
REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA DI NOVARA
COMUNE DI NEBBIUNO

PIANO REGOLATORE GENERALE
VARIANTE GENERALE

committente :
COMUNE DI NEBBIUNO

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

tipologia elaborato
RELAZIONE ILLUSTRATIVA

codice elaborato
117_04_1218_11_TD_U01



SCALA -

00	10/04/19	Prima versione

data
APRILE 2019

progettazione:



STUDIO RIPAMONTI
vicolo Pasquello, 8 - 28887 - OMEGNA (VB)
tel +39 0323 63352 - fax + 39 0323 63352
e-mail ripamontistudio@tin.it

SOMMARIO:

1. PREMESSE	1
2. OBIETTIVI E CRITERI DELLA VARIANTE	10
3. STRUTTURA TERRITORIALE.....	13
4. ELEMENTI DI CARATTERIZZAZIONE PER LA FORMAZIONE DEL QUADRO CONOSCITIVO.....	15
4.1. CARATTERI SOCIO-ECONOMICI	15
4.2. ANDAMENTO DEMOGRAFICO E COMPOSIZIONE DELLA POPOLAZIONE	16
4.3. TENDENZA INSEDIATIVA E PATRIMONIO IMMOBILIARE .	18
4.4. INFRASTRUTTURE E URBANIZZAZIONI A RETE.....	20
4.5. SERVIZI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO E OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA	21
4.6. SISTEMA DEI VINCOLI	22
5. PREVISIONI DELLA VARIANTE E VALORI QUANTITATIVI.....	23
5.1. USO E “CONSUMO” DI SUOLO	23
5.2. DIMENSIONAMENTO DELLE AREE RESIDENZIALI	26
5.3. CAPACITÀ INSEDIATIVA RESIDENZIALE	27
5.4. FABBISOGNO E SODDISFACIMENTO DELLE AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO	28
5.5. DIMENSIONAMENTO AREE PER ATTIVITA' ECONOMICHE	29
6. PROCEDURE DELLA VARIANTE	30

1. PREMESSE

Il Comune di Nebbiuno è dotato di P.R.G. approvato con D.G.R. n. 21-6534 del 08 luglio 2002.

Successivamente all'approvazione il P.R.G. è stato oggetto dei seguenti provvedimenti di variante e di modifica:

- 2005: modifiche ex art. 17 comma 8 L.R. 56/1977 (approvazione con deliberazione di Consiglio Comunale n.5 del 10/02/2005)
- 2005: provvedimento di interpretazione autentica NTA (approvazione con deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 10/02/2005)
- 2005: modifiche ex art. 17 comma 8 L.R. 56/1977 (approvazione con deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 28/04/2005)
- 2008: variante parziale ex art. 17 comma 7 L.R. 56/1977 (approvazione con deliberazione Consiglio Comunale n. 55 del 15/12/2008)
- 2011: modifiche ex art. 17 comma 8 L.R. 56/1977 (approvazione con deliberazione Consiglio Comunale n. 13 del 25/05/2011)
- 2012: modifiche ex art. 17 comma 8 L.R. 56/1977 (approvazione con deliberazione Consiglio Comunale n. 10 del 26/04/2012)
- 2012: variante parziale ex art. 17 comma 7 L.R. 56/1977 (approvazione con deliberazione Consiglio Comunale n. 24 del 30/07/2012)
- 2013: variante parziale ex art. 17 comma 7 L.R. 56/1977 (approvazione con deliberazione Consiglio Comunale n. 9 del 30/03/2013).
- 2013: variante parziale ex art. 17 comma 7 della L.R. 56/1977 come modificata con L.R. 3/2013 e 17/2013 (approvazione con deliberazione Consiglio Comunale n. 40 del 29/11/2014).

Le precedenti varianti parziali sono incluse nei documenti facenti parte della presente, che pertanto si configura come adeguamento alla data odierna anche delle variazioni al P.R.G. precedentemente adottate e approvate dal Consiglio Comunale di Nebbiuno.

A seguito di comunicazione pubblica l'Amministrazione Comunale ha promosso una consultazione dei cittadini affinché segnalassero proposte e richieste relative a iniziative che avessero in qualche modo incidenza sulle previsioni di trasformazione del suolo e/o di adeguamento funzionale di beni immobili.

Per mezzo di un'apposita scheda, predisposta dagli uffici comunali, i soggetti aventi titolo hanno segnalato, per specifiche aree, lo stato delle previsioni vigenti di P.R.G. e manifestato gli intenti a modificarne le condizioni, proponendo variazioni dei contenuti dello strumento urbanistico.

Sono pervenute all'Amministrazione Comunale complessivamente 166 richieste con contenuti differenti, relativi sia alla classificazione funzionale di aree, sia alla verifica di vincoli, sia ai contenuti normativi del piano vigente.

Richieste e proposte pervenute sono state esaminate con valutazioni riferite a:

- classi di pericolosità geomorfologica e idrogeologica;
- presenza di vincolo per fascia di rispetto cimiteriale;
- presenza di vincolo determinato fascia di protezione di captazioni idropotabili;
- presenza di vincolo per fascia di rispetto di impianti di depurazione;
- presenza di vincolo da tracciato di metanodotto;
- presenza di vincolo da tracciato di elettrodotto;
- presenza di area boscata;
- perimetrazione di nuclei di antica formazione;
- vincolo idrogeologico;
- presenza di rete ecologica del PTP;
- classificazione di area del paesaggio delle colline moreniche (PTP);
- classificazione di area di particolare rilevanza paesistica (PTP);
- classificazione di area di controllo dello sviluppo insediativo (PTP).

L'Amministrazione Comunale ha provveduto a valutare quanto risultante dall'analisi degli elementi considerati e ha formulato le scelte che hanno costituito la proposta di variante.

Da tale valutazione è risultata selezionata una limitata quantità di aree destinate a sviluppo insediativo, in particolare di tipo residenziale. Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 3 del 22.02.2017 è stata adottata la Proposta Tecnica di Progetto Preliminare della variante

generale di P.R.G. con successiva pubblicazione dal 14.03.2017 al 12.04.2017.

A seguito della pubblicazione, ripetuta in due fasi successive per il riscontro di errori materiali nel testo della relazione illustrativa relativa alla classificazione del tipo di variante, sono state presentate complessivamente 124 osservazioni.

In data 03.05.2017 si è convocata la 1^a seduta della 1^a conferenza di pianificazione e valutazione, seguita dalla 2^a seduta in data 19.06.2017.

In esito alla convocazione della 1^a conferenza di pianificazione e valutazione (1^a e 2^a seduta), sono stati esaminati i contributi di:

- Regione Piemonte – Settore copianificazione Urbanistica Area Nord-Est;
- Regione Piemonte – Valutazioni ambientali;
- ARPA Piemonte;
- Provincia di Novara.

Avvalendosi delle osservazioni e dei contributi pervenuti, confrontandoli con gli obiettivi dell'Amministrazione, si è predisposto il progetto preliminare di P.R.G.

In particolare, per quanto oggetto di osservazione del Settore Copianificazione regionale, si espongono in sintesi le questioni esaminate e valutate:

<ul style="list-style-type: none">• verifica di piani e programmi sovraordinati (in particolare PTR, PPR e PTP)	<ul style="list-style-type: none">• contemporaneamente alla formazione del progetto preliminare si procede all'adeguamento del PPR definitivamente approvato;
<ul style="list-style-type: none">• calcolo della capacità insediativa residenziale (CIR)	<ul style="list-style-type: none">• si confermano i valori utilizzati per il calcolo della CIR evidenziando che:<ul style="list-style-type: none">– la popolazione residente è inferiore a 2000 abitanti (dato 2016 = 1865)– i valori utilizzati (40 m² = 1 stanza = 1 abitante teorico) sono realisticamente riferiti alla tipologia insediativa prevalente (abitazioni unifamiliari);– le aree prevalentemente residenziali non sono esclusivamente residenziali (parte della superficie edificata non è destinata a residenza);

<ul style="list-style-type: none"> • aree assoggettate a usi civici 	<ul style="list-style-type: none"> • il progetto preliminare assume e localizza le aree risultanti assoggettate (verifica in corso);
<ul style="list-style-type: none"> • perimetrazione dei centri abitati 	<ul style="list-style-type: none"> • il progetto preliminare individua: <ul style="list-style-type: none"> – la perimetrazione dei centri abitati ai fini dell’applicazione del “codice della strada”; – la perimetrazione dei centri abitati ai sensi della L.R. 56/1977, da attuare considerando la presenza di un territorio urbano articolato (per effetto di edificazioni legittimamente realizzate in applicazione della “legge-ponte” e di previgenti strumenti di pianificazione)
<ul style="list-style-type: none"> • adeguamento alla disciplina commerciale 	<ul style="list-style-type: none"> • il progetto preliminare indica la presenza di aree classificate in ottemperanza ai criteri della pianificazione commerciale
<ul style="list-style-type: none"> • fasce di rispetto delle captazioni idropotabili 	<ul style="list-style-type: none"> • il progetto preliminare riporta le fasce individuate sulla base delle specifiche procedure messe in atto dal Comune
<ul style="list-style-type: none"> • fasce di rispetto cimiteriali (con richiesta di stralcio) 	<ul style="list-style-type: none"> • il progetto preliminare prevede: <ul style="list-style-type: none"> – la rappresentazione della fascia di m. 200 (dalla quale sono esclusi nuovi edifici); – la rappresentazione delle fasce ridotte secondo le procedure vigenti, ai fini dell’applicazione delle norme (L.R. 56/1977 e L. 166/2002) che definiscono gli interventi ammessi; – la verifica delle aree edificabili previste dalla variante parzialmente ricadenti nel vincolo; – la conferma delle aree non oggetto di variante (previste dal PRG vigente)
<ul style="list-style-type: none"> • adeguamento al regolamento edilizio tipo 	<ul style="list-style-type: none"> • le NTA del progetto preliminare assumono la definizione dei parametri del nuovo regolamento edilizio tipo adottato

<ul style="list-style-type: none"> • verifica di compatibilità acustica 	<ul style="list-style-type: none"> • le previsioni del progetto preliminare sono assoggettate a verifica di compatibilità con la classificazione acustica
<ul style="list-style-type: none"> • individuazione di aree residenziali 	<ul style="list-style-type: none"> • la procedura di formazione della variante di PRG si fonda sulla partecipazione dei cittadini attraverso l'indizione di una consultazione pubblica • le aree individuate in variante rispondono a criteri di selezione scelti dall'Amministrazione Comunale secondo quanto dettagliatamente illustrato nella proposta tecnica di progetto preliminare (analoghi criteri sono stati utilizzati nell'esaminare le osservazioni dei cittadini pervenute a seguito della pubblicazione); • gli interventi di riuso e riqualificazione sono perseguiti nella variante di PRG attraverso il sostegno a interventi di adeguamento del patrimonio edilizio esistente (NAF e AER), in assenza di aree dismesse da riutilizzare; • la conferma delle aree previste dal PRG vigente è una scelta amministrativa, considerato che esse sono già state vagliate in sede di approvazione di tale piano e non vi è possibilità concreta di entrare nel merito delle scelte di attuazione dei soggetti aventi titolo su di esse
<ul style="list-style-type: none"> • lotti "liberi" classificati come aree edificate 	<ul style="list-style-type: none"> • il PRG individua come "edificate" le aree concretamente pertinenti, asservite e/o funzionali agli insediamenti esistenti, indipendentemente dalla loro superficie (considerando l'eterogeneità delle situazioni insediative)

<ul style="list-style-type: none"> • riclassificazione come aree edificate a uso prevalentemente residenziale nel caso di edifici residenziali sparsi in area agricola 	<ul style="list-style-type: none"> • il PRG registra la reale funzione degli edifici e delle relative aree di pertinenza; • in base agli orientamenti urbanistici dei PRG previgenti si è inteso consentire il riuso a fini residenziali di edifici di origine rurale a rischio di abbandono e degrado per cessazione di funzioni agricole (anche a “presidio” del territorio); • tale obiettivo è stato valutato positivamente anche per le scelte urbanistiche della variante, considerato che si tratti di una visione realistica in funzione della conservazione del patrimonio di origine rurale non più utilizzato (peraltro la piena utilizzazione del patrimonio edilizio esistente è sempre risultato obiettivo prioritario della legislazione e della disciplina urbanistica in Regione Piemonte)
<ul style="list-style-type: none"> • riclassificazione di aree di “impianto industriale” 	<ul style="list-style-type: none"> • il PRG definisce le classificazioni funzionali in base agli effettivi usi prevalenti in atto o in previsione
<ul style="list-style-type: none"> • valutazione aree residenziali previste 	<ul style="list-style-type: none"> • il PRG si basa sulle seguenti scelte amministrative e pianificatorie: <ul style="list-style-type: none"> – considerata la generale morfologia del territorio si ritiene superabile tecnicamente la presenza di parti acclivi; – la presenza di brani di vegetazione va rapportato all’effettiva estensione dei territori boscati; – alcune scelte insediative sono funzionali a ottenere la realizzazione di infrastrutture e servizi (anche a soddisfacimento di fabbisogni pregressi); – la complessa articolazione del territorio urbano (riconosciuta anche dalle morfologie del PPR) consente di considerare

	completamenti, “ricuciture” e definizione di “margin” nelle scelte insediative proposte dal piano
• centri storici	• il PRG individua 6 nuclei di antica formazione (NAF) sia di origine rurale che urbana; tutti gli edifici all’interno dei NAF sono classificati secondo 5 categorie caratteristiche che ne determinano gli interventi indirizzati a incentivarne valorizzazione e tutela
• norme di attuazione	• il testo delle NTA è oggetto di aggiornamenti e integrazioni, anche in conseguenza di osservazioni presentate in sede di pubblicazione e di nuove disposizioni legislative

Da parte di ARPA Piemonte sono state formulate le seguenti osservazioni:

- ricondurre gli obiettivi di variante ai soli aspetti dello strumento urbanistico;
- uniformare numerazioni;
- individuare impatti in particolare su matrice suolo;
- definire efficacia e/o criticità delle infrastrutture di raccolta e depurazione dei liquami;
- definire relazioni tra PAES e strumenti di pianificazione.

Tali osservazioni vengono valutate ai fini della predisposizione del PRG e del Rapporto Ambientale.

La Provincia di Novare dall’esame degli elaborati della proposta tecnica di progetto preliminare rileva le seguenti problematiche:

- opportunità di sostituire il vincolo presente nel PRG previgente (generico) di verde privato con nuove norme di tutela paesaggistica; a tale proposito il PRG viene integrato con la procedura di adeguamento al PPR entrato in vigore il 20.10.2017;
- modificazione delle indicazioni del PRG previgente rispetto alla presenza di “edifici residenziali sparsi in zona agricola”; come anticipato sopra, il piano tiene conto di uno stato di fatto consolidato, attribuendo la classificazione di aree edificate ad uso prevalentemente residenziale agli insediamenti destinati a tali funzioni e riconosciute legittimamente realizzati in forza delle normative previgenti;
- indicazione per riportare nel testo delle NTA quanto previsto dalle direttive del PTP per i casi riscontrati, con particolare riferimento a

norme di tutela e conservazione di caratteristiche paesistiche e morfologiche del territorio; la procedura di adeguamento al PPR contiene analisi e adeguamenti normativi in proposito;

- richieste di individuazione cartografica della rete ecologica; il tema della rete è valutato coerentemente con il PPR.

Il settore valutazioni ambientali di Regione Piemonte ha fornito il proprio contributo per la formazione del Rapporto Ambientale da cui si individuano le seguenti indicazioni:

- integrazione previsioni mitigative / compensative;
- formulazione delle alternative di piano;
- schedatura degli interventi oggetto di variante;
- programma di monitoraggio;
- verifica aggiornamento dati inquinamento atmosferico;
- verifica aggiornamento vincoli di rispetto captazioni idriche;
- applicazione PAES con allegato a R.E.;
- verifica interferenze elettrodotti;
- verifica PPR (superato da procedura adeguamento al PPR del PRG);
- criticità aree di completamento rispetto allo stato del contesto urbano.

Il Rapporto Ambientale e i documenti di piano sono integrati in base a quanto elencato.

Per quanto riguarda le osservazioni pervenute a seguito della pubblicazione, l'Amministrazione ha effettuato una valutazione basata su obiettivi e criteri già utilizzati per selezionare le 166 richieste pervenute nel corso della consultazione pubblica antecedente alla formazione della proposta tecnica di progetto preliminare.

L'Amministrazione Comunale si è avvalsa delle osservazioni pervenute e delle conseguenti valutazioni per la predisposizione del progetto preliminare adottato in Consiglio Comunale e sottoposto a nuova pubblicazione.

Contestualmente alla predisposizione del progetto preliminare è stata intrapresa la procedura di adeguamento al PPR entrato in vigore il 20.10.2017.

La procedura ha comportato il confronto sviluppatosi con l'apposito tavolo tecnico, conclusosi con la condivisione della struttura conoscitiva, della prosecuzione della procedura con rinvio alla fase di seconda conferenza di copianificazione.

Il progetto preliminare e il Rapporto Ambientale sono stati adottati con deliberazione del Consiglio Comunale n° 21 del 12/09/2018 e posti in pubblicazione per 30 + 30 giorni.

Sono state presentate n. 50 osservazioni al progetto preliminare, mentre non è stato oggetto di osservazioni il Rapporto Ambientale.

Le osservazioni pervenute sono state valutate dall'Amministrazione Comunale sulla base di criteri analoghi a quelli utilizzati precedentemente per analizzare richieste e proposte dei cittadini in fase di consultazione pubblica e le osservazioni presentate alla proposta tecnica di progetto preliminare.

A seguito di tale attività si è provveduto all'adeguamento degli elaborati costituenti la proposta tecnica di progetto definitivo.

2. OBIETTIVI E CRITERI DELLA VARIANTE

L'Amministrazione Comunale di Nebbiuno ha assunto l'iniziativa di predisporre una variante generale al P.R.G. vigente con i seguenti obiettivi generali:

- provvedere ad aggiornare parzialmente i contenuti delle Norme di Attuazione sulla base di criteri e di riferimenti normativi e legislativi aggiornati rispetto alla data di formazione del P.R.G. vigente, considerando anche valutazioni derivanti dall'esperienza di applicazione del testo normativo attuale e di rispondenza delle NTA alle effettive condizioni dello stato del suolo, delle funzioni e delle tutele; inoltre si rende necessario adeguare le NTA ai contenuti del nuovo Regolamento Edilizio tipo adottato;
- introdurre nuove limitate previsioni insediative concretamente attuabili, individuate a partire dalle richieste e proposte presentate dai cittadini attraverso una procedura di consultazione pubblica promossa dall'Amministrazione Comunale e in seguito valutate in base a criteri di carattere generale: localizzazione rispetto alla delimitazione e morfologia del territorio urbano, alla dotazione di infrastrutture e reti di urbanizzazione, all'interferenza con aree "sensibili", alla dimensione contenimento di uso e di consumo di suolo e/o all'incremento motivato della capacità insediativa residenziale;
- confermare previsioni insediative del P.R.G. vigente non ancora attuate; in considerazione della mancanza di informazioni certe sulle motivazioni del ritardo nella esecuzione degli interventi e della possibile aspettativa verso successive iniziative di trasformazione del suolo secondo le prospettive del piano attualmente in vigore si ritiene opportuno generare potenziali forme di contenzioso da parte dei soggetti aventi titolo sulle aree;
- sottoporre le scelte di variante di P.R.G. alla procedura di adeguamento al PPR;
- verificare le caratteristiche delle principali superfici extraurbane, in particolare per la classificazione di aree boscate, di suoli da destinare alle attività florovivaistiche e di aree con buone attitudini agli usi agricoli;
- rivedere la classificazione degli edifici ricadenti all'interno dei perimetri dei nuclei di antica formazione, con l'orientamento alla semplificazione, all'incentivazione e al potenziamento delle attività di recupero e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente.

L'individuazione degli obiettivi della variante è sostenuta dalla costruzione di un quadro conoscitivo generale di riferimento che si compone di:

- partecipazione dei cittadini in forma di consultazione pubblica e di raccolta di richieste e proposte (finalizzata alla conoscenza degli orientamenti prevalenti in materia di governo del territorio);
- analisi delle dinamiche demografiche del contesto territoriale con la finalità di definire un eventuale fabbisogno aggiuntivo di residenza;
- analisi dell'evoluzione dell'uso e del consumo di suolo e della tendenza insediativa che caratterizzano il territorio comunale;
- definizione della presenza di infrastrutture a rete e di urbanizzazioni ai fini della valutazione della dotazione disponibile sul territorio;
- valutazione dell'andamento del settore immobiliare;
- catalogazione dei vincoli operanti sul territorio sia di natura legale che di tipo ambientale, storico-culturale e paesaggistico, oltre all'analisi della classificazione del rischio potenziale di natura geomorfologica e idrogeologica;
- valutazione della composizione del patrimonio edilizio e delle relative condizioni di utilizzazione.

A seguito della definizione degli obiettivi della variante e delle valutazioni del quadro conoscitivo, si sono individuati i seguenti criteri per le scelte dei contenuti del piano:

- limitazione delle nuove previsioni di aree destinate a insediamenti residenziali ad ambiti di completamento, ricucitura e ridefinizione dei fronti del tessuto edilizio, con riferimento alla valutazione critica delle richieste e proposte pervenute dai cittadini, sia nella fase di consultazione come in quella di presentazione di osservazioni alla proposta tecnica di progetto preliminare;
- conferma delle aree destinate ad attività economiche preesistenti, con particolare riguardo alla vasta superficie territoriale destinata agli insediamenti per attività florovivaistiche, con eventuali rettifiche e completamenti;
- adeguamenti normativi, sia per il necessario aggiornamento al quadro legislativo, sia per migliorare le opportunità operative, soprattutto per quanto riguarda gli insediamenti esistenti e le loro prestazioni funzionali;
- analisi del patrimonio edilizio esistente di antica formazione per finalizzare le categorie di intervento ammissibili, in funzione delle caratteristiche degli edifici, alla valorizzazione e al riuso complessivo (sia a fini di residenza permanente che temporanea);

- analisi delle aree standard ai fini della loro conferma e/o integrazione;
- conferma delle previsioni insediative del piano vigente, se compatibili con il quadro di riferimento dei vincoli operanti sul territorio;
- introduzione di previsioni finalizzate all'adeguamento al PPR.

3. STRUTTURA TERRITORIALE

Il territorio comunale di Nebbiuno occupa una porzione del versante a bassa quota del Mottarone orientata verso est, all'interno del contesto territoriale che prende il nome di Vergante.

Il versante ha una morfologia a pendenza generalmente costante, con le eccezioni più evidenti nelle parti meno acclivi occupate dagli insediamenti di antica formazione e nella vasta piana sottostante il capoluogo.

Il Piano Territoriale Provinciale individua sul territorio comunale caratteri di interesse paesaggistico con la classificazione di "aree del paesaggio delle colline moreniche del Verbano" e di "aree di particolare rilevanza paesistica".

Il Piano Paesaggistico Regionale, approvato il 20 ottobre 2017, definisce componenti e beni paesaggistici e le caratteristiche delle morfologie urbane.

La variante di P.R.G. contiene di conseguenza l'adeguamento al PPR.

La variante, per le ragioni espresse in premessa, non prevede comunque lo stralcio delle aree di completamento residenziale individuate dal piano vigente, approvato successivamente al P.T.P., localizzate nella parte a quota più elevata del territorio urbano edificato, in contiguità con analoga situazione presente nel confinante Comune di Massino Visconti.

La struttura territoriale di Nebbiuno può essere sinteticamente descritta attraverso quattro componenti principali:

- il versante sottostante il tracciato dell'autostrada A26 con presenza di insediamenti residenziali sparsi, realizzati in base a leggi e strumenti vigenti antecedentemente;
- la piana di Nebbiuno, occupata estesamente da impianti e strutture di coltivazioni florovivaistiche, situata immediatamente a monte della A26;
- la parte intermedia del territorio con la presenza dei quattro NAF principali di Nebbiuno, Corciago, Tapigliano e Fosseno e lo sviluppo insediativo successivo lungo la rete stradale e in parte degli spazi circostanti i nuclei originari;
- la parte di versante più elevata con la presenza dei due "Poggi", effetto dello sviluppo insediativo degli anni '60 / '80, e con le ampie superfici, prevalentemente boscate, della fascia pre-montana del Mottarone.

Le componenti consolidate del territorio urbano sono dunque costituite principalmente dal centro storico del capoluogo (dotato di caratteristiche di valore documentario senza presenza di elementi di particolare rilevanza), dai nuclei di antica formazione distribuiti sul territorio, dalle ampie aree residenziali cresciute nel secondo dopoguerra (negli spazi tra i NAF e in due “episodi” esterni alla configurazione insediativa originaria, denominati Poggio Radioso e Poggio Alto).

Alcuni insediamenti destinati alle attività produttive e di servizio sono concentrati su limitate superfici marginali all’area urbanizzata principale.

La vasta area destinata a impianti florovivaistici caratterizza, sia per gli aspetti funzionali che paesaggistici, molta parte della piana compresa tra autostrada A26 e Strada Provinciale del Vergante.

La variante di P.R.G. prende in considerazione lo stato del centro storico di Nebbiuno unitamente a quello dei nuclei di antica formazione di Fosseno, Corciago, Tapigliano, oltre all’insediamento di Canton di mezzo e Campiglia.

La condizione di tali insediamenti mostra un’attivazione solo parziale di processi di valorizzazione e riqualificazione, con parti significative, soprattutto di origine rurale, in condizioni di degrado.

L’analisi dei nuclei di antica formazione mette in evidenza come, in modo diffuso, gli interventi di recupero messi in atto nel corso del tempo non risultino sempre di qualità adeguata all’obiettivo di valorizzazione del contesto, con l’introduzione di elementi e riferimenti compositivi, morfologici e materici non sempre coerenti con modelli originari.

Pertanto si pone necessariamente l’obiettivo che la variante di P.R.G. individui modalità di incentivazione del recupero, in presenza di indirizzi e previsioni per la contestuale valorizzazione degli aspetti qualitativi, in grado di ricomporre, a regime, tutti gli ambiti di antica formazione per gli aspetti che ne caratterizzano l’identità.

Infine occorre considerare l’influenza delle infrastrutture viarie nel configurare la struttura del territorio.

L’autostrada A26 influenza il quadro paesaggistico e costituisce un “limite” del territorio urbano verso valle.

La rete viaria provinciale viceversa ha rappresentato, insieme ai percorsi comunali di collegamento tra i nuclei, il riferimento fondamentale della avvenuta crescita di insediamenti in parte a sviluppo lineare, in parte su superfici limitrofe ai borghi.

Sul territorio sono presenti insediamenti sparsi con funzione prevalentemente residenziale, dovuti a fasi di sviluppo antecedenti di cui si prende atto.

4. ELEMENTI DI CARATTERIZZAZIONE PER LA FORMAZIONE DEL QUADRO CONOSCITIVO

4.1. CARATTERI SOCIO-ECONOMICI

Per analizzare i caratteri socio-economici che si possono ritenere caratterizzanti del Comune di Nebbiuno, pur ai fini di un semplice inquadramento generale utile alla formazione di una variante di P.R.G., si ritiene necessario fare riferimento a un contesto territoriale "omogeneo" più ampio, rappresentato, nel caso considerato, dai Comuni del "Vergante": Nebbiuno, Massino Visconti, Colazza, Pisano, Meina e Lesa.

Si considera che i sei Comuni del "Vergante" riconosciuti come ambito omogeneo facciano parte di un sistema territoriale e socio-economico caratterizzato da un livello significativo di interdipendenza e interazione funzionale.

La formazione di reddito nell'area considerata è in parte generata da attività "locali", tra le quali il settore turistico (non solo per le funzioni turistico-ricettive e per i servizi generali forniti al turista ma anche per le attività indotte in particolare dalla notevole presenza di seconde case), il florovivaismo, alcune attività manifatturiere di limitata dimensione e i servizi alla persona, e in parte da pendolarismo per motivi di lavoro a breve distanza (area Aronese) e a media distanza fino al Novarese e al territorio lombardo.

I dati ISTAT disponibili in forma libera sono antecedenti alla congiuntura economica negativa che ha caratterizzato gli anni recenti, pertanto possono offrire indicazioni generiche di scenario

Essi sono riportati nelle tabelle seguenti relative rispettivamente al dato del tasso di attività e del tasso di occupazione.

TASSO DI ATTIVITA'

COMUNE DI	% POPOLAZIONE ATTIVA		
	MASCHI	FEMMINE	TOTALE
NEBBIUNO	71,06	43,34	56,59
MASSINO VISCONTI	64,43	41,05	51,93
COLAZZA	62,01	41,75	51,47
PISANO	67,99	38,94	53,22
MEINA	66,24	39,08	51,75
LESA	59,58	35,20	46,75

TASSO DI OCCUPAZIONE

COMUNE DI	% POPOLAZIONE OCCUPATA		
	MASCHI	FEMMINE	TOTALE
NEBBIUNO	68,15	40,39	53,66
MASSINO VISCONTI	62,86	37,74	49,43
COLAZZA	58,10	37,63	47,45
PISANO	65,85	37,17	51,27
MEINA	62,45	36,41	48,55
LESA	57,27	32,49	44,23

Il tasso di attività del Comune di Nebbiuno (56,59) risulta il più elevato tra i Comuni presi in considerazione (unico con popolazione attiva superiore al 55%); il dato del tasso a scala provinciale risulta del 52,21%, quindi inferiore rispetto al Comune di Nebbiuno.

Il tasso di occupazione rilevato nel Comune di Nebbiuno è parimenti il più elevato tra quelli dei Comuni del "Vergante" considerati (53,66%); anche in questo caso risulta superiore al tasso della Provincia di Novara (pari al 49,03%).

4.2. ANDAMENTO DEMOGRAFICO E COMPOSIZIONE DELLA POPOLAZIONE

L'andamento demografico del Comune di Nebbiuno viene analizzato nel contesto dei 6 Comuni del "Vergante" che costituiscono un ambito relativamente omogeneo anche per quanto riguarda scelte insediative.

La tabella seguente contiene i dati relativi all'andamento demografico nei Comuni di Nebbiuno, Massino Visconti, Colazza, Pisano, Meina e Lesa, questi ultimi due caratterizzati maggiormente dalla prossimità alla riva del lago Maggiore, ma comunque non privi di interazioni territoriali e funzionali almeno con parte delle aree dei Comuni soprastanti.

POPOLAZIONE RESIDENTE TOTALE

COMUNE	1991	2001	2015	VARIAZIONE 1991-2015		VARIAZIONE 2001-2015	
				±	%	±	%
NEBBIUNO	1299	1561	1890	+ 591	+ 45,49	+ 329	+ 21,07
MASSINO VISCONTI	967	1.090	1.083	+ 116	+ 11,99	- 7	+ 10,64
COLAZZA	417	416	435	+ 18	+ 4,31	+ 19	+ 4,56
PISANO	595	770	793	+ 198	+ 33,27	+ 23	+ 2,98
MEINA	2.089	2.341	2.513	+ 424	+ 20,29	+ 172	+ 7,34
LESA	2.309	2.401	2.273	- 36	- 1,55	- 128	- 0,05
TOTALE	7.676	8.579	8.987	+ 1311	+ 17,07	+ 408	+ 4,75

Dall'analisi dei dati riportati in tabella, si evidenziano le seguenti valutazioni:

- l'area omogenea considerata ha avuto un incremento demografico del 17,17% in circa venti anni e del 4,75% nel periodo più recente 2001-2015;
- il Comune di Nebbiuno risulta significativamente quello con il maggior incremento demografico nel periodo considerato, anche rispetto ai Comuni situati sulla fascia lacuale e più direttamente connessi con l'area urbana di Arona e con il vasto sistema urbano consolidato della parte settentrionale della Provincia di Novara;
- tutto il territorio in generale mostra un rallentamento significativo della crescita demografica nel periodo più recente considerato; ciò vale anche per Nebbiuno dove l'incremento di popolazione tra 2001 e 2015 risulta del 21,07%, mentre nel più lungo periodo 1991-2015 ammonta al 45,49%.

La successiva tabella riporta i dati dettagliati per le classi d'età della popolazione residente in Nebbiuno nel 2015.

POPOLAZIONE RESIDENTE PER CLASSI D'ETA'

Età	Celibi /Nubili	Coniugati /e	Vedovi /e	Divorziati /e	Maschi		Femmine		Totale	
						%		%		%
0-4	82	0	0	0	50	61,0%	32	39,0%	82	4,4%
5-9	86	0	0	0	43	50,0%	43	50,0%	86	4,6%
10-14	80	0	0	0	37	46,3%	43	53,8%	80	4,3%
15-19	67	0	0	0	38	56,7%	29	43,3%	67	3,6%
20-24	74	0	0	0	38	51,4%	36	48,6%	74	4,0%
25-29	51	12	0	0	33	52,4%	30	47,6%	63	3,4%
30-34	47	36	0	0	32	38,6%	51	61,4%	83	4,5%
35-39	57	65	0	1	66	53,7%	57	46,3%	123	6,6%
40-44	66	121	0	6	102	52,8%	91	47,2%	193	10,4%
45-49	41	131	4	14	94	49,5%	96	50,5%	190	10,2%
50-54	35	113	4	11	84	51,5%	79	48,5%	163	8,8%
55-59	26	79	4	13	62	50,8%	60	49,2%	122	6,6%
60-64	11	82	6	15	54	47,4%	60	52,6%	114	6,1%
65-69	8	69	14	11	46	45,1%	56	54,9%	102	5,5%
70-74	6	81	24	8	59	49,6%	60	50,4%	119	6,4%
75-79	6	51	20	6	38	45,8%	45	54,2%	83	4,5%
80-84	6	31	29	1	33	49,3%	34	50,7%	67	3,6%
85-89	2	14	19	0	13	37,1%	22	62,9%	35	1,9%
90-94	2	0	9	0	1	9,1%	10	90,9%	11	0,6%
95-99	0	1	4	0	2	40,0%	3	60,0%	5	0,3%
100+	0	0	0	0	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Totale	753	886	137	86	925	49,7%	937	50,3%	1.862	

La popolazione in età da 0 a 19 anni rappresenta il 16.90% del totale mentre quella oltre i 65 anni ammonta al 22,80%.

Si tratta di valori che, pur in una generale situazione di tendenziale "invecchiamento" della popolazione, sono rappresentativi di una situazione migliore rispetto a molte ad essa comparabili dal punto di vista della dimensione della componente più giovane di abitanti.

Probabilmente la situazione di presenza di una quota significativa di popolazione giovane è da associare ai dati sulla crescita demografica in quanto generata da spostamenti di famiglie composte da membri di età tendenzialmente più bassa.

4.3. TENDENZA INSEDIATIVA E PATRIMONIO IMMOBILIARE

Lo stato di fatto degli insediamenti aggiornato è rappresentato sulla tavola AT1 a base catastale dove sono visualizzate le costruzioni esistenti unitamente alla rete stradale.

Lo stato di fatto degli insediamenti esistenti è illustrato attraverso una suddivisione secondo le componenti funzionali e territoriali fondamentali:

- nuclei di antica formazione;
- aree edificate a uso prevalentemente residenziale;
- aree per l'insediamento di impianti per la produzione di beni e servizi;
- aree per insediamenti commerciali;
- aree per l'impianto di strutture sanitario-assistenziali di livello sovracomunale;
- aree per insediamenti turistico-ricettivi;
- aree per la floricoltura specializzata;
- aree per servizi e attrezzature pubbliche e di uso pubblico;
- aree agricole.

La rappresentazione grafica testimonia dell'estensione sul territorio di due funzioni in particolare: la residenza (stabile e temporanea) e le attività florovivaistiche.

La seguente tabella rappresenta alcuni dati caratteristici del patrimonio edilizio residenziale con l'uso di dati di origine ISTAT e con successivo aggiornamento di tipo induttivo ai fini di un adeguamento possibile allo stato di fatto attuale.

RAPPORTO STANZE / RESIDENTI

COMUNE DI	POPOLAZIONE RESIDENTE 2015	PATRIMONIO EDILIZIO (ISTAT 2001 + STIMA MAGGIORAMENTO)	
		stanze totali (stima 2015)	rapporto stanze / residenti
NEBBIUNO	1.890	6.000	3,17
MASSINO VISCONTI	1.083	4.500	4,15
COLAZZA	435	2.500	5,74
PISANO	793	2.500	3,15
MEINA	2.513	7.500	2,98
LESA	2.273	9.500	4,17
TOTALE	8.987	32.500	3,61

Il Comune di Nebbiuno ha un rapporto stimato stanze-abitanti tra i più bassi nei Comuni considerati appartenenti all'ambito territoriale omogeneo.

Tale situazione risulta comunque indicativa di una condizione abitativa con "taglio" degli alloggi superiore alle medie ricorrenti in cui confluiscono sia residenza fissa (prevalentemente di proprietà) sia seconde case.

Una valutazione particolare richiede lo stato di recupero e riqualificazione della componente più datata del patrimonio edilizio.

Risultano infatti coesistere all'interno dei borghi storici sia diffusi interventi di adeguamento del patrimonio di antica formazione, sia consistenti quantità di immobili in condizioni di mancata o scarsa manutenzione.

Altrettanto avviene per il patrimonio di origine rurale diffuso sul territorio dove numerosi casi di avvenuto recupero (soprattutto a fini residenziali) coesistono con edifici in abbandono.

Nella tabella seguente sono riportati alcuni dati utili alla valutazione delle caratteristiche del patrimonio edilizio con riferimento alla situazione dei Comuni con caratteristiche omogenee.

CARATTERISTICHE DEL PATRIMONIO EDILIZIO

(elaborazione su dati ISTAT)

COMUNE DI	STANZE TOTALI (stima al 2015)	SUPERF. MEDIA DELLE ABITAZIONI	% ABITAZIONI NON OCCUPATE
NEBBIUNO	6.000	99,42	43,19
MASSINO VISCONTI	4.500	88,14	52,02
COLAZZA	2.500	78,86	64,33
PISANO	2.500	83,01	43,95

MEINA	7.500	106,31	36,51
LESA	9.500	88,80	46,25

Dalla tabella risulta con evidenza il numero molto elevato di alloggi risultanti "non occupati" alla data del censimento.

Si tratta di una quota di patrimonio edilizio effettivamente non occupato, in particolare perché in stato di abbandono, ma è da considerare anche rilevante la quota di abitazioni utilizzate temporaneamente quali alloggi di vacanza.

Il dato della superficie media degli alloggi sembra comunque indicare a Nebbiuno una presenza significativa di residenze stabili, normalmente di superficie superiore a quella degli alloggi di seconda casa.

4.4. INFRASTRUTTURE E URBANIZZAZIONI A RETE

La dotazione di infrastrutture a rete e di urbanizzazioni primarie è rappresentata sulla tavola AT2 in scala 1:5.000.

In sintesi risulta lo stato seguente delle infrastrutture e delle reti:

- rete stradale: esclusa l'autostrada A26 che interessa il territorio di Nebbiuno esclusivamente come attraversamento, la restante rete fornisce accessibilità al sistema insediativo; le strade provinciali rappresentano il principale elemento che ha guidato lo sviluppo insediativo nel secondo dopoguerra; la rete di strade comunali coincide soprattutto con l'estensione insediativa a monte della strada provinciale del Vergante; la rete comunale risulta in parte disomogenea per quanto concerne soprattutto il livello di servizio dovuto alle caratteristiche fisiche e geometriche delle strade; in taluni punti, soprattutto in attraversamento e accesso ai nuclei antichi, la rete stradale risulta problematica a causa dell'impossibilità di adeguamento della sezione utile in presenza dell'edificazione esistente; la variante di piano esclude previsioni di estensione della rete, privilegiando piuttosto il miglioramento della rete sia per gli aspetti funzionali che di intervento sulla sicurezza e la moderazione del traffico;
- rete di distribuzione idrica: la rete idrica è accessibile da tutto il territorio urbano, eventualmente anche attraverso allacciamenti in estensione;
- rete di raccolta dei liquami: l'estensione della rete raggiunge la maggior parte del territorio urbanizzato; attraverso l'attuazione delle previsioni di variante potrà essere completata e adeguata in applicazione agli obblighi normativi di allacciamento;
- rete dell'illuminazione pubblica: la rete dell'illuminazione pubblica

richiede un completamento ma soprattutto una revisione degli impianti con obiettivi di contenimento dei consumi.

4.5. SERVIZI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO E OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Sulla tavola AT3 sono rappresentate le dotazioni di standard localizzate sul territorio comunale.

I valori quantitativi rilevati delle aree per servizi pubblici o di uso pubblico risultano dimensionati come segue per ciascuna categoria indicata dall'art. 21 della L.R. 56/1977 e s.m.i.:

- aree per attrezzature scolastiche: m² 8.997
- aree per attrezzature di interesse comune: m² 22.907
- aree per spazi pubblici a parco per il gioco e lo sport: m² 22.913
- aree a parcheggio m² 22.630

Il totale complessivo di aree standard disponibili ammonta a m² 77.447

Se tale disponibilità di aree pubbliche e di uso pubblico fosse rapportata agli abitanti effettivamente residenti nel territorio comunale risulterebbe il seguente calcolo: m² 77.447 : 1.890 abitanti = 40,97 m²/abitante.

Se la disponibilità di m² 77.447 fosse distribuita sul valore di capacità insediativa rappresentato da circa 6.000 stanze, il calcolo si modificherebbe come segue: m² 77.447 : 6.000 stanze = 12,90 m²/stanza/abitante equivalente.

Nel merito delle aree standard disponibili si rileva una carenza di superfici per le attrezzature scolastiche secondo quanto indicato dalle prescrizioni dell'art. 21 della L.R. 56/1977 .

Si tratta di una condizione ricorrente nei Comuni che non sono sede di tutti i livelli di scuole e/o che utilizzano sedi scolastiche che non dispongono di aree ampie di pertinenza, pur offrendo servizi adeguati.

Nel Comune di Nebbiuno occorre segnalare la presenza in un'area di notevole estensione destinata a servizi e attrezzature pubbliche multifunzionali in posizione centrale del territorio in corrispondenza del capoluogo.

4.6. SISTEMA DEI VINCOLI

La ricognizione dei vincoli, effettuata con riferimento a quanto indicato dal P.R.G. vigente e aggiornata con nuove segnalazioni, è riportata sulle tavole:

- PP.03a - vincoli di natura paesaggistica;
- PP.03b - vincoli di natura legale.

5. PREVISIONI DELLA VARIANTE E VALORI QUANTITATIVI

5.1. USO E “CONSUMO” DI SUOLO

Il tema del “consumo di suolo” è esaminato sulla base di due criteri:

- secondo la Commissione Europea (Future Brief: no net land take by 2050?) l’obiettivo di “consumo di suolo zero” si riferisce all’esclusione di impermeabilizzazione” di spazi aperti e aree agricole, con applicazione di compensazioni per le parti comunque coinvolte, in particolare attraverso la “rinaturalizzazione” di aree e/o la fornitura di servizi ecosistemici;
- secondo Regione Piemonte (che ha predisposto il documento di monitoraggio del consumo di suolo quale strumento conoscitivo) il riferimento normativo è costituito dall’art. 31 del PTR che, tra gli indirizzi per la pianificazione locale, indica:
 - un “uso parsimonioso del territorio favorendo lo sviluppo interno agli insediamenti”;
 - la limitazione del “consumo di suolo agendo sull’insediato esistente”;
 - la riduzione all’indispensabile “degli interventi di nuova edificazione, demolizione e ricostruzione di edifici nelle aree rurali”.

Il medesimo art. 31 contiene le seguenti direttive per la pianificazione locale:

- definizione da parte del Piano Territoriale Provinciale di soglie massime di consumo di suolo per categorie di Comuni e in ragione di determinate caratteristiche territoriali e socio-economiche;
- previsioni di nuovi impegni di suolo per inesistenza di alternative di riuso e per dimostrazione di effettiva domanda;
- esclusione di nuovi insediamenti su territori isolati degli insediamenti urbani esistenti;
- organizzazione di aree di nuovo insediamento “alle esterne propaggini dell’area urbana” in coerenza con reti stradali e tecnologiche e con morfologie idonee “alla risoluzione delle situazioni di frangia”;
- promozione di compensazione ecologica anche mediante tecniche perequative.

In assenza della definizione di soglie da parte della pianificazione provinciale, si determina il limite di incremento di consumo di suolo del 3% per ogni quinquennio; tale soglia potrà essere superata per opere pubbliche non diversamente localizzabili, in caso di accordi per interventi

di livello sovralocale, per piani redatti sulla base di intese tra Comuni contermini, mediante ricorso a sistemi perequativi e compensativi.

Con riferimento a quanto sintetizzato sopra, è opportuno prendere in considerazione, per le valutazioni su uso / consumo di suolo, un ambito territoriale e funzionale omogeneo, già utilizzato per gli aspetti demografici, socio-economici, del patrimonio immobiliare.

In tale ambito, per i Comuni esaminati, risultano i seguenti dati (indicati nel monitoraggio regionale):

Comune	sup. territoriale totale		CSU (sup. urbanizzata)		CSC (sup. complessiva consumata)	
	ha	%	ha	%	ha	%
NEBBIUNO	826	100	136	16,49	157	19,00
MASSINO VISCONTI	686	100	91	13,33	100	14,57
COLAZZA	316	100	33	10,33	34	10,76
PISANO	277	100	37	13,28	43	15,55
MEINA	753	100	133	17,63	146	19,38
LESA	1358	100	180	13,22	219	16,13
TOTALE	4216	100	610	14,46	699	16,57

Secondo la valutazione dell'uso del suolo in atto effettuata alla scala di PRG, classificando tutte le aree "di pertinenza" di insediamenti esistenti, risultano i seguenti valori:

- nuclei di antica formazione: m² 142.200
- aree edificate a uso prevalentemente residenziale m² 1.024.283
- aree per impianti produttivi m² 37.889
- aree per insediamenti commerciali m² 30.038
- aree per strutture sanitario-assistenziali m² 36.475
- aree turistico-ricettive m² 6.246
- aree florovivaistiche m² 458.354
- aree a standard m² 69.138
- totale m² 1.804.623
pari a ettari 180,46

Se si escludono le superfici utilizzate per gli insediamenti florovivaistici nel Comune di Nebbiuno (45 ha) il dato rilevato dal PRG e quello del monitoraggio regionale coincidono nel valore di 135 ha.

Le previsioni insediative oggetto della variante del PRG di Nebbiuno sono essenzialmente relative a 16 aree residenziali di completamento (ACR), individuate a seguito di richieste e osservazioni dei cittadini con consultazione pubblica.

Le aree di completamento a uso residenziale presenti nel PRG vigente (confermate dalla variante) assommano a 34.108 m² (ha 3,41).

Le ACR selezionate per la variante, sulla base dei criteri di valutazione utilizzati per le richieste presentate dai cittadini nel corso della consultazione pubblica e della considerazione delle osservazioni alla proposta tecnica di progetto preliminare, sono complessivamente 16, per una superficie totale di m² 31.835 (ha 3,18).

Le aree interessate da una edificazione residenziale, previste in variante, sono localizzate all'interno o in adiacenza al territorio urbano e non si trovano in aree esterne facenti parte di comprensori rurali.

La loro superficie complessiva è di 3,18 ha. Le NTA prevedono una superficie coperta dalle costruzioni massima del 30%; la metà del restante 70% deve avere carattere permeabile (35% della superficie fondiaria totale).

Pertanto la superficie teorica impermeabilizzabile per costruzioni e pavimentazioni risulta di ha 3,18 x (30% + 35%) = ha 2,06; a tale valore si deve fare riferimento per individuare le eventuali compensazioni, secondo i criteri generali della Direttiva Europea.

In relazione al calcolo di incremento di consumo di suolo previsto in variante secondo i valori del monitoraggio di Regione Piemonte, ha 3,18 rappresentano un incremento, rispetto al già "consumato" (CSU ha 136) del 2,33%, ampiamente inferiore ai valori indicati dal PTR (3% per ogni quinquennio di validità del PRG trattandosi di variante generale).

Per quanto riguarda le caratteristiche delle 16 aree selezionate dalla variante, il prospetto seguente indica gli aspetti che hanno fatto parte dei criteri utilizzati per la selezione delle richieste e osservazioni presentate.

n. area	località	area di completamento / ricucitura	area di definizione bordo urbano	contigua a edificato 2/3 lati	presenza opere di urbanizzazione
1	FOSENSO	●		●	●
2	TAPIGLIANO		●		●
3	NEBBIUNO	●		●	●

4	NEBBIUNO	●		●	●
5	FOSENSO		●	●	●
6	TAPIGLIANO		●	●	●
7	TAPIGLIANO		●	●	●
8	CORCIAGO		●	●	●
9	TAPIGLIANO	●		●	●
10	CORCIAGO	●		●	●
11	CORCIAGO		●	●	●
12	NEBBIUNO	●		●	●
13	CORCIAGO	●		●	●
14	CORGIACO		●		●
15	TAPIGLIANO	●		●	●
16	FOSENSO	●		●	●

I criteri e le caratteristiche riscontrate sono considerati compatibili con i contenuti del PTR (indirizzi e direttive dell'art. 31).

5.2. DIMENSIONAMENTO DELLE AREE RESIDENZIALI

Le categorie funzionali di classificazione del suolo della variante per le aree a uso prevalentemente residenziale sono costituite da:

- nuclei di antica formazione identificati con Fosseno, Tapigliano, Corciago, Nebbiuno, Canton di mezzo, Capriglia; per tali aree il P.R.G. contiene una specifica disciplina delle categorie di intervento ammesse su ciascun edificio; gli interventi previsti sono finalizzati a migliorare le condizioni funzionali e a valorizzare la qualità degli edifici; a tale scopo con la variante è stata introdotta nel testo normativo una nuova parte finalizzata ad esprimere e applicare "buone pratiche"; il recupero di parti attualmente non utilizzate a fini residenziali è considerato come opportunità di miglioramento delle condizioni abitative (dotazione di servizi, formazione di collegamenti e spazi distributivi verticali e orizzontali, realizzazione di spazi accessori, ampliamento delle superfici utili disponibili delle unità abitative) senza in generale determinare una capacità insediativa aggiuntiva; la variante conferma sostanzialmente le aree già individuate come nuclei di antica formazione del piano vigente;
- aree edificate a uso prevalentemente residenziale: si tratta di aree di pertinenza di unità immobiliari esistenti, in gran parte classificate dal P.R.G. vigente come "a capacità insediativa invariata", per le quali la variante prevede la possibilità di realizzare incrementi percentuali della superficie utile lorda esistente; anche in questo caso si tratta di interventi migliorativi delle condizioni funzionali nell'uso degli alloggi esistenti che non determinano in generale un incremento della capacità insediativa residenziale; il progetto di variante classifica come aree edificate anche quelle originariamente individuate come aree di completamento dal P.R.G. vigente, oggetto di edificazione in attuazione del piano nel periodo antecedente la formazione della variante; le previsioni di incremento della superficie utile delle unità abitative

esistenti risponde agli indirizzi di limitazione del consumo di suolo agendo sull'insediamento esistente (PTR art. 31).

La variante conferma la classificazione di aree edificate per alcuni casi diffusi, già oggetto di antecedenti edificazioni e/o trasformazioni d'uso legittimamente realizzate e di classificazione come tali a seguito anche di verifica effettuata per mezzo di variante parziale precedentemente approvata;

- aree di completamento a uso prevalentemente residenziale: le aree di completamento già presenti nel P.R.G. vigente e quelle proposte dalla variante utilizzano un parametro di edificabilità (if) pari a 0,20 m²/m²; ne deriva il seguente calcolo di capacità insediativa residenziale generata da nuovi edifici:
 - aree confermate dal P.R.G. vigente:
m² 34.108 x 0,20 m²/m² = m² 6.821
 - aree previste in variante:
m² 31.835 x 0,20 m²/m² = m² 6.367
 - totale = m² 13.188

Sulla base di un parametro di 40 m² di SUL / 1 stanza / 1 abitante equivalente (dato compatibile con la prevalenza di tipologie edilizie unifamiliari sul territorio) la capacità insediativa residenziale aggiuntiva risultante per effetto delle previsioni di aree di completamento è pari a m² 13.188 : m² 40 = 329 stanze /abitanti equivalenti di cui 170 derivanti dal P.R.G. vigente e 159 dalla variante.

5.3. CAPACITÀ INSEDIATIVA RESIDENZIALE

La capacità insediativa residenziale complessiva riferita alla variante di P.R.G. viene calcolata nel modo seguente:

- stanze da censimento ISTAT 2011 integrato da proiezioni per gli anni successivi: n. 6.000
- stanze in ACR previste da P.R.G. vigente: n. 170
- stanze introdotte da variante: n. 159
- stanze totali (capacità insediativa residenziale) n. 6.329

L'incremento di capacità insediativa (rispetto alla preesistente sul territorio comunale) risulta pari al 2,83% per quanto già incluso nel P.R.G. vigente e al 2,65% per le previsioni della variante, per un totale di 5,48%.

5.4. FABBISOGNO E SODDISFACIMENTO DELLE AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO

La capacità insediativa residenziale complessiva, calcolata come sopra indicato, risulta pari a 6.329 stanze/abitanti equivalenti.

Secondo i contenuti dell'art. 21 della L.R. 56/1977 e s.m.i. nel P.R.G. deve essere assicurata una disponibilità minima di aree standard per servizi pubblici e di uso pubblico di 25 m² per abitante/stanza equivalente.

Risulta pertanto un fabbisogno generale di aree standard, da conseguire come somma delle superfici esistenti e di quelle previste in variante (anche con reiterazione dei vincoli dal piano vigente) secondo il calcolo seguente:

$$\text{stanze/abitanti equivalenti } 6.329 \times 25 \text{ m}^2/\text{abitante} = 158.225 \text{ m}^2$$

La tabella seguente contiene i dati relativi al fabbisogno (secondo legge) e alla disponibilità esistente e secondo variante di piano di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di uso pubblico.

categoria di destinazione d'uso	sup. richiesta m ²	sup. esistente m ²	sup. prevista in variante m ²	sup. totale m ²
aree per l'istruzione	31.645	8.917	-	8.917
aree per attrezzature di interesse comune	31.645	16.684	3.029	19.713
aree a parco, per il gioco e lo sport	79.112,5	24.084	100.916	125.000
aree a parcheggio	15.822,50	19.453	50.358	69.811
totale	158.225	69.138	154.303	223.441

Rispetto a quanto risultante in tabella sono opportune alcune specifiche precisazioni:

- le aree destinate alle attrezzature per l'istruzione risultano nettamente sottodimensionate rispetto allo standard indicato dalla legge (m² 8.917 su 31.645); a spiegazione di ciò si evidenzia sia il fatto che non sono presenti tutti livelli di istruzione, sia il fatto che le strutture attualmente in uso non dispongono degli spazi previsti dalle norme sull'edilizia scolastica post D.M. del 1975, ma che non saranno realisticamente

sostituite da nuove scuole a causa dell'assenza di risorse finanziarie per gli investimenti;

- le aree per le attrezzature di interesse comune non raggiungono lo standard minimo perché si tratta per la maggior parte di edifici di antica datazione, addirittura inclusi nei nuclei di antica formazione come nel caso degli edifici di culto e della sede municipale; tali edifici, per le loro origini e caratteristiche insediative non dispongono di superfici esterne di pertinenza;
- le aree destinate a parco risultano sovradimensionate in variante per la ragione che includono le ampie superfici previste dal PRG vigente e confermate;
- la dotazione di aree a parcheggio risulta sovradimensionata, tuttavia le caratteristiche insediative disperse del territorio comunale e la presenza di flussi turistici e di seconde case richiedono disponibilità di aree di sosta in quantità adeguate alla domanda.

La variante contiene previsioni di reiterazione dei vincoli già presenti nel P.R.G. vigente, principalmente per la difficoltà/impossibilità di sostituirle con altre di pari accessibilità e funzionalità. Con la formazione del progetto definitivo dovrà essere messa in atto la procedura richiesta per i casi di reiterazione del vincolo.

5.5. DIMENSIONAMENTO AREE PER ATTIVITA' ECONOMICHE

La variante conferma limitate previsioni di aree destinate all'insediamento di attività economiche per la produzione di beni e/o per l'erogazione di servizi, derivanti da destinazioni funzionali già presenti nel P.R.G. vigente.

Le aree per l'insediamento di impianti per la produzione di beni e/o di servizi assommano complessivamente a m² 42.216.

Le aree destinate a insediamenti commerciali hanno una superficie di m² 30.038.

L'area dedicata alle strutture sanitario-assistenziali esistenti ha una superficie di m² 30.187.

Le aree turistico-ricettive hanno superficie di m² 4.805.

Infine, pur trattandosi di area per attività agricole, si ritiene opportuno considerare alla stregua delle superfici destinate alle attività economiche produttive le aree per la floricoltura specializzata, anche alla luce di indicazioni del PTP che prevedono la configurazione di un'area attrezzata apposita. Tali aree hanno una superficie complessiva di m² 427.369.

6. PROCEDURE DELLA VARIANTE

La variante generale segue la procedura di cui all'art. 15 della L.R. 56/1977, così come modificata dalla L.R. 3/2013 e dalla L.R. 17/2013:

- 1) il Comune definisce la proposta tecnica del progetto preliminare contestualmente agli elaborati relativi al procedimento per la fase di specificazione di V.A.S.;
- 2) il consiglio comunale adotta la proposta tecnica del progetto preliminare di variante generale;
- 3) la proposta tecnica del progetto preliminare è pubblicata sul sito informatico del Comune per trenta giorni ed esposta presso gli uffici comunali in pubblica visione; chiunque può presentare osservazioni e proposte per un periodo di tempo non inferiore a quindici giorni;
- 4) il documento preliminare per la specificazione dei contenuti del Rapporto Ambientale è trasmesso ai soggetti competenti in materia ambientale e all'autorità competente per la V.A.S.;
- 5) contestualmente alla pubblicazione, il Comune convoca la prima conferenza di copianificazione e valutazione trasmettendo ai partecipanti i relativi atti; la conferenza ha per oggetto l'analisi di tutti gli elaborati costituenti la proposta tecnica del progetto preliminare e il contenuto del documento preliminare per la specificazione di V.A.S.;
- 6) entro novanta giorni dalla prima seduta della conferenza di copianificazione e valutazione, i soggetti partecipanti esprimono la propria valutazione tramite osservazioni e contributi in merito:
 - alla proposta tecnica del progetto preliminare (coerenza con piani e programmi a livello regionale e provinciale);
 - alla specificazione dei contenuti del rapporto di V.A.S. relativi alla variante generale;
- 7) il Comune, avvalendosi delle osservazioni e dei contributi espressi dalla conferenza di copianificazione e valutazione, predispone il progetto preliminare del piano che è adottato dal consiglio comunale; il progetto preliminare contiene il rapporto ambientale e la relativa sintesi non tecnica;
- 8) il piano adottato è pubblicato per sessanta giorni sul sito informatico del Comune e trasmesso ai soggetti competenti in materia ambientale; il piano è esposto presso gli uffici comunali in pubblica visione ed entro il termine di sessanta giorni di cui sopra chiunque può formulare osservazioni e proposte nel pubblico interesse, riferite separatamente agli aspetti urbanistici e agli aspetti ambientali;

- 9) il Comune, valutate le osservazioni e le proposte pervenute, definisce la proposta tecnica del progetto definitivo del piano che è adottata con deliberazione della Giunta Comunale. Non sono soggette a pubblicazione o a nuove osservazioni le modifiche introdotte a seguito di accoglimento di osservazioni;
- 10) il Comune convoca la seconda conferenza di copianificazione e valutazione, trasmettendo ai partecipanti i relativi atti; la conferenza esprime la sua valutazione entro centoventi giorni dalla prima seduta e ha per oggetto l'analisi di tutti gli elaborati costituenti la proposta tecnica del progetto definitivo;
- 11) il Comune provvede, anche attraverso un confronto collaborativo con l'autorità competente per la VAS, alla revisione della proposta tecnica del progetto definitivo, ai fini della predisposizione del progetto definitivo dello strumento urbanistico;
- 12) lo strumento urbanistico è approvato con deliberazione del consiglio comunale, che si esprime sulle osservazioni e proposte di cui al punto 8 precedente e che dà atto di aver recepito integralmente gli esiti della seconda conferenza di copianificazione e valutazione;
- 13) lo strumento urbanistico entra in vigore con la pubblicazione sul bollettino ufficiale della Regione della delibera di approvazione a cura del Comune ed è esposto in tutti i suoi elaborati, in pubblica e continua visione sul sito internet del Comune;
- 14) lo strumento urbanistico approvato è trasmesso alla Regione e alla Provincia a fini conoscitivi e di monitoraggio.