

Regione Piemonte



Comune di Omegna

# PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

approvato con D.G.R. del 23 aprile 2001 n° 6-2832

## VARIANTE PARZIALE n°29 PROGETTO DEFINITIVO

### Relazione tecnica

DATA aprile 2017		NUMERO ELABORATO 1
---------------------	--	-----------------------

IL SINDACO

IL RESPONSABILE DEL  
PROCEDIMENTO  
(Dott. Arch. Massimo Bino)

IL SEGRETARIO GENERALE

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO  
TECNICO TERRITORIALE  
(Ing. Roberto Polo)

PROGETTISTA  
(Dott. Arch. Massimo Lamotta)



studio di  
architettura ed ingegneria

## Sommario

1.	COLLOCAZIONE GEOGRAFICA DEL COMUNE DI OMEGNA.....	2
2.	TIPO DI STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE.....	3
3.	MOTIVAZIONI DELLA PRESENTE “VARIANTE PARZIALE “ .....	5
4.	CONTENUTI DELLA “ VARIANTE PARZIALE” RELATIVI ALLE SINGOLE AREE.....	6
4.1	Area di Via Comoli.....	6
4.2	Area di Via Fiumetta.....	9
4.3	Area di Via De Amicis (Oratorio) .....	13
5.	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE.....	16
6.	DIMENSIONAMENTO DELLA “VARIANTE PARZIALE” .....	17
7.	COMPATIBILITA’ ACUSTICA DELLA VARIANTE .....	18
8.	COMPATIBILITA’ DELLA VARIANTE CON IL RISCHIO GEOMORFOLOGICO .....	21
9.	CONSUMO DI SUOLO .....	22
10.	COMPATIBILITA’ DELLA VARIANTE CON GLI STRUMENTI URBANISTICI SOVRAORDINATI .....	23
10.1	Verifica di coerenza con il P.T.R. ....	23
10.2	Verifica di coerenza con il P.P.R. ....	24
10.3	Verifica di coerenza con il P.T.P. del V.C.O.....	26
11.	CONDIZIONI PER LE QUALI LA “VARIANTE” VIENE DEFINITA “PARZIALE” .....	28
12.	FORMAZIONE DEL PROGETTO DEFINITIVO DELLA VARIANTE PARZIALE N.29 .....	29
13.	CONCLUSIONI.....	30

## 1. COLLOCAZIONE GEOGRAFICA DEL COMUNE DI OMEGNA

Omegna è uno dei Comuni della Provincia di Verbania, dalla quale dista 14,5 km.

Il Comune ha una popolazione di 15.541 abitanti ed è sito ad un'altitudine di 295 m.s.l.m. (min. 248 – max 1.437).

Il Comune è attraversato dalla S.P. 229 del Lago d'Orta, che lo collega ai Comuni di Orta San Giulio, Gozzano e Gravellona Toce, e dalla S.P. 46 verso i Comuni di Brolo, Cesara e Pella.

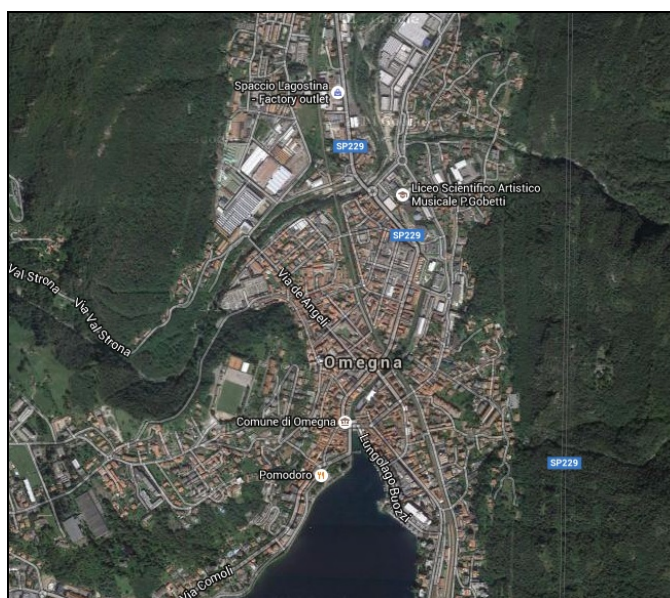
Nel territorio comunale esistono due stazioni ferroviarie sulla linea Domodossola-Novara: la stazione di Omegna, ubicata presso il centro, e la fermata di Crusinallo, nel quartiere omonimo.

Il Comune di Omegna confina con i comuni di Germagno, Quarna Sopra, Quarna Sotto, Casale Corte Cerro, Nonio, Gravellona Toce, Armeno, Pettenasco, Gignese, Stresa e Valstrona.

L'intero territorio comunale si estende per 30,37 kmq.

Il comune ha avuto, ed ancora ha, una importante vocazione industriale. Da metà dell'ottocento vennero impiantate qui importanti fabbriche. La Ferriera, il Fabbricone (Angeli-Frua, Società per l'industria dei tessuti stampati Spa). Agli albori del novecento altri pionieri, come i Cane della Vallestrona e i Lagostina di Gravellona Toce, trasformarono il borgo in un vivace centro industriale, incrementando la popolazione con mano d'opera immigrata. Nel 1913 venne collegata a Pallanza da una tranvia elettrica. Nel 1928 furono aggregate al capoluogo le attuali frazioni e nel 1939 divenne città.

Comune di .....	OMEGNA
Provincia .....	VCO
Abitanti al 01/01/2015 .....	n.15.541
Superficie territorio comunale .....	Kmq 30,37
Altitudine .....	295 m.s.l.m.



## **2. TIPO DI STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE**

Il Comune di Omegna è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale approvato con Deliberazione della Giunta Regionale del Piemonte 23 aprile 2001 n. 6-2832

Al Piano Regolatore Generale Comunale sono state apportate le seguenti modifiche e Varianti:

- Modifica n.1 – D.C.C. n.36 del 11/06/2001
- Modifica n.2 – D.C.C. n.91 del 30/11/2001
- Modifica n.3 – D.C.C. n.10 del 16/01/2002
- Modifica n.4 – D.C.C. n.104 del 25/11/2002
- Modifica n.5 – D.C.C. n.17 del 12/02/2003
- Modifica n.6 – D.C.C. n.23 del 31/03/2004
- Modifica n.7 – D.C.C. n.111 del 13/12/2007
- Modifica n.8 – D.C.C. n.5 del 14/03/2008
- Modifica n.9 – D.C.C. n.27 del 21/04/2008
- Modifica n.10 – D.C.C. n.29 del 21/04/2008
- Modifica n.11 – D.C.C. n.30 del 21/04/2008
- Modifica n.12 – D.C.C. n.48 del 02/07/2008
- Modifica n.13 – D.C.C. n.3 del 09/02/2009
- Modifica n.14 – D.C.C. n.18 del 04/03/2013
- Variante normativa n.1 approvata con Deliberazione C.C. n.80 del 24/10/2001
- Variante Strutturale n.2 approvata con D.G.R. n.12-11561 del 26/01/2004
- Variante parziale n.3 approvata con Deliberazione C.C. n.31 del 03/04/2002
- Variante parziale n.4 approvata con Deliberazione C.C. n.68 del 11/07/2002
- Variante parziale n.5 approvata con Deliberazione C.C. n.90 del 09/10/2002
- Variante normativa n.6 approvata con Deliberazione C.C. n.43 del 15/04/2003
- Variante parziale n.7 approvata con Deliberazione C.C. n.54 del 03/06/2003
- Variante normativa n.9 approvata con Deliberazione C.C. n.90 del 25/09/2003
- Variante parziale n.10 approvata con Deliberazione C.C. n.80 del 28/10/2004
- Variante strutturale n.11 di adeguamento al PAI approvata con D.G.R. n.25-6488 del 23/07/2007
- Variante normativa n.12 approvata con Deliberazione C.C. n.46 del 18/05/2005
- Variante parziale n.13 approvata con Deliberazione C.C. n.102 del 26/10/2005
- Variante parziale n.14 approvata con Deliberazione C.C. n.111 del 29/11/2005
- Variante parziale n.15 approvata con Deliberazione C.C. n.101 del 26/10/2005
- Variante parziale n.16 approvata con Deliberazione C.C. n.71 del 29/09/2006

- Variante parziale n.17 approvata con Deliberazione C.C. n.77 del 24/09/2007
- Variante normativa n.18 approvata con Deliberazione C.C. n.73 del 26/09/2008
- Variante parziale n.19 approvata con Deliberazione C.C. n.74 del 26/09/2008
- Variante parziale n.20 approvata con Deliberazione C.C. n.15 del 02/03/2009
- Variante parziale n.21 approvata con Deliberazione C.C. n.68 del 26/07/2010
- Variante strutturale n.22 – adeguamento RIR approvata con Deliberazione C.C. n.48 del 03/05/2012
- Variante parziale n.23 approvata con Deliberazione C.C. n.72 del 04/07/2012
- Variante parziale n.24 approvata con Deliberazione C.C. n.47 del 03/05/2012
- Variante parziale n.25 approvata con Deliberazione C.C. n.62 del 26/07/2013
- Variante parziale n.26 approvata con Deliberazione C.C. n.56 del 29/07/2015
- Variante parziale n.27 approvata con Deliberazione C.C. n.72 del 03/11/2014
- Variante parziale n.28 e n.29 in corso di approvazione

### **3. MOTIVAZIONI DELLA PRESENTE “VARIANTE PARZIALE “**

Con la presente Variante Parziale, da approvarsi ai sensi dell’art.17 comma 5 della L.R. 56/77 e s.m.i., l’Amministrazione Comunale intende dare seguito alla risoluzione di alcune problematiche riscontrate nel corso di attuazione del proprio Strumento Urbanistico Generale vigente.

La variante riguarda alcune puntuali porzioni del territorio comunale che di seguito verranno individuate come:

- Area in via Comoli
- Area in via Fiumetta
- Area in via De Amicis – Oratorio Sacro Cuore
- Varianti normative contenute nell’elaborato PRB.

Le aree di via Comoli, via Fiumetta, via De Amicis, individuate nell’elaborato grafico tav.2, risultano tutte perimetrate dal PRGC vigente in quanto inserite all’interno di Strumenti Urbanistici Esecutivi.

Ad esclusione dell’area di via Comoli, ove si prevede il ricollocamento di parte della volumetria edificabile su suolo diverso, per gli altri interventi la presente variante interviene unicamente su alcuni parametri contenuti nelle rispettive “schede d’area” contenute nelle N.T.A. del P.R.G.C. vigente.

Con la presente variante si apportano alcune modifiche alle NTA del PRGC vigente e, nello specifico, all’art.3 PARAMETRI EDILIZI E URBANISTICI vengono introdotte le modifiche al regolamento edilizio apportate dalle ultime normative regionali e di conseguenza riportate nella normativa di Piano.

La variante introduce inoltre alcune modeste integrazioni all’art. 38 NORME GENERALI DI TUTELA DELL’AMBIENTE al fine estendere la possibilità di effettuare opere di manutenzione straordinaria anche alle aree di pertinenza degli edifici e non unicamente ai manufatti edilizi e prevede l’abrogazione totale del punto 17 dell’appendice alle NTA del PRGC vigente – CRITERI DI VERIFICA DEL RISPETTO DI QUANTO PREVISTO DAL DM 1444/68 ALL’ART.9 PUNTO 2) IN MERITO ALLE DISTANZE TRA EDIFICI CON PARETI FINESTRATE.

Dette varianti normative sono contenute nell’elaborato PRB.

#### **4. CONTENUTI DELLA “VARIANTE PARZIALE” RELATIVI ALLE SINGOLE AREE**

Come esposto in precedenza, l'Amministrazione Comunale di Omegna intende procedere con la presente Variante Parziale, da approvarsi con la procedura di cui all'art.17 comma 5 della L.R. n.56/77 e s.m.i., alla modifica di alcune aree o parametri di SUE contenuti nel vigente PRGC.

Di seguito verranno analizzate le singole aree oggetto di variante.

##### **4.1 AREA DI VIA COMOLI**

L'area di Via Comoli risulta ubicata a sud-ovest del centro cittadino.



Sull'area, di proprietà della ditta ARIPO s.r.l., sono presenti edifici a destinazione industriale, costituenti il complesso un tempo denominato Ex Subalpina, ora dismesso.

Gli immobili prospettanti su Via Comoli sono costituiti da:

- un edificio principale prospettante direttamente su Via Comoli composto da tre piani fuori terra;
- un edificio secondario, sempre prospettante su Via Comoli, composto da due piani fuori terra, comprendente gli accessi veicolari e pedonali;
- una corte interna comprendente alcuni manufatti accessori.

Attualmente tale struttura è pressoché dimessa, l'unica attività presente è una palestra ed un centro estetico.

Il P.R.G.C. vigente sottopone tale area a SUE dettando le norme specifiche di attuazione nella SCHEDA D'AREA n.25 con rimando, per ciò che concerne i parametri e le tipologie di intervento all'art.26 delle N.T.A. del P.R.G.C. vigente ovvero tra le aree con attività produttive dismesse, di riuso o da rilocalizzare.

La presente variante prevede la modifica della scheda d'area 25 (ora rinominata 25a) e l'inserimento della nuova scheda 25b.

L'area di Via Comoli è individuata dal P.R.G.C. come parte del territorio comunale occupata da impianti produttivi dismessi, sottoutilizzati, o situata all'interno di aree a prevalente destinazione residenziale; per tali aree lo Strumento Urbanistico Generale prevede il riuso a fini non produttivi, ovvero la continuazione dell'attività produttiva, o la rilocalizzazione ai sensi dell'art. 53 della L.R. n.56/77 e s.m.i. per gli impianti in attività.

E' volontà dell'Amministrazione procedere all'attuazione di una politica del riuso delle attività dismesse presenti all'interno del tessuto residenziale al fine di giungere ad una riconversione controllata delle superfici un tempo destinate al sistema produttivo industriale.

L'Amministrazione considera le aree industriali dismesse una risorsa per la trasformazione e lo sviluppo delle aree già urbanizzate.

L'art. 26 delle NTA prevede tra le possibilità di riuso quella dell'applicazione di un IR del 65% di SUL preesistente – che nello specifico risulterebbe di 4.099,50mq.-, pari a  $4.099,50 \times 65\% = 2.664,65$  mq.

L'area in oggetto risulta però ricadere all'interno delle "aree di esclusione" determinate dall'elaborato tecnico relativo alla valutazione del rischio di incidente rilevante RIR di natura industriale nell'ambito della pianificazione territoriale ai sensi del D.Lgs. n.334/1999 e s.m.i..

In caso di interventi di riuso la Norma di PRGC prevede che, comunque, non venga superato, all'interno di tali aree, l'Indice Fondiario (IF) di 1.5 mc/mq.

L'eventuale eccedenza di volumetria che si potrebbe determinare tra l'applicazione del IR= 65% e il parametro massimo di IF ammesso (1.5 mc/mq) potrà essere ricollocata in altra area sul territorio comunale, su richiesta del proponente e solo attraverso una specifica variante.

Nel caso in esame abbiamo una SF pari a 2.947 mq a cui corrisponderebbe una volumetria massima realizzabile di:  $2.947 \times 1.5 = 4.420,50$  mc ovvero una SUL massima di 1.473,50 mq.

La quota SUL che dovrebbe essere ricollocata risulta pertanto pari a:  $2.664,66 - 1.473,50 = 1.191,15$  mq.



Estratto P.R.G.C. vigente – Via Comoli



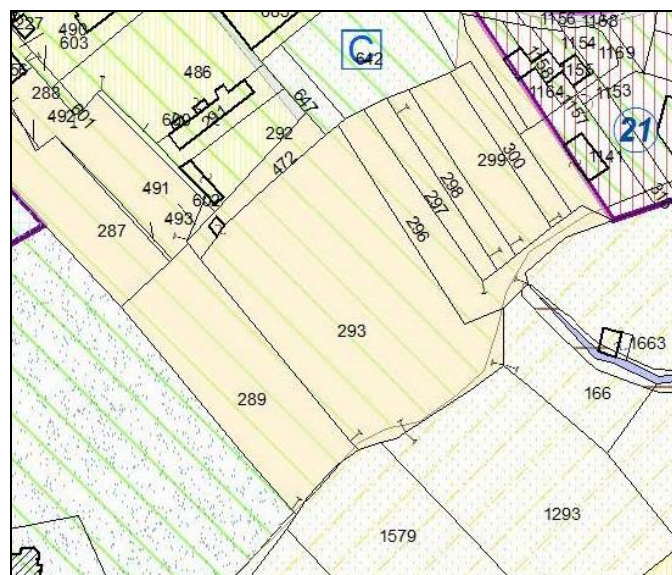
<b>SCHEDA DI AREA</b>	<b>N.25</b>
<b>DENOMINAZIONE</b>	<b>S.U.E. Via Comoli</b>
<p><u>MODALITÀ DI INTERVENTO:</u> Strumento Urbanistico Esecutivo (artt.43 e 44 L.R. 56/77 e s.m.i.)</p> <p><u>PARAMETRI DI INTERVENTO:</u> vale quanto previsto dall'art.26 delle N.A.</p> <p><u>TIPOLOGIE DI INTERVENTO:</u> vale quanto previsto dall'art.26 delle N.A.</p> <p><u>STANDARDS PER SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE:</u> in misura non inferiore a mq.2,50 ad uso di parcheggio pubblico ogni mc.90</p> <p><u>PRESCRIZIONI SPECIFICHE:</u> obbligo di arretramento minimo di manufatti e recinzioni di ml.5,00 dall'esistente confine stradale con formazione di filare alberato.</p>	

*Scheda d'area PRGC vigente*

La ditta proprietaria degli immobili di Via Comoli risulta proprietaria anche di un appezzamento di terreno, di circa 8000 mq, in località Cireggio, a destinazione "aree libere interstiziali", dove intenderebbe ricollocare la volumetria in eccedenza, identificato al NCT al foglio 9 mapp. 289-293.

Tale area risulta idonea all'utilizzo urbanistico in quanto non gravata da vincoli ed in classe geologica 1.

L'area di cui sopra risulta urbanizzata e all'interno del centro abitato così come delimitato dal PRGC vigente.



*Estratto P.R.G.C. vigente – Località Cireggio*

Nella stesura della variante l'Amministrazione, valutata la possibilità data all'operatore privato di delocalizzare parte della volumetria disponibile su altra area, ritiene comunque prioritario il recupero dell'edificio industriale in disuso. Pertanto si è ritenuto di assoggettare le aree oggetto di intervento (area edificata (SUE 25a via Comoli) ed area inedita (SUE 25b CIREGGIO) ad un'unica convezione e ad un unico Strumento Urbanistico Esecutivo fissando un cronoprogramma dei lavori che preveda prima l'intervento di riqualificazione urbana e successivamente l'edificazione della volumetria residua.

A seguito dell'inserimento della nuova area per la ricollocazione della volumetria eccedente si è ritenuto indispensabile predisporre una nuova scheda d'area denominata SCHEDA D'AREA N.25b SUE CIREGGIO.

Nell'elaborato PRB – NTA – vengono riportate le nuove schede d'area 25a e 25b.

## 4.2 AREA DI VIA FIUMETTA

L'area di via Fiumetta risulta collocata a sud del capoluogo cittadino in Frazione Bagnella.

La stessa risulta parzialmente edificata ed inserita in un contesto prevalentemente residenziale.





*Vista area libera*



*Vista verso Via Fucine*

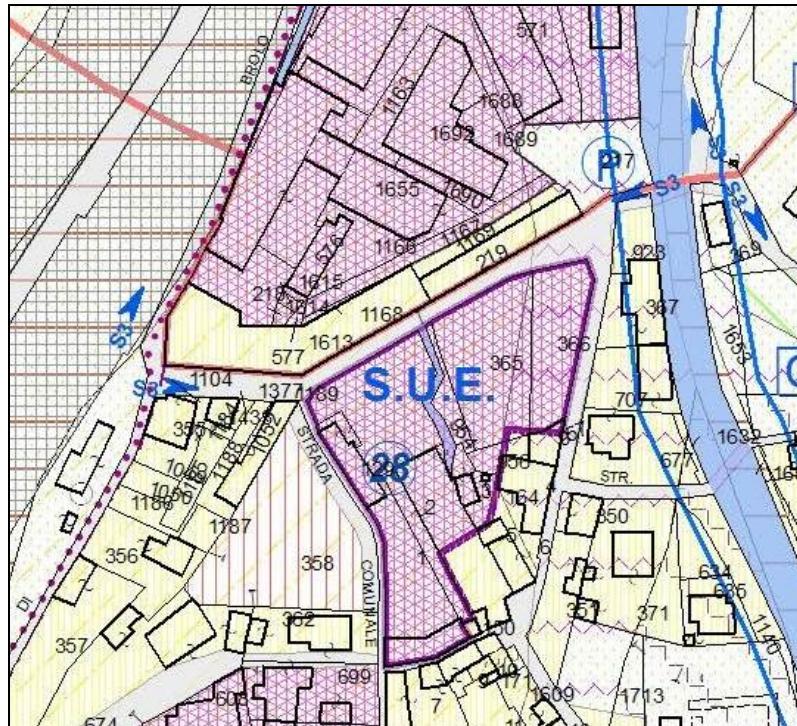


*Vista immobili dismessi*



*Vista immobili presenti*

La superficie oggetto di variante è inserita nel vigente P.R.G.C. all'interno del SUE 28 i cui parametri di realizzazione sono dettati dalla scheda d'area n. 28 , SUE via Fiumetta, allegata alle NTA.



*Estratto P.R.G.C. vigente – Via Fiumetta*

A seguito di incontri tra l'Amministrazione Comunale e operatori privati interessati ad interventi di carattere residenziale sull'area, la stessa Amministrazione pubblica ha ritenuto opportuno rivedere i parametri di intervento, apponendo anche alcune destinazioni specifiche all'interno del perimetro dello Strumento Urbanistico Esecutivo, anche in funzione di potenziali criticità di carattere idrogeologico emerse durante uno studio approfondito sui pericoli di esondazioni del torrente Fiumetta.

A tal proposito, al fine di poter permettere una realizzazione dello Strumento Urbanistico Esecutivo compatibile con la massima sicurezza, si è ritenuto opportuno tenere in massima considerazione lo studio degli ingg. Anselmo Virgilio e Fulvio commissionatagli, nel dicembre 2015, dal Comune di Omegna per la stesura di una precedente Variante al P.R.G.C. vigente.

Dai risultati delle verifiche idrauliche effettuate con tempi di ritorno degli eventi di 50, 200, 500 anni si è potuta riscontrare una criticità nella parte di SUE a confine con la via Fucine in quanto l'alveo del Torrente, a cavallo del ponte stradale, risulta insufficiente al convogliamento delle portate di progetto con tr. 50, 200, 500 anni.

La presente variante inoltre modifica il perimetro dello Strumento Urbanistico Esecutivo riportato nel P.R.G.C. vigente, includendo un edificio industriale dismesso, che erroneamente risulta esterno nel SUE, e vincola la posizione degli standards a confine con la via Fucine, in prossimità del ponticello sul Torrente Fiumetta ponendo una fascia a destinazione d'uso "area Interstiziale" ove non è possibile l'edificazione.

La variante apporta infine alcune modifiche ai parametri di intervento contenuti nella scheda d'area n.28 SUE via Fiumetta.

<b>SCHEDA DI AREA</b>	<b>N.28</b>
<b>DENOMINAZIONE</b>	<b>S.U.E. Via Fiumetta</b>
<p><u>MODALITA' DI INTERVENTO:</u> Strumento Urbanistico Esecutivo (artt.43 e 44 L.R. 56/77 e s.m.i. in caso di realizzazione ai sensi dell'art.53 della L.R. 56/77 e s.m.i.)</p> <p><u>PARAMETRI DI INTERVENTO:</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- H max =7.50 ml</li><li>- Per gli altri parametri vale quanto previsto dall'art.26 delle NTA</li></ul> <p><u>TIPOLOGIE DI INTERVENTO:</u> edifici isolati, abbinati ed a schiera</p> <p><u>STANDARDS PER SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE:</u> in misura non inferiore a mq.2,50 ad uso di parcheggio pubblico ogni mc.90 in caso di intervento tramite art.53 della L.R. 56/77 e s.m.i.</p> <p><u>PRESCRIZIONI SPECIFICHE:</u> obbligo di arretramento minimo di manufatti e recinzioni di ml.5,00 dall'esistente confine stradale con formazione di filare alberato</p>	

*Scheda d'area vigente*

### 4.3 AREA DI VIA DE AMICIS (ORATORIO)

L'area di via De Amicis denominata nell'apposita scheda area "Oratorio" risulta ubicata all'interno del Centro Storico cittadino a confine con il canale Nigoglia.



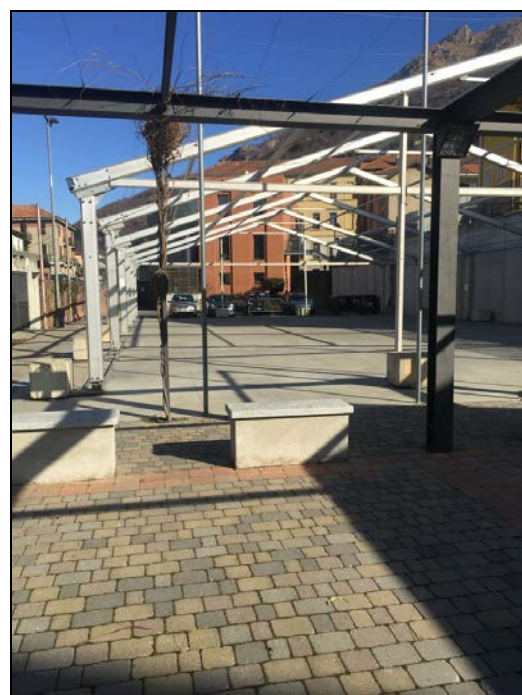
*Vista area a parcheggio*



*Vista locali parrocchiali*



*Vista campo da basket*



*Vista struttura mobile*

L'area, di proprietà della Curia, risulta perimetrata all'interno di un SUE già in corso di realizzazione.



*Estratto P.R.G.C. vigente – Via De Amicis (Oratorio)*

Lo stato attuale di realizzazione dello Strumento Urbanistico Esecutivo vede già come terminate tutte le strutture previste in Convenzione e le cui destinazioni d'uso sono esclusivamente riconducibili ad attività di natura religiosa, sociale, culturale e di aggregazione collettiva legate alla vita dell'Oratorio Parrocchiale.

La scheda d'area n.C del P.R.G.C. vigente prevedeva la formazione di un parcheggio ad uso pubblico della superficie minima di 1.200 mq.

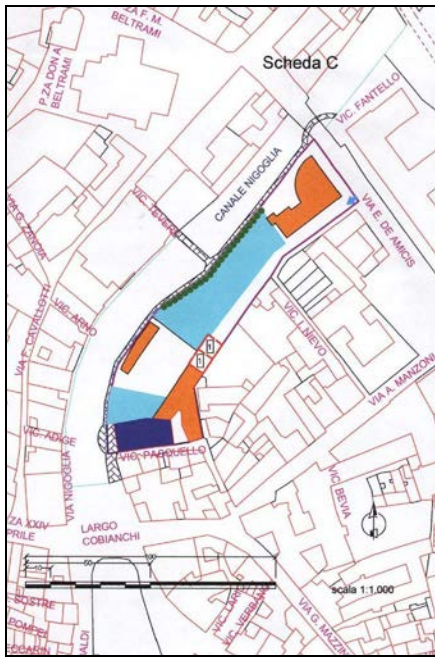
Tale previsione era per lo più dettata dalla destinazione a sala cinematografica e teatrale dell'edificio, ristrutturato, all'ingresso dell'area, lungo la Via De Amicis.

Dati gli alti costi di manutenzione ed i bassi introiti, la dirigenza della Curia ha deciso di dismettere l'attività di sala cinema, rinunciando all'autorizzazione di pubblico spettacolo, per adibire la struttura polivalente a locali ad uso pastorale.

Risulta pertanto superflua la destinazione dei complessivi 1.200 mq a parcheggio mentre risulterebbe maggiormente necessario alle attività oratoriali la possibilità di poter coprire il campo ludico-sportivo con una struttura leggera.

Con la presente variante parziale l'Amministrazione Comunale intende apportare una modifica alla scheda d'area n.C ed alla relativa scheda grafica allegata, diminuendo lo standard per servizi sociali ed attrezzature: parcheggio ad uso pubblico dall'attuale minimo di 1.200 mq ad un minimo di 430 mq e consentendo la realizzazione di una struttura stabile chiusa, secondo quanto previsto dalla scheda d'area C (così come modificata dalla presente Variante).

Il minimo di 430 mq è lo standard previsto per assolvere a quanto previsto dall'art.21 L.R. n.56/77 e s.m.i. per l'edificio polivalente ad uso pastorale.

<b>SCHEDA DI AREA</b>	<b>C</b>
<b>DENOMINAZIONE</b>	<b>Oratorio</b>
<p><u>Modalità di intervento:</u> Strumento Urbanistico Esecutivo (artt.39 e 41 bis L.R. 56/77 e s.m.i.)</p> <p><u>Parametri di intervento:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• volume massimo = secondo indicazioni della scheda grafica allegata</li> <li>• H massima = secondo indicazioni scheda grafica allegata</li> <li>• Sc massima = secondo indicazioni della scheda grafica allegata</li> </ul> <p>Per gli altri parametri si fa riferimento al Codice Civile e al D.M. 1444/68</p> <p><u>Tipologie di intervento:</u> ---</p> <p><u>Standards per servizi sociali ed attrezzature:</u> formazione di parcheggio di uso pubblico di mq. 1.200 minimo <i>a verifica degli standard ex art.21 L.R. 56/77 con obbligo di convenzionamento per l'uso pubblico</i></p> <p><u>Prescrizioni specifiche:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• per l'edificio oggetto di ristrutturazione edilizia gli interventi dovranno essere orientati alla conservazione e/o introduzione di caratteri architettonici coerenti con il centro storico</li> <li>• obbligo di continuità dei percorsi pubblici indicati sulla scheda grafica allegata</li> <li>• il percorso pubblico pedonale deve essere raccordato con Vicolo Fratello e Via De Amicis</li> <li>• unico accesso veicolare all'area di parcheggio da Via De Amicis</li> </ul> <p>le destinazioni d'uso sono esclusivamente riconducibili alle attività di natura religiosa, sociale, culturale e di aggregazione collettiva afferente all'Oratorio Parrocchiale.</p>	
	

Scheda d'area vigente ed allegata



## **5. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

La presente Variante Parziale si configura principalmente come una variante normativa.

Come precedentemente esposto si prevede l'aggiornamento delle schede d'area relative alle aree oggetto di variante.

L'elaborato tecnico PRB contiene l'aggiornamento delle schede normative n. 25a, 25b , 28, T, C e la modifica agli articoli 3 , 38 e abrogazione del punto 17 dell'appendice, delle NTA.

## 6. DIMENSIONAMENTO DELLA "VARIANTE PARZIALE"

La presente Variante modifica le quantità di aree a servizi contenute nell'attuale P.R.G.C. in quanto si andranno a sottrarre mq.300 di aree a destinazione spazi pubblici per il tempo libero il gioco e lo sport (inseriti nel PRGC vigente dalla variante parziale n.26 approvata con DCC n.56 del 29/07/2015 ) come pure verrà ridotta la capacità insediativa residenziale, sempre effetto dello stralcio dell'area in località Agrano inserita con la variante sopracitata, per un totale di 7 ab.

La variante non prevede la variazione di aree destinate ad attività economiche.

Le Varianti parziali al P.R.G.C. vigente fino ad ora approvate hanno apportato al PRGC le seguenti variazioni:

- -198 mq di aree a servizi;
- +38114 mq di superficie territoriale prevista per attività produttive, direzionali, commerciali e turistico-ricettive;
- -9505 mc di capacità insediativa residenziale (corrispondente a 127 ab).

Nel seguente prospetto vengono indicate le variazioni apportate dalle precedenti varianti parziali e le variazioni al P.R.G.C. Vigente apportate includendo la presente variante.

	<b>QUANTITA' GLOBALE DI AREE A SERVIZI artt.21 e 22 L.R. 56/77 (mq)</b>	<b>SUP. TERRITORIALI ATTIVITA' PRODUTTIVE, DIREZIONALI, COMMERCIALI, TURISTICO-RICETTIVE (mq)</b>	<b>CAPACITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE (Ab)</b>
<b>in P.R.G.C. vigente approvato con DCR n.6-2832 del 23-04-2001</b>	1.489.300	1.240.000	35.100
<b>con precedenti Varianti Parziali</b>	1.489.102 (+0.15 mq/ab)	1.201.886 (-3,07%)	34.973 (-0,36%)
<b>con le precedenti varianti e la presente Variante Parziale</b>	1.488.332 (+0.14mq/ab)	1.201.886 (-3,07%)	34.973 (-0.36%)

*Tabella quantitativa di raffronto*

Gli standards a servizi pubblici nel P.R.G.C. del 2001 corrispondevano a 42,43 mq/ab con le varianti approvate, compresa la presente, 42,57 mq/ab (+0,14 mq/ab).

## 7. COMPATIBILITA' ACUSTICA DELLA VARIANTE

Uno degli scopi del Piano di Zonizzazione Acustica, relativamente alla programmazione dell'uso del territorio, è quello di separare le aree nelle quali si possono insediare attività rumorose da quelle destinate al riposo.

In linea generale si può affermare che è utile concentrare le sorgenti sonore in aree adiacenti tra loro, separandole dai quartieri residenziali.

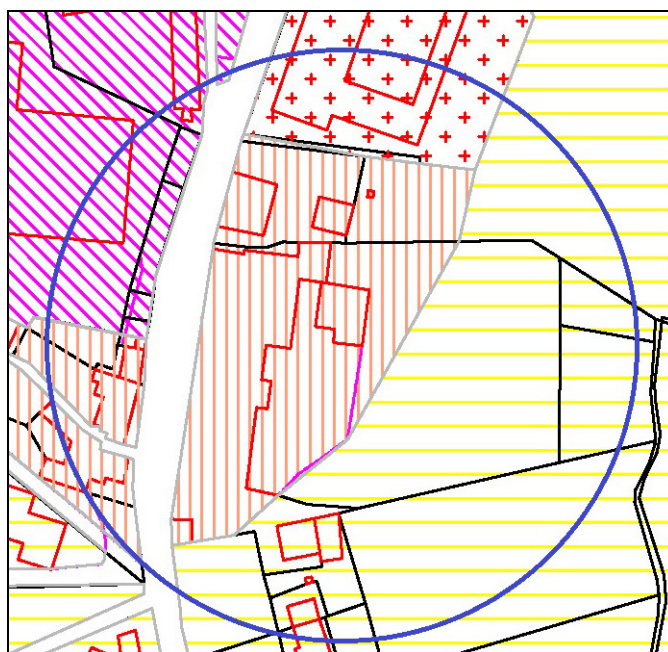
Il Piano di Zonizzazione Acustica ha come obiettivo la protezione acustica dei cittadini, nella misura possibile, da un'eccessiva esposizione al rumore, attribuendo opportune classi acustiche alle diverse aree.

Vi è, nella legge quadro, la prescrizione di non porre in adiacenza aree la cui classificazione differisca di oltre 5 dB (A) oppure un'area esclusivamente industriale, classe VI, accanto ad un'area prevalentemente residenziale, classe II, con una differenza di 15 dB (A) di giorno e di 20 dB (A) di notte.

Si è verificata la perfetta compatibilità della presente Variante con il piano di zonizzazione acustica del Comune di Omegna, approvato con D.C.C. n.76 del 30.06.2003 e s.m.i., legge quadro n.447/1995 e s.m.i. e L.R. n.52/2000 e s.m.i..

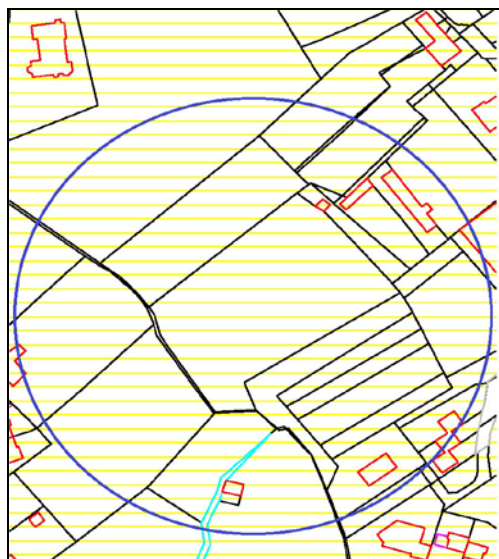
**La presente variante non modifica la classificazione acustica del vigente P.R.G.C..**

Di seguito vengono riportati gli estratti del piano di zonizzazione acustica relativi alle singole aree oggetto di variante.



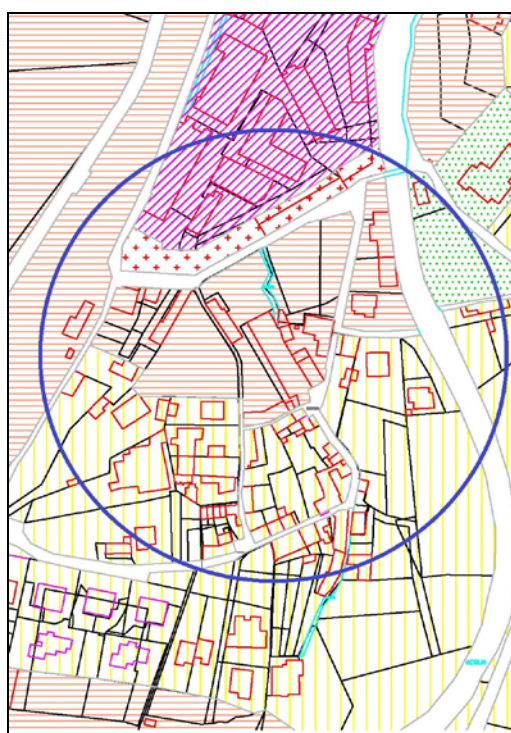
*Estratto piano acustico area SUE25 via Comoli*

L'area di via Comoli, già presente nel P.R.G.C. vigente, risulta classifica tra le aree di tipo misto classe III.



*Estratto piano acustico SUE 25b Cireggio*

L'area in località Cireggio, dove la Variante prevede la collocazione della volumetria di atterraggio attraverso l'inserimento del SUE 25b, risulta attualmente inserita in classe I. Pertanto l'area risulta compatibile con l'uso prevalentemente residenziale.



*Estratto piano acustico SUE 28 via Fiumetta*

L'area di Via Fiumetta risulta inserita nel piano di Zonizzazione acustica in classe III ovvero tra le aree di tipo misto. La destinazione d'uso urbanistica prevista in variante risulta compatibile.



*Estratto piano acustico SUE C Oratorio*

L'area del SUE C risulta tra le aree già presenti nel P.R.G.C. vigente. Il piano di zonizzazione acustica comunale inserisce questa area in classe III ovvero tra le aree di tipo misto. La previsione urbanistica risulta compatibile con il piano di zonizzazione acustica comunale.

## **8. COMPATIBILITA' DELLA VARIANTE CON IL RISCHIO GEOMORFOLOGICO**

La presente Variante non comporta modifiche al vigente P.R.G.C. da punto di vista geologico, quindi si fa riferimento esclusivamente alla condivisione del rischio approvata con variante strutturale n.11 detta "Variante PAI" approvata con DGR n.25-6488 del 23.07.2007.

La presente Variante non incide sull'individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo e non modifica la classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico recata dal P.R.G.C. vigente, così come previsto al punto g) dell'art.17 c.5 della L.R. 56/77 e s.m.i..

## 9. CONSUMO DI SUOLO

Con riferimento all'art.31 del P.T.R. approvato con D.C.R. n. 122-29783 del 21.07.2011, si procede alla verifica della presente variante sulle previsioni di consumo di suolo ad uso insediativo.

La verifica viene effettuata con riferimento al volume "Monitoraggio del consumo di suolo in Piemonte" edito dalla Regione Piemonte ed approvato con D.G.R. n. 34-1915 del 27.07.2015, che riporta per il comune di Omegna i seguenti dati riferiti agli indici di misurazione del fenomeno come descritti nel volume medesimo, da considerarsi indicativi in quanto determinati attraverso una metodologia di misurazione a scala regionale e provinciale.

- Superficie territorio comunale = ha 3.307;
- CSU indice di consumo di suolo da superficie urbanizzata = ha 447 pari al 14,71% della superficie territoriale;
- CSI indice di consumo di suolo da superficie infrastrutturata = ha 22 pari allo 0.73% della superficie territoriale;
- CSR indice del consumo di suolo reversibile ha 1 pari allo 0,04% della superficie territoriale;
- CSC indice di consumo di suolo irreversibile = CSU + CSI ha 470 pari al 15,47% della superficie territoriale;
- 3% = limite massimo consumo di suolo consentito (art.31 del PTR);
- Superficie consumata con altre varianti ha 1,76;
- Sup.di consumo della presente variante ha 0.80;
- Tot. suolo consumato ha 2,56.

Rapportando il suolo consumato con l'indice CSU si determina:  $2.56/447 \times 100 = 0,57 \%$

## **10. COMPATIBILITA' DELLA VARIANTE CON GLI STRUMENTI URBANISTICI SOVRAORDINATI**

Al fine di valutare la coerenza della presente Variante con gli Strumenti Urbanistici Sovraordinati sono stati analizzati i seguenti strumenti di pianificazioni alle diverse scale territoriali:

- Piano Territoriale Regionale (P.T.R.) – Approvato con DCR n. 122-29783 del 21/07/2011
- Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) – Adottato con DGR n. 20-1442 del 18/05/2015
- Piano Territoriale di coordinamento Provinciale (P.T.C.P.) – Adottato con DCP n.25 del 02/03/2009

### **10.1 VERIFICA DI COERENZA CON IL P.T.R.**

Il nuovo Piano Territoriale Regionale (P.T.R.), approvato con DCR .122-29783 del 21/07/2011, sostituisce il P.T.R. del 1997 ad eccezione delle norme di attuazione relative ai caratteri territoriali paesistici che continuano ad applicarsi fino all'approvazione del Piano Paesistico Regionale.

Il P.T.R. rappresenta il quadro di riferimento strutturale dell'intero territorio Regionale nella costruzione del disegno strategico dei processi di sviluppo e trasformazione del territorio oltre che costituire il riferimento normativo nella pianificazione alle diverse scale.

La matrice territoriale sulla quale si sviluppano le componenti del Piano si basa sulla suddivisione del territorio regionale in 33 Ambiti di Integrazione Territoriali (A.I.T.); in essi vengono definiti i percorsi strategici e rappresentate le connessioni che devono essere oggetto di pianificazione integrata in funzione delle varietà dei sistemi produttivi, culturali e paesaggistici presenti nell'intero territorio Regionale.

Il P.T.R. si articola in tre diverse componenti: un quadro di riferimento strutturale, una parte strategica e una parte statutaria.

Per quanto riguarda il quadro di riferimento strutturale è possibile sintetizzare i grandi assi che costituiscono le priorità già contenute nei documenti programmatori della regione:

- riqualificazione territoriale, tutela e valorizzazione del paesaggio;
- sostenibilità ambientale ed efficienza strategica;
- integrazione territoriale delle infrastrutture di mobilità, comunicazione e logistica;
- valorizzazione delle risorse umane e delle capacità istituzionali.

Tali assi risultano declinati in cinque strategie.

- Strategia 1 – riqualificazione territoriale, tutela e valorizzazione del paesaggio: finalizzata a promuovere l'integrazione tra valorizzazione del patrimonio ambientale, storico, culturale e le attività imprenditoriali.
- Strategia 2 – sostenibilità ambientale, efficienza energetica: finalizzata a promuovere l'ecosostenibilità di lungo termine della crescita economica perseguendo una maggiore efficienza nell'utilizzo delle risorse.



- Strategia 3 – integrazione territoriale delle infrastrutture di mobilità, comunicazione, logistica: finalizzata a rafforzare la coesione territoriale del nord-ovest nell’ambito di un contesto economico e territoriale a dimensione Europa.
- Strategia 4 – ricerca innovazione e transizione produttiva: individua le localizzazioni e le condizioni di contesto territoriali più adatte a rafforzare le competitività del sistema regionale attraverso l’incremento della sua capacità di produrre ricerca ed innovazione, ad assorbire nuove tecnologie, anche in riferimento a tematiche di frontiera, alle innovazioni in campo ambientale e allo sviluppo della società dell’informazione.
- Strategia 5 – valorizzazione delle risorse umane e delle capacità istituzionali: sviluppa le potenzialità insite nella capacità di fare sistema tra i diversi soggetti interessati alla programmazione attraverso il processo di governance territoriale.

La variante in oggetto risulta coerente con la Strategia 1 e la Strategia 4 in quanto si prevede la riqualificazione di un’area edificata dismessa, prossima al degrado totale, anche attraverso scelte progettuali ecosostenibili ed in maniera strettamente legata alle infrastrutture esistenti.

Inoltre rivedendo i parametri e le destinazione d’uso delle aree all’interno del SUE di via Fiumetta, l’Amministrazione intende perseguire l’obiettivo di una riqualificazione territoriale in armonia con la tutela ambientale e le peculiarità del reticolo idrografico presenti sul territorio comunale.

Le aree oggetto di variante ricadono nell’ambito di area vasta dell’AIT 2 Verbania-Laghi.

Gli indirizzi delle N.T.A. del P.T.R. relative AIT2, nell’ambito delle tematiche, indicano proprio come obiettivo il “controllo dell’uso del suolo e dello stato ambientale delle risorse idriche anche attraverso la prevenzione del rischio idraulico (con particolare riguardo al fiume Toce)” oltre che la “difesa della qualità ambientale urbana anche come fattore per l’attrazione di imprese innovative”.

La variante, pur essendo di carattere puntuale, persegue obiettivi coerenti con le strategie per l’AIT di riferimento. In riferimento al Comune di Omegna sono molto coerenti le politiche di trasformazione urbana tese alla riqualificazione del tessuto industriale dismesso.

## **10.2 VERIFICA DI COERENZA CON IL P.P.R.**

Con D.G.R. n.20-1442 del 18 maggio 2015 è stato adottato il nuovo Piano Paesaggistico Regionale con i seguenti obiettivi:

- valorizzazione del policentrismo e delle identità culturali e socio-economiche dei sistemi locali;
- salvaguardia e valorizzazione della biodiversità e del patrimonio naturalistico-ambientale;
- valorizzazione del patrimonio culturale materiale e immateriale dei territori;
- **tutela e riqualificazione dei caratteri e dell’immagine identitaria del paesaggio;**
- **riqualificazione del contesto urbano e periurbano;**

- valorizzazione delle specificità dei contesti rurali;
- salvaguardia e valorizzazione integrata delle fasce fluviali e lacuali;
- rivitalizzazione della montagna e della collina;
- **recupero e risanamento delle aree degradate, abbandonate e dismesse.**

Sostenibilità ambientale, efficienza energetica:

- tutela e valorizzazione delle risorse: aria, acqua, suolo e sottosuolo, patrimonio forestale;
- promozione di un sistema;
- **prevenzione e protezione dei rischi naturali e ambientali;**
- contenimento della produzione e ottimizzazione del sistema di raccolta e smaltimento dei rifiuti.

Integrazione territoriale delle infrastrutture di mobilità, comunicazione, logistica:

- riorganizzazione della rete territoriale dei trasporti, della mobilità e relative infrastrutture;
- riorganizzazione e sviluppo dei nodi della logistica;
- sviluppo equilibrato della rete telematica.

Ricerca, innovazione, e transizione economico produttiva:

- promozione selettiva delle attività di ricerca, trasferimento tecnologico, servizi per le imprese e formazione specialistica;
- promozione dei sistemi produttivi locali industriali e artigianali;
- riqualificazione e sviluppo selettivo delle attività terziarie;
- promozione delle reti e dei circuiti turistici.

Valorizzazione delle risorse umane e delle capacità istituzionali

- promozione di un processo di governance territoriale e promozione della progettualità integrata sovracomunale;
- organizzazione ottimale dei servizi collettivi sul territorio.

Come evidenziato in grassetto la Variante persegue obiettivi coerenti con alcune linee di tutela del paesaggio regionale.

Attraverso la presente Variante si intendono perseguire politiche di riqualificazione territoriale, tutela e valorizzazione del paesaggio attraverso la riqualificazione del contesto urbano e periurbano.

Rilevante è inoltre la coerenza con l'obiettivo di trasformazioni sostenibili anche mediante la riduzione e a prevenzione dei rischi naturali ed ambientali.

Il P.P.R. viene redatto al fine di tutelare e valorizzare principalmente gli aspetti costitutivi del paesaggio Piemontese con particolare attenzione a quelli naturalistico-ambientali (fisici ed ecosistemici), storico-culturali, percettivo-identitari e morfologico-insediativo. Il territorio regionale, sulla base di questi aspetti costitutivi viene suddiviso in Ambiti di Paesaggio, corredati da specifiche schede con l'indicazione degli obiettivi e delle azioni da perseguire.

Le schede d'ambito che il P.P.R. individua sono 76, comprensivi di indirizzi normativi.

I 76 ambiti di paesaggio sono stati successivamente aggregati in 12 microambiti al fine di rappresentare la mappa dei paesaggi identitari del Piemonte.

Il Comune di Omegna rientra nell'Ambito di Paesaggio 14, Lago d'Orta.

Dalla consultazione della scheda la Variante risulta coerente con gli obiettivi di riqualificazione degli insediamenti industriali e la loro integrazione paesistica-ambientale nel contesto di riferimento.

E' necessario sottolineare come la riqualificazione del comparto industriale di via Comoli preveda al contempo la trasformazione di un'area fruibile a terrazzo. Si rileva quindi in questo caso una parziale incoerenza. In sede di valutazione ambientale saranno definite opportune misure di mitigazione degli impatti da recepirsi a livello di progettazione esecutiva.

### **10.3 VERIFICA DI COERENZA CON IL P.T.P. DEL V.C.O.**

Il P.T.P. del V.C.O. è stato presentato in prima versione di Proposta Preliminare nell'ottobre 2000 e adottato con DCP n.27 il 29/03/2004. Successivamente si è attuato un processo di revisione, integrazione e aggiornamento degli elaborati secondo le linee di indirizzo del 2006.

Il nuovo P.T.P. è stato adottato con DCP n.25 del 02/03/2009.

Con la redazione del P.T.P. vengono determinati gli indirizzi generali di assetto del territorio attraverso l'identificazione delle diverse destinazioni d'uso dello stesso, la definizione delle linee di intervento per la sistemazione idrica e la regimazione delle acque, la segnalazione di aree da destinare a parchi o riserve naturali.

L'attività di pianificazione del P.T.P. persegue i seguenti obiettivi:

- tutela e valorizzazione del territorio, qualificando i sistemi insediativi, assicurando il rispetto dei beni rilevanti per la comunità, la parità dei diritti, la considerazione della qualità della vita delle generazioni presenti e future;
- consumo di nuovo territorio solo quando sia dimostrata l'inesistenza di soluzioni alternative;
- individuazione dei sistemi territoriali che definiscono la struttura del territorio a livello Regionale e Provinciale per garantire un più efficiente governo dello sviluppo;
- sviluppo sostenibile, nella consapevolezza che tra sviluppo economico, paesaggio e ambiente vi è una relazione di interdipendenza che richiede, a ogni livello di governo, la verifica, nella loro coerenza, nei loro effetti, nella loro necessità, delle scelte che incidono sul territorio;
- perequazione urbanistica e perequazione territoriale, conseguite attraverso gli atti di pianificazione.

Le linee fondamentali per l'azione di governo del territorio sono identificate in:

- dotazione di aree destinate allo sviluppo di attività economiche (come riorganizzazione di attività locali esistenti e nuove e come capacità attrattiva di attività esterne), basate soprattutto sul recupero, la rifunzionalizzazione e la riqualificazione (in particolare in termini ambientali);
- riorganizzazione e riqualificazione del sistema insediativo esistente;
- consolidamento e riqualificazione degli insediamenti per attività di settore (turismo, agrizootecnica e florovivaismo).

Le NTA del P.T.P. suddividono il territorio di Omegna in tre ambiti distinti: *area di consolidamento urbano della residenza* (art.3.10 NTA), *area di interesse sovracomunale per gli insediamenti produttivi da riorganizzare e riqualificare* (art. 3.1 NTA), *aree urbane di riqualificazione* (art.3.5 NTA).

La Variante intende perseguire gli obiettivi di indirizzo del P.T.P. attraverso il recupero e la rifunzionalizzazione del sistema insediativo esistente e non si pone in contrasto con le N.T.A. riferite ai singoli ambiti.

## **11. CONDIZIONI PER LE QUALI LA “VARIANTE” VIENE DEFINITA “PARZIALE”**

La presente Variante al P.R.G.C. viene definita “Parziale” in quanto rispetta le seguenti condizioni:

- a) non modifica l’impianto strutturale del P.R.G.C. vigente;
- b) non modifica la funzionalità di infrastrutture e non genera situazioni normative o tecniche a rilevanza sovracomunale;
- c) non riduce né aumenta la quantità globale di aree per servizi di cui agli articoli 21 e 22 della L.R. n.56/77 e s.m.i.;
- d) non incrementa la capacità insediativa residenziale prevista all’atto dell’approvazione del P.R.G.C. vigente;
- e) non incrementa la superficie territoriale o gli indici di edificabilità previsti dal P.R.G.C. vigente relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali;
- f) non incrementa la superficie territoriale prevista dal P.R.G.C. vigente relativa alle attività turistico ricettive;
- g) non incide sull’individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo e non modifica la classificazione dell’idoneità geologica all’utilizzo urbanistico recata dal P.R.G.C. vigente;
- h) non modifica gli ambiti individuati ai sensi dell’art.24 della L.R. n.56/77 e s.m.i. nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti.

Le previsioni oggetto di Variante parziale inoltre, ai sensi del comma 6 della L.R. 56/77 e s.m.i., interessano aree interne o contigue a centri o nuclei abitati, comunque dotate di opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali.

Le suddette previsioni oggetto di variante sono compatibili o complementari con le destinazioni d’uso esistenti.

## **12. FORMAZIONE DEL PROGETTO DEFINITIVO DELLA VARIANTE PARZIALE N.29**

L'Amministrazione Comunale adottava in data 28/11/2016, con D.C.C. n.95, il Progetto Preliminare della Variante Parziale n.29 al P.R.G.C. vigente.

A seguito dell'adozione il progetto veniva pubblicato ed inviato agli Enti per la verifica di assoggettabilità a V.A.S. e, successivamente, al Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica della Provincia del Verbano Cusio Ossola.

Relativamente al processo di V.A.S. la presente Variante ne è risultata esclusa.

Relativamente al parere della Provincia essa si è pronunciata positivamente in merito alle condizioni di classificazione come "parziale" della Variante e sulla compatibilità con il P.T.C.P. e ai progetti sovracomunali approvati.

Nel proprio parere la Provincia invita il Comune a modificare la destinazione d'uso del reliquato di area agricola confinante con l'area 25b (Cireggio).

Il Comune in sede di approvazione del Progetto Definitivo trasformava tale reliquato in "aree edificate ad uso prevalentemente residenziale".

L'Amministrazione ha ritenuto infine di accogliere parzialmente le due osservazioni pervenute da privati modificando in parte il testo delle schede d'area "SUE Via Comoli" 25a e 25b.

### 13. CONCLUSIONI

La presente Variante Parziale scaturisce dalla necessità di apportare alcune modifiche ai parametri di realizzazione di quattro Strumenti Urbanistici Esecutivi: il SUE 25, il SUE 28 ed il SUE C definendo con maggior oculatezza le modalità di esecuzione anche in rapporto ai recenti studi idrogeologici sul torrente Fiumetta (SUE 28) ed alla volontà dell'Amministrazione di intervenire non passivamente nella politica di riuso di impianti produttivi dismessi (SUE 25).

Inoltre la " Variante" apporta le necessarie modifiche alle N.T.A. del P.R.G.C. vigente al fine di un adeguamento dei parametri edilizi alle più recenti disposizioni regionali, e modifica l'art.38 delle N.T.A. estendendo la possibilità di manutenzione ordinaria e straordinaria anche alle aree libere di pertinenza oltre che ai manufatti edilizi oltre che prevedere l'abrogazione del punto 17 dell'appendice alle N.T.A..

Borgomanero, aprile 2017

IL TECNICO

dott. arch. Massimo Lamotta

