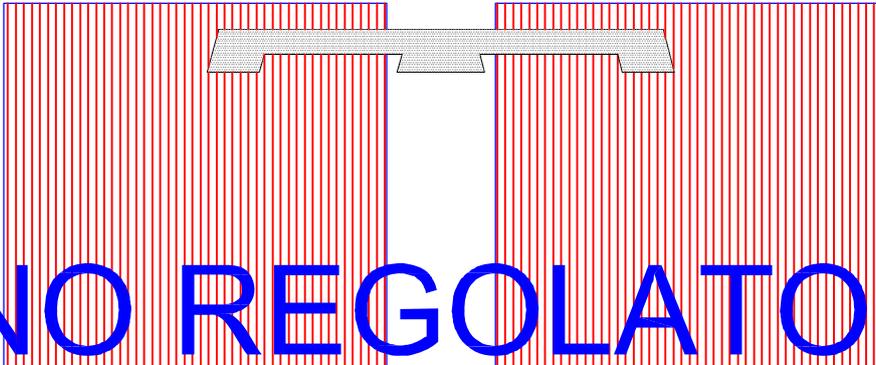


Regione Piemonte  
**COMUNE DI GRIGNASCO**  
Provincia di Novara



# PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE



## REVISIONE GENERALE

AI SENSI DEL 4° COMMA DELL'ART.17 L.R. 56/77 s.m.i.

Adozione Progetto Preliminare D.C.C. n. 20 del 8.06.2006

Adozione Progetto Definitivo D.C.C. n. del

Approvazione D.G.R. n. del

Il Sindaco

Il Segretario Comunale

Il Responsabile del procedimento

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

N. **1**

Architetto Pierluigi Gamalero

Architetto Enrico Rudella

ORDINE DEGLI ARCHITETTI  
PIANIFICATORI,  
PAESAGGISTI  
E CONSERVATORI  
DELLE PROVINCE DI  
NOVARA E V.C.O.  
dott. arch.  
PIERLUIGI GAMALERO  
N. 166

ORDINE DEGLI ARCHITETTI  
PIANIFICATORI,  
PAESAGGISTI  
E CONSERVATORI  
DELLA PROVINCIA DI  
CUNEO  
dott. arch.  
ENRICO RUDELLA  
N. 62

FILE: REL ILL.DOC

LUGLIO 2007

Questo elaborato è di proprietà dello Studio ed è protetto a termini di Legge

REGIONE PIEMONTE

**COMUNE DI GRIGNASCO**  
Provincia di Novara

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE**  
*REVISIONE GENERALE 2005*

**--ooOoo--**

**RELAZIONE**

## **INDICE**

### **PARTE PRIMA**

#### **OBIETTIVI E CRITERI ADOTTATI POSTI ALLA BASE DELLA VARIANTE AL P.R.G.**

Premessa	pag. 4
Situazione urbanistica comunale	pag. 4
Necessità della Variante	pag. 5
Correlazione con il vigente P.R.G.	pag. 6
Criteri di impostazione della Variante di Piano	pag. 7
Confronto generale e locale	pag. 7
Indirizzi e criteri del P.R.G.	pag. 14
Obiettivi del P.R.G.	pag. 17
Inquadramento territoriale e tutela del suolo	pag. 19

### **PARTE SECONDA**

#### **ANALISI DEMOGRAFICHE E SOCIO ECONOMICHE RETROSPETTIVE. INDICAZIONI DI IPOTESI DI SVILUPPO.**

Popolazione	pag. 20
Attività economico produttive	pag. 24

### **PARTE TERZA**

#### **DATI QUANTITATIVI RELATIVI ALLE PREVISIONI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE E DEI NUOVI INSEDIAMENTI E AL REPERIMENTO DELLE AREE PER SERVIZI.**

Consistenza edilizia	pag. 30
Servizi	pag. 33

### **PARTE QUARTA**

#### **CRITERI PER LA STRUTTURAZIONE GENERALE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI E PREVISTI.**

Determinazione del fabbisogno abitativo previsto	pag. 35
Capacità Insediativa residenziale	pag. 36
Determinazione del fabbisogno di servizi previsto	pag. 38

## **PARTE QUINTA**

### DESCRIZIONE DELLA VARIANTE DI P.R.G.

Viabilità	pag. 39
Infrastrutture e Urbanizzazioni	pag. 39
Classificazione e individuazione delle aree	pag. 40
Centro Storico	pag. 40
Aree residenziali	pag. 41
Aree per servizi	pag. 42
Aree produttive	pag. 43
Aree per attività funzionali	pag. 44
Informazioni relative all'analisi di compatibilità ambientale in riferimento alla L.R. n. 40/98, art. 20.	pag. 45
Verifica di compatibilità con il Piano di Classificazione Acustica	pag. 56

## **PARTE SESTA**

### TABELLE RIASSUNTIVE DEI DATI QUANTITATIVI

Aree residenziali	pag. 57
Aree per servizi	pag. 57
Aree produttive	pag. 59
Aree Terziarie	pag. 59
Elaborati del P.R.G.	pag. 60

## **LEGENDA**

L.R.U.	= Legge Regionale Urbanistica n.56 del 5.12.1977 con successive modifiche ed integrazioni (n.50 del 20.5.1980, n.17 del 11.8.1982, n.61 e n.62 del 6.12.1984, n.70 del 27.12.1991)
P.R.G.	= Piano Regolatore Generale
P.P.A.	= Programma Pluriennale di Attuazione
S.U.E.	= Strumento Urbanistico Esecutivo
P.E.C.	= Piano Esecutivo Convenzionato
P.E.E.P.	= Piano per l'Edilizia economico Popolare
P.I.P.	= Piano per gli Insediamenti Produttivi
P.R.	= Piano di Recupero
P.P.	= Piano Particolareggiato.

## **PARTE PRIMA**

### **Obiettivi e Criteri adottati posti alla base della Variante del P.R.G.C**

#### **Premessa.**

I motivi che rendono necessaria una Variante generale del Piano Regolatore Generale vigente, di cui ai commi 2° e 4° dell'art. 17 L.R. 56/77, nonché la definizione delle scelte, degli obiettivi e dei criteri di impostazione della Variante stessa, sono definiti sulla base dell'aggiornamento della indagine conoscitiva della situazione locale. Questo per tenere conto sia delle dinamiche in atto e dell'evoluzione delle attività economiche in rapporto alla realtà sociale, sia delle aspettative di concreta realizzabilità degli interventi, che il processo gestionale dell'attuale pianificazione non sempre ha favorito.

In base al 2° comma dell'art. 17 L.R. 56/77 non è richiesta alcuna autorizzazione preventiva per varianti del P.R.G.C. e le stesse non sono soggette all'adozione preliminare della deliberazione programmatica.

L'avvio delle procedure per la predisposizione degli elaborati tecnici, si è avvalsa anche della verifica sulle segnalazioni di intenti ad edificare o di utilizzo del suolo trasmesse dagli abitanti nel periodo susseguente all'entrata "a regime" del Piano Regolatore attuale.

La Variante in oggetto ha cercato di assecondare puntualmente e rendere realizzabili gli obiettivi generali, con un'analisi aggiornata, in funzione attuativa, di quei contenuti che la verifica tecnica ha individuato come maggiormente operativi.

#### **Situazione urbanistica comunale.**

L'Amministrazione Comunale di Grignasco ha adottato un primo P.R.G. con deliberazioni del Consiglio Comunale n.94 del 12.12.1985 e approvato con D.G.R. n. 43-885 del 16.09.1991.

Il P.R.G. è stato in seguito oggetto di Variante approvata con D.R.G. n. 22 - 6298 in data 03.02.1997 e rappresenta lo strumento urbanistico ora vigente.

Il territorio comunale è suddiviso in aree omogenee delimitate da perimetri che evidenziano situazioni tipologiche diverse, permettendo una distinta disciplina sul piano normativo ed una apposita strategia di intervento.

A grandi linee nel precedente P.R.G. la suddivisione delle aree risulta:

Usi pubblici: aree per servizi sociali, per attrezzature pubbliche e di uso pubblico, aree per impianti tecnici generali; aree cimiteriali, per attrezzature ferroviarie, per la viabilità. Usi privati: aree per uso di interesse generale esistenti e confermate, aree per usi residenziali esistenti e confermate, aree per usi residenziali di completamento e di nuova previsione, aree per usi industriali e artigianali esistenti e confermate e di nuova previsione, aree per usi commerciali e terziari esistenti e confermate e di nuova previsione, aree per usi agricoli ed extraurbani esistenti e confermate.

## **Necessità della Variante.**

L'Amministrazione Comunale intende confermare, come precisa scelta politica, la volontà di dotarsi di adeguata pianificazione territoriale, consapevole che una tempestiva verifica della programmazione urbanistica sia un'esigenza primaria per una corretta gestione pubblica.

L'impegno di rispettare gli adempimenti legislativi in materia, diventa un atto consequenziale di una sentita e maturata volontà amministrativa, che intende affrontare la gestione del Piano Regolatore Generale nello spirito e nella lettera della Legge Regionale Urbanistica "Tutela e uso del suolo", anche alla luce delle ultime revisioni della stessa legge.

I motivi principali che hanno indotto alla stesura di una Variante per un nuovo P.R.G., sono quindi riconducibili ad una puntuale verifica attuativa delle previsioni e delle normative dell'attuale strumento urbanistico, che ha dimostrato una certa difficoltà operativa di riscontro alla tendenza di sviluppo in atto e ai limiti delle risorse pubbliche disponibili.

Con tali considerazioni, si ritiene opportuna anche una variante dell'impostazione generale di previsione e di quantificazione, nonché dell'analisi socio-economica e della dinamica demografica, che, come presupposti determinanti, sono variabili in rapporto alla evoluzione della realtà territoriale e all'effettiva attuazione della pianificazione stabilita.

Da un punto di vista più strettamente tecnico, nella gestione dell'attuale Piano, si è constatata la necessità di una normativa più facilmente interpretabile e più fattivamente applicabile, al fine di favorire le ipotesi di sviluppo previste, secondo tempi compatibili con l'evoluzione economica e con la mobilità sul territorio di iniziative soprattutto occupazionali.

Durante la predisposizione e la successiva adozione della Variante al Piano Regolatore Generale, si è individuato un metodo operativo, per la complessiva pianificazione territoriale comunale, basato su un preciso programma di interventi urbanistici, suddivisi in due fasi:

I fase - Le Varianti Parziali di integrazione e correzione fino al 2004.

Verifica del Piano Regolatore orientata ad un obiettivo di pronto intervento adeguativo e correttivo, capace di permettere lo sviluppo della pianificazione in essere e renderla quindi in breve termine operativa, in un passaggio di riflessione e di approfondimento programmatico.

II fase - Variante Strutturale di P.R.G.C.

Definite quindi le priorità di intervento, predisposizione di un nuovo strumento urbanistico generale che recepisca gli adeguamenti al Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) e che affronti una pianificazione di "idee", con ipotesi di sviluppo e di adeguato rapporto tra attività residenziali e produttive, terziarie e turistiche, attraverso il supporto di servizi ed infrastrutture.

Con l'ipotesi dei "Progetti Urbani", di contenuto propositivo programmatico e di coordinamento territoriale, si rende possibile la definizione di nuovi luoghi e di nuove sequenze ambientali per una maggiore riqualificazione dell'insediamento urbano e dell'assetto naturale.

In questo disegno ogni iniziativa trova la sua corretta collocazione e le cosiddette idee guida dei progetti urbani possono diventare programmi di intervento.

### **Correlazione con il vigente Piano Regolatore Generale.**

Con tali premesse la variante proposta riconferma i contenuti, le finalità e l'impostazione dei dati quantitativi della Variante al P.R.G. approvata nel 1997, a cui si fa riferimento.

In particolare si ripropongono:

- le finalità: di un equilibrato rapporto fra residenze e servizi, visto in relazione ai posti di lavoro, di una difesa attiva del patrimonio ambientale ed agricolo, della efficienza delle unità produttive.
- i contenuti: sulla valutazione del fabbisogno di abitazioni, di posti di lavoro e di servizi, che deve indicare quanto può essere recuperato e quali aree possono essere destinate a nuovi insediamenti.
- gli ambiti e i limiti: delle previsioni insediative indirizzate soprattutto al recupero dell'esistente, al riordino dei tessuti edilizi marginali, alla dotazione dei servizi in misura adeguata almeno agli standards minimi, al riordino delle aree per insediamenti produttivi esistenti e al trasferimento di quelli non compatibili con il tessuto urbano.
- le indagini preliminari, debitamente integrate con i risultati dell'attuazione della pianificazione vigente e con gli aggiornamenti alla situazione attuale.
- il criterio di dimensionamento dei servizi: gli standards specifici di aree a servizi secondo i vari tipi previsti al punto 1 dell'art. 21 della L.R. 56/77 non hanno carattere prescrittivo, ma costituiscono una ripartizione "in linea di massima". Il Piano al di là dei dati quantitativi, garantisce il rispetto dei fabbisogni funzionali rispetto alle attrezzature di interesse comune ed anche per le aree o spazi pubblici a parco, per il gioco e per lo sport e per le aree per parcheggi pubblici.

S'intende in sostanza programmare una variante organica, che tenga conto sia delle indicazioni ancora valide del P.R.G. vigente, sia delle mutate condizioni previsionali.

Una tale operazione consente di ottenere, nei tempi dovuti, uno strumento urbanistico effettivamente operativo ed aderente agli obiettivi concreti che l'Amministrazione intende perseguire.

## **Criteri di impostazione della Variante di Piano.**

I criteri generali d'impostazione del Piano sono il risultato di un attento esame delle ricerche preliminari e delle indagini sulle risultanze degli interventi fabbricativi, ricerche ed indagini che sono state integrate dagli aggiornamenti urbanistici effettuati in specifica funzione della Variante stessa.

I dati fino ad ora raccolti hanno consentito di chiarire e valutare le caratteristiche emergenti dell'attuale situazione comunale, in modo che le possibili previsioni si basano su dati oggettivi e significativi, piuttosto che su proposizioni di intenti spesso di natura intuitiva.

A volte le forzate interpretazioni della realtà, sia per scarsa informazione che per tendenze settoriali, comportano scelte inadeguate che si riflettono negativamente sulla gestione amministrativa e che disorientano le spontanee aspettative della popolazione.

L'atteggiamento di conoscenza dei problemi, perciò, non deriva solo da esigenze tecniche, ma anche da una precisa volontà politica di concretezza ed operatività, che si riflette in una partecipazione più costruttiva delle varie componenti sociali alla definizione dei futuri programmi di sviluppo.

## **Confronto generale e locale.**

La natura stessa di un intervento di programmazione urbanistica, per l'influenza della sua azione, presuppone stretti rapporti di confronto e di verifica con gli strumenti di pianificazione di pari grado dei comuni limitrofi e con quelli di livello generale territoriale, in via di realizzazione.

Nell'ambito comunale, è convinzione dell'Amministrazione che la stesura della Variante al Piano debba avvalersi dell'attiva partecipazione di ogni categoria sociale, per mettere a fuoco le reali esigenze ed ottenere consigli o proposte, attraverso dibattiti ed incontri, su una linea politica già abbozzata.

La chiarificazione delle idee e la precisa individuazione degli indirizzi su cui impostare lo sviluppo futuro del Comune, sono il primo indispensabile passo per un dibattito che tragga, dalla partecipazione critica di tutti gli interessati, gli elementi guida su cui operare.

Per questi motivi generali e locali, la presente Variante di P.R.G. si pone come piattaforma definita di confronto, in funzione di valide osservazioni, a due livelli: all'interno del Comune con le forze politiche, sociali e culturali e con l'intera popolazione; all'esterno con la Regione, la Provincia ed i Comuni limitrofi.

Il Piano Territoriale della Provincia (PTP) di Novara, nella lettura dei fenomeni territoriali in atto e nelle indicazioni delle prospettive per il futuro, definisce importanti obiettivi, indirizzi, direttive, prescrizioni, cui la Variante di PRG si adegua.

Il PTP riconosce il comune di Grignasco nella sub-area storico-culturale “Pendici del Fenera”, quale ambito paesistico morfologicamente delimitato: a nord dal massiccio del Fenera, ad ovest dal fiume Sesia e ad est dal terrazzo fluvio-glaciale Proh-Romagnano-Maggiora.

Il territorio comunale è caratterizzato dalla presenza dell’area protetta del Parco Naturale del Monte Fenera, come area da considerare di elevato valore con notevoli potenzialità sotto il profilo naturalistico ed ambientale, rappresentando uno dei principali capisaldi della rete ecologica provinciale.

Il centro storico del capoluogo è classificato con caratteristiche di media rilevanza regionale, di notevole rilevanza o paesistica e culturale provinciale.

Sono inoltre individuati alcuni nuclei di antica formazione (Frazione Ara). Il sistema dei beni caratterizzanti è limitato alla presenza dei resti fortificati del castello di S. Genesisio, alle emergenze architettoniche costituite dalla chiesa B.V. Assunta e da beni di riferimento territoriale quali la chiesa di S. Agata (frazione Ara) e la Filatura di Grignasco.

Nelle aree in cartografia soggette ad indicazioni dello Strumento di Pianificazione Provinciale, approvato con DCR n. 383-28587/04, si applica la normativa relative a:

- a) caratteri territoriali e paesistici,
- b) indirizzi di governo del territorio,
- c) infrastrutture e reti per la mobilità.

a1) Area regionale protetta: Parco del Monte Fenera.(artt. 2.1-2.4 NdA PTP)

Gli strumenti di livello inferiore recepiscono i perimetri delle aree protette e le indicazioni dei rispettivi strumenti di tutela. Il P.R.G.C. deve porre particolare attenzione alla definizione delle vie di accesso alle aree protette ed alle predisposizione di corridoi ecologici continui di collegamento tra le strutture naturali delle aree protette e le aree esterne.

L’area protetta regionale del Monte Fenera è subordinata ad un Piano d’Area definito Parco Naturale del Monte Fenera, adottato dall’ente parco con Delibera n.2 del 26.02.2004 integrata con D.G.E.n. 31 del 22.07.2005 al fine di rendere la Norme di Attuazione prevalenti ed immediatamente applicabili rispetto a quelle approvate con D.C.R. n.487-16130 del 01.12.1992

a2) Ambiti di elevata qualità paesistico-ambientale sottoposti a Piano Paesistico di competenza provinciale.(art. 2.6 NdA PTP)

Parte del territorio comunale (ambito nord-est) è sottoposta al *Piano Paesistico Provinciale* delle “Colline Novaresi” – sub ambito C1, terrazzo di Proh-Romagnano-Maggiora, con la finalità di “valorizzare gli interventi di tipo agrituristico legati alla conoscenza delle attività vitivinicole, la percorribilità del terrazzo e la valutazione delle condizioni di inserimento di aree per il tempo libero, in relazione alle caratteristiche ambientali ed agricole che il piano paesistico intende tutelare”.

Nella presenta Variante di P.R.G. non sono previste, nelle aree sottoposte a Piano Paesistico, possibilità di nuovi insediamenti e/o urbanizzazioni di territori agricoli, incolti, boscati o che comunque consentono possibilità edificatorie nella strumentazione urbanistica vigente. Non sono neanche previsti lotti di completamenti e/o interclusi in aree già normate al contorno per funzioni insediative.

a3) Il sistema del verde provinciale: la rete ecologica (art. 2.8 NdA del PTP)

Il PTP individua nella costruzione della rete ecologica provinciale una delle strutture guida per la tutela/riqualificazione del paesaggio e dell'ambiente per la garanzia di uno sviluppo compatibile del territorio.

Nel territorio comunale costituiscono elementi principali di connessione per la costruzione della rete ecologica il fiume Sesia (fascia A e B del PSFF e PAI ) e il Torrente Mologna (fascia 25 m).

Il Comune in sede di adeguamento dello strumento urbanistico generale prescrive (area normativa FAT) la inedificabilità degli spazi individuati come prioritari per la formazione di tale rete ecologica.

Il Comune conferma la quasi totalità della fascia indicata dal P.T.P.; propone delle modifiche, oltre che di limitata entità nei casi di aree marginali e limitate, già consolidate da un'edificazione esistente, di interpretazione e adattamento allo stato reale dei luoghi, nella zona tra le località di Casa Negri e di S. Rocco, in corrispondenza dell'altura di Ca' Marietta.

Tale aggiornamento tiene conto di una strada di grande scorrimento, di un'edificazione preesistente diffusa e di un unico passaggio naturalistico, trasversale al corridoio ecologico di collegamento con l'area soggetta a Piano Paesistico. In tal modo si conferma la longitudinalità del corridoio ecologico lungo il corso d'acqua della Mologna e si riconosce anche una derivazione trasversale in ambito non edificato e comunque in collegamento con zone ambientali di tutela. La continuità naturalistica viene così garantita pur evidenziando a scala maggiore i condizionamenti insediativi esistenti o di parziale definizione urbana dell'area di S. Rocco, sempre oltre l'infrastruttura viaria.

Lo strumento urbanistico comunale individua una normativa diversificata (art. 39 delle N.d.A.) ma comunque prescrittiva di inedificabilità ed altresì gli elementi e gli spazi di connessione tra i sistemi di verde urbano e verde generale.

a4) Rete degli itinerari (art. 2.11 NdA PTP)

Il PTP ha come obiettivo la conservazione e la valorizzazione degli aspetti del paesaggio legati alla percorribilità dei tracciati stradali ed i sentieri.

Il PTP individua per il Comune di Grignasco, nell'ambito della rete dei tracciati di fruizione del paesaggio e del patrimonio storico la SP 13 (strada provinciale per la Valsesia-tracciato interno e la strada intercomunale della Traversagna, nonché la vecchia strada di accesso alla frazione di Ara). In tali individuazioni si prevedono percorsi ciclopedonali a scopo ricreativo, culturale

e turistico.

Il Comune, nella fase di adeguamento del PRG prevede la sistemazione degli accessi al centro storico con itinerari. Fino alla predisposizione dei progetti di sistemazione dei percorsi i tracciati individuati dal PTP sono da considerare vincolanti.

a5) Centro storico (art. 2.14 e all.I alle NdA PTP)

Il PTP si propone il coordinamento delle tutele attive principalmente affidate alla pianificazione locale, la conservazione dei caratteri peculiari dell'impianto urbano-storico e l'articolazione di una rete conoscitiva della storia del territorio. Il centro storico di Grignasco è individuato di tipo "C", cioè di media rilevanza regionale e di notevole rilevanza paesistica culturale e provinciale, caratterizzato da relativa centralità storica ed attuale, da struttura urbanistica unitaria e caratterizzata nella forma da specifica identità culturale ed architettonica.

Il sistema insediativo del comune risente della collocazione all'ingresso della Valsesia, caratterizzato dal centro storico sorto in prossimità delle antiche connessioni viarie, allineato ai piedi del terrazzo. Gli insediamenti residenziali anche recenti, sono sostanzialmente contenuti e aggregati intorno alle aree di concentrazione storica secondo una visione di completamento insediativo, in continuità con il tessuto insediativo preesistente.

La pianificazione di adeguamento del presente PRG al Piano Provinciale, attraverso la formazione del repertorio, procede alla precisa delimitazione e alla formulazione della normativa specifica per il centro storico. Nell'elaborazione della tavola specifica e nell'approfondimento delle prescrizioni normative si pone attenzione:

- alla definizione dei caratteri urbanistici del centro;
- alla conservazione degli spazi pubblici (strade, piazze) di antica formazione anche con riferimento alla tipologia dei manufatti quali pavimentazione, marciapiedi elementi di verde;
- ai tipi di interventi per ogni singolo edificio;
- alla continuità e alla qualità dei percorsi di accesso alla zona storica;
- alle condizioni di accessibilità e di visibilità dei centri stessi e degli edifici che li qualificano, attraverso l'individuazione di luoghi, di ambiti di tutela, di allineamenti, di progetti urbani di riqualificazione e di riuso. Gli interventi sui luoghi aperti e percepibili e sugli spazi pubblici sono prescrittivamente accompagnati da uno studio sulle forme e i materiali che dimostri la compatibilità con la morfologia e con gli elementi specifici dell'impianto storico urbano.

a6) Costruzione dei repertori paesistici e storici – Norme generali di tutela del paesaggio, del patrimonio storico, delle subaree storico-culturali. (artt. 2.2-2.3-2.12 NdA PTP)

Il PTP colloca Grignasco nell'ambito delle "Pendici del Fenera"

Il PRG nell'attuazione del PTP forma il repertorio dei beni paesistici e storici, per la tutela e la valorizzazione dei beni individuati sul territorio.

L'individuazione di tali beni si attua con cartografia e con schede descrittive indicanti condizioni di conservazione ed uso.

Tra i beni ambientali si segnalano:

- i corsi d'acqua (Sesia, Mologna, Magiaiga, Rio Isella)
- i vincoli (idrogeologico, PAI, Fasce fluviali, aree boscate)
- elementi di carattere geomorfologico (terrazzi, ambito di piano paesistico, perimetro del centro abitato).

Tra i beni storico architettonici si riconoscono:

- il perimetro del centro storico,
- il perimetro dei nuclei rurali (Ara e frazioni)
- gli edifici vincolati (DL 42/04)
- gli edifici con caratteristiche architettoniche di pregio vincolati (art. 24 LR 56/77)

Per i beni storico architettonici sono esclusi gli interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica che comportano alterazione dei caratteri di impianto e di relazione con il contesto urbano o rurale e storico di riferimento. Sono ammessi interventi di recupero, risanamento conservativo e valorizzazione anche con mutamento di destinazione d'uso, che non comportano alterazione dei caratteri storici e tipologici originali.

a7) Emergenze architettoniche, beni di riferimento territoriale, beni di caratterizzazione (art. 2.14 NdA PTP)

Il PTP si propone la conservazione di strutture storiche che costituiscono fattori di caratterizzazione del territorio novarese, estendendo la tutela agli aspetti paesistici e di percezione del patrimonio storico provinciale.

Nel comune di Grignasco sono individuati: come emergenza la chiesa della B.V. Assunta, come beni di riferimento territoriale la chiesa di S. Agata e la Filatura di Grignasco. Sono altresì individuati altri beni storico architettonici (religiosi, rurali, residenziali) da utilizzare per la formazione del repertorio.

Nella formazione del repertorio comunale si seguono, aggiornandole e completandole le indicazioni contenute nelle schede del PTP.

I beni individuati sono sottoposti dal PRG a normativa di tutela e recupero nel rispetto ed ai sensi dell'art 24 LR 56/77 e s.m.i. con indicazione degli interventi e delle destinazioni d'uso ammesse anche riguardo alle aree considerate di contesto.

b1) Aree di concentrazione di insediamenti produttivi da confermare, riqualificare e sviluppare. (art. 4.2 NdA PTP)

Il PTP promuove la concentrazione degli insediamenti e la riqualificazione delle aree destinate alla localizzazione delle attività produttive, evitando la diffusione indifferenziata e capillare di aree sul territorio, con particolare tutela

dei suoli agricoli ad elevata produttività; tende inoltre a realizzare economie di aggregazione dei servizi e riordinare e razionalizzare gli insediamenti e le reti infrastrutturali.

Per il comune di Grignasco l'ambito, normato come area di concentrazione di insediamenti produttivi da confermare, riqualificare e sviluppare, è compreso tra il fiume Sesia e la ferrovia Novara-Varallo. In tale ambito il PRG non prevede ampliamenti di aree, ma un sostanziale riordino in riduzione soggetto alla formazione di strumenti urbanistici esecutivi, che comunque devono contemplare studi di approfondimento geologico di insediabilità e di mitigazione degli effetti ambientali. Nell'attuazione degli stessi strumenti urbanistici esecutivi il PRG prescrive la verifica della dotazione degli standard anche per il fabbisogno degli insediamenti preesistenti con specifico riferimento ai tipi di attività insediate.

Si prescrivono altresì: specifiche analisi relative alle condizioni di accessibilità e previsioni di interventi per la sicurezza e la moderazione del traffico, percorsi preferenziali di collegamento degli insediamenti alla rete primaria della viabilità.

#### c1) Infrastrutture e rete per la mobilità (artt. 5.1-5.5 NdA PTP)

Il territorio comunale è interessato dalle strade provinciali n. 13 e n. 299 e dalla strada intercomunale della Traversagna come tracciati esistenti. Il territorio comunale è anche interessato a sud dell'abitato dall'interconnessione tra il tratto terminale della variante stradale agli abitati di Romagnano e Prato Sesia, e la strada provinciale n. 299 della Valsesia, per la quale è previsto l'inserimento di una rotatoria all'incrocio, con l'obiettivo di garantire la massima fluidità di traffico e permettere la deviazione del traffico pesante all'esterno dei centri abitati.

Il Piano Regolatore non prevede tracciati di completamento ma solo una modesta nuova realizzazione stradale nell'ambito della rete comunale. All'interno dello strumento di Pianificazione locale vengono definite le caratteristiche e la gerarchia funzionale della viabilità locale, con riferimento ai volumi di traffico, alle caratteristiche dei veicoli, alle zone e alle funzioni servite, alla presenza di sedi destinate alla mobilità pedonale e ciclabile. Sono inoltre definiti e selezionati i percorsi preferenziali di accesso alle funzioni a grande gravitazione di utenza tra cui strutture commerciali, aree di concentrazione di attività produttive e aree di interscambio del trasporto di persone. Il PRG in adeguamento al PTP provvede ad individuare e perimetrare il limite del centro abitato ai sensi dell'art. 4 del codice della strada ai fini dell'applicazione delle relative fasce di rispetto della viabilità extraurbana.

Il Piano Territoriale Provinciale indica pure alcuni obiettivi che la Variante di P.R.G. tende a perseguire:

- salvaguardare, risanando ove necessario, l'ambiente fisico;
- salvaguardare e rivitalizzare ciò che rimane dell'eredità culturale esistente;
- assumere il momento estetico-formale come portante delle scelte in modo che il complesso delle funzioni sia opportunamente integrato e debitamente progettato;
- individuare punti e momenti forti urbani, non solo per la funzionalità ma anche per la qualità del loro aspetto formale, per la crescita o la riorganizzazione dell'esistente;
- organizzare la città ed il territorio non solo con il verde standard, ma anche con quello privato che contribuisca a determinare certi aspetti ambientali di orti e giardini;
- eseguire una accurata analisi paesaggistica per ogni intervento sul territorio.

## **Indirizzi e criteri del P.R.G..**

Il nuovo strumento urbanistico come Variante sostanziale e organica al P.R.G. vigente, risulta essere:

- conforme alle leggi statali e regionali vigenti in materia urbanistica;
- adeguato alle indicazioni di sviluppo socio-economico e alle linee di pianificazione territoriale e regionale;
- dimensionato in rapporto alle reali necessità insediative, produttive, occupazionali prevedibili nel periodo di DIECI anni di validità del Piano:

L'impostazione degli indirizzi programmatici si basa principalmente su:

- considerazioni sullo stato di fatto emergente dalla indagini conoscitive e sul prevedibile evolversi delle situazioni più caratteristiche,
- ruolo che si intende far assumere al Comune di Grignasco in rapporto allo sviluppo urbanistico delle zone limitrofe;
- precisi limiti temporali di validità imposti come condizione di concretezza realizzativa;
- significato della normativa regionale rivolta alla tutela e all'uso del suolo, inteso come un bene primario irrinunciabile, in rapporto alle modifiche legislative intervenute;
- consapevolezza delle risorse economiche e finanziarie e delle procedure per realizzare gli interventi.

Il Piano Regolatore del Comune di Grignasco è pertanto finalizzato, nell'equilibrio con il soddisfacimento delle esigenze sociali della popolazione residente, alla verifica ed all'adeguamento del rapporto residenze e servizi e all'attivazione delle funzioni terziarie e produttive, per favorire insediamenti compatibili con le aspettative e le esigenze comunali, in un corretto rapporto con la viabilità, con la tutela paesaggistica ambientale e con la minor compromissione del territorio agricolo produttivo.

Conclusa la fase di adeguamento dell'attuale sistema urbanistico, definite le priorità della tutela territoriale, il rinnovato Piano Regolatore Generale di Grignasco intende affrontare una pianificazione di "idee", con l'obiettivo di una significativa ricerca di qualità ambientale.

La metodologia proposta consiste nell'individuare, all'interno di una griglia di coordinamento programmatico, in grado di definire un equilibrato sviluppo delle principali funzioni insediative, ambiti di approfondimento progettuale, a scala urbana.

Attraverso la previsione di luoghi, architettonicamente e tipologicamente riconoscibili, come spazi aperti o costruiti, anche funzionali alla vita di relazione, attraverso il rapporto tra questi luoghi e l'insieme del territorio, secondo collegamenti anche ambientali, si ritiene di poter evolvere il concetto di pianificazione dell'usuale arido repertorio di zone e norme prescrittive, all'innovativa indicazione di scenari per il processo di progettazione territoriale.

Ipotesi dei "Progetti Urbani", quindi, coordinati all'interno di un programma generale attento al rapporto tra attività residenziali e produttive, terziarie e turistiche, infrastrutturali e di servizio.

Gli obiettivi e le finalità, che riprendono quanto già delineato dal vigente Piano per un maggior sviluppo di impegno progettuale, si possono sintetizzare in alcuni temi specifici, quali:

- il miglioramento della qualità ambientale dell'esistente, attraverso la proposta di interventi di recupero, di riqualificazione e anche connessione infrastrutturale tra le varie parti dell'abitato;
- il recepimento a livello prescrittivo di comportamenti che consentano l'attuazione della tutela dei luoghi e della loro armonizzazione ambientale;
- la definizione di una certa valenza turistico ricettiva, nella realtà del territorio, caratterizzato da notevoli ambiti di valore paesaggistico;
- il riconoscimento dell'attività produttiva con l'individuazione di un sistema organizzato di aree per i nuovi insediamenti anche a conduzione familiare, e con la verifica degli ampliamenti necessari al ciclo lavorativo per le aziende esistenti.

La proposta del miglioramento della qualità ambientale, sia per il tessuto edilizio esistente, sia per le aree libere, deriva dall'analisi della tipologia fabbricativa precipuamente consolidata, caratterizzata da edifici singoli, con poche unità abitative, circondati da spazi a giardino o terreno di pertinenza. Tale aggregazione, per così dire diluita, comporta l'individuazione di ampie zone a destinazione residenziale esistente, consolidate allo stato di fatto e meglio definibili come verde privato, che presentano superfici del tutto libere, inedificabili, ma anche inutilizzabili a livello di tessuto urbano.

La connessione ambientale, allora, può avvenire attraverso le infrastrutture viarie opportunamente arredate, la diffusione delle aree verdi attrezzate, l'applicazione del repertorio tipologico sugli elementi di recinzione, ingresso e collegamento, ma soprattutto attraverso la formazione di zone con forte valenza ambientale di riferimento, siano esse fasce di verde pubblico o nucleo di servizi o nuove costruzioni.

In tale prospettiva si colloca il conferimento di effetto paesaggistico agli assi centrali, il recupero e la riqualificazione degli affacci, con il completamento insediativo e l'arredo urbano, e l'organizzazione di un ampio percorso di verde all'interno del concentrico.

Nell'area individuata come centro storico o nucleo di tipo documentario prevale il concetto di tutela costruttiva, formale e materiale, ove il recupero tende ad interpretare anche l'ambientazione dell'insieme e ove gli interventi ammessi devono rispettare criteri tradizionali di realizzazione, con una sorta di ricostruzione tipologica puntuale e significativa.

A differenza dei nuclei documentari, ove già si intuisce l'esistenza, anche latente magari, di un centro di quartiere, nelle aree di nuovo insediamento, l'intento è la creazione di ambiti architettonicamente riconoscibili per continuità e qualità ambientale, destinati anche alle relazioni comuni, all'incontro ed alle attività sociali.

La forma delle costruzioni, pur abbandonando la tipologia isolata, mantiene una certa articolazione, che favorisce la formazione di piazzette di raccordo, di percorsi misti a livelli diversificati, di intercalarietà di spazi. Il tutto per cercare di riproporre un ambiente a misura della tradizione insediativa.

Le attività produttive si completano con una verifica di potenzialità di sviluppo, intesa sia come conferma di un'area per nuovi insediamenti, organizzata in forma più urbana che non episodica, sia come valorizzazione delle superfici già utilizzate, garantendo, dove è possibile, ad ognuna un minimo di espansione funzionale.

Oltre a questi temi più significativi, il nuovo piano affronta anche tutte quelle problematiche derivanti dalla verifica della capacità insediativa residenziale e dalla conseguente dotazione di servizi pubblici complementari.

La verifica della popolazione insediabile suggerisce una previsione in aumento dei residenti ed un incremento del flusso sia legato ad operatori degli insediamenti produttivi. Ne consegue il reperimento di una misurata quota di aree edificabili di completamento, che sono principalmente individuate a saturazione dei vuoti costruttivi o dei lotti interclusi, ove già esistono le urbanizzazioni primarie e secondarie.

Per quanto riguarda i servizi, al di là del soddisfacimento degli standards, il nuovo piano ne cura l'ambientazione e la collocazione in funzione all'accessibilità e all'uso collettivo. Il verde assume particolare importanza come distribuzione diffusa sul territorio, con lo scopo anche di creare delle fasce di protezione tra l'abitato e le aree libere.

## **Obiettivi del P.R.G..**

In modo specifico il nuovo P.R.G: dovrà porsi i seguenti obiettivi principali:

- Per le infrastrutture viabili, oltre al percorso riqualificato della provinciale per Varallo nel tratto che attraversa l'abitato, si conferma lo svincolo della SS 299 per Alagna-Valsesia, a sud del paese.
- Nuclei centrali di riqualificazione urbana, sviluppati con progetti urbani e riguardanti due aree di ristrutturazione, un'area commerciale e un complesso di servizi integrati, a margine dello stesso.
- Sistemazione aree residenziali e completamenti; formazione nuova zona residenziale a sud dell'abitato con formazione di luoghi piazza e viale come centro complementare alla parte antica.
- Conferma aree produttive e definizione progettuale di quelle esistenti con centro di quartiere.
- Modifica di destinazione d'uso urbanistica di parte del complesso produttivo della "Filatura", in via di dismissione, compatibile con il disegno urbano complessivo comunale ed al contempo economicamente sostenibile per l'azienda; valorizzazione della localizzazione posta a ridosso del nucleo di antica formazione e direttamente connessa ai principali assi viari; formazione di un centro per la promozione dell'industria tessile, come luogo della valorizzazione della cultura, della creatività e dell'innovazione radicate nelle imprese della Valsesia.

Non solo di argomenti progettuali si occupa il rinnovato P.R.G., ma anche di incombenze gestionali, che comunque hanno attinenza urbanistica, quali:

- viabilità: organizzazione generale e piano parcheggi, accessi veicolari e parcheggi; rotonde agli incroci;
- parchi e aree vincolate a verde: definizione dei parchi pubblici esistenti e futuri; verde privato e giardini; aree per parco divertimenti e giochi o manifestazioni all'aperto;
- residenza: incentivi per abitazioni nei nuclei documentari o centri cosiddetti storici; diversificazioni tipologiche per luoghi;
- commercio: verifica del piano commerciale;
- - industria e artigianato: area artigianale per piccoli capannoni; centro servizi in area industriale; alberature obbligatorie attorno alle aziende esistenti;
- - normativa: semplificazione delle interpretazioni e delle procedure attuative, oneri e monetizzazione.
- - aspetti ambientali, non solo del territorio inedificato, ma anche del tessuto edilizio, attraverso un programma di "arredo urbano" e una individuazione di un eventuale "piano del colore".
- - valutazione delle considerazioni e delle proposte su piccoli problemi specifici di "aggiustamento", legate all'esperienza di gestione del Piano ancora vigente o emerse direttamente dalla popolazione.
- - rielaborazione complessiva delle Norme di Attuazione per puntualizzare prescrizioni, condizioni e vincoli di intervento, in modo facilmente interpretabile e per evitare quindi, per quanto possibile, rallentamenti operativi.

## **Inquadramento territoriale e tutela del suolo.**

Il Comune è situato in Provincia di Novara, a circa 40 km. dal capoluogo, ai confini con la Provincia di Vercelli, dalla quale è separato ad est dal corso del fiume Sesia. È situato lungo la strada provinciale Novara – Borgosesia, che a sud del paese si innesta sull'altra provinciale 299 per Alagna Valsesia.

Il territorio, prevalentemente di tipo collinare con una parte pianeggiante compresa tra le colline ad est ed il fiume Sesia ad ovest di andamento quasi triangolare da sud a nord, si estende per 14,62 kmq. e confina a nord con i comuni di Borgosesia e Valduggia, a est con Boca e Maggiore, a sud con Prato Sesia e ad ovest con il comune di Serravalle Sesia.

Il comune è attraversato dalle infrastrutture viarie, della strada provinciale Novara – Borgosesia e della strada con viadotto Novara – Alagna, e ferroviaria Novara – Varallo Sesia.

Il Capoluogo si trova ad una altitudine di m. 348 s.l.m., mentre il punto più alto del restante territorio, situato al Passo San Bernardo ha un'altitudine di m. 857 s.l.m.

Gli altri centri abitati sono: Ara, considerata frazione, Bertasacco, Mollia D'Arrigo, Bertolotto, Carola, Pianaccia, Casa Negri, Sella, Marietta, Isella, Battistetto, Parodino, Ghibellina Giamole, considerate località; S.Rocco, Torchio, Sagliaschi, una volta abitati isolati, a causa del recente processo di urbanizzazione si sono saldati con il capoluogo.

Ai margini della zona capoluogo costituisce presenza importante l'insediamento della Filatura di Grignasco, attorno al quale si è formato un piccolo nucleo insediativo con caratteri misti, residenziale, artigianale e commerciale.

Il territorio extra urbano costituisce circa l'85% del comune ed è a sua volta suddiviso in aree fluviali, golenali e corsi d'acqua per circa il 5%, aree agricole pianeggianti e di fondovalle per circa il 25% e rilievi collinari e montagnosi per circa il 70% di cui la massima parte a bosco.

Il paesaggio agrario è tipico dell'alta pianura alluvionale del Sesia, caratterizzato dalla presenza diffusa di seminativi e prati, alternati a pioppeti e con boschi riparali lungo l'asta fluviale principale; il seminativo si dirada sui rilievi, limitato ad alcune zone dell'altopiano e delle brughiere, ove caratterizzanti diventano le pregiate coltivazioni della vite, oggi in regresso, ed oltre i boschi di latifoglie miste e i castagneti, spesso ceduati alle pendici del rilievo prealpino.

Il Monte Fenera, di 899 metri di altezza, con il Parco Naturale sulle sue propaggini, delimita il territorio comunale a nord. Si tratta di una montagna isolata a forma di panettone posta all'imbocco della Valsesia: La parte settentrionale è circondata da un semicerchio di piombanti pareti rocciose, quella meridionale coperta da fitti boschi. Dalle pareti si diramano a semicerchio verso est le propaggini collinari che cingono l'abitato e le frazioni in una verde conca sino al confine con Prato Sesia.

La strada panoramica della "Traversagna" che attraversa le frazioni Torchio e Sagliaschi conduce a Borgomanero.

## **PARTE SECONDA**

### Analisi demografiche e socio-economiche retrospettive. Indicazione di ipotesi di sviluppo

#### **Popolazione.**

L'analisi e le previsioni dell'evoluzione della popolazione e delle sue caratteristiche insediativa, costituiscono una delle entrate più rilevanti ai fini della determinazione dei fabbisogni abitativi.

Gli elementi caratteristici sono: incremento demografico, variazione della composizione media familiare e tasso di nuzialità, accentramento della popolazione e mobilità sul territorio.

La presente Variante, in funzione dei dati del vigente strumento urbanistico, determina, attraverso una verifica ed un aggiornamento delle ipotesi di sviluppo individuate, gli indirizzi di proporzionamento dei dati quantitativi in relazione alle attuali effettive esigenze.

Tale determinazione si avvale, oltre alle specifiche ricerche preliminari, di cui agli allegati tecnici del precedente Piano, dei consuntivi dei programmi di fabbricazione realizzati e dell'analisi delle risultanze dell'indagine sugli intenti ad edificare.

#### 1. Incremento demografico.

Analizzando la serie storica dei movimenti naturali e migratori, sia attraverso i dati di retrospezione ventennali del vigente P.R.G., sia attraverso un aggiornamento alla situazione attuale, si nota, specialmente negli ultimi anni, una significativa tendenza ad un aumento della popolazione, che indurrebbe a considerare non stazionaria la quota degli abitanti residenti per il prossimo futuro.

In sede previsionale, allora, per tener anche conto di fattori socio-economici generali in evoluzione e per non incorrere in possibili errori di sottovalutazione della riconfermata quanto possibile tendenza in aumento, in considerazione che tale crescita è ricorrente e significativa in un periodo di analisi più ampio, pare ragionevole valutare un incremento "cautelativo" della popolazione intorno al 1% annuo.

Dal 1968 fino al 1981 si è assistito ad un sensibile decremento della popolazione, circa - 4,50%; la situazione si è poi stabilizzata con oscillazioni positive di ripresa sia nel 1991 che nel 2001.

Dalle ricerche preliminari si evincono i dati della popolazione al 1981 pari a 4.621 abitanti. Dai 4.724 abitanti del 1991 si è passati ai 4.704 abitanti del 2001. La situazione si è poi mantenuta fino al 2003 con 4.722 abitanti presentando ad oggi una situazione di possibile incremento.

Alcuni ulteriori segnali di ripresa economica di livello generale, a sostegno della politica di pianificazione locale, permettono una valutazione di contenimento di eventuali flessioni dell'indice positivo e la previsione quindi può assestarsi nel 0,2% annuo di incremento demografico.

La proiezione demografica futura, allora, per il periodo di 10 anni di validità del P.R.G. proposto, può essere valutata, sulla base di tali riflessioni e con una certa prudenza ma anche con una ragionevole attendibilità, nella misura complessiva del 2,0% in aumento, prendendo atto sia del fattore "statistico" sia della realtà insediativa derivante dalle ipotesi di sviluppo assunte.

L'incremento di abitanti fino all'anno 2015 risulta in previsione di 94 unità, corrispondenti ad una popolazione di circa 4.816 abitanti, contro gli attuali 4.722.

## 2. Composizione media familiare.

L'analisi dei dati, in riferimento all'andamento della dimensione del nucleo familiare e del tasso di nuzialità, denota, pur con l'approssimazione relativa ad un certo numero di famiglie puramente anagrafiche, una limitata ma continua diminuzione percentuale della composizione media familiare fino ad una graduale successiva stabilizzazione.

Tale fenomeno può essere messo in relazione all'aumento anche se modesto di popolazione, dovuto presumibilmente ad un incremento delle nascite rispetto all'immigrazione e ad un limitato ma continuo accrescimento di famiglie dovuto a nuovi matrimoni.

Dal 1981 in poi si è verificata una modesta ma costante diminuzione percentuale della composizione media familiare, con valori di: 2,72 nel 1981 (fam. 1.793), di 2,50 nel 1991 (fam. 1.886), di 2,40 nel 2001 (fam. 1.961) fino al 2,39 nel 2003 (fam. 1.975).

Dal confronto delle analisi quantitative, in considerazione anche di una soglia limite e di una costante diminuzione dei dati, per assecondare un indirizzo di attenuazione del fenomeno, si ritiene corretto prevedere per il 2015 una evoluzione dello 0,30% annuo, corrispondente a 2,32 ab./fam., quindi con un aumento, rispetto alle attuali 1.975, di circa 60 famiglie, pari a circa 138 abitanti, nel periodo di validità della Variante di P.R.G..

### 3. Accentramento e mobilità sul territorio.

Le indagini su questo argomento consentono di valutare i prevedibili movimenti di popolazione all'interno del territorio comunale, che creano, a parità di abitanti, trasferimenti di residenza e quindi un incremento del fabbisogno abitativo.

Le variazioni sulle percentuali dal 1981 al 2001 ricavate dagli aggiornamenti del vigente Piano, consentono di verificare una diminuzione, quasi sempre costante, nel comune, degli abitanti di centri frazionali minori, in rapporto a quelli del concentrico, con valori attuali rispettivamente del 17% e del 83%.

La conformazione dell'abitato comunale non presenta significative suddivisioni in concentrico e nuclei frazionali, se si escludono l'addensamento urbano frazionale di Ara ed i restanti nuclei abitati come case sparse.

Il fenomeno dell'accentramento, pur considerato in funzione della necessaria e prevedibile permanenza nelle case sparse e nei borghi minori della quota di popolazione indispensabile alla corretta conduzione dei suoli e al funzionale mantenimento dell'assetto idrogeologico, nonché alla quota di popolazione necessaria per garantire i servizi elementari per chi abita nelle zone agricole, viene principalmente riferito ai movimenti di popolazione tra il nucleo storico, con le relative adiacenti aree residenziali esistenti, e le rimanenti zone periferiche.

Una valutazione ragionevole dei dati, considerato non esaurito il flusso accentrante, soprattutto in funzione di una certa mobilità della popolazione all'interno del comune per il riuso dell'esistente ed il recupero delle frazioni anche a fini residenziali, porta a confermare la previsione assumendo una media di variazione dello 0,30% annuo sulla percentuale di accentramento, così da tener conto di un sensibile rallentamento del fenomeno, dopo un primo periodo di assestamento.

Ne risulta quantitativamente, per il periodo di validità della Variante di P.R.G., uno spostamento all'interno del comune di circa 118 persone pari a circa 51 famiglie.

Il margine di approssimazione per difetto previene possibili conseguenze di eccessivi spopolamenti degli insediamenti sparsi, favorendo contestualmente un fenomeno opposto di decentramento in funzione dell'attività agricola e dell'equilibrato riassetto insediativo.

La verifica complessiva, pertanto, determinata con la revisione del Piano Regolatore Generale, individua un fabbisogno teorico riferito a circa 350 abitanti, così riassunto:

<b>DINAMICA DEMOGRAFICA</b>					
<b>1</b>	<b>Demografia</b>			abitanti	famiglie
	Abitanti al 2004	n.	4.722		
	Incremento	anni 10	2%		
	Abitanti previsti nel 2015	n.	4.816		
	Incremento abitanti			n.	<b>94</b>
	Incremento famiglie	c.m.f.	2,32		n. <b>41</b>
<b>2</b>	<b>Composizione media familiare e Tasso di nuzialità</b>			abitanti	famiglie
	Famiglie al 2004	n.	1.975		
	Comp. Media fam. Al 2004	ab./fam.	2,39		
	Decremento	anni 10	3,0%		
	Prevista nel 2015		2,32		
	Base abitanti al 2004	n.	4.722		
	Incremento abitanti	c.m.f.	2,32	n.	<b>138</b>
	Incremento famiglie				n. <b>60</b>
<b>3</b>	<b>Accentramento</b>			abitanti	famiglie
	Base abitanti al 2004	n.	4.722		
	Abitanti accentrati al 2004	n.	3.920		
	Incremento	anni 10	3,00%		
	Abitanti accentrati previsti al 2015	n.	4.038		
	Incremento abitanti			n.	<b>118</b>
	Incremento famiglie	c.m.f.	2,32		n. <b>51</b>
<b>4</b>	<b>Fabbisogno totale</b>			abitanti	famiglie
	Abitanti			n.	<b>350</b>
	Famiglie/alloggi				n. <b>151</b>
	Aumento abitanti residenti			n.	<b>94</b>

## **Attività economico produttive.**

Prima di esaminare singolarmente le varie attività economiche può essere interessante osservare che su 4.722 abitanti censiti in Grignasco, circa il 44% risulta attivo e il 56% risulta non attivo, comprendendo bambini, studenti, pensionati, casalinghe.

Tra la popolazione attiva (2.077) il:

2 % di persone è dedito all'agricoltura (41);

67% all'artigianato e all'industria (1.391);

12% al commercio e al terziario in genere (250);

19 % ad attività amministrative e di servizio (395)

### 1. Agricoltura e zootecnia.

Il territorio comunale risulta prevalentemente di tipo collinare, la parte pianeggiante, compresa tra le prime pendici dei rilievi ad est ed il fiume Sesia ad ovest, è molto stretta nella parte settentrionale del territorio, mentre si allarga a ventaglio verso sud, a partire dalla zona ove è insediato il centro abitato del capoluogo.

Data la particolare conformazione dei terreni ed il carattere stesso del territorio, le coltivazioni non possono essere praticate in modo estensivo, limitando i prodotti a quelli che si adattano alle condizioni climatiche e di soleggiamento dei luoghi.

Ne consegue che la produzione del settore, pur col previsto sviluppo dell'orticoltura, associato all'artigianato di trasformazione dei prodotti specifici, non fornisce un'entrata determinante nel bilancio economico.

Muovendo dall'assunto che il territorio agricolo costituisce risorsa di primaria importanza, la Variante del P.R.G., in base agli obiettivi generali di sviluppo dell'attività, è finalizzato alla tutela e al potenziamento delle zone produttive agricole; parallelamente cerca di intervenire in tutti quei problemi legati alle condizioni di vita degli addetti, al fine di una riqualificazione degli impianti edilizi tradizionali e delle aziende ancora in attività, secondo le reali esigenze abitative e produttive.

Le norme di attuazione prevedono una disciplina adeguata, in tal senso, per l'edilizia rurale, con la possibilità di effettuare piccoli interventi in spazi agricoli "riciclabili", per migliorare la distribuzione interna e le condizioni igieniche dei vecchi fabbricati e di definire le possibilità di riuso degli edifici rurali in abbandono, anche da parte di non coltivatori diretti, chiarendo nello stesso tempo i requisiti necessari per edificare in zona agricola.

La Revisione tende altresì ad agevolare la commercializzazione e la trasformazione dei prodotti del settore attraverso la possibile realizzazione di attrezzature ed impianti connessi con l'agricoltura.

## 2. Artigianato ed industria.

Se l'obiettivo principale di un Piano Regolatore è conseguire valide condizioni di vita per la popolazione locale, attraverso la dotazione di abitazioni e di relativi servizi sociali, in funzione anche del riuso dell'esistente e della tutela dell'ambiente, è anche vero che la qualità della vita realizzabile, con una corretta politica del territorio, è condizionata dalle attività economiche che vi si svolgono.

Non sembra tuttavia che sia compito di uno strumento urbanistico determinare gli sviluppi e le trasformazioni di tali attività. Ad esso, e quindi alla variante del P.R.G. proposta, compete piuttosto porre i presupposti affinché la positiva evoluzione delle attività produttive trovi condizioni favorevoli, capaci di agevolarla e non impedirle o frenarla.

La struttura portante dell'economia locale è stata costituita dall'industria manifatturiera, a sua volta imperniata, ancorché in modo non esclusivo, su una azienda di grandi dimensioni, la filatura.

Ora alcuni fattori di crisi del settore portano ad un ridimensionamento delle strutture produttive e ad una riconversione in altre attività artigianali e industriali delle superfici non più utilizzate.

I concetti fondamentali a cui si fa riferimento per il dimensionamento delle aree sono: mantenimento del sostanziale equilibrio tra posti di lavoro e popolazione occupata; conferma e consolidamento delle aziende esistenti o in fase di insediamento nelle aree già previste dal Piano vigente; agevolazione delle attività artigianali e completamento di quelle industriali, per rilocalizzazioni di aziende esistenti in zone improprie e per miglior assetto insediativo in aree compatte urbanisticamente definite; adeguamento delle attività terziarie all'evoluzione del territorio.

L'analisi della situazione esistente evidenzia come il grado di redditività di tali settori, che si avvale della presenza di aziende artigianali e industriali di buon livello, comporti un ruolo determinante a sostegno dell'economia locale.

La Variante per il nuovo P.R.G. pertanto, intende affrontare i problemi di una riorganizzazione locale delle attività e di favorire la tendenza di espansione produttiva, in un contesto di completamenti infrastrutturale e di dotazione dei necessari servizi pubblici.

Il fabbisogno deriva non solo da alcune rilocalizzazioni in area propria di aziende locali, che necessitano di ammodernamenti del ciclo produttivo o di ampliamenti adeguati allo sviluppo lavorativo, ma deriva anche da nuovi insediamenti di attività esterne, che trovano nel territorio comunale e nelle consistenze edilizie dismesse favorevoli condizioni di inserimento.

Si conferma, infatti, nell'ubicazione e nell'estensione la zona industriale a nord-ovest del capoluogo, lungo la strada provinciale 299 Novara Alagna, subordinandola tuttavia ad una verifica di compatibilità idrogeologica, nel senso di provvedere alle necessarie protezioni e messa in sicurezza delle arginature e della viabilità di accesso.

Si conferma altresì l'area di insediamento attuale della filatura, definendo la zona di contenimento produttivo per la prosecuzione dell'attività esistente seppur in ridimensionamento e la zona di riconversione, anche all'interno dei fabbricati industriali esistenti che presentano, secondo il Piano Territoriale Provinciale, aspetti di tutela architettonica, atta ad ospitare nuove attività del settore sfruttando le infrastrutture esistenti.

L'area è situata all'esterno dell'abitato, in posizione non molto idonea ai trasporti di materie prime e di lavoratori, può tuttavia, con la programmazione di accessi mirati diventare punto di incontro per la formazione di un centro per la promozione dell'industria locale, come luogo di valorizzazione della cultura, della creatività e dell'innovazione di tale attività, tra una economia di tipo artigianale e una più industriale, con i conseguenti indotti interscambi e interessi occupazionali.

Si considera, quindi, l'opportunità di permettere adeguati ampliamenti ed ammodernamenti produttivi per gli insediamenti esistenti, con una certa continuità zonale e una integrazione strutturale, ma nel contempo si provvede a soddisfare l'incremento della domanda interna, sia di nuovi impianti, sia di rilocalizzazione di quelli la cui gestione ottimale comporti modifiche strutturali ed organizzative tali da richiedere spazi più idonei rispetto all'attuale localizzazione.

A livello dimensionale si riducono in parte quindi le previsioni del vecchio P.R.G., eliminando sia l'area nel mezzo di quelle produttive confermate, in località via Rozzati, sia la parte di espansione settentrionale della zona della filatura, in considerazione del fatto che parte delle aree allora previste non sono state utilizzate o acquisite per ampliamenti e che quindi si rende opportuno individuare nell'esistente quella parte di nuove superfici per soddisfare il fabbisogno previsto, nel periodo di validità del presente Piano, secondo i dati rilevati, le analisi sul tipo di aziende, attività e addetti operanti nel comune ed altresì secondo le richieste pervenute presso gli uffici comunali.

La previsione del fabbisogno si può sintetizzare in aree di nuovo impianto e di completamento:

- n. 2 aziende grosse con richiesta di notevoli superfici coperte e scoperte e con la previsione cautelativa di almeno 10 nuovi addetti, oltre ai titolari;
- n. 4 aziende medie con la previsione di circa 12 nuovi addetti;
- n. 4 aziende piccole a conduzione familiare.

Tale quantificazione porta ad una previsione complessiva di  $(10+12) = 22$  nuovi addetti, di cui si può ritenere che almeno quelli delle grosse aziende in aree di nuovo impianto derivino da una immigrazione nel comune, con la conseguenza di un aumento della popolazione di circa  $10 \times 2,32 = 23$  unità, passando da 4.816 dell'incremento demografico a un totale di 4.839 persone.

A livello di fabbisogno abitativo risulta:

- 6 alloggi (un per azienda), pari a circa 14 persone, in zone produttive, come residenze dei titolari;
- 10 alloggi (totale nuovi addetti), pari a circa 23 persone, in zone residenziali.

Nei confronti dell'artigianato di servizio, infine, si esaminano in via prioritaria le sistemazioni possibili e riqualificanti in "sito", nel Centro Storico o nei Centri Abitati, per rinvigorire iniziative capaci di frenare il degrado dell'esistente e di incentivare un significativo e tradizionale sostegno all'economia locale.

### 3. Commercio.

L'esercizio delle attività commerciali, di cui al D.Lgs. 114/98, è consentito sul territorio comunale nel rispetto:

- ✓ della L.R. n. 37/03 e della D.C.R. n. 59-10831 del 24.03.2006  
**Indirizzi e Criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa;**
- ✓ della L.R. n. 56/77 e s.m.i.;
- ✓ dei Criteri adottati con D.C.C. n. 33 in data 31.05.2007, per le autorizzazioni commerciali e di quanto previsto dal P.R.G.

L'analisi dei dati del commercio, come riportata nel piano di Adeguamento alla L.R. 37/03, il piano del commercio per intendersi, che si cita per stralci, ha reso evidenti elementi per molti aspetti simili alla distribuzione della popolazione.

Il Comune di Grignasco è classificato come "comune intermedio" ed il suo nucleo centrale residenziale è caratterizzato come addensamento commerciale A1, data la presenza di 32 unità di vicinato, esercizi commerciali di complessivi mq. 1.368, di una unità media e da 18 attività paracommerciali e di servizio alla persona. L'adozione della tabella regionale consente l'individuazione di possibili future localizzazioni commerciali urbane L1.

L'attuale situazione evidenzia quindi come una gran parte degli esercizi commerciali si trovino nel centro abitato ed in particolar modo lungo gli assi viari principali che attraversano il paese. Ciò può comportare una carenza di servizio nell'abitato di recente edificazione e nelle aree di espansione previste.

Il nuovo Piano, pertanto, tende ad un riequilibrato riordino del settore, collegato all'evoluzione del tessuto urbano e alle necessarie interrelazioni con i problemi di occupazione e di trasporti, nell'ottica di un ampliamento e di una rilocalizzazione di parte delle attività esistenti

Si evidenziano i seguenti addensamenti e localizzazioni:

#### **A1 - Addensamenti storici rilevanti**

Il Comune di Grignasco ha definito il perimetro dell'Addensamento storico rilevante (A1), integrando gli aspetti storico – testimoniali del centro storico con le attività commerciali ubicate nel nucleo antico ed in prossimità di esso e i servizi pubblici destinati all'intera cittadinanza.

All'interno dell'Addensamento storico rilevante (A1) è possibile individuare due piazze, che rispecchiano gli elementi precedentemente citati:

- ❖ **Piazza Giovanni Viotti** rappresenta il fulcro degli edifici di valore storico – testimoniale; infatti, la piazza è limitrofa al sagrato della *Chiesa parrocchiale di Santa Maria Assunta* e da essa si dirama via Costantino Perazzi, che affianca il *Monastero delle Sorelle della Carità* e che conduce a piazza Pinet Turlo, in cui è ubicata la *Chiesa Santa Maria delle Grazie*. Inoltre, la traversa di questa ultima via, via Angiolina Fasola, conduce alla *Chiesa di San Graziano*.
- ❖ **Piazza Vittorio Cacciari** rappresenta il fulcro del sistema commerciale; infatti, in prossimità della piazza sono presenti diverse attività di vicinato

che proseguono, verso sud, lungo via Roma. Inoltre, Piazza Vittorio Cacciami, verso via Roma, è presente l'area del mercato pubblico, il quale è ubicato anche lungo via Vittorio Emanuele II.

Cartograficamente, il perimetro dell'Addensamento storico rilevante (A1) ingloba parzialmente *l'area a carattere ambientale e documentario* (Centro Storico) e la parte a sud del Centro Storico, in cui non è solo presente il maggior numero di attività commerciali e il mercato pubblico, ma sono ubicati anche i servizi pubblici, come la sede del Municipio e delle Poste in via Vittorio Emanuele II, la sede della Scuola Materna e della Casa di Riposo in via Cesare Battisti, la sede della Biblioteca Civica in piazza Vittorio Cacciami.

#### **L1 – Localizzazione commerciale urbana non addensata**

All'interno del Comune di Grignasco sono individuabili le seguenti localizzazioni commerciali urbane non addensate:

- L1 in prossimità del Viale della Stazione
- L1 in prossimità di Viale Cavour
- L1 in prossimità di Via IV Novembre
- L1 in prossimità della Filatura

Le localizzazioni commerciali urbane non addensate (L1), ubicate in prossimità del viale della Stazione, di viale Cavour e di via IV Novembre, sono inserite nel contesto residenziale circostante l'area di carattere ambientale documentario.

Le sopra citate localizzazioni commerciali urbane non addensate (L1) sono normate dal P.R.G.C. come "*Aree terziarie e commerciali esistenti*".

La localizzazione commerciale urbana non addensata (L1) "Filatura" è posizionata a sud – ovest rispetto al centro storico, ma non per questo esterna e distante dal contesto urbano e residenziale del Comune di Grignasco, infatti è ubicata all'interno del perimetro del centro urbano.

La sopra citata localizzazione commerciale urbana non addensata (L1) è normata dal P.R.G.C. come "*Aree artigianali e industriali di ristrutturazione*".

#### **4. Turismo.**

Il turismo è in prevalenza di tipo familiare, stagionale, ricorrente; non è un turismo di tipo esasperatamente consumistico, ma piuttosto affettivo, legato in gran parte alla proprietà di una seconda casa.

Proprio perché il territorio è ora privo di attrezzature funzionali a previsioni rivolte ad una utenza più vasta la Variante intende confermare una residenzialità turistica, come supporto all'utilizzo dell'esistente e come stimolo alle attività economiche, commerciali e artigianali predominanti, senza con ciò tralasciare ma anzi potenziare le attività connesse alla tutela e alla valorizzazione dell'ambiente.

In questo impulso all'attività turistica e per una sua autentica riqualificazione, la Variante individua alcuni fattori fondamentali per una corretta programmazione:

- necessità di non alterare gli aspetti del paesaggio e di migliorare i luoghi dell'assetto urbano;
- condizioni che rendano compatibile la presenza di attività agro-silvo-pastorali;
- formazione di attrezzature e servizi propri o complementari;
- importanza dell'attuale centro urbano quale asse principale attorno al quale devono ruotare le iniziative ed i processi di sviluppo turistico, per favorire il recupero dell'esistente;
- sviluppo dei temi relativi alla installazione di residenze nel patrimonio edilizio esistente ed in disuso, nelle frazioni e nelle borgate;
- funzione delle testimonianze storico-architettoniche presenti in valle.
- valorizzazione della posizione stessa del Comune, per l'usufruibilità delle risorse fisiche, paesaggistiche e naturali del Parco Naturale del Monte Fenera.

## PARTE TERZA

### Dati quantitativi relativi alle previsioni di recupero del patrimonio edilizio esistente, dei nuovi insediamenti e al reperimento delle aree per servizi.

#### **Consistenza edilizia.**

Le considerazioni sulla consistenza edilizia si pongono principalmente due obiettivi: determinare i modi ed i luoghi più opportuni per una corretta programmazione degli interventi e quantificare, di questi, l'estensione in funzione delle condizioni di preesistenza abitativa.

La capacità insediativa teorica complessiva delle aree residenziali di ristrutturazione, di completamento e di espansione, deve essere rapportata, come indica la stessa Legge Regionale Urbanistica, alle effettive necessità insediative del periodo di validità del P.R.G..

Ne discende la necessità di eliminare situazioni di sovraffollamento e di insalubrità, che determinano un fabbisogno abitativo arretrato.

Per la determinazione delle situazioni di insalubrità ci si è avvalsi: della relazione allegata al Piano vigente, delle ricerche preliminari eseguite in funzione sia dell'adeguamento di quel Piano, sia dell'attuale Variante, dell'aggiornamento dei dati comunali effettuato sulle base delle concessioni edilizie rilasciate, delle indagini specifiche realizzate attraverso il coinvolgimento diretto di coloro che sono intenzionati ad "edificare".

In riferimento a quanto scritto in sede di P.R.G. e agli aggiornamenti conseguenti, l'interpretazione dei dati, relativi agli alloggi abitati dai residenti, pari a 2.073 (1.974 abitati e 99 non abitati o indisponibili), ha reso possibile una suddivisione in livelli di degrado, a seconda delle possibilità operative di recupero.

Mentre il 75% degli alloggi risulta in buone condizioni, il restante:

- 4% presenta degrado di 1° livello, tale cioè da poter essere messo in condizione di discreta abitabilità, con modesti lavori, alla presenza degli abitanti;
- 14% presenta un degrado di 2° livello, per cui sono necessari lavori più sostanziali, da effettuarsi sui locali resi liberi;
- 7% presenta un degrado di 3° livello, per cui si devono affrontare anche opere di consolidamento e sostituzione strutturale, in alcuni casi estese a più cellule edilizie.

Anche nella presente Variante, si riafferma che, pur conseguendo l'obiettivo di recupero del patrimonio edilizio esistente, per il quale sia possibile, con gli interventi previsti dalle norme di attuazione, raggiungere livelli ottimali di abitabilità, è interesse dell'Amministrazione Comunale risolvere, per quanto sia possibile, i problemi del fabbisogno pregresso, senza sproporzionate nuove espansioni residenziali.

Il precedente P.R.G. ha permesso di avviare, con gli interventi previsti, la riduzione del 15% della percentuale degli alloggi con degrado del 2° e del 3° livello, passando, con una stima orientata anche a valutare gli effettivi recuperi realizzati, dal 25% al 21% circa. (da 518 alloggi a 435 alloggi pari a 83 alloggi recuperati).

Per continuare l'operazione di recupero, la Variante si prefigge, nel periodo di validità di 10 anni e come obiettivo generale, di eliminare quasi la quota del pregresso di alloggi degradati del 2° e del 3° livello, almeno come tendenza, per affrontare poi le sole situazioni di futura emergente inagibilità.

Per intervenire quindi tali alloggi si rende necessario procedere sia al loro recupero, tenendo conto di un riuso ridotto, in funzione di assestamenti di ristrutturazioni, con perdita ipotizzata di 1,5 vani per alloggio recuperato, ed in funzione di una non assoluta certezza di poter occupare il disabitato, sia alla formazione di un parco vani aggiuntivo, per agire sugli edifici liberi che necessitano di più sostanziali opere.

Occorre inoltre cercare di favorire il riuso delle abitazioni lasciate vuote dalla potenzialità di nuovi edifici offerta dalle realizzazioni passate.

In sostanza, detraendo dalla attuale quota di 435 alloggi inagibili (21% su 2.073 alloggi) ma con riuso possibile in presenza di abitanti, 1,5 vani per alloggio, si ottengono 652 vani persi, pari a 281 alloggi da reintegrare. (Composizione media familiare ab./fam. 2,32, vani/alloggio 3,38)

I rimanenti alloggi (435-281) = 154 possono essere recuperati. Di essi tuttavia non tutti possono essere completamente riutilizzati per la situazione di degrado del terzo livello pari al 7%, che equivale a (154 x 7%) = 11 alloggi ancora da reintegrare.

In totale gli alloggi da reintegrare sono  $281 + 11 = 292$ .

Il valore della percentuale del quantitativo di alloggi da reintegrare è dovuta quindi alla previsione contestuale di interventi di ristrutturazione in volumetrie esistenti, con possibilità di riconversione abitativa, tendenti al recupero qualitativo delle condizioni di vita nel Centro Storico, e di indisponibilità di fabbricazioni in cui sono necessari lavori più sostanziali, da effettuarsi sui locali resi liberi.

Per tener conto, infine, di una reale situazione, si è stimato una quota di alloggi disponibili, sia vecchi ove intervenire subito con lavori di recupero, sia nuovi o di recente edificazione tuttora liberi, da detrarre dal parco alloggi precedentemente stimato.

Poiché evidente che inutilizzato non significa necessariamente disponibile e che operativamente conviene procedere con cautela ad una sostituzione di alloggi, per evitare un "travaso" di abitanti urbanisticamente poco corretto, in sede previsionale si può valutare una percentuale di utilizzo di abitazioni vuote (99 alloggi) non superiore a un 10% di quelle in buone condizioni (75%, 74 all.) pari a circa **7** unità.

L'eventuale probabile errore, dovuto alla non utilizzazione di tutti gli alloggi vuoti, può essere facilmente assorbito da ulteriori ristrutturazioni nel Centro Storico, in base alla constatazione degli indici di affollamento rispetto alla densità abitativa e non.

Si intende in tal modo limitare l'accrescimento periferico in favore di un maggior incentivo per il riuso e per il ridimensionamento del tessuto urbano antico, in un auspicabile equilibrio insediativo tra tutte le zone.

La residenzialità aggiuntiva può essere utilizzata per completare gli eventuali margini sconnessi che si sono determinati con le più recenti edificazioni e dove si ritiene possibile realizzare la migliore e più razionale utilizzazione delle urbanizzazioni esistenti o in fase di esecuzione.

Al di là comunque dell'intento di completamento e di aree di nuovo impianto, l'obiettivo di fondo rimane il recupero del patrimonio edilizio esistente, attraverso la definizione di quelle parti del tessuto urbano sulle quali si può continuare l'azione del riuso sia per la residenza, sia per le attività direzionali, terziarie o artigianali di servizio.

Una tale impostazione richiede una particolare attenzione nell'analisi dell'urbano e nella valutazione della capacità insediativa.

Non appare adeguato, allora, nelle analisi necessarie ad individuare la situazione esistente, ricorrere a parametri che si sono affinati ed evoluti in rapporto a un processo basato sulle nuove edificazioni.

Parametri come mq./ab., ab./vano, mc./ab. risultano astratti e spesso inutilizzabili nell'impatto con la realtà di tipologie residenziali rigide che non consentono calcoli teorici flessibili quali quelli citati.

Recuperare un alloggio non significa automaticamente aumentare il numero degli abitanti insediabili in quell'alloggio.

Di qui la convinzione che sia più corretto e realistico assumere l'alloggio come unità minima di analisi e di offerta sul mercato edilizio; di qui l'attenzione posta, per omogeneità, sulla composizione media familiare.

Ciò anche se il fabbisogno espresso in alloggi comporta il rischio calcolato di continuare a produrre nuovi vani anche in condizioni di sovrabbondanza rispetto agli abitanti.

## Servizi.

Il riequilibrio della situazione abitativa e produttiva proposto con la variante di P.R.G., non avrebbe molta validità se nella pianificazione non si prevedesse un adeguamento dei servizi sociali e un impegno di risorse in tal senso, nei limiti delle possibilità temporali e finanziarie del Comune.

La situazione attuale è il risultato di una serie di interventi attuativi delle previsioni del vigente Piano, che i programmi di intervento hanno definito e verificato.

Per quanto riguarda quindi la dotazione di aree per servizi sociali ed attrezzature pubbliche, la variante di P.R.G. valuta il fabbisogno arretrato e previsto e provvede al suo soddisfacimento, non solo attraverso una applicazione degli standards di legge, con i relativi conteggi particolareggiati, ma attraverso anche l'individuazione di livelli di dotazione che tengano conto della particolare situazione sociale ed economica locale e degli interventi atti a consentire una migliore e più soddisfacente utilizzazione di quelli esistenti ed attivabili all'interno delle strutture esistenti.

Strumenti urbanistici che possono presentare ad un primo esame quote elevate di aree destinate ad uso pubblico, possono nascondere la mancanza di servizi efficienti, localizzati in modo corretto.

Sovente, soprattutto nei Centri Storici, è possibile recuperare contenitori per servizi, ma non aree sufficienti; come pure è possibile recuperare aree libere all'interno del tessuto residenziale recente anziché aree marginali ad esso, collocate in territorio libero, magari particolarmente pregiate dal punto di vista agricolo.

Come prima operazione occorre pertanto procedere a predisporre un piano dell'esistente. Ciò significa analizzare in termini di superficie utile, anziché di superficie fondiaria, la possibilità di dotare di servizi la zona antica con il recupero dei fabbricati esistenti e di reperire all'interno del tessuto residenziale più recente aree e fabbricati facilmente acquisibili.

In questo caso la misura dello standard si esprime, più per l'esistente, in termini di efficienza che di superficie.

Per quanto riguarda la localizzazione è chiaro anche che un servizio è più usufruibile tanto più è in stretto rapporto con l'utenza.

E' altrettanto chiaro, però, con la sola esclusione dei parcheggi, che nelle zone compromesse lo standard può essere soddisfatto "ove possibile", valutando i raggi di influenza non teorici, ma applicati alla percorribilità, al facile raggiungimento e alla baricentricità rispetto ad interessi comuni.

In base a tali metodi è possibile realizzare un sistema organico di servizi sociali, assicurando, con le risorse disponibili ed utilizzabili, almeno le condizioni che lo possano rendere attuabile e contestualmente vincolando le aree ancora necessarie.

In sede preventiva, la Variante valuta il seguente fabbisogno di servizi, rispetto all'art. 21 L.R. 56/77 , in riferimento alla situazione attuale del 2005, con 4.722 abitanti e capacità insediativa residenziale di 7.129 abitanti teorici, prevista dal P.R.G. precedente.

SERVIZI		SITUAZIONE ATTUALE				
<b>Abitanti residenti al 2004</b>						<b>4.722</b>
<b>Capacità Insediativa Residenziale prevista dal precedente P.R.G. 1994</b>						<b>7.129</b>
Tipo di servizio		Istruzione	Interesse comune	Verde gioco e sport	Parcheggi	Totale
Esistenti	mq.	13.530	26.138	27.675	24.608	91.951
Mq./ab. Residenti	<b>4.722</b>	2,87	5,54	5,86	5,21	19,47
Previsti P.R.G. precedente	mq.	17.255	32.740	164.850	49.215	264.060
Mq./ab. Capacità ins.	<b>7.129</b>	2,42	4,59	23,12	6,90	37,04
Standard minimo	mq./ab.	5,00	5,00	12,50	2,50	25,00
Differenza standard	mq.	2,58	0,41	-10,62	-4,40	-12,04
Differenza da esistente	mq.	-3.725	-6.602	-137.175	-24.608	-172.110

Il precedente P.R.G. prevedeva già il rispetto degli standards di servizi, in allora necessari, con una sufficiente quantità di aree individuate e vincolate, pari a circa mq. 264.060, corrispondente allo standard complessivo di 37,04 mq./ab.

La Variante pertanto, con una verifica di riequilibrio zonale e di utilizzabilità e disponibilità effettive, adegua le superfici dei servizi alle nuove esigenze derivate sia dalla capacità Insediativa Residenziale calcolata, sia dalle modifiche apportate nella programmazione degli interventi e nella localizzazione delle aree, senza tuttavia grosse variazioni di impostazione generale.

In tutte le aree di tipo residenziale di completamento o di nuovo impianto si prevede una dotazione di parcheggi e verde in "assetto urbano" ambientalmente integrato con il contesto.

Per le zone artigianali ed industriali si prevede, infine, per soddisfare gli standards di cui al punto 2) art. 21 L.R. 56/77, di individuare una serie di parcheggi aggiuntivi, integrati al verde attrezzato e alla viabilità di penetrazione.

La dotazione prevista dal P.R.G. precedente risulta di mq. 82.600 in aree di completamento e in aree di nuovo impianto, tutti in progetto.

La dotazione prevista dal P.R.G. precedente di attrezzature al servizio degli insediamenti direzionali e commerciali risulta di: mq. 5.300 in aree di nuovo impianto tutti in progetto.

## PARTE QUARTA

### Criteria per la strutturazione generale degli insediamenti esistenti e previsti.

#### **Determinazione del fabbisogno abitativo previsto.**

Le determinanti prese in esame per stabilire il fabbisogno abitativo sono:

FABBISOGNO ABITATIVO				
1	<b>Fabbisogno determinato dall'evoluzione della popolazione e dalle sue caratteristiche insediative</b>			
	Alloggi previsti	n.	151	
	Per abitanti			n. 350
2	<b>Fabbisogno pregresso derivante da abitazioni occupate in cattive condizioni igieniche, statiche ed ambientali</b>			
	Alloggi previsti	n.	292	
	Per abitanti			n. 677
3	<b>Fabbisogno derivante da "politiche di piano" finalizzate ad uno sviluppo socio economico e turistico</b>			
	a	Alloggi previsti per attività produttive	n.	10
		Per Abitanti		n. 23
	b	Alloggi previsti per attività turistiche indotte nell'abitato	n.	
		Per Abitanti		n.
	c	Alloggi previsti in aree turistico sportive	n.	
		Per Turisti		n.
d	Posti aggiuntivi in attrezzature ricettive		n.	
4	<b>Detrazione della quota parte di alloggi per la possibile occupazione del disponibile esistente o recuperato</b>			
	Alloggi previsti	n.	7	
	Per abitanti			n. 16
5	<b>FABBISOGNO (1+2+3-4) presumibile del P.R.G.</b>			
	Alloggi previsti	n.	446	
	Per abitanti / vani			n. 1.035
	Considerando una famiglia per alloggio ed un abitante per vano			
	Composizione media familiare ab./fam.	2,32		
	Composizione media familiare turistica			
6	<b>Previsione insediativa</b>			
	a	Abitanti esistenti	n.	4.722
	b	Nuovi abitanti insediati = incremento demografico calcolato	n.	94
	c	Nuovi abitanti relativi aa attività produttive	n.	23
	d	Nuovi abitanti relativi ad attività turistiche	n.	
		<b>Abitanti previsti: a + b + c</b>	n.	<b>4.839</b>
e	Nuovi turisti	n.		
7	<b>Fabbisogno aggiuntivo</b>			
		In aree residenziali e turistiche	all.	446
		In aree produttive (alloggi/aziende)	all.	6
		In volume previsto (ab. X mc. 90 o 120)	mc.	93.125
		ab.	1.035	
		ab.	14	
		mc.	124.166	

## **Capacità insediativa residenziale.**

La variante del P.R.G. procede alla verifica della Capacità Insediativa residenziale in base al criterio sintetico, come stabilito dal 2° comma dell'art. 20 L.R. 56/77, per uniformità di procedure e di utilizzo dei dati di indagine rispetto alla quantificazione del Piano vigente.

Una ulteriore motivazione per l'applicazione del criterio sintetico consiste nel tipo di normativa che si intende adottare per il patrimonio edilizio esistente, senza restrizioni per i cambi di destinazione d'uso tra quelli compatibili nell'area omogenea e che quindi fa ricadere l'analisi nel computo volumetrico.

In sede di dimensionamento si considera una capacità teorica desunta sia dal precedente P.R.G., sia dagli aggiornamenti sia dalle indagini preliminari di verifica sia dall'aggiornamento delle effettive nuove realizzazioni.

Dato di partenza per il calcolo della capacità sono i 7.129 abitanti definiti come capacità esistente dal vigente Piano, che comprende il quantitativo insediato con gli interventi recenti, senza quella quota parte delle previsioni, non ancora del tutto realizzata dell'attuale pianificazione, e che ora viene ripresa dalla variante come capacità aggiuntiva.

Il valore dell'esistente è stato determinato, secondo l'allora normativa, in base al conteggio dei vani residenziali, stimati sia come risultato delle operazioni di restauro e di risanamento conservativo, per le zone storiche, sia come esistenti abitabili, per quelle recenti, e in base all'applicazione dell'indice volumetrico medio per le zone di nuova edificazione.

Sulla base degli attuali procedimenti dimensionali della capacità insediativa residenziale, la Variante verifica il dato del Piano applicando all'insieme volumetrico l'indice abitativo medio di mc. 90 per ogni abitante, come previsto dall'art. 20, 3° comma L.R. 56/77.

Con la nuova metodologia, in riferimento alla volumetria residenziale totale del precedente Piano, verosimilmente valutata in mc. 873.680, si definisce una nuova capacità insediativa residenziale di 9.707 abitanti, in aumento rispetto a quella precedentemente definita e che più corrisponde ad una situazione reale esistente, perché basata su volumetrie residenziali e non solo su vani esistenti.

Per omogeneità di conteggio e quindi per attendibilità di verifica, occorre applicare alle volumetrie esistenti, al fine di definire la consistenza residenziale effettiva, sia un coefficiente riduttivo, relativo agli interventi di recupero, sia un incremento derivante dalle edificazioni in attuazione dopo l'approvazione del vigente Piano e fino al momento dell'adozione del nuovo.

Il primo coefficiente riduttivo è correlato al numero degli alloggi, in situazione di degrado del 2° e del 3° livello, 21% sul totale, e considera l'utilizzazione diversificata dei vani, la formazione di servizi e strutture di collegamento verticale interno, il recupero di eventuali spazi residenziali e il rapporto esistente vani/alloggi, l'utilizzo accessorio o non residenziale dell'insieme, come caratteristiche insediative locali.

Tale coefficiente può essere definito in una riduzione di circa 1,5 vani per alloggio, pari a circa mc. 135 per alloggio, se si considera il riferimento di un abitante per vano e mc. 90 per abitante.

Come rilevato nei capitoli della dinamica demografica e della consistenza edilizia, il totale di alloggi, occupati e non occupati, dato del P.R.G., risulta di 2.073 unità, più annessi e accessori, per lordi mc. 421 circa per alloggio, con un rapporto di 3,38 vani/alloggio e la percentuale di inagibilità corrisponde a circa il 21%, per tener conto delle differenti situazioni tra recuperi, sistemazioni e nuove edificazioni.

Applicando quindi il coefficiente di riduzione per il recupero ad effettivo uso residenziale si ottiene una volumetria di: mc. 873.680 - (n. all. 2.073 x 21% x 1,5 x 90) = mc. 873.680 - mc. 58.770 (ab. 653) = mc. 614.910.

Con l'utilizzo dell'indice volumetrico normativo di 90 mc./ab., la capacità insediativa residenziale risulta di (mc. 614.910/90) = 6.832 abitanti, con una diminuzione di circa 297 abitanti.

A tale valore occorre aggiungere le previsioni relative alla volumetria derivante dalle nuove edificazioni, autorizzate dopo la Variante 1997, che equivale ad un incremento di capacità pari a 452 abitanti, considerando in attuazione, sulla base delle concessioni rilasciate, circa il 30% del totale della capacità aggiuntiva allora prevista (mc. 40.737 su mc. 132.760).

La Capacità Insediativa Residenziale teorica esistente risulta quindi di abitanti  $6.832 + 452 = 7.284$ .

Se a questi si aggiungono i 1.035 abitanti in previsione in zone residenziali e i 14 abitanti in zone produttive, che derivano dal calcolo del fabbisogno residenziale previsto dalla presente Variante, illustrato nel precedente capitolo dei Criteri per la Strutturazione Generale degli Insediamenti Esistenti e Previsti, si ottiene quale "Previsione Insediativa Residenziale Teorica", allo scadere del nuovo termine di validità della Variante, una quantità di 8.333 abitanti.

Su questa base si può poi procedere alla determinazione del fabbisogno di aree per servizi.

L'effettiva dotazione di aree per servizi necessari viene successivamente verificata e corretta con la "Capacità Insediativa Residenziale" compiutamente illustrata nel capitolo del Dimensionamento della Variante.

## Determinazione del fabbisogno di servizi previsto.

SERVIZI		SITUAZIONE IN PREVISIONE				
<b>Abitanti residenti e previsti</b>						<b>4.839</b>
<b>Abitanti valutati in base alla Previsione Insediativa Residenziale</b>						<b>8.333</b>
Tipo di servizio		Istruzione	Interesse comune	Verde gioco e sport	Parcheggi	Totale
Previsti P.R.G. precedente	mq.	17.255	32.740	164.850	49.215	264.060
Mq./ab. Capacità ins.	<b>8.333</b>	2,07	3,93	19,78	5,91	31,69
Standard minimo	mq./ab.	5,00	5,00	12,50	2,50	25,00
Fabbisogno minimo	mq.	41.665	41.665	104.163	20.833	208.325
Differenza	mq.	-24.410	-8.925	60.688	28.383	55.735

## **PARTE QUINTA**

### **Descrizione della Variante di P.R.G.C..**

#### **Viabilità.**

La variante di P.R.G. prevede la conferma dell'asse di attraversamento esterno della strada Novara – Alagna con viadotto sul Sesia nel tratto che attraversa il comune e la riqualificazione della strada provinciale Novara – Borgosesia che attraversa l'abitato, affiancando la ferrovia e le aree produttive, sia esistenti artigianali industriali, sia di nuovo impianto terziario commerciale.

La riqualificazione si identifica come collegamento viario paesaggistico o come “ambito di collegamento” tra i luoghi emergenti del territorio, con attenzione normativa per gli allineamenti e per la dotazione di vegetazione e di alberature con segni di arredo urbano misurati e coordinati.

Tale infrastrutture stradale diventa quindi un percorso di “connessione ambientale” tra le varie zone del concentrico, dal vicino centro storico, all'area giardino dell'area cimiteriale, alle parti marginali di insediamento residenziale.

#### **Infrastrutture e Urbanizzazioni.**

La variante conferma la serie di interventi attuativi delle previsioni di P.R.G. per quanto riguarda:

- 1) Opere la cui realizzazione si rende indispensabile a seguito degli interventi edificatori residenziali e produttivi previsti. Sono da intendersi derivanti da fabbisogno pregresso quelle opere già necessarie per insediamenti preesistenti e rese improcrastinabili per il nuovo carico insediativo. Sono da intendersi derivanti da fabbisogno previsto quelle opere afferenti ai nuovi interventi nelle aree residenziali e produttive. Tra queste: sistema viario, integrazione acquedotto e fognatura, distribuzione energia elettrica e canalizzazioni per telefono, parcheggi e verde di quartiere.
- 2) Opere già programmate a livello amministrativo e di cui si prevede la realizzazione o il completamento. Sono da intendersi quasi tutte derivanti da fabbisogno pregresso, salvo i potenziamenti di grandi opere pubbliche necessari anche per il previsto. Tra queste: aree attrezzate di interesse comune (tra cui il verde ed i parcheggi ambientati come ambito urbano nelle aree adiacenti alla fascia di rispetto cimiteriale).
- 3) Opere la cui realizzazione si rende necessaria per impegni assunti dal Comune a seguito di concessioni edilizie onerose. Sono da intendersi tutte derivanti da fabbisogno pregresso: Tra queste: sistemazione della viabilità interna.

## **Classificazione e individuazione delle aree.**

L'intero territorio comunale è suddiviso in Aree, distintamente individuate e disciplinate da norme operative omogenee, a conferma di quanto già previsto dal P.R.G., con le modifiche ed integrazioni operate dalla presente variante.

Si distinguono quindi Aree Residenziali, Aree per Servizi, Aree Produttive agricole, artigianali, industriali, commerciali, direzionali, turistiche, Funzionali Ambientali e Funzionali di Rispetto inedificabili

All'interno di queste articolazioni principali vi sono ulteriori suddivisioni, in base a prescrizioni e condizioni caratteristiche.

Alcune zone sono, per l'attuazione, condizionate alla preventiva formazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi, anche se la variante di P.R.G. definisce già l'assetto urbanistico esecutivo ed ambientale, con possibilità o meno di variazioni, a seconda delle specifiche imposizioni normative.

Tale condizione è motivata sia dalla necessità di un ulteriore approfondimento progettuale del nuovo impianto, sia per consentire a tutti i proprietari una equa distribuzione di destinazioni, in funzione della quota partecipativa espressa in quantità di superficie territoriale posseduta. In sostanza ad una percentuale di superficie in proprietà, indipendentemente dalla ubicazione e dalla destinazione specifica, deve corrispondere una percentuale sull'edificazione ammessa, nella localizzazione prevista dal Piano all'interno dello Strumento Urbanistico Esecutivo.

## **Centro Storico.**

La Variante al P.R.G. definisce e verifica le aree di Interesse Ambientale e di Recupero, comunemente denominate Centro Storico, sulla base della specifica e diretta analisi, svolta in funzione degli sviluppi del Piano in scala più dettagliata.

Oltre alla determinazione di una operatività di interventi compatibili con le adeguate garanzie di tutela, lo studio ha permesso di approfondire la conoscenza tipologica, stratigrafica e funzionale dell'originario insediamento, per una più puntuale classificazione e perimetrazione.

In effetti si è provveduto ad analizzare le caratteristiche documentarie dell'aggregato urbano antico e la sua evoluzione storica, che si sono tradotte in rapporti ambientali "esterni", quali piazze, vie, allineamenti, coerenze fabbricative, disposizioni aggreganti, facciate ed in rapporti architettonici "interni", quali tipologie ed elementi costruttivi, forme, materiali dimensioni.

L'individuazione cartografica di edifici, loro complessi o parti, singoli elementi, aree libere e giardini, ulteriori particolari di valore storico-architettonico-ambientale, ha permesso di evidenziare parti fabbricative di valore storico anche solo documentario e parti prive di tale valore.

Per le prime si sviluppa un progetto urbanistico di tutela e di conservazione anche funzionale, con tutte le garanzie di interventi qualificati e ambientalmente coordinati.

Per le seconde, classificate ulteriormente nelle categorie di edifici in condizioni di notevole degrado e di edifici in contrasto con le caratteristiche del luogo perchè di recente realizzazione, si prevedono come necessari interventi anche consistenti di riutilizzo e di reinserimento nella continuità del contesto, o di conservazione con risanamento e ristrutturazione o di riqualificazione formale con un ritorno a modelli tradizionali.

Con tale metodo le garanzie di tutela non sono riferite soltanto agli edifici in quanto tali, ma alla compartecipazione nel tessuto stratigrafico storico in cui essi si trovano, permettendo la lettura dell'insieme.

### **Aree Residenziali.**

Sono quelle aree costituenti grossomodo il tessuto urbano esistente, più alcune zone limitate di nuovo impianto, atte a soddisfare i fabbisogni abitativi e complementari della popolazione del comune.

Rispetto al precedente P.R.G. la variante verifica, in base al nuovo dimensionamento, l'ubicazione e la quantità delle aree residenziali; in linea generale, però, sono confermate quelle edificabili ancora libere e sono individuate come aggiuntive alcune altre necessarie a coprire il fabbisogno determinato, all'interno di una graduale programmazione di interventi.

Le differenze si limitano a verifiche attuative e a prese d'atto di realtà emergenti, urbanisticamente assecondabili.

Le nuove aree residenziali sono state individuate come ambiti di "progetto urbano", di valenza cioè ambientale definita, tali da raccordare parti abitate e urbanizzate a volte in modo disorganico. La finalità principale consiste nel creare all'interno di nuovi insediamenti veri e propri centri di quartiere, con attività integrate e la riaffermazione del tipo di vita tradizionale, pari a quella del concentrico esistente e stratificato nel tempo.

- Le aree di completamento, si limitano ai lotti ancora liberi e ormai interclusi o compromessi dalla edificazione passata, la cui fabbricazione non comporta dotazioni infrastrutturali maggiori di quelle necessarie alla definitiva urbanizzazione della parte del tessuto edificato in cui ricadono. Le tipologie edilizie sono improntate ad una continuità d'insieme.

- Le aree di nuovo impianto, ubicate nel capoluogo, si articolano in più zone, ciascuna delle quali prevede un "progetto urbano" che oltre alla fabbricazione residenziale contemplano anche la realizzazione dei servizi e centri attrezzati di quartiere.

## Aree per servizi.

Rappresentano la dotazione di aree per servizi sociali che comprendono le attrezzature pubbliche o di uso pubblico, quali scuole, attrezzature di interesse comune (amministrative, sociali, assistenziali, sanitarie, culturali, religiose), spazi per il verde, per il gioco e lo sport, parcheggi.

Sono confermate pressoché tutte le aree previste e realizzate con il precedente P.R.G., sia come ubicazione che come estensione; sono state sottoposte ad una verifica funzionale e dimensionale le aree previste per parcheggi pubblici, al fine di evitare riproposizione di vincoli in ambiti spezzettati e discontinui.

Nuove dotazioni sono previste sia all'interno del capoluogo, dove si individuano spazi attrezzati a verde e parcheggi in funzione delle nuove possibilità edificatorie, sia a margine, lungo la strada di riqualificazione interna, per l'insediamento di attrezzature per attività produttive, sia terziarie che secondarie.

L'impostazione dei "progetti urbani" anche in questo settore, ha reso possibile l'individuazione con valenza ambientale di nuove aree per parcheggi e verde, sia libero che attrezzato: In proposito, la Variante di Piano intende evitare la formazione di parcheggi come spogli piazzali asfaltati, integrando quindi i posti auto, opportunamente inseriti nel contesto urbano o naturale, con aiuole e piantumazioni arboree.

Lo standard minimo previsto dalla L.R. 56/77 è ampiamente verificato e garantito. Le scelte delle aree derivano da considerazioni che hanno tenuto conto dei requisiti qualitativi di utilizzazione ottimale, sia per il servizio intrinseco, che per l'accessibilità, il raggio di influenza e la distribuzione territoriale.

## Aree produttive.

Rappresentano le aree destinate prevalentemente all'esercizio delle attività agricole, atte a soddisfare le esigenze economiche e sociali dei produttori e dei lavoratori rurali, e le aree destinate ad insediamenti artigianali, industriali e commerciali, adibite a garantire lo sviluppo delle attività economiche, attraverso il potenziamento di attrezzature esistenti o il completamento di altre, compatibilmente con le previsioni del P.R.G..

Nessun mutamento di rilievo è previsto nelle aree agricole.

Per le aree artigianali e industriali, come già accennato, si confermano gli insediamenti esistenti e previsti per la zona industriale a nord-ovest del capoluogo, lungo la strada provinciale, subordinandola tuttavia ad una verifica di compatibilità idrogeologica, nel senso di provvedere alle necessarie protezioni e messa in sicurezza delle arginature e della viabilità di accesso.

Si conferma altresì, con le dovute verifiche dimensionali per gli ampliamenti necessari e per il completamento, come riconversione, dell'area della filatura, definendo le condizioni per la prosecuzione dell'attività esistente e di un rinnovato utilizzo, anche per la formazione di un centro per la promozione dell'industria tessile, dei fabbricati esistenti che presentano aspetti di particolare attenzione architettonica.

In tal modo si intende formare ambiti omogenei urbanizzati, con un adeguato disegno urbanistico, opportunamente attrezzati con servizi, centri di tipo sociale ed infrastrutture specifiche, anche come fascia di protezione e di tutela ambientale.

Le aree produttive così individuate, assorbono la richiesta di insediamento di aziende piccole o medie, soprattutto indirizzate all'artigianato di produzione locale associato alla residenza degli operatori famigliari, nella parte verso il concentrico e di aziende più grosse indirizzate alla produzione industriale nella parte esterna verso le strade di collegamento previste.

Massima disponibilità normativa, poi, viene assicurata per lo svolgimento all'interno dell'abitato di attività artigianali di servizio e di produzione piccolo locale, non nocive e non moleste, compatibili con la residenza.

Per le aree commerciali, può essere prevista, vicino alla Filatura, oltre la strada provinciale e la ferrovia, con gli accessi relativi alla zona industriale, ma con servizi propri. una Localizzazione Commerciale Urbana Periferica non addensata, destinata ad insediamenti di media distribuzione, organizzata con servizi accessi ed infrastrutture autonomi, sempre a livello di progetto urbano con architettura di tipo rappresentativo.

## **Aree per attività funzionali.**

Rappresentano le aree destinate a funzioni urbanistiche specifiche di rispetto o di utilizzo del territorio non edificato e di norma non edificabile.

Si distinguono in:

- pedonali, per funzioni urbane, quali piazze, ambiti tra edifici, articolazioni viarie, sagrati, spazi attrezzati non veicolari, per la sosta e l'incontro;
- ambientali con caratteristiche naturalistiche e morfologiche documentarie di particolare interesse, o con fabbricati di significativo pregio storico architettonico in un contesto isolato di luogo verde, per le quali si prescrive una tutela dell'ambito naturale e dell'utilizzo fabbricativo esistente;
- verde privato relativo a giardini o ad orti tradizionali in ambito urbano, per i quali si prevede la conferma dell'uso;
- aree di rispetto per corsi d'acqua, viabilità, ambiti paesaggistici;
- aree boscate;
- parchi pubblici attrezzati e non, di interesse generale comprensoriale;
- aree agricole inedificabili, per situazioni di marginalità con zone di possibile sviluppo abitativo;
- aree di rispetto cimiteriale.

In corrispondenza delle zone di rispetto alla viabilità, ai cimiteri, alle sponde dei torrenti o negli alvei esondabili, il P.R.G. individua specifiche aree inedificabili, di ampiezza adeguata.

## **Informazioni relative all'analisi di compatibilità ambientale in riferimento alla L.R. n. 40/98, art. 20.**

Il presente P.R.G. è predisposto in coerenza con gli obiettivi di tutela territoriale e studiato ed organizzato in conformità ad analisi di compatibilità riportate nel presente capitolo.

Dal punto di vista ambientale e sulla base della Circolare Regionale 13.01.2003 n. 1/PET, si rende necessaria allora una valutazione di "contesto" dei contenuti del Piano, evidenziando che questi attengono in massima parte alla precisazione di alcuni aspetti funzionali di sviluppo insediativo, sia residenziale, che produttivo, che di servizi pubblici.

Nell'attuazione in generale del nuovo Piano non si prevedono sostanziali effetti diretti o indiretti sulle attività umane, sulla flora e la fauna, sul suolo o il sottosuolo, sull'aria ed il clima né sul patrimonio storico e culturale.

Le previsioni di trasformazione, infatti, privilegiano interventi di completamento in aree già urbanizzate e collegate funzionalmente e tipologicamente a quelle esistenti, senza allargature in ambienti rurali o collinari o senza mutamenti tali da giustificare una valutazione di impatto ambientale.

I nuovi insediamenti sono modesti e circoscritti, non rilevanti come occupazione di suolo esterno ad un contesto abitato, tali quindi da non coinvolgere la conformazione del territorio con variazioni morfologiche, naturali o antropiche importanti.

Nell'attuazione specifica possono essere oggetto di attenta valutazione due interventi significativi di programmazione del nuovo Piano: le aree di riqualificazione urbanistica, per la riconversione degli impianti produttivi della filatura, e le aree sempre produttive, nell'estensione della zona industriale a nord-ovest del capoluogo, lungo la strada provinciale 299 Novara Alagna, subordinate ad una verifica di compatibilità idrogeologica, che possono essere oggetto di necessarie protezioni e messa in sicurezza delle arginature e della viabilità di accesso.

L'istituzione del Parco Naturale del Monte Fenera, e l'adeguamento conseguente della normativa di Piano Regolatore alla strumentazione urbanistica specifica sovraordinata, ha già determinato una protezione dell'area ed una valutazione di compatibilità ambientale per gli interventi ammessi al suo interno.

L'analisi di tale ambito pertanto non comporta considerazioni aggiuntive ed indicazioni paesaggistiche alternative.

Una qualche particolarità può ancora rivestire il paesaggio e l'ambiente urbano e rurale, in quanto anche piccole trasformazioni possono incidere nella valutazione della compatibilità ambientale.

Speciale attenzione nelle scelte propedeutiche alla formazione del Piano è stata rivolta alle indagini geologiche che hanno determinato le linee guida della tutela ambientale ecologica, la determinazione del grado di sicurezza degli insediamenti, i vincoli morfologici ed idrogeologici da rispettare.

## **Descrizione e classificazione del territorio interessato dal P.R.G.**

In riferimento al precedente capitolo “Inquadramento territoriale e tutela del suolo”, si riafferma che il territorio, nell'area di sbocco ed interconnessione tra le propaggini della Valsesia e la pianura marginale all'alveo del fiume Sesia, è prevalentemente di tipo collinare con una parte pianeggiante, comprende oltre al Capoluogo, le frazioni di Ara e di Isella, alcuni insediamenti di carattere rurale, alcuni cascinali e case sparse.

La piana dell'abitato, di non ragguardevole dimensione, si contraddistingue per la regolarità dell'andamento planimetrico sia per una felice giacitura che per la natura del sedime e per le condizioni climatiche e di salubrità, senza particolarità per la visuale panoramica.

Tutte le aree previste dal Piano, cioè il terrazzamento su cui sorge l'abitato del capoluogo e delle frazioni, risultano idonee alla edificazione. Solo l'area produttiva esistente a nord ovest ricade in area protetta o con vincolo ambientale, idrogeologico o geologico.

La percezione visiva, la manifestazione quindi del paesaggio all'osservatore, avviene principalmente dalle strade di accesso, che non presentano livelli altimetrici tali da preferire visuali dall'alto o dal basso come tagli a mezza costa o promontori, su cui insistono i fabbricati; l'insieme insediativo rimane inserito nella linea di orizzonte, peraltro non evidente per la presenza di vegetazione. Le altezze dei fabbricati hanno bassa incidenza rispetto agli angoli visuali delle principali percorrenze e rispetto ai punti di osservazione più significativi.

Il sistema insediativo risente della collocazione all'ingresso della Valsesia, terra storicamente contesa fra Novarese e Vercellese, con centri sorti in prossimità delle antiche connessioni viarie (Prato Sesia, Grignasco, Ara) e delle connessioni est ovest attraverso il pianalto verso il Borgomanerese (Cavallirio, Boca, Maggiore); i centri sono condizionati dalla morfologia del territorio e va segnalata la presenza di nuclei ed addensamenti di edifici rurali nel territorio comunale, in gran parte diffusi alle pendici e sui rilievi, secondo un modello insediativo tipico in ambito prealpino.

Il centro storico presenta una natura compatta, ad impianto urbano spontaneo e sviluppo tendenzialmente lineare, mentre è da rilevare l'esistenza dei nuclei di antica formazione di Ara ed Isella.

L'area si caratterizza per una produzione edilizia di chiara impronta rurale, con frequente presenza nei centri antichi di edifici residenziali con connotati rurali, originatisi da piccole casine e semplici edifici; presenza nei centri principali di edifici o palazzi dai caratteri residenziali e con presenza di beni significativi e strutturanti a livello territoriale (chiesa parrocchiale del Vittone, chiesa di S.Maria delle Grazie).

Una tipologia edilizia presente nell'area solo sporadicamente, non incidente e non connotante la sub area, è quella della casa a loggiato, tipica della Valsesia e del Cusio, nelle originali forme sei-settecentesche, ripetuta sino al novecento con altri caratteri stilistici.

Il Parco Naturale del Monte Fenera è un sito importante dal punto di vista geologico, paleontologico ed archeologico: è l'unico complesso sedimentario di una certa dimensione dell'intera Valsesia.

Dalla sua natura derivano tutta una serie di ragioni che hanno portato alla protezione dell'area, prime fra tutte le molte grotte che si aprono specialmente sul lato occidentale del monte.

### **Definizione degli obiettivi e delle azioni.**

Il Piano non prevede interventi tali da generare significative modifiche ambientali e tale impostazione si è configurata come obiettivo preliminare.

La tutela ed il riassetto dell'ambiente naturale e l'uso del suolo per l'utilizzo in forma corretta delle risorse economiche sono quindi i gli aspetti caratterizzanti per inquadrare nel giusto equilibrio ecologico ogni iniziativa di trasformazione e di intervento.

Il continuo spreco di un bene, come il territorio, considerato ormai quantitativamente definito e limitato fa riflettere sull'opportunità che la programmazione urbanistica, evitando usi incondizionati e traumatici, si adegui ai connotati vocazionali delle varie zone.

In passato, la tradizione portava senza esitazione a collocare gli insediamenti e le opere infrastrutturali in modo da non compromettere l'uso agricolo del suolo e l'ambiente naturale.

La tendenza degli anni più recenti, invece, ha portato alla occupazione, smisurata e poco rispettosa dell'ambiente, di ingenti aree libere, con trasformazioni talvolta anche dell'assetto fisico.

Si deve ora ritrovare il giusto rapporto tra costruito e zone libere, tra insediamenti urbani ed agricoli, tra aree di rispetto e aree produttive, tra zone paesaggistiche e zone di sfruttamento intensivo.

Il P.R.G conferma le finalità per il rispetto delle zone naturali ambientali, che sono le caratteristiche emergenti del Comune; gli interventi produttivi e le infrastrutture generali si collocano in maniera da non interferire dannosamente con queste. Il riassetto ed il completamento del tessuto edilizio si inquadra ambientalmente nell'elemento naturale e nell'elemento paesaggistico delle preesistenze storiche.

Le motivazioni degli interventi di P.R.G. riportate della presente relazione, la rivalutazione cioè di un territorio in zona precollinare ed in presenza di fabbricati esistenti, costituisce di per se l'obiettivo di tutela ambientale da raggiungere

Le azioni generali previste per il conseguimento dell'obiettivo di un controllo qualitativo degli insediamenti, si esprimono principalmente in specifiche normative sulle modificazioni dell'assetto fisico, funzionale e ambientale degli immobili (aree o edifici), che subordinano gli interventi ad un maggior controllo.

### **Previsione di Piano.**

Come emergenze ambientali principali del territorio comunale il Piano individua:

- area del Centro Storico;
- area del Parco Naturale del Monte Fenera;
- area per nuovi insediamenti residenziali;
- area per nuovi insediamenti produttivi;
- area per nuovi insediamenti terziari;
- aree per corridoio di fascia ecologica;
- area per parco pubblico in località cimitero;

Non si prevedono interventi tali da generare significative modifiche ambientali e tale impostazione si è configurata come obiettivo preliminare.

Oltre alle aree del centro storico nel suo insieme, che il piano tutela integralmente con una normativa speciale (che pur consentendone un uso appropriato, non ammette trasformazioni tipologiche sul costruito né sulle aree libere naturali), le aree che possono presentare implicazioni di tutela ambientale, sono quelle residenziali di nuovo impianto, ubicate nel capoluogo, in zona di pianoro, e quelle terziarie, sempre di nuovo impianto, ubicate lungo l'attraversamento della strada provinciale, in margine alla zona di parco pubblico attorno alla fascia di rispetto cimiteriale.

Le zone di insediamento sono suddivise in specifiche aree, in cui, per l'intervento si delimita un ambito ristretto, nella parte di idoneità geologica di classe II, non a rischio, entro cui, adagiandosi alla conformazione naturale del luogo, provvedere alla realizzazione dei fabbricati, con distribuzione planimetrica tendente alla formazione di nuclei di edifici collegati da un disegno di tipo urbano, con perimetro esterno articolato ma definito, con alternanza di pieni e di vuoti e con volumetria mossa entro un limite massimo di altezza sostenibile.

Le altezze sono determinate per mantenere gli attuali piani esistenti, con la possibilità di adeguamento all'andamento altimetrico delle aree per la formazione di spazi interrati di servizio; non dovranno comportare visuali controproducenti il panorama esistente.

Esse si collocano comunque in ambito marginale contiguo a zone già edificate.

L'utilizzo, come funzione d'uso pubblico, del parco attorno alla fascia di rispetto cimiteriale, privilegia la tutela dell'ambiente naturalistico e le trasformazioni costruttive sono pressoché inesistenti, salvo le attrezzature di servizio necessarie.

La previsione di parcheggi inseriti nel verde appare compatibile con il contesto ambientale e con l'assetto urbanistico complessivo del territorio comunale, per l'assenza di movimenti di terra e per la mancanza di interventi edilizi.

Per la parte di aree produttive, di tipo industriale artigianale, che costituiscono due comprensori paesaggisticamente unitari e che si collocano in ambito marginale sia al sedime torrentizio, sia al limite dell'attraversamento ferroviario e viabile del concentrico, si prescrive, per la prima, una attenta valutazione della minimizzazione del rischio idrogeologico, per l'altra una indagine tipologico architettonica di rivalutazione degli edifici esistenti, in considerazione anche delle indicazioni del Piano Territoriale Provinciale.

Per entrambe si prevede una barriera verde di mascheramento ed eventualmente terrapieni verso l'ambito dell'abitato, per rispettare le indicazioni di passaggio di categoria nella zonizzazione acustica.

Come emergenza ambientale principale del territorio comunale il Piano recepisce invece l'ambito costituito dai luoghi e dalle aree, indicati in cartografia, facenti parte del "Parco Naturale del Monte Fenera", istituito con Legge Regionale n. 22 del 30.03.1987, per i quali è prescritta una particolare disciplina dell'uso del suolo e dell'edificabilità, onde garantire gli obiettivi di tutela dei valori naturalistici ambientali e storico culturali nonché di fruizione sociale a fini ricreativi didattici, scientifici e culturali, in conformità allo specifico Piano d'Area

Nell'area Parco Naturale Monte Fenera si applicano le norme e le indicazioni cartografiche di cui al Piano d'Area approvato dalla Regione Piemonte con D.C.R. n. 487-16130 in data 01.12.1992.

All'interno del territorio del Parco Naturale sono individuate un'area a parco ed altre zone definite quali zone di salvaguardia, ai sensi del 3° comma dell'art. 2 della L.R. n. 22/87; nell'ambito comunale le zone sono classificate secondo i seguenti titoli:

1. zone di salvaguardia:

- a - zona di salvaguardia (A);
- b – nuclei frazionali (NA): Ara, Bertasacco, Cascina Cesare;
- c - aree soggette a strumento urbanistico esecutivo: Ara - Cava del Colombino (T1);
- d. – aree di pregio ambientale: Cava del Colombino (T1);
- e. – aree attrezzate per la fruizione turistica: Cava del Colombino (T1);
- f. - aree di recupero ambientale (Rc): Cascina Cesare; Cave dismesse (Rc): Cava del Pissone.

2. zone di salvaguardia ambientale:

- a - zona di salvaguardia ambientale (SA);
- b – nuclei frazionali (NSA): Mollia D'Arrigo;
- c – aree di interesse storico documentario (D): Castello di San Genesio;
- d – aree soggette a strumento urbanistico esecutivo: Castello di San Genesio (D);
- e -. aree di recupero ambientale Cave dismesse (Rc): Sasso Bianco, Nespolo;
- f – aree di recupero ambientale, aree di recupero forestale (Rf): Sasso Bianco.

Per quanto riguarda le infrastrutture si prevedono opere e servizi all'interno di aree previste da urbanizzare e che quindi si devono coordinare con lo sviluppo progettuale qualitativo generale, seguendo anch'esse le prescrizioni di assetto tipologico. La viabilità di trasformazione riguarda solamente la riqualificazione del tracciato della strada provinciale di attraversamento dell'abitato.

### **Analisi degli impatti.**

Non sussistono nelle previsioni di piano prevedibili impatti ambientali con ricadute negativa o anche positive sul territorio, già conformato con caratteristiche di adeguamento al terrazzamento centrale e dalla piana in vicinanza di pendenze collinari e di allungamento sulla direttrice del Sesia, con visuali paesaggistiche non rilevanti.

Il problema ambientale delle aree urbane oltre alla conferma dell'aspetto di equilibrio paesaggistico, vista la conformazione del comune, riveste un interesse di ricerca di qualità urbana, con realizzazione di articolati costruiti intorno a punti di riferimento: la piazza, la via, i servizi afferenti, evitando volutamente edifici isolati con relativa recinzione periferica, o forme di lottizzazione a schiera irrazionale.

Il riutilizzo delle consistenze fabbricative esistenti, con la loro interpretazione in funzione della compresenza di attività residenziali e di attività produttive di servizio e con l'apporto prescrittivo della normativa, può tendere a proporre una alternativa all'esistente come misura stessa per la riduzione dell'impatto ambientale.

La valutazione di diverse alternative per definire l'ubicazione dei nuovi interventi e per ottenere un miglior inserimento delle opere rispetto al contesto circostante, tiene necessariamente in debita considerazione quanto ora si è consolidato, sia dal punto di vista costruttivo, sia da quello naturalistico, per la suscettività del terreno coltivabile, per l'irrigazione, per l'estensione in pendenza conforme, per le zone boscate circostanti.

Non si sono prospettate alternative all'obiettivo di riempire con gli interventi le aree ancora libere e non vincolate all'inedificabilità; le zone di espansione possibili risultano interne o a stretto margine dell'abitato, nella parte libera del piano centrale.

Nel bilancio complessivo quindi tra costi e benefici, non ritenendosi percorribile l'opzione "zero" del non intervento in quanto non sostenibile in un'ottica di concreta programmazione atta a soddisfare i fabbisogni della popolazione, individuati dalle indagini preliminari al Piano, i siti preferenziali per la costruzione sono quelli storicamente conformatosi in contiguità con l'attuale abitato:

- per il residenziale: in prosecuzione a sud dell'esistente, per ricompattare i margini sfrangiati venutisi col tempo a creare attorno al primitivo insediamento;
- per la parte produttiva e terziaria sulla parte delle direttrici viarie già compromesse, che non contemplano l'esistenza di alcun ambito di valore naturalistico ecologico.
- per le parti ricreative: in ambiti dove è prevalente la componente naturalistica che assorbe e mitiga ogni intervento edificatorio, rendendo prevalente l'aspetto non costruttivo.

### **Ricadute normative e previsionali.**

Il P.R.G. puntualizza le prescrizioni di assetto qualitativo, che si attuano secondo caratteri funzionali, formali e materiali, per la considerazione delle preesistenze e dell'intorno nonché per la realizzazione di un progetto definito con connotati ambientali e tipologici coordinati per l'intero ambito individuato.

Gli obiettivi di un controllo qualitativo degli insediamenti si esprime principalmente nella previsione di strumenti urbanistici esecutivi e di specifiche normative sulle modificazioni dell'assetto fisico, funzionale e ambientale degli immobili (aree o edifici).

Il Piano definisce le prescrizioni di: Assetto Qualitativo complessivo: confermato allo stato in atto, compatibile con le preesistenze, conforme agli usi previsti. Ciascun assetto complessivo si attua secondo: caratteri funzionali, caratteri formali, caratteri materiali.

L'assetto qualitativo dei caratteri funzionali si attua secondo la disciplina dei tipi fabbricativi e delle aree tipologicamente complementari agli usi ammessi.

L'assetto qualitativo dei caratteri formali si attua secondo la disciplina dei valori ambientali e degli elementi architettonici e strutturali. Essi sono:

- interpretazione e definizione progettuale di luogo o di ambiti di riqualificazione;
- apparato decorativo, pertinenze, spazi liberi, aggiunte deturpanti, ecc.
- valutazione e considerazione dei caratteri formali delle preesistenze e dell'intorno;
- realizzazione di progetti urbani, definiti con connotati ambientali, tipologici, espressivi coordinati ed armonizzati per l'intero ambito individuato, con integrazione plurifunzionale interna, organizzazione dei volumi e degli spazi aperti, individuazione di percorsi pedonali e veicolari, decoro paesaggistico, arredo urbano, connessione con il tessuto edilizio circostante.

L'assetto qualitativo dei caratteri materiali si attua secondo la disciplina delle esecuzioni degli interventi. Esse sono:

- uso di materiali delle tradizioni locali;
- uso di colori delle tradizioni locali;
- esclusione di materiali per finiture esterne non conformi all'ambiente preesistente o di carattere storico artistico documentario;
- considerazione delle preesistenze materiali sia proprie degli immobili da trasformare, quando ne sia prevista la conservazione, sia dei loro interni;
- definizione delle superfici di suolo non fabbricativo, anche a conferma di preesistenze degradate o scomparse ma, documentabili, ovvero in conformità a preesistenze dell'intorno, ovvero per ragioni igieniche;
- sistemazione delle superfici di accesso e percorso veicolare o pedonale e delle superfici a parcheggio.

Le previsioni di assetto qualitativo disposte dal Piano, si attuano adeguando la qualità della progettazione e della esecuzione degli interventi.

Costituisce pertanto impegno specifico il controllo non solo della conformità tecnica, ma anche della qualità dei progetti, sia urbanistici che architettonici attuativi e cioè della loro conformità ai disposti di assetto qualitativo funzionale, formale e materiale.

Aree inedificabili o di Tutela ambientale.

Le misure per ridurre gli impatti ambientali riguardano:

- le aree edificate o in cui si prevede l'edificazione o comunque interne a zone urbanizzate;
- le aree definite inedificabili ambientali.

Nel primo caso si riconoscono:

- le aree definite inedificabili ambientali, che si riferiscono alle zone di tutela naturalistica o alle aree di verde privato, sia destinate a giardino che alla coltivazione orticola specializzata già insediata, oppure ancora alle zone residenziali ricettive caratterizzate da edifici isolati nel verde.
- i giardini e gli orti pertinenti ad insediamenti residenziali di valore ambientale, nel concentrico e nelle frazioni.
- specifiche zone di tutela architettonica per le emergenze architettoniche sparse sul territorio, quali le antiche case a loggiati, le antiche costruzioni o insiemi di costruzioni di particolare valore ambientale o documentario, le ville e i villini dell'ottocento e del primo novecento e gli edifici o cascinali di originaria destinazione rurale;  
le norme, oltre alla tutela e alla valorizzazione dei complessi monumentali, prevedono altresì possibili utilizzi compatibili con l'importanza ed il decoro dell'insieme ed altrettanto necessari per una conservazione basata sull'uso e non solo sulla contemplazione o la memoria.
- norme di assetto qualitativo per il controllo delle altezze degli edifici e la loro dislocazione in ambiti urbani non dispersivi o spezzettati, dell'uso di tipologie e materiali tradizionali.

Nel secondo si individuano:

- specifiche aree inedificabili, di ampiezza adeguata in corrispondenza delle zone di rispetto alle sponde dei corsi d'acqua; di rispetto alla viabilità, ai cimiteri, o negli alvei esondabili
- specifiche zone di tutela naturalistica o ambientale quali:
  - strade ed antichi percorsi di testimonianza storica e tradizionale;
  - ambiti paesaggistici e panoramici;
  - aree boscate
  - aree residenziali di tutela ambientale;
  - area per parco pubblico;
  - area ambientale di tutela per interesse naturalistico.

## **Sintesi dei contenuti.**

Lo scopo dell'analisi di compatibilità ambientale degli interventi proposti, con il P.R.G., consiste nell'assicurare una corretta gestione dell'ambiente e del paesaggio, che tenga conto, oltre che dei fabbisogni sociali ed economici, anche delle caratteristiche locali riconosciute per il loro ambiente di vita.

Se tutelare non significa impedire ogni tipo di cambiamento, gli interventi devono essere conciliati con la conservazione della biodiversità e con il naturale dinamismo del paesaggio.

Lo strumento urbanistico della presente variante sostanziale, per una progettazione così intesa, individua i criteri generali di riferimento per l'attuazione delle previsioni.

- Adeguata conoscenza degli elementi caratterizzanti il paesaggio: la lettura del contesto, degli elementi di vulnerabilità e delle trasformazioni conseguenti, evidenzia un ambiente pianeggiante precollinare compromesso, con dislivelli naturali contenuti in terrazzamenti, con previsione di riqualificazione attraverso coltivazioni proprie dei luoghi e riutilizzo degli edifici con adattamento dell'assetto tipologico alle caratteristiche locali.

- Interdisciplinarietà tra analisi geologiche e urbanistiche del P.R.G.: l'intervento nell'area produttiva, industriale, a nord dell'abitato, oltre la ferrovia e in margine al fiume Sesia, ricade in classe geologicamente idonea ma soggetta ad approfondimenti per l'attuazione, pur se non vi è alcuna presenza di vincoli ambientali.

- Utilizzo sostenibile delle risorse disponibili: contenimento della riconversione edilizia in area specifica circoscritta, limite dimensionale alla volumetria prevista, recupero manufatti esistenti con sfruttamento al meglio delle potenzialità abitative, utilizzo della viabilità di accesso esistente.

- Rispetto delle caratteristiche orografiche e morfologiche: non si prevedono eccessivi movimenti di terra mentre si persegue un adattamento, anche per le coltivazioni, al naturale andamento del terreno in correlazione con le caratteristiche dei luoghi circostanti.

- Compatibilità ecologica: gli insediamenti mantengono l'equilibrio esistente degli ecosistemi senza compromettere in maniera irreversibile l'ambiente; l'integrazione tra la coltivazione, le zone boschive e i volumi esistenti permette di conservare la biodiversità e di compensare situazioni di degrado; è prescritta l'introduzione di elementi di naturalità e uso di tecniche e materiali di basso impatto ambientale e paesaggistico.

- Compatibilità visuale: le opere hanno una bassa incidenza rispetto agli angoli visuali dalle principali percorrenze e rispetto ai punti di osservazione più significativi; non vengono a crearsi nuove visuali e le altezze sono limitate, in modo da non eccedere quelle dell'intorno realizzandosi in quote di limitata percezione visiva.

- Localizzazioni alternative: lo studio di compatibilità tra insediamento e paesaggio per identificare le zone che subirebbero danno inferiore, ha determinato come siti preferenziali, nel bilancio complessivo tra costi e benefici, quelli storicamente conformatosi in contiguità con l'attuale abitato

L'opzione di non intervento non è considerata sostenibile per migliorare lo stato dei luoghi.

- Rispetto di elementi, tecniche, materiali tradizionali: la progettazione attuativa deve rispettare criteri congruenti con il sito di intervento, impiegando tipologie, tecnologie costruttive e materiali della tradizione o comunque di provenienza locale, nell'ottica della semplicità e linearità delle scelte; l'aspetto formale degli edifici e dei manufatti deve essere coerente con il contesto, evitando in ogni caso scelte di pura imitazione o soluzioni di "travestimento" delle tipologie tradizionali presenti o meno, all'interno dell'ambito considerato, ai fini di non determinare la compresenza di elementi appartenenti a tradizioni differenti.

- Integrazione nel contesto: la progettazione deve prevedere opportuni accorgimenti (rinaturalizzazione, mitigazione, compensazione) per realizzare l'integrazione delle opere con il contesto; l'area non edificata deve essere considerata parte integrante del progetto e per essa deve essere privilegiato l'impiego di tecniche di ingegneria naturalistica e di utilizzo di vegetazione autoctona, evitando il ricorso ad eccessive geometricità e soluzioni cromaticamente non compatibili.

- Compensazione: data la compresenza di attività agricole e di verde naturale nell'intorno e la non interferenza delle trasformazioni con la qualità ambientale, non è necessario prevedere interventi complementari di compensazione.

AMBITI OMOGENEI	CARATTER. AMBIENTALI E STATO DELLE RISORSE	OBIETTIVI DI TUTELA AMBIENTALE	AZIONI PREVISTE	AZIONE E PREVISIONI DI PIANO	IMPATTI POSITIVI E NEGATIVI	RICADUTE NORMATIVE E PREVISIONALI MISURE COMPARATIVE
Centro storico	Nucleo di antica formazione	Mantenimento e rivalorizzazione connotati ambientali storici, di insediamento residenziale originario	Tutela ambiti esterni di luogo, recupero edifici esistenti con valorizzazione dell'insieme	Perimetrazione, tavola specifica degli interventi ammessi, prescrizioni di assetto qualitativo	Identità di luogo tradizionale	Interventi definiti nel dettaglio in funzione ambientale d'insieme
Parco Naturale	Parco Regionale Naturale del Monte Fenera	Ambito paesaggistico, naturalistico e archeologico	Piano d'Area D.C.R. n.487-16130 in data 01.12.1992	Adeguamento normativo e cartografico al Piano d' Area	Particolare disciplina uso del suolo per garantire tutela dei valori naturalistici, ambientali e storico culturali	Funzione sociale a fini ricreativi didattici, scientifici e culturali
Corridoio ecologico	Fascia marginale al torrente per consequenzialità paesistica del suolo e per presenza di flora e fauna	Mantenimento e valorizzazione assetto naturale originario e continuità dell'ecosistema	Tutela territoriale e promozione uso ecologico	Perimetrazione specifica delle zone, assetto ineditato dei luoghi	Identità di prosecuzione di luogo naturale caratteristico	Riconoscimento corridoio territoriale in funzione di tutela ambientale
Collegamenti viari paesistici	Strade di collegamento interne all'abitato con necessità di caratterizzazione	Infrastrutture di connessione ambientale	Inserimento architettonico delle strade nel contesto naturale o edificato	Prescrizioni di assetto qualitativo	Ambiti di collegamento paesistico tra i luoghi	Attenzione normativa per allineamenti, vegetazione e arredo urbano
Nuovi insediamenti residenziali e terziari	Aree geologicamente idonee, in margine dell'abitato	Progettazione coordinata con assetto tradizionale, ricucitura con ambiti esistenti predefinita di viabilità e servizi	Completamento aree intercluse per soddisfacimento fabbisogno	Progetto urbano di luogo con SUE, prescrizioni di assetto qualitativo	Ricompattazione abitato	Disegno urbano con ambientazione nel verde
Nuovi insediamenti produttivi: nord	Area già programmata con necessità di realizzazione infrastrutture	Minimizzazione rischio idrogeologico	Conferma area di espansione per soddisfacimento fabbisogno	Progetto urbano con SUE, prescrizione di studio idraulico per arginature	Formazione area omogenea circoscritta, mascherata e sicura	Progettazione coordinata e delimitata, ambientazione nel verde
Nuovi insediamenti produttivi: sud	Considerevoli stabilimenti industriali esistenti o in completamento	Riutilizzo fabbricati di valore architettonico documentario;	Recupero formale e funzionale di attività produttive e di iniziative di sostegno	Progetto urbano di sostituzione migliorativa di consistenze inutilizzate	Recupero ambientale area degradata e, inserimento dell'edificato nel contesto	Definizione di luogo costruito con ambientazione paesaggistica
Verde e parcheggi nucleo centrale	Area marginale alla fascia di rispetto cimiteriale	Gradevolezza architettonica e posizionamento non invasivo	Completamento ineditato aree intercluse per soddisfacimento fabbisogno	Progetto urbano di luogo con SUE, prescrizioni di assetto qualitativo	Ambito di continuità paesistica dell'abitato	Disegno urbano con ambientazione nel verde

## **Verifica di compatibilità con il Piano di Classificazione Acustica**

La verifica di compatibilità con il Piano di Classificazione Acustica (approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 35 del 29.09.2005), effettuata in contemporanea alla predisposizione del P.R.G., configura la piena condivisione e dimostra la congruità delle scelte urbanistiche rispetto ai criteri informativi contenuti nella proposta di zonizzazione acustica.

Non è stato necessario introdurre previsioni normative ed accorgimenti progettuali atti ad evitare accostamenti critici, poiché non sussistono zone adiacenti con caratteristiche incompatibili, salvo la previsione di opportune fasce di arretramento o di rispetto.

Il Piano non prevede altresì casi per cui si rende necessaria la predisposizione di Piani Regionali di Bonifica Acustica.

L'unica zona riscontrata che riveste qualche attenzione è quella adiacente al cimitero comunale ove si trovano aree preesistenti, oltre alla statale 299, con attività produttive in atto e ormai consolidate.

## PARTE SESTA

### Dimensionamento della Variante di P.R.G.C..

#### Tablelle riassuntive dei dati quantitativi.

#### **A. Aree Residenziali: Rc - Rn**

Fabbisogno in previsione: n. 446 alloggi per n. 1.035 abitanti/vani

in aree residenziali:

RC: aree residenziali di completamento suddivise in:

- RC concessione diretta
- RC permesso di costruire convenzionato:

RR: aree residenziali di ristrutturazione;

RN: aree residenziali di nuovo impianto suddivise in:

- 02 RN 01 p.e.c.:
- 04 RN 01-02 p.e.c.:
- 04 RN 03 p.e.c.:
- 04 RN 04 p.e.c.:
- 04 RN 05 p.e.c.:
- 04 RN 06 p.e.c.:
- 05 RN 01-02 p.e.c.:
- 05 RN 03-08 p.p. :
- 09 RN 01 p.e.c.:
- 09 RN 02 p.e.c.:

Con mc./ab. 90 = n. 1.035 x mc. 90 = mc. 93.150

Con mc./ab. 120 = n. 1.035 x mc. 120 = mc. 124.200

Superfici e volumetrie previste dalla Variante: vedasi Tabella seguente.

#### **Aree per Servizi Pubblici: S.**

Fabbisogno in previsione: mq. 208.550 (mq./ab. 25,00, c.i.r. 8.342 ab.)

in aree per servizi:

S1: aree per servizi afferenti la residenza, per l'istruzione dell'obbligo e del preobbligo;

S2: aree per servizi afferenti la residenza, per spazi pubblici a parco, gioco e sport;

S3: aree per parcheggi pubblici;

S4: aree per servizi afferenti la residenza, per spazi pubblici di interesse comune;

Superfici previste dalla Variante: vedasi Tabella seguente.

## AREE RESIDENZIALI

Area	sup. terr. mq.	indice terr. mc./mq.	volumetria mc.	strade	pedonale	Si	Sc	Sp	Sv	sup. fond. libera mq.	indice fond. mc./mq.
RC	72.382	,	57.906							72.382	0,80
RC conv.	48.343	0,8	38.674	959				6731		40.653	0,95
02RR 01/02	4.222	0,80	3.378							4.222	0,80
04RR 01	2.434	,	4.500	246				678	660	850	5,29
02 RN 01	6.504	0,80	5.203					807		5.697	0,91
04RN01/02	5.381	0,80	4.305	404				624	337	4.016	1,07
04RN03	9.412	0,80	7.530	689				592	740	7.391	1,02
04RN04	2.696	0,80	2.157					289		2.407	0,90
04RN05	5.248	0,80	4.198	1271		1674				2.303	1,82
04RN06	3.608	0,80	2.886	645	103			399	342	2.119	1,36
05RN01/02	28.531	0,80	22.825	4.816	821			2.628	6.277	13.989	1,63
05RN03/08	43.338	0,80	34.670	2.740	1320			6.253	4978	28.047	1,24
09RN01	8.633	0,80	6.906					2.230		6.403	1,08
09RN02	2.113	0,80	1.690					336		1.777	0,95
Tot. RN	115.464		92.371	10.565	2244	1674	0	14.158	12.674	74.149	
<b>Totale</b>	<b>242.845</b>		<b>196.828</b>							<b>192.256</b>	

Capacità Insediativa Residenziale						
RC	mc.	57.906	Capacità insediativa	ab.	643	
RC conv	mc.	38.674		ab.	430	
RR	mc.	7.878	con mc./ab.	90	ab.	88
RN	mc.	92.371	Art. 20 L.R. 56/77	ab.	1.026	
Tot.	mc.	196.829	Capacità Insediativa in R	ab.	2.186	
P			Capacità Insediativa in P	ab.	14	
<b>Totale</b>			<b>Capacità Insediativa Agg.</b>	ab.	<b>2.200</b>	
Cap. Ins. Res. Precedente P.R.G.	ab.	7.129	<b>Capacità Insediativa Att.</b>	ab.	7.284	
<b>Totale Capacità Insediativa Residenziale</b>				ab.	<b>9.484</b>	

Previsione Insediativa Residenziale						
Totale	mc.	196.829	con ab.	1035	in R = mc./ab.	190
RC	mc.	57.906	Previsione insediativa	ab.	304	
RC conv	mc.	38.674		ab.	203	
RR	mc.	7.878	con mc./ab.	190	ab.	41
RN	mc.	92.371	Fabbisogno di P.R.G.	ab.	486	
Tot.	mc.	196.829	Previsione Insediativa in R	ab.	1035	
P			Previsione Insediativa in P	ab.	14	
<b>Totale</b>			<b>Previsione Insediativa Agg.</b>	ab.	<b>1049</b>	

## AREE PER SERVIZI PUBBLICI

Tipo di servizio		Istruzione	Attrezzature di Interesse Comune	Verde Gioco Sport	Parcheggi	Totale
Abitanti	n.	9.484	9.484	9.484	9.484	9.484
Standard	mq./ab.	5,00	5,00	12,50	2,50	25,00
Fabbisogno minimo	mq.	47.420	47.420	118.550	23.710	237.100
Previsi dal P.R.G.	mq.	24.492	57.014	156.168	60.587	298.261
Mq./Ab.		2,58	6,01	16,47	6,39	31,45
Previsi P.R.G. prec.	mq.	17.255	32.740	164.850	49.215	264.060

### Aree Produttive: P.

Il P.R.G. prevede una quantità di superficie produttiva territoriale di mq. 460.848. La superficie fondiaria diminuisce a mq. 377.393, rispetto a quella di mq. 577.500 prevista dal precedente Piano.

#### AREE PRODUTTIVE

Area	sup. terr.	SA	%	sup. fond.	sup.fond. Prg prec.	diff. sup.	diff. %
	mq.	mq.		mq.	mq.	mq.	mq.
PE esistente	292.654	47.407	19	245.247	60.500	184.747	305
PC completamento	83.267	25.383	44	57.884	190.000	-132.116	-70
PR ristrutturazione	74.071	8.445	13	65.626	134.000	-68.374	-51
PN nuovo impianto	10.856	2.220	20	8.636	193.000	-184.364	-96
<b>Totale</b>	<b>460.848</b>	<b>83.455</b>		<b>377.393</b>	<b>577.500</b>	<b>-200.107</b>	<b>-35</b>
Dismissioni previste di servizi per insediamenti produttivi							
SA PE	mq.	47.407	es.				
SA PC	mq.	5.788	10% di 57.884				
SA PR	mq.	6.563	10% di 65.626				
SA PN	mq.	2.171	20% di 10.856				
<b>Totale</b>	mq.	<b>61.929</b>		<	<b>83.455</b>		

### Aree Terziarie - Commerciali e Turistico - Ricettive: T.

Il P.R.G. prevede la quantità di superficie territoriale terziaria commerciale in mq. 19.094.

#### AREE TERZIARIE E RICETTIVE

Area	sup. terr. P.R.G.	SA	%	sup. fond.	sup.fond. Prg prec.	diff. sup.	diff. %
	mq.	mq.		mq.	mq.	mq.	mq.
TE	19.094	3.458	22	15.636	70.000	-54.364	-78
<b>Totale</b>	<b>19.094</b>	<b>3.458</b>		<b>15.636</b>	<b>70.000</b>	<b>-54.364</b>	<b>-78</b>
Dismissioni previste di servizi per insediamenti produttivi							
SA TE	mq.	9.547	50% di 19.751				
	mq.						
	mq.						
	mq.						
<b>Totale</b>	mq.	<b>9.547</b>		>	<b>3.458</b>		<b>6.089</b>

## Elaborati della Variante al P.R.G.

Gli elaborati costitutivi la Variante al Piano (art. 14 della L.R. 56/77) sono:

1. - Allegati Tecnici comprendenti le indagini, le analisi e le rappresentazioni cartografiche precisate al punto 2 del citato articolo della Legge Regionale;

Trattandosi di Variante al Piano si fa riferimento agli allegati del P.R.G. precedente e vigente.

2. - Elaborati di Piano.

tav.n. 1 - Relazione Illustrativa.

tav.n. 2 - Insieme territoriale: scala 1:25.000  
planimetria sintetica del piano con  
rappresentazione delle fasce marginali dei Comuni  
contermini

tav.n. 3a - Assetto generale – Carta di Sintesi: scala 1: 5.000  
della pericolosità morfologica e dell' idoneità all' utilizzazione  
urbanistica: intero territorio comunale indicazione delle aree

tav.n. 3b - Assetto generale – Uso del suolo in atto: scala 1: 5.000  
ai fini agricoli e forestali: intero territorio comunale

tav.n. 3c - Assetto generale – Urbanizzazioni: scala 1: 5.000  
intero territorio comunale: indicazione dell'abitato  
e delle zone di aree

tav.n. 4a - Concentrico Capoluogo – Ara: scala 1: 2.000  
sviluppi del piano relativi ai territori urbanizzati  
ed urbanizzandi e ai dintorni di pertinenza  
ambientale

tav.n. 4b - Concentrico Nuclei Frazionali – Isella: scala 1: 2.000  
sviluppi del piano relativi ai territori urbanizzati  
ed urbanizzandi e ai dintorni di pertinenza  
ambientale

tav.n. 5 - Centro Storico  
Aree di interesse ambientale e documentario scala 1: 1.000

tav.n. 6 - Norme di Attuazione  
comprehensive di Schede, illustranti le  
caratteristiche d'uso e di fabbricazione di ogni  
singola area normativa. (in definitivo)

tav.n. 7 - Scheda Quantitativa dei Dati Urbani.

### 3. – Elaborati complementari.

- tav.n. 8 - Repertorio comunale dei beni paesistici e storici
- tav.n. 9 - Verifica di compatibilità acustica L.R. 52/2000
- tav. n.9a - Classificazione acustica comunale. Revisione scala 1:5000
- tav.n. 10 - Osservazioni e Controdeduzioni.
- tav.n. 10a - Assetto generale – Localizzazione osservazioni scala 1:5000
- tav.n. 11 - Relazione integrativa - Determinazioni in merito alle osservazioni regionali (dopo definitivo)

### 3. - Relazione geologico-tecnica.

- Tav. 1 Carta Geologica – strutturale – scala 1:10.000
- Tav. 2 Carta geomorfologia, dei dissesti e della dinamica fluviale – 1:10000
- Tav. 3 Carta dell'acclività – scala 1:10000
- Tav. 4 Carta geoidrologica – scala 1:10000
- Tav. 5 Carta della caratterizzazione litotecnica dei terreni – scala 1:10000
- Tav. 6 Carta delle opere di difesa idraulica censite e degli alveo-tipi – scala 1:10000
- Tav. 7 Carta di sintesi – scala 1:5000
- Tav. 8A "Carta di sintesi e carta geologica - geomorfologica delle aree di nuovo impianto o completamento. Nuova viabilità.
- Tav. 8B "Carta di sintesi e carta geologica - geomorfologica delle aree di nuovo impianto o completamento. Nuova viabilità.
- E1 relazione geologica
- E2 schede dissesti
- E3 schede tributari
- E4 schede banca dati
- E5 schede opere idrauliche
- E6 foto opere idrauliche
- E7 Aree di nuovo impianto o completamento, nuova viabilità. Relazione geologica

