

# REGIONE PIEMONTE

Provincia del Verbano Cusio Ossola

## COMUNE DI VARZO

### PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

Legge regionale n. 56 del 5.12.1977 e s.m.i.

### VARIANTE PARZIALE **VP8**

(art.17, 5° comma L.R. 56/77 e s.m.i.)

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

A - VP8

I Progettisti

**ARCHITETTI Luigi Bovio & Milena Gibroni**

C.so Dissegna n°2, 28845 DOMODOSSOLA (VB)

Tel.- fax. 0324/242343 Part. I.V.A. n° 01361600032

Il Sindaco

Il segretario

Il responsabile  
del procedimento

FEBBRAIO 2022

# SOMMARIO

<i>PREMESSA</i> .....	1
1. STRUMENTAZIONE URBANISTICA VIGENTE .....	3
2. DESCRIZIONE DELLA VARIANTE .....	5
3. VERIFICA DI CONGRUITA' CON L'ART. 17 - 5° COMMA .....	14
4. VERIFICA DI CONGRUITA' DELLE SCELTE URBANISTICHE CON IL PIANO DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA .....	16
5. COMPATIBILITA' AMBIENTALE DELLA VARIANTE .....	17
6. RAPPORTO CON ALTRI PIANI O PROGRAMMI-VERIFICHE DI COERENZA	
6.1. Coerenza della variante con la pianificazione sovraordinata .....	20
6.1.1. Piano Territoriale Regionale (P.T.R.) .....	20
6.1.2. Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) .....	28
6.1.3.. Piano Territoriale Provinciale (P.T.P.) .....	43
6.2. Piani sotto – ordinati .....	43
6.3. Piani settoriali .....	43
6.4. Comuni contermini .....	43
7. RAFFRONTO PRGC VIGENTE E VARIANTE PARZIALE VP8 .....	44
8. ELENCO DEGLI ELABORATI .....	45

**Allegato 1:** *Verifica del rispetto del Piano paesaggistico regionale (Ppr) da parte delle previsioni delle varianti agli strumenti urbanistici precedenti alla variante di adeguamento (tabella di raffronto tra le norme del Ppr e le previsioni della variante)*

**Allegato 2:** *Stralcio Norme di attuazione (ARTICOLI DEL VIGENTE PRGC AFFERENTI ALLE DESTINAZIONI D'USO RELATIVE ALLE AREE OGGETTO DI VARIANTE MA NON MODIFICATI DALLA VARIANTE STESSA) (\*)*

## **PREMESSA**

La presente relazione accompagna il Progetto definitivo di una variante parziale da apportare al vigente P.R.G.C. del Comune di Varzo (Vb) ai sensi del 5° comma dell'art. 17 della L.R. 56/77 s.m.i.

L'Amministrazione Comunale di Varzo ha avviato un'indagine conoscitiva invitando i cittadini a manifestare attraverso specifiche "dichiarazioni di intenti" eventuali nuove esigenze e proposte in ordine al Piano Regolatore per l'avvio della procedura per la formazione di una Variante Parziale da apportare allo stesso ai sensi dell'art. 17, del 5° comma, della L.R. 56/77 s.m.i.

L'A.C. ha quindi proceduto a vagliare le istanze e proposte raccolte nella fase di consultazione del territorio, selezionando quelle ritenute rientranti nei criteri richiesti per una variante parziale

Attraverso tale fase di consultazione e di successivo esame delle proposte, l'A.C., considerando che la variante comporta modifiche allo strumento urbanistico di lieve entità che non possono generare particolari ricadute sulla struttura del Piano vigente, sull'assetto del territorio e sulla sua qualità ambientale e paesaggistica (per quanto riguarda le ricadute ambientali viene comunque svolta anche la specifica contestuale valutazione attraverso il percorso di verifica previsto dalla normativa in materia, come meglio si vedrà più avanti), ha espresso parere favorevole all'accoglimento di una parte di tali richieste.

La presente variante, che riguarda specificatamente gli ambiti urbani di Varzo Centro e frazioni basse, viene denominata VP8 (v. successivo cap. 1 che elenca le varianti precedenti).

Le modifiche da introdurre nel P.R.G.C. attraverso la Variante VP8, come si vedrà nell'esposizione che segue, non interessano l'intero territorio comunale e non modificano l'intero impianto strutturale, urbanistico o normativo del P.R.G.: la variante non presenta quindi le condizioni previste al comma 3 dell'art. 17 della L.R. 56/77 s.m.i. per essere classificata quale "variante generale", così come non rientra tra le "varianti strutturali" di cui al 4° comma del citato art. 17.

La Variante rientra invece nella casistica prevista al 5° comma del citato art. 17 della L.R. 56/77 s.m.e i., come puntualmente esplicitato al successivo cap. 3, pertanto essa può essere definita "Variante Parziale" e verrà approvata nel rispetto della procedura prevista dal 5° comma del citato art. 17.

Con determinazioni Settore Tecnico n. 83 del 29-03-2021 lo studio scrivente è stato incaricato per la redazione della presente variante urbanistica

Per la redazione del documento tecnico per l'accertamento preliminare in ordine all'assoggettabilità a valutazione ambientale strategica (VAS) della variante ai sensi dell'allegato II della DGR 9/6/2008 n. 12-8931 e della DGR n.25-2977 del 29.02.2016, il Comune ha incaricato la dott.ssa agronoma Monica Ruschetti di Omegna. (Vb).

A corredo della presente variante, da parte del geologo dott. Fabio Rastelli di Domodossola è stata redatta specifica indagine geologico-tecnica alla quale si demanda anche per eventuali prescrizioni particolari inerenti gli interventi.

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 30 del 29.11.2021 il Consiglio Comunale ha adottato il progetto preliminare della presente Variante e, con deliberazione n. 29 nella stessa data, il relativo documento tecnico per la verifica di assoggettabilità alla VAS, dando atto della necessità di sottoporre la Variante stessa alla fase di Verifica di assoggettabilità a VAS contemporaneamente alla fase di pubblicazione ai fini urbanistici seguendo le procedure previste dalla D.G.R. n. 25 – 2927 del 29 febbraio 2016 – allegato 1 – schema j.1 “maniera contestuale”.

La fase di pubblicazione e deposito per 30 giorni consecutivi della documentazione della variante (dal 13/12/2021 al 13/01/2022) si è conclusa nei termini di legge e non è pervenuta al Comune alcuna osservazione.

Con nota prot. n.10115 del 14.12.2021 il progetto preliminare è stato trasmesso alla Provincia del Verbano Cusio Ossola (prot. Prov. 22228 del 14-12-2021) per il prescritto parere di competenza ai sensi dell’art. 17. c. 7, della L.R. 56/77 s.m.i. (la Provincia si pronuncia in merito alle condizioni di classificazione come parziale della variante, al rispetto dei parametri di cui al comma 6, nonché sulla compatibilità della variante con il PTCP o i progetti sovracomunali approvati); la Provincia si è pronunciata positivamente con Determinazione dirigenziale del Settore III (Assetto del territorio e tutela faunistica – Servizio Pianificazione territoriale – Infrastrutture) n. 130 del 21.01.2022, con le condizioni e l’osservazione contenuta al p.to 6 “Conclusioni” della Scheda istruttoria predisposta dal Servizio Pianificazione Territoriale Urbanistica, facente parte integrale e sostanziale della determinazione stessa; per quanto riguarda tali indicazioni, l’accoglimento delle stesse e le conseguenti modifiche al progetto di variante si rimanda al successivo cap. 3 lett. D (D-S10), lett. E (E1 - art. 25 NTA).

Per quanto riguarda l’analisi di compatibilità ambientale della variante e la relativa procedura di verifica preventiva di assoggettabilità alla VAS :

- la fase di consultazione dei soggetti competenti in materia ambientale, attivata con l’invio della documentazione agli enti individuati (in merito alla completa procedura di verifica VAS e alla sua conclusione si demanda comunque al successivo cap. 6), si è conclusa;
- la funzione di autorità preposta alla VAS deve essere assicurata dall’A.C. mediante il proprio Organo Tecnico (OTC); il Comune non essendo dotato di propria struttura per la funzione di OTC, ai sensi del comma 1, art. 7 della L.R. 40/98, si avvale del supporto dell’ Organo Tecnico Intercomunale istituito presso l’Unione Montana Alta Ossola;
- l’O.T.C. succitato si è espresso proponendo l’esclusione della variante dalla fase di valutazione ambientale strategica (VAS).

Tutto quanto sopra considerato, una volta espressosi il Consiglio Comunale in ordine all’esclusione dalla procedura di VAS proposta dall’OTC nel proprio rapporto istruttorio, l’iter della variante potrà proseguire con la proposta di approvazione da parte del Consiglio stesso del progetto definitivo della Variante Parziale VP8.

## **1. - STRUMENTAZIONE URBANISTICA VIGENTE**

Il Comune di VARZO è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale approvato con D.G.R. n° 8-28177 del 29.09.1999;

Con D.G.R. n. 16-8316 del 3.3.2008 è stata approvata la “Variante Strutturale Generale 2003”.

Successivamente sono apportate le seguenti Varianti Parziali e/o adeguamenti:

- Delibera di Consiglio Comunale n.34/2008 del 26.11.2008 - approvazione Variante parziale “VP1” al P.R.G.C. vigente ai sensi dell’art.17 comma 7 L.R. 56/77;
- Delibera di Consiglio Comunale n.4/2011 del 03.02.2011 - approvazione Variante parziale “VP2” al P.R.G.C. vigente ai sensi dell’ art.17 comma 7 L.R. 56/1977;
- Delibera di Consiglio Comunale n. 7/2012 del 27.01.2012 - approvazione Variante parziale “VP3” al P.R.G.C. vigente ai sensi dell’art.17 comma 7 L.R. 56/1977;
- Delibera di Consiglio Comunale n. 8/2012 del 27.01.2012 - approvazione Variante parziale “VP4” al P.R.G.C. vigente ai sensi dell’art.17 comma 7 L.R. 56/1977;
- Delibera di Consiglio Comunale n. 9/2012 del 27.01.2012 approvazione Variante non variante al P.R.G.C. vigente ai sensi dell’ art.17 comma 8 L.R. 56/1977;
- Delibera di Consiglio Comunale n. 19/2013 del 29.04.2013 - approvazione di variante al P.R.G.C. vigente ai sensi dell’ art.17 comma 8 L.R. 56/1977;
- Delibera di Consiglio Comunale n. 35/2013 del 17.06.2013 - approvazione Variante parziale “VP5” al P.R.G.C. vigente ai sensi dell’art.17 comma 7 L.R. 56/1977;
- Delibera di Consiglio Comunale n. 36/2013 del 17.06.2013 - approvazione di variante non variante al P.R.G.C. vigente ai sensi dell’ art.17 comma 8 L.R. 56/1977;
- Delibera di Consiglio Comunale n.57/2013 del 30.10.2013 - approvazione di variante non variante al P.R.G.C. vigente ai sensi dell’ art.17 comma 8 L.R. 56/1977;
- Delibera di Consiglio Comunale n.21/2015 del 22.07.2015 - approvazione di variante non variante al P.R.G.C. vigente ai sensi dell’ art.17 comma 8 L.R. 56/1977
- Delibera di Consiglio Comunale n.33/2015 del 17.09.2015 - approvazione di Variante parziale “VP6” al P.R.G.C. vigente ai sensi dell’art.17 comma 7 L.R. 56/1977;
- Delibera di Consiglio Comunale n.34/2015 del 17.09.2015 - approvazione di variante non variante per ridestinazione a servizio pubblico di area che il PRGC vigente destina ad altra categoria di servizio pubblico, ai sensi dell’ art. 17, comma 12, lettera g), della L.R. 56/77 e s.m.i;
- Delibera di Consiglio Comunale n.3/2016 del 26.02.2016 - ratifica variante semplificata al P.R.G.C. vigente ai sensi dell’art.17 bis comma 6 L.R. 56/1977;
- Delibera di Consiglio Comunale n. 05/2019 del 30-4-2019 - approvazione di Variante parziale “VP7” al P.R.G.C. vigente ai sensi dell’art.17 comma 5 L.R. 56/1977.
- Delibera di Consiglio Comunale n.18/2020 del 07.09.2020 - approvazione di variante non variante, ai sensi dell’ art. 17, comma 8 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Il comune è dotato di Piano di Zonizzazione Acustica adottato con D.C.C. n. 18 del 25/09/2003.

Il nuovo Regolamento Edilizio Comunale è stato approvato con DCC n. 37 del 28/09/2018 ai sensi della L.R. 19/99 e della DCR 247-45856 del 28.11.2017.

Non esiste il Piano Urbano del Traffico (P.U.T.).

Il Comune di Varzo non ha ancora provveduto alla perimetrazione del centro abitato di cui all'articolo 12, comma 2, numero 5 bis) della L.R. 56/77 s.m.i.; la normativa regionale non impedisce comunque di approvare varianti parziali in assenza della perimetrazione.

## **2. - DESCRIZIONE DELLA VARIANTE**

L'origine e gli obiettivi generali della presente variante sono sintetizzati nella premessa, le relative specifiche azioni vengono di seguito descritte (rif. tavv. P2-VP8 f.1 e f. 2 in scala 1:2000 – le modifiche in cartografia sono evidenziate altresì per stralci nell'elaborato C-VP8 di raffronto PRGC vigente/VP8 ).

### **A. Stralcio aree di completamento residenziale (A.C.R. art. 28 N.A. )**

#### **A.1. Modifica di destinazione d'uso da “A.C.R.” (art. 28 N.A.) a “A.A. Aree agricole” (art. 34 N.A.)**

La variante prevede la modifica di destinazione d'uso da “A.C.R.” a “A.A. Aree agricole” delle seguenti aree:

- **A.1\_S2 - area N. 71C** (Stralcio N. 2 – rif. tav. P2 f.1), superficie mq. 514
- **A.1\_S9 - area** in località Campaglia (Stralcio N. 9 – rif. tav. P2 f.2), superficie mq. 344

Complessivamente le superfici edificabili stralciate e ricondotte ad uso agricolo ammontano a mq. 858

#### **A.2. Modifica di destinazione d'uso da “A.C.R.” (art. 28 N.A.) a “A.E.R. Aree edificate” (art. 26 N.A.)**

La variante prevede la modifica di destinazione d'uso da “A.C.R.” a “A.E.R. Aree edificate” delle seguenti aree:

- **A.2\_S6 - area N. 22** (Stralcio N. 6 – rif. tav. P2 f.1), superficie mq. 1120

Complessivamente le superfici edificabili stralciate e riclassificate come aree edificate ammontano a mq. 1120

#### **A.3. Modifica di destinazione d'uso da “A.C.R. (art. 28 N.A.) a “A.L.I. Aree libere interstiziali entro il perimetro dei centri abitati” (art. 26 ter N.A.)**

- **A.3\_S3a** - l'area **N. 62** (A.C.R. – art. 28 N.A. - Stralcio N. 3 – rif. tav. P2 f. 1) viene individuata come “A.L.I.” (aree interstiziali - art. 26 ter N.A.), superficie mq. 3276
- **A3\_S4** - l'area **N. 49** (A.C.R. – art. 28 N.A. - Stralcio N. 4 – rif. tav. P2 f. 1) viene individuata come “A.L.I.” (aree interstiziali - art. 26 ter N.A.), superficie mq. 1013

Complessivamente le superfici edificabili stralciate e riclassificate come aree libere interstiziali ammontano a mq. 4289

#### **A.4. Modifica di destinazione d'uso da “A.C.R. (art. 28 N.A.) e “Aree edificate e/o di pertinenza di edifici ad uso prevalentemente residenziale A.E.R. (Art. 26 N.A.) ad “Aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico – Parcheggi Pubblici (art. 21 N.A.)**

- **A.4\_S7** - l'area A.C.R. **N. 55** (superficie mq. 229) e una porzione dell'area A.C.R. **N. 57** (superficie mq. 131) vengono destinate ad usi pubblici per parcheggi di nuova previsione (Stralcio N. 7 – rif. tav. P2 f. 1)
- una porzione di area A.E.R. (superficie mq. 396) viene destinata ad usi pubblici per parcheggi di nuova previsione (Stralcio N. 7 – rif. tav. P2 f. 1).

E' quindi previsto l'ampliamento totale del parcheggio per mq. 756

In questo caso le superfici edificabili stralciate e destinate ad uso pubblici (aree n. 55 e parte n. 57) ammontano a mq. 360

**A.5. Modifica di destinazione d'uso da "A.C.R. (art. 28 N.A.) a "A.E.R. Aree edificate" (art. 26 N.A.) per adeguamento cartografico (area attuata)**

- **A.5\_S5** - l'area **N. 46** (A.C.R. – art. 28 N.A. - Stralcio N. 5 – rif. tav. P2 f. 1 – superficie m. 422), essendo stata completamente attuata, viene individuata come "A.E.R" (aree edificate - art. 26 N.A.)

In conclusione, la variante prevede una riduzione delle superfici delle aree edificabili pari a

$$\underline{(A.1 + A.2+A.3+ A.4) \text{ mq } 858+1120+4289+360 = \text{mq. } 6627.}$$

**B. Stralcio e/o nuova previsione "Aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico" (art. 21 N.A.)**

**B.1. Parcheggi** v. p.to A.4\_S7

L'azione della variante, descritta al precedente p.to A.4., è volta ad ampliare una previsione di aree a parcheggio. L'ampliamento è pari a mq. 756.

Complessivamente, quindi, si avrà un incremento di aree per parcheggi pubblici pari a mq. 756.

**B.2. Attrezzature di interesse Comune**

**B.2\_S3b** - La variante (Stralcio N. 3 – rif. tav. P2 f. 1) prevede lo stralcio di una previsione di area di interesse comune localizzata nei pressi dell'area pubblica destinata a sede del Parco Alpe Veglia-Devero. La modifica trova origine nella richiesta da parte dei proprietari dell'area. Tale area, di fatto, rappresenta, infatti, una pertinenza dell'edificio di proprietà dei richiedenti. L'A.C. intende accogliere la richiesta, pertanto la nuova destinazione attribuita con la variante sarà la seguente: "Aree edificate e/o di pertinenza di edifici ad uso prevalentemente residenziale A.E.R. (Art. 26 N.A.)

Viene quindi stralciata una superficie pari a mq. 1519 di aree a servizi.

### **B.3. Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport**

**B.3\_S8** - La variante (Stralcio N. 8 – rif. tav. P2 f. 1) prevede lo stralcio di una porzione di previsione di area pubblica localizzata nei pressi della frazione Alneda, Tale porzione, risulta ricompresa sui tre lati, in aree edificate. L'A.C. ritenendo comunque sovradimensionata la previsione di area pubblica, e tenuto conto della marginalità della porzione da stralciare, accoglie parzialmente una specifica richiesta da parte dei proprietari dei terreni, riconoscendo l'area in oggetto tra le "A.L.I. - Aree libere interstiziali entro il perimetro dei centri abitati - art. 26 ter N.A." (non viene accolta invece la richiesta di attribuzione della destinazione ad area di completamento residenziale).

L'azione della variante in questo ambito si completa con una leggera ripermimetrazione dell'area pubblica al fine di escludere due minime porzioni di risulta non più coerenti con la forma dell'area, inglobando gli stessi reliquati nella destinazione "A.L.I. - Aree libere interstiziali entro il perimetro dei centri abitati - art. 26 ter N.A."

Viene così stralciata una superficie complessiva pari a mq. 1912.

Nel complesso le aree "Aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico" subiscono le seguenti variazioni ai dati quantitativi:

B.1.	= + 756 mq.
B.2.	= - 1519 mq.
<u>B.3.</u>	<u>= - 1912 mq.</u>
Totale	= - 2675 mq.

Si determina quindi una riduzione di aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 LR 56/77 s.m.i. pari a mq. 2675.

### **C. Altre modifiche di destinazione d'uso previste dalla variante**

#### **C.1\_S1 - Stralcio viabilità** (Stralcio N. 1 – rif. tav. P2 f. 1)

La modifica trova origine in un'istanza presentata dai proprietari di edificio in frazione Bertonio che segnalava come in cartografia (tav. p2 f. 1) risultasse destinata a viabilità un'area, di circa 15 mq., che è stata oggetto di proposta di permuta con il Comune ai fini dell'inglobamento della stessa nell'area di pertinenza dell'abitazione dei richiedenti: l'A.C. accogliendo tale richiesta, attraverso la presente variante propone di rettificare la cartografia di Piano inserendo la porzione territoriale in oggetto tra le "Aree edificate e/o di pertinenza di edifici ad uso prevalentemente residenziale A.E.R." (Art. 26 N.A.).

## **D. Planimetria degli interventi nei nuclei di antica formazione - Rettifica individuazione edificio denominato “L’Alveare”**

### **D\_S10 (proposta stralciata in sede di progetto definitivo).**

Accogliendo l'osservazione della Provincia (v. premessa) viene stralciata La proposta di variante relativa alla classificazione dell'edificio sito in Piazza Pietro Bono, in prossimità della chiesa parrocchiale (Alveare), di proprietà comunale.

Come evidenziato nel progetto preliminare, la proposta di modifica si sarebbe potuta configurare come *“correzione di errore materiale”* sanabile con la semplice procedura di cui al c.12 dell'art. 17 L.R. 56/77, ma, benchè l'edificio fosse inserito nel perimetro di nucleo antico e quindi ricadente nella fattispecie definita al comma 5 lett. a) dell'art. 17 della l.r. 56/77 s.m.i., non configurandosi una riduzione di norme di tutela dei beni salvaguardati (non trattandosi di edificio “di pregio architettonico e/o valore documentaristico, ma di edificio “con caratteri estranei al contesto ambientale”) si era ritenuto comunque possibile e opportuno procedere alla rettifica in occasione della formazione della presente variante, assorbendo la rettifica stessa in un unico iter, nel quadro della necessaria economicità dell'attività amministrativa.

Conseguentemente , l'A.C. intende procedere alla correzione della classificazione errata dell'edificio contenuta nelle specifiche planimetrie del nucleo antico, attraverso separata procedura ai sensi del c.12, lett. a) dell'art. 17 della L.R. 56/77.

## **E. - Normativa di attuazione (Elaborato B-VP8)**

### **E.1 - Art. 25 (previsione stralciata in sede di progetto definitivo)**

Il progetto preliminare proponeva una modifica all'art. 25 delle Norme di Attuazione finalizzata ad incentivare il riuso del patrimonio edilizio esistente, di seguito viene riportata la proposta contenuta nel preliminare:

*<<Nello svolgersi dell'attività tecnico-amministrativa di attuazione del P.R.G.C. e di applicazione delle relative norme tecniche alla realtà territoriale, il Comune, anche attraverso il proprio Ufficio Tecnico, ha rilevato alcuni aspetti critici relativi all'art. 25 delle Norme di Attuazione, proponendo una modifica; in particolare, si tratta di prevedere (in blu l'integrazione all'articolo):*

- *per gli edifici di cui all'art. 25 N.A. (edifici isolati in alpeggi e nei nuclei antichi minori di origine rurale) la possibilità, di recupero per destinazione a residenza temporanea a condizione che la struttura raggiunga la superficie minima di cui all'art. 3 del D.M. 5.7.75, anche a seguito dell'ampliamento concesso, esclusivamente per gli edifici isolati o in alpeggi (esclusi quindi i nuclei antichi minori).*

*La modifica normativa viene introdotta in considerazione del fatto che alcuni degli edifici in oggetto, così come sono, non raggiungono la superficie minima di 28 mq. stabilita dal citato D.M. del 1975 per una differenza minima rispetto al parametro.*

*Poiché le norme di attuazione vigenti consentono un incremento di superficie pari al 20% della Sul, si è ritenuto opportuno precisare che la verifica della suddetta superficie minima di mq. 28 possa comprendere anche la superficie di incremento consentito.*

*Quanto sopra al fine di precisare meglio la norma ed agevolare il recupero di tale patrimonio edilizio esistente, evitandone l'abbandono ed il degrado; si precisa comunque, che la modifica normativa non prevede ulteriori possibilità di intervento sugli edifici rispetto al P.R.G.C. vigente>>*

La Provincia ha chiesto lo stralcio di tale modifica normativa poiché non conforme alla condizione definita dall'art. 17, comma 5, lettera a) della l.r. 56/77 e s.m.i., avendo verificato e rilevato che la norma interessata, nella parte modificata, era già stata oggetto di osservazione da parte della Regione in sede di approvazione del PRG. Il citato comma 5 lett. a) dispone che le varianti parziali non possono modificare "l'impianto strutturale del PRG vigente, con particolare riferimento alle modificazioni introdotte in sede di approvazione".

Il presente progetto definitivo, accogliendo la richiesta della Provincia, stralcia la previsione di modifica del citato art. 25.

### **E.2 - Art. 23**

All'art. 23 viene modificato l'arretramento previsto dalle strade tipo "S4" (larghezza carreggiata <= mt. 3,00) per l'edificazione all'esterno dei centri abitati da mt. 10,00 a mt. . 5,50 anche per le aree edificabili che non richiedono titolo abilitativo (altri casi, nota 2 alla tabella).

### **E.3 - Art. 44**

Al termine dell'art. 44 viene introdotto un richiamo alla specifica relazione geologico-tecnica della variante VP8.

## **Sintesi dei dati quantitativi**

La presente variante interessa i dati quantitativi relativi alla capacità insediativa residenziale e alle aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico, come sopra esposto nel presente capito 2 e di seguito sintetizzato.

### **Usi residenziali - Capacità insediativa residenziale teorica**

In sintesi, con il presente progetto di variante vengono stralciate aree di completamento residenziale (A.C.R.) per una superficie pari a mq. 6627 (p.to A presente cap. 2).

Complessivamente, quindi, la capacità insediativa in riduzione determinata con l'applicazione degli indici relativi alle diverse aree risulterebbe pari a:

$$\text{A.C.R.: mq. } 6627 \times 0,25 \text{ mq/mq} = \text{mq. } 1657/40 \text{ mq./stanza} = 41 \text{ stanze}$$

In conclusione, la variante determinerebbe una riduzione della Cirt (capacità insediativa residenziale teorica) del P.R.G. vigente pari a 41 stanze.

Le precedenti varianti apportate al piano non hanno inciso sulla Cirt; più precisamente, la Variante VP7 approvata nel 2019, avrebbe determinato, nel complesso, una riduzione della Cirt (capacità insediativa residenziale teorica) del P.R.G. vigente pari 56 stanze, ma l'A.C. dichiarava che non si intendeva prevedere una riduzione della Cirt stessa, mantenendola immutata ai fini di un possibile utilizzo in occasione di eventuali varianti volte a soddisfare fabbisogni che avrebbero potuto emergere in futuro. (v. cap. 2, pag. 9 Relazione Illustrativa "A-VP7" della citata variante VP7).

La stessa volontà, con le medesime motivazioni, viene espressa anche in ordine ai dati quantitativi della presente variante, quindi la Cirt del Piano continua a rimanere invariata, mantenendo le 56 (Vp7) + 41 (Vp8) stanze quale quota di riserva.

Ovviamente la futura eventuale utilizzazione di tale quota teorica di capacità insediativa avverrà attraverso una variante urbanistica che si svilupperà, anche da punto di vista della compatibilità ambientale, attraverso le opportune procedure e valutazioni.

### **Aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico" di cui agli artt. 21 e 22 della L.R. 56/77**

Le aree a servizi previste dal P.R.G.C. ammontavano a mq. 201.685 che la variante VP5 (2013) aveva incrementato di mq. 3745, per un totale quindi di mq. 205.430.

Come visto al precedente p.to B, con la presente variante, nel complesso, le "Aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico" di cui agli artt. 21 e 22 della L.R. 56/77 subiscono una riduzione pari a mq. 2675 .

La modifica delle quantità relative alle aree per servizi calcolata per il complesso delle varianti apportate, pertanto, porta ad un saldo pari a mq.  $3745 - 2675 =$  mq. 1070 in incremento; tenuto conto che la capacità insediativa residenziale teorica del PRGC (Cirt) era di 7642 abitanti, si avrà un incremento pari:

$$1070 : 7642 = \text{mq. } 0,14/\text{abitante}$$

Tale quota è inferiore a mq. 0,50 di incremento massimo della quantità globale delle aree per servizi ammesso alla lettera d) del 5° comma dell'art. 17 della L.R. 56/77 s.m.i.,

<b>SCHEDA DI SINTESI DELLA VARIANTE</b>					
<b>VP8 - MODIFICHE DI DESTINAZIONE D'USO</b>					
<b>INTERVENTO</b>		<b>AZIONE VARIANTE</b>	<b>DESTINAZIONE D'USO VIGENTE</b>	<b>DESTINAZIONE D'USO PROPOSTA</b>	<b>SUPERF. Mq.</b>
<b>Rif. cap. 2 Relazione illustrat. A-VP8</b>	<b>- Rif.Tav. 1: 2000 -Rif. elab. C-VP8</b>				
<b>C.1. (C1_S1)</b>	Tav. P2-f 1 Stralcio n.1	Stralcio viabilità ed inglobamento in area edificata	Viabilità	Aree edificate e/o di pertinenza di edifici ad uso prevalentemente residenziale AER - Art. 26 N.A.	15
<b>A.1. (A1_S2)</b>	Tav. P2-f 1 Stralcio n.2	Stralcio area completamento residenziale n. 71C	Aree di completamento ad uso prevalentemente residenziale ACR - Art. 28 N.A.	Aree agricole AA. - Art. 34 N.A.	514
<b>A.3. (A3_S3a)</b>	Tav. P2-f 1 Stralcio n.3	Stralcio area completamento residenziale n. 62	Aree di completamento ad uso prevalentemente residenziale ACR - Art. 28 N.A.	Aree libere interstiziali entro il perimetro dei centri abitati ALI - Art. 26 ter N.A.	3276
<b>B.2. (B2_S3b)</b>	Tav. P2-f 1 Stralcio n.3	Stralcio area a servizi	Aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico – Aree per attrezzature di interesse comune Art. 21 N.A.	Aree edificate e/o di pertinenza di edifici ad uso prevalentemente residenziale AER - Art- 26 N.A.	1519
<b>A.3. (A3_S4)</b>	Tav. P2-f 1 Stralcio n.4	Stralcio area completamento residenziale n. 49	Aree di completamento ad uso prevalentemente residenziale ACR - Art. 28 N.A.	Aree libere interstiziali entro il perimetro dei centri abitati ALI - Art. 26 ter N.A.	1013
<b>A.5. (A5_S5)</b>	Tav. P2-f 1 Stralcio n.5	Adeguamento cartografico area di complet. n. 46 attuata	Aree di completamento ad uso prevalentemente residenziale ACR - Art. 28 N.A.	Aree edificate e/o di pertinenza di edifici ad uso prevalentemente residenziale AER - Art. 26 N.A.	422
<b>A.2. (A2_S6)</b>	Tav. P2-f 1 Stralcio n.6	Stralcio area completamento residenziale n. 22	Aree di completamento ad uso prevalentemente residenziale ACR - Art. 28 N.A.	Aree edificate e/o di pertinenza di edifici ad uso prevalentemente residenziale AER - Art. 26 N.A.	1120
<b>A.4. (A4_S7)</b>	Tav. P2-f 1 Stralcio n.7	Stralcio aree completamento resid. n. 55, parte n. 57 e di aree edificate, per ampliamento parcheggio	Aree di completamento ad uso preval. residenziale ACR - Art. 28 N.A. (area n. 55 e parte n. 57) Aree edificate e/o di pertinenza di edifici ad uso prevalentemente residenz. AER - Art- 26 N.A.	Aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico – Parcheggi pubblici Art. 21 N.A.	756
<b>B.3. (B3_S8)</b>	Tav. P2-f 1 Stralcio n.8	Stralcio area a servizi	Aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico – Aree per spazi pubblici a parco per il gioco e lo sport Art. 21 N.A.	Aree libere interstiziali entro il perimetro dei centri abitati ALI - Art. 26 ter N.A.	1912
<b>A.1. (A1_S9)</b>	Tav. P2-f 2 Stralcio n.9	Stralcio area completamento residenziale in loc. Campaglia	Aree di completamento ad uso prevalentemente residenziale AER - Art. 28 N.A.	Aree agricole AA - Art. 34 N.A.	344

**SCHEDA DI SINTESI DELLA VARIANTE**

**VP8 - MODIFICHE ED INTEGRAZIONI ALLE NORME DI ATTUAZIONE**

<b>E (E1)</b>		Previsione stralciata in sede di progetto definitivo
<b>E (E2)</b>	Elab. B-VP8 <b>ART. 23</b>	Modifica art. 23 - tabella comma 4 – arretramenti strade tipo “S4” (larghezza carreggiata <= mt. 3,00) all’esterno dei centri abitati riduzione a mt. 5,50 in “altri casi” (nota 2 alla tabella).
<b>E (E3)</b>	Elab. B-VP8 <b>ART. 44</b>	Integrazione art. 44 (NORMATIVA GEOLOGICO – TECNICA) con richiamo anche alla specifica relazione geologico-tecnica della variante VP8

### **3. - VERIFICA DI CONGRUITA' CON L'ART. 17 - 5° COMMA**

Come rilevabile dalla descrizione esposta, le modifiche da introdurre al P.R.G.C. attraverso la presente Variante non presentano i caratteri indicati nei commi 3 (varianti generali) e 4 (varianti strutturali) dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s. m. e i., pertanto la variante da adottarsi può essere definita "Variante Parziale" nel rispetto della procedura prevista dal comma 5 del citato art. 17.

La variante in oggetto soddisfa tutte le condizioni previste dal 5° comma dell'art. 17 della L.R. 56/77; in particolare, essa:

- a) non modifica l'impianto strutturale del PRG vigente, con particolare riferimento alle modificazioni introdotte in sede di approvazione;
- b) non modifica la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovracomunale o comunque non genera statuizioni normative o tecniche a rilevanza sovracomunale;
- c) non riduce la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 per più di 0,50 mq per abitante nel rispetto dei valori minimi di cui alla Lr: 56/77 s.m.i.;
- d) non incrementa la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 per più di 0,50 mq per abitante nel rispetto dei valori minimi di cui alla Lr: 56/77 s.m.i., come dimostrato nel calcolo di verifica sopra esposto (cap.2);
- e) non incrementa la capacità insediativa residenziale prevista all'atto dell'approvazione del PRG vigente (più precisamente, non incide sulla capacità insediativa residenziale);
- f) non incrementa le superfici territoriali previsti dal PRG vigente, relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive;
- g) non incide sull'individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo e non modifica la classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico recata dal PRG vigente;
- h) non modifica ambiti individuati ai sensi dell'articolo 24, nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti.

**Verifica parametri (L.R. n. 56/77 s.m.i., art. 17, comma 5)**

<p><b>LUR</b> (legge regionale n. 56 del 5.12.1977 e s.m.i.)</p>	<p><b>PARAMETRI</b> (L.R. n. 56/77 s.m.i., art. 17, comma 5)</p>	<p><b>Verifica Variante VP8</b></p>
<p><b>Quantità globale delle aree per servizi di cui agli artt. 21 e 22</b></p> <p>art. 17, comma 5, lett. c)</p>	<p>limite riduzione fino a 0,5 mq./abitante</p>	<p><b>Nessuna riduzione</b></p>
<p><b>Quantità globale delle aree per servizi di cui agli artt. 21 e 22</b></p> <p>art. 17, comma 5, lett. d)</p>	<p>limite incremento fino a 0,5 mq./abitante</p>	<p><b>Incremento mq. 0,14/Ab.</b> <b>(Tot. var. VP5 e VP8)</b> <b>(*)</b></p>
<p><b>Capacità insediativa residenziale</b></p> <p>art. 17, comma 5, lett. e)</p>	<p>limite incremento 4% per comuni con popolazione residente fino a 10.000 abitanti</p>	<p><b>Nessun incremento</b></p>
<p><b>Superfici territoriali relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive</b></p> <p>art. 17, comma 5, lett. f)</p>	<p>limite incremento 6% per comuni con popolazione residente fino a 10.000 abitanti (superfici territoriali o indici edificabilità)</p>	<p><b>Nessun incremento</b></p>

(\*) v. cap. 2, paragrafo: Sintesi dei dati quantitativi pag. 10  
(Dati riferiti al complesso delle varianti parziali apportate).

#### **4. – VERIFICA DI CONGRUITA' DELLE SCELTE URBANISTICHE CON IL PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA**

Il comune è dotato di Piano di Zonizzazione Acustica adottato con D.C.C. n. 18 del 25/09/2003.

La presente Variante è corredata da specifica relazione finalizzata alla verifica della compatibilità delle aree oggetto di nuova previsione o di trasformazione con la classificazione acustica, redatta dal dott. Fabio Rastelli di Domodossola e sottoscritta congiuntamente dai tecnici incaricati della variante urbanistica e dal suddetto tecnico abilitato in acustica ambientale.

Tale verifica ha accertato che la variante non comporta la revisione della zonizzazione acustica del Comune.

## **5. - COMPATIBILITA' AMBIENTALE DELLA VARIANTE**

La presente variante è soggetta a Verifica preventiva di assoggettabilità a Valutazione ambientale strategica (VAS) ai sensi del D. Lgs. 152/2006 e s.m.i. e della L.R. 56/77 come modificata dalle LR n. 3/13 e n. 17/13.

La Valutazione ambientale strategica (VAS) è finalizzata a garantire un elevato livello di salvaguardia, tutela e valorizzazione dell'ambiente e rappresenta un supporto alla pianificazione urbanistica e territoriale. La verifica di assoggettabilità fornisce i dati e le informazioni necessarie all'accertamento della probabilità di effetti significativi sull'ambiente conseguenti all'attuazione della variante di piano ai fini anche della determinazione sulla necessità o meno di sottoporre la variante stessa alla fase di valutazione.

La Variante segue le procedure previste dalle leggi sopra citate e dalla D.G.R. n. 25 – 2927 del 29 febbraio 2016 *“Disposizioni per l'integrazione della procedura di valutazione ambientale strategica nei procedimenti di pianificazione territoriale e urbanistica, ai sensi della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela e uso del suolo)”* che ha integrato e in parte sostituito la D.G.R. n. 12-8931 del 9 giugno 2008 (D. Lgs. 152/2006 e s.m.i. *“Norme in materia ambientale”. Primi indirizzi operativi per l'applicazione delle procedure in materia ambientale di Valutazione ambientale strategica di piani e programmi*).

La verifica si effettua secondo l'iter definito dalla citata D.G.R. n. 25-2977 del 29 febbraio 2016 - Allegato 1 punto j.ed.I *“Procedimento integrato per l'approvazione delle Varianti Parziali al PRG, dei Piani Particolareggiati e dei Piani Esecutivi Convenzionati”* - schema j.1. *“In maniera contestuale”*; tale procedura prevede l'integrazione dello svolgimento della fase di verifica da svolgere contemporaneamente alla fase di pubblicazione ai fini urbanistici. Tale schema consente una gestione ottimale dei tempi del processo di valutazione e approvazione; va detto tuttavia che, qualora dalla fase di verifica emergesse la necessità di modificare in modo sostanziale gli elaborati della variante, sarà necessario che il Comune provveda ad una seconda fase di pubblicazione per consentire la presentazione di eventuali osservazioni.

Il Comune, ha provveduto a conferire incarico per la redazione del documento tecnico per l'accertamento preliminare in ordine all'assoggettabilità a valutazione ambientale strategica (VAS) ai sensi dell'allegato II della DGR 9/6/2008 n. 12-8931 e della DGR n.25-2977 del 29.02.2016 alla dott.ssa agronoma Monica Ruschetti, con studio in Omegna (Vb) che ha redatto specifico documento intitolato: *“DOCUMENTO TECNICO PER LA VERIFICA PREVENTIVA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA”*, adottato con DCC n. 29 del 29.11.2021.

Il Comune ha avviato e concluso la fase di consultazione dei soggetti competenti in materia ambientale interessati dagli effetti che l'attuazione della variante parziale può avere sull'ambiente, così come indicato dalla D.G.R. 12-8931 del 09/06/2008 e all'allegato 1 della D.G.R. n. 25-2977 del 26/02/2016; al fine di raccogliere i pareri collaborativi, con nota prot. n. 10114 in data 13.12.2021 ha quindi trasmesso la documentazione prodotta ai seguenti enti competenti in materia ambientale:

- Provincia del Verbano Cusio Ossola;
- ARPA Piemonte;

- ASL 14 VCO – Servizio Igiene e Sanità Pubblica.

Lo stesso Documento con, prot. n. 10176 in data 15.12.2021, è stato trasmesso alla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le provincie di BI, NO, VB e VC e, per conoscenza, agli altri soggetti precedentemente elencati.

Nei termini previsti di cui all'art.12, comma 2, del D.Lgs. n. 152/2006, sono pervenuti i contributi di ARPA Dipartimento Territoriale Piemonte Nord Est – Attività di Produzione Nord Est, –prot. Comune di Varzo n. 0000362 del 17.01.2022.

La decisione finale in merito all'assoggettamento e/o all'esclusione della variante dalla fase di VAS spetta al soggetto titolato all'approvazione della variante e, quindi, in questo caso specifico al Consiglio Comunale; la funzione di autorità preposta alla VAS deve essere assicurata dall'A.C. mediante il proprio Organo Tecnico (OTC); il Comune non essendo dotato di propria struttura per la funzione di OTC, ai sensi del comma 1, art. 7 della L.R. 40/98, si avvale del supporto dell' Organo Tecnico Intercomunale istituito presso l' Unione Montana Alta Ossola

L'Organo Tecnico Comunale (OTC), ha redatto una "Relazione dell'Organo Tecnico Comunale finalizzata all'assunzione del provvedimento conclusivo della fase di verifica VAS), datato Febbraio 2022 e sottoscritto da dott. Arch. Giorgio Archesso e dott. Geol. Paolo Marangon (al suddetto rapporto sono allegati in copia i contributi pervenuti ed esaminati).

L'O.T.C., conclude il citato rapporto proponendo l'esclusione della variante dalla fase di VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA, senza prescrizioni.

In conclusione, sulla base di quanto sopra l'A.C., dopo essersi espressa per l'esclusione dalla procedura di VAS, potrà procedere all'approvazione del progetto definitivo della variante VP8 al vigente PRGC.

\* L'eventuale accettazione di nuove aree a seguito delle controdeduzioni non deve comportare il venir meno delle condizioni di classificazione della variante come "parziale"; per tali aree è necessaria:

- l'integrazione degli elaborati tecnici di cui all'art. 14, comma 1, numero 2 della l.r. 56/1977.

Per le varianti successive a quella di adeguamento al PPR (art. 8bis, comma 6, lettera b. l.r. 56/1977) in caso di presenza di beni paesaggistici di cui all'articolo 134 del d.lgs 42/2004, contestualmente all'invio alla Provincia la deliberazione medesima è trasmessa anche alla competente Soprintendenza del Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo che si pronuncia in merito alla conformità della variante al PPR e agli effetti ambientali che la variante produce.

*Allegato 1 - Disposizioni per lo svolgimento integrato dei procedimenti di pianificazione territoriale, urbanistica e di VAS.*

**j.1. Procedimento integrato per l'approvazione delle Varianti parziali al PRG: fase di verifica di**

Il Comune adotta la variante parziale, <b>comprensiva del documento tecnico per la fase di verifica VAS (DCC)</b>			
Entro il termine massimo di <b>90 gg</b> dall'inizio della documentazione:	Il comune pubblica la variante parziale per <b>15+15 gg</b> per le osservazioni	Il comune trasmette la variante parziale e il documento di verifica ai soggetti con competenza ambientale che inviano i pareri entro <b>i successivi 30 gg dalla data del ricevimento</b>	Il comune trasmette la variante parziale e il documento di verifica alla Provincia o alla Città metropolitana che <b>entro 45 gg</b> formula il parere anche ai fini della verifica di VAS.
	In caso di silenzio l'iter procede		
	La fase di verifica di assoggettabilità, <b>si conclude con l'emissione del provvedimento di verifica</b> da parte dell'autorità comunale competente, che tiene conto dei pareri trasmessi dai soggetti con competenza ambientale; in caso di necessità di avvio della fase di valutazione utilizza gli elementi forniti dai soggetti con competenza ambientale consultati per svolgere la specificazione dei contenuti del rapporto ambientale. Il provvedimento è reso pubblico sul sito informatico del Comune (art. 12, c. 5, d.lgs. 152/2006)		
<b>NO VALUTAZIONE</b>		<b>SI VALUTAZIONE</b>	
Il consiglio comunale controdeduce alle osservazioni, dà atto di aver recepito il parere della Provincia o della Città metropolitana e le eventuali prescrizioni formulate con il provvedimento di verifica e approva la variante con deliberazione (DCC) <b>entro 30 gg</b> dallo scadere del termine delle pubblicazioni*		Il comune adotta la variante parziale, <b>comprensiva del rapporto ambientale e della sintesi non tecnica</b> , controdeducendo alle osservazioni e recependo le indicazioni della Provincia o della Città metropolitana (DCC)*	
La variante entra in vigore con la pubblicazione della deliberazione di approvazione sul Bollettino ufficiale della Regione ed è esposta in pubblica visione sul sito del comune e trasmessa alla Regione e alla Provincia o alla Città metropolitana <b>entro 10 gg</b> dall'approvazione			
		Il comune pubblica la variante parziale, il RA e la sintesi non tecnica <b>per 60 gg</b> per le osservazioni <b>in merito agli effetti ambientali</b> (termine fissato dal D.lgs. 152/2006)	Il comune comunica l'avvenuta pubblicazione e le modalità di accesso ai documenti, ai soggetti competenti in materia ambientale che <b>entro 60 gg</b> esprimono il parere di competenza <b>in merito agli effetti ambientali</b> (termine fissato dal D.lgs. 152/2006)
		L'autorità comunale competente per la VAS <b>emette il parere motivato entro 90 gg</b> dal termine delle consultazioni	
		Il Comune, procede alla revisione del piano, anche ai sensi dell'art. 15, comma 2 del d.lgs. 152/2006, e predispone gli elaborati per l'approvazione, comprensivi della dichiarazione di sintesi e del piano di monitoraggio	
		Il consiglio comunale, dà atto di aver recepito il parere della Provincia o della Città metropolitana e di aver tenuto conto del parere motivato e approva la variante con deliberazione (DCC)	
		La variante entra in vigore con la pubblicazione della deliberazione di approvazione sul Bollettino ufficiale della Regione ed è esposto in pubblica visione sul sito del comune e trasmesso alla Regione e alla Provincia o alla Città metropolitana <b>entro 10 gg</b> dall'approvazione	

**assoggettabilità e pubblicazione "in maniera contestuale"**

\* L'eventuale accettazione di nuove aree a seguito delle controdeduzioni non deve comportare il venir meno delle condizioni di classificazione della variante come "parziale"; per tali aree è necessaria:

- l'integrazione degli elaborati tecnici di cui all'art. 14, comma 1, numero 2 della l.r. 56/1977.

Per le varianti successive a quella di adeguamento al PPR (art. 8bis, comma 6, lettera b. l.r. 56/1977) in caso di presenza di beni paesaggistici di cui all'articolo 134 del d.lgs 42/2004, contestualmente all'invio alla Provincia la deliberazione medesima è trasmessa anche alla competente Soprintendenza del Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo che si pronuncia in merito alla conformità della variante al PPR e agli effetti ambientali che la variante produce.

## 6. - RAPPORTO CON ALTRI PIANI O PROGRAMMI – VERIFICHE DI COERENZA (art. 17, c. 2 L.R. 56/77)

### 6.1. Coerenza della variante con la pianificazione sovraordinata

Gli strumenti urbanistici sovraordinati a cui fare riferimento sono: il Piano Territoriale Regionale (PTR) il Piano Paesaggistico Regionale (PPR), il Piano Territoriale Provinciale (PTP) del VCO; come meglio dettagliato di seguito, la Variante risulta conforme ai suddetti strumenti di pianificazione territoriale e paesaggistica.

Note:

- si precisa che, per quanto riguarda la verifica in ordine alla pianificazione sovraordinata, al fine di evitare duplicazioni di raccolte di dati e di analisi, tenuto conto che il percorso di verifica di compatibilità ambientale è integrato in quello di redazione dello strumento urbanistico, buona parte delle descrizioni e analisi inserite nel presente documento sono condivise e riprese dal documento relativo alla verifica preventiva di assoggettabilità a VAS della variante stessa, redatto dalla dott.ssa Monica Ruschetti di Omegna;
- per la verifica di coerenza con il P.P.R., in particolare, si demanda altresì allo specifico elaborato della variante intitolato “ *Documento di verifica di coerenza della variante con le norme del P.P.R.*”, datato “settembre 2021” redatto dalla Dr. Agro Monica Ruschetti;
- si precisa che in sede di progetto definitivo in seguito all'accoglimento di osservazioni avanzate dalla Provincia, le previsioni siglate D\_S10 (classificazione edificio in nucleo antico) ed E1 (normativa) sono state stralciate.

#### 6.1.1. Piano Territoriale Regionale (P.T.R.)

Il P.T.R. della Regione Piemonte costituisce un quadro di riferimento per tutte le politiche che interferiscono con il territorio ed in particolar modo costituisce il punto di riferimento per i singoli piani provinciali.

In concreto il P.T.R. individua e norma i caratteri socio-economici, le potenzialità e le criticità dei diversi territori regionali e paesaggistici nonché definisce gli obiettivi strategici per lo sviluppo socioeconomico e gli indirizzi per la pianificazione/programmazione territoriale di province, comunità montane e comuni.

Il primo Piano Territoriale Regionale del Piemonte è stato adottato, ai sensi della L.R. 5 dicembre 1977, n. 56 e successive modifiche e integrazioni, con Deliberazione della Giunta Regionale n° 23-42715 del 30/01/1995 pubblicata sul Bollettino. Uff. Regione n° 8 del 22/02/1995 ed approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale del 19/06/1997 pubblicata sul Bollettino Uff. Regione n° 27 del 09/07/1997.

Attualmente è in vigore il Nuovo Piano Territoriale Regionale adottato con D.G.R. 16-10273 del 16 dicembre 2008 (pubblicata sul B.U.R. supplemento al n. 51 del 18 dicembre 2008) e redatto sulla scorta delle indicazioni contenute nel documento programmatico (*Per un nuovo Piano Territoriale Regionale*) approvato con deliberazione n. 30-1375 del 14 novembre 2005 e n. 17-1760 del 13 dicembre 2005.

Il Consiglio Regionale con DCR n. 122-29783 del 21 luglio 2011 ha approvato il nuovo PTR che sostituisce il vecchio piano approvato nel 1997 ad eccezione delle norme di attuazione relativa agli articoli 7, 8, 9, 10, 11, 18bis e 18ter (caratteri territoriali e paesaggistici) che continuano ad applicarsi fino all'approvazione del Piano Paesaggistico Regionale.

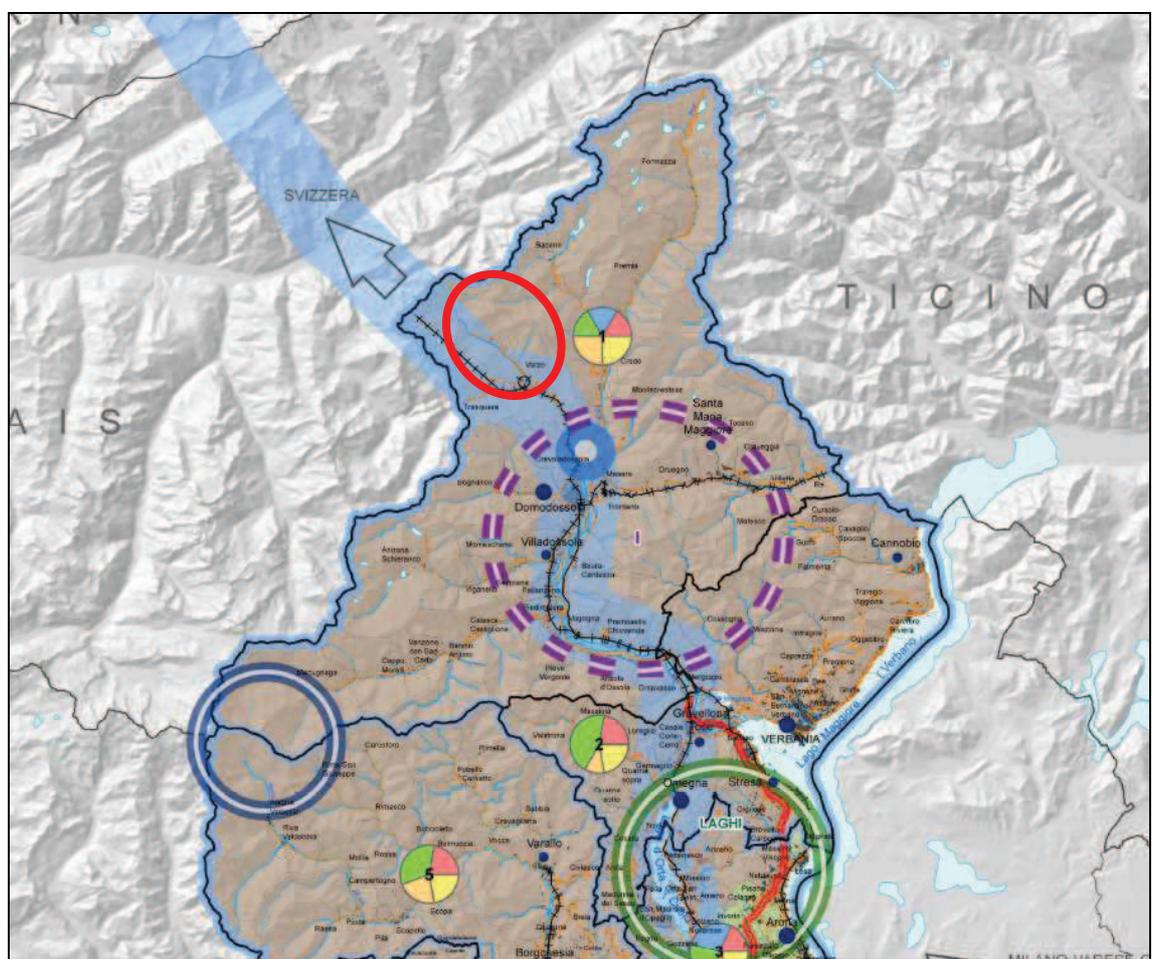
La valenza paesistica e ambientale del PTR determina l'imposizione di vincoli specifici a tutela di beni cartograficamente individuati e prescrizioni vincolanti per gli strumenti urbanistici, nonché direttive e indirizzi per i soggetti pubblici locali.

Il territorio è stato articolato in AIT (Ambiti di Integrazione Territoriale) che costituiscono gli elementi di base per le analisi e la programmazione delle strategie di sviluppo condivise.

I contenuti del piano sono riassunti nella *Tavola di progetto* che descrive le principali componenti del territorio e definisce, sotto l'aspetto progettuale, gli interventi che si ritengono necessari sotto l'aspetto strategico.

Il territorio del Comune di Varzo è localizzato nell'Ambito di Integrazione Territoriale (A.I.T.) N. 1 (Domodossola) per il quale sono stati individuati come tematismi strategici principali di rilevanza regionale quelli delle risorse e produzioni primarie e delle produzioni industriali e in minor misura anche se sempre di una certa rilevanza quello del turismo, della riqualificazione territoriale e quello della logistica. Per quanto concerne le strategie di rete l'area risulta interessata da interventi sulla mobilità (rete ferroviaria) e di ristrutturazione urbanistica delle aree dismesse di Domodossola. I sistemi produttivi locali sono caratterizzati dalla presenza di risorse forestali, estrattive e zootecniche.

Di seguito si riporta un estratto della “*Tavola di progetto*” del PTR



 Territorio comunale di Varzo

**POLITICHE REGIONALI SETTORIALI DI CARATTERE STRATEGICO**

-  Poli di innovazione produttiva (D.G.R. n. 25-3735 del 05-05-2008)
  -  Alessandrino: chimica sostenibile
  -  Astigiano: agroalimentare
  -  Biellese: tessile
  -  Cuneese: information & communication technology, biotecnologie e biomedicale
  -  Cuneese: agroalimentare
  -  Novarese: chimica sostenibile
  -  Torinese: creatività digitale e multimedialità, meccatronica e sistemi avanzati di produzione, energie rinnovabili, risparmio e sostenibilità energetica, information & communication technology
  -  Tortonese: energie rinnovabili, risparmio e sostenibilità energetica
  -  Verbanese: energie rinnovabili, risparmio e sostenibilità energetica
  -  Vercellese: biotecnologie e biomedicale, energie rinnovabili, risparmio e sostenibilità energetica
-  Aree turisticamente rilevanti
-  Comprensori sciistici di rilevanza regionale

**SISTEMA POLICENTRICO REGIONALE**

Livelli di gerarchia urbana

-  Metropolitano
-  Superiore
-  Medio
-  Inferiore

TORINO Poli capoluogo di provincia

Chivasso Altri poli

-  Ambiti di Integrazione Territoriale (AIT)
-  Comuni cerniera tra AIT appartenenti alla stessa provincia
-  Comuni cerniera tra AIT appartenenti a province diverse

**TEMI STRATEGICI DI RILEVANZA REGIONALE**

-  Riqualificazione territoriale
-  Risorse e produzioni primarie
-  Ricerca, tecnologia e produzioni industriali
-  Trasporti e logistica di livello sovralocale
-  Turismo
-  Presenza proporzionale dei singoli temi per AIT

**INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'**

-  Corridoio internazionale
-  Corridoio infraregionale
-  Direttrice di interconnessione extraregionale
-  Aeroporto di rilevanza internazionale
-  Altri aeroporti
-  Ferrovia
-  Ferrovia ad alta velocità
-  Autostrada
-  Strada statale o regionale
-  Strada provinciale
-  Potenziamento di infrastrutture esistenti
-  Infrastrutture ferroviarie in progetto
-  Infrastrutture stradali in progetto
-  Polo logistico regionale

Il PTR individua le strategie per il proseguimento degli obiettivi imposti ed ogni strategia prevede una serie di norme (indirizzi e direttive) che concorrono alla sua attuazione. Gli aspetti vincolistici delle norme (prescrizioni) sono invece demandati al Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.). Ai fini della presente pianificazione locale gli elementi vincolanti (direttive) contenuti nel suddetto PTR sono ascrivibili principalmente alla riqualificazione e tutela del paesaggio, alla difesa del suolo e salvaguardia dei territori montani..

In particolare si segnalano:

i seguenti elementi di indirizzo:

- \* evitare nuove aree di espansione dell'urbanizzato di tipo sparso e gli sviluppi a carattere lineare lungo assi stradali;
- \* non prevedere nuovi insediamenti residenziali su territori isolati dagli insediamenti urbani esistenti ovvero le nuove edificazioni dovranno essere limitrofe ed organicamente collegate alla città già costruita;
- \* favorire la riqualificazione e la riorganizzazione funzionale del reticolo insediativo consolidato

i seguenti elementi normativi vincolanti:

art. 29 – Territori montani- ..... *la pianificazione locale ..... definisce azioni volte a garantire:*

- a) *il contenimento di ulteriori sviluppi dei processi insediativi, con particolare riferimento a quelli di tipo lineare lungo la viabilità di interesse nazionale, regionale e provinciale e dei sistemi insediativi dei fondovalle già densamente urbanizzati;*
- b) *la riqualificazione e la riorganizzazione funzionale del reticolo insediativo consolidato definendo tipologie edilizie, caratteri architettonici e costruttivi coerenti con la tradizione locale da applicare negli interventi di recupero e di eventuale nuova edificazione;*
- c) *la salvaguardia del tessuto produttivo locale con particolare riferimento alle attività artigianali tradizionali;*
- d) *il potenziamento attraverso la tutela e l'uso equilibrato delle risorse naturali, delle condizioni di redditività delle attività rurali da attuare anche mediante attività integrative quali l'agriturismo, il turismo rurale e naturalistico, la valorizzazione dell'artigianato locale e dei prodotti agro-silvo-pastorali;*
- e) *il potenziamento delle strutture destinate all'incremento della fauna selvatica;*
- f) *la rivitalizzazione delle borgate montane attraverso la realizzazione di interventi integrati mirati al sostegno delle attività (produttive, culturali, ambientali, di servizio) esercitate nelle stesse e al recupero architettonico e funzionale delle strutture e infrastrutture presenti nelle stesse.*

art. 31 – Contenimento uso del suolo - ..... *la pianificazione locale, al fine di contenere il consumo di suolo dovrà rispettare le seguenti direttive:*

- a) *i nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali dovranno prevedersi solo quando sia dimostrata l'inesistenza di alternative di riuso e di riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti. In particolare dovrà dimostrarsi l'effettiva domanda previa valutazione del patrimonio di abitazioni esistente e non utilizzato, di quello sotto-utilizzato e quello da recuperare;*
- b) *non è ammessa la previsione di nuovi insediamenti residenziali su territori isolati dagli insediamenti urbani esistenti. Il nuovo insediato deve porsi in aree limitrofe ed organicamente collegate alla città già costruita, conferendo a quest'ultima anche i vantaggi dei nuovi servizi e delle nuove attrezzature, concorrendo così alla riqualificazione dei sistemi insediativi e degli assetti territoriali nel loro insieme;*
- c) *quanto le aree di nuovo insediamento risultino alle estreme propaggini dell'area urbana, esse dovranno essere localizzate ed organizzate in modo coerente con i caratteri delle reti stradali e tecnologiche e concorrere, con le loro morfologie compositive e le loro tipologie, alla risoluzione delle situazioni di frangia e di rapporto col territorio aperto evitando fratture, anche formali, con il contesto urbano. Nella scelta delle tipologie del nuovo edificato dovranno privilegiarsi quelle legate al luogo e alla tradizione locale.....*

art. 32 – La difesa del suolo - ..... I Comuni, nella redazione dei propri strumenti di pianificazione, devono definire obbligatoriamente il quadro del dissesto a livello comunale in adeguamento al PAI secondo le procedure in vigore per garantire che le scelte da attuare anche attraverso strumenti concertativi o di programmazione negoziata, siano coerenti e compatibili. Sono auspicabili interventi di tipo perequativo tra comuni per favorire la realizzazione di interventi (vasche di laminazione) per la mitigazione del rischio idraulico e la messa in sicurezza dei territori.

La pianificazione locale, nella realizzazione di nuovi insediamenti per attività produttive e terziarie, residenziali, commerciali o di opere infrastrutturali dovrà privilegiare l'ubicazione in aree non soggette a pericolosità o a rischio idrogeologico; solo in seconda istanza potrà essere consentita l'ubicazione in aree di moderata pericolosità, limitando in tal modo il numero di opere esposte a rischi di natura idraulica ed idrogeologica e contenendo, al contempo i costi economici e sociali per la realizzazione di nuove opere di difesa.

I Comuni nei cui territori il PAI abbia individuato aree a "rischio molto elevato" (RME), devono definire il quadro del dissesto e della pericolosità in modo condiviso con la Regione e la provincia di appartenenza, nel rispetto del principio di sussidiarietà e di responsabilizzazione degli enti, al fine di poter affrontare le modalità e i tempi per la revisione di tali aree.

Dall'analisi degli elementi di piano (PTR) non sono emersi contrasti evidenti tra i contenuti della presente variante e le indicazioni di carattere regionale.

In particolare, non sono previsti nuovi insediamenti residenziali su territori isolati, tutte le aree oggetto di intervento, risultano limitrofe od interne al tessuto edificato e comunque sempre organicamente collegate ad esso, non sono, inoltre, previsti sviluppi insediativi a carattere lineare.

**Per quanto riguarda la verifica del rispetto ai contenuti cui all'art. 31 delle NTA (Consumo di suolo)** si esplicita quanto segue:

La Regione Piemonte ha definito, per il Comune di Varzo (Monitoraggio del consumo di suolo in Piemonte – Regione Piemonte - anno 2015 – approvato con DGR N. 34-1915 del 27 luglio 2015), i seguenti valori di consumo di Suolo: consumo di suolo da superficie urbanizzata comunale esistente (CSU) 169 ha, consumo di suolo da superficie infrastrutturata (CSI) 31 ha, consumo di suolo reversibile (CSR) 3 ha, consumo di suolo complessivo irreversibile (CSU+CSI) 200 ha; consumo di suolo complessivo (CSC) 203 ha.

L'art. 31 delle NTA del PTR indica una soglia massima per l'aumento del consumo da superficie urbanizzata pari al 3% della superficie urbanizzata esistente per ogni quinquennio.

Attualmente il Comune di Varzo non dispone di un dato di dettaglio riferito al consumo di suolo pertanto il valore relativo al possibile incremento di consumo di suolo ad uso insediativo viene dedotto dal dato Regionale e risulta pari a 5,07 ha ovvero 50.700 mq.

L'incremento di consumo di suolo indotto va calcolato a partire dalla data di approvazione del P.T.R. (D.C.R. n. 122-29783 del 21 luglio 2011) sommando tutti gli eventuali strumenti urbanistici approvati dopo tale data.

Da tale calcolo vanno esclusi le aree ricadenti all'interno del perimetro dell'impronta urbanistica del consumo di suolo (aggiornamenti 2008-2013) verificabile al seguente indirizzo <http://www.geoportale.piemonte.it>.

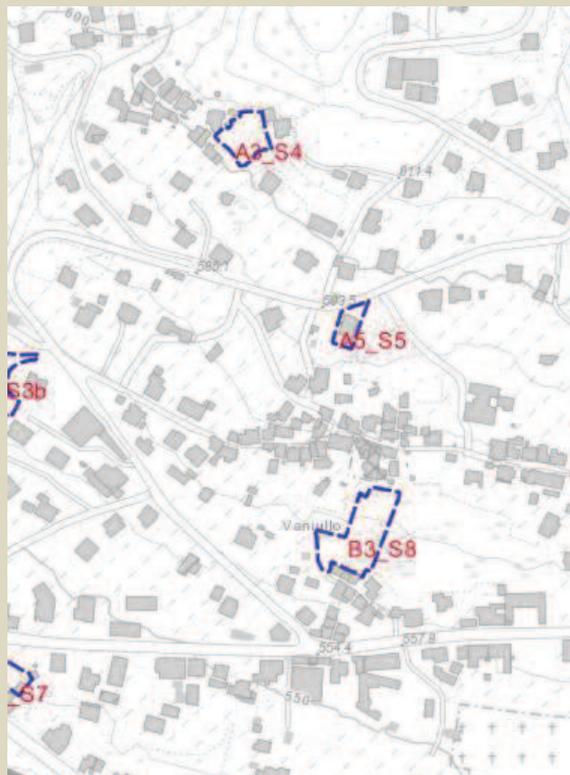
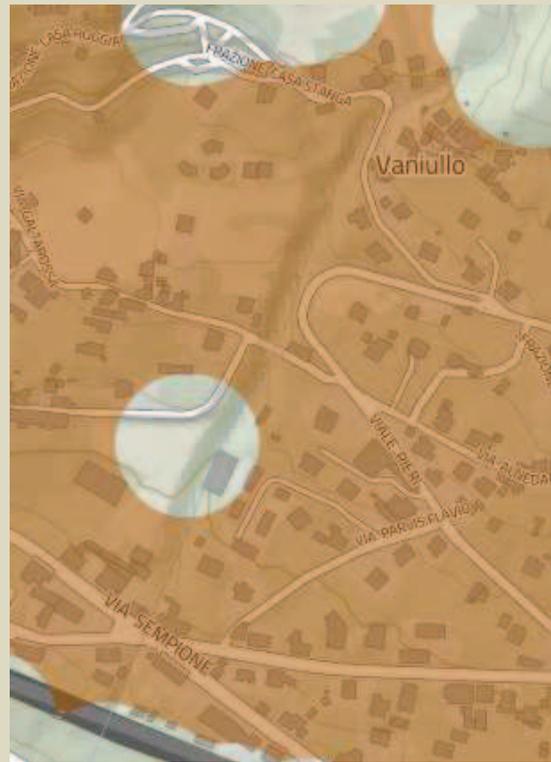
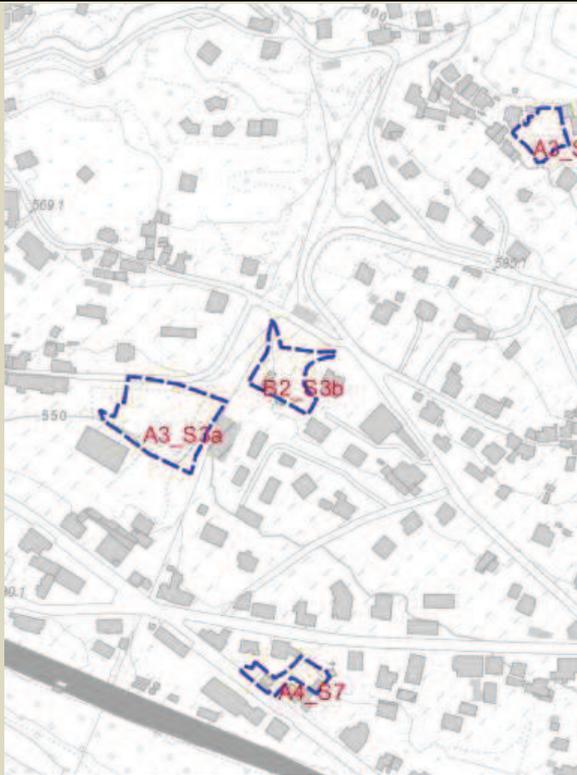
Ad oggi, nel quinquennio di riferimento (2016 – 2021), non sono state approvate varianti allo strumento urbanistico vigente che hanno introdotto nuovi consumi di suolo ad uso insediativo ad eccezione della Variante VP7 che ha determinato un incremento di consumo di suolo ad uso insediativo per un totale di **3.859 mq.**

Analizzando il dato del Consumo di suolo per l'anno 2013 attraverso visualizzazione sul servizio WMS della Regione Piemonte messo a disposizione dal geoportale regionale (Geo portale Piemonte), e riferendolo alle previsioni della presente variante (VP8) si osserva

che tutte le aree oggetto di variante ricadono all'interno delle superfici individuate dallo studio regionale come suolo trasformato / consumato ovvero CSU (consumo di suolo urbanizzato), le uniche aree esterne all'impronta di consumo di suolo sono le aree identificate come A1\_S9 (Campaglia) e A3\_S3 che comunque attengono a stralci di previsioni vigenti che vengono ricondotti ad aree agricole o ad aree libere interstiziali al tessuto edificato.

Si vedano gli estratti cartografici seguenti relativi agli ambiti in variante (Servizio WMS Regione Piemonte Geo portale regionale <http://www.geoportale.piemonte.it> Monitoraggio del consumo di suolo in Piemonte (Regione Piemonte 2015) Base topografica DB3).







**Ai fini del rispetto delle indicazioni contenuti nell'articolo 31 del PTR, tenuto conto di tutto quanto detto in precedenza, è possibile affermare che la presente variante non determina un incremento del consumo di suolo a fini insediativi e che pertanto risulta coerente con le indicazioni di cui all'art.31 del PTR.**

### **6.1.2. - Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.)**

Il P.P.R. della Regione Piemonte è stato adottato con Deliberazione della Giunta Regionale n° 53-11975 del 04/08/2009.

Il Piano, a seguito delle numerose osservazioni pervenute nelle fasi di pubblicazione e consultazione da parte dei soggetti a vario titolo interessati e in riferimento alle richieste formulate con il parere motivato, è stato sottoposto ad un processo di revisione ed integrazione dei contenuti che ha comportato una nuova adozione.

Il nuovo PPR è stato adottato dalla Giunta regionale con D.G.R. n. 20-1442 del 18 maggio 2015 e definitivamente approvato, ai sensi dell'articolo 7 della l.r. 56/1977, sulla base dell'Accordo, firmato a Roma il 14 marzo 2017 tra il Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo (MiBACT) e la Regione Piemonte, con D.C.R. n. 233-35836 del 3 ottobre 2017, divenuto efficace dal giorno successivo alla pubblicazione sul B.U.R. n. 42, S1, del 19 ottobre 2017.

Entro due anni dall'approvazione del P.P.R. gli strumenti di pianificazione dovranno adeguarsi a esso, perseguendo gli obiettivi, dando attuazione agli indirizzi e alle direttive, rispettando le prescrizioni.

In attesa dell'adeguamento qualsiasi variante dovrà comunque dimostrare, per le parti del territorio interessate, la coerenza con i contenuti del P.P.R..

Questo importante atto di pianificazione si pone con un ruolo strategico nel quadro degli strumenti di tutela e valorizzazione del paesaggio per promuovere e diffondere la conoscenza del paesaggio piemontese ed attivare un processo di condivisione con gli enti pubblici a tutti i livelli.

Il suo obiettivo principale, quindi, è la tutela e la valorizzazione del patrimonio paesaggistico, naturale e culturale.

Le sue strategie generali, enunciate nelle NdA, sono:

- Riqualficazione territoriale, tutela e valorizzazione del paesaggio
- Sostenibilità ambientale, efficienza energetica
- Integrazione territoriale delle infrastrutture, mobilità, comunicazione, logistica
- Ricerca innovazione e transizione economico produttiva
- Valorizzazione delle risorse umane, delle capacità istituzionali e delle politiche sociali.

Lo studio del complesso quadro strutturale ha portato alla suddivisione del territorio regionale in 76 "Ambiti di paesaggio" definiti in base agli aspetti geomorfologici, alla presenza di ecosistemi naturali, alla presenza di sistemi insediativi, ecc.

La normativa di piano è impostata su:

**Indirizzi:** orientamenti e criteri che riconoscono agli enti territoriali una motivata discrezionalità circa il loro recepimento

**Direttive:** disposizioni che devono essere obbligatoriamente osservate nell'elaborazione di piani settoriali, territoriali provinciali e nei piani locali alle diverse scale

**Prescrizioni:** disposizioni con diretta efficacia conformativa. Vincolanti e cogenti, sono di immediata attuazione da parte di tutti i soggetti pubblici e privati.

Queste ultime sono sottoposte alle **misure di salvaguardia** (art. 143 c. 9 Dleg 42/2004 e s.m.i.) di cui si è detto in precedenza.

**La ricognizione e perimetrazione dei beni tutelati ai sensi degli artt. 136, 157 e 142 del Codice** effettuata nell'ambito della definizione del P.P.R., è confluita nel Catalogo, suddiviso in due sezioni:

- la prima sezione comprende gli immobili e le aree di cui agli artt. 136 e 157 del Codice;
- la seconda sezione è dedicata alle aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142.

Di seguito vengono analizzati gli aspetti specifici riferiti all'area di intervento verificandone gli elementi in relazione alla progettazione in studio.

### **Ambiti di Paesaggio**

Nel caso in studio, il territorio comunale di Varzo interessa, per le aree più in quota ricadenti nel Parco Veglia Devero, l' Ambito di paesaggio n. 1 "Alpe Veglia – Devero – Valle Formazza" per la restante parte del territorio comunale l'ambito di paesaggio n. 2 "Valle Divedro" così come indicato negli estratti della cartografia "Ambiti di paesaggio" sotto riportati.



Schede D'Ambito del PPR - n. 1 "Alpe Veglia – Devero



Schede D'Ambito del PPR - n. 2 "Valle Divedro"

**Tutte le aree in variante interessano l'Ambito di paesaggio n.2 "Valle Divedro".**

Le caratteristiche fondamentali nonché gli orientamenti strategici sono indicati nella relativa scheda che individua come elementi caratterizzati il territorio comunale:

- le emergenze fisico naturalistiche: il fondovalle del Diveria, i ripidi versanti con evidenti fenomeni di colluvio, le pareti rocciose, le coperture boschive, la praticoltura di fondovalle, le superfici di alta quota (praterie alpine, ambienti rocciosi e glaciali);
- le emergenze storico – culturali rappresentate da: la matrice medioevale dell'insediamento di Varzo (torre del XII – XIV secolo), le architetture tradizionali, le piccole frazioni di mezza costa, la centrale idroelettrica di Ugo Monneret del 1910; il passo del Sempione, i caratteri compositivi tradizionali degli edifici;

Le dinamiche in atto nell'ambito, e che interessano anche il territorio in analisi, evidenziano:

- la possibile compromissione dei caratteri tipologici tradizionali in relazione all'uso dei materiali, da costruzione;
- il potenziamento della rete stradale primaria (passo del Sempione) che ha determinato una censura della valle separandone strutturalmente e percettivamente i versanti;
- l'eccessivo sfruttamento idroelettrico dei corsi d'acqua.

Gli indirizzi normativi e orientamenti strategici per l'area riguardano sia gli aspetti ambientali e naturalistici che storico culturali ed insediativi, di seguito si riporta un estratto della relativa scheda.

## INDIRIZZI E ORIENTAMENTI STRATEGICI

In generale per gli aspetti del sistema storico culturale prevalgono indirizzi volti alla manutenzione complessiva di un patrimonio ancora integro, con particolare attenzione a:

- conservazione integrata del patrimonio edilizio storico che presenta potenzialità di tipo turistico anche con riferimento alla "via del Sempione" e alle attrezzature e/o insediamenti nati con la realizzazione del Traforo;
- contenimento degli accrescimenti diffusi sia delle strutture ricettive sia delle residenze o seconde case, strettamente legati a un uso temporaneo e/o saltuario del territorio soprattutto nelle fasce di frangia e di bordo dei centri di riferimento;
- rafforzamento dei rapporti con i territori transfrontalieri in un programma di cooperazione culturale per la valorizzazione dell'area, con:
  - valorizzazione delle attività caratterizzanti la vallata: comprensorio sciistico (S. Domenico) e turismo connesso alla viabilità principale del Sempione;
  - valorizzazione del sistema architettonico delle centrali idroelettriche anche attraverso forme di potenziamento della fruibilità turistica, da definirsi, ad esempio, mediante convenzioni con gli enti di gestione;
- potenziamento della fruibilità del territorio della Val Cairasca, con attenzione alla sua tutela e valorizzazione, in considerazione dei caratteri di valore paesaggistico-ambientale che l'area presenta in quanto Zona di salvaguardia dell'Alpe Veglia e Alpe Devero;
- adozione di criteri di attenzione particolare, in relazione all'integrità e alla rilevanza dell'UP, per l'inserimento paesaggistico qualificante delle trasformazioni e/o potenziamenti delle attrezzature connesse alla produzione idroelettrica e a modificazioni delle linee elettriche o per il potenziamento della viabilità in prossimità del Traforo e a supporto dello stesso.

In generale, per gli aspetti naturalistici e ambientali, occorre:

- incentivare prioritariamente la conservazione delle praterie alpine più vocate al pascolo anche per valorizzare le produzioni d'alpeggio tipiche;
- incentivare la corretta gestione dei pascoli per non causare il progressivo depauperamento della risorsa innescando fenomeni erosivi e di degrado delle cotiche pastorali;
- conservare e rispettare le torbiere e le zone umide di alta quota (costituenti habitat di interesse comunitario), prevenendo danni da calpestio di mandrie, turisti, veicoli;
- regolamentare lo sfruttamento idroelettrico, nel rispetto di ecosistemi e paesaggio, mediante la definizione di piani/programmi di intervento concertati tra gli enti a tutti i livelli.

Per gli aspetti insediativi è importante:

- favorire la densificazione e la riorganizzazione dell'area suburbanizzata a sud est di Varzo.

### **Verifica di coerenza**

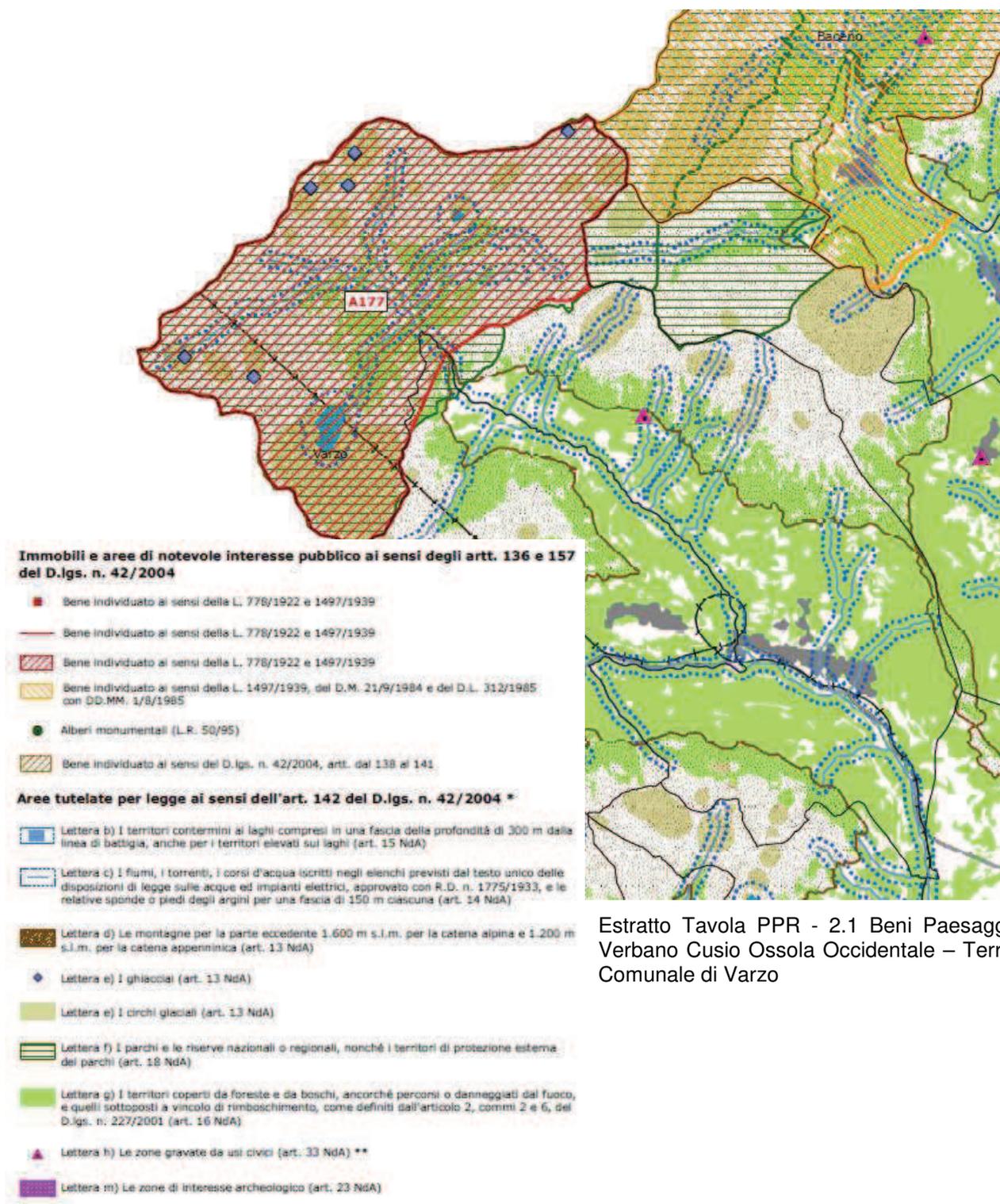
Analizzando i contenuti della scheda si evince che la variante proposta non risulta in contrasto con le indicazioni in esse riportate.

Lo stesso dicasi per gli obiettivi di qualità paesaggistica per ambiti di paesaggio indicati nelle n.t.a. e propri dell'ambito e più in particolare per quelli applicabili alle aree in variante.

### Catalogo dei beni paesaggistici

I Beni Paesaggistici presenti nel territorio regionale e tutelati ai sensi degli artt. 136, 142 e 157 del Codice, sono riportati su tavole della serie P2; per quanto riguarda il territorio in cui ricade il Comune di Varzo la tavola di riferimento è la P2.1.

La rappresentazione dei beni paesaggistici costituisce riferimento per l'applicazione della specifica disciplina dettata dalle norme di attuazione in applicazione del codice. Di seguito si riporta lo stralcio della Tavola P2.1 Beni paesaggistici (Comune di Varzo).



Estratto Tavola PPR - 2.1 Beni Paesaggistici  
Verbano Cusio Ossola Occidentale – Territorio  
Comunale di Varzo

I beni tutelati ai sensi degli artt. 136, 157 e 142 del Codice sono riportati nel “Catalogo dei Beni Paesaggistici del Piemonte”.

Nella **prima sezione del Catalogo**, comprendente gli immobili e le aree di cui agli artt. 136 e 157 del Codice, nell’“Elenco per Comune degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico”, **risultano presenti** nel Comune di Varzo i seguenti elementi di specifica tutela:

**Beni individuati ai sensi della L. 11 giugno 1922,, n 778 e della L. 29 giugno 1939 n. 1497.**

A177	10180	Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona dell'Alpe Veglia, sita nei comuni di Varzo e Trasquera	D.M. 25/02/1974	Trasquera, Varzo	VCO	372
------	-------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------	------------------	-----	-----

Nella **seconda sezione del Codice**, “Aree tutelate ai sensi dell’articolo 142 del D.Lgs 22 gennaio 2004 n. 42, **risultano presenti**, nel Comune di Varzo, i seguenti elementi di tutela:

- lettera b) territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi

L198	Lago d'Avino	Varzo	VCO
L199	Lago del Bianco o di Cairasca	Varzo	VCO

- lettera c) fiumi e i torrenti , i corsi d’acqua iscritti negli elenchi previsti da testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. N.1775/1933, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;

Varzo	538	Torrente Diveria	Torrente diveria	Torrente Diveria	Torrente Diveria	Torrente Diveria
	539	Rio del Lido	Rio di Rido	Rio di Rido	Rio di Rida	Rio Naulogno
	541	Rio di Albione o del Buso	-	-	-	-
	542	Rivo Rovale	Rio del Rovale	R. del Rovale	Rio del Rovale	Rio Rovale
	547	Torrente Cairasca e Rio d'Aurona	Cairasca, Aurona	T. Cairasca, R. d'Aurona	Torrente Cairasca	Torrente Cairasca
	548	Rio del Valle	Rio del Valle	R. del Valle	Rio Valle	Rio Valle
	549	Rio di Ciampere e Lago d'Avino	Rio Cianciavero	T. Cianciavero	Rio d'Avino	Rio d'Avino
	550	Rivo Mottiscia	Mottiscia	R. Mottiscia	Rio Mottiscia	Rio Mottiscia
	551	Rivo Frova	Frua	R. Frua	-	Rio Frova
	552	Rivo Balma	-	-	-	Rio Balma
	553	Rio Gilardino	-	-	-	Rio Pari
	554	Rivo Croso	Rio Groso	Rio Croso	Rio Croso	Rio Croso
	555	Rivo Fontana	Rio Fontana	R. Fontana	-	-
	556	Rivo Paris o di Gebbo	Riale del Paris	Riale del Paris	Riale del Paris	Rio Paris
	557	Rivo Callaiole o Ricolmo	Rio di Callaioni	R. di Callaioni	Rio di Callaioni	Rio Callaioi
	558	Rivo Fresaia	Fresaia	Rio Fresaia	Rio Frusaia	Rio Fresaia
	559	Rio Varzo	Rio San Giovanni	Rio di Varzo	Rio S. Giovanni	Rio Grande
560	Rivo della Rocca	-	-	Rio Rocca	Rio Rocca	
561	Rivo Cattagna	Rio di Cattagna	R. di Cattagna	Rio Cattagna	Rio Cattagna	

- lettera d) montagne per la parte eccedente i 1600 s.l.m. per la catena alpina;
- lettera e) ghiacciai e circhi glaciali;
- lettera g) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall’art. 2, commi 2 e 6 del D.lgs n.227/2001 n. 227
- lettera f) parchi e riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna ai parchi;
- lettera h) zone gravate da usi civici

In riferimento ai Beni Paesaggistici si riporta di seguito un dettaglio cartografico degli ambiti interessati dalle modifiche proposte

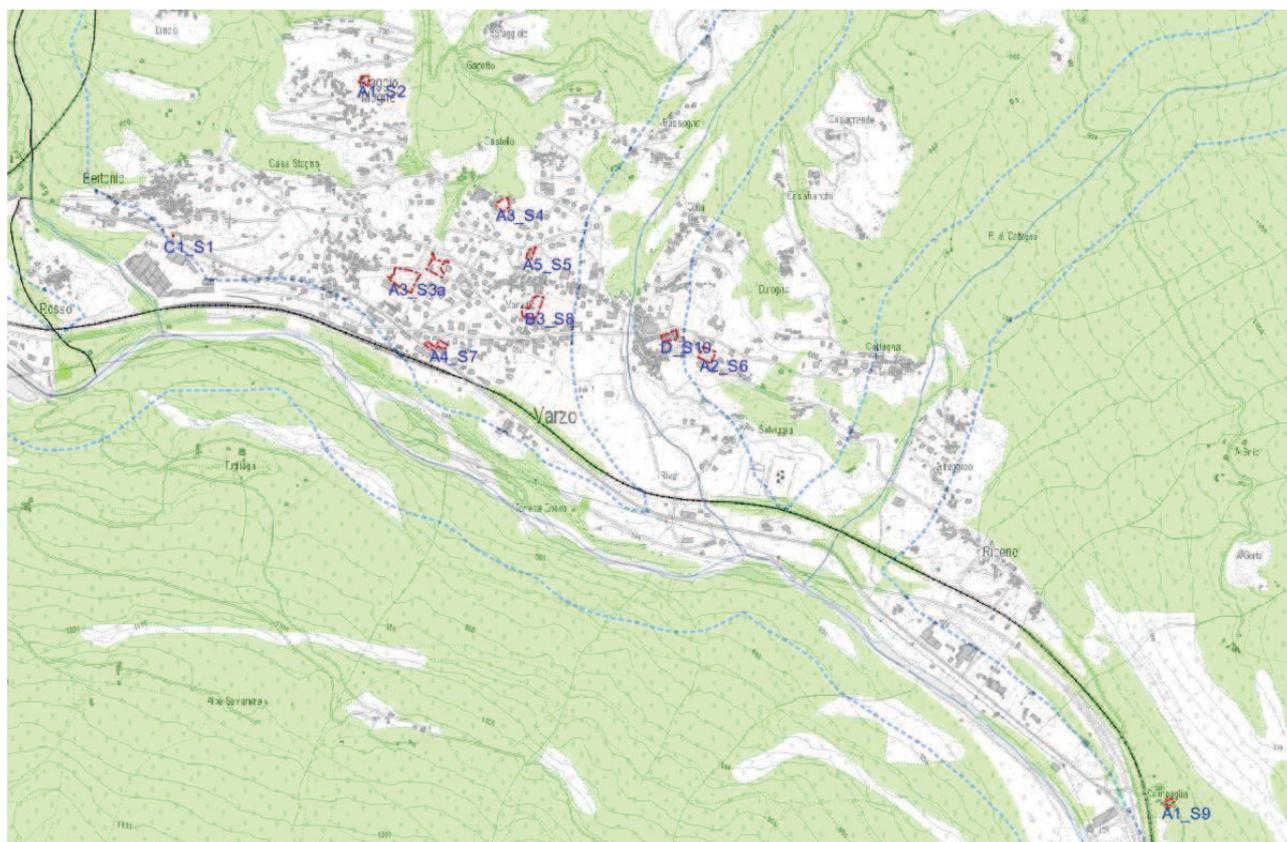


Tavola PPR – P2 Beni Paesaggistici (webgis) - Dettaglio ambiti interessati dalla modifiche proposte con la presente variante (evidenziati in rosso)

In particolare le aree di intervento risultano interessate dai seguenti elementi di tutela:

INTERVENTO			PRESENZA DI VINCOLI DI TUTELA PAESAGGISTICA (D.L.gs. 42/2004)
Rif. Cap Rel ill	Rif. tavole	Rif. VAS	
A1	Tavola P2 f1 Stralcio n.9	A1_S9	Art 142 Dlgs 42/2004 <b>lettera g) territori coperti da foreste e da boschi</b> , ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboscimento, come definiti dall'art. 2, commi 2 e 6 del D.lgs n.227/2001 n. 227 (art. 16 Nda)
D	Tavola P1 f1 Stralcio n.10	D_S10	Previsione stralciata in sede di progetto definitivo

#### Verifica di coerenza.

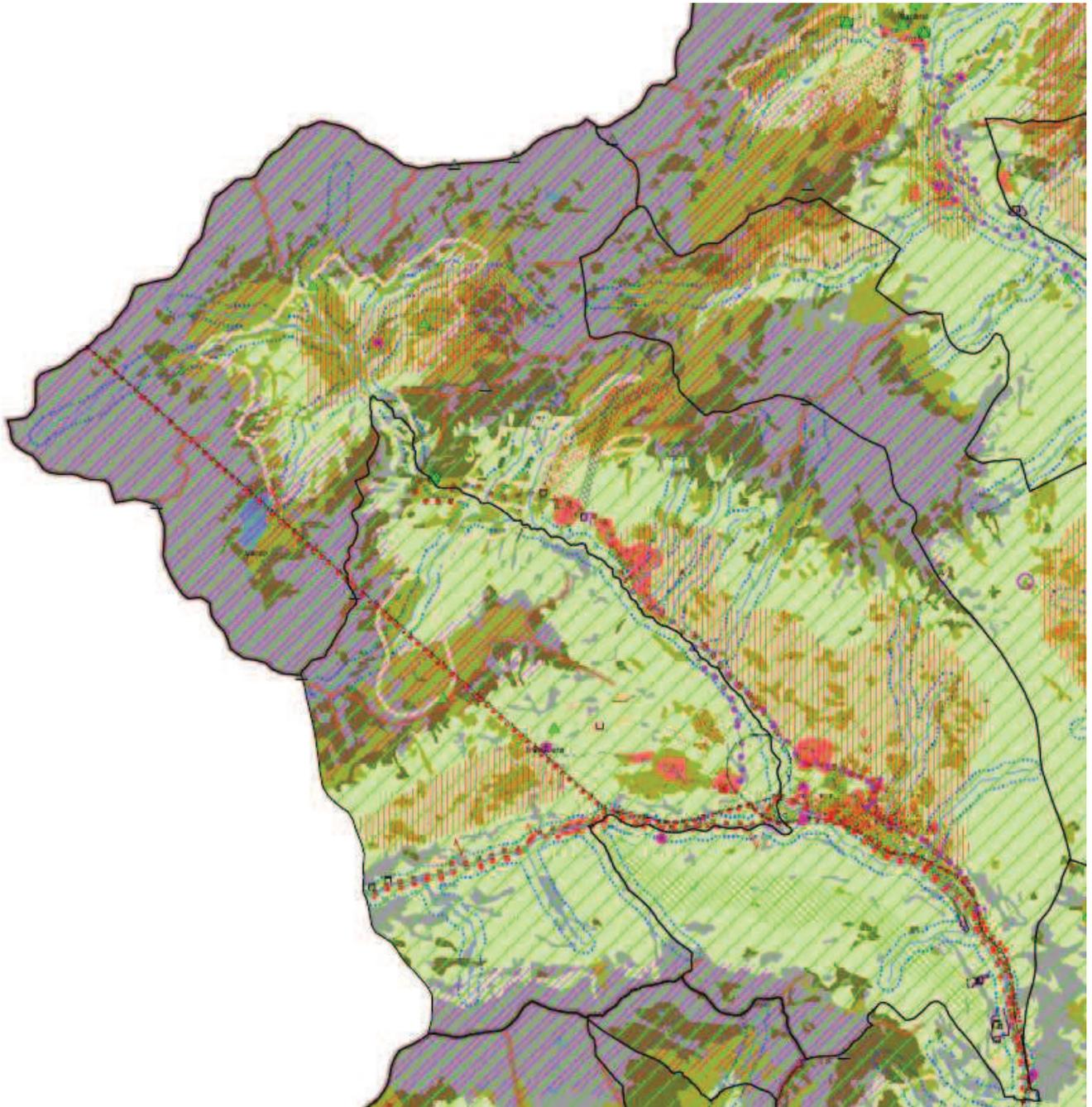
In relazione alle specifiche prescrizioni riportate nel "Catalogo" a salvaguardia dei beni tutelati *ai sensi della L. 11 giugno 1922, n 778 e della L. 29 giugno 1939 n. 1497 ed agli elementi di tutela di cui all'articolo 142 del D.Lgs 22 gennaio 2004 n. 42 non si rilevano contrasti evidenti con le prescrizioni di interesse.*

Tutte le aree in variante interessate dagli elementi di tutela di riferiscono a stralci di previsioni vigenti

**Componenti Paesaggistiche**

Le Componenti paesaggistiche negli elaborati di Piano (P.P.R.) vengono suddivise in aspetti naturalistico-ambientali, storico-culturali, percettivo-identitari e morfologico-insediativi. Le componenti rappresentate nelle tavole serie P4 sono connesse con le unità di paesaggio; a ciascuna componente è associata specifica disciplina, dettagliata nelle N. di A.

Si riporta lo stralcio della Tav. P4.1 Componenti paesaggistiche Alto Verbano Cusio Ossola Occidentale (Comune di Varzo) ed un dettaglio delle aree interessate dalla modifiche proposte con la presente.



Estratto Tavola PPR - P4.1 Componenti paesaggistiche Alto Verbano Cusio Ossola - Comune di Varzo

In riferimento alle Componenti paesaggistiche si riporta di seguito un dettaglio cartografico degli ambiti interessati dalle modifiche proposte.

Si evidenzia come tutte le superfici risultino inserite in: "Aree di montagna" (art.13 Nta). Vengono interessare le morfologie insediative m.i. 2 "morfologie insediative urbane consolidate dei centri minori", m.i. 3 "tessuti urbani esterni ai centri" – (art 35 NdA) e m.i. 12 "Villaggi di montagna" – "Insediamenti rurali (art.40 Nda) ". Alcune aree ricadono in ambiti individuati come "luoghi di villeggiatura e centri di loisir" (art.26 Nda) e "nuclei alpini connessi agli usi agro-silvo-pastorali" (art.25 Nda), per maggiori dettagli si veda la tabella riportata di seguito.

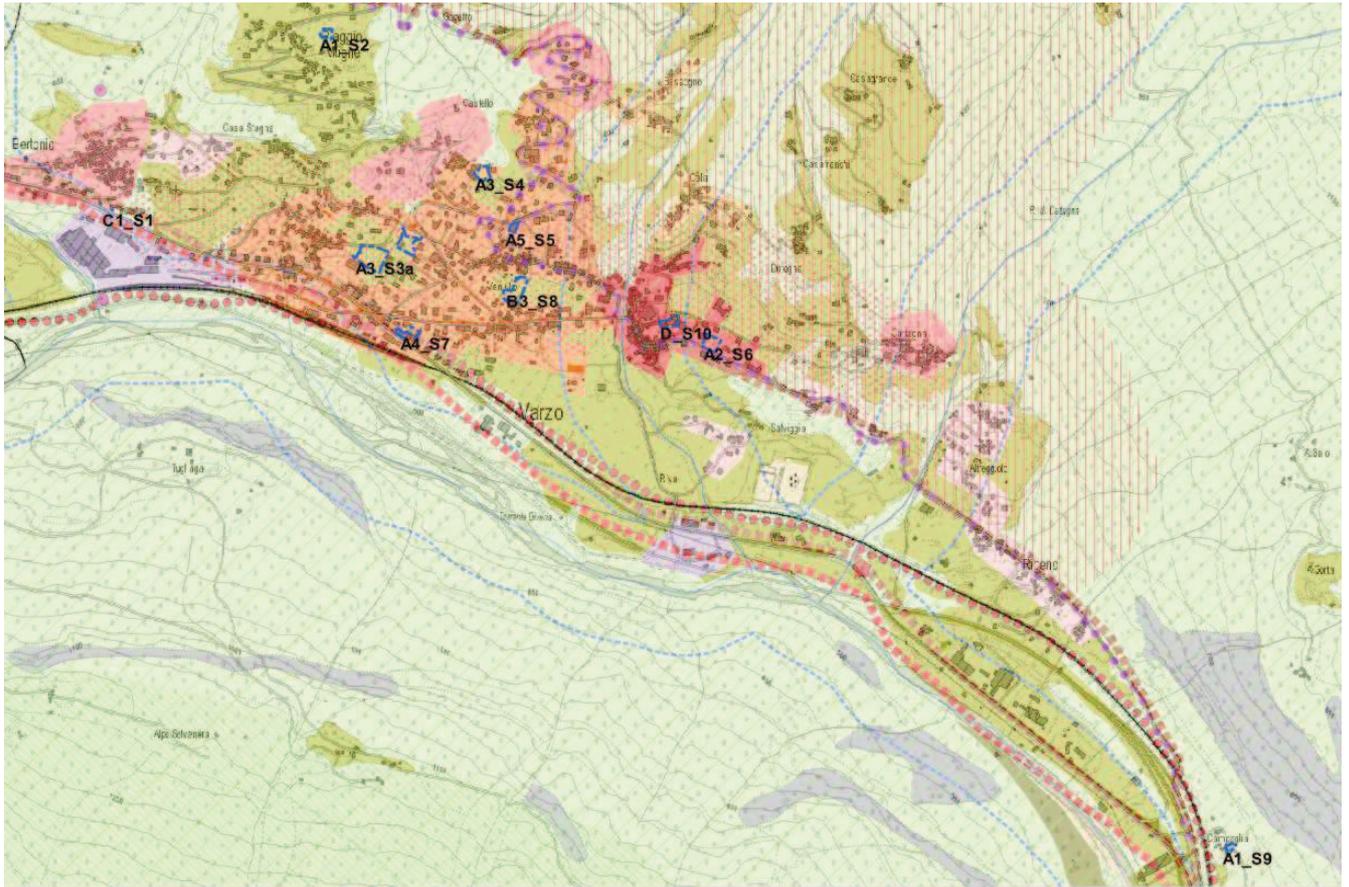


Tavola PPR - P4 Componenti paesaggistiche (webgis) - Dettaglio ambiti interessati dalle modifiche proposte con la presente variante (evidenziati in blu)

### Componenti naturalistico-ambientali

-  Area di montagna (art. 13)
-  Vette (art. 13)
-  Sistema di crinali montani principali e secondari (art. 13)
-  Ghiacciai, rocce e macereti (art. 13)
-  Zona Fluviale Allargata (art. 14)
-  Zona Fluviale Interna (art. 14)
-  Laghi (art. 15)
-  Territori a prevalente copertura boscata (art. 16)
-  Aree ed elementi di specifico interesse geomorfologico e naturalistico (cerchiati se con rilevanze visive, art. 16)
-  Praterie rupicole (art. 19)
-  Praterie, prato-pascoli, cespuglieti (art. 19)
-  Aree non montane a diffusa presenza di siepi e filari (art. 19)
-  Aree di elevato interesse agronomico (art. 20)

### Componenti storico-culturali

Viabilità storica e patrimonio ferroviario (art. 22):

-  Rete viaria di età romana e medievale
-  Rete viaria di età moderna e contemporanea
-  Rete ferroviaria storica

Torino e centri di I-II-III rango (art. 24):

-  Torino
-  Strutture insediative storica di centri con forte identità morfologica (art. 24, art. 33 per le Residenze Saba)
-  Sistemi di testimonianze storiche del territorio rurale (art. 25)
-  Nuclei alpini connessi agli usi agro-silvo-pastorali (art. 25)
-  Presenza stratificata di sistemi irrigui (art. 25)
-  Sistemi di ville, giardini e parchi (art. 26)
-  Luoghi di villeggiatura e centri di loisir (art. 26)
-  Infrastrutture e attrezzature turistiche per la montagna (art. 26)
-  Aree e impianti della produzione industriale ed energetica di interesse storico (art. 27)
-  Poli della religiosità (art. 28, art. 33 per i Sacri Monti Siti Unesco)
-  Sistemi di fortificazioni (art. 29)

### Componenti percettivo-identitarie

-  Belvedere (art. 30)
  -  Percorsi panoramici (art. 30)
  -  Asse prospettici (art. 30)
  -  Fulcri del costruito (art. 30)
  -  Fulcri naturali (art. 30)
  -  Profili paesaggistici (art. 30)
  -  Elementi caratterizzanti di rilevanza paesaggistica (art. 30)
  -  Sistema di crinali collinari principali e secondari e pedemontani principali e secondari (art. 31)
- Relazioni visive tra insediamento e contesto (art. 31):
-  Insediamenti tradizionali con bordi poco alterati o fronti urbani costituiti da edifici compatti in rapporto con acque, boschi, coltivi
  -  Sistemi di nuclei costruiti di costa o di fondovalle, leggibili nell'insieme o in sequenza
  -  Insediamenti pedemontani o di crinale in emergenza rispetto a versanti collinari o montani prevalentemente boscati o coltivati
  -  Contesti di nuclei storici o di emergenze architettoniche isolate
  -  Aree caratterizzate dalla presenza diffusa di sistemi di attrezzature o infrastrutture storiche (idrauliche, di impianti produttivi industriali o minerari, di impianti rurali)

**Aree rurali di specifico interesse paesaggistico (art. 32):**

-  Aree sommitali costituenti fondali e skyline
-  Sistemi paesaggistici agroforestali di particolare interdipendenza tra aree coltivate e bordi boscati
-  Sistemi paesaggistici rurali di significativa varietà e specificità, con la presenza di radi insediamenti tradizionali integri o di tracce di sistemazioni agrarie e delle relative infrastrutture storiche (tra cui i Tenimenti Storici dell'Ordine Mauriziano non assoggettati a dichiarazione di notevole interesse pubblico, disciplinati dall'art. 33 e contrassegnati in carta dalla lettera T)
-  Sistemi rurali lungo fiume con radi insediamenti tradizionali e, in particolare, nelle confluenze fluviali
-  Sistemi paesaggistici rurali di significativa omogeneità e caratterizzazione dei coltivi: le risaie
-  Sistemi paesaggistici rurali di significativa omogeneità e caratterizzazione dei coltivi: i vigneti

**Componenti morfologico-insediative**

-  Porte urbane (art. 34)
-  Varchi tra aree edificate (art. 34)
-  Elementi strutturanti i bordi urbani (art. 34)
-  Urbane consolidate dei centri maggiori (art. 35) m.i.1
-  Urbane consolidate dei centri minori (art. 35) m.i.2
-  Tessuti urbani esterni ai centri (art. 35) m.i.3
-  Tessuti discontinui suburbani (art. 35) m.i.4
-  Insediamenti specialistici organizzati (art. 37) m.i.5
-  Area a dispersione insediativa prevalentemente residenziale (art. 38) m.i.6
-  Area a dispersione insediativa prevalentemente specialistica (art. 38) m.i.7
-  "Insule" specializzate (art. 39, c. 1, lett. a, punti I - II - III - IV - V) m.i.8
-  Complessi infrastrutturali (art. 39) m.i.9
-  Aree rurali di pianura o collina (art. 40) m.i.10
-  Sistemi di nuclei rurali di pianura, collina e bassa montagna (art. 40) m.i.11
-  Villaggi di montagna (art. 40) m.i.12
-  Aree rurali di montagna o collina con edificazione rada e dispersa (art. 40) m.i.13
-  Aree rurali di pianura (art. 40) m.i.14
-  Alpeggi e insediamenti rurali d'alta quota (art. 40) m.i.15

**Aree caratterizzate da elementi critici e con detrazioni visive**

-  Elementi di criticità puntuali (art. 41)
-  Elementi di criticità lineari (art. 41)

**Temî di base**

-  Autostrade
-  Strade statali, regionali e provinciali
-  Ferrovie
-  Sistema idrografico
-  Confini comunali
-  Edificato residenziale

INTERVENTO			COMPONENTI PAESAGGISTICHE	
Rif. Cap Rel ill.	Rif. tavole	Rif. VAS	Art PPR	Temi di riferimento
A1	Tavola P2 f1 Stralcio n.2	A1_S2	ART 13 Aree di montagna	Aree di montagna
			ART 19 Aree rurali di elevata permeabilità	Praterie, prato pascoli cespuglieti
A1	Tavola P2 f1 Stralcio n.9	A1_S9	ART 13 Aree di montagna	Aree di montagna
			ART 16 territori coperti da foreste e boschi	Territori a prevalente copertura boscata
A2	Tavola P2 f1 Stralcio n.6	A2_S6	ART 13 Aree di montagna	Aree di montagna
			ART 25 Patrimonio rurale storico	nuclei alpini connessi agli usi agro-silvo-pastorali ss35
			ART 35 Aree urbane consolidate	m.i. 2: morfologie insediative urbane consolidate dei centri minori
A3	Tavola P2 f1 Stralcio n.3	A3_S3a	ART 13 Aree di montagna	Aree di montagna
			ART 19 Aree rurali di elevata permeabilità	Praterie, prato pascoli cespuglieti
			ART 26 Ville, giardini e parchi, aree ed impianti per il loisir e il turismo	luoghi di villeggiatura e centri di loisir
			ART 35 Aree urbane consolidate	m.i.3 : tessuti urbani esterni ai centri
A3	Tavola P2 f1 Stralcio n.4	A3_S4	ART 13 Aree di montagna	Aree di montagna
			ART 19 Aree rurali di elevata permeabilità	Praterie, prato pascoli cespuglieti
			ART 35 Aree urbane consolidate	m.i.3 : tessuti urbani esterni ai centri
A4	Tavola P2 f2 Stralcio n.7	A4_S7	ART 13 Aree di montagna	Aree di montagna
			Art 22 Viabilità storica e patrimonio ferroviario	rete viaria di età romana e medievale SS11
			ART 26 Ville, giardini e parchi, aree ed impianti per il loisir e il turismo	luoghi di villeggiatura e centri di loisir
			ART 35 Aree urbane consolidate	m.i.3 : tessuti urbani esterni ai centri

A5	Tavola P2 f1 Stralcio n. 5	A5_S5	ART 13 Aree di montagna	Aree di montagna
			Art 22 Viabilità storica e patrimonio ferroviario	rete viaria di età romana e medievale SS11
			ART 25 Patrimonio rurale storico	nuclei alpini connessi agli usi agro-silvo-pastorali ss35
			ART 26 Ville, giardini e parchi, aree ed impianti per il loisir e il turismo	luoghi di villeggiatura e centri di loisir
			ART 30. Belvedere, bellezze panoramiche, siti di valore scenico ed estetico	percorsi panoramici Strada del Sempione luoghi di villeggiatura e centri di loisir
			ART 35 Aree urbane consolidate	m.i.3 : tessuti urbani esterni ai centri
B2	Tavola P2 f1 Stralcio n.3	B2_S3b	ART 13 Aree di montagna	Aree di montagna
			ART 19 Aree rurali di elevata permeabilità	Praterie, prato pascoli cespuglieti
			ART 26 Ville, giardini e parchi, aree ed impianti per il loisir e il turismo	luoghi di villeggiatura e centri di loisir
			ART 35 Aree urbane consolidate	m.i.3 : tessuti urbani esterni ai centri
B3	Tavola P2 f1 Stralcio n.8	B3_S8	ART 13 Aree di montagna	Aree di montagna
			ART 19 Aree rurali di elevata permeabilità	Praterie, prato pascoli cespuglieti
			ART 26 Ville, giardini e parchi, aree ed impianti per il loisir e il turismo	luoghi di villeggiatura e centri di loisir
C1	Tavola P2 f1 Stralcio n.1	C1_S1	ART 13 Aree di montagna	Aree di montagna
			ART 40 Insediamenti rurali	m.i. 12 villaggi di montagna
D	Tavola P1 f1 Stralcio n.10	D_S10	Previsione stralciata in sede di progetto definitivo	

#### Verifica di coerenza

L'analisi condotta ha consentito di evidenziare gli elementi normativi del P.P.R. di specifico interesse per la variante che sono gli articoli 13, 16, 19, 22, 25, 26, 30, 35, 40.

Gli interventi previsti sono per la quasi totalità riconducibili a stralci di previsioni vigenti e conferme dello stato di fatto. In particolare non vengono proposti nuovi sviluppi a carattere residenziale nè infrastrutturale nè nuovi impegni d'uso del suolo.

Le modifiche proposte risultano coerenti con la classificazione delle componenti morfologico insediative (artt 35 e 40) e non appaiono in contrasto con gli elementi prescrittivi connessi alle aree di specifico interesse paesaggistico (artt 13,14,16).

**Individuazione e verifica rispetto degli elementi normativi del Piano Paesaggistico per le parti interessate dalla presente variante**

In considerazione dei contenuti della presente variante e delle parti di territorio interessate dalle modifiche proposte, gli elementi normativi del P.P.R. di specifico interesse sono risultati quelli relativi agli articoli 13, 16, 19, 22, 25, 26, 30, 35, 40 come di seguito specificato:

art. nta		Interventi	note
13	Aree di montagna	A1_S2 A1_S9 A2_S6 A3_S3a A3_S4 A4_S7 A5_S5 B2_S3b B3_S8 C1_S1	I cambi di destinazione d'uso non risultano in contrasto con le prescrizioni contenute nel presente articolo.  In particolare le previsioni non attendono a interventi di viabilità a uso agricolo e forestale e a vie di esbosco o ad interventi per la produzione, la trasmissione e la distribuzione dell'energia (comma 11); non interessano aree poste nell'intorno dei 50 metri dalle vette e dai sistemi di crinali montani principali e secondari individuati (comma 12); non interessano territori coperti dai ghiacciai (comma 13).
16	Territori a prevalente copertura boscata	A1_S9	Il cambio di destinazione d'uso proposto si riferisce esclusivamente ad uno stralcio di previsioni a carattere residenziale vigente e pertanto non risulta in contrasto con le prescrizioni contenute nel presente articolo.  Lo stralcio conferma lo stato di fatto e non determina interferenze con aree caratterizzate da complessi vegetazionali naturali.
19	Aree rurali di elevata biopermeabilità (Praterie, prato pascoli cespuglieti)	A1_S2 A3_S3a A3_S4 B2_S3b B3_S8	Le previsioni oggetto di variante non prevedono nuovi impegni d'uso del suolo e si riferiscono esclusivamente a stralci o ad aggiornamenti alla cartografia sulla base dell'avvenuta attuazione di previsioni vigenti.
22	Viabilità storica e patrimonio ferroviario (rete viaria di età romana e medievale SS11)	A4_S7 A5_S5	Le modifiche non hanno nessun riferimento con gli elementi del presente articolo.
25	Patrimonio rurale storico (nuclei alpini connessi agli usi agro-silvo-pastorali)	A2_S6 A5_S5	Per le aree A2_S6 e A5_S5 si tratta sostanzialmente di cambi di destinazione d'uso per attuazione degli interventi previsti. Non sono previsti nuovi impegni d'uso del suolo o interferenze con le testimonianze del territorio agrario storico.
26	Ville, giardini e parchi, aree ed impianti per il loisir e il turismo	A3_S3a A4_S7	La tematica non è oggetto specifico della presente variante.

		A5_S5 B2_S3b B3_S8	In particolare i diversi interventi sono costituiti sostanzialmente da stralci di previsioni vigenti o da cambi di destinazione d'uso per attuazione degli interventi previsti.
30	Belvedere, bellezze panoramiche, siti di valore scenico ed estetico (Percorsi panoramici)	A5_S5	L'intervento A5_S5 si riferisce ad una cambio di destinazione d'uso per attuazione degli interventi previsti. Tale azione non presenta elementi di contrasto con la norma.
35	Aree urbane consolidate m.i.3 : tessuti urbani esterni ai centri m.i. 2: morfologie insediative urbane consolidate dei centri minori	<u>Tipologia m.i.2</u> A2_S6 <u>Tipologia m.i.3</u> A3_S3a A3_S4 A4_S7 A5_S5 B2_S3b	Gli interventi rappresentati da stralci di previsioni vigenti o aggiornamenti alla cartografia sulla base dell'avvenuta attuazione di previsioni per i contenuti propri non appaiono in contrasto con gli elementi di indirizzo del presente articolo. La modifica A4_S7 è volta ad ampliare una previsione di aree a parcheggio vigente. Tale modifica interessa un ambito già urbanizzato e contribuisce al potenziamento degli spazi pubblici.
40	Insedimenti rurali m.i. 12: villaggi di montagna	<u>Tipologia m.i.12</u> C1_S1	Il cambio prevede lo stralcio di una porzione erroneamente individuata come viabilità e la sua classificazione come aree edificate di pertinenza di edifici. Non si evidenzino pertanto elementi di contrasto con i contenuti della presente norma.

Per un'analisi completa si veda l'allegato 1 alla presente relazione nonché l'elaborato: “ Documento di verifica di coerenza della variante con le norme del P.P.R.”, datato “settembre 2021” redatto dalla Dr. Agro Monica Ruschetti – Via F.Ili Di Dio n. 13, 28887 Omegna (Vb).

Tutto quanto sopra considerato, si conclude ritenendo che la variante in oggetto è coerente e rispetta le norme del Ppr.

### **6.1.3. - Piano Territoriale Provinciale (P.T.P.)**

Il Piano Territoriale Provinciale è stato approvato con delibera della Giunta Provinciale n. 94 del 02.05.2008 e adottato con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 25 del 02.03.2009.

Il PTP è strutturato in un quadro conoscitivo e in un quadro di progetto, le norme tecniche di attuazione sono suddivise in indirizzi, direttive e prescrizioni, che saranno in vigore dal momento in cui il piano verrà approvato.

Allo stato attuale, risultano scaduti i termini della salvaguardia di cui all'art. 58 della LR 56/77 e smi. che definisce che la salvaguardia non può protrarsi oltre i 3 anni.

La salvaguardia è quindi scaduta nel marzo del 2012.

### **6.2. - Piani sotto - ordinati**

#### Piano di Classificazione acustica

Il Comune di Varzo è dotato di Piano di classificazione acustica adottato con DCC n. 15 del 28.04.2004.

Di seguito viene proposto uno schema riassuntivo degli interventi in variante che mette in evidenza le variazioni destinazione urbanistica proposte con l'attuale classificazione acustica comunale.

La presente variante è corredata da specifico elaborato di verifica della congruità tra le scelte urbanistiche effettuate in ordine alle destinazioni d'uso del territorio e le classi individuate dal Piano di Classificazione acustica (Verifica di compatibilità acustica art. 5 – comma4 – L.R. 52/00 s.m.i.).

Tutte le modifiche proposte sono risultano coerenti con il piano di classificazione acustica approvato e non risultano necessarie modifiche

### **6.3. - Piani settoriali**

Per quanto riguarda la conformità ai piani settoriali:

- a) la Variante non è in contrasto con Piani settoriali comunali e non ha ricadute sull'attuazione degli stessi;
- b) il Comune non è a conoscenza dell'esistenza di piani e/o progetti approvati da altri enti che potrebbero avere influenza sulla Variante o che potrebbero subire ricadute in seguito all'attuazione della stessa.

### **6.4. - Comuni contermini**

Infine, per quanto riguarda le previsioni urbanistiche dei Comuni contermini, si rileva che la presente variante

- non prevede interventi in aree confinanti con comuni limitrofi
- non prevede interventi che possano determinare ricadute sul territorio e sulla pianificazione urbanistica di Comuni limitrofi

## **7. RAFFRONTO PRGC VIGENTE E VARIANTE PARZIALE VP8**

Al fine di agevolare il raffronto cartografico tra P.R.G.C. vigente e Variante, le modifiche grafiche apportate sono evidenziate anche in apposito fascicolo contenente gli stralci della zonizzazione delle parti di territorio interessate dalla variante stessa. (elaborato C-VP8 in scala 1:2000).

Si precisa che il citato elaborato ha unicamente valore descrittivo essendo finalizzato, attraverso stralci della zonizzazione del Piano accostati, ad evidenziare le aree oggetto di intervento, con un raffronto immediato tra le previsioni vigenti e quelle proposte atto a facilitare la lettura della variante.

Le modifiche proposte sono rappresentate nelle tavole di zonizzazione (Tavv. P2 f.1/2) in scala 1:2000, debitamente orientate, che fanno parte degli elaborati della Variante ed hanno valore prescrittivo.

## 8. - ELENCO DEGLI ELABORATI

Gli elaborati di carattere urbanistico della variante sono i seguenti :

A-VP8:	RELAZIONE ILLUSTRATIVA
B-VP8:	MODIFICHE ED INTEGRAZIONI ALLE NORME DI ATTUAZIONE
C-VP8:	RAFFRONTO PRG VIGENTE/VP8
TAV. P2 f.1-VP8	CARTA DEI VINCOLI E DEGLI USI DEL SUOLO URBANO - 1:2000
TAV. P2 f.2-VP8	CARTA DEI VINCOLI E DEGLI USI DEL SUOLO URBANO - 1:2000

### Note:

1. La variante è inoltre corredata dall'elaborato di "Verifica di compatibilità acustica (art. 5 - comma 4 - L.R. 52/00 s.m.i) redatta dal tecnico abilitato in acustica ambientale Dr. Geol. Fabio Rastelli di Domodossola (Elenco Nazionale dei Tecnici Competenti in Acustica - Iscriz. n° 4869), datata agosto 2021 e sottoscritta altresì dai tecnici redattori della variante urbanistica.
2. Gli elaborati non comprendono una tavola schematica delle urbanizzazioni, in quanto la variante, rispetto al P.R.G. vigente, non contiene nuove previsioni insediative rientranti nei casi di cui all'art. 17 comma 6, secondo periodo, della L.R. 56/77 e s.m.i.
3. Come specificato al precedente cap. 6, per la presente variante la verifica preliminare di assoggettabilità a VAS si è svolta secondo l'iter definito dalla D.G.R. n. 25-2977 del 29 febbraio 2016 - Allegato 1 punto j.ed.I "Procedimento integrato per l'approvazione delle Varianti Parziali al PRG, dei Piani Particolareggiati e dei Piani Esecutivi Convenzionati" - schema j.1. "In maniera contestuale"; la suddetta verifica è costituita dai seguenti elaborati:  
"Documento tecnico per la verifica preventiva di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica" a firma dr. agro. Monica Ruschetti - datato settembre 2021.

=====000=====

### ALLEGATI INTERNI AL PRESENTE DOCUMENTO

**Allegato 1:** *Verifica del rispetto del Piano paesaggistico regionale (Ppr) da parte delle previsioni delle varianti agli strumenti urbanistici precedenti alla variante di adeguamento (tabella di raffronto tra le norme del Ppr e le previsioni della variante))*

**Allegato 2:** *Stralcio Norme di attuazione (ARTICOLI DEL VIGENTE PRGC AFFERENTI ALLE DESTINAZIONI D'USO RELATIVE ALLE AREE OGGETTO DI VARIANTE MA NON MODIFICATI DALLA VARIANTE STESSA) (\*)*

*(\*)gli articoli modificati sono invece contenuti nell'elaborato B-VP8*

**Verifica del rispetto del Piano paesaggistico regionale (Ppr) da parte delle previsioni delle varianti agli strumenti urbanistici precedenti alla variante di adeguamento**

**Tabella di raffronto tra le norme del Ppr e le previsioni in variante**

Dall'analisi condotta è risultato che le aree di intervento risultano interessate dai seguenti elementi del PPR:

- Aree di montagna (art. 13);
- Territori a prevalente copertura boscata (art. 16);
- Aree rurali di elevata biopermeabilità (art 19)
- Viabilità storica e patrimonio ferroviario (art. 22);
- Patrimonio rurale storico (art 25);
- Ville, giardini e parchi, aree ed impianti per il loisir e il turismo (art. 26);
- Belvedere, bellezze panoramiche, siti di valore scenico ed estetico (art. 30);
- Aree urbane consolidate (art. 35);
- Insediamenti rurali (m.i. 12 - Villaggi di montagna) (art. 40);

**1. RAFFRONTO TRA LE NORME DI ATTUAZIONE DEL PPR E LE PREVISIONI DELLA VARIANTE**

**Articolo 13. Aree di montagna**

*Nella Tav. P4 sono rappresentati:*

- aree di montagna (tema areale che rappresenta l'area montana, incluse le aree di montagna rappresentate nella Tav. P2);
- vette (tema puntuale costituito da 307 cime), anche esterne dall'area montana
- sistema di crinali montani principali e secondari (tema lineare costituito da 612 elementi e corredato da un buffer di 50 sui crinali);
- ghiacciai, rocce e macereti (tema areale).

*Nella Tav. P2 sono rappresentate le aree di montagna tutelate ai sensi dell'art. 142, lett. d., e. del d.lgs.42/2004.*

**Direttive**

*comma 10*

I piani locali, anche sulla base di adeguate analisi valutative del patrimonio edilizio, urbanistico e infrastrutturale esistente e non più utilizzato per le attività tradizionali, definiscono normative volte a:

- a. finalizzare il potenziamento delle funzioni residenziali, delle attività turistiche, ricreative o produttive, degli spazi per nuove attrezzature, per impianti e manufatti necessari a usi diversi da quelli agricoli e forestali, principalmente al recupero, alla riqualificazione o al completamento del patrimonio edilizio esistente;
- b. reperire gli spazi per nuove attrezzature, impianti e manufatti necessari a usi diversi da quelli tradizionali, agricoli e forestali, prioritariamente nelle aree già urbanizzate;
- c. garantire la compatibilità qualitativa degli interventi con le caratteristiche tipologiche, geomorfologiche e paesaggistiche dei territori interessati.

**Tutti gli interventi in variante interessano aree normate dal presente articolo**

Nel dettaglio si rileva quanto segue:

- a) la variante non prevede aumento della capacità insediativa;
- b) non vi sono potenziamento delle funzioni residenziali nè nuovi impegni di consumo di suolo
- c) tutte le previsioni interessano ambiti già urbanizzati

**Prescrizioni**

*comma 11*

Nelle aree di montagna individuate nella Tavola P4:

- a. la viabilità a uso agricolo e forestale e le vie di esbosco eventualmente necessarie devono essere realizzate nel rispetto delle disposizioni della l.r. 4/2009 e delle presenti norme;
- b. gli interventi per la produzione, la trasmissione e la distribuzione dell'energia, compresi gli impianti idroelettrici e i campi eolici, oltre ad applicare le norme

Nessuno degli interventi proposti rientra tra le casiste normate ai commi 11, 12 e 13.

Overo, le previsioni non attendono a interventi di viabilità a uso agricolo e forestale e a vie di esbosco o ad interventi per la produzione, la trasmissione e la distribuzione dell'energia (comma 11); non interessano aree poste nell'intorno dei 50 metri dalle vette e dai sistemi di crinali montani principali e secondari individuati (comma 12); non interessano territori coperti dai ghiacciai (comma 13).

I cambi di destinazione d'uso non risultano, pertanto, in contrasto con le prescrizioni contenute nel presente articolo.

di cui agli articoli 14 e 39 e del successivo comma 12, devono essere coerenti con la programmazione settoriale di livello regionale, nazionale e comunitario e con gli indirizzi approvati dalla Giunta regionale; la progettazione di tali interventi deve garantire il rispetto dei fattori caratterizzanti la componente montagna, ivi compresi le vette e i sistemi dei crinali montani; i progetti devono altresì prevedere specifiche misure di mitigazione e compensazione di tipo paesaggistico e ambientale, da realizzarsi in via prioritaria nei medesimi siti d'intervento e da eseguirsi contestualmente alla realizzazione degli interventi stessi.

*comma 12*

Nelle aree di montagna individuate nella Tavola P4, nell'intorno di 50 metri per lato dalle vette e dai sistemi di crinali montani principali e secondari rappresentati nella Tavola stessa, è vietato ogni intervento di trasformazione eccedente quanto previsto alle lettere a., b., c., d., comma 1, articolo 3, del DPR n. 380 del 2001, fatti salvi gli interventi:

- a. necessari per la difesa del suolo e la protezione civile e quelli di cui al comma 11, lettera a.;
- b. relativi al completamento dell'abitato e all'ampliamento delle costruzioni preesistenti;
- c. necessari per la razionalizzazione e l'ammodernamento del sistema degli impianti sciistici, volti prioritariamente alla riduzione del numero dei tracciati degli impianti, o comunque alla mitigazione degli impatti paesaggistici pregressi, limitatamente alle strutture tecniche necessarie per la funzionalità degli impianti stessi;
- d. relativi ad attività estrattive, a rilevanza almeno regionale, per la ricerca e la coltivazione di pietre ornamentali aventi carattere storico, o di minerali industriali che non sia sostenibile, dal punto di vista tecnico, economico, paesaggistico e ambientale reperire altrove;
- e. necessari per la produzione di energia, di cui al comma 11, lettera b., qualora sia dimostrato il rilevante interesse pubblico dell'impianto e l'intorno di 50 metri per lato dalle vette e dai sistemi di crinali in cui sorge l'impianto non ricada altresì in aree e immobili individuati ai sensi degli articoli 134, comma 1, lettere a. e c. e 157 del Codice; all'interno delle suddette aree e immobili sono consentiti, nell'intorno dei 50 metri per lato dalle vette e dai sistemi di crinali, esclusivamente i tracciati viari per la realizzazione degli impianti; per tali tracciati, al termine delle opere è previsto il ripristino integrale dei luoghi e, ove necessario, la trasformazione in tracciato di ridotta larghezza utilizzabile per la manutenzione degli impianti;
- f. relativi alla rete di livello almeno regionale di trasmissione e distribuzione dell'energia elettrica, di cui al comma 11, lettera b., e alla diffusione delle telecomunicazioni, solo se volti alla riqualificazione o alla manutenzione di impianti già esistenti nella medesima area di montagna o, per quelli nuovi, se necessari per l'attraversamento trasversale del versante nei punti a minore visibilità dall'intorno e, nel caso di impianti per la diffusione delle telecomunicazioni, se non localizzabili altrove, anche prevedendo eventuali accordi tra i soggetti gestori per contenere il numero dei relativi

<p>sostegni.</p> <p>Gli interventi di cui al presente comma possono essere consentiti esclusivamente qualora il rispetto delle condizioni sopra descritte sia dimostrato in sede progettuale e valutato in sede autorizzativa e non sussistano localizzazioni alternative di minor impatto al di fuori dell'intorno dei 50 metri per lato dalle vette e dai sistemi di crinali montani, la soluzione progettuale risulti la più idonea sotto il profilo dell'inserimento paesaggistico e le valutazioni tecniche espresse in sede di approvazione dei singoli progetti abbiano conseguito esito favorevole relativamente alle valutazioni di carattere ambientale e paesaggistico; i progetti devono altresì prevedere specifiche misure di mitigazione e compensazione di tipo paesaggistico da realizzarsi in via prioritaria nei medesimi siti d'intervento e da eseguirsi contestualmente alla realizzazione degli interventi stessi.</p> <p><i>comma 13</i></p> <p>Nei territori coperti dai ghiacciai, individuati nella Tavola P2, sono consentiti esclusivamente interventi finalizzati:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. alla difesa dell'equilibrio idrogeologico ed ecologico;</li> <li>b. alla conoscenza e a un corretto rapporto con la natura, anche attraverso la promozione di specifiche attività scientifiche e divulgative;</li> <li>c. alla difesa del territorio nazionale e alla tutela delle popolazioni interessate.</li> </ol>	
<b>Articolo 14. Sistema idrografico</b>	
<p><i>Nella Tav. P4 sono rappresentati:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sistema idrografico (tema lineare costituito da circa 1800 corpi idrici e coincidente con i corpi idrici tutelati ai sensi dell'art. 142, lett. c. del d.lgs.42/2004 rappresentato nella Tav. P2);</li> <li>- zona fluviale allargata (tema areale presente solo per i corpi idrici principali, è costituito dalla zone A, B e C del PAI, dalle cosiddette fasce "Galasso" di 150 metri, nonché da aree che risultano collegate alle dinamiche idrauliche, dei paleoalvi e delle divagazioni storiche dei corsi d'acqua con particolare riguardo agli aspetti paesaggistici);</li> <li>- zona fluviale interna (tema areale, presente per ogni corpo idrico rappresentato, che comprende le cosiddette fasce "Galasso" di 150 metri e le zone A e B del PAI. In assenza di quest'ultime coincide con la cosiddetta fascia "Galasso").</li> </ul> <p><i>Nella Tav. P2 e nel Catalogo dei beni paesaggistici, seconda parte, sono rappresentati i corpi idrici tutelati ai sensi dell'art. 142, lett. c. del d.lgs.42/2004 (tema lineare costituito da circa 1800 corpi idrici tutelati e coincidente con il sistema idrografico della tav. P4) e le relative fasce fluviali (tema areale che rappresenta per ogni corpo idrico la fascia di 150 m tutelata ai sensi dell'art. 142 (cosiddetta fascia "Galasso").</i></p>	
<p><b>Indirizzi</b></p> <p><i>comma 7</i></p> <p>Per garantire il miglioramento delle condizioni ecologiche e paesaggistiche delle zone fluviali, fermi restando, per quanto non attiene alla tutela del paesaggio, i vincoli e le limitazioni dettate dal PAI, nonché le indicazioni derivanti da altri strumenti di pianificazione e programmazione di bacino, nelle zone fluviali "interne" i piani locali, anche in coerenza con le indicazioni contenute negli eventuali contratti di fiume, provvedono a:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. limitare gli interventi trasformativi (ivi compresi gli interventi di installazione di impianti di produzione energetica, di estrazione di sabbie e ghiaie, anche sulla base delle disposizioni della Giunta regionale in materia, di sistemazione agraria, di edificazione di fabbricati o impianti anche a scopo agricolo) che possano danneggiare eventuali fattori caratterizzanti il corso d'acqua, quali cascate e salti di valore scenico, e interferire con le dinamiche evolutive del corso d'acqua e</li> </ol>	<p>La Variante Parziale VP 8 ai sensi dell'art . 17 Comma 5 L.U.R. 56/77 e s.m.i.</p> <p style="text-align: center;"><b>NON RICADE TRA LE NORME DEL PPR</b></p> <p><i>nell' Art. 14 - Sistema idrografico</i></p>

<p>dei connessi assetti vegetazionali;</p> <p>b. assicurare la riqualificazione della vegetazione arborea e arbustiva ripariale e dei lembi relitti di vegetazione planiziale, anche sulla base delle linee guida predisposte dall'Autorità di bacino del Po in attuazione del PAI;</p> <p>c. favorire il mantenimento degli ecosistemi più naturali, con la rimozione o la mitigazione dei fattori di frammentazione e di isolamento e la realizzazione o il potenziamento dei corridoi di connessione ecologica, di cui all'articolo 42;</p> <p>d. migliorare l'accessibilità e la percorribilità pedonale, ciclabile e a cavallo, nonché la fruibilità di eventuali spazi ricreativi con attrezzature e impianti a basso impatto ambientale e paesaggistico.</p>	
<p><b><u>Direttive</u></b></p> <p><i>comma 8</i></p> <p>All'interno delle zone fluviali, ferme restando, per quanto non attiene alla tutela del paesaggio, le prescrizioni del PAI nonché le indicazioni derivanti dagli altri strumenti della pianificazione e programmazione di bacino, i comuni in accordo con le altre autorità competenti:</p> <p>a. verificano e precisano le aree di cui al comma 2, lettere a. e b., anche in conseguenza dell'adeguamento alla pianificazione di bacino;</p> <p>b. nelle zone fluviali "interne" prevedono:</p> <p>I. il ricorso prioritario a tecniche di ingegneria naturalistica per la realizzazione delle opere di protezione delle sponde;</p> <p>II. il ripristino della continuità ecologica e paesaggistica dell'ecosistema fluviale;</p> <p>III. azioni di restauro ambientale e paesaggistico mirate alla salvaguardia di aree a particolare fragilità ambientale e paesaggistica;</p> <p>IV. il recupero e la riqualificazione delle aree degradate o abbandonate;</p> <p>V. che, qualora le zone fluviali interne ricomprendano aree già urbanizzate, gli interventi edilizi siano realizzati secondo criteri progettuali tali da garantire un corretto inserimento paesaggistico; in caso di presenza di tessuti edificati storicamente consolidati o di manufatti di interesse storico, tali interventi dovranno essere rivolti alla conservazione e valorizzazione dei manufatti stessi, nonché alla continuità delle cortine edilizie poste lungo fiume;</p> <p>c. nelle zone fluviali "allargate" limitano gli interventi di trasformazione del suolo che comportino aumenti della superficie impermeabile; qualora le zone allargate ricomprendano aree già urbanizzate, gli eventuali interventi di rigenerazione e riqualificazione urbana, ivi compresi quelli di cui all'articolo 34, comma 5, dovranno garantire la conservazione o la realizzazione di idonee aree verdi, anche funzionali alle connessioni ecologiche di cui all'articolo 42.</p>	

<p><b><u>Prescrizioni</u></b></p> <p><i>comma 11</i></p> <p>All'interno delle zone fluviali "interne", ferme restando le prescrizioni del PAI, nonché le indicazioni derivanti dagli altri strumenti della pianificazione e programmazione di bacino per quanto non attiene alla tutela del paesaggio, valgono le seguenti prescrizioni:</p> <p>a. le eventuali trasformazioni devono garantire la conservazione dei complessi vegetazionali naturali caratterizzanti il corso d'acqua, anche mediante misure mitigative e compensative atte alla ricostituzione della continuità ambientale del fiume e al miglioramento delle sue caratteristiche paesaggistiche e naturalistico-ecologiche, tenendo conto altresì degli indirizzi predisposti dall'Autorità di bacino del Po in attuazione del PAI e di quelli contenuti nella Direttiva Quadro Acque e nella Direttiva Alluvioni;</p> <p>b. la realizzazione degli impianti di produzione idroelettrica deve rispettare gli eventuali fattori caratterizzanti il corso d'acqua, quali cascate e salti di valore scenico, nonché l'eventuale presenza di contesti storico-architettonici di pregio ed essere coerente con i criteri localizzativi e gli indirizzi approvati dalla Giunta regionale.</p>	
<p><b>Articolo 15. Laghi e territori contermini</b></p>	
<p><i>Nella Tav. P4 sono rappresentati:</i></p> <p>- laghi (tema areale che contiene 1467 elementi, inclusi i laghi rappresentati nella Tav. P2).</p> <p><i>Nella Tav. P2 e nel Catalogo dei beni paesaggistici, seconda parte, sono rappresentati laghi e relative fasce di 300 m tutelati ai sensi dell'art. 142, lett. b. del d. lgs. 42/2004 (tema areale che contiene 199 elementi).</i></p>	
<p><b><u>Indirizzi</u></b></p> <p><i>comma 6</i></p> <p>Per le aree di cui ai commi 1 e 3, i piani e programmi settoriali, i piani territoriali provinciali e i piani locali, in funzione delle diverse competenze, definiscono discipline, anche in coerenza con gli eventuali contratti di lago, atte a:</p> <p>a. preservare l'elevato grado di naturalità dello specchio lacustre, delle sue rive e delle differenti connotazioni ambientali e paesaggistiche delle aree contermini, con specifico riferimento al sistema insediativo, alla struttura ripariale naturale e agli eventuali lembi di bosco planiziale;</p> <p>b. garantire la qualità delle acque e il livello minimo vitale del bacino e dei corsi d'acqua affluenti e defluenti, con particolare riguardo per i tratti nei quali vengono effettuati prelievi idrici;</p> <p>c. assicurare, nelle fasce contermini ai laghi, la realizzazione di adeguate opere di mitigazione e di inserimento nell'assetto vegetale del contesto per tutte le opere edilizie e infrastrutturali, limitando i nuovi interventi e garantendo la conservazione e/o la riqualificazione degli approdi e pontili esistenti;</p> <p>d. assicurare l'attenta localizzazione e la corretta contestualizzazione e mitigazione degli interventi sulle infrastrutture, gli impianti, le reti e le strutture per la produzione di energia, e, in genere, sugli edifici posti in prossimità delle rive;</p> <p>e. valorizzare il sistema della viabilità minore e dei</p>	<p><a href="#">La Variante Parziale VP 8 ai sensi dell'art. 17 Comma 5 L.U.R. 56/77 e s.m.i.</a></p> <p style="text-align: center;"><b>NON RICADE TRA LE NORME DEL PPR</b></p> <p><a href="#">nell' "Art. 15. Laghi e territori contermini", come rappresentato nelle Tavole P2 e P4.</a></p>

<p>belvedere di cui all'articolo 30, quali capisaldi di fruizione paesaggistica e di sviluppo turistico compatibile;</p> <p>f. promuovere azioni di riqualificazione e mitigazione delle situazioni di degrado, abbandono e compromissione paesaggistica, volte in particolare alla valorizzazione delle identità e della cultura locale legate al sistema lago;</p> <p>g. migliorare la compatibilità paesaggistica delle strutture ricettive per la fruizione e la balneazione (parcheggi, zone di sosta pedonali, campeggi, villaggi turistici e strutture ricettive similari), valutando per le situazioni più critiche la possibilità di rilocalizzazione;</p> <p>h. promuovere azioni finalizzate a incrementare la fruibilità pubblica delle sponde, anche attraverso il mantenimento e il ripristino della continuità longitudinale e trasversale e della percorribilità delle rive lacustri ascrivibili a demanio pubblico, con particolare riferimento ai laghi di cui al comma 4.</p>	
<p><b><u>Direttive</u></b></p> <p><i>comma 7</i></p> <p>Per le aree di cui al comma 1, fermi restando i vincoli e le limitazioni dettate dal PAI, nonché le indicazioni derivanti dagli altri strumenti della pianificazione e programmazione di bacino e per quanto non attiene alla tutela del paesaggio, i piani locali:</p> <p>a. consentono la previsione di interventi di ristrutturazione urbanistica, quando finalizzati al recupero e alla valorizzazione delle aree interne all'urbanizzato e di interventi di nuova edificazione quando risulti opportuna una maggiore definizione dei bordi dell'insediato, da perseguire attraverso il disegno d'insieme del fronte costruito e delle eventuali infrastrutture viarie;</p> <p>b. consentono il recupero e la riqualificazione delle aree urbanizzate dismesse o già artificializzate comprensivi di interventi di tipo ambientale e paesaggistico finalizzati a incrementare la naturalità delle sponde lacustri e la loro percorribilità pedonale;</p> <p>c. non consentono la previsione di nuovi impianti per il trattamento rifiuti, per nuove attività estrattive o di lavorazione di inerti, se non inseriti all'interno di piani settoriali o di progetti organici di recupero e riqualificazione paesaggistica.</p>	<p>La Variante Parziale VP 8 ai sensi dell'art . 17 Comma 5 L.U.R. 56/77 e s.m.i.</p> <p><b>NON RICADE TRA LE NORME DEL PPR</b></p> <p>nell' "Art. 15. Laghi e territori contermini", come rappresentato nelle Tavole P2 e P4.</p>
<p><b><u>Prescrizioni</u></b></p> <p><i>comma 9</i></p> <p>Nei laghi di cui al comma 4 la realizzazione di interventi relativi a nuovi porti, pontili o ad ampliamenti superiori al 20% della lunghezza dei moli o delle aree esterne esistenti di supporto alla funzionalità dei porti, è subordinata alla verifica della coerenza paesaggistica dell'intervento complessivo, prevedendo adeguati interventi e opere di integrazione con il paesaggio urbano e naturale circostante, da valutarsi in sede di procedure di VIA, ove prevista, e di autorizzazione paesaggistica.</p> <p><i>comma 10</i></p> <p>Nei territori contermini ai laghi di cui al comma 1, gli interventi di recupero e di riqualificazione degli ambiti urbanizzati o quelli di nuova costruzione devono essere realizzati secondo criteri progettuali di coerenza</p>	<p>La Variante Parziale VP 8 ai sensi dell'art . 17 Comma 5 L.U.R. 56/77 e s.m.i.</p> <p><b>NON RICADE TRA LE NORME DEL PPR</b></p> <p>nell' "Art. 15. Laghi e territori contermini", come rappresentato nelle Tavole P2 e P4.</p>

dimensionale e morfologica con i caratteri tipologici del tessuto edificato storicamente consolidato e di ripristino e valorizzazione delle relazioni paesaggistiche del territorio interessato, che ne contraddistinguono la connotazione e l'identità; il rispetto di tale prescrizione deve trovare riscontro all'interno della relazione paesaggistica di cui al DPCM 12 dicembre 2005.

#### **Articolo 16. Territori coperti da foreste e da boschi**

*Nella Tav. P4 sono rappresentati:*

*- territori a prevalente copertura boscata (tema areale che comprende i boschi tutelati rappresentati nella Tav. P2 e le aree di transizione dei boschi con le morfologie insediative).*

*Nella Tav. P2 sono rappresentati i boschi tutelati ai sensi dell'art. 142, lett. g. del d.lgs. 42/2004.*

#### **Indirizzi**

##### *comma 6*

Per i territori di cui ai commi 1 e 2 i piani locali in coerenza con la normativa forestale vigente provvedono a:

- a. accrescere l'efficacia protettiva dei boschi, come presidio degli insediamenti e delle infrastrutture da valanghe, cadute massi, dissesto idrogeologico;
- b. promuovere la gestione forestale sostenibile finalizzata alla tutela degli ecosistemi forestali di valore paesaggistico e naturalistico, con particolare riferimento ai siti di interesse comunitario e ai nodi della rete ecologica riconosciuti dal Ppr;
- c. conservare e accrescere le superfici boscate, in aree di pianura o collinari con forte presenza di colture agrarie intensive o pressione insediativa;
- d. salvaguardare la qualità e la naturalità degli ambienti forestali e la permanenza dei valori paesaggistici e storico-documentari;
- e. tutelare e conservare gli elementi forestali periurbani, definire i bordi urbani e riqualificare le zone degradate;
- f. disciplinare gli interventi di riqualificazione e recupero delle aree agricole, dei terrazzamenti e dei paesaggi agrari e pastorali di interesse storico, oggetto di invasione vegetazionale, previa individuazione delle aree interessate.

##### *comma 7*

Il Ppr promuove la salvaguardia di:

- a. castagneti da frutto che, pur non essendo bosco ai sensi della normativa statale e regionale vigente, costituiscono elementi qualificanti del paesaggio rurale, con particolare riferimento ai soggetti di maggiori dimensioni;
- b. prati stabili, prato-pascoli, aree agricole di montagna e collina, aree umide, brughiere, aree di crinale intervisibili, anche limitando il rimboschimento, l'imboschimento e gli impianti di arboricoltura da legno.

***Ricadono in aree normate dal presente articolo le seguenti previsioni in variante:  
A1\_S9***

*La tematica non è oggetto specifico della presente variante che interviene esclusivamente con stralci di previsioni vigenti e conferme dello stato di fatto. L'area in variante, ancorchè riferite ad uno stralcio di previsione vigente (area di completamento residenziale) che viene ricondotta ad aree agricole, non è riconducibili agli elementi di salvaguardia di cui al comma 7:*

## **Prescrizioni**

### *comma 11*

I boschi identificati come habitat d'interesse comunitario ai sensi della Direttiva 92/43/CEE e che sono ubicati all'interno dei confini dei siti che fanno parte della Rete Natura 2000 costituiscono ambiti di particolare interesse e rilievo paesaggistico; all'interno di tali ambiti fino all'approvazione dei piani di gestione o delle misure di conservazione sito-specifiche si applicano le disposizioni di cui alle "Misure di conservazione per la tutela dei siti della Rete Natura 2000 in Piemonte" deliberate dalla Giunta regionale.

### *comma 12*

Nei territori di cui al comma 1 gli interventi che comportino la trasformazione delle superfici boscate devono privilegiare soluzioni che consentano un basso impatto visivo sull'immagine complessiva del paesaggio e la conservazione dei valori storico-culturali ed estetico-percettivi del contesto, tenendo conto anche della funzione di intervallo fra le colture agrarie e di contrasto all'omogeneizzazione del paesaggio rurale di pianura e di collina.

### *comma 13*

Nei territori di cui al comma 1, fatto salvo quanto previsto al comma 11 del presente articolo, per la gestione delle superfici forestali si applicano le disposizioni e gli strumenti di pianificazione di cui alla l.r. 4/2009 e i relativi provvedimenti attuativi.

Il cambio di destinazione d'uso proposto si riferisce esclusivamente ad uno stralcio di previsioni a carattere residenziale vigente e pertanto non risulta in contrasto con le prescrizioni contenute nel presente articolo.

Lo stralcio conferma lo stato di fatto e non determina interferenze con aree caratterizzate da complessi vegetazionali naturali (comma 11).

## **Articolo 17. Aree ed elementi di specifico interesse geomorfologico e naturalistico**

*Nella Tav. P4 sono rappresentati:*

*- aree ed elementi di specifico interesse geomorfologico e naturalistico (tema puntuale che contiene 297 elementi senza rilevanza visiva e 131 elementi con rilevanza visiva; tali elementi sono costituiti dai geositi e dalle singolarità geologiche [grotte, miniere, incisioni glaciali, massi erratici, calanchi, cascate, ecc.], dalle aree umide e dagli alberi monumentali).*

*Nella Tav. P2 sono rappresentati i 40 alberi monumentali riconosciuti quali beni paesaggistici (che coincidono con quelli individuati nella Tav. P4).*

*Le morene e gli orli di terrazzo sono rappresentati nella Tav. P1*

## **Direttive**

### *comma 7*

Per i geositi e le singolarità geologiche di cui al comma 1 i piani locali:

- salvaguardano i caratteri specifici e di leggibilità di ciascun sito con particolare riferimento a quelli di valore scientifico, segnalati da studi e piani di settore, per i quali sono da evitare alterazioni dei luoghi anche mediante restrizioni della fruizione;
- promuovono la valorizzazione museale e/o didattica dei siti compatibilmente con le attenzioni di cui alla lettera a.

### *comma 8*

Per le aree umide di cui al comma 1, lettera b., e le zone umide di cui al comma 4:

- i piani territoriali provinciali assicurano la salvaguardia delle aree sensibili, di quelle con ruolo di connessione della rete ecologica con particolare riferimento

La Variante Parziale VP 8 ai sensi dell'art . 17 Comma 5 L.U.R. 56/77 e s.m.i.

### **NON RICADE TRA LE NORME DEL PPR**

nell' "Art. 17. Aree ed elementi di specifico interesse geomorfologico e naturalistico", come rappresentato nelle Tavole P1, P2 e P4.

<p>all'avifauna e degli habitat originari residui;</p> <p>b. i piani locali assicurano un adeguato regime di tutela e conservazione al fine della loro valorizzazione e fruizione sostenibile, anche mediante la predisposizione di fasce di rispetto;</p> <p>c. i piani settoriali promuovono e sostengono, attraverso appositi piani gestionali, le pratiche colturali e forestali e gli interventi nei contesti sensibili delle aree umide e dei corridoi ecologici, che uniscono gli aspetti produttivi con le azioni indirizzate alla gestione delle aree rurali e forestali di pregio naturalistico.</p> <p><i>comma 9</i></p> <p>Per gli alberi monumentali riconosciuti come beni paesaggistici e rappresentati nella Tavola P2 e nel Catalogo di cui all'articolo 4, comma 1, lettera c., nonché per quelli individuati ai sensi della legge 16 febbraio 2013, n. 10, i piani locali assicurano interventi di valorizzazione entro un intorno adeguato per la loro conservazione e fruibilità pubblica.</p>	
<p><b>Articolo 18. Aree naturali protette e altre aree di conservazione della biodiversità</b></p>	
<p><i>Nella Tav. P5 sono rappresentati:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- aree protette (tema areale costituito da 116 elementi);</li> <li>- aree contigue;</li> <li>- SIC (tema areale che contiene 128 elementi);</li> <li>- ZPS (tema areale costituito da 51 elementi)</li> <li>- zone naturali di salvaguardia;</li> <li>- corridoi ecologici;</li> <li>- ecosistemi acquatici di pregio all'interno dei contesti di nodi.</li> </ul> <p><i>Nella Tav. P2 e nel Catalogo dei beni paesaggistici, seconda parte, sono rappresentate le aree tutelate ai sensi dell'art. 142, lett. f. del d.lgs 42/2004.</i></p>	
<p><b><u>Direttive</u></b></p> <p><i>comma 6</i></p> <p>Per le aree di cui al comma 2, lettera c. i piani locali disciplinano le modalità per perseguire gli obiettivi di cui al comma 3, in coerenza con le disposizioni di cui all'articolo 42 e nel rispetto di quanto previsto per tali ambiti dalla l.r. 19/2009.</p>	<p>La Variante Parziale VP 8 ai sensi dell'art . 17 Comma 5 L.U.R. 56/77 e s.m.i.</p> <p style="text-align: center;"><b>NON RICADE TRA LE NORME DEL PPR</b></p> <p>nell' "Art. 18. Aree naturali protette e altre aree di conservazione della biodiversità", come rappresentato nelle Tavole P2 e P5.</p>
<p><b><u>Prescrizioni</u></b></p> <p><i>comma 7</i></p> <p>Fino alla verifica o all'adeguamento al Ppr di cui all'articolo 3, comma 9, nei parchi nazionali, regionali e provinciali dotati di piano d'area sono consentiti esclusivamente gli interventi conformi con i piani d'area vigenti, se non in contrasto con le prescrizioni del Ppr stesso.</p> <p><i>comma 8</i></p> <p>Nei parchi privi di piano d'area fino all'approvazione del piano d'area adeguato al Ppr sono cogenti le norme prescrittive di quest'ultimo e, per quanto non in contrasto, quelle contenute negli strumenti di governo del territorio vigenti alla data dell'approvazione del Ppr stesso, nel rispetto delle norme di tutela e di salvaguardia stabilite dalla legge istitutiva dell'area protetta e delle eventuali misure di conservazione della Rete Natura 2000.</p>	<p>La Variante Parziale VP 8 ai sensi dell'art . 17 Comma 5 L.U.R. 56/77 e s.m.i.</p> <p style="text-align: center;"><b>NON RICADE TRA LE NORME DEL PPR</b></p> <p>nell' "Art. 18. Aree naturali protette e altre aree di conservazione della biodiversità", come rappresentato nelle Tavole P2 e P5.</p>

### Articolo 19. Aree rurali di elevata biopermeabilità

Nella Tav.P4 sono rappresentate:

- praterie rupicole (tema areale presente nell'area montana);
- praterie, prato-pascoli, cespuglieti (tema areale presente prevalentemente in montagna e in collina);
- aree non montane a diffusa presenza di siepi e filari (tema areale presente in pianura);

#### **Direttive**

comma 10

Nelle aree di cui al comma 1, lettere a., b., c. i piani locali possono prevedere nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali solo quando sia dimostrata l'inesistenza di alternative basate sul riuso e la riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti; in particolare è da dimostrarsi l'effettiva domanda, previa valutazione del patrimonio edilizio esistente e non utilizzato, di quello sotto-utilizzato e di quello da recuperare. Nelle aree di cui al comma 1, lettera d. deve essere garantita la conservazione degli aspetti peculiari del paesaggio caratterizzato dalla presenza delle formazioni lineari di campo esistenti.

**Ricadono in aree normate dal presente articolo le seguenti previsioni in variante:**

**A1\_S2**  
**A3\_S3a**  
**A3\_S4**  
**B2\_S3b**  
**B3\_S8**

Le previsioni oggetto di variante non prevedono nuovi impegni d'uso del suolo e si riferiscono esclusivamente a stralci o ad aggiornamenti alla cartografia sulla base dell'avvenuta attuazione di previsioni vigenti.

### Articolo 20. Aree di elevato interesse agronomico

Nella Tav. P4 sono rappresentate:

- le aree di elevato interesse agronomico (tema areale costituito da territori appartenenti a suoli con capacità d'uso di I e II classe, da cui sono escluse le grandi aree edificate e le zone coperte dalle morfologie insediative urbane consolidate, dai tessuti urbani esterni ai centri, dai tessuti discontinui suburbani, dagli insediamenti specialistici organizzati, dalle aree a dispersione insediativa prevalentemente residenziale e specialistica, dalle insule specializzate e dai complessi infrastrutturali. Si trovano in pianura e parzialmente in collina).

#### **Indirizzi**

comma 4

Nelle aree di elevato interesse agronomico i piani locali prevedono che le eventuali nuove edificazioni siano finalizzate alla promozione delle attività agricole e alle funzioni ad esse connesse; la realizzazione di nuove edificazioni è subordinata alla dimostrazione del rispetto dei caratteri paesaggistici della zona interessata.

La Variante Parziale VP 8 ai sensi dell'art . 17 Comma 5 L.U.R. 56/77 e s.m.i.

**NON RICADE TRA LE NORME DEL PPR**

nell' "Art. 20. Aree di elevato interesse agronomico", come rappresentato nella Tavole P4.

#### **Direttive**

comma 7

Per i territori inseriti all'interno dei disciplinari dei prodotti a denominazione di origine, i piani settoriali e i piani locali:

- riportano in cartografia le perimetrazioni dei vigneti e delle risaie a Denominazione di Origine; possono inoltre perimetrare, all'interno delle aree agricole in cui si producono le materie prime (compresi i foraggi) finalizzate ad altre produzioni a Denominazioni di Origine, anche sulla base delle specificità agronomiche contenute nei disciplinari dei prodotti a D.O., le zone nei confronti delle quali svolgere azioni di salvaguardia attiva di cui al comma 2. Sono escluse dalla perimetrazione le aree riferite ai prodotti a Denominazione di Origine che interessano, come zona di produzione e di trasformazione, l'intero territorio regionale, così come indicato negli appositi disciplinari;
- all'interno delle aree perimetrare di cui al punto a. individuano gli specifici ambiti in cui è vietata ogni

La Variante Parziale VP 8 ai sensi dell'art . 17 Comma 5 L.U.R. 56/77 e s.m.i.

**NON RICADE TRA LE NORME DEL PPR**

nell' "Art. 20. Aree di elevato interesse agronomico", come rappresentato nella Tavole P4.

<p>trasformazione, nonché gli usi diversi da quello agricolo;</p> <p>c. incentivano le mitigazioni degli impatti pregressi;</p> <p>d. promuovono gli aspetti culturali e storico-tradizionali, al fine di assicurare la manutenzione del territorio e degli assetti idrogeologici e paesaggistici, valorizzando le risorse locali e le specificità naturalistiche e culturali.</p> <p><i>comma 8</i></p> <p>Nelle aree di interesse agronomico come delimitate ai sensi del comma 5 e della lettera a. del comma 7, in coerenza con quanto disciplinato al comma 4, i piani locali possono prevedere eventuali nuovi impegni di suolo a fini edificatori diversi da quelli agricoli solo quando sia dimostrata l'inesistenza di alternative di riuso e di riorganizzazione delle attività esistenti; per le attività estrattive, qualora siano dimostrati i presupposti sopra citati, i relativi piani di settore definiscono i criteri e la disciplina delle modalità di intervento per rendere compatibili, anche attraverso la realizzazione di opere di mitigazione, recupero e compensazione, gli insediamenti estrattivi con la qualificazione ambientale e paesaggistica, al fine di ridurre l'impatto sul suolo e di evitare estesi interventi di sistemazione fondiaria, con asportazione di materiali inerti, che possono alterare in modo significativo l'assetto morfologico e il paesaggio.</p>	
<p><b>Articolo 22. Viabilità storica e patrimonio ferroviario</b></p>	
<p><i>Nella Tav.P4 è rappresentata:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- rete viaria di età romana e medievale (tema lineare);</li> <li>- rete viaria di età moderna e contemporanea (tema lineare);</li> <li>- rete ferroviaria storica (tema lineare).</li> </ul>	
<p><b><u>Indirizzi</u></b></p> <p><i>comma 2</i></p> <p>Gli interventi sul sistema della viabilità storica, previsti dagli strumenti di pianificazione, sono tesi a garantire la salvaguardia e il miglioramento della fruibilità, della riconoscibilità dei tracciati e dei manufatti a essi connessi, favorendone l'uso pedonale o ciclabile o comunque a bassa intensità di traffico, anche con riferimento alla Rete di connessione paesaggistica di cui all'articolo 42.</p>	<p><b><i>Ricadono in aree normate dal presente articolo le seguenti previsioni in variante:</i></b></p> <p style="text-align: center;"><b><i>A4_S7</i></b></p> <p style="text-align: center;"><b><i>A5_S5</i></b></p> <p>I due interventi si riferiscono a stralci di previsioni vigenti a carattere residenziale. Le superfici stralciate vengono ricondotte alla destinazione "aree edificate" o aree per servizi "Parcheggi pubblici" in linea con il contesto in cui risultano inserite.</p> <p>Le modifiche non hanno, pertanto, nessun riferimento con gli elementi del presente articolo.</p>
<p><b><u>Direttive</u></b></p> <p><i>comma 4</i></p> <p>Per quanto individuato al comma 1 e al comma 3, i piani locali:</p> <p>a. disciplinano gli interventi in modo da assicurare l'integrità e la fruibilità d'insieme, il mantenimento e il ripristino, ove possibile, dei caratteri costruttivi, morfologici e vegetazionali, con particolare riferimento alle eventuali alberate, caratterizzanti la viabilità;</p> <p>b. sottopongono i manufatti edilizi o di arredo interessati a una normativa specifica che garantisca la leggibilità</p>	<p>I due interventi si riferiscono a stralci di previsioni vigenti a carattere residenziale. Le superfici stralciate vengono ricondotte alla destinazione "aree edificate" o aree per servizi "Parcheggi pubblici" in linea con il contesto in cui risultano inserite.</p> <p>Le modifiche non hanno, pertanto, nessun riferimento con gli elementi del presente articolo.</p>

<p>dei residui segni del loro rapporto con i percorsi storici, anche con riferimento alla valorizzazione di alberature, sistemi di siepi, recinzioni, cippi, rogge, canali significativi, oppure alla riduzione di impatti negativi di pali e corpi illuminanti, pavimentazioni, insegne, elementi di arredo urbano e di colore.</p>	
<p><b>Art. 23. Zone d'interesse archeologico</b></p>	
<p>Nella Tav. P2 e nel Catalogo dei beni paesaggistici del Piemonte, seconda parte, sono rappresentate: - zone di interesse archeologico, art. 142 lett. m. del d.lgs. 42/2004 (tema areale che contiene 94 elementi). Nella Tav. P5 sono rappresentati i siti archeologici di rilevanza regionale.</p>	
<p><b>Indirizzi</b> comma 5</p> <p>I piani locali tutelano e valorizzano le zone di interesse archeologico di cui al comma 1 e i siti di cui al comma 3, al fine di preservarne i valori, favorirne la conoscenza e incentivarne la fruizione</p>	<p>La Variante Parziale VP 8 ai sensi dell'art . 17 Comma 5 L.U.R. 56/77 e s.m.i.</p> <p style="text-align: center;"><b>NON RICADE TRA LE NORME DEL PPR</b></p> <p>nell' "Art. 23. Zone d'interesse archeologico", come rappresentato nelle Tavole P2 e P5.</p>
<p><b>Direttive</b> comma 6</p> <p>Per le zone d'interesse archeologico di cui al comma 1, fatto salvo quanto previsto dalla Parte seconda del Codice, per quanto riguarda gli aspetti paesaggistici gli strumenti di pianificazione e programmazione provvedono a:</p> <p>a. salvaguardare le consistenze materiali e la leggibilità delle permanenze archeologiche, al fine di evitare manomissioni dei beni, consumo degli spazi, compresi quelli di pertinenza, a detrimento della fruibilità degli elementi di interesse, o di evitare interferenze percettive, anche a distanza o sullo sfondo;</p> <p>b. rispettare e, per quanto possibile, ripristinare la leggibilità del rapporto tra zone archeologiche ed eventuali testimonianze storiche di rilevanza territoriale sovra locale, quali strade di antico impianto, ponti, trame della centuriazione, con particolare riguardo all'intorno delle zone archeologiche, definendo anche le modalità di inserimento dei manufatti, degli arredi urbani e dell'illuminazione;</p> <p>c. mantenere e valorizzare la componente vegetale, qualora facente parte dell'immagine consolidata dei luoghi, verificandone eventualmente la compatibilità con la conservazione della stratificazione archeologica ancora interrata, indagata e non indagata.</p>	<p>La Variante Parziale VP 8 ai sensi dell'art . 17 Comma 5 L.U.R. 56/77 e s.m.i.</p> <p style="text-align: center;"><b>NON RICADE TRA LE NORME DEL PPR</b></p> <p>nell' "Art. 23. Zone d'interesse archeologico", come rappresentato nelle Tavole P2 e P5.</p>
<p><b>Prescrizioni</b> comma 8</p> <p>Nelle zone d'interesse archeologico di cui al comma 1, fatto salvo quanto previsto dalla Parte seconda del Codice, per quanto riguarda gli aspetti paesaggistici sono ammissibili, se compatibili con la conservazione della stratificazione archeologica presente:</p> <p>a. gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, fino alla ristrutturazione edilizia; qualora siano previste opere di demolizione parziale o totale, la ricostruzione deve essere coerente con le caratteristiche del contesto paesaggistico circostante e con le finalità di tutela e valorizzazione dei luoghi nei quali i manufatti sono inseriti;</p>	<p>La Variante Parziale VP 8 ai sensi dell'art . 17 Comma 5 L.U.R. 56/77 e s.m.i.</p> <p style="text-align: center;"><b>NON RICADE TRA LE NORME DEL PPR</b></p> <p>nell' "Art. 23. Zone d'interesse archeologico", come rappresentato nelle Tavole P2 e P5.</p>

<p>b. gli eventuali interventi di ampliamento del patrimonio edilizio, purché siano finalizzati all'adeguamento strutturale o funzionale degli immobili;</p> <p>c. gli interventi di esclusivo adeguamento delle sezioni e dei tracciati viari esistenti, nel rispetto degli assi prospettici e della vegetazione d'alto fusto esistente;</p> <p>d. l'ampliamento di cave attive, solo se funzionali alla riqualificazione, al ripristino e all'adeguata sistemazione paesaggistica finale dei luoghi;</p> <p>e. l'utilizzo di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili di pertinenza degli edifici esistenti e integrati nelle relative strutture edilizie;</p> <p>f. la realizzazione di opere infrastrutturali a rete, pubbliche o di interesse pubblico, purché sia dimostrata l'assoluta necessità o il preminente interesse per la popolazione residente e non siano localizzabili altrove.</p> <p><i>comma 9</i></p> <p>Gli interventi di cui al comma 8, lettere a., b., e c. devono garantire il mantenimento, il recupero o il ripristino delle caratteristiche costruttive, delle tipologie, dei materiali, dei colori tradizionali del luogo.</p>	
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

**Articolo 24. Centri e nuclei storici**

*Nella Tav. P4 sono rappresentati:*

- *Torino e centri di I-II-III rango (tema puntuale che classifica 524 centri abitati in ranghi di importanza storica);*
- *struttura insediativa storica di centri con forte identità morfologica (tema puntuale che suddivide 1150 centri in: permanenze archeologiche di fondazioni romane e protostoriche, reperti e complessi edilizi isolati medievali, insediamenti di nuova fondazione di età medievale, insediamenti con strutture signorili e/o militari caratterizzanti, insediamenti con strutture religiose caratterizzanti, rifondazioni o trasformazioni urbanistiche di età moderna, rifondazioni o trasformazioni urbanistiche di età contemporanea).*

**Direttive**

*comma 5*

In sede di adeguamento al Ppr, ai sensi dell'art. 46 comma 2, i piani locali anche in coerenza con le indicazioni del Ptr e dell'articolo 24 della l.r. 56/1977:

- a. verificano le perimetrazioni dei centri e nuclei storici individuati nei piani regolatori vigenti, motivando eventuali scostamenti da queste ultime sulla base di rilievi, analisi critiche e valutazioni che approfondiscano gli studi e le documentazioni prodotte per il Ppr. Tale verifica è finalizzata a salvaguardare le relazioni fondamentali delle suddette strutture con il contesto paesaggistico, includendo aree di bordo e spazi liberi in quanto parte integrante delle strutture stesse;
- b. definiscono, anche con l'ausilio degli strumenti di cui all'articolo 5, comma 1, una disciplina di dettaglio che assicuri la conservazione e la valorizzazione:
  - I. della morfologia di impianto dei centri e degli aspetti di interazione tra sistemi storico-territoriali alla scala locale, riferiti alla viabilità di connessione, alla intervisibilità, alle relazioni con elementi isolati costruiti o naturali;
  - II. delle specificità delle strutture in relazione agli aspetti geomorfologici del sito, alla giacitura d'impianto, agli elementi rilevanti del contesto, all'accessibilità;
  - III. delle specificità delle strutture in relazione agli

La Variante Parziale VP 8 ai sensi dell'art. 17 Comma 5 L.U.R. 56/77 e s.m.i.

**NON RICADE TRA LE NORME DEL PPR**

nell' "Art. 24. Centri e nuclei storici", come rappresentato nella Tavola P4.

elementi storicamente rilevanti di cui al comma 2;

IV. delle tipologie edilizie, della tessitura degli involucri edilizi e dei caratteri tipizzanti che connotano il patrimonio costruito;

V. degli elementi di valenza paesaggistico-percettiva, citati da fonti storiche, quali scenari e fondali, visuali, fulcri prospettici progettati, assialità varie significative, limiti e bordi di insediamenti di antico impianto, come meglio specificato agli articoli 30 e 31;

c. tutelano gli spazi urbani e i complessi urbanistici di particolare valore storico-architettonico, con particolare attenzione:

I. per gli spazi urbani progettati (piazze, viali, assi rettori, quinte urbane, tratti di mura urbane e porte, bordi urbani significativi, quali quelli mercatali o lungo antiche strade o in corrispondenza di mura non più esistenti);

II. per le modalità di completamento in coerenza con i caratteri di impianto, soprattutto per quanto riguarda tipologie edilizie, orientamenti, dimensioni degli edifici e caratteri costruttivi, al fine di evitare l'inserimento di manufatti che possano interferire negativamente con i connotati visivi maggiormente significativi o che si accostino o sovrappongano in modo incongruo con elementi distintivi del paesaggio urbano, causandone la perdita di leggibilità;

III. per gli scenari e fondali, gli aspetti di porta e di ingresso, i fulcri e le mete visive nel tessuto urbano storico, quali torri, campanili, chiese, castelli, belvedere;

IV. per i centri urbani connotati dal disegno territoriale sabaudo o da residenze appartenenti al sistema della *corona di delitie*, prevedendo interventi di valorizzazione da attuarsi secondo uno studio paesaggistico esteso ai complessi architettonici dell'intero sistema, con le loro proiezioni viarie, gli spazi urbani connessi, i relativi parchi e giardini;

V. per gli insediamenti e i complessi architettonici moderni (XIX-XX secolo), disciplinando il mantenimento del rapporto tra edifici, spazi pubblici e verde urbano, nonché le caratteristiche peculiari e la materialità degli edifici stessi;

d. tutelano i valori storici e architettonici del patrimonio edilizio mediante:

I. la definizione dei tipi di interventi edilizi consentiti all'interno dei centri e nuclei storici, in coerenza con le indicazioni di cui alla lettera b., ponendo particolare attenzione a:

- evitare l'inserimento di apparati tecnologici esterni agli edifici che non rispettino il criterio del minimo impatto visivo e del buon coordinamento con le linee architettoniche della costruzione, evitando in ogni caso inserimenti visibili da spazi pubblici a rilevanza paesaggistica;

- evitare l'installazione di impianti di produzione

energetica da fonti rinnovabili collocate su copertura in posizione tale da interferire con le visuali principali e panoramiche o tali da essere visibili da spazi pubblici aventi rilevanza paesaggistica;

- evitare interventi che alterino le caratteristiche tipologiche e compositive, fatti salvi quelli rivolti alla conservazione o alla riqualificazione e valorizzazione degli edifici storici, anche attraverso la demolizione di parti, elementi o strutture di recente realizzazione estranei alle caratteristiche storiche-tipologiche del complesso, o irrimediabilmente compromesse sotto il profilo strutturale.

II. l'identificazione delle aree da assoggettare a piano particolareggiato o piano di recupero per gli ambiti che necessitano di riqualificazione complessiva, assicurando in tali aree la coerenza degli interventi con gli schemi aggregativi originari dell'edificato, gli allineamenti, l'articolazione e il dimensionamento plano-volumetrico, i rapporti tra pieni e vuoti, l'orientamento delle coperture, i materiali e i cromatismi tipici del luogo.

### **Articolo 25. Patrimonio rurale storico**

*Nella Tav. P4 sono rappresentati:*

- sistemi di testimonianze storiche del territorio rurale (tema puntuale costituito da 5070 elementi articolati in: permanenze di centuriazione e riorganizzazione produttiva di età romana; permanenze di colonizzazione rurale medievale religiosa o insediamento rurale disperso con presenza di castelli agricoli; aree con nuclei rurali esito di riorganizzazione di età moderna; aree di rilevante valenza storico-ambientale territoriale caratterizzate da colture e nuclei rurali esito di riorganizzazione di età contemporanea);

- nuclei alpini connessi agli usi agro-silvo-pastorali (tema areale costituito da 544 elementi localizzati in montagna);

- presenza stratificata di sistemi irrigui (tema lineare costituito dai principali canali storici localizzati soprattutto nell'area delle risaie).

#### **Direttive**

*comma 4*

I piani locali incentivano la valorizzazione e conservazione delle testimonianze del territorio agrario storico, verificando la presenza, tra le aree e gli elementi di cui ai commi precedenti, di quelli costituenti patrimonio rurale storico da salvaguardare, rispetto ai quali prevedere il divieto di produrre significativi e duraturi cambiamenti in grado di determinare la perdita delle testimonianze del territorio agrario storico, con particolare riferimento alla localizzazione di attività estrattive e infrastrutture ad alto impatto paesaggistico.

*comma 5*

I piani locali promuovono la conservazione e la valorizzazione delle testimonianze del territorio agrario storico, laddove ancora riconoscibili, attraverso:

- a. il mantenimento delle tracce delle maglie di appoderamento romane (centuriazione) o comunque storiche, con i relativi elementi di connessione funzionale (viabilità, rogge e canali, filari alberati, siepi e recinzioni storiche);
- b. la tutela e il mantenimento delle opere, di età medievale o posteriore, di regimazione delle acque, con particolare riferimento alle opere di ingegneria ottocentesca del Canale Cavour e di altri manufatti similari;

**Ricadono in aree normate dal presente articolo le seguenti previsioni in variante:**

**A2\_S6**

**A5\_S5**

Per le aree A2\_S6 e A5\_S5 si tratta sostanzialmente di cambi di destinazione d'uso per attuazione degli interventi previsti.

Non sono previsti nuovi impegni d'uso del suolo o interferenze con le testimonianze del territorio agrario storico.

<p>c. la mitigazione dell’impatto sulle trame agrarie consolidate degli interventi di nuova viabilità, attrezzature o costruzioni, anche mediante opportune piantumazioni;</p> <p>d. la coerenza delle opere di sistemazione colturale con le modalità tradizionali di inserimento nel contesto pedologico, geomorfologico e climatico, e l’inserimento compatibile delle attrezzature proprie delle conduzioni agrarie (quali serre, serbatoi, capanni, pali tutori, ecc.), disincentivando le pratiche che possono costituire elementi di detrazione o perdita paesaggistica;</p> <p>e. il rispetto, nella realizzazione di nuovi edifici, della coerenza con le tipologie tradizionali locali e con le testimonianze storiche del territorio rurale;</p> <p>f. la disciplina degli interventi sui fabbricati esistenti e sulle loro aree di pertinenza, favorendo:</p> <p>I. la ricostituzione degli spazi aperti, anche attraverso la sostituzione di strutture e corpi incongrui addossati agli edifici o posti impropriamente al loro interno con corpi edilizi coerenti volumetricamente con i caratteri di impianto e tipologici tradizionali;</p> <p>II. la promozione di interventi di recupero che rispettino tipologie, impianti, orientamenti, tecniche costruttive, materiali e scansione delle aperture secondo le tradizioni locali.</p>	
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

**Articolo 26. Ville, giardini e parchi, aree ed impianti per il loisir e il turismo**

**Nella Tav. P4 sono rappresentati:**

- sistemi di ville, giardini e parchi (tema puntuale costituito da 767 elementi, concentrati particolarmente sulle rive del Lago Maggiore, Lago d’Orta, areali pedemontani e collina di Torino);
- luoghi di villeggiatura e centri di loisir (tema areale costituito da 171 elementi, localizzati prevalentemente nell’area montana e nelle fasce lacuali);
- infrastrutture e attrezzature turistiche per la montagna (tema areale costituito da 62 elementi).

*Nella Tav. P2 e nel Catalogo dei beni paesaggistici, prima parte, sono rappresentati i beni tutelati ai sensi dell’art. 136, comma 1, lett. b. del d.lgs. 42/2004.*

**Direttive**

comma 3

I piani locali, fatto salvo quanto disposto dalla Parte seconda del Codice, stabiliscono normative rispettando i seguenti principi:

a. tutela e valorizzazione:

- I. delle aree e degli elementi concorrenti a definire i caratteri identitari e storici dei luoghi;
- II. dei luoghi a valenza turistica con particolare attenzione al mantenimento delle strutture storiche di fruizione della montagna e della rete sentieristica;
- III. dei complessi architettonici, delle costruzioni pertinenziali di servizio, dei giardini e parchi e degli spazi aperti di connessione.

b. restauro delle architetture, dei giardini e dei parchi, con interventi volti al mantenimento delle testimonianze storiche e della loro leggibilità, utilizzo e riuso appropriato e coerente con i caratteri tipologici della preesistenza;

**Ricadono in aree normate dal presente articolo le seguenti previsioni in variante:**

- A3\_S3a**
- A4\_S7**
- A5\_S5**
- B2\_S3b**
- B3\_S8**

La tematica non è oggetto specifico della presente variante.

In particolare i diversi interventi sono costituiti sostanzialmente da stralci di previsioni vigenti o da cambi di destinazione d’uso per attuazione degli interventi previsti.

<p>c. rispetto dei caratteri architettonici e stilistici propri del complesso e delle relazioni visive e funzionali fra gli edifici e i giardini e i parchi storici di pertinenza;</p> <p>d. rispetto delle viste d'insieme e delle emergenze dei complessi in oggetto, per quanto tradizionalmente leggibili da luoghi di alta frequentazione e in particolare dai percorsi e dai siti di cui al comma 2;</p> <p>e. rispetto dell'impianto originario e delle interconnessioni tra complessi architettonici e corredi vegetali, con attenzione per:</p> <p>I. gli allineamenti e i profili altimetrici;</p> <p>II. gli aspetti tipologici, dei materiali e dei trattamenti di finitura e del colore;</p> <p>III. le relazioni tra corte, giardino e aree verdi progettate circostanti;</p> <p>IV. la trama viaria locale, la rete di canalizzazioni irrigue e le acque di decorazione dei giardini;</p> <p>V. le assialità dei percorsi di accesso, il ruolo di quinta o di fondale di architetture costruite o di alberature;</p> <p>VI. le recinzioni.</p>	
<p><b>Prescrizioni</b></p> <p>comma 4</p> <p>Sulle ville, giardini e parchi individuati ai sensi dell'articolo 136, comma 1, lettera b. e dell'articolo 157 del Codice e rappresentati nella Tavola P2 e nel Catalogo di cui all'articolo 4, comma 1, lettera c., al fine della loro conservazione e valorizzazione:</p> <p>a. sono consentiti, anche in relazione a una diversa destinazione d'uso compatibile con le caratteristiche del bene, esclusivamente interventi coerenti con le valenze storiche e paesaggistiche del sistema della villa, del giardino e del parco e delle sue componenti (architettoniche, vegetali, idriche, topografiche e ambientali), che non interferiscano con prospettive, visuali e allineamenti consolidati e siano comunque realizzati nel rispetto dei principi descritti al comma 3;</p> <p>b. è consentita la sola demolizione di parti, elementi o strutture estranei alle caratteristiche storico-tipologiche del complesso di recente realizzazione, individuati a seguito di idonei studi e/o elaborati tecnico-scientifici.</p> <p>Tali interventi per essere considerati ammissibili devono dimostrare, nella relazione paesaggistica di cui al DPCM 12 dicembre 2005, il rispetto del processo storico che ha caratterizzato il complesso, mediante una lettura storico critica comparata, ed essere supportati da approfonditi studi e ricerche volti a precisarne gli aspetti tipologici e architettonici, nonché le condizioni da rispettare per garantirne il corretto inserimento nel contesto interessato.</p>	<p>Le previsioni in variante non si riferiscono a: "... ville, giardini e parchi individuati ai sensi dell'articolo 136, comma 1, lettera b. e dell'articolo 157 del Codice. In particolare i diversi interventi sono costituiti sostanzialmente da stralci di previsioni vigenti o da cambi di destinazione d'uso per attuazione degli interventi previsti.</p>
<p><b>Articolo 27. Aree ed impianti della produzione industriale ed energetica di interesse storico</b></p>	
<p>Nella Tav. P4 sono rappresentati:</p> <p>- aree ed impianti della produzione industriale ed energetica di interesse storico (tema puntuale costituito da 692 elementi suddivisi in: poli e sistemi della protoindustria, sistemi della produzione industriale dell'Ottocento e del Novecento, aree estrattive di età antica e medievale, e di età moderna e contemporanea, infrastrutture per la produzione di energia idroelettrica di valenza storico-documentaria).</p>	

<p><b>Direttive</b></p> <p><i>comma 2</i></p> <p>I piani territoriali provinciali e i piani locali precisano e aggiornano il censimento delle aree interessate dagli impianti della produzione industriale ed energetica individuate dal Ppr, prevedendo, nel rispetto della funzionalità degli impianti ancora in essere, normative finalizzate:</p> <p>a. al recupero, riuso, valorizzazione e fruizione delle aree, dei fabbricati e degli impianti abbandonati o dismessi, per nuove attività produttive, economiche o sociali compatibili o per la realizzazione di spazi verdi o altri servizi pubblici, inclusi quelli museali o ecomuseali;</p> <p>b. alla tutela e bonifica dei siti sotto il profilo idrogeologico e dell'inquinamento, in funzione delle diverse utilizzazioni prevedibili e in coerenza con la legislazione vigente;</p> <p>c. alla mitigazione degli effetti paesaggistici e ambientali negativi determinati dalle attività nuove e/o pregresse;</p> <p>d. alla salvaguardia delle significative testimonianze di architettura e ingegneria industriale nei luoghi storici di produzione, anche in rapporto con i lasciti immateriali delle culture industriali implicate.</p> <p><i>comma 3</i></p> <p>I piani settoriali e i piani locali assicurano il riconoscimento e la salvaguardia dei siti e degli immobili che caratterizzano il patrimonio industriale: edifici, infrastrutture idriche, macchinari, anche in connessione con episodi architettonici e urbanistici correlati (villaggi operai, case per dipendenti e dirigenti) con il mantenimento dei sistemi d'acqua, della componente vegetale se correlata alla produzione (es. setifici), delle caratteristiche architettoniche e decorative degli edifici, dei sistemi di accesso e dei fattori costitutivi del paesaggio industriale, verificate le condizioni di rischio idraulico e idrogeologico.</p>	<p>La Variante Parziale VP 8 ai sensi dell'art . 17 Comma 5 L.U.R. 56/77 e s.m.i.</p> <p><b>NON RICADE TRA LE NORME DEL PPR</b></p> <p>nell' "Art. 27 Aree ed impianti della produzione industriale ed energetica di interesse storico", come rappresentato nella Tavola P4.</p>
<p><b>Articolo 28. Poli della religiosità</b></p>	
<p><i>Nella Tav. P4 sono rappresentati:</i></p> <p>- poli della religiosità (tema puntuale costituito da 178 elementi, suddivisi in sacri monti e percorsi devozionali - compresi i Sacri Monti UNESCO - e santuari e opere "di committenza" di valenza territoriale).</p>	
<p><b>Direttive</b></p> <p><i>comma 2</i></p> <p>Al fine di garantire la salvaguardia dei complessi religiosi comprendenti gli immobili, i percorsi (tracciati, manufatti e accessi) e le opere connesse, quali piloni e cappelle:</p> <p>a. i piani territoriali provinciali definiscono l'intorno visivo dei poli nel quale evitare la localizzazione di attività a rischio d'incidente rilevante, nonché nuovi impianti per il trattamento rifiuti, nuove cave o attività per la lavorazione di inerti;</p> <p>b. i piani locali:</p> <p>I. assicurano la salvaguardia dei sistemi di relazioni visive che legano gli edifici sacri ai percorsi devozionali, favorendo la tutela o il ripristino delle visuali storiche da e verso i santuari e i Sacri Monti, con opportune limitazioni dell'edificazione e</p>	<p>La La Variante Parziale VP 8 ai sensi dell'art . 17 Comma 5 L.U.R. 56/77 e s.m.i.</p> <p><b>NON RICADE TRA LE NORME DEL PPR</b></p> <p>nell' "Art. 28 Poli della religiosità", come rappresentato nella Tavola P4.</p>

<p>dell'altezza degli edifici nelle aree interessate da tali visuali;</p> <p>II. prevedono il mantenimento o il ripristino della componente vegetazionale, garantendo il rispetto filologico dell'assetto storico, nonché dei bordi e dei margini delle aree sacre, garantendo inoltre la visibilità e l'emergenza della corona apicale degli edifici dal contesto urbano o boscato sottostante;</p> <p>III. localizzano le attività e le attrezzature di servizio (accessibilità, ricezione, sosta, illuminazione, cartelloni e arredo) in modo da evitare ogni impatto negativo.</p>	
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

### Articolo 29. Sistemi di fortificazioni

*Nella Tav. P4 sono rappresentati:*

*- sistemi di fortificazioni (tema puntuale costituito da 70 elementi suddivisi in sistemi di fortificazioni "alla moderna" e linee di fortificazione di età contemporanea).*

#### **Indirizzi**

*comma 2*

I piani territoriali provinciali e i piani locali assicurano, per quanto di rispettiva competenza, la salvaguardia, il recupero e la valorizzazione dei sistemi di fortificazioni, mediante:

- a. la promozione di interventi di restauro degli edifici e degli spazi aperti per le nuove forme di fruizione ospitabili, quali in particolare quelle museali, educative, formative, di ricerca e comunicazione pubblica;
- b. la valorizzazione dell'emergenza iconica e dello skyline storicamente consolidato;
- c. il rafforzamento del rapporto funzionale, fruitivo e visuale tra gli elementi dei sistemi lineari di difesa un tempo interconnessi.

La Variante Parziale VP 8 ai sensi dell'art . 17 Comma 5 L.U.R. 56/77 e s.m.i.

#### **NON RICADE TRA LE NORME DEL PPR**

nell' "Art. 29 Sistemi di fortificazioni", come rappresentato nella Tavola P4.

#### **Direttive**

*comma 3*

I piani territoriali provinciali e i piani locali assicurano, per quanto di rispettiva competenza, la salvaguardia, il recupero e la valorizzazione dei sistemi di fortificazioni, mediante:

- a. il mantenimento della trama infrastrutturale della viabilità militare alpina e delle risorse forestali contigue e connesse alla realizzazione e all'uso delle strutture militari;
- b. la salvaguardia degli aspetti di separatezza dall'intorno, evitando ogni intervento edificatorio nelle aree contigue alle preesistenze, salvo in caso di progetti ricostruttivi entro piani appositamente predisposti per valorizzare la leggibilità delle dinamiche storiche.

La Variante Parziale VP 8 ai sensi dell'art . 17 Comma 5 L.U.R. 56/77 e s.m.i.

#### **NON RICADE TRA LE NORME DEL PPR**

nell' "Art. 29 Sistemi di fortificazioni", come rappresentato nella Tavola P4.

### Articolo 30. Belvedere, bellezze panoramiche, siti di valore scenico ed estetico

*Nella Tav. P4 sono rappresentati:*

- belvedere (tema puntuale costituito da 162 elementi);*
- percorsi panoramici (tema lineare);*
- assi prospettici (tema lineare costituito da 9 strade aventi come fulcro visivo le Residenze Sabaude);*
- fulcri del costruito (tema puntuale costituito da 435 elementi);*
- fulcri naturali (tema areale costituito da fulcri della fascia pedemontana, in particolare nella Serra morenica di Ivrea);*
- profili paesaggistici (tema lineare costituito da bordi, crinali, incisioni fluviali, orli di terrazzo, ecc., con particolare riferimento alla Serra morenica di Ivrea);*
- elementi caratterizzanti di rilevanza paesaggistica (tema puntuale costituito da 2060 elementi riguardanti complessi costruiti*

### **Direttive**

#### *comma 3*

In relazione ai siti e ai contesti di cui al comma 1, i piani locali, fatte salve le previsioni dell'articolo 2, comma 6 delle presenti norme e degli articoli 140, comma 2, 141 bis, 152 e 153 del Codice, provvedono a:

- a. individuare e dimensionare adeguati bacini visivi a tutela della fruibilità visiva degli aspetti di bellezza panoramica tra quelli segnalati negli Elenchi di cui all'articolo 4, comma 1, lettera e., nonché dei beni tutelati ai sensi dell'articolo 136, comma 1, lettere a. e d., del Codice;
- b. definire criteri e modalità realizzative per aree di sosta attrezzate, segnaletica turistica, barriere e limitatori di traffico, al fine di migliorarne la fruibilità visiva e limitarne l'impatto;
- c. definire le misure più opportune per favorire la rimozione o la mitigazione dei fattori di criticità e per assicurare la conservazione e la valorizzazione dei belvedere e delle bellezze panoramiche;
- d. definire le misure di attenzione da osservarsi nella progettazione e costruzione di edifici, attrezzature, impianti e infrastrutture e nella manutenzione della vegetazione d'alto fusto o arbustiva, in riferimento:
  - I. al controllo dell'altezza e della sagoma degli edifici, degli impianti e della vegetazione, e di ogni altro elemento interferente con le visuali, con particolare attenzione alle strade di crinale e di costa;
  - II. alla conservazione e valorizzazione degli assi prospettici e degli scorci panoramici lungo i tracciati stradali di interesse storico documentario o paesaggistico-ambientale, evitando la formazione di barriere e gli effetti di discontinuità che possono essere determinati da un non corretto inserimento paesaggistico di elementi e manufatti quali rotatorie, sovrappassi, mancati allineamenti, cartellonistica pubblicitaria, nonché assicurando la continuità degli elementi che costituiscono quinte visive di sottolineatura delle assialità prospettiche con i fulcri visivi (costituiti anche dalle alberature o dalle cortine edilizie), anche tramite regolamentazione unitaria dei fronti e dell'arredo urbano.
- e. subordinare, a seguito dell'individuazione in sede di adeguamento al Ppr dei bacini visivi di cui al comma 3, lettera a., per i siti di cui al comma 1 non dichiarati di notevole interesse pubblico ai sensi degli articoli 136 o 157 del Codice, ogni intervento trasformativo ricadente in tali bacini che possa, per dimensione, elevazione, forma, colore, materiali e collocazione, incidere significativamente sulla visibilità, leggibilità e riconoscibilità delle bellezze d'insieme e di dettaglio di cui al comma 1, alla redazione di uno studio di inserimento paesaggistico valutato da parte dell'amministrazione preposta all'autorizzazione dell'intervento; tale verifica deve prendere in considerazione l'insieme delle relazioni evidenziate al comma 1 nella loro più ampia estensione spaziale e deve tenere conto degli effetti cumulativi che possono

***Ricadono in aree normate dal presente articolo le seguenti previsioni in variante:  
A5\_S5***

La tematica non è oggetto specifico della presente variante.

L'intervento A5\_S5 si riferisce ad una cambio di destinazione d'uso per attuazione degli interventi previsti. Tale azione non presenta elementi di contrasto con la norma.

prodursi in relazione a modificazioni di carattere antropico, paesaggistico o naturale; i contenuti e le modalità valutative dello studio sono definiti, in relazione alle specificità dei territori interessati, in sede di adeguamento dei piani locali al Ppr; nel caso di interventi in ambito tutelato ai sensi della Parte terza del Codice, tali analisi devono essere ricomprese all'interno della relazione paesaggistica di cui al DPCM 12 dicembre 2005.

### **Articolo 31. Relazioni visive tra insediamento e contesto**

*Nella Tav. P4 sono rappresentati:*

- sistema di crinali collinari principali e secondari e pedemontani principali e secondari (tema lineare);
- insediamenti tradizionali con bordi poco alterati o fronti urbani costituiti da edifici compatti in rapporto con acque, boschi, coltivi (SC1 - tema areale situato soprattutto in montagna e collina);
- sistemi di nuclei costruiti di costa o di fondovalle, leggibili nell'insieme o in sequenza (SC2 - tema areale situato prevalentemente in montagna e collina);
- insediamenti pedemontani o di crinale in emergenza rispetto a versanti collinari o montani prevalentemente boscati o coltivati (SC3 - tema areale situato prevalentemente in collina e nel pedemonte);
- contesti di nuclei storici o di emergenze architettoniche isolate (SC4 - tema areale situato prevalentemente in pianura e collina);
- aree caratterizzate dalla presenza diffusa di sistemi di attrezzature o infrastrutture storiche - idrauliche, di impianti produttivi industriali o minerari, di impianti rurali (SC5 - tema areale situato prevalentemente in corrispondenza del sistema di canali storici e in montagna in corrispondenza delle dighe).

#### **Direttive**

comma 2

I piani locali:

- a. possono integrare le individuazioni di cui al comma 1 distinguendo i casi in cui emerga una buona leggibilità delle relazioni o la particolarità delle morfologie localizzative o delle componenti costruite, coltivate o naturali;
- b. definiscono le modalità localizzative degli edifici e delle parti vegetate, i profili paesaggistici e i rapporti con i fondali o con il contesto non costruito dei nuclei o delle emergenze costruite, senza alterare la morfologia e i caratteri dell'emergenza visiva;
- c. salvaguardano la visibilità dalle strade, dai punti panoramici e dal sistema dei crinali collinari;
- d. promuovono il ripristino degli aspetti alterati da interventi pregressi, prevedendo la rilocalizzazione o la dismissione delle attività e degli edifici incompatibili, o la mitigazione di impatti irreversibili, con particolare riferimento agli impianti produttivi industriali e agricoli e alle attrezzature tecnologiche, ivi comprese le infrastrutture telematiche per la diffusione dei segnali in rete;
- e. mantengono e, ove necessario, ripristinano l'integrità e la riconoscibilità dei bordi urbani segnalati ed evitano l'edificazione nelle fasce libere prospicienti; nel caso di bordi urbani il cui assetto sia segnalato come critico, alterato, non consolidato e in via di completamento e definizione, si applica altresì quanto previsto dall'articolo 41 delle presenti norme.

La Variante Parziale VP 8 ai sensi dell'art. 17 Comma 5 L.U.R. 56/77 e s.m.i.

#### **NON RICADE TRA LE NORME DEL PPR**

nell' "Art. 31. Relazioni visive tra insediamento e contesto", come rappresentato nella Tavola P4.

### Articolo 32. Aree rurali di specifico interesse paesaggistico

Nella Tav. P4 sono rappresentati:

- aree sommitali costituenti fondali e skyline (SV1 - tema areale situato in corrispondenza dei crinali montani principali);
- sistemi paesaggistici agroforestali di particolare interdigitazione tra aree coltivate e bordi boscati (SV2 - tema areale);
- sistemi paesaggistici rurali di significativa varietà e specificità, con la presenza di radi insediamenti tradizionali integri o tracce di sistemazioni agrarie e relative infrastrutture storiche - tra cui i Tenimenti Storici dell'Ordine Mauriziano non assoggettati a dichiarazione di notevole interesse pubblico di cui all' art. 33, c. 9 (SV3 - tema areale situato prevalentemente in pianura, collina e pedemonte);
- sistemi rurali lungo fiume con radi insediamenti tradizionali e, in particolare, quelli localizzati nelle confluenze fluviali (SV4 - tema areale situato lungo i corpi idrici principali);
- sistemi paesaggistici rurali di significativa omogeneità e caratterizzazione dei coltivi: le risaie e i vigneti (SV5 - tema areale).

#### **Direttive**

comma 4

I piani locali e, per quanto di competenza, i piani delle aree protette, anche in coerenza con le indicazioni del Ptr:

- a. disciplinano le trasformazioni e l'edificabilità nelle aree di cui al comma 1, al fine di contribuire a conservare o recuperare la leggibilità dei sistemi di segni del paesaggio agrario, in particolare ove connessi agli insediamenti tradizionali (contesti di cascine o di aggregati rurali), o agli elementi lineari (reticolo dei fossi e dei canali, muri a secco, siepi, alberate lungo strade campestri);
- b. definiscono specifiche normative per l'utilizzo di materiali e tipologie edilizie, che garantiscano il corretto inserimento nel contesto paesaggistico interessato, anche per la realizzazione di edifici di nuova costruzione o di altri manufatti (quali muri di contenimento, recinzioni e simili).

La Variante Parziale VP 8 ai sensi dell'art . 17 Comma 5 L.U.R. 56/77 e s.m.i.

#### **NON RICADE TRA LE NORME DEL PPR**

nell' "Art. 32 Aree rurali di specifico interesse paesaggistico", come rappresentato nella Tavola P4.

### Articolo 33. Luoghi ed elementi identitari

Luoghi ed elementi identitari costituenti patrimonio storico-culturale e architettonico, nonché luoghi la cui immagine è ritenuta di particolare valore simbolico nella percezione sociale.

#### **SITI UNESCO**

Comprende i Siti (core zone) e le relative aree esterne di protezione (buffer zone) inseriti nella lista del Patrimonio mondiale dell'Unesco:

- Residenze Sabaude (Tavv. P4 e P5);
- Sacri Monti (Tavv. P4 e P5);
- Paesaggi vitivinicoli del Piemonte: Langhe-Roero e Monferrato (Tavv. P5 e P6);
- Siti palafitticoli (Tav. P5).

#### **Direttive**

comma 4

Nei Siti (core zone) e nelle relative aree esterne di protezione (buffer zone), di cui al comma 2, lettera a., i piani locali, in coerenza con i relativi piani di gestione, specificano la disciplina relativa agli interventi di trasformazione, prevedendo una normativa di dettaglio che garantisca la tutela delle visuali dalla buffer zone alla core zone e viceversa, nonché assicuri la conservazione e la valorizzazione degli elementi del paesaggio rurale e naturale, delle tipologie edilizie, delle tecniche costruttive, dei materiali, degli altri caratteri tipizzanti che connotano il patrimonio costruito con particolare riferimento alle modalità di realizzazione degli interventi di recupero e delle eventuali nuove costruzioni e infrastrutture.

La Variante Parziale VP 8 ai sensi dell'art . 17 Comma 5 L.U.R. 56/77 e s.m.i.

#### **NON RICADE TRA LE NORME DEL PPR**

nell' "Art. 33 Luoghi ed elementi identitari", come rappresentato nelle Tavole P4, P5 e P6.

## **Prescrizioni**

### *comma 5*

All'interno dei Siti (*core zone*) di cui al comma 2, lettera a., punti I e II:

- a. gli eventuali interventi edilizi o di realizzazione delle infrastrutture sono finalizzati alla conservazione, valorizzazione e fruizione del sito; quelli eccedenti il restauro e risanamento conservativo sono subordinati alla predisposizione di studi e analisi estesi a un contesto paesaggistico adeguato, ai fini della verifica della loro compatibilità paesaggistica e ambientale anche con riferimento alla tutela delle visuali di cui al comma 4; tale verifica deve trovare puntuale ed esplicito riscontro negli elaborati progettuali che devono riportare contenuti analoghi a quelli previsti dalla relazione paesaggistica di cui al DPCM 12 dicembre 2005, ancorché gli interventi non siano ricompresi in ambiti tutelati ai sensi della Parte Terza del Codice;
- b. in assenza di un progetto unitario che disciplini le caratteristiche dimensionali e di aspetto estetico della cartellonistica, da adottarsi d'intesa tra la Regione e il Ministero entro 24 mesi dall'approvazione del Ppr, non è consentita la posa in opera di cartelli pubblicitari e di ogni altra simile attrezzatura, qualora comprometta la percezione dei luoghi; sono fatte salve le installazioni previste dalla normativa in materia di circolazione stradale e le indicazioni strettamente necessarie ai fini della fruibilità culturale e dei servizi pubblici essenziali.

### *comma 6*

Nei Siti (*core zone*) e nelle relative aree esterne di protezione (*buffer zone*) di cui al comma 2, lettera a., punto III, in aggiunta a quanto previsto dalle norme del Ppr, si rimanda ai contenuti delle Linee guida operative approvate dalla Giunta regionale con DGR n. 26-2131 del 21 settembre 2015, come riferimento per gli strumenti urbanistici ed edilizi dei comuni ricadenti in tali ambiti, allo scopo di consolidare la rete di tutela esistente, e finalizzate a:

- a. mantenere l'uso agrario e in particolare vitivinicolo del territorio, in continuità con la tradizione storica culturale locale;
- b. tutelare i luoghi del vino, quali i vigneti, i manufatti legati alla coltivazione e produzione viticola e alla vinificazione (*cascine, ciabot, cantine, ecc.*), i luoghi e gli spazi pubblici per la commercializzazione dell'uva e del vino;
- c. conservare e valorizzare il patrimonio edilizio storico, rurale e urbano, e le trame insediative;
- d. tutelare i siti e i contesti di valore scenico ed estetico e le visuali, con particolare attenzione ai rapporti visivi fra *buffer zone* e *core zone* e alla conservazione dei profili paesaggistici e delle linee di crinale collinari;
- e. mantenere l'immagine articolata e plurale del paesaggio vitivinicolo piemontese;
- f. garantire un alto livello qualitativo degli interventi edilizi;
- g. riqualificare e valorizzare le aree compromesse, mitigando gli elementi di detrazione visiva, con

La Variante Parziale VP 8 ai sensi dell'art. 17 Comma 5 L.U.R. 56/77 e s.m.i.

## **NON RICADE TRA LE NORME DEL PPR**

nell' "Art. 33 Luoghi ed elementi identitari", come rappresentato nelle Tavole P4, P5 e P6.

<p>particolare attenzione alla valorizzazione degli assi viari di accesso alla <i>core zone</i>.</p>	
<p><b><u>TENIMENTI STORICI DELL'ORDINE MAURIZIANO</u></b></p>	
<p><i>Tenimenti storici dell'Ordine Mauriziano (nella Tav. P2 sono rappresentati i tenimenti sottoposti a dichiarazione di notevole interesse pubblico, nella Tav. P4 gli altri tenimenti).</i></p>	
<p><b><u>Direttive</u></b></p> <p><i>comma 12</i></p> <p>I piani locali in merito ai Tenimenti storici di cui al comma 9, in aggiunta a quanto previsto dall'articolo 32, comma 4, provvedono a:</p> <p>a. mantenere la destinazione d'uso agricola e finalizzare gli interventi prioritariamente al recupero degli edifici dismessi o sotto utilizzati esistenti; in caso di nuove edificazioni non altrimenti localizzabili, ivi comprese le opere d'interesse pubblico, la progettazione deve garantire il corretto inserimento di tali interventi nel contesto di riferimento;</p> <p>b. salvaguardare la trama agricola costituita dal sistema irriguo, dal sistema dei pozzi, dalle sorgenti, dalla viabilità minore e dalle formazioni lineari e conservare il sistema insediativo storico salvaguardando il rapporto tra organismi edilizi e altri elementi strutturanti morfologicamente il territorio, quali, ad esempio, le recinzioni storiche e le alberature diffuse (isolate, a gruppi, a filari, a macchia); eventuali indispensabili interventi necessari per lo svolgimento delle attività agricole devono mantenere, per quanto possibile, la leggibilità della trama storica, prevedendo interventi di mitigazione e compensazione paesaggistica;</p> <p>c. tutelare le cascine storicamente appartenenti all'Ordine Mauriziano, da individuare come beni aventi valore storico documentario da salvaguardare ai sensi dell'articolo 24 della l.r. 56/1977;</p> <p>d. incentivare la formazione di appositi corridoi ecologici, nel caso in cui tali aree si trovino in prossimità di zone periurbane ai margini degli insediamenti esistenti.</p>	<p>La Variante Parziale VP 8 ai sensi dell'art . 17 Comma 5 L.U.R. 56/77 e s.m.i.</p> <p style="text-align: center;"><b>NON RICADE TRA LE NORME DEL PPR</b></p> <p>nell' "Art. 33 Luoghi ed elementi identitari", come rappresentato nelle Tavole P2 e P4.</p>
<p><b><u>Prescrizioni</u></b></p> <p><i>comma 13</i></p> <p>Per i Tenimenti storici di cui al comma 8, a seguito della dichiarazione di notevole interesse pubblico ai sensi dell'articolo 136, comma 1, lettera c. del Codice, vigono le prescrizioni d'uso contenute nella dichiarazione stessa, volte ad assicurare la conservazione dei valori espressi dal bene oggetto della tutela, come riportate nella DGR n. 37-227 del 4 agosto 2014.</p>	<p>La Variante Parziale VP 8 ai sensi dell'art . 17 Comma 5 L.U.R. 56/77 e s.m.i.</p> <p style="text-align: center;"><b>NON RICADE TRA LE NORME DEL PPR</b></p> <p>nell' "Art. 33 Luoghi ed elementi identitari", come rappresentato nelle Tavole P2 e P4.</p>
<p><b><u>USI CIVICI</u></b></p>	
<p><i>Le zone gravate da usi civici, tutelate ai sensi dell'art. 142 lett. h. del d.lgs. 42/2004 (Tav. P2).</i></p>	
<p><b><u>Direttive</u></b></p> <p><i>comma 17</i></p> <p>Per le aree di cui al comma 14 i piani territoriali provinciali e i piani locali prevedono il mantenimento delle caratteristiche dei beni, in quanto testimonianza storica di gestione territoriale che ha determinato assetti unici e riconoscibili nel paesaggio.</p>	<p>La Variante Parziale VP 8 ai sensi dell'art . 17 Comma 5 L.U.R. 56/77 e s.m.i.</p> <p style="text-align: center;"><b>NON RICADE TRA LE NORME DEL PPR</b></p> <p>nell' "Art. 33 Luoghi ed elementi identitari", come rappresentato nella Tavola P2.</p>

<p><b><u>Prescrizioni</u></b></p> <p><i>comma 19</i></p> <p>Nell'ambito delle procedure di sdemanializzazione dei terreni gravati da uso civico, per i quali la cessazione della destinazione perpetua a favore della collettività incide sulla permanenza della tutela paesaggistica facendo venir meno un presupposto essenziale per il loro inserimento nella categoria di cui all'articolo 142, comma 1, lettera h. del Codice, deve essere verificata la sussistenza dell'interesse paesaggistico; se tale interesse sussiste, qualora la zona non sia già gravata da altre specifiche tutele paesaggistiche, si avvia la procedura per la dichiarazione di notevole interesse pubblico del territorio interessato.</p>	<p>La Variante Parziale VP 8 ai sensi dell'art . 17 Comma 5 L.U.R. 56/77 e s.m.i.</p> <p><b>NON RICADE TRA LE NORME DEL PPR</b></p> <p>nell' "Art. 33 Luoghi ed elementi identitari", come rappresentato nella Tavola P2.</p>
<p><b>Articolo 34. Disciplina generale delle componenti morfologico-insediative</b></p>	
<p><i>Le componenti morfologico insediative sono rappresentate nella Tav. P4 e normate nello specifico negli articolo dal 35 al 40. sono descritte puntualmente nel capitolo 2.4 della Relazione illustrativa del Ppr</i></p> <p><i>Nella Tav. P4 sono rappresentati anche</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- porte urbane (tema puntuale contenente 585 elementi suddivisi in porte critiche e di valore);</li> <li>- varchi tra aree edificate (tema lineare presente in maniera uniforme su tutto il territorio regionale);</li> <li>- elementi strutturanti i bordi urbani (tema lineare che rappresenta conche, conoidi, crinali, lungofiume, lungolago, orli pedemontani e di terrazzo)</li> </ul>	
<p><b><u>Indirizzi</u></b></p> <p><i>comma 4</i></p> <p>Gli strumenti della pianificazione ai vari livelli stabiliscono, in accordo con le disposizioni contenute nel Piano territoriale regionale, indicazioni finalizzate a:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. garantire la permanenza degli aspetti peculiari che contraddistinguono i diversi sistemi insediativi, con particolare riferimento agli aspetti di cui al comma 7;</li> <li>b. favorire la tutela, la salvaguardia e la valorizzazione dei contesti urbani consolidati;</li> <li>c. garantire la riqualificazione e il completamento delle attrezzature al servizio dei tessuti urbani discontinui, con particolare riferimento alla qualità degli spazi verdi e alla definizione dei bordi urbani;</li> <li>d. contrastare il fenomeno della dispersione insediativa, contenendo il consumo e l'impermeabilizzazione del suolo, favorendo il completamento dei tessuti urbani esistenti e inibendo la creazione di nuovi nuclei separati dai contesti già edificati;</li> <li>e. contenere, mitigare e compensare gli impatti sul paesaggio derivanti dalla realizzazione di infrastrutture e di strutture specialistiche al servizio della produzione e della distribuzione;</li> <li>f. garantire la tutela, la salvaguardia e la valorizzazione del paesaggio agrario caratterizzato dalla presenza di insediamenti rurali, nonché il recupero delle aree agricole in stato di abbandono e la valorizzazione delle aree agricole ancora vitali.</li> </ol> <p><i>comma 5</i></p> <p>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</p>	<p>La Variante Parziale VP 8 ai sensi dell'art . 17 Comma 5 L.U.R. 56/77 e s.m.i.</p> <p><b>NON RICADE TRA LE NORME DEL PPR</b></p> <p>nell' "Art. 34 Disciplina generale delle componenti morfologico-insediative", come rappresentato nella Tavola P4 e in particolare al comma 5.</p>

<p>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.</p>	
<p><b><u>Direttive</u></b></p> <p><i>comma 6</i></p> <p>I piani locali provvedono a rendere coerenti con i contenuti del Ppr le proprie previsioni e disposizioni normative relative alle diverse morfologie insediative.</p> <p><i>comma 7</i></p> <p>I piani locali per gli interventi di completamento e di sviluppo urbanistico, salvo specifiche indicazioni inserite nell'Allegato B alle presenti norme:</p> <p>a. analizzano l'evoluzione storica dell'urbanizzato, anche sulla base delle carte IGM a partire dalla serie 1881-1924 della Carta Topografica d'Italia, al fine di assicurare la coerenza con il modello insediativo storicamente consolidato;</p> <p>b. ne disciplinano l'ammissibilità anche con riferimento ai seguenti aspetti, in particolare ove segnalati nella Tavola P4:</p> <p>I. le porte urbane, ambiti di ingresso alle parti compatte o centrali del tessuto urbano lungo assi di penetrazione, per le quali vanno valorizzati gli spazi e gli elementi esistenti (eventuali viali alberati, cortine edificate, ecc.) o formati nuovi spazi di filtro tra interno ed esterno, con una progettazione unitaria che metta in luce i caratteri delle preesistenze;</p> <p>II. i bordi urbani, intesi come elementi o fasce che definiscono i confini dell'edificato (fronti edificati, crinali, conche, conoidi, terrazzi, lungofiume, lungolago e pedemonte), da consolidare in relazione alle morfologie disciplinate agli articoli dal 35 al 38, attraverso un disegno del profilo urbano riconoscibile e congruente con gli aspetti storici, geomorfologici o naturali strutturanti l'insediamento;</p> <p>III. i varchi, intesi come spazi liberi tra aree edificate, per i quali devono essere evitati interventi che agevolino la formazione o il prolungamento di aggregazioni lineari lungo-strada, tali da saldare fra loro diverse morfologie insediative o, comunque, da ridurre i varchi tra aree edificate, soprattutto ove funzionali alla continuità ecosistemica e paesaggistica di cui all'articolo 42.</p>	<p>La Variante Parziale VP 8 ai sensi dell'art . 17 Comma 5 L.U.R. 56/77 e s.m.i.</p> <p style="text-align: center;"><b>NON RICADE TRA LE NORME DEL PPR</b></p> <p>nell' "Art. 34 Disciplina generale delle componenti morfologico-insediative", come rappresentato nella Tavola P4 e in particolare al comma 5.</p>
<b>Articolo 35. Aree urbane consolidate (m.i. 1, 2. 3)</b>	
<p><i>m.i. 1: morfologie insediative urbane consolidate dei centri maggiori (prevalentemente nel centro in zone densamente costruite);</i></p> <p><i>m.i. 2: morfologie insediative urbane consolidate dei centri minori (prevalentemente nel centro in zone densamente costruite);</i></p> <p><i>m.i.3 : tessuti urbani esterni ai centri (costituito da zone compiutamente urbanizzate in continuum con m.i. 1 o 2.)</i></p>	
<p><b><u>Indirizzi</u></b></p> <p><i>comma 3</i></p> <p>I piani locali garantiscono, anche in coerenza con l'articolo 24, comma 5:</p>	<p><b><i>Ricadono in aree normate dal presente articolo le seguenti previsioni in variante:</i></b></p>

<p>a. il potenziamento degli spazi a verde e delle loro connessioni con elementi vegetali esistenti, nonché il miglioramento della fruizione anche attraverso sistemi di mobilità sostenibile e di regolazione dell'accessibilità;</p> <p>b. il potenziamento della rete degli spazi pubblici, a partire da quelli riconosciuti storicamente, anche con la riorganizzazione del sistema dei servizi, delle funzioni centrali e dei luoghi destinati all'incontro, con il coinvolgimento delle aree verdi, la formazione di fronti e di segni di rilevanza urbana.</p> <p><i>comma 4</i></p> <p>I piani locali disciplinano, con riferimento ai tessuti urbani esterni ai centri (m.i. 3), eventuali processi di rigenerazione urbana di cui all'articolo 34 comma 5.</p>	<p><b><u>Tipologia m.i.2</u></b> <b>A2_S6</b></p> <p><b><u>Tipologia m.i.3</u></b> <b>A3_S3a</b> <b>A3_S4</b> <b>A4_S7</b> <b>A5_S5</b> <b>B2_S3b</b></p> <p>Gli interventi rappresentati da stralci di previsioni vigenti o aggiornamenti alla cartografia sulla base dell'avvenuta attuazione di previsioni per i contenuti propri non appaiono in contrasto con gli elementi di indirizzo del presente articolo.</p> <p>La modifica A4_S7 è volta ad ampliare una previsione di aree a parcheggio vigente. Tale modifica interessa un ambito già urbanizzato e contribuisce al potenziamento della rete degli spazi pubblici.</p>
<p><b><u>Direttive</u></b></p> <p><i>comma 5</i></p> <p>I piani locali garantiscono il mantenimento e la valorizzazione del disegno originario d'impianto e degli elementi edilizi caratterizzanti, con particolare riferimento alle parti di città precedenti al 1950 connotate da trasformazioni urbanistiche a progetto unitario. Inoltre verificano e precisano la delimitazione delle aree interessate dalle m.i. 1, 2 e 3, tenendo conto anche dei seguenti parametri:</p> <p>a. presenza nelle carte IGM 1881-1924 della Carta Topografica d'Italia alla scala 1:25.000;</p> <p>b. dotazione di spazi pubblici fruibili con continuità per i centri dei nuclei maggiori;</p> <p>c. prevalenza di tipologie edilizie e di impianto di carattere extragricolo.</p>	<p>La modifica A4_S7 è volta ad ampliare una previsione di aree a parcheggio vigente. Tale modifica interessa un ambito già urbanizzato e contribuisce al potenziamento della rete degli spazi pubblici.</p>
<p><b>Articolo 36. Tessuti discontinui suburbani (m.i. 4)</b></p>	
<p><i>Tessuti discontinui suburbani ( zone di estesa urbanizzazione in rapida evoluzione, ma non con continuità e compattezza paragonabili a quelle urbane).</i></p>	

<p><b><u>Indirizzi</u></b>  <i>comma 3</i>  I piani locali garantiscono:</p> <p>a. la definizione e il rafforzamento dei bordi dell'insediamento con potenziamento dell'identità urbana attraverso il disegno di insieme del fronte costruito e delle eventuali infrastrutture adiacenti;</p> <p>b. il potenziamento della riconoscibilità e dell'identità di immagine dei fronti urbani, con particolare riferimento a quelli di maggiore fruibilità dagli assi di ingresso, con piani di riqualificazione e progetti riferiti alle "porte urbane" segnalate e alla sistemazione delle aree di margine interessate dalle nuove circonvallazioni e tangenziali, attraverso il ridisegno dei "retri urbani" messi in luce dai nuovi tracciati viari;</p> <p>c. l'integrazione e la qualificazione dello spazio pubblico, da connettere in sistema continuo fruibile, anche con piste ciclo-pedonali, al sistema del verde.</p>	<p>La Variante Parziale VP 8 ai sensi dell'art . 17 Comma 5 L.U.R. 56/77 e s.m.i.</p> <p><b>NON RICADE TRA LE NORME DEL PPR</b></p> <p>nell' "Art. 36 Tessuti discontinui suburbani".</p>
<p><b><u>Direttive</u></b>  <i>comma 5</i>  Nelle aree di cui al comma 1 i piani locali stabiliscono disposizioni atte a conseguire:</p> <p>a. il completamento dei tessuti discontinui con formazione di isolati compiuti, concentrando in tali aree gli sviluppi insediativi necessari per soddisfare il fabbisogno di nuova residenza, compatibilmente con i caratteri distintivi dei luoghi (geomorfologici e vegetazionali), evitando il consumo di suolo in aree aperte e rurali, potenziando l'integrazione con gli ambiti urbani consolidati.</p> <p>b. la configurazione di sistemi di aree fruibili, a verde alberato, con funzione anche di connettività ambientale nei confronti dei parchi urbani, da ricreare mantenendo la maggior parte delle aree libere residuali inglobate nelle aree costruite;</p> <p>c. il mantenimento delle tracce dell'insediamento storico, soprattutto nel caso di impianti produttivi, agricoli o industriali, e delle relative infrastrutture;</p> <p>d. la ricucitura del tessuto edilizio esistente, prevedendo adeguati criteri per la progettazione degli interventi, nonché la definizione di misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale;</p> <p>e. la valorizzazione dei sistemi di ville di cui all'articolo 26 presenti all'interno dell'area;</p> <p>f. eventuali processi di rigenerazione urbana di cui all'articolo 34, comma 5.</p>	<p>La Variante Parziale VP 8 ai sensi dell'art . 17 Comma 5 L.U.R. 56/77 e s.m.i.</p> <p><b>NON RICADE TRA LE NORME DEL PPR</b></p> <p>nell' "Art. 36 Tessuti discontinui suburbani".</p>
<p><b>Articolo 37. Insediamenti specialistici organizzati (m.i. 5)</b></p>	
<p><i>Insediamenti specialistici organizzati (aree urbanizzate per usi non residenziali).</i></p> <p><i>Originati prevalentemente ex novo a margine degli insediamenti urbani compatti, connesse al resto del territorio solo attraverso allacci infrastrutturali</i></p>	
<p><b><u>Direttive</u></b>  <i>comma 4</i>  Per le aree di cui al comma 1 i piani territoriali provinciali e i piani locali stabiliscono disposizioni, tenendo conto dei</p>	

<p>seguenti criteri:</p> <p>a. sono ammissibili interventi di riuso, completamento e ampliamento in misura non eccedente al 20% della superficie utile lorda preesistente all'adozione del Ppr oppure, se in misura maggiore, subordinatamente alle seguenti condizioni:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>I. siano ricompresi in progetti estesi alla preesistenza e volti al perseguimento degli obiettivi di cui al comma 2;</li> <li>II. rientrino in un ridisegno complessivo dei margini, degli spazi pubblici, delle connessioni con il sistema viario, del verde e delle opere di urbanizzazione in genere, indirizzato a una maggiore continuità con i contesti urbani o rurali, alla conservazione dei varchi, nonché al contenimento e alla mitigazione degli impatti;</li> </ol> <p>b. eventuali nuove aree per insediamenti specialistici possono essere previste dai piani territoriali provinciali e dai piani locali, in funzione dell'area di influenza, localizzate prioritariamente all'esterno dei beni paesaggistici e in modo da non pregiudicare la salvaguardia delle componenti tutelate ai sensi delle presenti norme, e tali da rispettare le seguenti condizioni:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>I. sia dimostrata l'impossibilità di provvedere al reperimento delle superfici necessarie attraverso il riordino, il completamento e la densificazione dell'esistente;</li> <li>II. non interferiscano con i varchi, con i corridoi di connessione ecologica o con aree di particolare capacità d'uso o pregio per le coltivazioni tipiche, di cui agli articoli 20, 32 e 42;</li> <li>III. non determinino la necessità, se non marginale, di nuove infrastrutture o incrementi della frammentazione ecosistemica e paesaggistica;</li> <li>IV. sia prevista la contestuale realizzazione di adeguate aree di verde pubblico o a uso pubblico, per mitigare o compensare gli impatti paesaggistici ed ambientali.</li> </ol> <p><i>comma 5</i></p> <p>Ai fini del recupero e della riqualificazione delle aree produttive costituiscono riferimento per la progettazione degli interventi le linee guida per le Aree produttive ecologicamente attrezzate (Apea), adottate con DGR 28 luglio 2009, n. 30-11858.</p> <p><i>comma 6</i></p> <p>I piani locali possono prevedere la riconversione degli insediamenti specialistico organizzati mediante i processi di rigenerazione urbana di cui agli articolo 34 comma 5.</p>	<p>La Variante Parziale VP 8 ai sensi dell'art . 17 Comma 5 L.U.R. 56/77 e s.m.i.</p> <p style="text-align: center;"><b>NON RICADE TRA LE NORME DEL PPR</b></p> <p>nell' "Art. 37 Insediamenti specialistici organizzati", come rappresentato nella Tavola P4</p>
<b>Articolo 38. Aree di dispersione insediativa (m.i. 6,7)</b>	
<p><i>Aree rurali investite da processi di dispersione insediativa extra agricola:</i></p> <p><i>m.i.6:prevalentemente residenziale (zone a bassa densità ad uso prevalentemente abitativo);</i></p> <p><i>m.i.7:prevalentemente specialistica (zone a bassa densità ad uso prevalentemente misto, con alternanza di residenze e capannoni).</i></p>	
<p><b><u>Direttive</u></b></p> <p><i>comma 3</i></p> <p>I piani locali, in relazione alle specificità dei territori</p>	

interessati, verificano e precisano la delimitazione delle morfologie di cui al comma 1, al fine di mantenerne e promuoverne la destinazione agricola prevalente; all'interno di queste individuano altresì le aree marginali irreversibilmente compromesse, per le quali i caratteri ambientali e paesaggistici siano stati strutturalmente modificati rispetto a quelli della preesistente matrice rurale.

*comma 4*

Entro le aree di cui al comma 1 i piani locali definiscono previsioni e normative finalizzate a garantire che:

- a. eventuali interventi insediativi, a eccezione di quelli connessi allo svolgimento delle attività agricole, non interessino le aree caratterizzate da elevata produttività e pregio agronomico di cui all'articolo 20, biopermeabilità di cui all'articolo 19 e valenza percettivo-identitaria, paesaggistica o culturale di cui agli articoli 30, 32 e 33, ovvero le aree libere residue interessanti ai fini della realizzazione della rete ecologica di cui all'articolo 42, e si concentrino nelle aree irreversibilmente compromesse di cui al comma 3;
- b. possano essere ammessi, oltre a interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, solo i completamenti realizzabili nelle aree interstiziali all'interno o a margine di contesti già edificati, se finalizzati alla definizione di margini e bordi di separazione tra aree libere e aree costruite;
- c. gli interventi consentiti mirino alla riqualificazione del contesto, privilegiando allineamenti finalizzati al riordino degli insediamenti e l'uso di caratteri tipologici coerenti con l'ambiente e il paesaggio circostante, nonché alla conservazione e valorizzazione dei sistemi di ville di cui all'articolo 26; la progettazione sia urbanistica sia edilizia deve inoltre tenere conto di quanto indicato dagli specifici indirizzi per la qualità paesaggistica predisposti dalla Giunta regionale;
- d. siano favoriti gli interventi di riconversione verso utilizzi agricoli di aree ed edifici con diversa destinazione d'uso.

La Variante Parziale VP 8 ai sensi dell'art . 17 Comma 5 L.U.R. 56/77 e s.m.i.

**NON RICADE TRA LE NORME DEL PPR**

nell' "Art. 37 Insediamenti specialistici organizzati" come rappresentato nella Tavola P4

**Articolo 39. "Insule" specializzate e complessi infrastrutturali**

(m.i. 8, 9)

*m.i. 8: "insule" specializzate (tema areale che contiene: aree militari o carcerarie; principali aree estrattive e minerarie; complessi ospedalieri; piste motoristiche, impianti da golf e altri impianti sportivi, campeggi, grandi strutture commerciali, grandi vivai, parchi tematici e cimiteri di estesa dimensione o esterni all'urbanizzato; depuratori, discariche, impianti speciali, attrezzature produttive speciali e raffinerie);*

*Aree specializzate per grandi attrezzature, recintate, isolate dal resto del territori.*

*m.i. 9: complessi infrastrutturali (tema areale costituito da: gli svincoli autostradali; nodi e i grandi piazzali di deposito ferroviario; aree e impianti per la logistica, l'interscambio, i depositi e lo stoccaggio delle merci; principali impianti per la produzione di energia; reti di trasporto internazionale e nazionale; principali aeroporti e relative pertinenze).*

*Aree di grandi dimensioni interessate da sistemi infrastrutturali, lineari o puntuali o da attrezzature poco costruite (anche discariche, bonifiche..)*

<p><b><u>Indirizzi</u></b></p> <p><i>comma 3</i></p> <p>Per le aree di cui al comma 1, i piani settoriali, i piani territoriali provinciali e i piani locali disciplinano gli interventi secondo le seguenti priorità:</p> <p>a. limitare le interferenze dei nuovi insediamenti sui beni paesaggistici e sulle componenti di maggior pregio o sensibilità;</p> <p>b. privilegiare il recupero e il riuso delle strutture, delle infrastrutture, degli impianti, degli edifici e dei manufatti dismessi o sottoutilizzati;</p> <p>c. razionalizzare la localizzazione dei nuovi insediamenti necessari, in modo da consentire l'utilizzo comune di servizi e infrastrutture e l'attivazione di rapporti di complementarietà e di sinergia, nonché da limitare il frazionamento dei contesti rurali e l'interferenza con le attività agricole;</p> <p>d. definire i requisiti e le modalità attuative, con riferimento al contenimento del consumo di suolo, ai rapporti con il contesto paesaggistico e urbano, all'uso delle risorse idriche, al risparmio energetico, all'accessibilità con mezzi pubblici</p>	<p>La Variante Parziale VP 8 ai sensi dell'art . 17 Comma 5 L.U.R. 56/77 e s.m.i.</p> <p style="text-align: center;"><b>NON RICADE TRA LE NORME DEL PPR</b></p> <p>nell' "Art. 39 "insule" specializzate e complessi infrastrutturali".</p>
<p><b><u>Direttive</u></b></p> <p><i>comma 5</i></p> <p>In coerenza con quanto previsto al comma 3, eventuali ampliamenti o nuove aree per funzioni specializzate o lo sviluppo di nodi infrastrutturali di interesse regionale devono privilegiare:</p> <p>a. localizzazioni nei contesti degradati, anche segnalati nel Ppr come aree di criticità, purché ricompresi all'interno di progetti di riqualificazione urbanistica ed edilizia dei siti;</p> <p>b. scelte localizzative finalizzate al conseguimento degli obiettivi di cui al comma 2 e subordinate alla realizzazione delle necessarie mitigazioni e compensazioni.</p> <p><i>comma 6</i></p> <p>Al termine dell'attività di produzione di energia da fonti rinnovabili, le aree agricole sono restituite all'uso agricolo; gli enti locali disciplinano tale fattispecie all'interno dei propri strumenti di pianificazione.</p> <p><i>comma 7</i></p> <p>I piani settoriali e locali disciplinano il recupero delle aree estrattive e minerarie in modo tale da mitigare l'impatto prodotto dall'attività produttiva ripristinando, quando possibile, le condizioni originarie dell'area tramite interventi di rinaturalizzazione e ripristino morfologico e vegetativo.</p>	<p>La Variante Parziale VP 8 ai sensi dell'art . 17 Comma 5 L.U.R. 56/77 e s.m.i.</p> <p style="text-align: center;"><b>NON RICADE TRA LE NORME DEL PPR</b></p> <p>nell' "Art. 39 "insule" specializzate e complessi infrastrutturali".</p>
<p><b>Articolo 40. Insediamenti rurali (m.i. 10, 11, 12, 13, 14, 15)</b></p>	
<p>- m.i. 10 aree rurali di pianura o collina (tema areale costituito da ampie zone rurali);</p> <p>- m.i. 11 sistemi di nuclei rurali di pianura, collina e bassa montagna (tema areale costituito da piccoli nuclei);</p> <p>- <b>m.i. 12 villaggi di montagna (tema areale costituito da piccoli nuclei montani);</b></p> <p>- m.i. 13 aree rurali di montagna o collina con edificazione rada e dispersa (tema areale costituito da ampie zone rurali);</p> <p>- m.i. 14 aree rurali di pianura (tema areale costituito da ampie zone rurali);</p> <p>- m.i. 15 alpeggi e insediamenti rurali d'alta quota (tema areale, non coprente, a macchia di leopardo situato in montagna, in particolare nella zona del VCO).</p>	
<p><b><u>Direttive</u></b></p>	

*comma 5*

Entro le aree di cui al presente articolo la pianificazione settoriale (lettere b., e.), territoriale provinciale (lettere f., g., h.) e locale (lettere a., b., c., d., f., g., h.) stabilisce normative atte a:

- a. disciplinare gli interventi edilizi e infrastrutturali in modo da favorire il riuso e il recupero del patrimonio rurale esistente, con particolare riguardo per gli edifici, le infrastrutture e le sistemazioni di interesse storico, culturale, documentario;
- b. collegare gli interventi edilizi e infrastrutturali alla manutenzione o al ripristino dei manufatti e delle sistemazioni di valenza ecologica e/o paesaggistica (bacini di irrigazione, filari arborei, siepi, pergolati, ecc.);
- c. contenere gli interventi di ampliamento e nuova edificazione non finalizzati al soddisfacimento delle esigenze espresse dalle attività agricole e a quelle a esse connesse, tenuto conto delle possibilità di recupero o riuso del patrimonio edilizio esistente e con i limiti di cui alla lettera g;
- d. disciplinare gli interventi edilizi in modo da assicurare la coerenza paesaggistica e culturale con i caratteri tradizionali degli edifici e del contesto;
- e. disciplinare, favorendone lo sviluppo, le attività agrituristiche e l'ospitalità diffusa, l'escursionismo e le altre attività ricreative a basso impatto ambientale;
- f. definire criteri per il recupero dei fabbricati non più utilizzati per attività agro-silvo-pastorali, in coerenza con quanto previsto dalla l.r. 9/2003;
- g. consentire la previsione di interventi eccedenti i limiti di cui al punto f. qualora vi sia l'impossibilità di reperire spazi e volumi idonei attraverso interventi di riqualificazione degli ambiti già edificati o parzialmente edificati, affrontando organicamente il complesso delle implicazioni progettuali sui contesti investiti; in tali casi gli interventi dovranno comunque non costituire la creazione di nuovi aggregati, ma garantire la continuità con il tessuto edilizio esistente e prevedere adeguati criteri progettuali, nonché la definizione di misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale;
- h. consentire la previsione di interventi infrastrutturali di rilevante interesse pubblico solo a seguito di procedure di tipo concertativo (accordi di programma, accordi tra amministrazioni, procedure di copianificazione), ovvero se previsti all'interno di strumenti di programmazione regionale o di pianificazione territoriale di livello regionale o provinciale, che definiscano adeguati criteri per la progettazione degli interventi e misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale.

***Ricadono in aree normate dal presente articolo le seguenti previsioni in variante:***

**Tipologia m.i.12**

**C1\_S1**

La previsione ricadente in aree normate dal presente articolo si riferisce esclusivamente ad uno stralcio di una porzione individuata come viabilità e la sua classificazione come aree edificate di pertinenza di edifici.

Non si evidenzino pertanto elementi di contrasto con i contenuti della presente norma

#### Art. 41. Aree caratterizzate da elementi critici e con detrazioni visive

Nella Tav. P4 sono rappresentati:

- elementi di criticità lineari (tema lineare: infrastrutture a terra - grandi strade, ferrovie, attrezzature -, infrastrutture aeree, sistemi arteriali lungo strada);

- elementi di criticità puntuali (tema puntuale costituito da 930 elementi suddivisi in: segni di attività impattanti, aggressive o dismesse - cave, discariche, ecc. -, perdita di fattori caratterizzanti per crescita urbanizzativa).

##### **Direttive**

comma 5

Al fine di assicurare la riqualificazione delle aree in cui ricadono gli elementi di criticità di cui al presente articolo i piani locali, in caso di edifici o infrastrutture dismesse o da rimodernare, subordinano ogni intervento di riuso o trasformazione eccedente quanto previsto dal DPR n. 380/2001, articolo 3, comma 1, lettere a., b., c., alla previa rimozione, o alla massima possibile mitigazione delle situazioni di degrado, di rischio e di compromissione e ne disciplinano, in funzione delle diverse situazioni, le modalità per l'attuazione.

comma 6

I piani settoriali e i piani locali, per quanto di rispettiva competenza, disciplinano le modalità di riqualificazione e riuso delle aree di cui al presente articolo, anche attraverso specifici progetti di riqualificazione, processi di rigenerazione urbana, misure, programmi e progetti unitari atti a consentire un riutilizzo appropriato del suolo impegnato dagli edifici e dalle infrastrutture dismesse, coerentemente con gli obiettivi di qualità paesaggistica di cui all'Allegato B delle presenti norme.

La Variante Parziale VP 8 ai sensi dell'art . 17 Comma 5 L.U.R. 56/77 e s.m.i.

**NON RICADE TRA LE NORME DEL PPR**

nell' "Art. 41 Aree caratterizzate da elementi critici e con detrazioni visive".

#### Art. 42. Rete di connessione paesaggistica

Nella tav. P5 sono individuati gli elementi della rete ecologica (i nodi, le connessioni ecologiche, le aree di progetto, le aree di riqualificazione ambientale), la rete storico-culturale, la rete di fruizione

##### **Indirizzi**

comma 8

I piani territoriali provinciali e i piani locali considerano gli elementi della Rete, anche in relazione alle indicazioni del progetto della rete di valorizzazione ambientale di cui all'articolo 44, individuando le misure di tutela e di intervento per migliorarne il funzionamento, mediante appositi progetti, piani e programmi che ne approfondiscano e specificino gli aspetti di interesse sub regionale e locale, in coerenza con le norme specifiche di tutela e conservazione delle aree naturali protette e dei Siti della Rete Natura 2000.

comma 9

Gli enti locali assicurano l'accessibilità e la fruibilità della Rete con particolare riferimento agli elementi di cui ai commi 4 e 5 prevedendo, dove necessario, l'installazione di un'adeguata cartellonistica e di punti informativi.

comma 11

Con riferimento alle indicazioni relative alle rete fruitiva, i

La Variante Parziale VP 8 ai sensi dell'art . 17 Comma 5 L.U.R. 56/77 e s.m.i.

**NON RICADE TRA LE NORME DEL PPR**

nell' "Art. 42 Rete di connessione paesaggistica".

<p>piani settoriali, territoriali provinciali e i piani locali, per quanto di rispettiva competenza, definiscono azioni finalizzate a:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>adottare orientamenti progettuali tali da aderire ai caratteri specifici dei contesti interessati, con particolare riferimento alle indicazioni di cui alla Parte III delle presenti norme;</li> <li>prestare speciale attenzione agli aspetti panoramici e di intervisibilità, sia attivi (le infrastrutture come canali di fruizione visiva), sia passivi (le infrastrutture come oggetto di relazioni visive), con particolare riferimento a quelle considerate agli articoli 30 e 33;</li> <li>prestare speciale attenzione all'uso della vegetazione (cortine verdi, viali d'accesso, arredo vegetale, barriere verdi anti-rumore, ecc.) nei progetti di infrastrutture;</li> <li>adottare specifiche misure di mitigazione nei confronti delle criticità esistenti.</li> </ol>	
<p><b><u>Direttive</u></b>  <i>comma 13</i>  I piani locali assumono e specificano alla scala di maggior dettaglio gli elementi della Rete, ponendo particolare attenzione alla disciplina per gli elementi puntuali e recependo dalla pianificazione di area vasta le indicazioni riguardanti le misure di tutela di livello sovra locale.</p>	<p>La Variante Parziale VP 8 ai sensi dell'art . 17 Comma 5 L.U.R. 56/77 e s.m.i.  <b>NON RICADE TRA LE NORME DEL PPR</b>  nell' "Art. 42 Rete di connessione paesaggistica".</p>
<p><b>2. RAFFRONTO TRA LE PRESCRIZIONI CONTENUTE NELLE SCHEDE DEL CATALOGO PER I BENI EX ARTICOLI 136 E 157 DEL CODICE E LE PREVISIONI DELLA VARIANTE</b></p>	
<p><b><i>Prescrizioni specifiche</i></b></p>	<p><b><i>Riscontro</i></b></p>
<p><i>Risultano presenti nel Comune di Varzo elementi di specifica tutela rappresentati da</i>  <b><u>Beni individuati ai sensi della L. 11 giugno 1922,, n 778 e della L. 29 giugno 1939 n. 1497.</u></b>  <i>Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona dell'Alpe Veglia sita nei comuni di Varzo e Trasquera.</i></p>	<p>La Variante Parziale VP 8 ai sensi dell'art . 17 Comma 5 L.U.R. 56/77 e s.m.i.  <b>NON INTERFERISCE</b>  Con beni del Codice Ex articoli 136 e157</p>

# COMUNE DI VARZO

## P.R.G.C. - VARIANTE PARZIALE “VP8”

### STRALCIO NORME DI ATTUAZIONE

ARTICOLI DEL VIGENTE PRGC AFFERENTI ALLE DESTINAZIONI D'USO  
RELATIVE ALLE AREE OGGETTO DI VARIANTE MA NON MODIFICATI  
DALLA VARIANTE STESSA

Artt. 21 – 28 – 26 – 26 ter – 34
----------------------------------

Nota: (*Variante generale 2003*):

1 - in carattere **grassetto** sono indicate le modifiche ed integrazioni inserite a seguito della pubblicazione del progetto preliminare e delle relative controdeduzioni alle osservazioni

2 - in carattere sottolineato sono indicate le modifiche introdotte a seguito di accoglimento di osservazioni formulate dalla Regione Piemonte

3 - in carattere **grassetto sottolineato** sono indicate le modifiche introdotte “ex officio” ai sensi della D.G.R. n. 16-8316 del 3 marzo 2008

## **Art. 21 - AREE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO**

1. Le destinazioni d'uso proprie sono quelle di cui al punto a) del precedente articolo "destinazioni d'uso del suolo".

Le localizzazioni e le destinazioni specifiche delle aree per servizi sociali ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico, nel rispetto degli standards di cui all'art. 21 punto 1) della L.R. 56/77 e s.m.i., sono graficamente indicate negli elaborati di piano in riferimento al soddisfacimento del fabbisogno derivante dalla capacità insediativa residenziale. Per i fabbisogni di aree per usi pubblici relativi agli insediamenti produttivi, direzionali e commerciali, il reperimento risulta prescritto attraverso la normativa generale.

2. Gli interventi sono realizzati, di norma, dagli enti pubblici competenti o da Enti istituzionali riconosciuti con leggi dello Stato; tali interventi, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i., possono anche essere realizzati, da privati, enti ed associazioni di interesse pubblico, tramite la stipula di una convenzione approvata dal Consiglio Comunale.

3. Le destinazioni specifiche previste sono:

a) per gli insediamenti residenziali:

- aree con attrezzature per l'istruzione, per le quali l'edificabilità e le prescrizioni funzionali e/o tipologiche sono disciplinate dalle leggi e decreti in materia di edilizia scolastica;
- aree per attrezzature di interesse comune per le quali l'edificabilità e le prescrizioni funzionali e/o tipologiche sono disciplinate dalle leggi in materia o, in mancanza, dai seguenti parametri:
  - Rc = 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (o pari a maggiore preesistente)
  - H = 12,00 m. o pari a maggiori altezze preesistenti (con eccezione per strutture particolari e volumi tecnici)
- aree a parco per il gioco e lo sport, per la realizzazione di attrezzature sportive e di arredo urbano; per interventi edilizi, quali chioschi, spogliatoi, sedi di società sportive, locali di servizio o di ristoro e simili, sono da rispettare i seguenti parametri:
  - Rc = 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
  - H = 12,00 m. per le attrezzature sportive  
7,00 m. per gli interventi edilizi per i servizi
- aree per parcheggi destinati a posti-macchina in superficie, all'installazione di autorimesse pluripiano o interrato; è consentita la realizzazione di autorimesse private sotterranee sottostanti superfici destinate a parcheggio pubblico ai sensi della legge 122/89.

In esecuzione di interventi di nuova costruzione dovrà essere garantito il rispetto di quanto previsto dalla legge 122/89 art. 2, comma 2°.

b) per gli insediamenti produttivi:

- il soddisfacimento degli standards è regolato attraverso le presenti norme; il reperimento delle aree è posto direttamente a carico degli operatori; il P.R.G. individua una quota di aree standard destinate a localizzare eventuali parcheggi a seguito di procedure di “monetizzazione”;
- la dotazione di aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico, nel caso di interventi per nuovi impianti produttivi, non dovrà scendere al di sotto del 10% della superficie territoriale a tale scopo destinata;
- per gli impianti esistenti e per le aree di riordino, nel caso di interventi di ristrutturazione, ampliamenti e nuove costruzioni, la misura della dotazione non sarà inferiore al 10% della effettiva superficie fondiaria teoricamente asservita alla superficie coperta oggetto di intervento, calcolata in base al rapporto di copertura massimo stabilito dal P.R.G.;
- la destinazione specifica dell'area è decisa dal Comune, tra quelle indicate all'art. 21 primo comma punto 2) L.R. 56/77 e s.m.i.; per quanto concerne la dotazione di aree in base ai disposti della legge 122/89, il calcolo del fabbisogno è determinato sulla base di un'altezza virtuale di m. 3,00 per ogni superficie di calpestio;

c) per gli insediamenti direzionali e commerciali:

- il soddisfacimento degli standards è regolato attraverso le presenti norme e specifiche leggi di settore prevalenti; il reperimento delle aree è posto direttamente a carico degli operatori;
- la dotazione di aree per attrezzature al servizio degli insediamenti direzionali e commerciali è stabilita nella misura minima del 100% della superficie lorda del pavimento dei nuovi edifici previsti; ciò in ogni tipo di area ove tali insediamenti sono propri o compatibili;
- nei casi di intervento all'interno dei centri storici, di ristrutturazione urbanistica e di completamento mediante interventi rivolti alla realizzazione di nuove opere su porzioni di territorio già parzialmente edificate, la dotazione minima è stabilita nella misura dell'80% della superficie lorda di pavimento oggetto dell'intervento;
- la destinazione specifica dell'area è decisa dal Comune, con un minimo destinato a parcheggio pubblico o di uso pubblico pari alla metà della superficie stessa, fatto salvo il rispetto della legge 122/89;
- per le attività commerciali al dettaglio devono anche essere osservati gli standard relativi al fabbisogno di parcheggi pubblici stabiliti dagli indirizzi e dai criteri di cui all'articolo 3 della L.R. 28/1999 sulla disciplina del commercio in Piemonte in attuazione del D.Lgs 114/1998; nel caso di interventi nei centri storici, la dotazione di parcheggi pubblici è stabilita nella misura dell'80% degli standard previsti dai

citati indirizzi e criteri, fatte salve ulteriori prescrizioni aggiuntive stabilite dai criteri stessi.

4. Per quanto riguarda la disciplina delle aree a soddisfacimento degli standards di legge poste direttamente a carico dei soggetti attuatori, valgono le seguenti precisazioni:
  - di norma le aree devono essere reperite nel sito dell'intervento;
  - nei casi in cui tali aree risultino inadeguate, per localizzazione e/o per dimensioni, il reperimento entro l'area di proprietà verrà sostituito con il reperimento di pari superficie in aree giudicate in localizzazione adeguata dalla Giunta Comunale entro una distanza massima di m. 300 o verrà sostituito con l'equivalente monetizzazione. Il relativo importo è determinato ed aggiornato dalla Giunta Comunale con apposita deliberazione.
5. Si precisa che il reperimento fuori area o la eventuale monetizzazione non sono ammissibili nel caso di interventi di nuovo impianto.

## **Art. 26 - AREE EDIFICATE E/O DI PERTINENZA DI EDIFICI AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE (A.E.R.)**

1. Il P.R.G. classifica quali AER le aree caratterizzate dalla presenza di costruzioni destinate completamente, o prevalentemente, ad uso di residenza permanente e temporanea, esistenti o incluse nelle previsioni di strumenti urbanistici esecutivi in corso di attuazione, o oggetto di concessioni edilizie rilasciate antecedentemente all'adozione del piano.

2. Destinazioni d'uso proprie e compatibili:

- quelle di cui al punto b) del precedente articolo "destinazioni d'uso del suolo" o ad esse assimilabili.

3. Destinazioni d'uso non ammesse:

- industrie
- laboratori artigianali di produzione (ad eccezione di attività esistenti alla data di adozione del P.R.G. e considerate compatibili dai competenti uffici pubblici);
- centri commerciali e/o direzionali
- costruzioni per allevamenti zootecnici.

4. Tipi di intervento ammessi:

MO, MS, RC1, RC2, REA, REB, A, S, NC, D, RU.

5. Parametri:

- Rc = 40% o pari a maggiore preesistente
- H = 12,00 m. o pari a maggiore preesistente
- Sul = pari all'esistente con un incremento massimo di:
  - + 30% per edifici inferiori a 100 m<sup>2</sup> di Sul
  - + 20% per edifici superiori a 100 m<sup>2</sup> e fino a 200 m<sup>2</sup> di Sul
  - + 10% per edifici superiori a 200 m<sup>2</sup> di Sul (in tutti i casi il valore massimo assoluto di aumento della Sul esistente è stabilito in 50 m<sup>2</sup> per ogni unità immobiliare)
  - + 5% per edifici plurifamiliari oltre tre piani fuori terra (limitatamente a funzioni tecnologiche).

In alternativa all'applicazione degli incrementi percentuali della Sul sopra elencati, è ammesso l'ampliamento "una tantum" fino a 25 m<sup>2</sup> per ciascun edificio

- D = a norma di Codice Civile e 5,00 m. per interventi di NC
- Dpf = secondo D.M. 2/4/68 n° 1444
- Dc = a norma di Codice Civile
- Ds = secondo quanto previsto all'articolo "strade e infrastrutture per la circolazione"

## 6. Disposizioni particolari:

- 1) Nelle aree di cui al presente articolo gli interventi di tipo RE (A e B), A e S dovranno essere orientati all'eliminazione di parti ed elementi impropri ed alla configurazione di un edificio avente caratteri architettonici e compositivi coerenti ed omogenei.
- 2) Le aree libere inedificate all'interno del lotto debbono essere utilizzate per la formazione di superfici pavimentate di aree sistemate a verde e di attrezzature integrative della funzione residenziale.
- 3) Nelle aree di cui al presente articolo è ammessa la nuova costruzione "in franchigia" di volumi tecnici ed edifici accessori, nei limiti previsti dalle presenti norme.
- 4) Le richieste di concessione di incremento volumetrico dovranno autocertificare che nel corso della vigenza del precedente P.R.G. non si sia già utilizzato un incremento volumetrico una tantum. Sarà comunque permesso un incremento volumetrico una tantum pari alla differenza tra quello previsto e quello già utilizzato precedentemente in base alle norme del precedente P.R.G.
- 5) Le parti di edifici preesistenti alla data di adozione del presente P.R.G., configurate nei loro contorni e nei loro limiti geometrici tridimensionali, anche se parzialmente o totalmente prive di tamponamenti (androni, porticati, piani terreni aperti e situazioni assimilabili), potranno essere completamente utilizzate a fini di residenza o accessori della residenza per il migliore e completo utilizzo dell'esistente, anche in deroga ai limiti stabiliti dal presente articolo per il parametro Sul, a condizione di risultare coerenti e adeguati all'aspetto architettonico e compositivo dell'intero edificio.
- 6) Nel caso di aree assoggettate dal P.R.G. a vincolo di aree di interesse paesaggistico, gli interventi dovranno essere assoggettati al parere vincolante della commissione regionale per la tutela e la valorizzazione dei beni culturali e ambientali.

## Art. 26 ter – AREE LIBERE INTERSTIZIALI ENTRO IL PERIMETRO DEI CENTRI ABITATI (A.L.I.)

1. Il P.R.G. classifica come A.L.I. gli spazi inclusi nel perimetro dei centri abitati non direttamente di pertinenza di edifici esistenti, utilizzati per piccole colture o incolti.
2. Destinazioni d'uso proprie e compatibili:
  - quelle relative alle attività agricole e alle colture famigliari;
  - gli edifici accessori (autorimesse, depositi di attrezzi e di materiali, tettoie) nei limiti previsti dalle presenti norme "in franchigia" al precedente articolo "nuova costruzione".
3. Destinazioni d'uso non ammesse:
  - tutti gli interventi comportanti la realizzazione di edifici di qualsiasi natura non rientranti nelle tipologie agricole o definite compatibili;
  - depositi a cielo libero di materiali che costituiscano depauperamento ambientale ai sensi del precedente articolo "sistemazione del luogo e del suolo".
4. Tipi di intervento ammessi:
  - MO, MS, RCI, RC2, REA per le infrastrutture, i manufatti e gli edifici preesistenti;
  - NC limitatamente alla costruzione di edifici previsti dalle classificazioni agricole del suolo o definiti compatibili al precedente punto "destinazioni d'uso proprie e compatibili".
5. Parametri:
  - If = costruzione di edifici per le attività agricole secondo i parametri delle specifiche destinazioni colturali e di accessori nel limite indicato al precedente articolo "nuova costruzione";
  - H = 6,00 m. per edifici agricoli e m. 2,70 per le nuove costruzioni di accessori; nel caso di edifici preesistenti di altezza superiore a m. 6,00 ne è consentito il mantenimento;
  - D = pari alle preesistenti o m. 10,00
  - Dpf = secondo D.M. 02.04.68 n° 1444
  - Dc = a norma di Codice Civile
6. Disposizioni particolari:
  - 1) Le aree libere destinate alle colture devono essere utilizzate in modo ordinato senza alterare o compromettere sensibilmente i caratteri ambientali e paesaggistici del luogo.
  - 2) La costruzione di edifici accessori deve essere improntata a caratteri morfologici semplici, con coperture a falde e con l'impiego di materiali o finiture di tipo tradizionale, tenendo conto dei grafici esemplificativi allegati alle NTA.

## **Art. 28 - AREE DI COMPLETAMENTO AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE (A.C.R.)**

1. Il P.R.G. classifica quali ACR le aree non edificate, di limitate dimensioni, situate all'interno o lungo le sfrangiature perimetrali del territorio edificato, dotate delle opere di urbanizzazione o ad esse direttamente collegabili.
2. Destinazioni d'uso proprie e compatibili:
  - quelle di cui al punto b) del precedente articolo "destinazioni d'uso del suolo" o ad esse assimilabili.
3. Destinazioni d'uso non ammesse:
  - industrie
  - laboratori artigianali di produzione
  - centri di vendita, immagazzinamento e distribuzione di prodotti all'ingrosso
  - centri commerciali e/o direzionali
  - costruzioni per allevamenti zootecnici.
4. Tipi di intervento ammessi:

MO, MS, RC1, RC2, REA, REB, A, S, NC, D.
5. Parametri:
  - UF = 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
  - Rc = 30%
  - H = 9,00 m.
  - D = 7,50 m.
  - D<sub>pf</sub> = secondo D.M. 2.4.68. n° 1444
  - D<sub>c</sub> = 5,00 m.
  - D<sub>s</sub> = secondo quanto previsto all'articolo "strade e infrastrutture per la circolazione"
6. Disposizioni particolari:
  - 1) Le destinazioni d'uso classificate come compatibili o accessorie alla residenza potranno essere previste in misura non superiore al 50% della Sul edificabile di ciascun intervento.
  - 2) In caso di destinazioni d'uso di carattere direzionale e commerciale dovrà essere soddisfatto lo standard di cui all'art. 21 della L.R. 56/1977 punto 3) secondo quanto disposto al penultimo comma del precedente articolo "aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico".
  - 3) Nella sistemazione delle aree libere, in aggiunta a quanto previsto nello specifico articolo "norme generali di indirizzo ecologico" è richiesta la permeabilità di almeno il 50% della superficie interessata dall'intervento.

- 4) **Le aree classificate come A.C.R., in tutto o in parte ricadenti nel perimetro della fascia di vincolo cimiteriale, potranno essere utilizzate per l'edificazione, nelle parti attualmente vincolate, solo a seguito di riduzioni del vincolo; tali riduzioni dovranno essere autorizzate dall'Autorità competente a seguito di attivazione di specifica procedura dell'Amministrazione Comunale.**
- 5) **Le aree classificate come A.C.R. in parte ricadenti entro fasce di vincolo di inedificabilità derivante dalle analisi idrogeomorfologiche per il piano, potranno essere utilizzate ai fini dell'applicazione dei parametri di utilizzazione e/o edificazione alla loro superficie; l'effettiva realizzazione di edifici e costruzioni potrà avvenire esclusivamente sulle parti di area non soggette a vincoli.**
- 6) **Nel caso di aree che possono risultare alla verifica da parte dell'U.T.C. parzialmente carenti di opere di urbanizzazione adeguate, il relativo titolo abilitativo all'edificazione è soggetto a convenzionamento.**
- 7) Dove indicato sulle tavole di P.R.G., gli interventi edilizi sono comunque sottoposti a titolo abilitativo convenzionato, con particolare riferimento alla definizione delle modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione e di accessibilità all'area.
- 8) **Le aree classificate di completamento, che risultavano tali anche nel precedente P.R.G., possono utilizzare il parametro "indice di densità fondiaria" previsto da tale strumento urbanistico fino al compimento del decimo anno dalla data di entrata in vigore di esso (20 settembre 1999). L'area di sedime della volumetria realizzabile sul lotto ACR n. 14 in località Gaggetto, dovrà essere ubicata nella porzione adiacente all'edificato esistente.**
- 9) Per gli interventi di nuova costruzione in aree di completamento ACR poste in prossimità e/o in condizioni di visibilità contestuale a centri storici e nuclei di antica formazione, i progetti di intervento dovranno contenere uno specifico studio sulla compatibilità degli aspetti morfologici, tipologici e materici prescelti.

## Art. 34 - AREE AGRICOLE (A.A.)

1. Il P.R.G. considera come aree destinate ad attività agricole (A.A.), quelle parti del territorio comunale interessate da un uso agricolo-zootecnico e forestale, con finalità produttive e/o di conservazione dell'ambiente e del paesaggio.
2. Per quanto concerne l'applicazione delle norme e l'autorizzazione di interventi, vale l'uso effettivamente in atto o in progetto, anche a seguito di cambiamenti colturali ai sensi dell'art. 25, comma 18° della L.R. 56/1977.

### 3. Tipi di intervento:

- 1) Per quanto riguarda l'attribuzione degli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali, si considerano le seguenti categorie:

a) terreni a colture protette in serre fisse	IF = 0,06 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
b) terreni a colture orticole o floricole specializzate	IF = 0,05 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
c) terreni a colture legnose specializzate	IF = 0,03 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
d) terreni a seminativo ed a prato	IF = 0,02 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
e) terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno annessi ad aziende agricole	IF = 0,01 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
f) terreni a pascolo e prato-pascolo di aziende silvopastorali	IF = 0,001 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>

- 2) Per quanto riguarda gli edifici rurali sono ammessi i tipi di intervento: MO, MS, RC1, RC2, REA, REB, D, NC.
- 3) Per quanto riguarda i terreni a bosco annessi ad aziende agricole l'IF si intende riferito ad abitazioni rurali realizzate nell'ambito di aziende agricole, su terreni adibiti ad altre colture.
- 4) Per il calcolo della superficie a cui applicare i parametri, è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui ed in Comuni diversi, entro la distanza dal centro aziendale di km. 12.

### 4. Parametri:

- Rc = 25%
- H = 7,50 m. (ad eccezione di manufatti particolari che possono richiedere altezze maggiori per specifiche esigenze produttive)
- D = 10,00 m.
- Dpf = secondo D.M. 02.04.68 n° 1444
- Dc = 5,00 m.

## 5. Disposizioni particolari:

- 1) Nelle A.A. sono consentiti tutti gli interventi a carattere colturale con finalità produttive, di conservazione e miglioramento dell'ambiente e del paesaggio, purché compatibili con le norme vigenti in materia.
- 2) Nelle A.A. sono consentiti gli allevamenti zootecnici nel rispetto delle norme vigenti in materia; è consentita la destinazione d'uso di tipo commerciale per prodotti delle attività aziendali, con l'utilizzazione di edifici esistenti o con la nuova costruzione di edifici a tale scopo destinati.
- 3) E' ammesso il recupero degli edifici rurali abbandonati esistenti all'interno delle aree classificate ai sensi del presente articolo (A.A.), mediante l'applicazione delle disposizioni dell'articolo "edifici isolati, in alpeggi e nuclei antichi di origine rurale", sia per lo svolgimento di attività agricolo-zootecniche, agrituristiche e forestali, sia per la residenza. In ogni caso il recupero degli edifici deve avvenire nel rispetto delle forme, delle tipologie e dei materiali costruttivi tipicamente presenti nel patrimonio edilizio storico e tradizionale di origine rurale, e a condizione che sia dimostrata la possibilità di provvedere autonomamente a dotarsi di approvvigionamento di acqua potabile, di smaltimento dei rifiuti liquidi e di fornitura di corrente elettrica.  
**Per quanto non specificamente disciplinato dalle presenti norme in merito al riuso e al recupero di edifici di origine rurale, si applicano le disposizioni della L.R. 9/2003.**
- 4) Nelle aree agricole sono consentite ovunque opere di miglioramento delle attitudini produttive dei terreni, purché in accordo con le normative di legge che disciplinano i movimenti terra e le trasformazioni d'uso del suolo. In particolare sono consentite:
  - sistemazioni idraulico-agrarie (su tutte le aree A.A.)
  - spianamenti e livellamenti (nelle aziende florovivaistiche, nei seminativi, prati, orti e giardini, e per le colture arboricole da legno)
  - modificazioni della giacitura e dell'esposizione dei terreni, gradonature e terrazzamenti.
- 5) Nelle aree agricole, ove compatibile con le prescrizioni geologico-tecniche, è consentita la realizzazione di strade, la cui progettazione dovrà essere effettuata limitando quanto più possibile la modificazione della morfologia del suolo. Le strade private di servizio agli insediamenti o ai fondi potranno essere realizzate esclusivamente in terra battuta o con inerti stabilizzati, salvo parti lastricate in pietra per esigenze determinate da pendenze o dal convogliamento di acque meteoriche.  
**Con analoghe caratteristiche è consentita la realizzazione di strade per l'accesso e il servizio di edifici esistenti dei quali è previsto il mantenimento all'utilizzo agricolo o residenziale preesistente.**
- 6) Per quanto non riportato e/o in contrasto, valgono le disposizioni dell'art. 25 della L.R. 56/77.