato di fatto edificio esistente scala 1:200
  - Elaborato 4.1 Sezioni edificio esistente scala 1:200;
  - Elaborato 5: Opere di urbanizzazione primaria: stato di fatto scala 1:500
  - Elaborato 6: Planimetria lotti di intervento scala 1:500

- Elaborato 7.1: Schemi tipologici: pianta piano interrato scala 1:200
  - Elaborato 7.2: Schemi tipologici: pianta piano terreno scala 1:200
  - Elaborato 7.3: Schemi tipologici: pianta piano 1° e 2° scala 1:200
  - Elaborato 7.4: Schemi tipologici: pianta delle coperture scala 1:200
  - Elaborato 7.5: Schemi tipologici: sezioni scala 1:200
  - Elaborato 7.6: Schemi tipologici: prospetti scala 1:200
  - Elaborato A:Relazione
  - Elaborato 6a:Norme di Attuazione
  - Elaborato 7:Schede di normativa
  - Elaborato A2:Estratto PRGC vigente: area oggetto di Variante scala 1:2.000
  - Elaborato 3c:Territorio comunale – Concentrico scala 1:2.000
- deliberazione consiliare n. 13 del 28/03/2017 con allegati:
- Relazione “Indicazioni planimetriche relative alla riduzione della fascia di rispetto ex art.27, comma 6ter, della LR n.56/77 e smi” (novembre 2016)
  - Elab. “Indicazioni planimetriche relative alla riduzione della fascia di rispetto ex art.27, comma 6ter, della LR n.56/77 e smi” (novembre 2016) scala 1:2000
  - Elab. D2 “Opere di urbanizzazione primaria: progetto” (novembre 2016) scala 1:500
  - Elaborato “Relazione geologica – Integrazioni – novembre 2016”
- deliberazione consiliare n. 27 del 24/07/2017 con allegati:
- Elab.A “Relazione, Scheda quantitativa dati di Piano e Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione da realizzare all’interno della delimitazione del Piano Particolareggiato in località Alpiolo” (giugno 2017)
  - Elab.B “Norme di Attuazione” (maggio 2017)
  - Elab.C “Elenco catastale proprietà” (giugno 2017)
  - Elab.D1 “Schema di Convenzione” (maggio 2017)
  - Elab. D2 “Opere di urbanizzazione primaria: progetto” (maggio 2017) scala 1:500

#### Articolo 6

di dare atto che la presente deliberazione non comporta oneri a carico del bilancio regionale.

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. n. 22/2010.

Il presente atto sarà pubblicato, ai sensi dell'art. 39 del D.Lgs. n. 33/2013, sul sito della Regione Piemonte Amministrazione Trasparente, fatto salvo quanto previsto dall'art. 15 comma 18 della L.R. n. 56/1977 e s.m.i. e dall'art. 89 della L.R. n. 3/2013 e s.m.i..

(omissis)

Allegato

**Allegato "A" alla Deliberazione della Giunta Regionale n.**

**in data**

**OGGETTO: Comune di SAN MAURIZIO D'OPAGLIO  
Provincia di NOVARA**

**PIANO PARTICOLAREGGIATO IN LOCALITÀ ALPIOLO CON  
CONTESTUALE VARIANTE STRUTTURALE N.4 AL P.R.G.C.**

**CONTRODEDUZIONI ai sensi del 13° comma dell'art.15**

Delibera di Consiglio Comunale n.13 in data 30.6.2015,  
integrata con Delibera di Consiglio Comunale n.13 in data 28.3.2017,  
rettificate con Delibera di Consiglio Comunale n.27 in data 24.7.2017.  
L.R.5.12.2977 n.56 e s.m.i.  
**Pratica n.B50439 / CD alla pratica B20607**

**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.**

**NTA PRGC Tav. 6a (aprile 2015):**

**Art.24:**

*si intende aggiunto il seguente ultimo comma: "Si richiamano le disposizioni immediatamente cogenti e prevalenti del PPR contenute nelle Norme di Attuazione all'art. 3, comma 9, all'art. 13, commi 11, 12 e 13, all'art. 14, comma 15, all'art. 15, commi 9 e 10, all'art. 16, commi 11, 12 e 13, all'art. 18, commi 7 e 8, all'art. 23, commi 8 e 9, all'art. 26, comma 4, all'art. 33, commi 5, 6, 13 e 19, all'art. 39, comma 9 e all'art. 46, commi 6, 7, 8, 9, nonché nel Catalogo dei Beni paesaggistici del Piemonte, prima parte, all'interno della sezione "prescrizioni specifiche" presente nelle schede relative a ciascun bene. In caso di contrasto con altre norme del piano, risultano prevalenti le norme del PPR sopra citate. Si rammenta altresì che gli interventi attuativi del PP dovranno essere assoggettati a autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del Codice dei beni culturali e del paesaggio."*

**Art.36bis:**

*al primo capoverso, dopo le parole "legislativi in materia" si intende aggiunto il seguente testo. " , anche in difformità alle rappresentazioni cartografiche delle stesse riportate nelle Tavole di Piano".*

*Secondo capoverso: si intende eliminato.*

**TAVOLA 3c (1:2000) (stesura 4/2015):**

La porzione di area RC esterna al perimetro di Piano Particolareggiato, ubicata quasi in fregio a via Alpiolo, tra la Chiesa e gli stalli del parcheggio del PP, è ricondotta alla vigente destinazione PC "aree produttive artigianali-industriali di completamento".

**NTA PP Elab.B (maggio 2017):****art.1, 3° comma:**

si intende stralciato e sostituito dal testo seguente: *"Si richiamano le disposizioni immediatamente cogenti e prevalenti del PPR contenute nelle Norme di Attuazione all'art. 3, comma 9, all'art. 13, commi 11, 12 e 13, all'art. 14, comma 15, all'art. 15, commi 9 e 10, all'art. 16, commi 11, 12 e 13, all'art. 18, commi 7 e 8, all'art. 23, commi 8 e 9, all'art. 26, comma 4, all'art. 33, commi 5, 6, 13 e 19, all'art. 39, comma 9 e all'art. 46, commi 6, 7, 8, 9, nonché nel Catalogo dei Beni paesaggistici del Piemonte, prima parte, all'interno della sezione "prescrizioni specifiche" presente nelle schede relative a ciascun bene. In caso di contrasto con altre norme del piano, risultano prevalenti le norme del PPR sopra citate"*.

**art.8, 1° comma:**

è stralciata la dizione: *"fatto salvo il vincolo di inedificabilità all'interno delle aree delimitate dal Piano Paesistico della fascia lago"*.

**art.8,:**

si intende aggiunto il seguente ultimo comma: *"In conformità alle prescrizioni specifiche del vigente PPR, gli interventi dovranno essere coerenti con i caratteri tipologici e costruttivi del tessuto consolidato e compatibili con la morfologia dei luoghi e la salvaguardia delle visuali, nonché con gli elementi di valore ambientale, storico-culturale e paesaggistico presenti, in particolare con la Chiesa ed il Cimitero storico di Alpiolo, limitrofi all'area di intervento. Inoltre, non è consentita l'installazione di impianti tecnologici e di produzione energetica da fonti rinnovabili collocati in posizione tale da interferire con le visuali panoramiche percepibili dai percorsi pubblici verso i fulcri del costruito, i nuclei storici ed il lago. Le previsioni delle tipologie edilizie dovranno essere sottoposte ad ulteriori approfondimenti in sede di rilascio di autorizzazione paesaggistica da parte degli organi competenti, onde affinare la qualità architettonica dei manufatti edilizi. Per il corretto inserimento paesaggistico degli interventi e la loro qualità architettonica in coerenza con gli indirizzi e le direttive specifiche per morfologie insediative contenute nelle Nda del PPR si rimanda altresì agli indirizzi contenuti nelle "Linee guida per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la pianificazione locale" e nelle "Linee guida per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la progettazione edilizia", approvate con D.G.R. 22 marzo 2010 n. 30."*

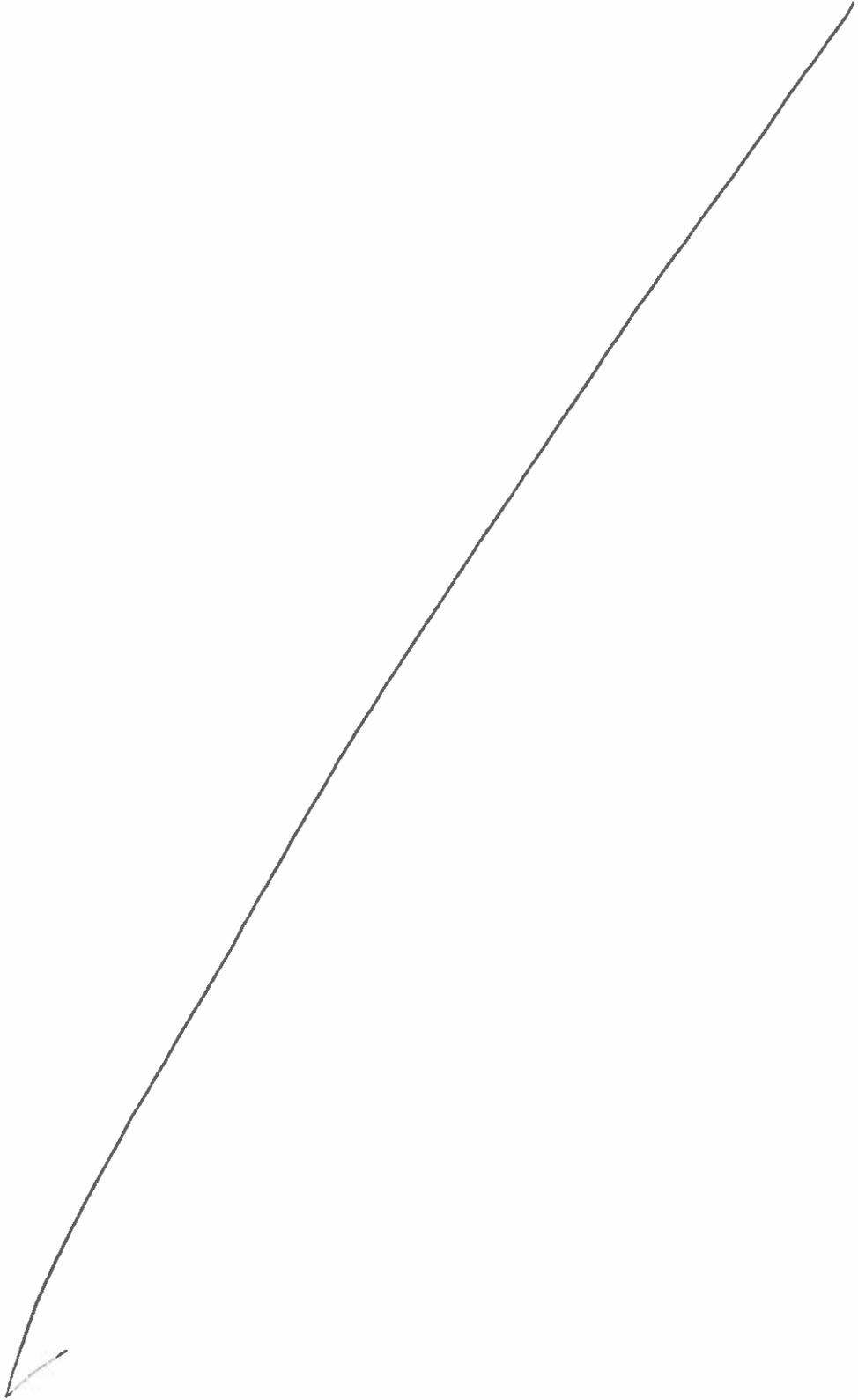


**SCHEDE DI NORMATIVA – Tav. 7 (aprile 2015):**

**Aree residenziali di completamento**      **RC2**  
**Strumento urbanistico Piano Particolareggiato in località Alpiolo**      **PP2**  
Dopo la dicitura “*Verde pubblico mq 370,00*” aggiungere:  
“*Aree a standards per servizi da monetizzare: mq 317*”

Il Dirigente del Settore  
Copianificazione Urbanistica Area Nord-Est  
*ing. Salvatore SCIFO*

*ep*



Allegato B

Data (\*)

Protocollo (\*)

(\*) segnatura di protocollo riportata nei metadati di Doqui ACTA

Classificazione: 11.60.10

Allegati:

Allegato "A" alla D.G.R. di approvazione

All.1: Elenco atti ed elaborati

All.2: Parere dal Settore Tecnico Regionale Novara e Verbania espresso con nota prot.n.55287/A1817A del 2.11.2015.

All.3: Parere dal Settore Tecnico Regionale Novara e Verbania espresso con nota prot.n.36228/A1817A del 1.8.2017.

Riferimenti:

Prot.Gen.n.26840/16.07 del 21.8.2015

Rif.Prot.n.5007 del 12.8.2015 del Comune di San Maurizio d'Opaglio

Integrazioni:

Prot.Gen.n.10867/A 16000 del 8.5.2017

Rif.Prot.n.2891 del 5.5.2017 del Comune di San Maurizio d'Opaglio

Prot.Gen.n.20281/A16000 del 31.8.2017

Rif.Prot.n.5336 del 22.8.2017 del Comune di San Maurizio d'Opaglio

## **Pratica n.B50439 / CD alla pratica B20607**

**OGGETTO: Comune di SAN MAURIZIO D'OPAGLIO**

**Provincia di NOVARA**

**PIANO PARTICOLAREGGIATO IN LOCALITÀ ALPIOLO CON  
CONTESTUALE VARIANTE STRUTTURALE N.4 AL P.R.G.C.  
CONTRODEDUZIONI ai sensi del 13° comma dell'art.15**

Delibera di Consiglio Comunale n.13 in data 30.6.2015,

integrata con Delibera di Consiglio Comunale n.13 in data 28.3.2017.

rettificate con Delibera di Consiglio Comunale n.27 in data 24.7.2017.

L.R.5.12.2977 n.56 e s.m.i.

Il Comune di San Maurizio d'Opaglio, con Deliberazione Consiliare n.9 in data 11.5.2012 aveva adottato in forma definitiva il Piano Particolareggiato e la Variante contestuale al PRGC vigente, che aveva provveduto a trasmettere, al fine di acquisire la prescritta approvazione della Giunta Regionale, alla Direzione Pianificazione e



Gestione Urbanistica in data 31.7.2012, integrando al pratica, ai fini della procedibilità, in data 23.5.2014.

La Direzione Regionale Pianificazione e Gestione Urbanistica con relazione del 6.10.2014, trasmessa al Comune con nota assessorile in data 7.10.2014 (n.25937/2014 PPU) aveva ritenuto di rinviare all'Amministrazione Comunale Il Piano Particolareggiato e la relativa Variante al PRGC affinché, ai sensi del 13° comma ovvero 15° comma dell'art.15 della L.R.n.56/77, venissero apportate modifiche ed integrazioni alle scelte progettuali originariamente effettuate, in coerenza con le osservazioni illustrate e motivate nella suddetta relazione.

Nel merito il Comune di San Maurizio d'Opaglio ha provveduto a controdedurre alle osservazioni formulate, con Deliberazione Consiliare n.13 in data 30.6.2015, integrata successivamente con Deliberazione Consiliare n.13 in data 28.3.2017, e rettificata con Deliberazione Consiliare n.27 in data 24.7.2017.

Il Settore Copianificazione Urbanistica – Area Nord-Est, incaricato dell'esame tecnico di merito della pratica, ha esaminato gli elaborati che compongono le Controdeduzioni in argomento ed ha formulato la seguente Relazione di Esame.

## **RELAZIONE**

### **PREMESSE**

La pratica in oggetto, esaminata formalmente dalla Direzione Ambiente, Governo e tutela del territorio e ritenuta da questa completa e procedibile è stata trasmessa per l'esame di merito in data 30.9.2015.

Gli atti e gli elaborati che costituiscono le controdeduzioni sono riportati nell'All.1- Elenco atti ed elaborati.

### **INCONTRI CON L'AMMINISTRAZIONE COMUNALE**

In data 16.12.2015, al fine di valutare quanto proposto, è stato effettuato un incontro con l'Amministrazione Comunale ed i suoi tecnici; all'incontro hanno partecipato, per le rispettive competenze, anche i funzionari del Settore Territorio e Paesaggio, del Settore Giuridico Legislativo e della Direzione (per gli aspetti procedurali/amministrativi).

In data 18.10.2016 è stato effettuato un ulteriore incontro con l'Amministrazione Comunale ed i suoi tecnici; all'incontro hanno partecipato, per le rispettive competenze, anche il Dirigente del Settore Territorio e Paesaggio ed un funzionario del Settore Giuridico Legislativo.

### **PARERI RICHIESTI**

#### **a) Aspetti geologico tecnici**

Lo scrivente Settore in data 2.10.2015 (rif.prot.32181/A1607A) ha chiesto alla Direzione Opere Pubbliche, Difesa del Suolo, Montagna, Foreste, Protezione Civile, Trasporti e Logistica - Settore Tecnico Regionale Novara e Verbania, l'espressione del parere unico sulle controdeduzioni adottate dal Comune.

Nel merito, il parere unico di competenza è stato espresso con nota prot.n.55287/A1817A del 2.11.2015 (rif.ns.prot.gen.n.35907/A1607A del 3.11.2015)



dal Settore Tecnico Regionale Novara e Verbania e costituisce All.2 alla presente Relazione.

In data 11.5.2017 (rif.prot.11144) lo scrivente ha chiesto alla Direzione Opere Pubbliche, Difesa del Suolo, Montagna, Foreste, Protezione Civile, Trasporti e Logistica - Settore Tecnico Regionale Novara e Verbania, l'espressione del parere di merito sugli elaborati progettuali integrativi trasmessi dal Comune in data 5.5.2017.

Nel merito, il parere di competenza è stato espresso dal Settore Tecnico Regionale Novara e Verbania con nota prot.n.36228/A1817A del 1.8.2017 (rif.ns.prot.gen.n.18624/A1607A del 1.8.2017) e costituisce All.3 alla presente Relazione.

#### b) VAS

Lo strumento urbanistico in epigrafe (Piano Particolareggiato e contestuale Variante al PRGC) era stato esonerato dalla procedura di VAS (cfr. nota regionale n.45747/DA0800 del 17.10.2008).

La Direzione Programmazione Strategica, Politiche Territoriali ed Edilizia aveva effettuato una verifica di ottemperanza del recepimento delle raccomandazioni, indicazioni e suggerimenti emersi a seguito dell'istruttoria regionale, contenute nella succitata nota regionale, esprimendosi al riguardo con nota prot.n.25791/DB0800 del 6.10.2014; in tale nota venivano avanzate alcune specifiche richieste, che sono state trasposte nella relazione di primo esame sullo strumento urbanistico.

Le valutazioni finali in merito al recepimento delle precitate richieste conseguenti alla verifica di ottemperanza esperita dalla Direzione sono state formulate dal Settore Territorio e Paesaggio in sede dell'incontro svoltosi col Comune in data 16.12.2015, e sono ricomprese nel successivo punto 1.2) della presente relazione.

### CONTENUTI DELLE CONTRODEDUZIONI ED OSSERVAZIONI

#### Premesse

La Direzione Regionale Pianificazione e Gestione Urbanistica con relazione del 6.10.2014, trasmessa al Comune con nota assessoriale in data 7.10.2014 (n.25937/2014 PPU) aveva avanzato delle richieste in merito alle parti in variante al PRGC (paragrafo 3.7 della relazione) con particolare riferimento al fatto che *".....i parametri siano esplicitamente indicati nelle NTA del PRG, che non vi siano contrasti tra enunciazione degli stessi e che siano indicati anche i dati dimensionali delle opere pubbliche previste (ampliamento viabilità e marciapiedi)specificando che le superfici del sedime stradale (esistente ed in ampliamento) non concorrono all'applicazione dell'Indice Fondiario per la realizzazione delle quote residenziali;"*

Il Comune, in sede controdeduttiva, ha operato modificazioni planimetriche al Piano Particolareggiato, decidendo, diversamente da quanto strettamente richiesto da Regione Piemonte, di escludere dalla delimitazione dello stesso originariamente proposta:

- tutta la viabilità pubblica - della quale era prevista la riqualificazione e riorganizzazione per mezzo di formazione di marciapiedi - l'adeguamento delle reti in sottosuolo, la realizzazione di nuova rete di illuminazione pubblica, più la realizzazione di una vasca di calma/sedimentazione;
- l'area del sagrato della Chiesa di S.Carlo Borromeo, originariamente oggetto di riqualificazione da parte del PP;



- le porzioni originariamente ricomprese all'interno del Piano Paesistico Fascia Lago, al fine di rendere conformi gli strumenti in epigrafe con la pianificazione paesistica sovraordinata (cfr. nel dettaglio il successivo punto 1.3).

Le motivazioni addotte dal Comune per tale rivisitazione progettuale constano nella volontà dichiarata di *“eliminare una possibile lettura distorta dei dati di confronto fra la St del PRGC vigente dell'area in oggetto con quella della presente variante, che registra un incremento del 41,74% (facendo quindi presupporre un notevole incremento della superficie fondiaria consumata rispetto quella già in uso produttivo dismessa).”*

La St effettiva dell'intervento, con la riduzione operata, passa da mq.10376 a mq.6100, andando a coincidere di fatto con l'area di proprietà della Società proponente.

Tutte le opere di urbanizzazione e riqualificazione previste originariamente all'interno del Piano Particolareggiato si trovano ora, pertanto, all'esterno della perimetrazione dello stesso: conseguentemente, non risulta possibile da parte del PP e per il Comune imporne la realizzazione da parte del Proponente, nonché prevedere espropri a privati.

In sede degli incontri intercorsi tra Regione (Settore Copianificazione urbanistica area nord -est, Settore Territorio e Paesaggio, Settore Giuridico Legislativo) e Comune sopra citati il Comune ha chiarito che troverà comunque modo di realizzare le suddette opere anche se non strettamente ricomprese nel PP.

L'esame degli atti di Variante e di PP ha tuttavia evidenziato dei refusi negli elaborati adottati in sede controdeduttiva relativi alla realizzazione delle succitate opere, come se le stesse risultassero ancora inserite all'interno del perimetro del Piano Particolareggiato; da qui la necessità di Regione Piemonte di procedere con l'approvazione eliminando tutto ciò che risulta non coerente tra perimetro del PP e interventi.

Si dà evidenza inoltre del *“costo opere di urbanizzazione interne alla delimitazione del PP”* (ammontante ad € 193.650,85) indicato nell'elaborato A (giugno 2017) adottato con DCC n.27 del 24.7.2017.

### **ESAME CONTRODEDUZIONI**

Con riferimento ai rilievi avanzati nella relazione del 6.10.2014 – si evidenzia che l'Amministrazione Comunale ha controdedotto alle osservazioni regionali recependo nella sostanza i contenuti dei rilievi proposti, anche se non sempre in modo esaustivo.

In dettaglio:

#### **1.1) Strumenti di pianificazione territoriale**

Si premette che la verifica del presente punto è stata effettuata congiuntamente con il Settore Territorio e Paesaggio.

Per quanto attiene alla coerenza degli SS.UU. in epigrafe con il Piano Territoriale Regionale (PTR) e il Piano Paesaggistico Regionale (PPR), in sede di primo esame era stato chiesto di inserire nel corpus delle NTA il richiamo alle norme - allora in salvaguardia - degli strumenti regionali di pianificazione territoriale sovraordinata; inoltre, in merito alla coerenza con il Piano Territoriale Provinciale, si era invitato il Comune a valutare l'opportunità di accogliere il suggerimento contenuto nel parere espresso dalla Provincia di Novara con Deliberazione n.9/2014 del 14.1.2014, consistente nell'indicare quale livello prestazionale minimo il valore 3 della scala relativa al Protocollo ITACA, anziché il valore 2,5, onde tendere al raggiungimento di



un più elevato standard di sostenibilità ambientale, ovvero a giustificare il mancato recepimento dello stesso fornendo più adeguate motivazioni in merito al rigetto.

In sede controdeduttiva il Comune ha accolto il rilievo sopra riportato, integrando il testo dell'art.1 delle NTA del PP, ed ha altresì accolto il rilievo relativo al Protocollo ITACA, aggiornando il testo dell'art.10 delle NTA del PP.

Ciò premesso, occorre evidenziare che in data 3.10.2017, con D.C.R. n. 233-35836, è stato approvato il Piano Paesaggistico Regionale; il Piano è diventato efficace dal giorno successivo alla pubblicazione della deliberazione di approvazione sul BUR (BUR n. 42, SI del 19.10.2017).

Ai sensi dell'art. 46, comma 9, delle NdA del Piano Paesaggistico approvato, la Variante in questione, "...limitatamente alle aree da essa interessate, deve essere coerente e rispettare le norme del PPR stesso".

Il PP e la contestuale Variante urbanistica devono, pertanto rispettare le summenzionate norme del PPR.

In particolare si rileva che l'area oggetto di PP è ricompresa negli ambiti individuati quali beni paesaggistici ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. 42/2004 di cui alle Schede n. A087 e B054 del Catalogo dei Beni paesaggistici del Piemonte, prima parte, del Piano paesaggistico regionale e di seguito elencati:

- DM 25.2.1974: "*Dichiarazione di notevole interesse pubblico di una fascia intorno al lago d'Orta, sita in Comune di S. Maurizio d'Opaglio*" - Scheda n. A087
- D.M. 1 agosto 1985: "*Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona del lago d'Orta e territori circostanti ricadente nei Comuni di Omegna, Armeno, Pettenasco, Miasino, Ameno, Orta S. Giulio, Bolzano Novarese, Gozzano, S. Maurizio d'Opaglio, Madonna del Sasso, Pella, Arola, Cesara e Nonio*" - Scheda n.B054

A tal riguardo si evidenzia che con la nuova adozione del Ppr avvenuta con DGR 18 maggio 2015 n. 20-1442 l'area oggetto di PP, in quanto ricompresa in ambiti a tutela paesaggistica, come sopra specificato, era sottoposta alle specifiche prescrizioni, riportate nel "Catalogo dei beni paesaggistici del Piemonte, Prima parte", all'interno delle schede relative a ciascun bene, in salvaguardia dalla stessa data di adozione del Ppr. Conseguentemente, con il Comune di San Maurizio d'Opaglio, nel corso dell'incontro tenutosi in data 16.12.2015 si è provveduto a verificare, congiuntamente al Settore Territorio e Paesaggio, la conformità degli interventi proposti con le prescrizioni in salvaguardia del Ppr, come previsto dall'articolo 143, comma 9, del Codice e con le specifiche prescrizioni riportate nel "Catalogo dei beni paesaggistici del Piemonte, Prima parte", nelle schede relative ai beni paesaggistici all'interno dei quali ricade l'area in questione, nonché a vagliare le soluzioni progettuali proposte anche in relazione alle richieste avanzate dalla scrivente Direzione in sede di VAS e sotto citate.

Riguardo alle prescrizioni specifiche delle Schede n. A087 e B054, in particolare si riscontrava la necessità di verificare la conformità dell'intervento rispetto alla prescrizione puntuale volta a "*conservare nella sua integrità l'area prativa di elevato valore paesaggistico e panoramico posta nelle immediate vicinanze della chiesa e del cimitero di Alpiolo*" e si accertava che il recupero a fini residenziali dell'area produttiva dismessa non comportava interventi direttamente ricadenti nell'area antistante la chiesa di Alpiolo; per le ulteriori prescrizioni ricadenti sull'area del PP, finalizzate, nel complesso, a indirizzare la fase di progettazione degli interventi, si rimandava agli ulteriori approfondimenti progettuali richiesti anche in sede di VAS.



A seguito dell'invio di ulteriore documentazione integrativa da parte del Comune di San Maurizio d'Opaglio in data 5.5.2017 e in data 22.8.2017, e dell'avvenuta approvazione del Ppr in data 3.10.2017, con D.C.R. n. 233-35836, si è provveduto a effettuare, in data 21.11.2017 e in data 2.3.2018, congiuntamente al Settore Regionale Territorio e Paesaggio, specifiche valutazioni in merito alla conformità degli interventi oggetto del PP con le disposizioni normative del Ppr nel loro complesso.

In primo luogo si prende atto della destinazione produttiva dell'area e - seppure il Ppr nella Tavola P4 "Componenti paesaggistiche" del Ppr stesso, in relazione alle componenti morfologico-insediative, attribuisca l'area produttiva esistente alla morfologia insediativa m.i. 10 "aree rurali di pianura e collina" di cui all'art. 40 "Insediamenti rurali" delle Nda del Ppr, in quanto inserita in un contesto complessivo che alla scala di lettura effettuata dal Ppr è prevalentemente di tipo rurale - alla scala di dettaglio della variante urbanistica e del connesso Piano Particolareggiato l'area può essere considerata tra quelle appartenenti alla morfologia insediativa m.i. 5 "Insediamenti specialistici organizzati", in quanto area produttiva dismessa. Per tali tipi di aree l'art. 37 "Direttive" delle Nda del Ppr al comma 6 stabilisce che *"I piani locali possono prevedere la riconversione degli insediamenti specialistici organizzati mediante i processi di rigenerazione urbana di cui all'articolo 34, comma 5"* che prevede: *"i piani locali provvedono altresì negli ambiti già edificati caratterizzati da gravi situazioni di compromissione edilizia e urbanistica, con particolare riferimento alle aree di cui agli articoli 35, 36 e 37, a disciplinare eventuali processi di rigenerazione e trasformazione urbana finalizzati alla sostituzione, riuso e riqualificazione dell'ambiente costruito e degli spazi pubblici, in un'ottica di sostenibilità ambientale, di contenimento del consumo di suolo, di valorizzazione paesaggistica e architettonica del contesto, di innalzamento del potenziale ecologico-ambientale."*

In merito alla verifica di conformità del PP rispetto alle prescrizioni specifiche contenute nelle precitate Schede dei beni paesaggistici A087 e B054, si prende atto di quanto già verificato a seguito della nuova adozione del Ppr nel 2015 in merito all'*"area libera, agricola e prativa, posta a ridosso del lato settentrionale della Chiesa e del cimitero di Alpiolo, identificata come "insediamenti rurali m.i. 10" sulla Tav. P4 e riportata a fondo Catalogo (A087)"* che non viene interessata da interventi, in conformità con la prescrizione specifica finalizzata a conservare nella sua integrità l'area in questione per l'elevato valore paesaggistico e panoramico che essa presenta.

Per quanto riguarda le altre prescrizioni specifiche, finalizzate principalmente al corretto inserimento paesaggistico degli interventi e alla loro qualità architettonica, la conformità con esse dovrà essere dimostrata nella procedura di rilascio dell'autorizzazione paesaggistica, come prescritto dall'articolo 146, comma 7, del Codice, evidenziando, nella relazione paesaggistica di cui al d.P.C.M. 12 dicembre 2005, di accompagnamento all'istanza di autorizzazione paesaggistica, le misure adottate allo scopo, tenendo conto anche delle indicazioni contenute nelle *"Linee guida per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la pianificazione locale"* e nelle *"Linee guida per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la progettazione edilizia"*, approvate con D.G.R. 22 marzo 2010 n. 30.

Riguardo alla realizzazione degli interventi si richiamano alcune considerazioni già espresse nell'ambito della procedura di VAS, con nota prot. n. 25791/DB0800 del



6.10.2014, in merito alle soluzioni progettuali proposte e alle tematiche del paesaggio, sotto riportate al paragrafo 1.2) Valutazione Ambientale Strategica.

A tal riguardo si rileva che nel documento di piano "Controdeduzioni alle osservazioni e rilievi (...)" pervenuto in data 31 agosto 2017 è stato inserito il riscontro alle osservazioni sopra citate in merito alle soluzioni progettuali proposte per il PP con l'introduzione di alcune attenzioni all'art. 11 delle norme di attuazione del PP da osservare nella progettazione degli interventi e di documentazione fotografica finalizzata a illustrare la coerenza degli interventi rispetto al contesto paesaggistico di riferimento. Si ritiene, tuttavia, che quanto proposto necessiti di ulteriori approfondimenti, nel successivo iter di rilascio dei titoli edilizi, finalizzati a consentire un corretto inserimento dell'intervento in un ambito di elevato valore paesaggistico per i caratteri di visibilità dell'area e per le peculiarità storico-documentarie che connotano l'ambito stesso, in conformità con le prescrizioni specifiche contenute nelle schede dei beni paesaggistici sopra citati.

Si ritiene, in conclusione, in relazione all'art. 46, comma 9, delle NdA del Ppr, che le previsioni della Variante in epigrafe risultino coerenti e rispettino le norme del Ppr.

Si ritiene, comunque, opportuno integrare le NTA del PRGC introducendo il seguente disposto che rende salvi i disposti del Ppr immediatamente prevalenti:

*"Si richiamano le disposizioni immediatamente cogenti e prevalenti del PPR contenute nelle Norme di Attuazione all'art. 3, comma 9, all'art. 13, commi 11, 12 e 13, all'art. 14, comma 15, all'art. 15, commi 9 e 10, all'art. 16, commi 11, 12 e 13, all'art. 18, commi 7 e 8, all'art. 23, commi 8 e 9, all'art. 26, comma 4, all'art. 33, commi 5, 6, 13 e 19, all'art. 39, comma 9 e all'art. 46, commi 6, 7, 8, 9, nonché nel Catalogo dei Beni paesaggistici del Piemonte, prima parte, all'interno della sezione "prescrizioni specifiche" presente nelle schede relative a ciascun bene. In caso di contrasto con altre norme del piano, risultano prevalenti le norme del PPR sopra citate.*

*Si rammenta altresì che gli interventi attuativi del PP dovranno essere assoggettati a autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del Codice dei beni culturali e del paesaggio."*

Si ricorda, infine, all'Amministrazione Comunale che - come previsto dall'articolo 46, comma 2, delle NdA del Ppr- dovrà adeguare il PRGC al Ppr entro ventiquattro mesi dall'approvazione del Ppr stesso, ai sensi dell'articolo 145, comma 4, del Codice dei Beni culturali e del paesaggio.

### **1.2) Valutazione Ambientale Strategica**

La preliminare Verifica di VAS effettuata da parte comunale aveva avuto conclusione con l'esclusione dalla procedura di VAS del Piano Particolareggiato e della contestuale Variante al PRGC (cfr. nota regionale n.45747/DA0800 del 17.10.2008).

La Direzione Programmazione Strategica, Politiche Territoriali ed Edilizia - ai fini della redazione della relazione di primo esame della pratica urbanistica - aveva effettuato la verifica di ottemperanza del recepimento delle raccomandazioni, indicazioni e suggerimenti emersi a seguito dell'istruttoria regionale contenute nella succitata nota, esprimendosi al riguardo con nota prot.n.25791/DB0800 del 6.10.2014, nella quale emergevano le seguenti richieste:

- a) *"in merito alla distribuzione delle volumetrie sui lotti e alle scelte compositive (...) pervenire ad un disegno urbanistico e a scelte tipologiche e costruttive in*



*sintonia con i caratteri ambientali e paesaggistici della zona interessata dall'intervento (...)"*;

- b) verificare le soluzioni progettuali proposte rispetto all'ambito paesaggistico in cui sono calate, sottoposto a tutela con specifico D.M. 1 agosto 1985, avente un elevato valore paesaggistico per i caratteri di intervisibilità verso il lago d'Orta e la sponda opposta e per le peculiarità storico-documentarie che connotano l'ambito stesso;*
- c) considerato il carattere di pregio che il contesto riveste e gli elementi di criticità della soluzione progettuale proposta in relazione alle volumetrie previste che "emergono" rispetto all'area in esame - con possibili impatti paesaggistici in termini di visibilità sia rispetto alle visuali panoramiche, sia nelle relazioni visive con le preesistenze di rilievo storico-documentario poste ai margini dell'area - valutare alternative progettuali prevedenti la conservazione del profilo morfologico esistente, con un contenimento delle altezze proposte e un complessivo minore ingombro visivo, ad esempio attraverso una verifica delle soluzioni proposte per il parcheggio interrato.*
- d) in riferimento alle scelte compositive, riverificare la proposta progettuale e del disegno delle facciate, privilegiando soluzioni di maggiore linearità e di omogeneità di linguaggio per tutti i fabbricati che insistono nell'area della Variante e di effettiva coerenza con i caratteri architettonici del tessuto edilizio preesistente".*

Le controdeduzioni hanno evidenziato che il PP si è confrontato con i caratteri ambientali e tipologici del contesto - che risulta tendente alla reinterpretazione delle tipologie storiche assimilandone i principali caratteri costruttivi, compositivi e formali.

L'Amministrazione Comunale ha prodotto un censimento fotografico delle tipologie prevalenti della zona - che evidenzia, peraltro, una diffusione di edifici storici sviluppati su tre livelli - ed ha, inoltre, presentato un rendering fotografico degli edifici in progetto evidenziante un impatto sulle visuali paesaggistiche; si ritiene che tali aspetti debbano essere valutati in sede di autorizzazione paesaggistica.

Recependo, in parte, i rilievi regionali, il Comune ha dichiarato di aver provveduto, comunque, ad abbassare di mt. 1 i manufatti edilizi nel complesso, facendo coincidere il piano d'imposta degli edifici con il piano di campagna esistente ed ha, inoltre, rielaborato la proposta progettuale riarticolando le altezze dei vari corpi di fabbrica e delle loro singole parti.

In merito alla richiesta di rivedere il disegno delle facciate, l'Amministrazione ha proceduto ad una rivisitazione delle soluzioni formali e compositive, al fine di renderle più coerenti con i caratteri architettonici del tessuto preesistente (ancorché - occorre sottolineare - tale tessuto risulti relativamente distante dall'area oggetto di intervento).

Ciò premesso, a seguito dell'incontro svoltosi col Comune in data 16.12.2015, congiuntamente al Settore Territorio e Paesaggio si è provveduto a vagliare le nuove soluzioni progettuali anche in relazione alle richieste avanzate dalla scrivente Direzione in sede di verifica di ottemperanza del recepimento delle raccomandazioni, indicazioni e suggerimenti emersi a seguito dell'istruttoria regionale VAS.

Si sottolinea che - pur ritenendo che parte delle soluzioni progettuali proposte rispondono a quanto richiesto dalla scrivente Direzione nella nota del 6.10.2014 - alcuni elementi compositivi ed architettonici proposti per gli edifici in progetto non sembrano rispondere pienamente alla necessità di integrare organicamente i realizzandi manufatti edilizi con



l'intorno circostante e pertanto, come già sopra detto, si rinvia l'analisi di dettaglio al procedimento di autorizzazione paesaggistica.

A tal fine, si ritiene che le previsioni delle tipologie edilizie dovranno essere sottoposte a ulteriori approfondimenti, onde affinare ulteriormente la qualità architettonica dei manufatti edilizi, nonché al fine di individuare tutti gli accorgimenti per il miglior inserimento paesaggistico e ambientale, soprattutto privilegiando, a livello compositivo, soluzioni di maggiore linearità e di omogeneità di linguaggio per tutti i fabbricati.

I prospetti dovranno essere "alleggeriti" e semplificati, in quanto l'allinearsi con le tipologie e i caratteri esistenti risulta averli, di fatto, "appesantiti" eccessivamente.

### 1.3) Valutazione urbanistica

a) In merito alla proposta progettuale contenuta nel Piano Particolareggiato, era stato evidenziato che parte della nuova area di previsione inserita verso est (esterna al perimetro dell'area produttiva oggetto di recupero) risultava compresa nel perimetro del Piano Paesistico Fascia Lago approvato nel 2002, comportando una trasformazione/urbanizzazione della superficie in esso ricompresa mediante la realizzazione di parcheggi e di pavimentazione per aree veicolari configurantesi, di fatto, come una viabilità veicolare che pareva presupporre l'apertura di una nuova strada per futuri sviluppi, contigui all'area. Si era chiesto, pertanto, di verificare la compatibilità della previsione di trasformazione della porzione di territorio compresa nella perimetrazione del Piano Paesistico Fascia Lago.

Il Comune ha controdedotto accogliendo il rilievo regionale, modificando la delimitazione del PP escludendone tutta la porzione in precedenza compresa all'interno del perimetro del Piano Paesistico Fascia Lago.

b) In merito alla trasformazione dell'area produttiva in residenziale, si era chiesto – in coerenza con quanto già ribadito in sede di VAS - di modificare l'impianto planivolumetrico del PP, al fine di un più corretto inserimento paesaggistico. Si evidenziavano altresì le criticità derivanti dalla proposta di un'altezza sviluppatasi su 3 livelli residenziali per complessivi mt.11 con l'ultimo piano mansardato e si chiedeva di ridurla a 2 piani fuori terra con eventuale mansarda, oppure di escludere completamente la mansarda.

L'Amministrazione in sede controdeduttiva ha mantenuto il dimensionamento volumetrico complessivo dell'intervento (che comporta comunque una significativa riduzione del volume edificabile, pari a mc.7890, rispetto al volume costruito produttivo dismesso esistente, pari a mc.8451) e non ha operato una riduzione delle altezze, si prende atto di quanto dichiarato a pag 12 dell'elaborato A (stesura Giugno 2017) in merito agli accorgimenti predisposti per conseguire comunque una relativa riduzione.

Si riportano nella tabella che segue i dati quantitativi proposti in sede di prima stesura ed in controdeduzione:

DATI DIMENSIONALI DICHIARATI		
	PRIMA STESURA	CONTRODEDUZIONI
<b>Scheda di normativa di PRG (RC2 - PP2):</b>		
St	mq. 10.376	mq.6100
Sf	mq.5811	mq.4800.70
Ut	mq/ha 2534	mq/ha 4311.47



Uf	mq/mq 0,45	mq/mq 0,54
Dt	mc/ha 7604,08	mc/ha 12.934,42
Df	mc/mq 1,35	mc/mq 1,64
<b>Volume di progetto</b>	<b>mc.7890</b>	<b>mc.7890</b>
Sup.servizi pubblici: parcheggi	mq 758	mq 633 (-mq.125)
Sup.servizi pubblici: verde pubblico	mq.412	mq.370 (- mq.42)
<b>Art.9 NTA del Piano Particolareggiato:</b>		
<b>Volume max ammesso</b>	<b>mc.7890</b>	<b>mc.7890</b>
Sc massima	mq.1820	mq.1600
H max misurata con i criteri contenuti nelle NTA di PRG:	ml.11 (ultimo piano mansardato)	ml.11 (ultimo piano mansardato)
Df	mc/mq 1,35	mc/mq 1,64
Rc massimo	1/3	1/3

Dalla lettura della Tabella si evince che le Controdeduzioni presentano:

- l'aumento della densità fondiaria (+0,29 mc/mq) e della densità territoriale (+5330,34);
- l'aumento della densità fondiaria (+ 0,29 mc/mq),
- la diminuzione della superficie coperta massima (- mq.220);
- il mantenimento del volume di progetto (mc.7890);
- il mantenimento dell'altezza massima di progetto (ml.11 con ultimo piano mansardato).

Ancorché il Comune non abbia accolto la richiesta di riduzione delle altezze dei fabbricati, nel prendere atto che non vi è un aumento della consistenza edilizia nell'area, si evidenzia che il progetto definitivo dovrà acquisire la necessaria autorizzazione paesaggistica propedeutica al rilascio del permesso di costruire (cfr. anche precedenti punti 1.1 e 1.2) nell'ambito della quale sarà attentamente valutato e verificato l'inserimento paesaggistico delle nuove volumetrie.

**Verifica degli standard** (dati dichiarati nella Relazione -(aprile 2015)

CIR vigente	12.214 ab
CIR aggiuntiva prevista (volume mc.7890/vano di mc.90):	88 vani teorici
<b>Totale CIR a seguito Variante</b>	<b>12.302 ab</b>

Gli 88 vani previsti producono un fabbisogno di aree a servizi di mq.1320, così distinti:

aree per parcheggi pubblici	mq. 220
aree a parco gioco sport	mq. 1100
<b>TOTALE</b>	<b>mq.1.320</b>

Le previsioni del Piano Particolareggiato comportano i seguenti servizi aggiuntivi:

aree per parcheggi pubblici	mq. 633
aree a parco gioco sport	mq. 370
<b>TOTALE</b>	<b>mq.1.003</b>



Complessivamente la dotazione di standard risulta inferiore di mq.317 rispetto al fabbisogno minimo richiesto dalla LUR. Il Comune dichiara che tale deficit verrà monetizzato in sede di convenzione ex art.45 LUR.

Per quanto attiene alla verifica complessiva degli standards di PRG, la Relazione Illustrativa fornisce i seguenti dati, aggiornati sulla base dei servizi pubblici contenuti nella Variante strutturale n.6 approvata nel 2013.

Dotazione servizi richiesta dalla LR 56/77 e smi	mq.305.350 (pari a 25 mq/ab)
Dotazione servizi del PRGC vigente	mq.432.432 (pari a 35,40 mq/ab)
<b>Dotazione servizi a seguito della Variante</b>	<b>mq.433.435 (pari a 35,35 mq/ab)</b>

Complessivamente la dotazione dichiarata di standard del PRGC scende da 35,40 mq/ab a 35,35 mq/ab rispettando i requisiti dell'art.21 della L.R.N.56/77 e smi.

#### **Verifica delle aree a parcheggio privato**

La L.122/89 prescrive una dotazione minima di mq.1 ogni mc.10 di volume costruito, pertanto le aree a parcheggio da fornire corrispondono a mq.789 minimi.

Il Piano particolareggiato prevede aree a parking privato nella misura di mq.1.371, pertanto il requisito di Legge risulta soddisfatto.

#### **1.4) Interferenza con la fascia di rispetto cimiteriale**

Il Comune con la D.C.C.n.34 del 1.8.2011 aveva approvato in via definitiva la nuova fascia di rispetto del cimitero di Alpiolo dell'estensione di ml.50.

Al riguardo si era osservato che:

- l'impianto cimiteriale cartografato sulla Tavola 2B del Piano Regolatore Cimiteriale non trovava corrispondenza con quanto riportato sulla Tavola 2 "Planivolumetrico" del Piano Particolareggiato, per cui alcune previsioni progettuali non risultavano compatibili con lo stato di fatto (ad esempio il PP prevedeva "pavimentazione lapidea sagrato chiesa", in aree interne al perimetro del PP, laddove nella succitata Tavola 2B erano, invece, cartografate alcune cappelle ubicate all'interno del Cimitero). Al riguardo si chiedevano chiarimenti e si chiedeva, altresì, di provvedere a risolvere le discrasie succitate;
- la fascia di rispetto riportata sulla Tav.3c di Variante PRGC risultava in diversi punti non coerente, in quanto inferiore a ml.50; si rammentava che tale fascia di rispetto deve essere misurata e cartografata a partire dal perimetro dell'impianto cimiteriale;
- sulla Tavola 2 "Planivolumetrico" del PP, all'interno dell'area RE interessata dalla Variante, non risultava cartografato l'edificio esistente sul mappale 128 che, peraltro, era invece stato cartografato sulla Tavola 3c della Variante PRGC: tale edificio risultava in parte costruito all'interno della fascia di rispetto cimiteriale di ml.50, così come il limitrofo edificio ubicato sul mappale 129: si chiedeva di aggiornare le tavole in coerenza con lo stato di fatto, fornendo spiegazioni al riguardo.

Si chiedeva, infine, di riverificare la corretta delimitazione e rappresentazione della fascia di rispetto cimiteriale - in virtù di quanto esposto ai punti precedenti - provvedendo ad eliminare le eventuali previsioni in contrasto con quanto previsto dall'art.27, 6° comma, della L.R.n.56/77 e smi.

Il Comune ha fornito le seguenti controdeduzioni.



- a) dichiara di aver conformato la delimitazione del PP alla fascia di rispetto cimiteriale. Dall'esame degli elaborati prodotti, risulta che il Comune ha inserito nella Tav.2 "Planovolumetrico" del PP il "cimitero esistente" e l'area per la "previsione di ampliamento dell'ambito cimiteriale". E' necessario sottolineare che il Piano Regolatore Cimiteriale e le previsioni di PRGC/PP devono risultare coerenti;
- b) dichiara di aver reso coerente in tutte le tavole la fascia di rispetto dell'impianto cimiteriale, ancorché nell'estensione di mt.50.  
Dall'esame della cartografia si evince, invece, che la fascia risulta in alcuni punti ancora inferiore ai mt.50 misurati dal perimetro dell'impianto cimiteriale.
- c) dichiara di aver proceduto all'aggiornamento cartografico degli edifici mancanti utilizzando estratti catastali forniti dall'Ufficio Tecnico Comunale. Rispetto agli edifici risultanti parzialmente edificati all'interno della fascia, dichiara che essi sono stati autorizzati precedentemente alla redazione del Piano Regolatore Cimiteriale - che ha comportato una fascia di rispetto diversa dalla precedente - fornendo, altresì, i dati delle autorizzazioni.

Ciò premesso, rimaneva insoluta la richiesta di riverificare la delimitazione e rappresentazione della fascia di rispetto cimiteriale eliminando le eventuali previsioni in contrasto con quanto previsto dall'art.27, 6° comma, della L.R.n.56/77 e smi.

Al riguardo, negli incontri avuti con l'Amministrazione Comunale, è stato più volte rimarcato dalla scrivente Direzione che l'estensione della fascia di rispetto del Cimitero deve avere un'estensione di mt.200, in conformità ai dettami di legge ed ai requisiti di cui all'art.27 della LUR.

L'Amministrazione Comunale, con DCC n.13 in data 28.3.2017, rettificata con DCC n.27 in data 24.7.2017, ha ravvisato la sussistenza dei presupposti previsti dall'art.27, comma 6ter, della LUR, sperando la relativa procedura prevista dalla Legge. Essendo tale procedura di esclusiva competenza e responsabilità comunale, Regione Piemonte ne prende atto.

### **1.5) Aspetti geologico-tecnici**

Il Settore Prevenzione Territoriale del Rischio Geologico, con nota prot.n.39949/DB1420 in data 1.8.2014, aveva formulato una serie di richieste di integrazione al fine di supportare le modifiche introdotte con la Variante. Al riguardo, aveva chiesto al Comune di integrare la documentazione geologica ed idraulica in coerenza con le osservazioni formulate ai punti da 1 a 6 del paragrafo "Conclusioni" della nota succitata, e di controdedurre ad esse in modo puntuale tenendo conto delle considerazioni espresse nell'intero parere.

Lo scrivente Settore ha chiesto al Settore Tecnico Regionale di Novara-Verbania di fornire le proprie valutazioni di competenza sulle Controdeduzioni.

Il Settore Tecnico, nella nota n.55287/A18.17A del 2.11.2015, ha rilevato che le controdeduzioni - fatta salva un'affermazione sulle condizioni di rischio - non avevano fornito un'analisi sostanziale tale da modificare significativamente la propria precedente relazione tecnica, evidenziando altresì che non era stato indagato l'intorno "significativo" dell'area oggetto di variante (come richiesto dalla CPGR 7/LAP/96 e dalla NTE/99) e che permaneva una carenza del vigente quadro dei dissesti e di sintesi in prossimità dell'area oggetto di variante.

Il Settore Tecnico ha, infine, sottolineato che le previsioni di aree per servizi pubblici ed infrastrutture esterne al perimetro di PP risultavano prive della valutazione di rischio geologico, delle condizioni per l'uso e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica.



Al riguardo, si è preso atto che il Comune aveva dichiarato in sede controdeduttiva (Elab.GEO1 – aprile 2015) che *“le considerazioni sulle opere esterne al PP, come quelle relative alla prevista realizzazione di sistemi di regimazione delle acque superficiali naturali o provenienti dalle superfici impermeabilizzate, saranno oggetto di dimensionamento e studio in appositi elaborati, da redigere in sede di progettazione esecutiva delle stesse, in quanto oggetto di apposita convenzione con il Comune.”*

A seguito di incontro tecnico tra lo scrivente Settore, i geologi incaricati ed il Settore Tecnico Regionale, il Comune ha integrato in data 5.5.2017 gli atti geologico-tecnici costituenti la pratica in oggetto; pertanto lo scrivente, in data 11.5.2017, ha chiesto al Settore Tecnico Regionale l'espressione del parere di merito sulle integrazioni progettuali trasmesse.

Vista la succitata documentazione integrativa, il Settore Tecnico Regionale ha comunicato in data 1.8.2017 di non avere osservazioni.

### 1.6) Variante al PRGC

Era stata valutata la modifica normativa introdotta con gli ultimi tre commi dell'art.45, riferiti specificamente al Piano Particolareggiato in località Al piolo, ed era stato osservato:

- di ritenere non assentibile demandare genericamente al Piano Particolareggiato l'attuazione degli interventi residenziali in quanto lo stesso Piano prevede l'attuazione di interventi anche su proprietà pubbliche;
- di ritenere non assentibile quanto indicato al penultimo comma che rende prevalenti le Norme del Piano Particolareggiato, ove in contrasto, su quelle del PRG. Trattandosi di strumento esecutivo, ancorchè di iniziativa pubblica e con precisa scadenza, si riteneva necessario: che i parametri fossero esplicitamente indicati nelle NTA del PRG, che non vi fossero contrasti tra enunciazione degli stessi e che fossero indicati anche i dati dimensionali delle opere pubbliche previste (ampliamento viabilità e marciapiedi) specificando che le superfici del sedime stradale (esistente ed in ampliamento) non concorrono all'applicazione dell'indice fondiario per la realizzazione delle quote residenziali;
- che nella Scheda PPI compariva il dato della Superficie fondiaria Sf pari a mq.5811, diverso da quello dichiarato in Relazione (mq.5460), ed era stato chiesto di fornire chiarimenti al riguardo;
- che la Scheda di normativa PP.n.1, allegata alle NTA fosse completata indicando anche il parametro dell'altezza e le limitazioni/obblighi derivanti.

Il Comune in sede ha fornito le seguenti Controdeduzioni:

- è stata ritenuta impropria la richiesta di inserire nelle NTA di PRGC l'articolato delle NTA del PP, mentre la richiesta regionale è stata accolta eliminando dal testo dell'art.45 la prevalenza delle norme del PP su quelle delle NTA in caso di contrasto. Inoltre è stato chiarito che l'art.4 delle NTA di PRGC già specifica le definizioni di St, Sf e la conseguente applicazione dei parametri di utilizzazione Ut, Uf, Dt e Df.
- in riferimento alla discrasia sul dato della superficie fondiaria, nella riproposizione del PP viene dichiarato univocamente (relazione e scheda) il dato di Sf pari a mq.4800,70.



- non è stata fornita controdeduzione rispetto alla richiesta di inserire l'altezza massima tra i parametri del Piano Particolareggiato nella Scheda di normativa del PP; al riguardo, si prende atto della dichiarazione che anche nelle Schede di normativa degli altri strumenti esecutivi previsti dal PRGC non è riportato tale parametro.

### 1.7) Piano Particolareggiato

In merito alle Norme Tecniche di Attuazione del PP, si richiedeva di renderle coerenti con quelle della Variante di PRGC, di riportare l'elenco completo degli elaborati che costituiscono il PP e, infine, di richiamare la vigenza del Piano Paesistico Fascia Lago e delle prescrizioni eventualmente da esso derivanti.

Le controdeduzioni hanno dichiarato di aver reso coerente le NTA del PP con le NTA della Variante PRGC, di aver inserito l'elenco completo degli elaborati sia nelle NTA di PP che nello Schema di Convenzione e di non aver inserito riferimenti al Piano Paesistico Fascia Lago in quanto la porzione di area precedentemente inclusa al suo interno è stata stralciata.

Si rileva, inoltre, che la ridelimitazione del perimetro del PP ha comportato l'esclusione dal PP di una piccola porzione d'area - posta all'interno dell'area di proprietà, quasi in fregio a via Alpiolo, tra la Chiesa e gli stalli del parcheggio del PP - che era destinata nella prima versione del PP a spazi pubblici + attrezzature tecnologiche. Dall'esame della tavola urbanistica di Variante (Tav.3c) si rileva che su tale area è stata, però, variata la zonizzazione urbanistica (da produttivo a residenziale di completamento): tale operazione - visto il nuovo perimetro di PP proposto - si configura come oggetto di variante non pertinente alla Variante urbanistica contestuale al Piano Particolareggiato e risulta obbligatorio, pertanto, ripristinare la zonizzazione di PRGC vigente.

### 1.8) Schema di convenzione

Si fa presente che lo schema di convenzione si configura come un accordo pattizio tra Comune e soggetti attuatori, e che quindi la Regione non entra nel merito di detto schema di convenzione, peraltro non indicato tra gli elaborati previsti dall'art. 39 della LUR; a titolo collaborativo si mette in evidenza che si rilevano dei meri errori materiali in merito alla identificazione dei mappali catastali elencati in detto schema invitando quindi il Comune a correggerli in sede di stesura della convenzione.

## 2) PROPOSTE DI MODIFICA

**Richiamate** le valutazioni di cui al punto precedente, formulate in riferimento agli elaborati adottati dal Comune di S.Maurizio d'Opaglio in sede controdeduttiva con DCC n.13 in data 30.6.2015 e sulla base dei rilievi regionali espressi in prima istanza con relazione del 6.10.2014;

**preso atto** della documentazione integrativa trasmessa dal Comune in data 5.5.2017 (DCC n.13 del 28.3.2017 - elaborati relativi alla fascia di rispetto cimiteriale, integrazioni geologiche e integrazioni relative alle opere di urbanizzazione primaria);



preso atto delle integrazioni trasmesse dal Comune in data 22.8.2017 (DCC n.27 del 24.7.2017 - riadozione di alcuni elaborati costituenti il PP e la connessa Variante urbanistica);

si procede alle seguenti modifiche degli elaborati costituenti il Piano Particolareggiato e la Variante contestuale al PRGC, come segue:

**NTA PRGC Tav. 6a (aprile 2015):**

**Art.24:**

si intende aggiunto il seguente ultimo comma: *“Si richiamano le disposizioni immediatamente cogenti e prevalenti del PPR contenute nelle Norme di Attuazione all’art. 3, comma 9, all’art. 13, commi 11, 12 e 13, all’art. 14, comma 15, all’art. 15, commi 9 e 10, all’art. 16, commi 11, 12 e 13, all’art. 18, commi 7 e 8, all’art. 23, commi 8 e 9, all’art. 26, comma 4, all’art. 33, commi 5, 6, 13 e 19, all’art. 39, comma 9 e all’art. 46, commi 6, 7, 8, 9, nonché nel Catalogo dei Beni paesaggistici del Piemonte, prima parte, all’interno della sezione “prescrizioni specifiche” presente nelle schede relative a ciascun bene. In caso di contrasto con altre norme del piano, risultano prevalenti le norme del PPR sopra citate. Si rammenta altresì che gli interventi attuativi del PP dovranno essere assoggettati a autorizzazione paesaggistica ai sensi dell’art. 146 del Codice dei beni culturali e del paesaggio.”*

**Art.36bis:**

al primo capoverso, dopo le parole “legislativi in materia” si intende aggiunto il seguente testo. *“, anche in difformità alle rappresentazioni cartografiche delle stesse riportate nelle Tavole di Piano”.*

Secondo capoverso: si intende eliminato.

**TAVOLA 3c (1:2000) (stesura 4/2015):**

La porzione di area RC esterna al perimetro di Piano Particolareggiato, ubicata quasi in fregio a via Alpiolo, tra la Chiesa e gli stalli del parcheggio del PP, è ricondotta alla vigente destinazione PC “aree produttive artigianali-industriali di completamento”.

**NTA PP Elab.B (maggio 2017):**

**art.1, 3° comma:**

si intende stralciato e sostituito dal testo seguente: *“Si richiamano le disposizioni immediatamente cogenti e prevalenti del PPR contenute nelle Norme di Attuazione all’art. 3, comma 9, all’art. 13, commi 11, 12 e 13, all’art. 14, comma 15, all’art. 15, commi 9 e 10, all’art. 16, commi 11, 12 e 13, all’art. 18, commi 7 e 8, all’art. 23, commi 8 e 9, all’art. 26, comma 4, all’art. 33, commi 5, 6, 13 e 19, all’art. 39, comma 9 e all’art. 46, commi 6, 7, 8, 9, nonché nel Catalogo dei Beni paesaggistici del Piemonte, prima parte, all’interno della sezione “prescrizioni specifiche” presente nelle schede relative a ciascun bene. In caso di contrasto con altre norme del piano, risultano prevalenti le norme del PPR sopra citate. Si rammenta altresì che gli interventi attuativi del PP*



*dovranno essere assoggettati a autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del Codice dei beni culturali e del paesaggio."*

**art.8, 1° comma:**

*è stralciata la dizione: "fatto salvo il vincolo di inedificabilità all'interno delle aree delimitate dal Piano Paesistico della fascia lago".*

**art. 8,:**

*si intende aggiunto il seguente ultimo comma: "In conformità alle prescrizioni specifiche del vigente PPR, gli interventi dovranno essere coerenti con i caratteri tipologici e costruttivi del tessuto consolidato e compatibili con la morfologia dei luoghi e la salvaguardia delle visuali, nonché con gli elementi di valore ambientale, storico-culturale e paesaggistico presenti, in particolare con la Chiesa ed il Cimitero storico di Alpiolo, limitrofi all'area di intervento. Inoltre, non è consentita l'installazione di impianti tecnologici e di produzione energetica da fonti rinnovabili collocati in posizione tale da interferire con le visuali panoramiche percepibili dai percorsi pubblici verso i fulcri del costruito, i nuclei storici ed il lago. Le previsioni delle tipologie edilizie dovranno essere sottoposte a ulteriori approfondimenti in sede di rilascio di autorizzazione paesaggistica da parte degli organi competenti, onde affinare la qualità architettonica dei manufatti edilizi. Per il corretto inserimento paesaggistico degli interventi e la loro qualità architettonica in coerenza con gli indirizzi e le direttive specifiche per morfologie insediative contenute nelle Nda del PPR si rimanda altresì agli indirizzi contenuti nelle "Linee guida per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la pianificazione locale" e nelle "Linee guida per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la progettazione edilizia", approvate con D.G.R. 22 marzo 2010 n. 30."*

**SCHEDE DI NORMATIVA – Tav. 7 (aprile 2015):**

**Aree residenziali di completamento RC2**  
**Strumento urbanistico Piano Particolareggiato in località Alpiolo PP2**  
Dopo la dicitura "Verde pubblico mq 370,00" aggiungere:  
"Aree a standards per servizi da monetizzare: mq 317"

**PARERE CONCLUSIVO**

A seguito di quanto riportato ai precedenti punti della presente relazione di esame, la Direzione Regionale Ambiente, Governo e tutela del territorio è del parere che il Piano Particolareggiato in località Alpiolo e la contestuale Variante n.4 al PRGC vigente del Comune di SAN MAURIZIO D'OPAGLIO, adottati con Delibera Consiglio Comunale n.13 del 30.6.2015, integrata con Delibera di Consiglio Comunale n.13 in data 28.3.2017, rettificata con Delibera di Consiglio Comunale n.27 in data 24.7.2017, siano meritevoli di approvazione, ai sensi dell' 11° comma dell'art.15 della L.R.n.56/77 e smi, con le puntualizzazioni e prescrizioni, derivanti dalle considerazioni espresse al punto 2) della



presente relazione e puntualmente elencate nell'Allegato "A" alla relativa D.G.R. di approvazione.

Si stabilisce in anni dieci l'attuazione del Piano Particolareggiato.

Si dà atto che la Variante in oggetto è specifica, puntuale e non costituisce adeguamento, modifica e/o integrazione al Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del Bacino del Fiume Po, approvato con D.P.C.M. 24.05.2001.

Si ricorda infine all'A.C. che, come previsto dall'articolo 46 comma 2 delle Nda, in attuazione dell'articolo 145, comma 4, del Codice dei Beni culturali e del Paesaggio, il PRGC dovrà essere adeguato al PPR entro ventiquattro mesi dall'approvazione del PPR stesso.

La presente Relazione, che motiva le modifiche introdotte ex-officio contenute nell'All. A, dovrà essere inviata al Comune.

Istruttoria:  
*arch. Floriano COSTA*



Il Dirigente del Settore  
Copianificazione Urbanistica Area Nord-Est  
*ing. Salvatore SCIFO*

Il presente documento è sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 21 del d.lgs 82/2005

