



# CITTÀ di DOMODOSSOLA

## Piano Regolatore Generale Comunale

Approvato con D.G.R. n. 26-6489 del 23 luglio 2007  
e con DGR 40-7012 del 27 settembre 2007

### **Variante strutturale n. 01 al P.R.G.C.**

*Centro storico*

(art. 17, c.4, della L.R. 56/77 e ss.mm.ii)

### **PROGETTO PRELIMINARE DI VARIANTE**

**REGIONE PIEMONTE**  
Provincia del Verbano Cusio Ossola

## **RELAZIONE ILLUSTRATIVA e allegati 1 e 2**

Progettista e Resp.  
del procedimento  
*Arch. Paolo Tecchio*

novembre 2017

# INDICE

## 1. PREMESSE

- 1.1. Il Centro Storico, brevi cenni.
- 1.2. La situazione normativa attuale
- 1.3. La situazione urbanistica comunale.

## 2. GLI OBIETTIVI E I CRITERI DELLA VARIANTE

- 2.1. I contenuti della variante – confronto normativo.
  - 2.1.1 P.R.G.C. vigente modifiche all'art. 3.2.1 dell'Elab. B Norme Tecniche di Attuazione.
    - 2.1.1.1 Descrizione dell'ALLEGATO all'Elab. B – Art. 3.2.1 Centro storico della Città – Disciplina urbanistica di dettaglio
  - 2.1.2 P.R.G.C. vigente modifiche all'art. 1.1.3. dell'Elab. B Norme Tecniche di Attuazione.
  - 2.1.3 P.R.G.C. vigente modifiche all'art. 3.1.1 Standards urbanistici a livello comunale dell'Elab. B Norme Tecniche di Attuazione.
- 2.2. Raffronto con gli strumenti di pianificazione sovraordinata e verifica di compatibilità

## 3. ANALISI DEMOGRAFICHE E SOCIO ECONOMICHE

- 3.1. Evoluzione e struttura demografica

## 4. DATI QUANTITATIVI

- 4.1. Previsioni C.I.R. del P.R.G.C.
- 4.2. Consumo del suolo

## 5. ELABORATI COSTITUENTI IL PROGETTO PRELIMINARE

## 6. CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

### ALLEGATI

#### **Allegato 1**

- Relazione in merito al recepimento dei contributi/osservazioni degli Enti partecipanti alla Conferenza di copianificazione e valutazione conclusiva sulla Proposta tecnica di progetto preliminare del 18/10/2017 e del provvedimento di verifica di assoggettabilità a VAS comunale di cui alla D.D. dell'Autorità competente alla VAS comunale n. 1105 del 23/10/2017.

#### **Allegato 2**

- stralcio Elab. Tav. 3p3 VIGENTE
- stralcio Elab. Tav. 3p3 VARIANTE
- Art. 2.1.1 delle NTA VIGENTE
- Art. 2.1.1 delle NTA VARIANTE
- Art. 1.1.3 delle NTA VIGENTE
- Art. 1.1.3 delle NTA VARIANTE
- Art. 3.2.1 delle NTA VIGENTE
- Art. 3.2.1 delle NTA VARIANTE
- Art. 3.1.1 delle NTA VIGENTE
- Art. 3.1.1 delle NTA VARIANTE

#### **Allegato 3**

Quaderno delle Osservazioni depositate ai sensi dell'art. 15 c. 4 della LR 56/77 e smi e valutazione

## 1. PREMESSE

Il Comune di Domodossola è dotato di P.R.G.C. vigente, approvato con le D.G.R. n.26-6489 del 23 luglio 2007 e n. 14-7012 del 27 settembre 2007 ed entrato in vigore con le pubblicazioni sui B.U.R. n.31/2007 e B.U.R. e n. 40/2007.

Le NTA del Piano, all'art. 3.2.1. "Centro storico della città", recepiscono il Piano Particolareggiato, approvato con DCC n.97 del 31 ottobre 2000 e redatto su base del PRGC precedente, fino a scadenza.

Nell'ambito dell'iter di approvazione del Piano la Regione Piemonte apporta modifiche ex officio introducendo nelle NTA in modo generalizzato, alla scadenza del P.P. approvato, la limitazione degli interventi di riqualificazione edilizia, alla Ristrutturazione edilizia "*riguardante esclusivamente le parti interne degli edifici*", non ammettendo cambi di destinazioni d'uso se non quelle volte alla residenza e le relative pertinenze funzionali, ai servizi sociali e alle attrezzature pubbliche e private di interesse collettivo.

L'Amministrazione comunale, preso atto delle limitazioni apposte dalla normativa dell'art. 3.2.1. delle NTA, che di fatto non consentono flessibilità applicativa nell'ambito del centro storico, pone la necessità d'intervento nell'ambito normativo del PRGC vigente giudicando d'interesse pubblico e prioritario l'adeguamento della norma urbanistica di dettaglio attraverso una diversa disciplina.

Questo indirizzo, che richiede l'intervento di modifica della normativa di P.R.G.C, impone l'attivazione di una procedura di variante strutturale esclusivamente per il comparto del centro storico individuato dal P.R.G.C. vigente ai sensi dell'art.24 L.R. 56/77 e s.mi.

La variante non interviene sulla CIR e sui dati quantitativi del P.R.G.C. ma li conferma, non introduce possibilità edificatorie aggiuntive ma interviene esclusivamente sulla qualità del recupero edilizio, conferma e definisce in modo puntuale le destinazioni, i parametri, le modalità d'intervento, le prescrizioni di valenza storico culturale del Centro Storico per ogni unità edilizia attraverso le singole schede.

### 1.1. Il Centro Storico, brevi cenni

Nei secoli scorsi il tessuto edilizio storico risultava molto più rarefatto e, fino all'epoca napoleonica, ospitava un numero di abitanti doppio rispetto a quello di oggi.

L'assetto morfologico dell'attuale tessuto edilizio del Borgo di Domodossola si è sviluppato storicamente su originarie direttrici urbane consolidate tra il dodicesimo e il tredicesimo secolo, durante un periodo di favorevoli condizioni socioeconomiche. Le mura, costruite all'inizio del XIV secolo per far fronte alle incursioni dei Vallesi, definiscono il pentagono attuale attorno ad un originario impianto urbano di forma regolare e a sviluppo chiuso. Un'antica strada di costante e intenso traffico attraversava tutto il borgo fino al nucleo urbano più importante, rappresentato dallo slargo di piazza del Mercato. Dalla strada principale si diramava un insieme di strade trasversali e secondarie che costituiva il vero tessuto urbano, articolato in successioni di lotti edilizi, piuttosto stretti e profondi, accorpati tra loro con affaccio porticato su strada pubblica e con edifici sviluppati in altezza. Quindi l'ossatura urbana dell'antico borgo deriva da una storica funzione in prevalenza commerciale, per secoli mantenuta sia rispetto alle esigenze di scambio con le Comunità presenti lungo le Valli vicine, sia rispetto ai traffici indotti dall'importante asse viario di transito Milano-Sempione. La Città storica ha sempre rivestito il ruolo di centro di smaltimento del commercio transalpino e di luogo di scambio di prodotti dell'attività agraria locale. La struttura urbana, di conseguenza, presenta collocati, verso i margini, i tradizionali poli emergenti delle istituzioni civili, cioè il castello, la chiesa parrocchiale, il convento dei Francescani e il convento delle Umiliate, e collocati verso il centro Città gli edifici privati con funzioni stratificate a carattere residenziale e commerciale. La suaccennata morfologia, cresciuta gradualmente e consolidatasi nei secoli, ospitò usi e funzioni sempre all'interno della cinta delle mura fino a quando, in epoca napoleonica, non accaddero eventi politici e territoriali che condizionarono l'origine dello sviluppo urbano al di fuori delle antiche mura, lungo la direttrice della strada reale del Sempione. La Città ottocentesca cresce all'esterno in complementarità a profonde trasformazioni urbane che coinvolgono il Centro Storico. L'antico edificio del broletto, simbolo dell'autonomia comunale, viene demolito, i luoghi fortificati

vengono trasformati in piazze, il castello perde gradualmente la sua importanza cambiando la sua destinazione d'uso originaria, i conventi vengono abbandonati e successivamente trasformati parzialmente in istituzioni pubbliche, l'ospedale viene trasferito all'esterno delle mura.

In questo periodo Domodossola diviene Città europea, acquisendo anche un ruolo di maggiore centralità amministrativa, oltre che commerciale e di presidio territoriale. Nascono strutture scolastiche, come il primo nucleo del ginnasio-liceo, il teatro pubblico, il palazzo comunale e la piazza antistante. Contemporaneamente, al di fuori del Centro Storico si sviluppa la Città ottocentesca, dapprima lungo la direttrice extra moenia della strada del Sempione, successivamente, dopo la costruzione della Ferrovia nel 1888, nella parte est del territorio, tra la piazza della Stazione provvisoria e l'antico borgo.

Fino ai primi anni del 1900 il tessuto edilizio del Centro Storico è in continua evoluzione funzionale, arricchendo progressivamente i propri ruoli di centralità commerciale con ruoli di tipo direzionale-amministrativo, culturale, terziario e ricettivo. Nei primi decenni del 900 le dimensioni amministrative del territorio comunale risultano essere già considerevolmente aumentate per aggregazioni di antichi comuni limitrofi, divenuti frazioni di Domodossola. Si sviluppa il Centro Abitato aulico sul reticolo virtuale di assi viari già tracciato dal Piano Regolatore del 1906, redatto dopo l'entrata in vigore del "Regolamento per la polizia edilizia" del 1902. Inoltre l'apertura del traforo ferroviario del Sempione, l'installazione nell'Ossola di grandi Centrali Idroelettriche e di grandi industrie chimiche e siderurgiche fanno scaturire un periodo di grande sviluppo culturale ed economico per la Città, sempre più portata ad espandere all'esterno del Centro Storico le funzioni e i servizi di livello urbano più generale. E' nel secondo dopoguerra, all'epoca della più incontrollata espansione edilizia e demografica, che gli equilibri di complementarità funzionale urbana tra Centro Storico, Città di recente espansione e nuclei frazionali di collina e di montagna vengono ad essere stravolti, generando fenomeni di degrado, abbandono e disincentivazione d'uso dei tessuti edilizi più antichi. In tale periodo il Centro Storico si impoverisce progressivamente delle sue originarie funzioni civili di livello territoriale e cittadino, si svuota in parte di abitanti, di attività e connotazioni di fulcro e centralità culturali, si ridimensiona ad un ruolo più locale e di rango urbano inferiore.

Il P.R.G.C. vigente pone e considera la rivalutazione dell'Antico come ruolo di centralità funzionale del vecchio Borgo, come obiettivo prioritario, da conseguire nell'ambito di una ricollocazione complessiva di funzioni urbane riguardanti l'intera Città. Il disegno complessivo del Piano prevede, in linea generale, la ricucitura del tessuto edilizio recente collocato attorno al Centro Storico, Quindi una redistribuzione di pesi insediativi e destinazioni terziarie verso la parte est del Centro Abitato, rivalutando il ruolo commerciale e di polarità amministrativa di livello comunale e territoriale dell'intera Città.

Nell'ambito del sopracitato disegno il pentagono del Centro Storico si trova ad essere collocato, sia fisicamente che funzionalmente, nel ruolo di fulcro importante di attività sociali, sede di destinazioni d'uso di elevata qualità, sia a carattere privato che pubblico. Il recupero del patrimonio edilizio esistente, proposto dal piano, non è soltanto finalizzato alla conservazione di involucri di interesse ambientale e architettonico, ma deve servire a riguadagnare una complementarità funzionale con l'intero sistema urbano. Inoltre dispone destinazioni d'uso che comprendono le residenze, i servizi sociali, le attrezzature pubbliche e private di interesse collettivo, le attività culturali, ricreative e sociali, il commercio al dettaglio, le attrezzature turistiche e ricettive. E' ammesso l'artigianato di servizio, se non nocivo o molesto. Il P.P. disciplinava in dettaglio gli interventi, le precauzioni di carattere tipologico e architettonico, la tutela dei complessi storico-artistici. Il Piano prevedeva di mantenere invariata la quantità di popolazione insediata, circa 1000 abitanti, recuperando le volumetrie non utilizzate o abbandonate e destinandole ad usi terziari, direzionali e del commercio al dettaglio.

## **1.2 La situazione normativa attuale**

Il P.R.G. vigente del Comune di Domodossola individua il perimetro del Centro Storico della Città lungo la linea delle antiche mura medioevali, che delimitano una figura geometrica a forma di

pentagono.

Il territorio interno al perimetro del pentagono del Centro Storico misura Ha 7,2000, ospita 1.000 abitanti residenti in circa 1.510 stanze, a cui si aggiungono altre 175 stanze risultanti occupate. L'indagine edilizia di Piano rilevava inoltre, superfici utili lorde a destinazione prevalentemente residenziale per mq. 76.860, a destinazione artigianale per mq. 1.615, a destinazione commerciale e terziaria per mq. 20.104.

### **1.3 La situazione urbanistica comunale**

Dall'approvazione del P.R.G.C. vigente della Città di Domodossola (D.G.R. n.26-6489 del 23 luglio 2007 e n. 14-7012 del 27 settembre 2007), il Centro Storico cittadino non ha subito variazioni o modifiche urbanistiche, rimanendo ingessata ogni attività di riqualificazione per naturale decadenza del P.P. peraltro, come prescritto dalla normativa di P.R.G.C, in attesa di nuovo piano di dettaglio.

## 2. GLI OBIETTIVI E I CRITERI DELLA VARIANTE

Tra gli obiettivi del Programma dell'attuale Amministrazione, anni 2016-2021, sono definiti, per il rilancio degli investimenti economici volti ad *"animare e vivacizzare Domodossola e valorizzare il tessuto economico e sociale"*, i seguenti punti:

- agevolare l'utilizzazione, con destinazione commerciale, dei piani terra e dei piani seminterrati nei fabbricati siti nel centro storico della città;
- favorire il restauro e la riqualificazione degli edifici, volto al recupero degli immobili privati, per il rilancio del settore dell'edilizia;
- incentivare il restauro delle facciate delle abitazioni che si affacciano sulla Piazza Mercato;
- recupero funzionale della Torretta e della cinta muraria trecentesche.

L'amministrazione, con deliberazione di giunta comunale n. 133 del 17/11/2016, ha approvato le linee d'indirizzo volte all'introduzione nel P.R.G.C. vigente della normativa urbanistica-edilizia di dettaglio del centro storico a seguito della scadenza del piano particolareggiato.

Con la variante strutturale in argomento si persegue l'obiettivo di definire e consolidare il PRGC vigente nell'ambito territoriale del Centro Storico.

Al fine di perseguire gli obiettivi amministrativi, nella proposta di variante la tipologia delle destinazioni d'uso delle attività è rivolta alla miglior flessibilità d'insediamento nel rispetto dei caratteri propri del nucleo storico.

Il Piano aveva recepito lo strumento esecutivo P.P. del Centro Storico, redatto e approvato nella validità del PRGC precedente, strumento ancora in corso di validità dall'approvazione e pertanto integralmente recepito fino alla decadenza naturale. L'indagine edilizia conoscitiva redatta in occasione della redazione del PRGC vigente (1998) ha registrato una Superficie Utile Lorda esistente pari a circa 98.600 mq così ripartita 78% circa residenza, 20% circa commercio al dettaglio e terziario in generale e il 2% circa artigianato (da ricondursi all'artigianato di servizio alla persona e non al produttivo in senso stretto). La popolazione insediata è di circa 1000 abitanti.

Si ritiene che gli effetti attesi dalla variante saranno principalmente i seguenti:

1. incremento degli interventi edilizi sugli edifici volti al recupero, valorizzazione e miglioramento funzionale;
2. incremento degli usi quali il turistico-ricettivo, il commercio al dettaglio, direzionale e artigianato di servizio e con alcune eccezioni il produttivo di laboratorio.

Con particolare riferimento al primo punto, è stato definito il seguente percorso operativo:

- valutazione e classificazione del valore architettonico, culturale e documentario degli edifici, manufatti, aree di pertinenza, attraverso la redazione di schede delle singole unità edilizie, dei manufatti e delle aree libere;
- l'individuazione dei beni culturali, paesaggistici e di quelli anche non vincolati in base a Leggi (rif. art. 24 comma 1 della LUR).
- la disciplina specifica, o di dettaglio, di tutela nel rispetto dei principi dell'art. 24 c. 4 della LUR, per i manufatti e gli edifici di interesse storico-artistico, documentario e per i restanti immobili.
- la delimitazione delle zone di recupero assoggettate a Piano di Recupero, art. 41bis, della LR 56/77, ove ritenuto necessario per lo stato di degrado per consentire il recupero del patrimonio edilizio esistente con interventi volti alla conservazione, risanamento, alla ricostruzione e all'eliminazione degli interventi incongrui, o per una migliore utilizzazione funzionale e sociale degli spazi e del patrimonio edilizio esistente.

La variante urbanistica, con riferimento all'art. 24 della LR 56/77 e s.m.i., è rivolta alla preservazione del tessuto sociale preesistente, confermando la primaria destinazione d'uso residenziale con la possibilità degli usi terziari correlati in atto, quali commercio al dettaglio in sede fissa e di somministrazione di alimenti e bevande, definiti dagli Indirizzi generali e dai Criteri di programmazione per il loro insediamento, l'artigianato di servizio alla persona o produttivo di laboratorio, compatibili con la residenza e il Direzionale. Non ammette l'insediamento di complessi direzionali o commerciali.

In seguito all'intervenuta scadenza del Piano Particolareggiato del Centro Storico, avvenuta per decorso del termine decennale nell'anno 2010, è entrata in vigore quella prevista dall'art. 3.2.1 delle Norme tecniche di attuazione del P.R.G.C, riportata nel box di seguito.

La norma limita quindi gli interventi edilizi alla Ristrutturazione edilizia esclusivamente per le parti interne degli edifici e non ammette cambi di destinazioni d'uso se non quelli volte alla residenza e le relative pertinenze funzionali, ai servizi sociali e alle attrezzature pubbliche e private di interesse collettivo.

#### **Art. 3.2.1. - Centro storico della Città**

Il Piano individua, ai sensi dell'art. 24 della L.R. n. 56/77, il Centro Storico. Per esso il presente Piano recepisce integralmente la normativa del P.P.E. approvato con D.C. n. 97 del 31/10/2000, pubblicato per estratto sul BUR n. 49 del 26/12/2000, e successivamente variato con D.C. n. 38 del 26/03/2002.

*Alla scadenza del P.P.E. saranno consentiti mutamenti di destinazione d'uso unicamente per realizzare nuove destinazioni d'uso considerate proprie quali le residenze e le relative pertinenze funzionali, i servizi sociali e le attrezzature pubbliche e private di interesse collettivo. I tipi di intervento ammessi saranno quelli di MO, MS, RC1, RC2 e la RE senza modifica volumetrica e riguardante esclusivamente le parti interne degli edifici.*

### **2.1. I contenuti della variante – confronto normativo**

La variante urbanistica in argomento elimina la norma sostitutiva di cautela introdotta "ex officio" dalla Regione Piemonte in sede di approvazione del PRGC vigente, riportata nel box a seguire (Rif. Allegato A alla DGR 26-6489 del 23/07/2007 relativa all'approvazione del PRGC di Domodossola)

#### **Art. 3.2.1**

Quale secondo comma viene inserito il seguente: "Alla scadenza del P.P.E. saranno consentiti mutamenti di destinazioni d'uso unicamente per realizzare nuove destinazioni d'uso considerate proprie quali le residenze e le relative pertinenze funzionali, i servizi sociali e le attrezzature pubbliche e private di interesse collettivo. I tipi di intervento ammessi saranno quelli di MO, MS, RC1, RC2 e la RE senza modifica volumetrica e riguardante esclusivamente le parti interne degli edifici."

REGIONE PIEMONTE - DIREZIONE D'A0800  
PROGRAMMAZIONE STRATEGICA,  
POLITICHE TERRITORIALI ED EDILIZIA  
IL SOTTOSCRITTO ATTESTA CHE LA PRESENTE COPIA  
E' UGUALE ALL'ORIGINALE

introducendo una nuova normativa urbanistica di dettaglio.

#### **2.1.1 P.R.G.C. vigente modifiche all'art. 3.2.1 dell'Elab. B Norme Tecniche di Attuazione.**

*"Art. 3.2.1. - Centro storico della Città"*

*Insediamiento urbano avente carattere storico-artistico e documentario individuato ai sensi dell'art. 24, comma 1, punto 1) della LR 5677e smi; ambito appartenente al nucleo originariamente cinto dalle mura medioevali come individuato nell'Elab. 3P3 Planimetria di Progetto delle aree antropizzate - in scala 1: 2000.*

*L'ambito è normato dalla seguente disciplina urbanistica di dettaglio del Centro storico che prevale su quella generale del P.R.G.G.:*

*- ALLEGATO all'Elab. B, costituito dai seguenti Elaborati:*

1. *Elaborato B1 – Norme Tecniche di Attuazione del Centro storico della Città, comprensivo delle “Schede di rilievo”, delle “schede di Piano” prescrittive delle unità edilizie e della Scheda “Progetto colore per la Città di Domodossola”;*
2. *Tav. 2Pbis - Planimetria di progetto del Centro storico della Città con la delimitazione e il codice di riferimento delle unità edilizie – scala grafica 1:500;*
3. *Tav. 2Pter – Planimetria di progetto del Centro storico della Città con l’individuazione dei beni Culturali e Paesaggistici, dei beni individuati come tali dal PRGC ai sensi dell’art. 24 c. 1 della LR 56/77 e s.m.i. e dei restanti beni - scala grafica 1:500.*

*Gli ambiti “centro storico/usi residenziali” e “centro storico/ambito soggetto a piano di recupero di iniziativa pubblica”, rappresentati nella Tav. 3P3, sono individuati come “Zona di recupero” ai sensi dell’art.12 c. 7bis della L.R. 56/77 e s.m.i.*

*Nell’ambito “centro storico/usi residenziali” sono ammessi Piani di recupero di libera iniziativa di cui all’art. 43 della L.R. 56/77 e s.m.i. secondo le limitazioni e le prescrizioni contenute nella disciplina urbanistica di dettaglio del centro storico.*

*Il “centro storico/ambito soggetto a piano di recupero di iniziativa pubblica” è subordinato alla formazione di Piano di recupero di iniziativa pubblica ai sensi dell’ 41bis della LR 56/77 e s.m.i, secondo quanto disciplinato dalla “scheda di piano – PR.CS1” riportata nella Parte III dell’Elab. B1 Norme Tecniche di Attuazione del Centro storico della Città e dalle norme di carattere geologico e sismico per l’ambito del centro storico di cui alla Parte IV.*

### **2.1.1.1 Descrizione dell’ALLEGATO all’Elab. B – Art. 3.2.1 Centro storico della Città – Disciplina urbanistica di dettaglio**

#### **Elaborato B1 – Norme Tecniche di Attuazione del Centro storico della Città.**

Le Norme tecniche di Attuazione sono organizzate in due parti.

- **Parte prima.** Definisce l’ambito di applicazione della disciplina urbanistica di dettaglio del Centro storico, con particolare rimando alle competenze della Commissione Locale del Paesaggio, alla quale è consentito intervenire nella valutazione di ulteriori aspetti architettonici, storico culturali nell’ambito del progetto edilizio.

Viene definita la graduazione delle classi di valore delle unità edilizie in funzione della tipologia di vincolo esistente, definito in sede di valutazione per la presenza di elementi tipici e per la totale carenza di particolarità architettoniche.

Le destinazioni d’uso sono definite in proprie, consentite e in contrasto, con particolare attenzione alla volontà di dare massima flessibilità d’insediamento specialmente nella direzione del terziario, mantenendo in essere la vocazione residenziale come destinazione primaria.

I tipi d’intervento ammessi sono derivati dall’art.24 della L.R.56/77 valgono solo per l’ambito del centro storico. In proposito è stato adeguato l’art. 2.1.1 delle NTA di PRGC vigente (Elab. B) che precisa:”Per le definizioni dei tipi di intervento nell’ambito del “Centro storico” di cui all’art. 3.2.1, si rinvia al paragrafo 6 - Tipi d’intervento ammessi dell’Elab. B1 – Norme Tecniche di Attuazione del Centro storico della Città.”

Le modalità d’intervento ricalcano le procedure dirette per gli interventi edilizi fino alla ristrutturazione edilizia, che comprende l’elevazione delle quote d’imposta e/o di colmo delle coperture, mentre si prevede la redazione del piano attuativo di recupero, nell’ambito delle zone di recupero, per gli interventi edilizi di libera iniziativa volti all’inserimento di elementi funzionali, di relazione o collegamento tra edifici limitrofi che non generano Sul.

Costituisce intervento rilevante per l’interesse pubblico, il recupero della cinta muraria medioevale lungo la Via Facchinetti, ad oggi occultata da fabbricati privati costruiti in aderenza.

Quest’area, individuata con specifica scheda nell’Elab. B1 Parte III (scheda PR.CS1), viene definita e delimitata come zona di recupero assoggettata alla formazione di piano di recupero d’iniziativa pubblica ai sensi dell’art.41bis della L.R. 56/77 nelle tavole di Piano (Rif. Elab. Tav. 3P3). Si ritiene che tale percorso procedurale meglio risponda alla volontà di recupero della cinta muraria, in considerazione dell’applicazione delle tipologie d’intervento di sostituzione edilizia e/o ristrutturazione urbanistica.

L’art. 3.2.1 dell’Elab. B e la Tav. 3P3 definiscono, inoltre, gli ambiti riconosciuti come zone di recupero soggette alla formazione di piani di recupero d’iniziativa privata al fine di consentire la realizzazione di

elementi edilizi aggiuntivi, non costituenti volume, ma esclusivamente spazi di relazione finalizzati l'aggregazione funzionale delle unità edilizie.

Complessivamente non si prevedono incrementi volumetrici ma esclusivamente le deroghe sopra indicate per la realizzazione di adeguamenti tecnico funzionali.

- **Parte seconda.** Qualifica in 18 punti gli elementi caratterizzanti l'architettura tradizionale locale del centro storico cittadino, con la descrizione delle prescrizioni puntuali da osservare al fine di preservarne l'originalità. Questi elementi devono essere conservati nella tipologia originale con alcune deroghe applicabili agli edifici che non hanno origine storico culturale o che hanno subito modifiche strutturali tali da renderne improponibile la ricollocazione. Le specifiche schede delle unità edilizie allegate alle NTA individuano le prescrizioni.

Le schede sono individuate di rilievo e di piano:

**Schede di rilievo.** Classificano, in funzione del proprio valore architettonico, culturale e documentario, le unità edilizie esistenti nell'ambito del perimetro del Centro storico.

**Schede di piano.** Stabiliscono l'applicazione della Parte seconda dell'Elab. B1 per ogni edificio e manufatto prescrivendo tutele e deroghe.

Il rilievo degli elementi architettonici tipici della facciata, caratterizzanti l'architettura tradizione locale e la datazione di massima, ha determinato la classificazione del valore, non costituendo comunque riferimento definitivo della valenza architettonica, storico culturale dell'intero complesso edilizio ma sicuramente consente la lettura architettonica complessiva.

La **classificazione del valore** (Rif. Elab. Tav. 2Pter) è organizzata come segue:

| <b>CLASSE DI VALORE</b> | <b>definizione</b>  |
|-------------------------|---|
| <b>A+A*</b>             | edifici, manufatti e aree di pertinenza d'interesse storico-artistico, individuati e vincolati come Beni culturali ed edifici, manufatti e aree di pertinenza delle proprietà dello Stato, della Regione, di altri enti pubblici territoriali, nonché di ogni altro ente ed istituto pubblico e appartenenti a persone giuridiche private senza fine di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti, ovvero a privati, aventi oltre 70 anni e a firma di autore non più vivente. Sono da intendersi classificati di valore A, ovvero A*, i beni appartenenti alle suddette fattispecie, anche se non rappresentati nella Tav. 2Pter. Sono beni culturali ai sensi dell'art. 10 comma 3) lettera g) del D.LGS. 42/2004 e s.m.i. le vie, piazze e spazi pubblici. I suddetti beni sono soggetti alle disposizioni di tutela di cui alla Parte II del D.lgs. 42/2004. |
| <b>B</b>                | edifici, manufatti e aree di pertinenza d'interesse storico-artistico, individuati come tali dal presente PRGC e, ove presenti, quelli individuati e vincolati come Beni paesaggistici ai sensi del d.lgs. 42/2004.   |
| <b>C</b>                | edifici, manufatti diversi e aree di pertinenza non rientranti nelle classi di valore A e B, ma che presentano alcuni elementi caratterizzanti dell'architettura tradizionale locale.   |
| <b>D</b>                | edifici, manufatti diversi e aree di pertinenza non costituenti testimonianza storica, artistica, tradizionale e privi di valore architettonico.  |

La Classificazione del valore, come sopra descritto, ha determinato la definizione delle schede di piano con funzione applicativa delle NTA, quindi anche i tipi d'intervento edilizio ammessi e le prescrizioni di dettaglio.

Il numero degli edifici presenti nel centro storico, derivati dalla base catastale (catasto terreni) digitalizzata aggiornata, oltre alle informazioni reperite nella fase di rilievo dell'esistente in occasione della schedatura, sono 209.

**Parte terza.** Contiene la Schede di piano di recupero di iniziativa pubblica con schema progettuale e parametri urbanistici di progetto.

**Parte quarta.** Contiene le norme di carattere geologico e sismico per l'ambito del centro storico.

#### **Tav 2Pbis**

Rappresenta la planimetria di progetto del Centro storico della Città con la delimitazione e il codice di riferimento delle unità edilizie – scala grafica 1:500;

#### **Tav 2Pter**

Rappresenta la planimetria di progetto del Centro storico della Città con l'individuazione dei beni Culturali e Paesaggistici, dei beni individuati come tali dal PRGC ai sensi dell'art. 24 c. 1 della LR 56/77e smi e dei restanti beni - scala grafica 1:500, con l'individuazione grafica, attraverso specifico colore, della classe di valore di appartenenza dell'unità edilizia ai sensi delle NTA e delle relative schede.

### **2.1.2 P.R.G.C. vigente modifiche all'art. 1.1.3. dell'Elab. B Norme Tecniche di Attuazione.**

Nell'elenco degli elaborati di Piano individuati all'art. 1.1.3. delle relative NTA, vengono introdotti:

#### **Allegato all'Elab. B - Art. 3.2.1 Centro storico della Città – Disciplina urbanistica di dettaglio**

- **Elab. B1 – Norme Tecniche di Attuazione del Centro storico della Città, comprensivo delle “Schede di rilievo”, delle “schede di Piano” prescrittive delle unità edilizie e della Scheda “Progetto colore per la Città di Domodossola”;**
- **Tav. 2Pbis - Planimetria di progetto del Centro storico della Città con la delimitazione e il codice di riferimento delle unità edilizie – scala grafica 1:500;**
- **Tav. 2Pter – Planimetria di progetto del Centro storico della Città con l'individuazione dei beni Culturali e Paesaggistici, dei beni individuati come tali dal PRGC ai sensi dell'art. 24 c. 1 della LR 56/77e smi e dei restanti beni - scala grafica 1:500.**

Subito dopo

Elab. B - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

e

**Documentazione inerente gli aspetti geologici, idraulici e sismici ambito del “Centro storico”:**

**Certificazione ex art. 15 c. 2 lett. b) della LR 56/77 e smi**

**Elab. Geo1-Relazione geologica tecnica**

**Elab. Geo2-Carta geologico tecnica – scala grafica 1:5000**

**Elab. Geo3-Carta delle indagini – scala grafica 1:5000**

**Elab. Geo4-Carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica (MOPS) - scala grafica 1:5000**

Subito dopo

Elab. 2R - Relazione geologica generale

### **2.1.3 P.R.G.C. vigente modifiche all'art. 3.1.1 Standards urbanistici a livello comunale. dell'Elab. B Norme Tecniche di Attuazione.**

Nell'art. 3.1.1. delle NTA di P.R.G.C. vengono introdotte le modifiche rappresentate in neretto, con l'individuazione delle parti sostituite.

L'introduzione della norma specifica per il centro storico consente anche l'adeguamento alla normativa di ordine superiore come segue:

Le destinazioni specifiche delle aree, nel rispetto degli standards di legge, sono graficamente illustrate negli elaborati del Piano (Rif. Elab. Tav. 3P3), salvo quelle per le quali il reperimento può risultare prescritto attraverso la normativa. In sede di attuazione di interventi edilizi privati mediante ~~concessione edilizia convenzionata o P.E.C.~~ **titolo abilitativo edilizio diretto con Convenzione o tramite Strumento Urbanistico Esecutivo (S.U.E.)**, le aree da destinare a standards urbanistico potranno essere dismesse **in favore del Comune** o rimanere private di uso pubblico su disposizione **della Giunta Comunale o del Consiglio Comunale in sede di approvazione della convenzione.**

Le aree indicate per servizi dalla Legislazione nazionale e regionale vigente rappresentano una dotazione minima che può essere elevata a seconda delle particolari individuazioni, prescritte dal Piano, nell'ambito di Strumenti Urbanistici Esecutivi e **Permessi di costruire con convenzione** ex art. 49, comma 5 4, della L.R. n. 56/77.

L'intervento sulle aree a servizi pubblici è riservato in via principale alla Pubblica Amministrazione o agli Enti Istituzionalmente competenti.

----- OMISSIS -----

In tutte le aree per servizi sono sempre ammessi parcheggi pubblici o afferenti le attività di servizio insediate. In tutte le aree per pubbliche attrezzature, individuate nella zona montana del Lusentino, sono consentiti impianti collegati all'uso degli sports invernali quali: scuola sci; pronto soccorso; ufficio gare; servizi igienici; ecc.; *secondo i disposti dell'art. 17, 8° 12° comma, lett. g) della l.r. 56/77 e s.m.i.*

----- OMISSIS -----

In tutti i casi in cui risulta necessario reperire aree per standards urbanistici al servizio di interventi produttivi, terziari o direzionali, la superficie da destinare a parcheggio di uso pubblico è stabilita in misura non inferiore al 50% delle dotazioni complessive da reperirsi.

**Le aree destinate ai servizi pubblici ricadenti all'interno del perimetro del "Centro Storico della Città" (art. 3.2.1 delle presenti N.T.A.) sono assoggettate alla disciplina urbanistica di dettaglio definita dall'Elaborato B1, dalle Schede di Piano ad esso allegate e dalla Tavola 2Pter.**

Alle aree di uso pubblico, assoggettate al regime di esproprio ed ancora in proprietà privata alla data di approvazione del P.R.G. , è attribuito, su facoltà dell'Amministrazione Comunale, un indice teorico di edificabilità a destinazione prevalentemente residenziale di 0.20 mc/mq, subordinato all'avvenuto trasferimento della proprietà in forma bonaria e gratuita in alternativa facoltativa all'esproprio.

----- OMISSIS -----

Le destinazioni specifiche previste sono le seguenti:

----- OMISSIS -----

c) per gli insediamenti direzionali, commerciali, terziari e destinati alla erogazione di servizi privati aperti al pubblico:

- la dotazione di aree per attrezzature al servizio degli insediamenti non dovrà scendere al disotto del 100% della superficie lorda di pavimento dei nuovi edifici previsti, ovvero della superficie lorda di pavimento adibita "ex novo" a tali destinazioni d'uso; nel Centro Storico e nei Nuclei di antica formazione detta dotazione non dovrà scendere al disotto dell'80% della S.L.P. asservita all'intervento;
- per gli impianti esistenti, nel caso di interventi di ristrutturazione o di ampliamento, il Sindaco richiederà, per motivi d'interesse pubblico, il reperimento di aree per le attrezzature in oggetto in misura minima del 100% della superficie lorda di pavimento dell'ampliamento destinato all'attività, con possibilità di elevarle al 100% della superficie complessiva (preesistente e nuova) destinata all'attività;
- le aree occorrenti dovranno essere reperite preferibilmente in adiacenza all'impianto, comunque non oltre una distanza di mt. 100 dai confini dell'area di pertinenza;
- la destinazione specifica dell'area per standards è decisa ~~dal Sindaco~~, in sede di rilascio ~~della concessione~~ **del provvedimento abilitativo**;
- le attività terziarie, commerciali e direzionali, dichiarate dal Piano compatibili con il tessuto residenziale, esistenti, o in previsione nella normativa specifica dell'area residenziale, sono da considerare teoricamente già dotate di standards urbanistici.
- all'interno delle aree, di cui al presente articolo, è consentita la realizzazione, ~~sentito il parere della C.I.E.~~, di isole ecologiche, consistenti in spazi per il raggruppamento dei diversi contenitori stradali per il conferimento di rifiuti solidi urbani (r.s.u. ordinario) e frazioni merceologiche differenziate. Le aree per impianti urbani esistenti destinate a discariche, che il Piano prevede di riutilizzare a fini ricreativi di uso pubblico, potranno essere ampliati, su aree limitrofe a destinazione pubblica. Detti ampliamenti dovranno essere subordinati a convenzionamento, al fine di prevedere il riutilizzo delle aree, dismesse a fine ciclo, per destinazioni coerenti con quelle previste dal Piano.

----- OMISSIS -----

Nella Tabella seguente, riferita esclusivamente all'ambito oggetto di variante, è rappresentato il raffronto dei tipi d'intervento, le modalità attuative e le destinazioni d'uso ammessi dal P.R.G.C. vigente e dalla variante in argomento.

Il Piano Particolareggiato, recepito dal P.R.G.C, prevedeva la destinazione primaria residenziale con l'insediamento di tutte le attività terziarie, servizi pubblici generale e sociali, con l'esclusione *dell'artigianato di servizio o produttivo di laboratorio, compatibili con la residenza, limitatamente alle attività non nocive, né moleste che possano essere esercitate agevolmente anche nelle unità immobiliari d'uso civile e non comportino l'occupazione di aree esterne per lo stoccaggio di materiali e prodotti, quali ad es. calzolai, restauratori, orafi, parrucchieri, decoratori, ceramisti, sartoria, pastai e panettieri. ecc.* che viene introdotto con la presente variate, confermando le previsioni del P.P. e quindi di P.R.G.C.

| <b>PRGC VIGENTE</b>       |  | <b>VARIANTE STRUTTURALE 01</b> |   |
|---------------------------|--|--------------------------------|---|
| <b>tipi di intervento</b> | fino alla Ristrutturazione edilizia riguardante solo le parti interne degli edifici      | <b>tipi di intervento</b>      | fino alla Ristrutturazione edilizia riguardante anche le parti esterne degli edifici secondo puntuali limitazioni in base alla classe del valore degli edifici  |
| <b>modalità attuative</b> | Intervento diretto   | <b>modalità attuative</b>      | <p>Titolo abilitativo diretto per gli interventi di MO, MS, RC, RE-, RE+ e D</p> <p>Titolo abilitativo diretto con atto d'impegno unilaterale o convenzione ai sensi del comma 4bis dell'art. 21, L.R.56/77 e s.m.i.</p> <p>Piano di recupero d'iniziativa pubblica, per gli interventi di SE e RU, all'interno della "zona di recupero";</p> <p>Piano di recupero di libera iniziativa per gli interventi edilizi volti all'inserimento di elementi funzionali, di relazione o collegamento tra edifici limitrofi che non generano Sul.</p>  |
| <b>destinazioni d'uso</b> | Residenza<br>Servizi sociali<br>Attrezzature pubbliche o private di interesse collettivo | <b>destinazioni d'uso</b>      | <p><b><u>Destinazione d'uso proprie:</u></b></p> <p><b>Residenza</b> e le relative pertinenze funzionali, nonché strutture ricettive extralberghiere ammesse nella residenza quali gli esercizi di "affittacamere", servizio "Bed and breakfast" e "alloggi vacanze".</p> <p><b>Usi in atto.</b> Ogni attività soggettiva legittimamente esercitata nell'unità edilizia esistente, ancorchè non nociva o molesta e non causa di depauperamento dell'ambiente urbano.</p> <p><b><u>Destinazioni ammesse</u></b></p> <p><b>Servizi sociali</b>, comprese attrezzature pubbliche e private di interesse collettivo, scuole, centri ricreativi di interesse generale, gallerie d'arte, pinacoteche, laboratori teatrali, musei, mercati su aree pubbliche.</p> <p><b>Turistico-ricettivo:</b> strutture ricettive extralberghiere quali "case per ferie", "case-vacanza" e "ostelli per la gioventù", e Aziende alberghiere quali "Alberghi" e "Residenze turistico-alberghiere" e la tipologia dell'"albergo diffuso".</p> <p><b><u>Destinazioni ammesse con limitazione</u></b></p> <p>Fino ad un massimo del 50% della Superficie Utile Lorda (Sul) dell'Unità Edilizia:</p> <p><b>Commercio al dettaglio</b> limitatamente agli esercizi delle attività di commercio al dettaglio in sede fissa e di somministrazione di alimenti e bevande, definiti dagli Indirizzi generali e dai Criteri di programmazione per il loro insediamento.</p> <p><b>Artigianato di servizio o produttivo di laboratorio</b>, compatibili con la residenza, limitatamente alle attività non nocive, né moleste che possano essere esercitate agevolmente anche nelle unità immobiliari d'uso civile e non comportino l'occupazione di aree esterne per lo stoccaggio di materiali e prodotti, quali ad es. calzolai, restauratori, orafi, parrucchieri, decoratori, ceramisti, sartoria, pastai, panettieri.</p> <p><b>Direzionale:</b> uffici pubblici e privati, studi professionali, banche, assicurazioni, ecc..</p> <p>Nei piani interrati esistenti dotati di requisiti di agibilità, le destinazioni d'uso suddette sono sempre ammesse, anche in deroga al limite del 50 % della Sul.</p> <p><b><u>Destinazioni in contrasto:</u></b></p> <p><b>Produttivo:</b> produzione industriale e artigianale di beni.</p> |

#### **2.1.4 P.R.G.C. vigente modifiche all'Elab. Tav. 3P3 Planimetria di Progetto (scala 1:2000)**

Con la variante si modificano alcuni errori grafici presenti nella tavola di P.R.G.C.

Viene eliminata l'indicazione di standards pubblico sulla viabilità e corretta la simbologia afferente le aree a verde pubblico e rettificate alcune funzioni inerenti gli edifici pubblici.

E' stata modificata la simbologia relativa agli usi residenziali all'interno de Centro Storico per distinguerla da quella relativa ai Nuclei di Antica Formazione (N.A.F.) di cui all'art. 3.2.2. delle NTA di P.R.G.C. (vedi elaborato di confronto allegato alla presente).

Nella planimetria in argomento è individuata l'area soggetta a Piano di Recupero di pubblica iniziativa (PR.CS1).

## 2.2 Raffronto con gli strumenti di pianificazione sovraordinata e verifica di compatibilità

La trattazione dell'argomento è contenuta nel documento "ILLUSTRAZIONE DEL RAPPORTO TRA LA VARIANTE E LA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E PAESAGGISTICA e VERIFICA EX ART. 46 C. 9 DELLE NdA del P.P.R. APPROVATO" e nelle Carte di analisi ed esso allegato, al quale si rinvia.

## 3. ANALISI DEMOGRAFICHE E SOCIO-ECONOMICHE

Con riferimento ai dati di progetto del PRGC vigente di cui ai "Dati quantitativi", considerato il sostanziale mantenimento della popolazione insediata, eccetto la presenza di un numero esiguo di edifici disabitati già al momento della redazione del PRGC vigente, si ritiene di poter confermare il numero degli abitanti insediati pari a 1000 e di considerare quelli insediabili non rilevanti al fine del dato quantitativo.

Per quanto attiene agli standards urbanistici, il P.R.G.C. vigente, al Capo1, art.3.1.1, stabilisce che per "le attività terziarie, commerciali e direzionali, esistenti o in previsione nella normativa specifica delle aree residenziali, sono da considerare teoricamente già dotate di standards urbanistici. Pertanto la variante non interviene nella modifica dei dati di Piano.

La variante in argomento non sviluppa incidenze demografiche o d'insediamento di attività differenti rispetto alle previsioni di Piano e quindi del Piano Particolareggiato dell'area del Centro Storico.

Viene mantenuta la complessiva destinazione residenziale con le possibilità d'insediamento di nuova attività.

Con D.C.C. n.63 del 04 ottobre 2010 sono stati approvati i criteri della monetizzazione degli standards per gli esercizi pubblici come previsto dalla normativa regionale di settore.

## 4. DATI QUANTITATIVI

### 4.1. Previsioni C.I.R. del P.R.G.C.

Con riferimento all'art. 3.2.11. – Norme particolari per le aree residenziali (usi residenziali) gli edifici produttivi esistenti nell'ambito del centro storico, nel caso di'intervento di mutamento di destinazione d'uso, costituiscono superficie utile lorda residenziale, pertanto conteggiate nella CIR di progetto del P.R.G.C. vigente.

Pertanto si confermano i dati di progetto riferiti alla destinazione d'uso residenziale (Rif. Elab. A Scheda C CIRC. 16/URE di P.R.G.C. vigente) riportati di seguito per stralcio.

|                              | Abitanti<br>residenti<br>esistenti | Vani/Ab<br>aggiuntivi<br>per resid. | Vani/Ab<br>previsti in<br>seconde case |
|------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|--|
| - Centro Storico della Città | 1.000                              | -                                   | -                                      |

| <b>PROSPETTO NUMERICO DI VERIFICA</b>                     |   |  |  |
|---|---|--|--|
| <b>PARAMETRI</b><br><i>art. 17 comma 5 LR 56/77 e smi</i> |   | <i>quantità aggiornate all'adeguamento del PRGC approvato alle prescrizioni regionali "ex officio" di cui alle DD.GG.RR. n.26-6489 del 23 luglio 2007 e n. 14-7012 del 27 settembre 2007</i> | <i>aggiornata alla variante parziale n. 7 e comprese le modifiche e le varianti parziali introdotte nel vigente PRGC</i> |
| c)<br>d)  | <i>quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 della LR 56/77 e ssmii</i> | <b>1.597.429 m<sup>2</sup></b>   | <b>1.606.739 m<sup>2</sup></b>   |
| e)  | <i>C.I.R. di PRGC vigente</i>   | <b>28.593 vani/ab.</b>   | <b>28.530 vani/ab.</b>   |

## **4.2. Consumo di suolo**

La variante strutturale in corso di redazione non prevede incrementi di consumo di suolo. La variante non prevede nuovi insediamenti residenziali o produttivi.

## 5. ELABORATI COSTITUENTI IL PROGETTO PRELIMINARE

|                                     |   |
|-------------------------------------|---|
| <b>RELAZIONE ILLUSTRATIVA</b>       | <p><b>Relazione illustrativa e Allegati:</b><br/>Allegato 1</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Relazione in merito al recepimento dei contributi/osservazioni degli Enti partecipanti alla Conferenza di copianificazione e valutazione conclusiva sulla Proposta tecnica di progetto preliminare del 18/10/2017 e del provvedimento di verifica di assoggettabilità a VAS comunale di cui alla D.D. dell'Autorità competente alla VAS comunale n. 1105 del 23/10/2017</li> </ul> <p>Allegato 2</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ stralcio Elab. Tav. 3p3 VIGENTE</li> <li>▪ stralcio Elab. Tav. 3p3 VARIANTE</li> <li>▪ Art. 2.1.1 delle NTA vigente</li> <li>▪ Art. 2.1.1 delle NTA in variante</li> <li>▪ Art. 1.1.3 delle NTA vigente</li> <li>▪ Art. 1.1.3 delle NTA in variante</li> <li>▪ Art. 3.2.1 delle NTA vigente</li> <li>▪ Art. 3.2.1 delle NTA in variante</li> <li>▪ Art. 3.1.1 delle NTA vigente</li> <li>▪ Art. 3.1.1 delle NTA variante</li> </ul> <p>Allegato 3</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Quaderno delle Osservazioni depositate ai sensi dell'art. 15 c. 4 della LR 56/77 e smi e valutazione</li> </ul> |
| <b>ALLEGATI TECNICI</b>             | <p><b>Documentazione inerente agli aspetti sismici (indagini e le rappresentazioni cartografiche)</b> riguardante un intorno significativo per perimetro del centro storico:<br/>Elab. Geo1-Relazione geologica tecnica<br/>Elab. Geo2-Carta geologico tecnica – scala grafica 1:5000<br/>Elab. Geo3-Carta delle indagini – scala grafica 1:5000<br/>Elab. Geo4-Carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica (MOPS) scala grafica 1:5000</p> <p><b>Certificazione</b> del professionista incaricato, di conferma l'adeguamento dello strumento urbanistico al PAI e verifica compatibilità con la c.d. Direttiva alluvioni:<br/>Certificazione ex art. 15 c. 2 lett. b) della LR 56/77 e smi</p> <p>Scheda quantitativa dei dati urbani</p> <p><b>Relazione di verifica della compatibilità</b> della variante strutturale n. 01 al vigente PRGC con il piano di classificazione acustica</p>  |
| <b>TAVOLE DI PIANO</b>              | <p><b>Illustrazione del rapporto tra la variante e la pianificazione territoriale e paesaggistica e verifica ex art. 46 c. 9 delle Nda del P.p.r. approvato</b></p> <p><b>Planimetria di PRGC:</b><br/>Elab. Tav. 3p3 - Planimetria di progetto del territorio comunale – scala 1:2000</p>  |
| <b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Estratto Elab. B</b> Norme tecniche di attuazione (Artt. 1.1.3, 2.1.1, 3.1.1, 3.2.1)</li> <li>▪ <b>Allegato all'Elab. B</b> – Art. 3.2.1 Centro storico della Città – Disciplina urbanistica di dettaglio costituito dai seguenti Elaborati: <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Elaborato B1</b> – Norme Tecniche di Attuazione del Centro storico della Città, comprensivo delle “Schede di rilievo”, delle “schede di Piano” prescrittive delle unità edilizie e della Scheda “Progetto colore per la Città di Domodossola”;</li> <li>- <b>Tav. 2Pbis</b> - Planimetria di progetto del Centro storico della Città con la delimitazione e il codice di riferimento delle unità edilizie – scala grafica 1:500;</li> <li>- <b>Tav. 2Pter</b> – Planimetria di progetto del Centro storico della Città con l'individuazione dei beni Culturali e Paesaggistici, dei beni individuati come tali dal PRGC ai sensi dell'art. 24 c. 1 della LR 56/77e smi e dei restanti beni - scala grafica 1:500</li> </ul> </li> </ul>  |
| <b>RELATIVI AL PROCESSO</b>         | <p><b>Documento tecnico di verifica di assoggettabilità alla VAS</b> e gli allegati:<br/>ALLEGATO 1 Estratto Relazione generale PGTU di Domodossola.<br/>ALLEGATO 2 Legenda estratto tav. 10 - carta della zonizzazione e dell'idoneità urbanistica del PRGC vigente.<br/>(Versione aggiornata con le integrazioni richieste in sede di 1° seduta di C.C.V. sulla Proposta tecnica di progetto preliminare del 31/08/2017 - Data redazione: Settembre 2017)</p>   |

**Provvedimento dell’Autorità competente alla VAS comunale di verifica di assoggettabilità alla valutazione– esclusione:**

Determina Dirigenziale n. 1105 del 20/10/2017 e Rapporto istruttorio dell’OTC comunale

## **6. CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE**

Il Centro Storico costituisce il fulcro importante di attività sociali, sede di destinazioni d'uso di elevata qualità, sia a carattere privato che pubblico. Il recupero del patrimonio edilizio esistente, proposto dal piano e ribadito nella presente variante, non è soltanto finalizzato alla conservazione di involucri di interesse storico-ambientale e architettonico, ma deve servire a riguadagnare una complementarità funzionale con l'intero sistema urbano attraverso la migliore flessibilità di destinazioni d'uso residenziale e terziaria, quindi commercio al dettaglio, le attrezzature turistiche e ricettive, artigianato di servizio o produttivo di laboratorio non nocivo o molesto.

Le Amministrazioni cittadine negli ultimi anni hanno investito molte risorse economiche nella valorizzazione delle infrastrutture pubbliche del Centro Storico cittadino realizzando il “Borgo della cultura”, che ne ha determinato vivacità sociale, economica e turistica. Con la presente variante s’introducono le condizioni normative, tecnico amministrative, atte al completamento dell’impegno pubblico finalizzato alla valorizzazione del patrimonio edilizio esistente attraverso l’investimento privato, condizione necessaria per la completa rinascita e integrazione del borgo della cultura.

Rientra nelle finalità della presente variante la previsione di riportare alla percezione visiva le antiche mura medioevali, liberandole degli interventi edilizi privati invasivi che attualmente non ne consentono la visibilità, attraverso uno specifico percorso normativo che vede il ruolo pubblico nella pianificazione di dettaglio e il soggetto privato, proprietario, come necessaria parte attiva nella realizzazione.

La scheda specifica PR.CS1 prevede la demolizione dei fabbricati posti in aderenza alle mura medioevali per realizzazione di un percorso e spazio pubblico aderente alle mura, con la previsione di ricostruzione di leggere volumetrie che ne consentano comunque la percezione visiva.

**ALLEGATI alla RELAZIONE ILLUSTRATIVA**  
**Allegato 1**

**RELAZIONE  
IN MERITO AL RECEPIMENTO DEI CONTRIBUTI/OSSERVAZIONI  
DEGLI ENTI PARTECIPANTI ALLA CONFERENZA DI  
COPIANIFICAZIONE E VALUTAZIONE CONCLUSIVA SULLA  
PROPOSTA TECNICA DI PROGETTO PRELIMINARE DEL 18/10/2017 E  
DEL PROVVEDIMENTO DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS  
COMUNALE DI CUI ALLA D.D. DELL'AUTORITÀ COMPETENTE ALLA  
VAS COMUNALE N. 1105 DEL 23/10/2017.**

## 1. Premessa

Il percorso amministrativo di approvazione della variante strutturale del Centro Storico è stato attivato con l'adozione della proposta di progetto preliminare con DCC 45 del 22/06/2017.

Sono seguite le fasi previste dalla legislazione regionale vigente e in particolare:

|    |   |
|----|---|
| 1  | TRASMISSIONE DOCUMENTAZIONE TECNICA E AMMINISTRATIVA AGLI ENTI E ALL'AUTORITA' COMPETENTE ALLA VAS [03/07/2017 PROT. 16495]   |
| 2  | INVIO CONTESTUALE ALLA PUBBLICAZIONE DELLA CONVOCAZIONE 1° CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE EVALUTAZIONE SULLA PTPP [VIA PEC PROT. 16447 DEL 03/07/2017]                      |
| 3  | Pubblicazione della PTPP dal 04/07/2017 al 02/08/2017 compresi dal 18/07/2017 al 02/08/2017 per osservazioni  |
| 4  | 1° CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE E VALUTAZIONE SULLA PTPP – 31/08/2017   |
| 5  | Trasmissione VERBALE SEDUTA CCV [VIA PEC PROT. 22118 DEL 04/09/2017.]   |
| 6  | CONVOCAZIONE CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE EVALUTAZIONE <u>CONCLUSIVA</u> SULLA PTPP [VIA PEC PROT. 22141 DEL 04/09/2017]  |
| 7  | Trasmissione documentazione integrativa della PTPP [VIA PEC PROT. 23487 DEL 19/09/2017]   |
| 8  | SEDUTA CONCLUSIVA CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE E VALUTAZIONE SULLA PTPP - 18/10/2017  |
| 9  | Trasmissione VERBALE SEDUTA CONCLUSIVA CCV [VIA PEC PROT. 26262 DEL 19/10/2017]   |
| 10 | PROVVEDIMENTO DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A V.A.S. + Rapporto istruttorio dell'OTC allegato quale parte integrante. DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE N. 1105 DEL 23/10/2017 |

Nell'ambito della conferenza copianificazione e valutazione , che ha visto la partecipazione della regione Piemonte, Soprintendenza, Provincia del VCO, ARPA e ASL, sono state espressi i seguenti contributi e pareri, utili alla redazione del progetto preliminare di variante, previsto dalla normativa quale successivo passaggio di adozione:

- **Regione Piemonte** prot. 24283 del 17/10/2017 della Direzione Ambiente Governo e Tutela del Territorio – Settore copianificazione Urbanistica Area Nord-Est (registrato al protocollo del Comune di Domodossola n. 26119 del 18/10/2017);
- **Provincia del VCO** prot. 24004 del 17-10-2017 Settore IV -Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica, Rete Natura 2000,Pianificazione Piste Ciclabili
- **Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio** prot. 13520 del 17/10/2017 (registrato al protocollo del Comune di Domodossola n. 26039 del 17/10/2017);
- **ARPA** Dip. Territoriale Nord Est prot. 89720 del 17/10/2017 (registrato al protocollo del Comune di Domodossola n. 26123. del 18/10/2017

Inoltre, a conclusione della fase di verifica di assoggettabilità a VAS della proposte tecnica di progetto preliminare di variante è stato rilasciato il provvedimento di esclusione dalla successiva fase di Valutazione da parere dell'Autorità competente alla VAS comunale, sopra citato, contenente contributi prescrizioni.

Qui vengono evidenziate le modifiche introdotte.

## 2. Recepimento dei contributi e delle osservazioni e delle prescrizioni sugli aspetti urbanistici ed ambientali assunti in ambito di Conferenza di copianificazione valutazione e in esito al provvedimento di verifica di VAS dell’Autorità competente alla VAS comunale.

### Informazioni utili per la lettura.

Si riportano, per praticità gli stralci dei contributi/osservazioni e a seguire la modalità applicata per il loro recepimento negli elaborati costituenti il PROGETTO PRELIMINARE DI VARIANTE STRUTTURALE N. 01 al vigente P.R.G.C. denominando le suddette modalità **r.** seguito da **numero progressivo** (es. **r.1, r.2** ecc.). In taluni casi la modalità applicata è descritta immediatamente dopo la segnalazione in **colore verde** senza numero progressivo.

### **Regione Piemonte** **Estratti del “Parere unico”** (prot. 24283 del 17/10/2017)

#### 9. Conformità agli strumenti di pianificazione territoriale e paesaggistica regionali *...Si chiede di predisporre il successivo progetto preliminare verificando coerenza e rispetto delle norme del PPR. ...*

|            |   |
|------------|---|
| <b>r.1</b> | <p>Si è provveduto, analiticamente, a verificare la coerenza della variante strutturale con il Piano Paesaggistico Regionale approvato. La verifica è contenuta nel documento “ILLUSTRAZIONE DEL RAPPORTO TRA LA VARIANTE E LA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E PAESAGGISTICA e VERIFICA EX ART. 46 C. 9 DELLE NdA del P.P.R. APPROVATO” e nelle Carte di analisi ed esso allegate:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Carta dei Beni paesaggistici – Parte III Dlgs 42/2004 e smi – scala grafica 1:10.000.</li><li>- Carta delle componenti “naturalistico ambientali” – Artt. 13,14,15,16 delle NdA di Ppr approvato – scala grafica 1:10000</li><li>- Carta delle componenti “naturalistico ambientali” – Artt. 17, 18, 19 delle NdA di Ppr approvato – scala grafica 1:10000</li><li>- Carta delle componenti “storico-culturali” – Art. 22, 24, 25, 26, 27, 28 NdA di Ppr approvato – scala grafica 1:10000</li><li>- Carta delle componenti “percettivo-identitario” – Art. 30, 31, 32, 33 NdA di Ppr approvato – scala grafica 1:10000</li><li>- Carta delle componenti “morfologiche insediative” – Art. 35, 36, 37, 38, 39, 40 NdA di Ppr approvato – scala grafica 1:10000</li><li>- Carta di dettaglio – Analisi – Art. 30 delle NdA di Ppr approvato</li></ul> |
|------------|---|

#### *Estratto - contributo tecnico, Settore regionale Territorio e Paesaggio* *Allegato 1 al “Parere unico”*

- specificare nella legenda della Tav. 2Pter che l'ambito di centro storico è individuato ai sensi dell'art. 24, comma 1, punto 1) della l.r. 56/1977 e s.m.i.,

|            |   |
|------------|---|
| <b>r.2</b> | <p>Si è provveduto ad introdurre nelle legende sia della Tav. 2Pbis che 2Pter la specificazione “CENTRO STORICO ex art. 24 c. 1 p. 1 della LR 56/77 e smi” in forma abbreviata per non modificare l'impostazione grafica.</p> |
|------------|---|

- chiarire nel fascicolo normativo, ad es. nell'Elaborato B1- punto 4, che l'intero ambito del centro storico di Domodossola è da intendersi come area di riferimento per l'applicazione dei disposti dell'art. 49, comma 7, della l.r. 56/1977 e s.m.i., pertanto il titolo abilitativo edilizio relativo a interventi ricadenti all'interno di tale ambito è subordinato al parere vincolante di cui all'articolo 7 della legge regionale 1° dicembre 2008, n. 32, data l'assenza di vincoli che richiedano autorizzazione ai sensi dell'articolo 146 del d.lgs. 42/2004;

|            |  |
|------------|--|
| <b>r.3</b> | <p>Si è provveduto ad introdurre la precisazione nel paragrafo 1 – “Oggetto dell’area” dell’Elab. B1:</p> <p>“Insediamento urbano avente carattere storico-artistico e documentario individuato ai sensi dell’art. 24, comma 1, punto 1) della LR 56/77e smi. L’intero ambito, individuato nella Tav. 3P3 e nelle tavole di dettaglio Tav. 2Pbis e 2Pter, è soggetto alle disposizioni di cui all’art. 49 c. 7 della LR 56/77 e smi, fatta salva la disciplina specifica di cui alla Parte II del Dlgs 42/2004 e smi riguardante i Beni culturali presenti.”</p> |
|------------|--|

con riferimento all’apparato normativo di variante, si raccomanda di tenere in considerazione le componenti paesaggistiche che la tav. P4 di Ppr individua sull’area in esame, ricercando la massima coerenza con gli obiettivi di tutela e valorizzazione illustrati per ogni componente nei rispettivi articoli del fascicolo normativo di Piano

Si veda **r.1**

#### 10. Valutazione ambientale strategica

*Estratto - contributo tecnico, Settore regionale Valutazioni ambientali e Procedure integrate Allegato 2 al “Parere unico”*

Dovrà essere valutato l’inserimento nelle NTA e nel Regolamento edilizio di indicazioni e disposizioni adeguate ad implementare eventuali aspetti impiantistici capaci di favorire le prestazioni degli edifici secondo quanto disciplinato dalla l.r. 13/2007 “Disposizioni in materia di rendimento energetico nell’edilizia” e dalle successive disposizioni attuative.

|            |  |
|------------|--|
| <b>r.4</b> | <p>In considerazione delle peculiarità e del valore del centro storico di Domodossola gli adeguamenti alle disposizioni per il miglioramento del rendimento energetico degli edifici sono limitate a quanto introdotto nel paragrafo 13 – “Miglioramento dei requisiti energetici degli edifici aventi effetti sui prospetti degli edifici o sulle aree esterne” recante:</p> <p>Sulle unità edilizie classificate B e C non sono ammessi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- impianti alimentati da fonti rinnovabili sulle coperture</li> <li>- sistemi d’isolamento termico a cappotto sulle facciate esterne.</li> </ul> <p>Per le unità edilizie classificate D, si rinvia alle valutazioni puntuali della Commissione locale del paesaggio nell’ambito dell’esame del progetto municipale, nel rispetto delle seguenti cautele:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- gli impianti alimentati da fonti rinnovabili (es. fotovoltaico, solare termico) devono essere mitigati attraverso l’impiego di materiali e finiture di colori simili al supporto su cui vengono installati (es. manto di copertura);</li> <li>- non devono occupare più della metà della superficie della falda del tetto; devono essere collocati, per quanto possibile, in posizioni poco visibili e secondo schemi regolari e ordinati.</li> </ul> |
|------------|--|

Occorre valutare l’incidenza quantitativa della produzione incrementale di rifiuti solidi urbani prodotti per effetto della Variante, sia in termini assoluti, sia in relazione ad un loro possibile effetto sul livello non raggiunto nelle operazioni di raccolta differenziata. E’ inoltre opportuno prevedere criteri atti alla localizzazione ed al posizionamento dei punti di conferimento e/o delle strutture di servizio funzionali all’organizzazione del sistema integrato di raccolta differenziata dei rifiuti urbani ritenuto più idoneo (come prescritto dalla DGR 32-13426 del 01.03.2010) per soddisfare le esigenze delle utenze servite, al fine di ottemperare agli adempimenti previsti dalle vigenti normative in materia di gestione rifiuti, nonché dagli atti di programmazione regionale (DGR 1 marzo 2010 n. 32-13426) e provinciale.

|            |   |
|------------|---|
| <b>r.5</b> | <p>Valutazione incidenza quantitativa della produzione incrementale dei rifiuti solidi urbani come effetto della variante strutturale è stata mirata alle attività di somministrazione alimenti e bevande, in quanto ritenuta più significativa.</p> <p>La verifica è stata eseguita sulle categorie Ristoranti, trattorie, osterie, pizzerie, pub ; -Bar, caffè,</p> |
|------------|---|

pasticceria. Relativamente alle superfici sulle quali è determinato il tributo TARI, si è determinata la superficie attuale destinata ad attività di somministrazione alimenti e bevande per Categoria (Cat. 22 - Ristoranti, trattorie, osterie, pizzerie, pub; Cat. 23 – mense, birrerie, amburgherie ; Cat. 24 - Bar, caffè, pasticceria), pari a 3280 mq. In base alle Catt. Ateco e il coeff. Kd è stata determinata la quantità attuale prodotta in Kg annui di rifiuti assimilati, pari a 131.896 kg/anno.

Facendo riferimento al paragrafo “*Stima speditiva dell’aumento delle attività commerciali come effetto della variante strutturale* (pag. 44) del Documento Tecnico di Verifica di assoggettabilità a VAS redatto in fase di proposta tecnica di progetto preliminare, in base alle regole tributarie l’aumento in mq si attesterebbe attorno a 1318 mq ( $9.570 \text{ mq} : 3280 \text{ mq} = 3845 \text{ mq} : x \Rightarrow x = 1318 \text{ mq}$ ) pari a circa 11 nuove attività ( $3280 \text{ mq} : 27 = 1318 \text{ mq} : x \Rightarrow x = 11$  n.b. le attività di somministrazione alimenti e bevande presenti nell’ambito del centro storico, comprese quelle con accesso dalla viabilità esterne al centro storico medesimo, sono 27)

Si è quindi stimata l’incidenza quantitativa incrementale dei rifiuti assimilati per categoria:

Se tutte le nuove 11 attività fossero di Cat. 22 - Ristoranti, trattorie, osterie, pizzerie, pub →  $Kd = 45,67 \rightarrow 60.193 \text{ kg/anno}$

Se tutte le nuove 11 attività fossero di Cat. 23 – Mense, birrerie, amburgherie →  $Kd = 27,93 \rightarrow 51.112 \text{ kg/anno}$

Se tutte le nuove 11 attività fossero di Cat. 24 - Bar, caffè, pasticceria →  $Kd = 32,44 \rightarrow 42.755 \text{ kg/anno}$ .

Nell’ipotesi peggiore l’incidenza quantitativa della produzione incrementale si attesterebbe attorno al 31% a cui si deve fare fronte applicando rigorosamente il Regolamento comunale per la disciplina del servizio di gestione dei rifiuti urbani e assimilati approvato con D.C.C. 10 del 03/04/2014 e con la rideterminazione dei criteri delle “schede di servizio” relative alla gestione della raccolta.

Per quanto riguarda la localizzazione dei punti di conferimento e raccolta si rinvia a quanto già disciplinato dall’art. 15 del dal Regolamento comunale per la disciplina del servizio di gestione dei rifiuti urbani e assimilati approvato con D.C.C. 10 del 03/04/2014

La verifica di compatibilità acustica degli interventi in previsione con riferimento alla compatibilità della proposta di variante con la classificazione acustica del territorio comunale vigente deve essere compatibile rispetto ai criteri di classificazione acustica del territorio di cui al D.G.R. 6 agosto 2001, n. 85-3802, adeguando i regolamenti comunali e i piani di risanamento di cui all’art. 6 della medesima legge e individuando eventuali accorgimenti progettuali atti ad evitare accostamenti critici ed eventuali misure di mitigazione.

Si veda **r.43** e la RELAZIONE DI VERIFICA DELLA COMPATIBILITA' DELLA VARIANTE STRUTTURALE N. 01 AL VIGENTE PRGC CON IL PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA agg. Novembre 2017 allegata al Progetto preliminare.

Al fine di garantire la qualità della progettazione ed individuare un’edilizia coerente ed integrata con i caratteri fisici, morfologici e funzionali del contesto territoriale, le NTA potranno far riferimento alle pubblicazioni sottoriportate:

- “Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la progettazione edilizia”;
- “Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la pianificazione locale”, approvati con DGR n. 30-13616 del 22 marzo 2010.

**r.6**

Si provvederà ad introdurre nel Regolamento edilizio il rinvio agli indirizzi sopracitati.

*Estratto - contributo tecnico, Direzione Opere pubbliche, Difesa del suolo, Montagna, Foreste, Protezione civile, Trasporti e Logistica, Settore Tecnico regionale - Novara e Verbania, Allegato 3 al "Parere unico"*

● **Aspetti sismici**

Esaminati i contenuti della documentazione, ai fini dell'idoneità alla prevenzione del rischio sismico nell'utilizzazione urbanistica e nella progettazione, si esprime **parere favorevole** ai sensi del D.P.R. n. 380/2001, art. 89 con le seguenti **prescrizioni**:

1. Le indicazioni desunte dalle analisi del territorio dovranno essere considerate quale base conoscitiva per gli approfondimenti necessari a scala di piano esecutivo. La profondità del substrato, la caratterizzazione delle coltri di copertura, gli aspetti idrogeologici legati alla soggiacenza della falda, gli aspetti stratigrafici di sito dovranno essere acquisiti in fase progettuale per tutti gli interventi edilizi rientranti nella normativa sismica, con le modalità e fino alle profondità richieste dalla normativa vigente. In particolare, tutti i progetti di intervento o gli strumenti urbanistici esecutivi dovranno verificare e dettagliare alla scala d'interesse le informazioni contenute negli elaborati geologici significativi per la risposta sismica del sito, con particolare riferimento alla "Carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica", adeguando di conseguenza il modello geologico e geotecnico del sottosuolo.
2. In presenza di coltri di copertura con caratteristiche geotecniche scadenti, a seguito dei necessari studi di dettaglio per la definizione del profilo di velocità delle onde S (Vs30) e dei possibili fenomeni di amplificazione sismica locale, si dovranno mettere in atto – se del caso – interventi di mitigazione della pericolosità e miglioramento delle caratteristiche geotecniche.

**r.7**

Si è provveduto ad introdurre nella parte III dell'Elab. B1 il paragrafo 15. "norme di carattere geologico e sismico per l'ambito del centro storico" recanti le suddette prescrizioni.

● **Quadro del dissesto e Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica**

Preso atto della dichiarazione del Professionista sulla coerenza del quadro del dissesto attuale con quello rappresentato negli elaborati del Piano vigente<sup>4</sup>, puntualmente richiamati nella Delibera di adozione della Proposta Tecnica di Progetto Preliminare, ai sensi della D.G.R. n. 64-7417/2014 questo Settore non formula osservazioni né effettua alcuna verifica tecnica in merito.

Si segnala in ogni caso che la D.G.R. n. 12-4031/2016, contiene chiarimenti circa la verifica dell'ulteriore livello informativo rappresentato dalle Mappe di Pericolosità della Direttiva Alluvioni, di cui alla D.G.R. n. 12-4031/2016 e atti in essa richiamati; tale verifica dovrà essere esplicitata nel Progetto Preliminare e conseguente Proposta Tecnica di Progetto Definitivo.

**r.8**

E' stata integrata la Certificazione ex art. 15 c. 2 lett. b) della LR 56/77 e smi con la verifica delle Mappe di pericolosità della Direttiva Alluvioni (PdGA) di cui alla DGR 12-4031/2016.

12. osservazioni e contributi

■ **Norme tecniche di attuazione**

*...si consiglia di rivedere i contenuti della Parte I dell'elaborato B1, Norme tecniche di attuazione del centro storico della città, solamente e eventualmente per esplicitare meglio i seguenti punti:*

- *individuazione dell'ambito ai sensi dell'art. 24, comma 1, punto 1 della legge regionale 56/1977;*

**r.9**

Miglioramento introdotto rivedendo l'art. 3.2.1 dell'elab. B Norme tecniche di attuazione del PRGC e nel paragrafo 1 Parte I dell'Elab. B1 Norme tecniche di attuazione del centro storico della città.

- *indicazione dell'ambito in cui il titolo abilitativo edilizio è subordinato al parere vincolante della Commissione del Paesaggio o delle classi di valore architettonico, culturale e documentario per le quali il titolo abilitativo edilizio è subordinato al parere vincolante della Commissione del Paesaggio ai sensi dell'art. 49, comma 7 della legge regionale 56/1977;*

**r.10**

Miglioramento introdotto nel paragrafo 1 parte I e nel paragrafo 4 dell'Elab. B1

- *individuazione delle 'zone di recupero' ai sensi dell'art. 27 della legge 457/78 e dell'art. 12 della legge regionale 56/1977;*

**r.11**

Miglioramento introdotto nell'art. 3.2.1 dell'Elab. B NTA di PRGC. In particolare, è stata

|  |   |
|--|---|
|  | <p>introdotta la seguente descrizione per il riconoscimento delle “zone di recupero”:<br/> “Gli ambiti “centro storico/usi residenziali” e “centro storico/ambito soggetto a piano di recupero di iniziativa pubblica”, rappresentati nella Tav. 3P3, sono individuati come “Zona di recupero” ai sensi dell’art.12 c. 7bis della L.R. 56/77 e s.m.i.<br/> Nell’ambito “centro storico/usi residenziali” sono ammessi Piani di recupero di libera iniziativa di cui all’art. 43 della L.R. 56/77 e s.m.i. secondo le limitazioni e le prescrizioni contenute nella disciplina urbanistica di dettaglio del centro storico.<br/> Il “centro storico/ambito soggetto a piano di recupero di iniziativa pubblica” è subordinato alla formazione di Piano di recupero di iniziativa pubblica ai sensi dell’ art. 41bis della LR 56/77 e smi, secondo quanto disciplinato dalla “scheda di piano – PR.CS1” riportata nella Parte III dell’Elab. B1 Norme Tecniche di Attuazione del Centro storico della Città e dalle norme di carattere geologico e sismico per l’ambito del centro storico di cui alla Parte IV.”</p> |
|--|---|

- *indicazione e distinzione dell’ambito di applicabilità e/o del tipo di intervento soggetto a Piano di recupero ai sensi dell’art. 41 bis della legge regionale 56/1977;*

**Si veda r.11.**

- *definizione delle classi di valore architettonico, culturale e documentario distinte in base all’art. 24, comma 4, lettera a) della legge regionale 56/1977 e all’art. 24, comma 4, lettera b) della legge regionale 56/1977;*

|             |   |
|-------------|---|
| <b>r.12</b> | <p>La proposta di miglioramento viene recepita introducendo il riferimento all’art. 24 nel paragrafo 6 - Tipi di intervento. Si ritiene utile precisare che la distinzione richiesta è meglio descritta nel paragrafo 4 Definizioni, derivata dalle definizioni di cui all’art. 24 c. 1 e comma 4 della LR 56/77 e smi. Si precisa infine che la distinzione in classi A, B, C, e D è conseguente delle diverse limitazioni di intervento edilizio:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- il primo (A) è soggetto a preventiva autorizzazione della Soprintendenza Mibact e gli interventi edilizi sono disciplinati direttamente dal Dlgs 42/2004 e smi.</li> <li>- Il secondo (B) non è soggetto alla preventiva autorizzazione del Mibact; è soggetto alla normativa di dettaglio del centro storico del PRGC, con le limitazioni sui tipi di intervento di cui all’art. 24 c. 4 lett. a) punti 1 e 2 della LR 56/77 e smi e al parere di cui all’art. 49 c. 7 della LR 56/77e smi</li> <li>- Il terzo (C) non è soggetto alla preventiva autorizzazione del Mibact; è soggetto alla normativa di dettaglio del centro storico del PRGC, con le limitazioni sui tipi di intervento di cui all’art. 24 c. 4 lett. b) punti 1) e 2)della LR 56/77e smi e al parere di cui all’art. 49 c. 7 della LR 56/77e smi</li> <li>- Il quarto (D) non è soggetto alla preventiva autorizzazione del Mibact; è soggetto alla normativa di dettaglio del centro storico del PRGC, con le limitazioni sui tipi di intervento indicati nelle schede di piano relative. Sono da considerarsi edifici diversi da quelli classificati (C) in quanto del tutto privi di interesse storico artistico documentario e pertanto non riconducibili alla classificazione derivabile dell’art. 24 della LUR. Sono tuttavia soggetti in ogni caso essendo beni compresi nel perimetro del Centro storico al parere di cui all’art. 49 c. 7 della LR 56/77e smi</li> </ul> |
|-------------|---|

- *delimitazione di una specifica scheda per il Piano di recupero di iniziativa pubblica PR.CS1 con le note riportate nelle conclusioni della Relazione illustrativa.*

|             |   |
|-------------|---|
| <b>r.13</b> | <p>Si introduce nell’Elab. B1 Norme tecniche di attuazione del centro storico la PARTE III recante la scheda di piano specifica per il Piano di recupero di iniziativa pubblica (PR.CS1) ex art. 41bis della LR 56/77e smi.</p> |
|-------------|---|

- *Schede di rilievo e schede di piano*
- *Si suggerisce di rivedere le schede di rilievo e di piano, in particolare la coerenza tra prescrizioni e elementi caratterizzanti (ad esempio la scheda n. 29\_66 contiene prescrizioni particolari di conservazione di balconi e mensole non indicati però come elementi caratterizzanti, così come la scheda n. 29\_68 per il loggiato);*

|             |  |
|-------------|--|
| <b>r.14</b> | si introduce correzione secondo la segnalazione. |
|-------------|--|

- *Si consiglia di riconsiderare eventualmente l'attribuzione di alcune classi di valore architettonico culturale e documentario C, ponendole in classe B*

|             |  |
|-------------|--|
| <b>r.15</b> | Si è provveduto alla ricognizione delle schede di rilievo e a riclassificare le unità edilizie 29_14, 29_22, 29_27, 29_28, 29_33, 29_34, 29_44, 29_55, 29_56, 29_59, 29_67, 29_74, 29_77, 29_110, 29_117, 29_124, 29_125, 29_130, 29_140, 29_141, 29_163, 29_35, 29_72, 29_167, 30_3, 30_13, 30_790 da C a B |
|-------------|--|

- *Regolamento edilizio*
- *Si ricorda l'opportunità di modificare il Regolamento edilizio (art. 58 bis, Centro Storico, "Per quanto riguarda il Titolo V del presente Regolamento, nell'ambito del Centro Storico cittadino si applicano le soluzioni previste dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Particolareggiato").*

|             |   |
|-------------|---|
| <b>r.16</b> | Si provvederà ad introdurre nel Regolamento edilizio quanto segnalato |
|-------------|---|

## Provincia del VCO

### Estratti del contributo tecnico

(contributo acquisito in sede di 1° CCV sul PTPP e contributo prot. 24004 del 17-10-2017)

2. *L'arch. Luigi Formoso chiede informazioni circa la definizione delle possibilità di intervento sugli edifici classificati di tipo D e quindi propone la seguente formulazione: considerata l'organicità del tessuto urbano in questione e preso atto della manifesta intenzione di ricondurre alla necessaria organicità gli interventi precedentemente ascritti agli sviluppi dello strumento esecutivo - Piano Particolareggiato - si suggerisce di introdurre opportune linee guida, eventualmente poi mutuabili in prescrizioni in sede di Regolamento Edilizio, che armonizzino per quanto possibile le possibilità di intervento relative al rifacimento delle facciate degli edifici classificati di "tipo D". Ciò con l'obiettivo di non differenziare troppo nel tempo (gli eventuali interventi non verranno infatti tutti richiesti simultaneamente) l'impostazione della possibile mitigazione dell'impatto visivo per quegli elementi avulsi al contesto all'uopo rilevati ed opportunamente censiti.*

|                |   |
|----------------|---|
| <b>r.16bis</b> | Si è provveduto ad inserire nell'Elab. B1 parte II, il paragrafo 11bis- Linee guida per le "unità edilizie" classificate di valore D. |
|----------------|---|

#### 7. Carenze formali

- *Relazione illustrativa :*
- *al paragrafo 2.1.3 "PRGC vigente modifiche all'art. 3.1.1 Standard urbanistici a livello comunale dell'Elab. B Norme di attuazione" non viene specificato (anche se si presuppone) se la tabella di confronto PRGC vigente e variante 01 sia riferita all'intero ambito di PRGC o solamente per l'area del centro storico*

|             |   |
|-------------|---|
| <b>r.17</b> | Si è provveduto a introdurre la precisazione nel paragrafo 2.1.3 della Relazione illustrativa del Progetto preliminare di variante. |
|-------------|---|

- *Allegato "Stralcio Tav. 3p3 vigente" è saltato il simbolo grafico dell'uso residenziale centro storico della città;*

|             |  |
|-------------|--|
| <b>r.18</b> | Il simbolo grafico segnalato come assente, fa riferimento all'art. 3.2.2 delle Nta di PRGC che è relativo alle norme regolanti le trasformazioni edilizie nei Nuclei di Antica Formazione (N.A.F.), non oggetto di variante. Trattasi di una incongruenza grafica, in quanto, per USI RESIDENZIALI in centro storico si fa riferimento esclusivamente all'art. 3.2.1 e non all'art. 3.2.2. In ogni caso si integra quanto segnalato come evidenziato nell'elaborato di confronto (Tav. 3P3 vigente-variante) allegato alla Relazione illustrativa. |
|-------------|--|

- Allegato “Stralcio Tav. 3p3 variante” si segnala che il codice identificativo del Piano di recupero è poco leggibile;

|             |  |
|-------------|--|
| <b>r.19</b> | Si è provveduto a migliorare la leggibilità con la modifica del carattere. |
|-------------|--|

- al paragrafo 2.2 “Raffronto con gli strumenti di pianificazione sovraordinata” occorre aggiornare i riferimenti del Piano paesaggistico regionale.

|             |  |
|-------------|--|
| <b>r.20</b> | Si è provveduto all’aggiornamento del paragrafo 2.2. con il rinvio all’elaborato specifico.<br>Si veda <b>r.1.</b> |
|-------------|--|

- al paragrafo 5 “Elementi costituenti la proposta tecnica di progetto preliminare” è stata omessa la scheda “progetto colore” tra gli elaborati che compongono le norme di Piano. E’ invece citata la scheda di indirizzo PRCS 1 che non compare nell’atto di adozione (DCC n. 45/2017) e tra gli elaborati facenti parte della proposta tecnica di progetto preliminare.

|             |   |
|-------------|---|
| <b>r.21</b> | Si provvede all’integrazione introducendo nell’elenco degli elaborati la scheda “progetto colore per la Città di Domodosola”. Si precisa che la scheda PR.CS1 (scheda di Piano di Recupero PR.CS1) viene estratta dal corpo normativo e trasformata in una scheda ad hoc riportata nella parte III dell’elab. B1.<br>Si veda <b>r.13.</b> |
|-------------|---|

- Nell’allegato alla relazione “art. 3.1.1 – Standard urbanistici dia livello comunale” non è stata evidenziata l’introduzione alla lettera c, punto 4, della modifica apportata con la variante.

|             |   |
|-------------|---|
| <b>r.22</b> | La modifica non è visibile in quanto il testo è eliminato, pertanto non rappresentabile graficamente. |
|-------------|---|

- ELAB. B1 – norme tecniche di attuazione – centro storico della città  
...Nell’”Elab. B1 – Norme tecniche di attuazione – Centro storico della città: Allegato all’Elab. B - art. 3.2.1 – Centro storico della città – Disciplina Urbanistica di dettaglio”:  
- al punto 2, paragrafo 4, viene dichiarato “ha efficacia obbligatoria anche agli effetti delle misure di salvaguardia”, mentre nell’atto deliberativo di consiglio comunale viene dichiarato “con riferimento all’art. 58 c.2 della l.r.56/77 e smi che le indicazioni e le prescrizioni di cui alla presente Proposta tecnica non esercitano effetti di salvaguardia”;

|             |  |
|-------------|--|
| <b>r.23</b> | Si recepisce la segnalazione eliminando dal testo normativo il rinvio alle norme di salvaguardia. Verrà introdotto nell’atto di deliberativo di adozione del progetto preliminare. |
|-------------|--|

- al punto 4 viene dichiarato che la Tav. 2Pbis individua le zone di recupero ai sensi dell’art. 12 della l.r. 56/77 e smi. Tale indicazione va meglio definita, anche se veritiera, poiché chi legge e compara le indicazione delle NTA di dettaglio con quelle dell’elaborato grafico si aspetterebbe di trovare tale indicazione anche ella tav. 2Pbis. Cosa che attualmente non è riscontrabile.

Si veda **r. 11**

- Si segnala che non vi è corrispondenza tra le numerazioni utilizzate nella scheda di Piano “prescrizioni di tutela degli elementi caratterizzanti dell’architettura” e le numerazioni riportate alla parte II delle NTA del centro storico – disciplina urbanistica di dettaglio. Ciò per un puro errore materiale nel numerare i sottoparagrafi delle NTA di dettaglio

|             |  |
|-------------|--|
| <b>r.24</b> | Si è provveduto alla correzione dell’errore materiale. |
|-------------|--|

- si chiede di puntualizzare tra le deroghe di cui al punto 11.6 “tinteggiature esterne” quali siano le scelte cromatiche diverse (Scheda colore?);

|             |  |
|-------------|--|
| <b>r.25</b> | Si è provveduto alla rivisitazione dell’art. 11.7 “tinteggiature esterne” (11.6 prima della correzione dell’errore materiale di cui alla <b>r.24</b> ) eliminando la deroga. |
|-------------|--|

#### 10. Osservazioni e Contributi

- valutare se in seno alle procedure avviate con la presente variante, considerati anche i contenuti della medesima, debba “invitarsi alla conferenza di copianificazione e valutazione di cui all’art. 15 bis anche il Ministero per i beni e le attività culturali per l’espressione delle proprie considerazioni e osservazioni (...)” art. 8 bis comma 6 lettera b della l.r.56/1977 e smi. L’attivazione di tale procedura consentirebbe l’adeguamento della presente variante ai disposti del PPR.

|             |  |
|-------------|--|
| <b>r.26</b> | Non si ritiene utile avviare un adeguamento limitato all’ambito di variante. |
|-------------|--|

#### ▪ ELAB. B1 - Parte I

- puntualizzare che le norme di dettaglio sono sempre il riferimento normativo a cui far riferimento per l’applicazione degli interventi edilizi da attuarsi sugli edifici del centro storico; eventuali precisazioni sono definite – specificate nelle “schede di piano”. Le quali hanno “contenuto (...) prevalente sulle presenti norme”

|             |   |
|-------------|---|
| <b>r.27</b> | Si provvede a migliorare la norma introducendo quanto suggerito al paragrafo 2 Ambito di applicazione delle disciplina urbanistica di dettaglio, secondo periodo. |
|-------------|---|

- specificare che l’elaborato “schede di rilievo” e “schede di piano” per le unità edilizie in classe di valore architettonico culturale e documentario “A” non sono soggette alla parte II della normativa urbanistica di dettaglio, poiché soggette alla disciplina di conservazione dettata dal codice dei beni culturali e paesaggistici

|             |   |
|-------------|---|
| <b>r.28</b> | Si provvede a migliorare la norma introducendo quanto suggerito al paragrafo 2 Ambito di applicazione delle disciplina urbanistica di dettaglio, primo periodo. |
|-------------|---|

- Per come è stata definita la norma di cui al punto 11.6 “Tinteggiature esterne”, si ritiene che la scheda “Progetto colore per la Città di Domodossola” abbia carattere prescrittivo nelle scelte cromatiche utilizzabili per la tinteggiatura degli edifici. Deroghe sono infatti ammesse “purchè riferibili a tracce di tinteggiatura originali reperibili sulle medesime fronti tramite indagine stratigrafica”

Si veda **r. 25**

- Punto 5. Considerato quanto dichiarato in sede di conferenza, si chiede di definire le caratteristiche architettonico – edilizie dei precitati piani interrati, in quanto l’attuale definizione normativa consentirebbe il recupero di qualunque interrato esistente senza nessuna limitazione.

|             |  |
|-------------|--|
| <b>r.29</b> | Il recupero è ammesso solo per gli interrati già dotati di requisiti di agibilità. Si introduce nel paragrafo 5 - Destinazioni d’uso proprie, consentite, in contrasto dell’Elaborato B1 “...Nei piani interrati esistenti <b>dotati di requisiti di agibilità</b> , le destinazioni d’uso suddette sono sempre ammesse, anche in deroga al limite del 50 % della Sul. “ |
|-------------|--|

- Punto 6. si chiede di mantenere le definizioni dei tipi di intervento di PRGC. A tal proposito si segnala che per quanto riguarda gli interventi edilizi di RE tale specifica è variata, dato che nelle NTA di dettaglio non vengono più richiamate le definizioni di PRGC (REA e REB), ma viene introdotta la categoria RE- e RE+.

|             |  |
|-------------|--|
| <b>r.30</b> | I tipi d’intervento sono derivati dall’art.24 della L.R.56/77, <u>valgono solo per l’ambito del centro storico e non corrispondono a REA e a REB</u> . In proposito è stato adeguato l’art. 2.1.1 delle NTA di PRGC vigente (Elab. B) che precisa: |
|-------------|--|

”Per le definizioni dei tipi di intervento nell’ambito del “Centro storico” di cui all’art. 3.2.1, si rinvia al paragrafo 6 - Tipi d’intervento ammessi dell’Elab. B1 – Norme Tecniche di Attuazione del Centro storico della Città.”

- Scheda PR.CS1. La predisposizione di una scheda ad hoc per l’area in oggetto consentirebbe di precisare le intenzioni dell’intervento proposto, di raffigurare l’organizzazione degli spazi da attuare oltre che la definizione dei parametri (per altro già definiti al punto 8 delle NTA di dettaglio).

Si veda **r. 13**

- Punto 9. Valutare l’esclusione dei parametri Sul e Np per gli edifici classificati A e B.

**r.31**

Per gli edifici classificati A, l’applicazione del paragrafo 9 - Modifiche ai parametri edilizi Sul e Np nell’ambito della sagoma esistente è rinviato al parere della Soprintendenza. Per gli edifici di tipo B si conferma la possibilità di applicazione fatte salve le cautele previste dalla norma.

- Punto 11.10. La norma così com’è stata definita nulla dice sulla possibilità di poter chiudere con finestre le arcate. In assenza di indicazione parrebbe possibile tale trasformazione, benché soggetta a preventivo parere della commissione locale per il paesaggio, in quanto non si andrebbe ad alterare la struttura dell’arcata. Si invita pertanto l’amministrazione a considerare tale possibilità e del caso si decidesse di ammettere tale “trasformazione” si suggerisce di definire le modalità di intervento ammesse e/o vietate.

**r.32**

La norma non ammette la chiusura di loggiati, portici esistenti. La norma al riguardo reca: Non possono essere alterati, rimossi o sostituiti.

- Schede di rilievo e di piano
- sugli edifici in classe A e B (ma soprattutto per la classe A), non sempre appaiono condivisibili le valutazioni per l’individuazione degli “elementi caratterizzanti dell’architettura”. Si chiede pertanto di verificare la coerenza, tra le diverse schede di rilievo, dei criteri che hanno determinato l’individuazione dei diversi elementi che “caratterizzano” l’unità edilizia esaminata

**r.33**

Si è provveduto alla ricognizione delle schede di rilievo e alla verifica della coerenza. Gli aggiornamenti hanno riguardato in particolare le schede delle unità edilizie 29\_40, 29\_58a , 29\_86, 29\_123, 29\_139, 29\_155, 29\_157, 29\_159, 29\_165, 29\_255a ,29\_A, 29\_B, 30\_61, 30\_83, 29\_#, 29\_20, 29\_82, 29\_83, 29\_173c , 29\_183, 29\_184, 29\_249, 30\_1, 30\_15, 30\_25, 30\_26, 30\_29, 30\_34, 30\_35, 30\_42, 30\_47, 29\_14, 29\_22.

- Errori materiali
- 29\_86 verificare la correttezza, tra gli “Elementi caratterizzanti dell’architettura”, dell’indicazione di cui alle lettere f) e g); **si è provveduto alla correzione**
- 29\_123 verificare la correttezza, tra gli “Elementi caratterizzanti dell’architettura”, dell’indicazione di cui alle lettere f); **si è provveduto alla correzione**
- 29\_146 verificare la correttezza, tra gli “Elementi caratterizzanti dell’architettura”, dell’indicazione di cui alle lettere h); **si precisa che esiste loggiato su cortile interno non fotografato.**
- 29\_157 verificare la correttezza, tra gli “Elementi caratterizzanti dell’architettura”, dell’indicazione di cui alle lettere f) e dell’assenza della lettera o); **si è provveduto alla correzione**
- 29\_A verificare la correttezza, tra gli “Elementi caratterizzanti dell’architettura”, dell’indicazione di cui alle lettere l); **si è provveduto alla correzione**
- 30\_83 verificare la correttezza, tra gli “Elementi caratterizzanti dell’architettura”, dell’assenza della lettera c); non sono stati segnalati in quanto **sono di nuova formazione realizzati in occasione degli interventi di restauro e riqualificazione del bene.**

- 29\_# Si segnala che il punto 11.6 “Intonaci e rivestimenti” di cui alle Norme tecniche di dettaglio non contempla deroghe, pertanto non si ritiene corretto effettuare tale specificazione nella scheda di piano. *Si è proceduto alla precisazione inserendo la barretta.*  
Si coglie qui l’occasione per richiedere la verifica di tale parametro anche alle altre “schede di piano” a cui è stata applicata tale indicazione. *Si eseguita la ricognizione e si è provveduto alla correzione laddove necessaria.*  
Si chiede inoltre di verificare le precisazioni effettuate per i punti 11.5 e 11.7. Si è provveduto alla ricognizione e alla correzione degli errori materiali. Per quanto riguarda il paragrafo 11.5 si è proceduto eliminando il riferimento ai portoni pedonali in quanto già disciplinati dal paragrafo 11.4 (portoncini).
- Si chiede anche di verificare l’indicazione tra i “tipi di intervento” di cui alla RE-  
*Si veda r. 35*
- 29\_20 verificare la correttezza, tra le “Prescrizioni di tutela degli elementi caratterizzanti dell’architettura” , dell’indicazione di cui al punto 11.4 e 11.13. *Nel caso specifico sono ammesse le deroghe contenute nei paragrafi 11.4 e 11.13. Non si rileva un errore materiale.*
- Si chiede anche di puntualizzare per il punto 11.8 quale tipo di deroga sia assentita: A o B? *quando non è specificata la lettera significa che sono ammesse le deroghe di cui alla lettera a) e b).*
- 29\_81 verificare la correttezza, tra le “Prescrizioni di tutela degli elementi caratterizzanti dell’architettura” , dell’indicazione di cui al punto 11.15. *Non si procede al recepimento del suggerimento in quanto la tabella della schde di piano è volta a precisare se sono ammesse deroghe o meno alla Norma della Parte II. Laddove non sono in ogni caso ammesse deroghe si è inserita la barretta. In analogia alle voci 11.6, 11.10 o 11.11.*
- 29\_82 puntualizzare, tra le “Prescrizioni di tutela degli elementi caratterizzanti dell’architettura” quale tipo di deroga sia assentita: A o B?. *quando non è specificata la lettera significa che sono ammesse le deroghe di cui alla lettera a) e b).* Si chiede inoltre di verificare l’indicazione di cui al punto 11.15. *Non si procede al recepimento del suggerimento in quanto la tabella della schde di piano è volta a precisare se sono ammesse deroghe o meno alla Norma della Parte II. Laddove non sono in ogni caso ammesse deroghe si è inserita la barretta. In analogia alle voci 11.6, 11.10 o 11.11*
- 29\_83 confrontare e poi verificare, tra le l’indicazione di cui al punto 11.8 “Prescrizioni di tutela degli elementi caratterizzanti dell’architettura” con le puntualizzazioni espresse nelle “Prescrizioni particolari”. *La deroga consente l’apertura in breccia, la prescrizione particolare la limita indicando dove può essere ammessa. Non si rileva l’incongruenza segnalata. Si chiede inoltre di verificare la correttezza, tra gli “Elementi caratterizzanti dell’architettura”, dell’indicazione di cui alla lettera h). Si provvede a alla correzione segnalando la presenza di arcate alla lettera h) della scheda di rilievo.*
- 29\_85 puntualizzare, tra le “Prescrizioni di tutela degli elementi caratterizzanti dell’architettura” , dell’indicazione di cui al punto 11.8 quale tipo di deroga sia assentita: A o B?. Si coglie qui l’occasione per estendere tale considerazione al resto delle schede di piano.  
*Quando non è specificata la lettera significa che sono ammesse le deroghe di cui alla lettera a) e b).*
- 29\_87 verificare, tra le “Prescrizioni di tutela degli elementi caratterizzanti dell’architettura” l’indicazione di cui al punto 11.7.  
*Viene rivisto integralmente il paragrafo 11.7 non esiste più la deroga. Tale modifica riguarda tutte le schede. e 11.15 vale quanto già espresso per la 29\_81.*
- Si coglie qui l’occasione per richiedere la verifica delle indicazioni di cui al punto 11.15 anche al resto delle schede di piano. Si è infatti osservato che l’indicazione viene spesso fornita anche quando non c’è traccia di recinzione (di cui alla

definizione dell'allegato B1) nell'edificio. Si ritiene più corretto indicare Non Presente.

Non si procede al recepimento del suggerimento in quanto la tabella della scheda di piano è volta a precisare se sono ammesse deroghe o meno alla Norma della Parte II. Laddove non sono in ogni caso ammesse deroghe si è inserita la barretta. In analogia alle voci 11.6, 11.10 o 11.11.

- Infine si chiede di verificare l'assenza tra le "prescrizioni particolari" della conservazione dell'abbaino; si segnala che tale scelta è stata fatta nella scheda di piano riferita all'unità edilizia 29\_137, che ha caratteristiche simili a quella in valutazione con la presente scheda.

Al riguardo si rinvia alla norma di cui al paragrafo 11.3 Abbaini. Quando l'abbaino è segnalato nella scheda di rilievo, ovvero non è segnalato perché non censito, ma esiste vale comunque la norma di tutela del paragrafo 11.3 che ne prevede la conservazione e la valorizzazione sempre. Talvolta, nelle prescrizioni particolari si è sottolineata la presenza e l'importanza di tale elemento sulla base della documentazione *fotografica*. In ogni caso si provvede, per coerenza, a segnalare la conservazione come previsto per la scheda 29\_137 alle altre unità edilizie dove è presente un abbaino di tipologia tradizionale.

- 29\_138 . La lettura della presente scheda porta ad esporre tale considerazione: dato che l'edificio ha tra gli elementi caratterizzanti i serramenti esterni sarebbe utile specificare con delle lettere le diverse deroghe assentite nelle norme tecniche di dettaglio cosicché si garantirebbe la conservazione dei serramenti posti ai piani superiori e contemporaneamente si consentirebbero le modifiche funzionali allo svolgimento delle attività terziarie. Si coglie qui l'occasione per estendere tale considerazione al resto delle schede di piano.

Si è proceduto alla ricognizione delle schede di rilievo e alla verifica puntuale della presenza di serramenti in legno tradizionali. In merito alla scelta di consentire le deroghe, ovvero la sostituzione dei serramenti tradizionali con materiali diversi dal legno, si precisa che è ammesso solo qualora il degrado sia irreversibile e non siano recuperabili. Si è proceduto anche alla rivisitazione del paragrafo 11.4 dell'Elab. B1.

- 29\_161 verificare, tra le "Prescrizioni di tutela degli elementi caratterizzanti dell'architettura", dell'indicazione di cui al punto 11.4. Si è proceduto alla verifica e si precisa che la conservazione di tutti gli elementi di facciata non è da ricondursi ai serramenti, per i quali vale quanto già argomentato al punto precedente.
- 29\_171 verificare, tra le "Prescrizioni di tutela degli elementi caratterizzanti dell'architettura", dell'indicazione di cui al punto 11.7. Si ritiene che la deroga prevista dalle norme di piano sia sempre assentibile, pertanto si coglie qui l'occasione per estendere tale considerazione al resto delle schede di piano. Viene rivisto integralmente il paragrafo 11.7 non esiste più la deroga. Tale modifica riguarda tutte le schede
- 29\_173c precisare, tra le "Prescrizioni di tutela degli elementi caratterizzanti dell'architettura", dell'indicazione di cui al punto 11.3. Si è provveduto alla correzione introducendo la deroga di cui alla lettera a).
- 30\_26 verificare, tra le "Prescrizioni di tutela degli elementi caratterizzanti dell'architettura", dell'indicazione di cui al punto 11.9. Si è provveduto alla ricognizione della presenza di balconi in pietra segnalandoli nella scheda di rilievo e alla successivo adeguamento della scheda di piano apportando la correzione "Non è ammessa deroga"
- 30\_34 e 30\_35 verificare, tra le "Prescrizioni di tutela degli elementi caratterizzanti dell'architettura", dell'indicazione di cui al punto 11.3. L'inserimento di abbaini potrebbe alterare la composizione della facciata su Piazza Mercato, se si ritiene di ammettere la deroga si chiede di inserire delle prescrizioni particolari che evitino l'alterazione dell'attuale percezione compositiva della Piazza.

Si è proceduto, per le unità edilizie prospicienti le piazze Mercato, Piazza della Chiesa, Piazza Chiossi a vietare la possibilità di realizzare nuovi abbaini o

lucernari visibili dalle piazze suddette che possano modificare la composizione di facciata (skyline)

- 30\_42 verificare, tra le “Prescrizioni di tutela degli elementi caratterizzanti dell’architettura”, l’indicazione di cui al punto 11.8, poiché tale elemento compare tra gli elementi caratterizzanti. Le deroghe ammesse dall’11.8 danno la possibilità di consentire quanto prescritto. Si provvede a riformulare le prescrizioni particolari, peraltro come già segnalato nella osservazione d’ufficio del Comune di Domodossola: “Conservazione e valorizzazione di tutti gli elementi e della composizione delle facciate”. E’ ammesso il ripristino di aperture preesistenti. Gli abbaini presenti sono da considerarsi elementi caratterizzanti dell’architettura tradizionale.
- 30\_45,47,49,50a,50b verificare, tra le “Prescrizioni di tutela degli elementi caratterizzanti dell’architettura”, dell’indicazione di cui al punto 11.3. L’inserimento di abbaini potrebbe alterare l’attuale percezione compositiva della Piazza Mercato, se si ritiene di ammettere la deroga si chiede di inserire delle prescrizioni particolari che evitino, a tutela del contesto percettivo comune, l’alterazione della Piazza. Si è proceduto, per le unità edilizie prospicienti le piazze Mercato, Piazza della Chiesa, Piazza Chiossi a vietare la possibilità di realizzare nuovi abbaini o lucernari visibili dalle piazze suddette che possano modificare la composizione di facciata (skyline)
- Schede di rilievo edifici C
- In molti casi gli elementi architettonici riscontrabili dalla documentazione appaiono simili e di ugual pregio degli edifici in classe di valore B. Si chiede quindi di verificare la coerenza dei criteri che hanno dato luogo all’individuazione della classe di valore “C” con quelli della classe di valore “B” in modo da limitare le possibili “disarmonie” di valutazione che inevitabilmente esistono in un lavoro con tale livello di dettaglio.

Si veda **r. 15**

## Soprintendenza archeologica belle arti e paesaggio

### Estratti del contributo

prot. 13520 del 17-10-2017

- *Tutela architettonica e paesaggistica*
- *progetti di qualsiasi opera e/o intervento da eseguire all’interno e/o all’esterno degli edifici, dei manufatti e delle aree classificati di valore A, ovvero quelli oggetto di tutela diretta (artt. 10-11-12-13) e/o indiretta (artt.45-46) ai sensi della Parte II del D.LGS. 42/2004 e s.m.i., anche se non rappresentati nelle tavole (cfr. fig. 21 pag. 53 del documento tecnico di verifica) e non inclusi nella classificazione A ma rientranti nei disposti della Parte II del D.LGS.42/2004 e s.m.i., devono essere sottoposti alla preventiva autorizzazione della Soprintendenza ai sensi degli artt. 21-22 del D.LGS. 42/2004 e s.m.i. Si ricorda inoltre che tutti gli edifici di proprietà pubblica o di proprietà privata senza fine di lucro aventi oltre 70 anni e a firma di autore non più vivente sono sottoposti alle disposizioni di tutela della citata Parte II del D.LGS. 42/2004 e s.m.i.; si rammenta infine che anche le vie, piazze e spazi pubblici sono beni culturali ai sensi dell’art. 10 comma 3) lettera g) del D.LGS. 42/2004 e s.m.i.*

**r.34**

Si introduce la precisazione segnalata nel paragrafo 3 –Definizioni, dell’Elab. B1. relativamente agli Edifici e manufatti classificati di valore A e A\*

- *per gli edifici e manufatti classificati di valore B (art. 24 della L. 56/77) si suggerisce di escludere tra gli interventi previsti la ristrutturazione edilizia RE-, consentendo comunque l’adeguamento e/o inserimento di nuovi impianti,*

**r.35**

Il tipo di intervento RE- è stato introdotto ad hoc. Si rileva al riguardo che con tale tipo di intervento non è ammessa la demolizione e la ricostruzione del manufatto o dell’edificio. L’art.

|  |  |
|--|--|
|  | 24 della LR 56/77 e smi, al comma 4 punto 2) ammette, laddove puntualmente previsto dal PRGC, “interventi di ristrutturazione edilizia finalizzata al ripristino o alla sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, all'eliminazione, alla modifica e all'inserimento di nuovi elementi ed impianti, senza demolizione e ricostruzione”. In ogni caso, a seguito di ricognizione si è provveduto ad eliminare il tipo di intervento RE- dalle seguenti unità edilizie classificate B: 29_#, 29_138, 29_55, 29_56, 29_117, 30_16b, 30_30 consentendo comunque l'adeguamento e/o inserimento di nuovi impianti. Quest'ultima precisazione è stata introdotta nel paragrafo 6 Tipi di intervento dell'Elab. B1 |
|--|--|

- per gli edifici e manufatti classificati di valore C, peraltro non chiaramente definiti nel PRGC,...

|             |  |
|-------------|--|
| <b>r.36</b> | <p>si precisa che gli edifici classificati di Valore C, sono edifici che presentano solo alcuni degli elementi caratterizzanti l'architettura tradizionale locale. A titolo esemplificativo: hanno subito il rifacimento delle facciate, la perdita degli intonaci di calce, delle cornici in pietra delle aperture, dei serramenti in legno o in ferro; hanno visto l'inserimento di balconi in C.A. oppure in pietra, ma di semplice fattura, eliminando talvolta mensole sagomate di antica lavorazione. Oppure non sono più dotati di tetto tradizionale in piode tagliate a spacco, ecc...</p> <p>Si è provveduto a migliorare le definizioni di cui al paragrafo 3 dell'Elab. B1:</p> <p><u>Edifici e manufatti Classificati di valore B: edifici, manufatti e aree di pertinenza d'interesse storico-artistico, individuati come tali dal presente PRGC e, ove presenti, quelli individuati e vincolati come Beni paesaggistici ai sensi del d.lgs. 42/2004.</u></p> <p><u>Edifici e manufatti Classificati di valore C: edifici, manufatti diversi e aree di pertinenza non rientranti nelle classi di valore A e B, ma che presentano alcuni elementi caratterizzanti dell'architettura tradizionale locale.</u></p> <p>Si veda inoltre ad integrazione di quanto sopra esplicitato, anche <b>r.12</b></p> <p>Si precisa, infine, che laddove si sono ravvisate gravi condizioni di degrado, di perdita di identità delle facciate, si è ammesso anche l'intervento RE+ (nella PPTP di variante: 2 unità edilizie su 110 classificate C) secondo la definizione di cui all'art. 24 c. 4 lett. b) punto 2 della LR 56/77 e smi</p> |
|-------------|--|

- *si suggerisce di richiedere che gli impianti alimentati da fonti rinnovabili vengano mitigati attraverso l'impiego di materiali e finiture di colori simili al supporto su cui vengono installati (es. manto di copertura), occupino una superficie contenuta (es. la superficie della falda di copertura dovrebbe essere sempre prevalente rispetto a quella occupata dai pannelli) e siano collocati in posizioni, per quanto possibile, poco visibili e secondo schemi regolari e ordinati.*

|             |   |
|-------------|---|
| <b>r.37</b> | Si è provveduto ad introdurre nel paragrafo 13 della parte II dell'Elab. B1 quanto proposto sotto forma di cautela e limitatamente agli edifici di classe D |
|-------------|---|

- *Occorrerebbe inoltre fornire una definizione chiara degli edifici e manufatti di valore C...*

### Si veda **r.36**

...anche perché, dall'esame delle schede alcuni complessi presentano elementi architettonici di interesse meritevoli di conservazione e del tutto simili a edifici ricompresi nella categoria di valore B (esempio i complessi delle schede 29\_11, 29\_14, 29\_17a e b, 29\_22, 29\_27, 29\_28,29\_32, 29\_33, 29\_34, 29\_35, 29\_43, 29\_44, 29\_55, 29\_56, 29\_59, 29\_67, 29\_74, 29\_77, 29\_110, 29\_125, 29\_140 e altri)

### Si veda **r.15**

- *si suggerisce di conservare e recuperare “gli elementi di architettura tradizionale” e di sostituirli con altri simili per disegno, materiali e dimensioni laddove strettamente indispensabile a causa del cattivo stato conservativo; i serramenti delle finestre negli edifici tradizionali dovrebbero essere in legno tinteggiato a doppio battente suddivisi in partiture e con eventuali protezioni ante interne o*

*persiane, i serramenti esterni (portoncini, portoni, vetrine di antica fattura) dovrebbero essere conservati e restaurati così come le insegne storiche ecc.; gli abbaini, in caso di deroga, per gli edifici tradizionali dovrebbero essere del tutto simili a quelli antichi esistenti per dimensioni, materiali e numero; le tinte in linea generale per gli edifici tradizionali dovrebbero essere di colori tenui e preferibilmente a calce, le tinte dei serramenti e altri manufatti dovrebbero essere opache e sempre di colori tenui appartenenti alla tradizione costruttiva locale.*

|             |   |
|-------------|---|
| <b>r.39</b> | <p>Si sono introdotte le integrazioni a recepimento di quanto suggerito, nei seguenti paragrafi dell'Elab. B1:</p> <p>Parte I - Al paragrafo 10</p> <p>Parte II - Al paragrafo 11.3 -Abbaini</p> <p>Parte II - Al paragrafo 11.4 -Serramenti esterni (portoncini, finestre, persiane, vetrine)</p> <p>Parte II - Al paragrafo 11.7 -Tinteggiature esterne</p> <p>Parte II - Al paragrafo 12 - Valorizzazione e recupero degli orizzontamenti di piano in legno o a volta esistenti.</p> |
|-------------|---|

- *Per le successive fasi di pianificazione e progettazione, oltre a quanto sopra indicato, si specifica che nelle aree tutelate ai sensi della Parte III del D. Lgs. 22/01/2004 n. 42 e s.m.i ogni modificazione dello stato di fatto deve risultare compatibile con le esigenze connesse alla tutela del paesaggio, così come previsto dall'art. 9 della Costituzione e dalle disposizioni del Codice, e che i nuovi interventi non possono pertanto proporre un'incongrua trasformazione del contesto paesaggistico. In tali ambiti tutelati risulta pertanto necessario che i proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo di immobili ed aree di interesse paesaggistico presentino alle Amministrazioni competenti un progetto di interventi, al fine di ottenere l'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D. Lgs. 22/01/2004 n. 42 e s.m.i., la quale costituisce atto autonomo e presupposto rispetto al permesso di costruire o agli altri titoli legittimanti l'intervento urbanistico-edilizio. La effettiva compatibilità con i valori paesaggistici tutelati di ogni futuro intervento, pur già descritto nella variante al PRGC in questione, sarà quindi da valutarsi caso per caso nell'ambito delle successive fasi di progettazione.*

|             |  |
|-------------|--|
| <b>r.40</b> | L'ambito del centro storico non risulta soggetta alle disposizioni di cui alla Parte III del Dlgs 42/2004 e s.m.i. e in particolare alle disposizioni dell'art. 146. |
|-------------|--|

▪ *Tutela archeologica*

- *Per la tutela del patrimonio archeologico e per una efficace azione di programmazione delle attività edili all'interno dello strumento urbanistico del comune di Domodossola, affinché si evitino danneggiamenti al patrimonio culturale e fermi o ritardi nella realizzazione delle opere (siano pubbliche, di interesse pubblico o private) a seguito di ritrovamenti archeologici, si richiede l'acquisizione, nell'ambito degli elaborati per l'attuale variante al PRGC, delle seguenti norme valide per il Centro storico delimitato come Area ad alto rischio archeologico.*
  - *Nelle parti di territorio perimetrato come Centro storico si richiede, per gli interventi che vadano ad intaccare il sottosuolo, la presentazione degli elaborati del progetto alla competente Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio prima del rilascio del permesso. La Soprintendenza esprimerà il proprio parere di competenza, al quale ci si dovrà attenere per la realizzazione dell'opera.*
  - *Qualunque rinvenimento di natura archeologica o paleontologica che avvenga nel territorio comunale, anche esternamente ai perimetri su indicati, si ricorda che è soggetto alle forme di tutela di cui al D.Lgs. n. 42 del 22/01/2004.*
  - *Nelle aree interessate da progetti per la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico, pur in assenza di specifiche perimetrazioni espresse in questa sede, si rammenta che ci si deve attenere a quanto prescritto dall'art. 25 del D.Lgs. n. 50 del 18/04/2016.*

- Si rammenta che qualora durante qualsiasi attività di scavo, in tutto il territorio comunale, si verificassero rinvenimenti fortuiti di reperti, strutture e stratigrafie di interesse archeologico – di cui allo stato attuale delle conoscenze non è possibile ipotizzare la presenza – è fatto obbligo, ai sensi della normativa vigente in materia (artt. 90, 91, 160, 161, 169, 171, 175 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., degli artt. 822, 823 e, specialmente, 826 del Codice Civile, nonché dell'art. 733 del Codice Penale), di sospendere i lavori e avvertire entro 24 ore la Soprintendenza competente o il Sindaco o l'Autorità di Pubblica Sicurezza competente per territorio. È fatto altresì obbligo di provvedere alla conservazione temporanea dei beni rinvenuti. L'eventuale rinvenimento fortuito di emergenze archeologiche nell'area oggetto del presente intervento potrebbe comportare l'imposizione di varianti al progetto in realizzazione, nonché l'effettuazione di indagini archeologiche approfondite finalizzate alla documentazione delle eventuali emergenze antiche ed ai relativi interventi di tutela.”

Si invita a considerare l'estensione di tali norme, in occasioni di successive varianti al PRGC, all'area delimitata da via Venezia, via Bruno Canuto, piazza Ettore Tibaldi, nella quale si estendevano le fortificazioni degli inizi di età moderna di Domodossola.

|             |  |
|-------------|--|
| <b>r.41</b> | <p>Gran parte di quanto segnalato è già presente nella norma di dettaglio al paragrafo 13 delle PTPP, in questa sede si modifica il titolo del paragrafo relativo da “Area a rischio archeologico” a “Area <u>ad alto</u> rischio archeologico” e si introducono le ulteriori precisazioni richieste:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la realizzazione delle opere dovrà attenersi alle eventuali prescrizioni contenute nel parere preventivo;</li> <li>- l'obbligo di sospensione dei lavori e di avvertire la Soprintendenza entro 24 ore anche nel caso di ritrovamenti esterni al limite dell'Area ad altro rischio archeologico.</li> </ul> <p>Si prende atto dell'invito all'allargamento dell'area ad alto rischio archeologico che verrà introdotta nella prossima variante strutturale al PRGC vigente.</p> |
|-------------|--|

|  |
|--|
| <p><b>ARPA</b><br/> <b>Estratti del Contributo</b><br/>         (prot. 89720 del 17/10/2017)</p> |
|--|

- 2. Documentazione mancante o informazioni errate, mancanti o non interpretabili univocamente.
- Si segnala che il collegamento riportato in nota a p.20 del documento tecnico non è accessibile.

|             |   |
|-------------|---|
| <b>r.42</b> | <p>Il link corretto è il seguente:<br/> <a href="http://www.serviziubblicaamministrazione.it/servizi/venereweb/Dettagli.asp?codente=dmdssl263&amp;ID=966000">http://www.serviziubblicaamministrazione.it/servizi/venereweb/Dettagli.asp?codente=dmdssl263&amp;ID=966000</a></p> |
|-------------|---|

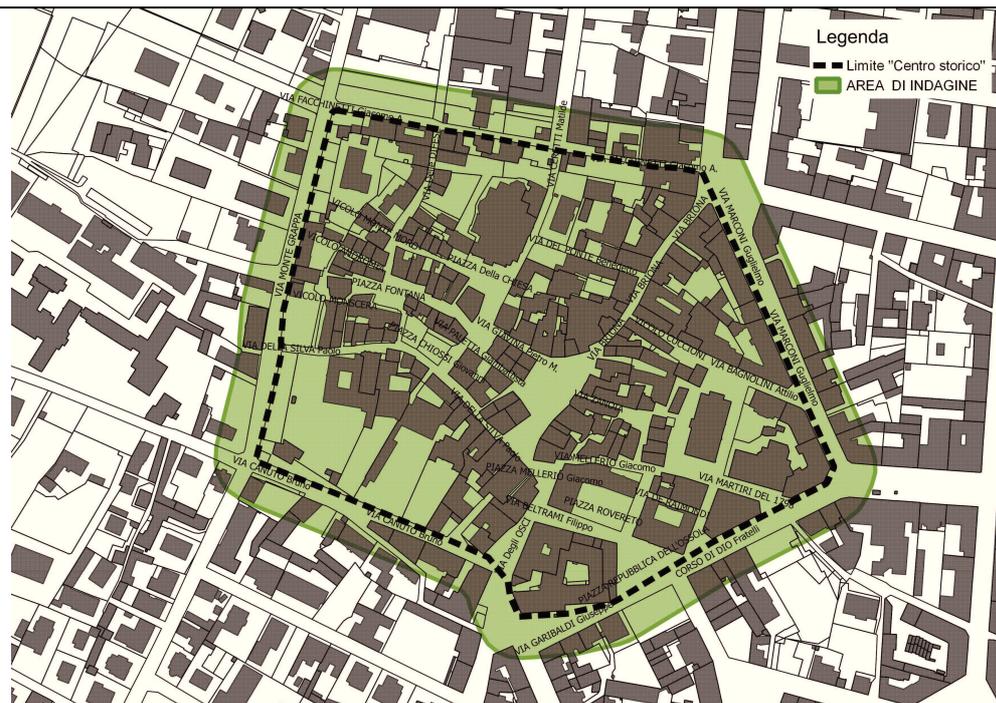
- PPR approvato ...ogni variante apportata agli strumenti di pianificazione, limitatamente alle aree da essa interessate, dovrà essere coerente e rispettarne le norme.

**Si veda r.1**

- 4. Caratteristiche degli impatti potenziali del piano e delle aree che ne possono essere interessate.  
 ...Tali cautele (riportate di seguito) potrebbero essere oggetto di norme specifiche del regolamento di applicazione del piano di classificazione acustica o addirittura di un corpo specifico di norme per il centro storico e le vie perimetrali, come l'allegato B1 delle Norme.  
 Il regolamento di applicazione della zonizzazione acustica del territorio comunale andrebbe adeguato alla D.G.R. 27 giugno 2012, n. 24-4049,...riteniamo opportuno che per l'area di studio vengano definiti criteri specifici di zona, seguendo la logica cautelativa dell'art. 8 della L.R. 52/2000 e s.m.i.(Situazioni di rilevante

- interesse paesaggistico-ambientale e turistico). Tali specificazioni dovrebbero riguardare in particolare le modalità di concessione delle autorizzazioni in deroga*
- *I permessi in deroga non dovrebbero comunque mai estendersi oltre le hh.24.*
  - *Rispetto a quanto definito dalla D.G.R. 24-4049, la durata del “periodo limitato” che caratterizza le attività a carattere temporaneo soggette alle autorizzazioni in deroga (30 giorni) andrebbe ridotta.*
  - *In conformità al comma 4 del paragrafo 4 della D.G.R. 24-4049, dovrebbe essere istituito e conservato un registro delle deroghe rilasciate nell’area di studio, anche al fine di motivare eventuali prescrizioni, dinieghi o revoche.*
  - *In conformità al comma 2 del paragrafo 4 della D.G.R. 24-4049, qualora l’autorizzazione in deroga riguardi un periodo di più giorni, la stessa dovrebbe essere subordinata alla verifica del rispetto dei limiti prescritti attraverso opportuni rilievi fonometrici effettuati da un Tecnico Competente in Acustica Ambientale.*
  - *Per evitare il verificarsi di impatti cumulativi (con riferimento sia ai valori che al periodo di esposizione) dovrebbe essere definito un buffer (ad es. con valore indicativo 50 metri) entro il quale non possano essere rilasciati più permessi in deroga contemporanei. Tale buffer dovrebbe servire da riferimento spaziale per le eventuali prescrizioni, dinieghi o revoche basate sul superamento del “periodo limitato” di cui sopra.*
  - *Contestualmente alla modifica del regolamento di attuazione, si suggerisce di risolvere l’accostamento critico (classi I-III) esistente all’angolo SO dell’area di studio.*

|             |  |
|-------------|--|
| <b>r.43</b> | <p>Con riferimento alle Classi acustiche del centro storico, <u>si conferma l’attuale classificazione escludendo quanto ipotizzato in merito ad un passaggio dalla classe III alla Classe IV</u> nella relazione di verifica di compatibilità al PCA vigente allegata alla PPTP di variante.</p> <p>Verrà introdotta una serie di misure cautelative onde dotare il “centro storico” e le vie che lo delimitano di criteri specifici di zona per le autorizzazioni in deroga per attività temporanee. Le misure troveranno collocazione nel Regolamento di applicazione della zonizzazione acustica del territorio comunale Approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 37 del 29/04/2004.</p> <p>Premesso che per le autorizzazioni in deroga superiori ai 2 giorni, questa Amministrazione ha già attivato procedure di controllo attraverso rilievi fonometrici, si introdurranno nel suddetto Regolamento le seguenti misure:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- conferma dei limite massimo pari a <b>16 giorni</b> annuali (“periodo limitato”) dei permessi in deroga ai limiti acustici e agli orari (comunque mai oltre le ore 24.00);</li> <li>- l’istituzione di un registro delle autorizzazioni in deroga (“registro delle deroghe”) rilasciate <u>nell’ambito del “centro storico” e sulle le vie che lo delimitano (Rif. Fig. 1 - Area di Indagine)</u>, onde consentire la motivazione per eventuali dinieghi, prescrizioni particolari, motivati a causa dell’eventuale compresenza di più richieste di autorizzazioni in deroga.</li> <li>- Istituzione di un <b>buffer di 50 m</b> dal punto dell’attività in deroga, all’interno del quale non potranno essere rilasciate più autorizzazioni in deroga contemporanee, onde limitare l’effetto cumulativo.</li> <li>- In merito agli accostamenti critici presenti all’interno dell’ambito del centro storico, in considerazione delle caratteristiche peculiari dei centri storici dove esiste la compresenza di attività religiose/spirituali miste ad attività commerciali o di artigianato di servizio, la risoluzione sarà valutata.</li> </ul> |
|-------------|--|



**Figura 1 - Area di indagine**

L'introduzione delle misure cautelative per il centro storico saranno oggetto di adeguamento specifico del Piano di Classificazione Acustica vigente limitatamente alla parte regolamentare, introducendo un articolato specifico. L'adeguamento avverrà secondo le procedure di cui all'art. 7 c. 6 della LR 52/2000 e smi.

*Rispetto invece agli eventuali impatti ambientali derivanti dal possibile incremento del traffico da/per l'area di studio, preso atto che le integrazioni documentali non forniscono un'adeguata descrizione delle dinamiche di traffico nelle ore serali e notturne dei giorni festivi e prefestivi, si suggerisce di avviare una campagna di rilievo che registri il differenziale fra i flussi feriali (ore serali e notturne dei giorni feriali non prefestivi) e quelli festivi e prefestivi, sia durante la stagione estiva che primaverile-autunnale-invernale. I dati rilevati, oltre ad individuare eventuali situazioni critiche in relazione alla qualità dell'aria, servirebbero a verificare l'adeguatezza dimensionale delle aree di sosta rispetto ai flussi e la necessità di introdurre opportune misure di regolazione del traffico. I rilievi potrebbero inoltre essere utilizzati nell'ambito della pianificazione urbanistica e trasportistica comunale.*

*L'esclusione dalla fase di valutazione ambientale strategica di cui sopra è subordinata all'ottemperanza sostanziale delle indicazioni contenute nei paragrafi 2 e 4 di questa relazione.*

**r.44**

Flussi veicolari. In occasione del prossimo aggiornamento del P.G.T.U. saranno programmate nuove indagini sul traffico al fine della determinazione dei flussi feriali, festivi e prefestivi secondo i suggerimenti indicati da ARPA nel contributo prot. 89720 del 17/10/2017 allegato al verbale della seduta conclusiva della Conferenza di copianificazione e valutazione sulla Proposta tecnica di progetto preliminare della variante in argomento.

**Provvedimento di verifica di assoggettabilità a VAS**

(Det. Dirigenziale n. 1105 del 23/10/2017)

**Estratti**

- Traffico veicolare

Si veda **r.44**

- paesaggio
- *si chiede che nel proseguo dell'iter vengano verificate la coerenza della variante rispetto alle norme del PPR.*

**Si veda r.1**

- *sia previsto che il rifacimento dei tetti in piode avvenga mediante utilizzo di "vecchie" piode a spacco "di recupero" con caratteristiche del tutto analoghe, anche nella colorazione, a quelle sostituite o, qualora ciò non fosse possibile, prevedendo la possibilità di utilizzo di nuove piode a spacco, di caratteristiche del tutto simili a quelle esistenti, sottoposte preventivamente a trattamento di invecchiamento artificiale atto a renderle cromaticamente indistinguibili dalle piode che caratterizzano i tetti del Centro storico.*

|             |  |
|-------------|--|
| <b>r.45</b> | A parziale accoglimento della prescrizione, si introduce nel paragrafo 1 - Copertura in piode e struttura portante in legno, , dell'Elab. B1, al terzo periodo: "Nel caso di manutenzione con sostituzioni puntuali del manto di copertura dovranno prioritariamente essere utilizzate vecchie piode di recupero." Non viene introdotto l'obbligo, nel caso di utilizzo di nuove piode a spacco, di sottoporre le stesse a preventivo trattamento di invecchiamento artificiale, in quanto si ritiene che l'invecchiamento naturale garantisca comunque la coerenza cromatica. |
|-------------|--|

- Acustica  
*Fa proprio il contributo di ARPA e precisa: si ritiene non debba essere effettuato l'innalzamento della classe acustica 3 alla classe acustica 4, con conseguente innalzamento delle classi confinanti all'interno del centro storico.*

**Si veda r.43**

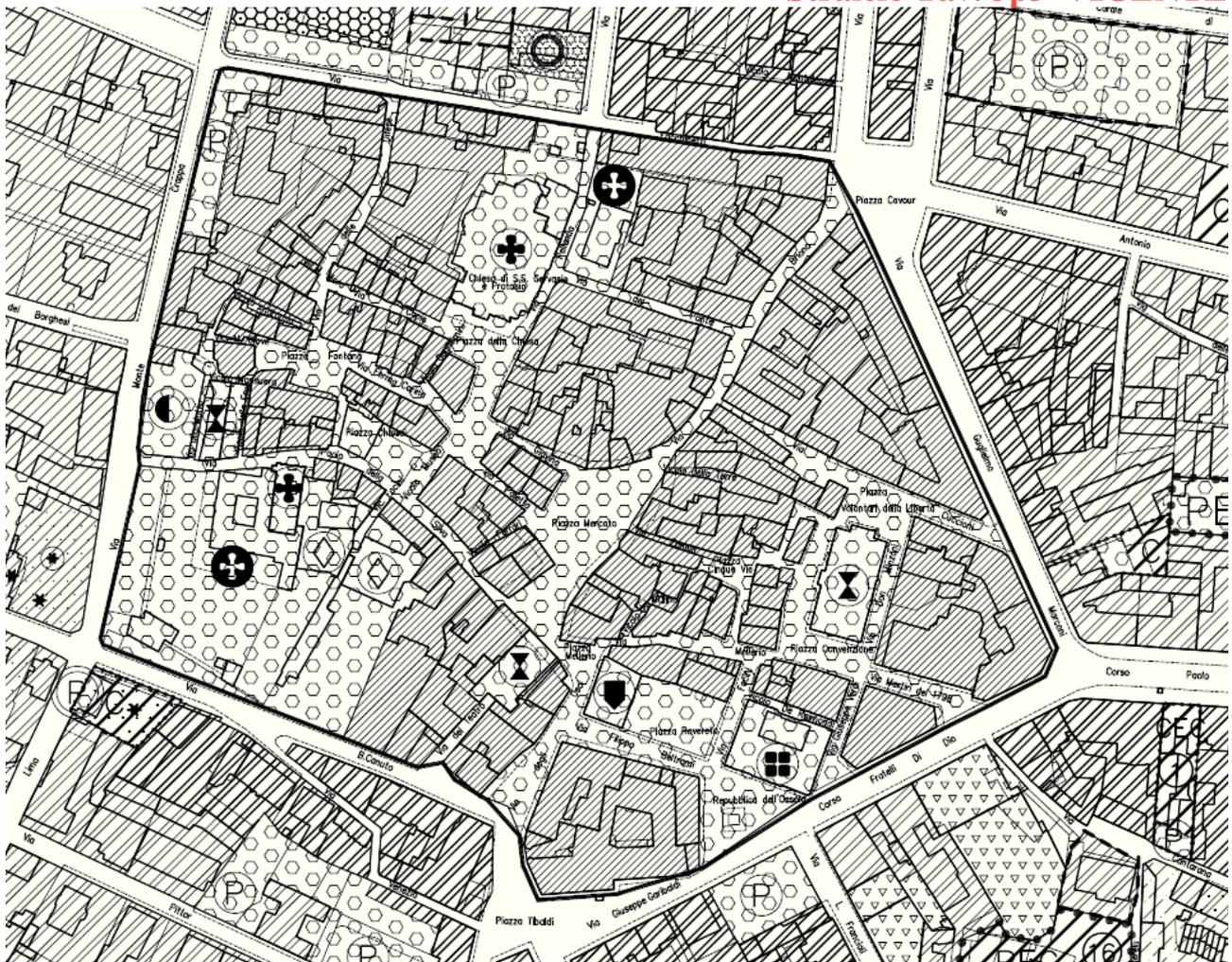
- Rifiuti - produzione di Rifiuti Solidi Urbani / Rifiuti Speciali
- *Vengano previste norme tecniche di attuazione di Piano atte a garantire una gestione ambientalmente corretta e sostenibile di tali flussi, in coerenza con le finalità di recupero paesaggistico e di valorizzazione del Centro Storico che si prefigge la Variante, assicurando tempi e modalità di stoccaggio e conferimento al servizio pubblico/privato di raccolta adeguati allo scopo (controllo delle tempistiche di conferimento al servizio di raccolta, presenza di adeguati spazi all'interno degli esercizi commerciali per lo stoccaggio dei rifiuti prodotti, definizione delle modalità di conferimento al servizio di raccolta).*

**Si veda r.5**

- Energia
- *Produrre un allegato energetico al Regolamento edilizio vigente*

|             |   |
|-------------|---|
| <b>r.46</b> | Si provvederà a dotare il Regolamento Edilizio dell'Allegato Energetico |
|-------------|---|

**ALLEGATI alla RELAZIONE ILLUSTRATIVA**  
**Allegato 2**



## AREE PER USI PRIVATI

### USI RESIDENZIALI



CENTRO STORICO DELLA CITTA'



NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

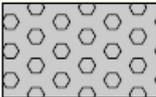
N.T.A.

3.2.1

3.2.2



## CENTRO STORICO DELLA CITTA'

-  CENTRO STORICO art. 24 LR 56/77 e smi
-  CENTRO STORICO USI RESIDENZIALI
-  CENTRO STORICO AREE PER SERVIZI SOCIALI E ATTREZZATURE PUBBLICHE O PRIVATE DI USO PUBBLICO (RIF. ART. 3.1.1)
-  CENTRO STORICO STRADE ESISTENTI
-  CENTRO STORICO AMBITO SOGGETTO A PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PUBBLICA

vedi  
Planimetrie  
di  
Progetto  
Elaborati  
TAV.  
2Pbis  
e  
TAV.  
2Pter

N.T.A.

3.2.1

**Art. 2.1.1 - Norme generali per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente**

Gli interventi devono perseguire lo scopo di migliorare le condizioni di abitabilità, salvaguardando gli aspetti architettonici ed edilizi del patrimonio di antica formazione ed eliminando gli aspetti di contrasto ambientale del patrimonio edilizio di nuova formazione. Sarà attribuzione della C.I.E. la valutazione del rispetto degli obiettivi sopracitati.

Per le definizioni dei tipi di intervento e relative opere annesse sono validi i disposti della Circolare Ministeriale n. 57/E del 24/02/1998.

Gli interventi edilizi che si prevedono per il patrimonio edilizio esistente sono:

- manutenzione ordinaria (MO);
- manutenzione straordinaria (MS);
- restauro e risanamento conservativo (RC) distinto in:
  - restauro conservativo (RC1)
  - risanamento conservativo (RC2)
- ristrutturazione edilizia (RE) distinta in:
  - ristrutturazione edilizia di tipo A (RE1)
  - ristrutturazione edilizia di tipo B (RE2)
- demolizione (D) e demolizione con ricostruzione (DR);
- ampliamento con o senza sopraelevazione (AS);
- mutamento di destinazione d'uso (MD);
- sostituzione edilizia (SE).

**Art. 2.1.1 - Norme generali per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente**

Gli interventi devono perseguire lo scopo di migliorare le condizioni di abitabilità, salvaguardando gli aspetti architettonici ed edilizi del patrimonio di antica formazione ed eliminando gli aspetti di contrasto ambientale del patrimonio edilizio di nuova formazione. Sarà attribuzione della C.I.E. la valutazione del rispetto degli obiettivi sopracitati.

Per le definizioni dei tipi di intervento e relative opere annesse sono validi i disposti della Circolare Ministeriale n. 57/E del 24/02/1998.

Gli interventi edilizi che si prevedono per il patrimonio edilizio esistente sono:

- manutenzione ordinaria (MO);
- manutenzione straordinaria (MS);
- restauro e risanamento conservativo (RC) distinto in:
  - restauro conservativo (RC1)
  - risanamento conservativo (RC2)
- ristrutturazione edilizia (RE) distinta in:
  - ristrutturazione edilizia di tipo A (RE1)
  - ristrutturazione edilizia di tipo B (RE2)
- demolizione (D) e demolizione con ricostruzione (DR);
- ampliamento con o senza sopraelevazione (AS);
- mutamento di destinazione d'uso (MD);
- sostituzione edilizia (SE).

**Per le definizioni dei tipi di intervento nell'ambito del "Centro storico" di cui all'art. 3.2.1, si rinvia al paragrafo 6 - Tipi d'intervento ammessi dell'Elab. B1 – Norme Tecniche di Attuazione del Centro storico della Città.**

**Art. 1.1.3. - Elaborati costituenti il Piano.**

Il presente Piano è composto dai seguenti elaborati:

a) elaborati di progetto (tavole di progetto e N.T.A.)

- Tav. 1P - Planimetria sintetica del Piano con le fasce marginali dei Comuni contermini - in scala 1: 25.000
- Tav. 2P - Aree ed edifici a carattere ambientale e documentario - in scala 1: 1000
- Tav. 3P 1 - Planimetria di Progetto delle aree antropizzate - in scala 1: 2000
- Tav. 3P 2 - Planimetria di Progetto delle aree antropizzate - in scala 1: 2000
- Tav. 3P 3 - Planimetria di Progetto delle aree antropizzate - in scala 1: 2000
- Tav. 3P 4 - Planimetria di Progetto delle aree antropizzate - in scala 1: 2000
- Tav. 3P 5 - Planimetria di Progetto delle aree antropizzate - in scala 1: 2000
- Tav. 3P 6 - Planimetria di Progetto delle aree antropizzate - in scala 1: 2000
- Tav. 3P 7 - Planimetria di Progetto delle aree antropizzate - in scala 1: 2000
- Tav. 3P 8 - Planimetria di Progetto delle aree antropizzate - in scala 1: 2000
- Tav. 3P 9 - Planimetria di Progetto delle aree antropizzate - in scala 1: 2000
- Tav. 4P A1 - Planimetria di Progetto del territorio comunale - in scala 1: 5000
- Tav. 4P A2 - Planimetria di Progetto del territorio comunale - in scala 1: 5000
- Tav. 4P B - Planimetria di Progetto del territorio comunale - in scala 1: 5000
- Tav. 4P C - Planimetria di Progetto del territorio comunale - in scala 1: 5000
- Tav. 4P D - Planimetria di Progetto del territorio comunale - in scala 1: 5000
- Elab. AC - Norme Tecniche di Attuazione in adeguamento alla L.R. n. 28/99
- Elab. BC - Norme sul procedimento Art. 8 D. Lgs. 114/98
- Tav. A - Adeguamento alla legge regionale n. 28/99 – in scala 1:5.000
- Tav. 6P - Piano di localizzazione dei distributori di carburante – in scala 1:10.000
- Tav. 7P A1- Planimetria di progetto con classi di rischio idrogeologico - 1: 5.000
- Tav. 7P A2- Planimetria di progetto con classi di rischio idrogeologico - 1: 5.000
- Tav. 7P B - Planimetria di progetto con classi di rischio idrogeologico - 1: 5.000
- Tav. 7P C - Planimetria di progetto con classi di rischio idrogeologico - 1: 5.000
- Tav. 7P D - Planimetria di progetto con classi di rischio idrogeologico - 1: 5.000
- Elab. B - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- Tav. 8 P - Individuazione delle aree e delle opere di pubblica utilità in previsione – 1 : 5.000
- Tav. 9P 1 - Planimetria di progetto con classi di rischio idrogeologico – scala 1 : 2.000
- Tav. 9P 2 - Planimetria di progetto con classi di rischio idrogeologico – scala 1 : 2.000
- Tav. 9P 3 - Planimetria di progetto con classi di rischio idrogeologico – scala 1 : 2.000
- Tav. 9P 4 - Planimetria di progetto con classi di rischio idrogeologico – scala 1 : 2.000
- Tav. 9P 5 - Planimetria di progetto con classi di rischio idrogeologico – scala 1 : 2.000
- Tav. 9P 6 - Planimetria di progetto con classi di rischio idrogeologico – scala 1 : 2.000
- Tav. 9P 7 - Planimetria di progetto con classi di rischio idrogeologico – scala 1 : 2.000
- Tav. 9P 8 - Planimetria di progetto con classi di rischio idrogeologico – scala 1 : 2.000
- Tav. 9P 9 - Planimetria di progetto con classi di rischio idrogeologico – scala 1 : 2.000

b) elaborati tecnici

- Elab. A - RELAZIONE ILLUSTRATIVA
- Elab. CC - Relazione Illustrativa
- Elab. E - Analisi di Compatibilità Ambientale – Art. 20 L.R. n. 40/98
- Tav. 3R A1- Uso del suolo extraurbano a fini agricoli, forestali ed estrattivi - in scala 1: 5.000
- Tav. 3R A2- Uso del suolo extraurbano a fini agricoli, forestali ed estrattivi - in scala 1: 5.000
- Tav. 3R B - Uso del suolo extraurbano a fini agricoli, forestali ed estrattivi - in scala 1: 5.000
- Tav. 3R C - Uso del suolo extraurbano a fini agricoli, forestali ed estrattivi - in scala 1: 5.000

- Tav. 3R D - Uso del suolo extraurbano a fini agricoli, forestali ed estrattivi - in scala 1: 5.000
- Elab. 4R A1- Indagine edilizia conoscitiva (destinazioni d'uso - epoca di costruzione - stato di conservazione - quantità edilizie) in schede quantitative ed estratti mappa in varie scale
- Elab. 4R A2- Indagine edilizia conoscitiva (destinazioni d'uso - epoca di costruzione - stato di conservazione - quantità edilizie) in schede quantitative ed estratti mappa in varie scale
- Elab. 4R B - Indagine edilizia conoscitiva (destinazioni d'uso - epoca di costruzione - stato di conservazione - quantità edilizie) in schede quantitative ed estratti mappa in varie scale
- Elab. 4R C - Indagine edilizia conoscitiva (destinazioni d'uso - epoca di costruzione - stato di conservazione - quantità edilizie) in schede quantitative ed estratti mappa in varie scale
- Elab. 4R D - Indagine edilizia conoscitiva (destinazioni d'uso - epoca di costruzione - stato di conservazione - quantità edilizie) in schede quantitative ed estratti mappa in varie scale
- Tav. 5R - Dotazioni di urbanizzazioni primarie - in scala 1:10.000
- Tav. 6R A1- Strutture insediative degli impianti produttivi industriali, artigianali e commerciali - in scala 1: 5000
- Tav. 6R A2- Strutture insediative degli impianti produttivi industriali, artigianali e commerciali - in scala 1: 5000
- Elab. D - SCHEDE QUANTITATIVA DEI DATI URBANI
- Elab. All. A – Circolare Regionale 16/URE – Scheda C – Allegati 1, 2, 3, 4.
- Elab. C - Relazione Geologico-Tecnica ai sensi dell'art. 14, punto 2 della L.R. 56/77 s.m.i.
- Allegato 1 - Ricerca storica danni legati ad eventi alluvionali passati
- Allegato 2 - Analisi delle opere idrauliche dei corsi d'acqua principali
- Allegato 3 - Schede monografiche relative alle principali conoidi compilate secondo le indicazioni del Progetto finalizzato conoidi 1997 Regione Piemonte
- Allegato 4 - Schede monografiche rilevamento frane e dissesti lungo la rete idrografica
- Allegato 5 - Cronoprogramma di attuazione degli interventi di riassetto per la mitigazione della pericolosità nelle aree ascritte alla sottoclasse IIIB (B2, B3, B4) della zonizzazione geologico-tecnica
- Allegato 6 - Ricerca storica eventi sismici
- Tav. 1 - Carta geologica - in scala 1:10.000
- Tav. 2 - Carta geomorfologica e del dissesto- in scala 1:10.000
- Tav. 3 - Carta dell'acclività - in scala 1:10.000
- Tav. 4 - Carta geoidrologica - in scala 1:10.000
- Tav. 5 - Carta delle opere idrauliche - in scala 1:10.000
- Tav. 6 - Carta litotecnica - in scala 1:10.000
- Tav. 7 - Carta della mobilità delle acque - in scala 1:10.000
- Tav. 8 - Carta degli elementi locali per la stima della pericolosità sismica - in scala 1:10.000
- Tav. 9 - Carta di sintesi della zonizzazione e dell'idoneità geomorfologica all'utilizzazione urbanistica - in scala 1: 10.000
- Tav. 10/a - Carta della zonizzazione e della idoneità urbanistica - in scala 1 : 5.000
- Tav. 10/b - Carta della zonizzazione e della idoneità urbanistica - in scala 1 : 5.000
- Tav. 10/c - Carta della zonizzazione e della idoneità urbanistica - in scala 1 : 5.000
- Tav. 10/d - Carta della zonizzazione e della idoneità urbanistica - in scala 1 : 5.000
- Tav. 10/e - Carta della zonizzazione e della idoneità urbanistica - in scala 1 : 5.000
- Tav. 10-1 - Carta della zonizzazione e della idoneità urbanistica - in scala 1 : 2.000
- Tav. 10-2 - Carta della zonizzazione e della idoneità urbanistica - in scala 1 : 2.000
- Tav. 10-3 - Carta della zonizzazione e della idoneità urbanistica - in scala 1 : 2.000
- Tav. 10-4 - Carta della zonizzazione e della idoneità urbanistica - in scala 1 : 2.000
- Tav. 10-5 - Carta della zonizzazione e della idoneità urbanistica - in scala 1 : 2.000
- Tav. 10-6 - Carta della zonizzazione e della idoneità urbanistica - in scala 1 : 2.000

Tav. 10-7 - Carta della zonizzazione e della idoneità urbanistica - in scala 1 : 2.000  
Tav. 10-8 - Carta della zonizzazione e della idoneità urbanistica - in scala 1 : 2.000  
Tav. 10-9 - Carta della zonizzazione e della idoneità urbanistica - in scala 1 : 2.000  
Elab. 2R - Relazione geologica generale

Gli elaborati di progetto, di cui ai punti a) e b) del precedente articolo, contengono le previsioni di Piano con le seguenti precisazioni:

- 1) gli elaborati grafici localizzano topograficamente gli usi del suolo, gli interventi previsti e ammessi, i vincoli di intervento ed alcune modalità di attuazione;
- 2) le Norme Tecniche di Attuazione e la Relazione Geologico-Tecnica stabiliscono, riferendosi alle delimitazioni e localizzazioni cartografiche, una disciplina degli interventi previsti, precisando in dettaglio gli usi del suolo consentiti, i vincoli di intervento e le modalità di attuazione.

Gli elaborati tecnici di cui al punto b) del precedente articolo, con l'eccezione della planimetria Tav. 9: "Carta della zonizzazione e della idoneità urbanistica" in scala 1:5000 (cinque tavole) e 1:2.000 (nove tavole), hanno carattere prevalentemente descrittivo e illustrativo, fatti salvi i casi in cui esiste un esplicito e particolare riferimento, contenuto nelle presenti norme, che attribuisca valore di supporto normativo a specifiche individuazioni cartografiche.

Qualora, nell'applicazione delle prescrizioni del Piano, si rilevino discordanze fra disposizioni normative e raffigurazioni grafiche, è ritenuto prevalente e conseguentemente vincolante il contenuto delle prime; qualora si dovessero riscontrare discordanze tra tavole di scale diverse, è da ritenersi prevalente, e quindi vincolante, il contenuto normativo della tavola redatta a scala più dettagliata; qualora si riscontrino discordanze fra disposizioni normative e prescrizioni contenute nelle Schede di Normativa, sono ritenute prevalenti e vincolanti le prescrizioni di queste ultime.

**Art. 1.1.3. - Elaborati costituenti il Piano.**

Il presente Piano è composto dai seguenti elaborati:

a) elaborati di progetto (tavole di progetto e N.T.A.)

Tav. 1P - Planimetria sintetica del Piano con le fasce marginali dei Comuni contermini - in scala 1: 25.000

Tav. 2P - Aree ed edifici a carattere ambientale e documentario - in scala 1: 1000

Tav. 3P 1 - Planimetria di Progetto delle aree antropizzate - in scala 1: 2000

Tav. 3P 2 - Planimetria di Progetto delle aree antropizzate - in scala 1: 2000

Tav. 3P 3 - Planimetria di Progetto delle aree antropizzate - in scala 1: 2000

Tav. 3P 4 - Planimetria di Progetto delle aree antropizzate - in scala 1: 2000

Tav. 3P 5 - Planimetria di Progetto delle aree antropizzate - in scala 1: 2000

Tav. 3P 6 - Planimetria di Progetto delle aree antropizzate - in scala 1: 2000

Tav. 3P 7 - Planimetria di Progetto delle aree antropizzate - in scala 1: 2000

Tav. 3P 8 - Planimetria di Progetto delle aree antropizzate - in scala 1: 2000

Tav. 3P 9 - Planimetria di Progetto delle aree antropizzate - in scala 1: 2000

Tav. 4P A1 - Planimetria di Progetto del territorio comunale - in scala 1: 5000

Tav. 4P A2 - Planimetria di Progetto del territorio comunale - in scala 1: 5000

Tav. 4P B - Planimetria di Progetto del territorio comunale - in scala 1: 5000

Tav. 4P C - Planimetria di Progetto del territorio comunale - in scala 1: 5000

Tav. 4P D - Planimetria di Progetto del territorio comunale - in scala 1: 5000

Elab. AC - Norme Tecniche di Attuazione in adeguamento alla L.R. n. 28/99

Elab. BC - Norme sul procedimento Art. 8 D. Lgs. 114/98

Tav. A - Adeguamento alla legge regionale n. 28/99 – in scala 1:5.000

Tav. 6P - Piano di localizzazione dei distributori di carburante – in scala 1:10.000

Tav. 7P A1 - Planimetria di progetto con classi di rischio idrogeologico - 1: 5.000

Tav. 7P A2 - Planimetria di progetto con classi di rischio idrogeologico - 1: 5.000

Tav. 7P B - Planimetria di progetto con classi di rischio idrogeologico - 1: 5.000

Tav. 7P C - Planimetria di progetto con classi di rischio idrogeologico - 1: 5.000

Tav. 7P D - Planimetria di progetto con classi di rischio idrogeologico - 1: 5.000

Elab. B - **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

**Allegato all'Elab. B – Art. 3.2.1 Centro storico della Città – Disciplina urbanistica di dettaglio**

– **Elab. B1 – Norme Tecniche di Attuazione del Centro storico della Città, comprensivo delle “Schede di rilievo”, delle “schede di Piano” prescrittive delle unità edilizie e della Scheda “Progetto colore per la Città di Domodossola”;**

– **Tav. 2Pbis - Planimetria di progetto del Centro storico della Città con la delimitazione e il codice di riferimento delle unità edilizie – scala grafica 1:500;**

– **Tav. 2Pter – Planimetria di progetto del Centro storico della Città con l'individuazione dei beni Culturali e Paesaggistici, dei beni individuati come tali dal PRGC ai sensi dell'art. 24 c. 1 della LR 56/77e smi e dei restanti beni - scala grafica 1:500.**

Tav. 8 P - Individuazione delle aree e delle opere di pubblica utilità in previsione – 1 : 5.000

Tav. 9P 1 - Planimetria di progetto con classi di rischio idrogeologico – scala 1 : 2.000

Tav. 9P 2 - Planimetria di progetto con classi di rischio idrogeologico – scala 1 : 2.000

Tav. 9P 3 - Planimetria di progetto con classi di rischio idrogeologico – scala 1 : 2.000

Tav. 9P 4 - Planimetria di progetto con classi di rischio idrogeologico – scala 1 : 2.000

Tav. 9P 5 - Planimetria di progetto con classi di rischio idrogeologico – scala 1 : 2.000

Tav. 9P 6 - Planimetria di progetto con classi di rischio idrogeologico – scala 1 : 2.000

Tav. 9P 7 - Planimetria di progetto con classi di rischio idrogeologico – scala 1 : 2.000

Tav. 9P 8 - Planimetria di progetto con classi di rischio idrogeologico – scala 1 : 2.000

Tav. 9P 9 - Planimetria di progetto con classi di rischio idrogeologico – scala 1 : 2.000

b) elaborati tecnici

Elab. A - RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Elab. CC - Relazione Illustrativa

Elab. E - Analisi di Compatibilità Ambientale – Art. 20 L.R. n. 40/98

Tav. 3R A1- Uso del suolo extraurbano a fini agricoli, forestali ed estrattivi - in scala 1: 5.000

Tav. 3R A2- Uso del suolo extraurbano a fini agricoli, forestali ed estrattivi - in scala 1: 5.000

Tav. 3R B - Uso del suolo extraurbano a fini agricoli, forestali ed estrattivi - in scala 1: 5.000

Tav. 3R C - Uso del suolo extraurbano a fini agricoli, forestali ed estrattivi - in scala 1: 5.000

Tav. 3R D - Uso del suolo extraurbano a fini agricoli, forestali ed estrattivi - in scala 1: 5.000

Elab. 4R A1- Indagine edilizia conoscitiva (destinazioni d'uso - epoca di costruzione - stato di conservazione - quantità edilizie) in schede quantitative ed estratti mappa in varie scale

Elab. 4R A2- Indagine edilizia conoscitiva (destinazioni d'uso - epoca di costruzione - stato di conservazione - quantità edilizie) in schede quantitative ed estratti mappa in varie scale

Elab. 4R B - Indagine edilizia conoscitiva (destinazioni d'uso - epoca di costruzione - stato di conservazione - quantità edilizie) in schede quantitative ed estratti mappa in varie scale

Elab. 4R C - Indagine edilizia conoscitiva (destinazioni d'uso - epoca di costruzione - stato di conservazione - quantità edilizie) in schede quantitative ed estratti mappa in varie scale

Elab. 4R D - Indagine edilizia conoscitiva (destinazioni d'uso - epoca di costruzione - stato di conservazione - quantità edilizie) in schede quantitative ed estratti mappa in varie scale

Tav. 5R - Dotazioni di urbanizzazioni primarie - in scala 1:10.000

Tav. 6R A1- Strutture insediative degli impianti produttivi industriali, artigianali e commerciali - in scala 1: 5000

Tav. 6R A2- Strutture insediative degli impianti produttivi industriali, artigianali e commerciali - in scala 1: 5000

Elab. D - SCHEDE QUANTITATIVA DEI DATI URBANI

Elab. All. A – Circolare Regionale 16/URE – Scheda C – Allegati 1, 2, 3, 4.

Elab. C - Relazione Geologico-Tecnica ai sensi dell'art. 14, punto 2 della L.R. 56/77 s.m.i.

Allegato 1 - Ricerca storica danni legati ad eventi alluvionali passati

Allegato 2 - Analisi delle opere idrauliche dei corsi d'acqua principali

Allegato 3 - Schede monografiche relative alle principali conoidi compilate secondo le indicazioni del Progetto finalizzato conoidi 1997 Regione Piemonte

Allegato 4 - Schede monografiche rilevamento frane e dissesti lungo la rete idrografica

Allegato 5 - Cronoprogramma di attuazione degli interventi di riassetto per la mitigazione della pericolosità nelle aree ascritte alla sottoclasse IIIB (B2, B3, B4) della zonizzazione geologico-tecnica

Allegato 6 - Ricerca storica eventi sismici

Tav. 1 - Carta geologica - in scala 1:10.000

Tav. 2 - Carta geomorfologica e del dissesto- in scala 1:10.000

Tav. 3 - Carta dell'acclività - in scala 1:10.000

Tav. 4 - Carta geoidrologica - in scala 1:10.000

Tav. 5 - Carta delle opere idrauliche - in scala 1:10.000

Tav. 6 - Carta litotecnica - in scala 1:10.000

Tav. 7 - Carta della mobilità delle acque - in scala 1:10.000

Tav. 8 - Carta degli elementi locali per la stima della pericolosità sismica - in scala 1:10.000

Tav. 9 - Carta di sintesi della zonizzazione e dell'idoneità geomorfologica all'utilizzazione urbanistica - in scala 1: 10.000

Tav. 10/a - Carta della zonizzazione e della idoneità urbanistica - in scala 1 : 5.000

Tav. 10/b - Carta della zonizzazione e della idoneità urbanistica - in scala 1 : 5.000

Tav. 10/c - Carta della zonizzazione e della idoneità urbanistica - in scala 1 : 5.000

Tav. 10/d - Carta della zonizzazione e della idoneità urbanistica - in scala 1 : 5.000  
Tav. 10/e - Carta della zonizzazione e della idoneità urbanistica - in scala 1 : 5.000  
Tav. 10-1 - Carta della zonizzazione e della idoneità urbanistica - in scala 1 : 2.000  
Tav. 10-2 - Carta della zonizzazione e della idoneità urbanistica - in scala 1 : 2.000  
Tav. 10-3 - Carta della zonizzazione e della idoneità urbanistica - in scala 1 : 2.000  
Tav. 10-4 - Carta della zonizzazione e della idoneità urbanistica - in scala 1 : 2.000  
Tav. 10-5 - Carta della zonizzazione e della idoneità urbanistica - in scala 1 : 2.000  
Tav. 10-6 - Carta della zonizzazione e della idoneità urbanistica - in scala 1 : 2.000  
Tav. 10-7 - Carta della zonizzazione e della idoneità urbanistica - in scala 1 : 2.000  
Tav. 10-8 - Carta della zonizzazione e della idoneità urbanistica - in scala 1 : 2.000  
Tav. 10-9 - Carta della zonizzazione e della idoneità urbanistica - in scala 1 : 2.000  
Elab. 2R - Relazione geologica generale

**Documentazione inerente gli aspetti geologici, idraulici e sismici ambito del “Centro storico”:**

**Certificazione ex art. 15 c. 2 lett. b) della LR 56/77 e smi**

**Elab. Geo1-Relazione geologica tecnica**

**Elab. Geo2-Carta geologico tecnica – scala grafica 1:5000**

**Elab. Geo3-Carta delle indagini – scala grafica 1:5000**

**Elab. Geo4-Carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica (MOPS) - scala grafica 1:5000**

Gli elaborati di progetto, di cui ai punti a) e b) del precedente articolo, contengono le previsioni di Piano con le seguenti precisazioni:

- 1) gli elaborati grafici localizzano topograficamente gli usi del suolo, gli interventi previsti e ammessi, i vincoli di intervento ed alcune modalità di attuazione;
- 2) le Norme Tecniche di Attuazione e la Relazione Geologico-Tecnica stabiliscono, riferendosi alle delimitazioni e localizzazioni cartografiche, una disciplina degli interventi previsti, precisando in dettaglio gli usi del suolo consentiti, i vincoli di intervento e le modalità di attuazione.

Gli elaborati tecnici di cui al punto b) del precedente articolo, con l'eccezione della planimetria Tav. 9: “Carta della zonizzazione e della idoneità urbanistica” in scala 1:5000 (cinque tavole) e 1:2.000 (nove tavole), hanno carattere prevalentemente descrittivo e illustrativo, fatti salvi i casi in cui esiste un esplicito e particolare riferimento, contenuto nelle presenti norme, che attribuisca valore di supporto normativo a specifiche individuazioni cartografiche.

Qualora, nell'applicazione delle prescrizioni del Piano, si rilevino discordanze fra disposizioni normative e raffigurazioni grafiche, è ritenuto prevalente e conseguentemente vincolante il contenuto delle prime; qualora si dovessero riscontrare discordanze tra tavole di scale diverse, è da ritenersi prevalente, e quindi vincolante, il contenuto normativo della tavola redatta a scala più dettagliata; qualora si riscontrino discordanze fra disposizioni normative e prescrizioni contenute nelle Schede di Normativa, sono ritenute prevalenti e vincolanti le prescrizioni di queste ultime.

## **CAPO I - AREE PER USI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO**

### **Art. 3.1.1. - Standards urbanistici a livello comunale**

Le destinazioni specifiche delle aree, nel rispetto degli standards di legge, sono graficamente illustrate negli elaborati del Piano, salvo quelle per le quali il reperimento può risultare prescritto attraverso la normativa. In sede di attuazione di interventi edilizi privati mediante concessione edilizia convenzionata o P.E.C., le aree da destinare a standards urbanistico potranno essere dismesse o rimanere private di uso pubblico su disposizione del Sindaco, sentita la C.I.E. del Comune e nel rispetto di quanto stabilito dalla convenzione approvata dal Consiglio Comunale.

Le aree indicate per servizi dalla Legislazione nazionale e regionale vigente rappresentano una dotazione minima che può essere elevata a seconda delle particolari individuazioni, prescritte dal Piano, nell'ambito di Strumenti Urbanistici Esecutivi e di Concessioni Edilizie Convenzionate ex art. 49, comma 5, della L.R. n. 56/77.

L'intervento sulle aree a servizi pubblici è riservato in via principale alla Pubblica Amministrazione o agli Enti Istituzionalmente competenti.

E' ammesso l'intervento diretto del privato per la realizzazione di strutture di uso pubblico solo previa redazione di specifica convenzione regolante il regime giuridico del suolo, nonché le modalità e le forme di utilizzazione del bene che garantiscono la fruibilità pubblica.

In tutte le aree per servizi sono sempre ammessi parcheggi pubblici o afferenti le attività di servizio insediate. In tutte le aree per pubbliche attrezzature, individuate nella zona montana del Lusentino, sono consentiti impianti collegati all'uso degli sports invernali quali: scuola sci; pronto soccorso; ufficio gare; servizi igienici; ecc.; ***secondo i disposti dell'art. 17, 8° comma, lett. g) della l.r. 56/77 e s.m.i..***

In caso di realizzazione di autorimesse interrato, pubbliche o private o di altri servizi nel sottosuolo, il progetto deve prevedere la sistemazione del soprasuolo destinato a servizi secondo le destinazioni di Piano. In particolare, nelle aree che il Piano destina a verde pubblico la realizzazione di parcheggi in sottosuolo è ammessa e deve garantire un riporto di terra non inferiore a mt. 1,00, o sufficiente alla realizzazione del verde e delle alberature. La realizzazione di parcheggi privati è ammessa nel sottosuolo di aree vincolate a servizi pubblici, subordinatamente ad apposito atto di convenzionamento con il Comune.

Sugli edifici esistenti, ricadenti in tutto o in parte in aree destinate a servizio pubblico o viabilità, se in contrasto con le destinazioni di Piano sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, senza cambio di destinazione d'uso.

In tutti i casi in cui risulta necessario reperire aree per standards urbanistici al servizio di interventi residenziali, produttivi, terziari o direzionali, la superficie da destinare a parcheggio di uso pubblico potrà essere utilmente reperita in apposite attrezzature multipiano nonché nella struttura degli edifici e loro copertura. Quest'ultima potrà anche essere allestita a verde di uso pubblico.

In tutti i casi in cui risulta necessario reperire aree per standards urbanistici al servizio di interventi produttivi, terziari o direzionali, la superficie da destinare a parcheggio di uso pubblico è stabilita in misura non inferiore al 50% delle dotazioni complessive da reperirsi.

Alle aree di uso pubblico, assoggettate al regime di esproprio ed ancora in proprietà privata alla data di approvazione del P.R.G. , è attribuito, su facoltà dell'Amministrazione Comunale, un indice teorico di edificabilità a destinazione prevalentemente residenziale di 0.20 mc/mq, subordinato all'avvenuto trasferimento della proprietà in forma bonaria e gratuita in alternativa facoltativa all'esproprio.

Decorso il quinquennio dalla data di approvazione del P.R.G., nel caso di reiterazione dei vincoli, alle aree private assoggettate a regime di esproprio è attribuito un indice teorico di edificabilità di 0.1 mc/mq quale ristoro patrimoniale per la liquidazione di indennità.

Detti indici potranno essere utilizzati esclusivamente in aggiunta agli indici previsti per le aree sottoposte a C.E.C. e a P.E.C a destinazione residenziale disciplinati con schede di normativa nelle N.T.A.. Dette aree normative, destinate a ricevere l'utilizzo dell'indice teorico di edificabilità così definito, potranno ammettere un incremento del 20% della volumetria massima ammissibile delle norme.

Nei casi di applicazione di uno o di entrambi i metodi di attribuzione degli indici è obbligatoria la sottoscrizione di un'apposita Convenzione, il cui Schema tipo dovrà essere approvato dal Consiglio Comunale.

Le destinazioni specifiche previste sono le seguenti:

a) per gli insediamenti residenziali;

- aree con attrezzature per l'istruzione (asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie dell'obbligo) per le quali l'edificabilità e le prescrizioni funzionali e tipologiche sono disciplinate dalle Leggi in materia; in mancanza di esse la superficie coperta non potrà essere superiore al 50% della superficie del lotto di pertinenza e l'altezza degli immobili non superiore a mt. 10,00;
- aree a parco per il gioco e lo sport destinate alla creazione di parchi pubblici, attrezzature per il gioco, nonché attrezzature sportive; è ammessa la destinazione "commercio al dettaglio" limitatamente agli interventi edilizi di nuova edificazione (quali chioschi, locali di ristoro e simili, da realizzarsi anche su strade pubbliche e piazze), anche da parte di singoli privati, tramite convenzionamento più avanti specificato al presente articolo. Sono consentiti mq 30,00 di S.C. massima, all'interno del Centro Abitato, e mq 15,00 di S.C. massima, all'esterno del Centro Abitato, e altezza massima di mt 4,00, salvo strutture tecniche e decorative, che potranno arrivare fino ad una altezza di mt 7,00 dal piano del marciapiede.
- aree per parcheggi destinati alla creazione di posti macchina in superficie, autosilos, o all'installazione di autorimesse interrate;
- le distanze minime dalle strade e dai confini dovranno essere conformi alle prescrizioni del Codice Civile, del D.L. n. 285 del 30-4-92 integrato con D.L. n. 360 del 10-9-93 e D.P.R. n. 495 del 16-12-92 integrato con D.P.R. n. 147 del 26-4-93;
- in tutte le aree descritte ai punti precedenti, eccetto le aree per l'istruzione, possono essere realizzati, dietro approvazione del Consiglio Comunale, da Enti, Associazioni di interesse pubblico e privati, anche attrezzature per il tempo libero, ammettendone la destinazione "commercio al dettaglio" limitatamente a tali attrezzature, tramite concessione in diritto di superficie per un minimo di anni trenta e la stipula di una convenzione che contempli le modalità di utilizzazione e di servizio delle attrezzature da parte della collettività e la cessione gratuita dell'immobile e dei manufatti al Comune, allo scadere della convenzione, il tutto secondo i disposti di Legge in vigore.

b) per gli insediamenti produttivi industriali ed artigianali:

- la dotazione minima di aree per attrezzature al servizio di nuovi insediamenti produttivi è stabilita in misura del 10% della superficie territoriale individuata dal Piano, la destinazione specifica delle medesime è decisa dal Comune;
- per gli impianti esistenti non dotati di aree per pubbliche attrezzature, nel caso di interventi con ampliamento o di ristrutturazione con ampliamento, la misura della dotazione non sarà inferiore al 10% della superficie fondiaria complessiva di pertinenza dell'impianto; detta misura tuttavia potrà essere elevata, su decisione del Sindaco per motivi di interesse pubblico, fino ad un massimo del 25% della superficie fondiaria;
- le aree occorrenti al reperimento degli standards possono anche essere localizzate in adiacenza al lotto di competenza o esternamente, purché ricadenti nell'ambito di aree appositamente vincolate dal Piano per le attrezzature in oggetto, da cedere gratuitamente al Comune.
- Quanto specificato nei punti precedenti non vale per le aree soggette a piani esecutivi, per le quali il Piano prescrive norme particolari;

- c) per gli insediamenti direzionali, commerciali, terziari e destinati alla erogazione di servizi privati aperti al pubblico:
- la dotazione di aree per attrezzature al servizio degli insediamenti non dovrà scendere al di sotto del 100% della superficie lorda di pavimento dei nuovi edifici previsti, ovvero della superficie lorda di pavimento adibita "ex novo" a tali destinazioni d'uso; nel Centro Storico e nei Nuclei di antica formazione detta dotazione non dovrà scendere al di sotto dell'80% della S.L.P. asservita all'intervento;
  - per gli impianti esistenti, nel caso di interventi di ristrutturazione o di ampliamento, il Sindaco richiederà, per motivi d'interesse pubblico, il reperimento di aree per le attrezzature in oggetto in misura minima del 100% della superficie lorda di pavimento dell'ampliamento destinato all'attività, con possibilità di elevarle al 100% della superficie complessiva (preesistente e nuova) destinata all'attività;
  - le aree occorrenti dovranno essere reperite preferibilmente in adiacenza all'impianto, comunque non oltre una distanza di mt. 100 dai confini dell'area di pertinenza;
  - la destinazione specifica dell'area per standards è decisa dal Sindaco, in sede di rilascio della concessione;
  - le attività terziarie, commerciali e direzionali, dichiarate dal Piano compatibili con il tessuto residenziale, esistenti, o in previsione nella normativa specifica dell'area residenziale, sono da considerare teoricamente già dotate di standards urbanistici.
  - all'interno delle aree, di cui al presente articolo, è consentita la realizzazione, sentito il parere della C.I.E., di isole ecologiche, consistenti in spazi per il raggruppamento dei diversi contenitori stradali per il conferimento di rifiuti solidi urbani (r.s.u. ordinario) e frazioni merceologiche differenziate. Le aree per impianti urbani esistenti destinate a discariche, che il Piano prevede di riutilizzare a fini ricreativi di uso pubblico, potranno essere ampliati, su aree limitrofe a destinazione pubblica. Detti ampliamenti dovranno essere subordinati a convenzionamento, al fine di prevedere il riutilizzo delle aree, dismesse a fine ciclo, per destinazioni coerenti con quelle previste dal Piano.

## **CAPO I - AREE PER USI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO**

### **Art. 3.1.1. - Standards urbanistici a livello comunale**

Le destinazioni specifiche delle aree, nel rispetto degli standards di legge, sono graficamente illustrate negli elaborati del Piano, salvo quelle per le quali il reperimento può risultare prescritto attraverso la normativa. In sede di attuazione di interventi edilizi privati mediante **titolo abilitativo edilizio diretto con Convenzione o tramite Strumento Urbanistico Esecutivo (S.U.E.)**, le aree da destinare a standards urbanistico potranno essere dismesse **in favore del Comune** o rimanere private di uso pubblico su disposizione **della Giunta Comunale o del Consiglio Comunale in sede di approvazione della convenzione.**

Le aree indicate per servizi dalla Legislazione nazionale e regionale vigente rappresentano una dotazione minima che può essere elevata a seconda delle particolari individuazioni, prescritte dal Piano, nell'ambito di Strumenti Urbanistici Esecutivi e **Permessi di costruire con convenzione** ex art. 49, comma 4, della L.R. n. 56/77.

L'intervento sulle aree a servizi pubblici è riservato in via principale alla Pubblica Amministrazione o agli Enti Istituzionalmente competenti.

E' ammesso l'intervento diretto del privato per la realizzazione di strutture di uso pubblico solo previa redazione di specifica convenzione regolante il regime giuridico del suolo, nonché le modalità e le forme di utilizzazione del bene che garantiscono la fruibilità pubblica.

In tutte le aree per servizi sono sempre ammessi parcheggi pubblici o afferenti le attività di servizio insediate. In tutte le aree per pubbliche attrezzature, individuate nella zona montana del Lusentino, sono consentiti impianti collegati all'uso degli sports invernali quali: scuola sci; pronto soccorso; ufficio gare; servizi igienici; ecc.; **secondo i disposti dell'art. 17, 12° comma, lett. g) della l.r. 56/77 e s.m.i..**

In caso di realizzazione di autorimesse interrato, pubbliche o private o di altri servizi nel sottosuolo, il progetto deve prevedere la sistemazione del soprasuolo destinato a servizi secondo le destinazioni di Piano. In particolare, nelle aree che il Piano destina a verde pubblico la realizzazione di parcheggi in sottosuolo è ammessa e deve garantire un riporto di terra non inferiore a mt. 1,00, o sufficiente alla realizzazione del verde e delle alberature. La realizzazione di parcheggi privati è ammessa nel sottosuolo di aree vincolate a servizi pubblici, subordinatamente ad apposito atto di convenzionamento con il Comune.

Sugli edifici esistenti, ricadenti in tutto o in parte in aree destinate a servizio pubblico o viabilità, se in contrasto con le destinazioni di Piano sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, senza cambio di destinazione d'uso.

In tutti i casi in cui risulta necessario reperire aree per standards urbanistici al servizio di interventi residenziali, produttivi, terziari o direzionali, la superficie da destinare a parcheggio di uso pubblico potrà essere utilmente reperita in apposite attrezzature multipiano nonché nella struttura degli edifici e loro copertura. Quest'ultima potrà anche essere allestita a verde di uso pubblico.

In tutti i casi in cui risulta necessario reperire aree per standards urbanistici al servizio di interventi produttivi, terziari o direzionali, la superficie da destinare a parcheggio di uso pubblico è stabilita in misura non inferiore al 50% delle dotazioni complessive da reperirsi.

**Le aree destinate ai servizi pubblici ricadenti all'interno del perimetro del "Centro Storico della Città" (art. 3.2.1 delle presenti N.T.A.) sono assoggettate alla disciplina urbanistica di dettaglio di cui all'Elab. B1, Tav. 2Pbis e 2Pter.**

Alle aree di uso pubblico, assoggettate al regime di esproprio ed ancora in proprietà privata alla data di approvazione del P.R.G. , è attribuito, su facoltà dell'Amministrazione Comunale, un indice teorico di edificabilità a destinazione prevalentemente residenziale di 0.20 mc/mq, subordinato

all'avvenuto trasferimento della proprietà in forma bonaria e gratuita in alternativa facoltativa all'esproprio.

Decorso il quinquennio dalla data di approvazione del P.R.G., nel caso di reiterazione dei vincoli, alle aree private assoggettate a regime di esproprio è attribuito un indice teorico di edificabilità di 0.1 mc/mq quale ristoro patrimoniale per la liquidazione di indennità.

Detti indici potranno essere utilizzati esclusivamente in aggiunta agli indici previsti per le aree sottoposte a C.E.C. e a P.E.C a destinazione residenziale disciplinati con schede di normativa nelle N.T.A.. Dette aree normative, destinate a ricevere l'utilizzo dell'indice teorico di edificabilità così definito, potranno ammettere un incremento del 20% della volumetria massima ammissibile delle norme.

Nei casi di applicazione di uno o di entrambi i metodi di attribuzione degli indici è obbligatoria la sottoscrizione di un'apposita Convenzione, il cui Schema tipo dovrà essere approvato dal Consiglio Comunale.

Le destinazioni specifiche previste sono le seguenti:

a) per gli insediamenti residenziali;

- aree con attrezzature per l'istruzione (asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie dell'obbligo) per le quali l'edificabilità e le prescrizioni funzionali e tipologiche sono disciplinate dalle Leggi in materia; in mancanza di esse la superficie coperta non potrà essere superiore al 50% della superficie del lotto di pertinenza e l'altezza degli immobili non superiore a mt. 10,00;
- aree a parco per il gioco e lo sport destinate alla creazione di parchi pubblici, attrezzature per il gioco, nonché attrezzature sportive; è ammessa la destinazione "commercio al dettaglio" limitatamente agli interventi edilizi di nuova edificazione (quali chioschi, locali di ristoro e simili, da realizzarsi anche su strade pubbliche e piazze), anche da parte di singoli privati, tramite convenzionamento più avanti specificato al presente articolo. Sono consentiti mq 30,00 di S.C. massima, all'interno del Centro Abitato, e mq 15,00 di S.C. massima, all'esterno del Centro Abitato, e altezza massima di mt 4,00, salvo strutture tecniche e decorative, che potranno arrivare fino ad una altezza di mt 7,00 dal piano del marciapiede.
- aree per parcheggi destinati alla creazione di posti macchina in superficie, autosilos, o all'installazione di autorimesse interrate;
- le distanze minime dalle strade e dai confini dovranno essere conformi alle prescrizioni del Codice Civile, del D.L. n. 285 del 30-4-92 integrato con D.L. n. 360 del 10-9-93 e D.P.R. n. 495 del 16-12-92 integrato con D.P.R. n. 147 del 26-4-93;
- in tutte le aree descritte ai punti precedenti, eccetto le aree per l'istruzione, possono essere realizzati, dietro approvazione del Consiglio Comunale, da Enti, Associazioni di interesse pubblico e privati, anche attrezzature per il tempo libero, ammettendone la destinazione "commercio al dettaglio" limitatamente a tali attrezzature, tramite concessione in diritto di superficie per un minimo di anni trenta e la stipula di una convenzione che contempli le modalità di utilizzazione e di servizio delle attrezzature da parte della collettività e la cessione gratuita dell'immobile e dei manufatti al Comune, allo scadere della convenzione, il tutto secondo i disposti di Legge in vigore.

b) per gli insediamenti produttivi industriali ed artigianali:

- la dotazione minima di aree per attrezzature al servizio di nuovi insediamenti produttivi è stabilita in misura del 10% della superficie territoriale individuata dal Piano, la destinazione specifica delle medesime è decisa dal Comune;
- per gli impianti esistenti non dotati di aree per pubbliche attrezzature, nel caso di interventi con ampliamento o di ristrutturazione con ampliamento, la misura della dotazione non sarà inferiore al 10% della superficie fondiaria complessiva di pertinenza dell'impianto; detta misura tuttavia potrà essere elevata, su decisione del Sindaco per motivi di interesse pubblico, fino ad un massimo del 25% della superficie fondiaria;

- le aree occorrenti al reperimento degli standards possono anche essere localizzate in adiacenza al lotto di competenza o esternamente, purché ricadenti nell'ambito di aree appositamente vincolate dal Piano per le attrezzature in oggetto, da cedere gratuitamente al Comune.
  - Quanto specificato nei punti precedenti non vale per le aree soggette a piani esecutivi, per le quali il Piano prescrive norme particolari;
- c) per gli insediamenti direzionali, commerciali, terziari e destinati alla erogazione di servizi privati aperti al pubblico:
- la dotazione di aree per attrezzature al servizio degli insediamenti non dovrà scendere al di sotto del 100% della superficie lorda di pavimento dei nuovi edifici previsti, ovvero della superficie lorda di pavimento adibita "ex novo" a tali destinazioni d'uso; nel Centro Storico e nei Nuclei di antica formazione detta dotazione non dovrà scendere al di sotto dell'80% della S.L.P. asservita all'intervento;
  - per gli impianti esistenti, nel caso di interventi di ristrutturazione o di ampliamento, il Sindaco richiederà, per motivi d'interesse pubblico, il reperimento di aree per le attrezzature in oggetto in misura minima del 100% della superficie lorda di pavimento dell'ampliamento destinato all'attività, con possibilità di elevarle al 100% della superficie complessiva (preesistente e nuova) destinata all'attività;
  - le aree occorrenti dovranno essere reperite preferibilmente in adiacenza all'impianto, comunque non oltre una distanza di mt. 100 dai confini dell'area di pertinenza;
  - la destinazione specifica dell'area per standards è decisa, in sede di rilascio del provvedimento abilitativo;
  - le attività terziarie, commerciali e direzionali, dichiarate dal Piano compatibili con il tessuto residenziale, esistenti, o in previsione nella normativa specifica dell'area residenziale, sono da considerare teoricamente già dotate di standards urbanistici.
  - all'interno delle aree, di cui al presente articolo, è consentita la realizzazione di isole ecologiche, consistenti in spazi per il raggruppamento dei diversi contenitori stradali per il conferimento di rifiuti solidi urbani (r.s.u. ordinario) e frazioni merceologiche differenziate. Le aree per impianti urbani esistenti destinate a discariche, che il Piano prevede di riutilizzare a fini ricreativi di uso pubblico, potranno essere ampliati, su aree limitrofe a destinazione pubblica. Detti ampliamenti dovranno essere subordinati a convenzionamento, al fine di prevedere il riutilizzo delle aree, dismesse a fine ciclo, per destinazioni coerenti con quelle previste dal Piano.

## **CAPO II - USI RESIDENZIALI**

### **Art. 3.2.1. - Centro storico della Città**

Il Piano individua, ai sensi dell'art. 24 della L.R. n. 56/77, il Centro Storico. Per esso il presente Piano recepisce integralmente la normativa del P.P.E. approvato con D.C. n. 97 del 31/10/2000, pubblicato per estratto sul BUR n. 49 del 26/12/2000, e successivamente variato con D.C. n. 38 del 26/03/2002.

*Alla scadenza del P.P.E. saranno consentiti mutamenti di destinazione d'uso unicamente per realizzare nuove destinazioni d'uso considerate proprie quali le residenze e le relative pertinenze funzionali, i servizi sociali e le attrezzature pubbliche e private di interesse collettivo. I tipi di intervento ammessi saranno quelli di MO, MS, RC1, RC2 e la RE senza modifica volumetrica e riguardante esclusivamente le parti interne degli edifici.*

## **CAPO II - USI RESIDENZIALI**

### **Art. 3.2.1. - Centro storico della Città**

**Insediamiento urbano avente carattere storico-artistico e documentario individuato ai sensi dell'art. 24, comma 1, punto 1) della LR 56/77 e s.m.i; ambito appartenente al nucleo originariamente cinto dalle mura medioevali come individuato nell'Elab. 3P3 Planimetria di Progetto delle aree antropizzate - in scala 1: 2000.**

**L'ambito è normato dalla seguente disciplina urbanistica di dettaglio del Centro storico che prevale su quella generale del P.R.G.G.:**

**- ALLEGATO all'Elab. B, costituito dai seguenti Elaborati:**

- 1. Elaborato B1 – Norme Tecniche di Attuazione del Centro storico della Città, comprensivo delle “Schede di rilievo”, delle “schede di Piano” prescrittive delle unità edilizie e della Scheda “Progetto colore per la Città di Domodossola”;**
- 2. Tav. 2Pbis - Planimetria di progetto del Centro storico della Città con la delimitazione e il codice di riferimento delle unità edilizie – scala grafica 1:500;**
- 3. Tav. 2Pter – Planimetria di progetto del Centro storico della Città con l'individuazione dei beni Culturali e Paesaggistici, dei beni individuati come tali dal PRGC ai sensi dell'art. 24 c. 1 della LR 56/77 e s.m.i e dei restanti beni - scala grafica 1:500.**

**Gli ambiti “centro storico/usi residenziali” e “centro storico/ambito soggetto a piano di recupero di iniziativa pubblica”, rappresentati nella Tav. 3P3, sono individuati come “Zona di recupero” ai sensi dell'art.12 c. 7bis della L.R. 56/77 e s.m.i.**

**Nell'ambito “centro storico/usi residenziali” sono ammessi Piani di recupero di libera iniziativa di cui all'art. 43 della L.R. 56/77 e s.m.i. secondo le limitazioni e le prescrizioni contenute nella disciplina urbanistica di dettaglio del centro storico.**

**Il “centro storico/ambito soggetto a piano di recupero di iniziativa pubblica” è subordinato alla formazione di Piano di recupero di iniziativa pubblica ai sensi dell'art. 41bis della LR 56/77 e s.m.i, secondo quanto disciplinato dalla “scheda di piano – PR.CS1” riportata nella Parte III dell'Elab. B1 Norme Tecniche di Attuazione del Centro storico della Città e dalle norme di carattere geologico e sismico per l'ambito del centro storico di cui alla Parte IV.**



# CITTÀ di DOMODOSSOLA

## Variante strutturale n. 01 al P.R.G.C.

### *Centro storico*

(art. 17, c.4, della L.R. 56/77 e ss.mm.ii)

**Quaderno delle Osservazioni depositate ai sensi dell'art. 15 c. 4 della LR 56/77 e smi e valutazione**

Allegato alla D.C.C.  
n. 81 del 30.11.2017

Data redazione: Novembre 2017

### Allegati quali parte integrante del documento:

|                   | n. progr.         | data       | n. prot.   | proponente             |
|-------------------|-------------------|------------|------------|------------------------|
| <b>ALLEGATO 1</b> | Osservazione n. 1 | 18/07/2017 | int. 18194 | Osservazione d'ufficio |
|                   | Osservazione n. 2 | 27/07/2017 | 18916      | Sig. BO Renato         |
|                   | Osservazione n. 3 | 27/07/2017 | 18920      | Sig. GUNTER Benedetta  |
|                   | Osservazione n. 4 | 28/07/2017 | 19030      | Lions Club Domodossola |

**Osservazione n. 1**

Pervenuta il 18/07/2017 prot. int. n. 18194

**Osservazione d'ufficio**

**Sintesi dell'osservazione:**

L'osservazione propone la correzione di errori materiali emersi dopo l'adozione della PTPP e il miglioramento con precisazione per la lettura della normativa di dettaglio.

In sintesi:

- viene proposta una migliore e più completa descrizione dei Tipi di intervento ammessi in base alle definizioni del DPR 380/2001 e smi con le limitazioni presenti nell'art. 24 della LR 56/77e smi nel paragrafo 6 della Parte I dell'Elab. B1;
- la correzione del numero progressivo dei sottoparagrafi del paragrafo 11 della Parte II dell'Elab. B1;
- la correzione di errori materiali nelle schede di rilievo e di piano allegate all'Elab. B1.

**Valutazione**

**In considerazione dei contenuti dell'osservazione si propone il suo accoglimento**

**IL CONSIGLIO COMUNALE**

Presenti n. 17 Consiglieri

Assenti:  /

Favorevoli n. 13

Contrari n.  /

Astenuti n. 4 (BOLOGNINI, CIAZZIORELLI, CORSINI, PAGAZZINI)

**DELIBERA**

- di   approvare   ~~non approvare~~ la proposta di controdeduzione suddetta.



# CITTÀ di DOMODOSSOLA

Provincia del Verbano Cusio Ossola  
AREA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE – AMBIENTE  
ATTIVITÀ PRODUTTIVE – ENTRATE TRIBUTARIE  
**Servizio Pianificazione urbanistica**

Piazza Repubblica dell'Ossola n. 1 - 28845 Domodossola (VB)  
Tel. 0324/492260 ☎ 0324/492267 ✉ [pianificazione.territoriale@comune.domodossola.vb.it](mailto:pianificazione.territoriale@comune.domodossola.vb.it)  
Pec: [protocollo@pec.comune.domodossola.vb.it](mailto:protocollo@pec.comune.domodossola.vb.it)

Prot. int. : 18194

Data: 18/07/2017

**Oggetto: Adozione PTPP di Variante strutturale n. 01 al Vigente PRGC adottata con D.C.C. n. 45 del 22/06/2017.  
Proposta d'ufficio. Correzione errori materiali.**

Ai fini di una migliore lettura della nuova normativa di dettaglio del centro storico e della correzione di errori meramente materiali, con la presente, si PROPONGONO ai sensi dell'art. 15 c. 4 della L.R. 56/77 e smi le seguenti MODIFICHE nel pubblico interesse.

## Rif. Elab. B

N.B. testi barrati per eliminazione e testi blu per i nuovi testi

Si propone la seguente modifica:

- eliminazione del testo "*Scheda d'indirizzo "Progetto colore per la Città di Domodossola."* in quanto la Scheda "*Progetto colore per la Città di Domodossola*" è contenuta nell'Elaborato B1, come di seguito specificato.

### **Art. 3.2.1. - Centro storico della Città**

**Si rinvia all'"ALLEGATO all'Elab. B – Art. 3.2.1 Centro storico della Città – Disciplina urbanistica di dettaglio".**

Il suddetto ALLEGATO all'Elab. B è costituito dai seguenti Elaborati:

- Elaborato B1 – Norme Tecniche di Attuazione del Centro storico della Città, comprensivo delle "Schede di rilievo" e, delle "schede di Piano" prescrittive delle unità edilizie e della Scheda "*Progetto colore per la Città di Domodossola*";
  - Tav. 2Pbis - Planimetria di progetto del Centro storico della Città con la delimitazione e il codice di riferimento delle unità edilizie – scala grafica 1:500;
  - Tav. 2Pter – Planimetria di progetto del Centro storico della Città con l'individuazione dei beni Culturali e Paesaggistici, dei beni individuati come tali dal PRGC ai sensi dell'art. 24 c. 1 della LR 56/77 e smi e dei restanti beni - scala grafica 1:500.
- ~~Scheda d'indirizzo "Progetto colore per la Città di Domodossola"~~

In caso di contrasto fra le "Schede di piano" e la Tav. 2Pter devono intendersi prevalenti le indicazioni delle "Schede di piano".

Le prescrizioni della disciplina urbanistica di dettaglio prevalgono, su quelle generali del P.R.G.C."

## Rif. Elab. B1

**Allegato all'Elab. B – Art. 3.2.1 Centro storico della Città – Disciplina urbanistica di dettaglio**

N.B. testi barrati per eliminazione e testi blu per i nuovi testi

Si propongono le seguenti modifiche:

Parte I - Paragrafo 1 - eliminazione del testo " Scheda d'indirizzo "Progetto colore per la Città di Domodossola." in quanto la Scheda "Progetto colore per la Città di Domodossola" è contenuta nell'Elaborato B1; eliminazione del testo "In caso di contrasto fra le "Schede di piano" e la Tav. 2Pter, devono intendersi prevalenti le indicazioni delle stesse e allegate all'Elab. B1" in quanto è già contenuto nel testo dell'art. 3.2.1, come di seguito specificato:

*Omissis*

**1. Elaborati costituenti la disciplina urbanistica di dettaglio del Centro storico**

- Elaborato B1 – Norme Tecniche di Attuazione del Centro storico della Città, comprensivo delle "Schede di rilievo", delle "schede di Piano" prescrittive delle unità edilizie e della Scheda "Progetto colore per la Città di Domodossola";
- Tav. 2Pbis - Planimetria di progetto del Centro storico della Città con la delimitazione e il codice di riferimento delle unità edilizie – scala grafica 1:500;
- Tav. 2Pter – Planimetria di progetto del Centro storico della Città con l'individuazione dei beni Culturali e Paesaggistici, dei beni individuati come tali dal PRGC ai sensi dell'art. 24 c. 1 della LR 56/77 e s.m.i. e dei restanti beni - scala grafica 1:500.
- ~~Scheda "Progetto colore per la Città di Domodossola"~~

~~In caso di contrasto fra le "Schede di piano" e la Tav. 2Pter, devono intendersi prevalenti le indicazioni delle stesse e allegate all'Elab. B1~~

*Omissis*

Parte I - Paragrafo 2 – 1° periodo: eliminazione del testo "L'area del centro storico cittadino è definita Zona di Recupero ai sensi dell'art.12 della L.R. 56/77 e s.m.i. per la formazione di piani di recupero ai sensi dell'art.41bis e come disposto dalle presenti norme." in quanto già previsto e in contrasto con quanto riportato al paragrafo 4.

Parte I - Paragrafo 2 – 7° periodo : si propone la sua revisione non sostanziale, come di seguito specificato:

Per gli edifici, manufatti diversi e aree di pertinenza, o parti di essi, non censiti, ovvero non documentati o descritti nelle "schede di piano", qualora in base al suddetto progetto municipale la Commissione Locale per il Paesaggio li ~~giudichi~~ **valuti**, motivatamente, **privi di valore architettonico** e non costituenti testimonianza storica, artistica, tradizionale, ~~ovvero privi di valore architettonico, può~~ potranno essere ammessi i tipi di intervento ~~ammettere~~ **RE+**, ovvero **D**.

Parte I - Paragrafo 4: si rileva un mero errore materiale con il rinvio alla Tav. 2Pbis anziché correttamente alla Tav. 3P3 e si propone modifica non sostanziale al testo, come di seguito specificato:

*omissis*

**4. Oggetto dell'area**

Insedimento urbano avente carattere storico-artistico e documentario individuato ai sensi dell'art. 24, comma 1, punto 1) della LR 56/77 e s.m.i, ambito appartenente al nucleo originariamente cinto dalle mura medioevali.

~~Nell'~~L'ambito degli usi residenziali all'interno del perimetro del centro storico, come rappresentati nella Tav. ~~2Pbis~~ 3P3 sono individuate ~~le~~ **come** Zone di recupero ai sensi dell'art.12 della L.R. 56/77 e s.m.i.

*omissis*

Parte I - Paragrafo 6: si ritiene opportuno riportare la definizione del tipo di intervento Restauro e risanamento conservativo (RC) di cui all'art. 3 c. 2 lett. c) del DPR 380/2001 applicabile agli immobili e manufatti in genere classificati C e D, in quanto la definizione

*“RC mirato al rigoroso restauro e risanamento statico ed architettonico. L’adattamento interno per il recupero igienico e funzionale è da attuare nel pieno rispetto delle strutture originarie esterne ed interne, con eliminazione delle successive aggiunte deturpanti e la sostituzione degli elementi strutturali degradati, interni ed esterni, con elementi aventi gli stessi requisiti strutturali di quelli precedenti, senza alcuna modifica né volumetrica né del tipo di copertura se in piode tradizionali;”* è derivata dall’art. 24 c. 8 della LR 56/77 e smi ed è riferita ai beni Classificati A e B. Inoltre al 4° trattino, al fine del miglioramento della lettura, si propone di modificare come di seguito specificato il periodo relativo ai tipi di intervento SE e RU.

Si propongono le seguenti modifiche:

**6. Tipi d’intervento ammessi:**

– Edifici e manufatti classificati di valore A e A\*:

**MO, MS, RC** secondo le definizioni contenute nel Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42. Gli interventi edilizi suddetti sono soggetti al prescritto parere della Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio.

– Edifici e manufatti classificati di valore B:

**MO, MS** secondo le definizioni di cui all’art.3 c. 1 lett. a) e b) del DPR 380/2001 e smi integrate per quanto riguarda MS dalla seguente precisazione: **eseguita con materiali aventi le stesse caratteristiche di quelli esistenti, senza modificare le quote, la posizione, la forma delle strutture stesse e delle scale;** **RC** secondo la definizione di cui all’art.3 c. 1 lett. c) del DPR 380/2001 e smi integrata dalle prescrizioni di cui al comma 8 lett. b) dell’art. 24 della LR 56/77 e smi: **mirato al rigoroso restauro e risanamento statico ed architettonico. L’adattamento interno per il recupero igienico e funzionale è da attuare nel pieno rispetto delle strutture originarie esterne ed interne, con eliminazione delle successive aggiunte deturpanti e la sostituzione degli elementi strutturali degradati, interni ed esterni, con elementi aventi gli stessi requisiti strutturali di quelli precedenti, senza alcuna modifica né volumetrica né del tipo di copertura se in piode tradizionali;**

**RE-** secondo la definizione di cui all’art.3 c. 1 lett. d) del DPR 380/2001 e smi integratata dalla seguente precisazione: ~~ove puntualmente previsto nella “scheda di piano”~~ senza demolizione e ricostruzione, finalizzata al ripristino o alla sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell’edificio, all’eliminazione, alla modifica e all’inserimento di nuovi elementi ed impianti, ~~ove puntualmente previsto nella “scheda di piano”~~.

– Edifici e manufatti classificati di valore C:

**MO, MS, RC** secondo le definizioni di cui all’art. 3 c. 1 del DPR 380/2001 e smi, **RE-** secondo la definizione di cui all’art.3 c. 1 lett. d) del DPR 380/2001 e smi integratata dalla seguente precisazione: senza demolizione e ricostruzione, finalizzata al ripristino o alla sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell’edificio, all’eliminazione, alla modifica e all’inserimento di nuovi elementi ed impianti .

Ove puntualmente previsto dalla “scheda di piano” **RE+** (~~RE+=~~ secondo la seguente definizione: ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, con la stessa volumetria e sagoma, fatte salve le innovazioni necessarie per l’adeguamento alle normative antisismica, di contenimento dei consumi energetici e di produzione di energia mediante il ricorso a fonti rinnovabili e l’eliminazione di parti incongrue, ovvero di superfetazioni, alla modifica e all’inserimento di nuovi elementi ed impianti).

– Edifici e manufatti classificati di valore D:

**MO, MS, RC** secondo le definizioni di cui all’art. 3 c. 1 del DPR 380/2001 e smi, **RE-** secondo la definizione di cui all’art.3 c. 1 lett. d) del DPR 380/2001 e smi integratata dalla seguente precisazione: senza demolizione e ricostruzione, finalizzata al ripristino o alla sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell’edificio, all’eliminazione, alla modifica e all’inserimento di nuovi elementi ed impianti , oltre a **RE+** secondo la definizione di cui all’art.3 c. 1 lett. d) del DPR 380/2001 e smi e **D** (demolizione senza ricostruzione), ~~ove puntualmente previsto dalla “scheda di piano”~~.

**SE e RU** secondo la definizione dell’art. 13 della LR 56/77 e smi sono ammesse nell’ambito denominato PR.CS1, rappresentato nella Tav. 3P3, individuato come zona di recupero ai sensi dell’art. 12 della L.R. 56/77 e smi, i cui parametri edilizi sono riportati al paragrafo 8. ~~solo nella zona di recupero individuata con PR.CS1~~

*omissis*

Parte I - Paragrafo 10: onde eliminare il contrasto con il paragrafo 11.3 della Parte II, si propone la seguente modifica, non sostanziale:

*omissis*

**10. Il recupero a fini abitativi dei sottotetti ai sensi della LR 21/98 e smi**

E' ammesso il recupero a fini abitativi dei sottotetti ai sensi della LR 21/98 e smi nel rispetto delle prescrizioni di cui alle presenti norme urbanistiche di dettaglio.

Lo spostamento in basso dell'ultimo solaio nell'ambito del recupero è ammesso a condizione che sia garantito il rispetto dell'equilibrato rapporto tra pieni e vuoti, sporti di gronda e altezze di interpiano dei prospetti delle facciate ed eventuali allineamenti, di eventuali elementi decorativi interni, anche non censiti, schedati o vincolati da Leggi. Nell'ambito di applicazione della suddetta LR 21/98, al fine del raggiungimento dei requisiti di aeroilluminazione naturale dei locali posti nel sottotetto, si rinvia al paragrafo 11.3 della Parte II. ~~e' ammessa esclusivamente la realizzazione di abbaini, di cui al paragrafo successivo, conformi alla struttura portante e al manto di copertura.~~

*omissis*

Parte II - Paragrafo 11: correggere la numerazione dei sotto paragrafi come di seguito specificato:

11.4 ~~11.3~~ Serramenti esterni (portoncini, finestre, persiane, vetrine)

11.5 ~~11.4~~ Portoni di accesso pedonali e/o carrai

11.6 ~~11.5~~ Intonaci e rivestimenti

11.7 ~~11.6~~ Tinteggiature esterne

11.8 ~~11.7~~ Aperture

11.9 ~~11.8~~ Balconi e mensole, parapetti pieni, ringhiere, scale esterne

11.10 ~~11.9~~ Elementi di decorazione formale

11.11 ~~11.10~~ Arcate, colonne, portici e loggiati

11.12 ~~11.11~~ Insegne, tende e bacheche

11.13 ~~11.12~~ Comignoli

11.14 ~~11.13~~ Orti, giardini privati o spazi ineditati di pertinenza di edifici.

11.15 ~~11.14~~ Pavimentazioni esterne pubbliche e private di uso pubblico

11.16 ~~11.15~~ Reti e manufatti e impianti tecnologici

11.17 ~~11.16~~ Muri di cinta e recinzioni con ringhiera.

Rif. Elab. B1 Allegato all'Elab. B – Art. 3.2.1 Centro storico della Città – Disciplina urbanistica di dettaglio - “Schede di rilievo” e “schede di piano”

Si propongono le seguenti correzioni di errori materiali rilevate sulle Schede di Rilievo e di Piano delle Unità edilizie. Si fa riferimento al Cod. Unità edilizia.

N.B. le modifiche proposte sono riportate in *blu*

**Schede edifici classi A e A\***

| Cod. Unità edilizia | 29_58b   | modifiche proposte  |
|---------------------|--|---|
| Scheda di rilievo   | voce TIPOLOGIA EDILIZIA-DESCRIZIONE SOMMARIA                                   | sostituire con: <i>Resti di mura e torretta difensive</i> |
|                     | voce FUNZIONE  | sostituire con: <i>nessuna</i>                            |
|                     | voce CONDIZIONE DI INTEGRITA' DEGLI ELEMENTI CARATTERIZZANTI DELL'ARCHITETTURA | sostituire con: <i>scarsa</i>                             |

| Cod. Unità edilizia | 29_123                                       | modifiche proposte   |
|---------------------|--|--|
| Scheda di rilievo   | voce TIPOLOGIA EDILIZIA-DESCRIZIONE SOMMARIA | eliminare <i>“Torre annessa a servizio del palazzo vescovile”</i>                  |
|                     | voce FUNZIONE                                | sostituire <i>“terziario”</i> con <i>“Commercio al dettaglio”</i>                  |
|                     | voce DATAZIONE DI MASSIMA                    | eliminare <i>“in contiguo a torre preesistente (rif. impianto “domus2 romana)”</i> |

| Cod. Unità edilizia | 29_146                    | modifiche proposte  |
|---------------------|---------------------------|---|
| Scheda di rilievo   | voce DATAZIONE DI MASSIMA | sostituire <i>“trecentesco”</i> con <i>“quattrocentesco”</i> e <i>“ristrutturato”</i> con <i>“restaurato”</i> |

| Cod. Unità edilizia | 29_152 | modifiche proposte |
|---------------------|--------|--------------------|
|---------------------|--------|--------------------|

|                          |   |   |
|--------------------------|---|---|
| <b>Scheda di rilievo</b> | voce TIPOLOGIA EDILIZIA-DESCRIZIONE<br>SOMMARIA | eliminare: ... <i>"e prospetto principale su P.zza Mercato. Ultimo piano realizzato in tipologia a laterizio perimetrale. Presenza di portici al piano terreno"</i> |
|                          | voce FUNZIONE                                   | sostituire <i>"terziario"</i> con <i>"Commercio al dettaglio"</i>   |

|                     |               |   |
|---------------------|---------------|---|
| Cod. Unità edilizia | <b>29_154</b> | <b>modifiche proposte</b>                             |
|                     | voce FUNZIONE | sostituire <i>"magazzino"</i> con <i>"accessorio"</i> |

|                          |   |  |
|--------------------------|---|--|
| Cod. Unità edilizia      | <b>29_157</b>                                   | <b>modifiche proposte</b>  |
| <b>Scheda di rilievo</b> | voce TIPOLOGIA EDILIZIA-DESCRIZIONE<br>SOMMARIA | sostituire con <i>"Resti Torre difensiva d'angolo trecentesca con edificazioni successive aggregate"</i> |
|                          | voce FUNZIONE                                   | sostituire con <i>"accessorio"</i>   |

|                          |   |  |
|--------------------------|---|--|
| Cod. Unità edilizia      | <b>29_158</b>                                   | <b>modifiche proposte</b>  |
| <b>Scheda di rilievo</b> | voce TIPOLOGIA EDILIZIA-DESCRIZIONE<br>SOMMARIA | eliminare <i>"religiosa entro la proprietà del Convento di Suore Rosminiane"</i> |
|                          | voce FUNZIONE                                   | sostituire con <i>"culto"</i>  |

|                          |   |   |
|--------------------------|---|---|
| Cod. Unità edilizia      | <b>29_159</b>                                   | <b>modifiche proposte</b>   |
| <b>Scheda di rilievo</b> | voce TIPOLOGIA EDILIZIA-DESCRIZIONE<br>SOMMARIA | sostituire con <i>"edificio integrato alle mura difensive trecentesche"</i> |
|                          | voce FUNZIONE                                   | sostituire con <i>"accessorio"</i>  |

|                          |   |   |
|--------------------------|---|---|
| Cod. Unità edilizia      | <b>29_164</b>                                   | <b>modifiche proposte</b>                             |
| <b>Scheda di rilievo</b> | voce TIPOLOGIA EDILIZIA-DESCRIZIONE<br>SOMMARIA | eliminare <i>"con altri edifici per accostamento"</i> |
|                          | voce FUNZIONE                                   | sostituire con <i>"accessorio"</i>                    |

|                          |   |   |
|--------------------------|---|---|
| Cod. Unità edilizia      | <b>29_165</b>                                   | <b>modifiche proposte</b>   |
| <b>Scheda di rilievo</b> | voce TIPOLOGIA EDILIZIA-DESCRIZIONE<br>SOMMARIA | eliminare ... <i>"con altri edifici per accostamento e corte interna. Ampio terreno di pertinenza a servizio dell'edificio"</i> ... |
|                          | voce FUNZIONE                                   | sostituire con <i>"culto"</i>   |

|                          |   |  |
|--------------------------|---|--|
| Cod. Unità edilizia      | <b>29_182</b>                                   | <b>modifiche proposte</b>  |
| <b>Scheda di rilievo</b> | voce TIPOLOGIA EDILIZIA-DESCRIZIONE<br>SOMMARIA | eliminare ... <i>"con altri edifici per accostamento e prospetto principale su P.zza Mercato. Presenza di portici al piano terreno."</i> ... |
|                          | voce FUNZIONE                                   | sostituire con <i>"teatro"</i>   |

|                          |   |   |
|--------------------------|---|---|
| Cod. Unità edilizia      | <b>29_255a</b>                                  | <b>modifiche proposte</b>   |
| <b>Scheda di rilievo</b> | voce TIPOLOGIA EDILIZIA-DESCRIZIONE<br>SOMMARIA | eliminare ... <i>"con altri edifici per accostamento e cortile di pertinenza"</i> ... |
|                          | voce FUNZIONE                                   | sostituire con <i>"direzionale"</i>   |

|                          |   |  |
|--------------------------|---|--|
| Cod. Unità edilizia      | <b>29_255b</b>                                  | <b>modifiche proposte</b>  |
| <b>Scheda di rilievo</b> | voce TIPOLOGIA EDILIZIA-DESCRIZIONE<br>SOMMARIA | eliminare <i>"edificio a blocco aggregato"</i>                             |
|                          | voce FUNZIONE                                   | sostituire con <i>"direzionale"</i>  |
|                          | voce DATAZIONE DI MASSIMA                       | sostituire con <i>"Consistenza fabbricativa realizzata tra il XVIII e"</i> |

|  |  |                      |
|--|--|----------------------|
|  |  | <i>il XIX secolo</i> |
|--|--|----------------------|

|                          |   |   |
|--------------------------|---|---|
| Cod. Unità edilizia      | <b>29_A</b>                                     | <b>modifiche proposte</b>   |
| <b>Scheda di rilievo</b> | voce TIPOLOGIA EDILIZIA-DESCRIZIONE<br>SOMMARIA | sostituire con <i>"edificio di culto – Chiesa Parrocchiale Santi Gervaso e Protaso"</i> |
|                          | voce FUNZIONE                                   | sostituire con <i>"culto"</i>   |

|                          |   |   |
|--------------------------|---|---|
| Cod. Unità edilizia      | <b>29_B</b>                                     | <b>modifiche proposte</b>                                       |
| <b>Scheda di rilievo</b> | voce TIPOLOGIA EDILIZIA-DESCRIZIONE<br>SOMMARIA | sostituire con <i>"edificio di culto – Chiesa San Giuseppe"</i> |
|                          | voce FUNZIONE                                   | sostituire con <i>"culto"</i>                                   |

|                          |                           |   |
|--------------------------|---------------------------|---|
| Cod. Unità edilizia      | <b>30_61</b>              | <b>modifiche proposte</b>   |
| <b>Scheda di rilievo</b> | voce DATAZIONE DI MASSIMA | sostituire con <i>"Consistenza fabbricativa risalente alla fine del XIII secolo con funzioni di culto, successivamente trasformato"</i> |

|                          |                           |   |
|--------------------------|---------------------------|---|
| Cod. Unità edilizia      | <b>30_83</b>              | <b>modifiche proposte</b>   |
| <b>Scheda di rilievo</b> | voce DATAZIONE DI MASSIMA | sostituire <i>"riqualificato"</i> con <i>"successivamente restaurato (anni 2000)"</i> |

|                          |   |  |
|--------------------------|---|--|
| Cod. Unità edilizia      | <b>30_774</b>                                   | <b>modifiche proposte</b>                          |
| <b>Scheda di rilievo</b> | voce TIPOLOGIA EDILIZIA-DESCRIZIONE<br>SOMMARIA | sostituire con <i>"Edifici a blocco aggregati"</i> |
|                          | voce FUNZIONE                                   | sostituire con <i>"Residenziale e Direzionale"</i> |

### Schede edifici classe B

|  |                           |   |   |
|--|---------------------------|---|---|
| Cod. Unità edilizia: <b>29_#</b>   |                           | <b>modifiche proposte</b>                           |   |
| <b>Scheda di rilievo</b>   |                           |   |   |
| voce TIPOLOGIA EDILIZIA-DESCRIZIONE SOMMARIA   |                           | sostituire con <i>"Edificio a blocco aggregato"</i> |   |
| voce ELEMENTI CARATTERIZZANTI DELL'ARCHITETTURA  |                           |   |   |
| voce FUNZIONE  |                           | sostituire con <i>"Residenziale e Direzionale"</i>  |   |
| <b>Scheda di progetto</b>  |                           |   |   |
| voce PRESCRIZIONI DI TUTELA DEGLI ELEMENTI CARATTERIZZANTI DELL'ARCHITETTURA TRADIZIONALE LOCALE |                           |   |   |
|  |                           | <b>adottato</b>                                     |   |
|  |                           | <b>modifiche proposte</b>                           |   |
| 11.5   | Portoni (pedonali/carrai) | Non è ammessa la deroga                             | <i>È ammessa la deroga</i>                        |
| 11.7   | Tinteggiature esterne     | Non è ammessa la deroga                             | <i>È ammessa la deroga</i>                        |
| 11.8   | Aperture                  | Non è ammessa la deroga                             | <i>È ammessa la deroga di cui alla lettera b)</i> |
| 11.12  | Insegne, bacheche e tende | Non è ammessa la deroga                             | <i>È ammessa la deroga</i>                        |

|  |  |   |
|--|--|---|
| Cod. Unità edilizia: <b>29_20</b>            |  | <b>modifiche proposte</b>   |
| <b>Scheda di rilievo</b>                     |  |   |
| voce TIPOLOGIA EDILIZIA-DESCRIZIONE SOMMARIA |  | sostituire con <i>"Edificio integrato alle mura trecentesche"</i> |
| voce FUNZIONE                                |  | sostituire con <i>"accessorio"</i>                                |

|  |  |  |
|--|--|--|
| Cod. Unità edilizia: <b>29_80</b>            |  | <b>modifiche proposte</b>  |
| <b>Scheda di rilievo</b>                     |  |  |
| voce TIPOLOGIA EDILIZIA-DESCRIZIONE SOMMARIA |  | eliminare <i>"indipendente con distacco di facciate dagli altri edifici limitrofi"</i> |
| voce FUNZIONE                                |  | sostituire <i>"Terziario"</i> con <i>"Commercio al dettaglio"</i>                      |

|   |  |
|---|--|
| <b>Scheda di progetto</b>                                     |  |
| voce PRESCRIZIONI PARTICOLARI (riferite a quanto documentato) | dopo Conservazione della composizione inserire "di facciata" |

|   |  |
|---|--|
| Cod. Unità edilizia: 29_81                                    | <b>modifiche proposte</b>  |
| <b>Scheda di rilievo</b>                                      |  |
| voce TIPOLOGIA EDILIZIA-DESCRIZIONE SOMMARIA                  | eliminare "con altri edifici per accostamento e prospettante su piazza pubblica" |
| <b>Scheda di progetto</b>                                     |  |
| voce PRESCRIZIONI PARTICOLARI (riferite a quanto documentato) | dopo Conservazione aggiungere sostituire "di" con "del"                          |

|   |  |
|---|--|
| Cod. Unità edilizia: 29_83                                    | <b>modifiche proposte</b>  |
| <b>Scheda di rilievo</b>                                      |  |
| voce TIPOLOGIA EDILIZIA-DESCRIZIONE SOMMARIA                  | eliminare "con altri edifici per accostamento e con doppio affaccio su viabilità pubblica" |
| <b>Scheda di progetto</b>                                     |  |
| voce PRESCRIZIONI PARTICOLARI (riferite a quanto documentato) | dopo "Nel caso di apertura di vetrine al piano terra" insrire ", le stesse"                |

|  |  |
|--|--|
| Cod. Unità edilizia: 29_85                                     | <b>modifiche proposte</b>  |
| <b>Scheda di rilievo</b>                                       |  |
| voce TIPOLOGIA EDILIZIA-DESCRIZIONE SOMMARIA                   | eliminare "con altri edifici per accostamento e con doppio affaccio su viabilità pubblica" |
| <b>Scheda di progetto</b>                                      |  |
| voce PRESCRIZIONI PARTICOLARI (riferite a quanto documentato). |  |

|  |   |
|--|---|
| Cod. Unità edilizia: 29_87                                     | <b>modifiche proposte</b>   |
| <b>Scheda di rilievo</b>                                       |   |
| voce TIPOLOGIA EDILIZIA-DESCRIZIONE SOMMARIA                   | eliminare "con altri edifici per accostamento e con triplo affaccio su viabilità pubblica"  |
| voce FUNZIONE  | sostituire "terziario" con "Commercio al dettaglio"   |
| <b>Scheda di progetto</b>                                      |   |
| voce PRESCRIZIONI PARTICOLARI (riferite a quanto documentato). | dopo Conservazione della composizione di facciata, sostituire con "dei balconi, delle barriere in ferro e relativi accessori in ferro." |

|  |  |
|--|--|
| Cod. Unità edilizia: 29_137                                    | <b>modifiche proposte</b>  |
| <b>Scheda di rilievo</b>                                       |  |
| voce TIPOLOGIA EDILIZIA-DESCRIZIONE SOMMARIA                   | eliminare "con altri edifici per accostamento e prospetto principale su P.zza Mercato. Presenza di portici al piano terreno" |
| voce FUNZIONE  | sostituire "terziario" con "Commercio al dettaglio"  |
| voce PRESCRIZIONI PARTICOLARI (riferite a quanto documentato). | eliminare "e torrini"  |

|  |  |
|--|--|
| Cod. Unità edilizia: 29_138                  | <b>modifiche proposte</b>                                  |
| <b>Scheda di rilievo</b>                     |  |
| voce TIPOLOGIA EDILIZIA-DESCRIZIONE SOMMARIA | eliminare "con altri edifici per accostamento e prospetto" |

|               |  |
|---------------|--|
|               | <i>principale su P.zza Mercato. Presenza di portici al piano terreno</i> |
| voce FUNZIONE | sostituire "terziario" con "Commercio al dettaglio"                      |

|  |   |
|--|---|
| Cod. Unità edilizia: 29_144                  | <b>modifiche proposte</b>   |
| <b>Scheda di rilievo</b>                     |   |
| voce TIPOLOGIA EDILIZIA-DESCRIZIONE SOMMARIA | eliminare <i>"con altri edifici per accostamento e prospetto principale su P.zza Mercato"</i> |
| voce FUNZIONE                                | sostituire "terziario" con "Commercio al dettaglio"   |

|  |   |
|--|---|
| Cod. Unità edilizia: 29_145                  | <b>modifiche proposte</b>   |
| <b>Scheda di rilievo</b>                     |   |
| voce TIPOLOGIA EDILIZIA-DESCRIZIONE SOMMARIA | eliminare <i>"con altri edifici per accostamento e prospetto principale su P.zza Mercato"</i> |
| voce FUNZIONE                                | sostituire "terziario" con "Commercio al dettaglio"   |

|  |   |
|--|---|
| Cod. Unità edilizia: 29_150                  | <b>modifiche proposte</b>   |
| <b>Scheda di rilievo</b>                     |   |
| voce TIPOLOGIA EDILIZIA-DESCRIZIONE SOMMARIA | eliminare <i>"con altri edifici per accostamento e prospetto principale su P.zza Mercato"</i> |
| voce FUNZIONE                                | sostituire "terziario" con "Commercio al dettaglio"   |

|   |   |
|---|---|
| Cod. Unità edilizia: 29_151                     | <b>modifiche proposte</b>   |
| <b>Scheda di rilievo</b>                        |   |
| voce TIPOLOGIA EDILIZIA-DESCRIZIONE SOMMARIA    | eliminare <i>"con altri edifici per accostamento e prospetto principale su P.zza Mercato. Presenza di portici al piano terreno"</i> |
| voce ELEMENTI CARATTERIZZANTI DELL'ARCHITETTURA | sostituire con "Pinacoteca privata"   |
| voce FUNZIONE                                   | sostituire "terziario" con "Commercio al dettaglio"   |

|  |   |
|--|---|
| Cod. Unità edilizia: 29_161                  | <b>modifiche proposte</b>   |
| <b>Scheda di rilievo</b>                     |   |
| voce TIPOLOGIA EDILIZIA-DESCRIZIONE SOMMARIA | eliminare <i>"con altri edifici per singolo accostamento e prospetto principale su P.zza Chiossi"</i> |

|  |   |
|--|---|
| Cod. Unità edilizia: 29_173c                 | <b>modifiche proposte</b>                             |
| <b>Scheda di rilievo</b>                     |   |
| voce TIPOLOGIA EDILIZIA-DESCRIZIONE SOMMARIA | eliminare <i>"per accostamento con corte esterna"</i> |

|  |   |
|--|---|
| Cod. Unità edilizia: 29_176                  | <b>modifiche proposte</b>   |
| <b>Scheda di rilievo</b>                     |   |
| voce TIPOLOGIA EDILIZIA-DESCRIZIONE SOMMARIA | eliminare <i>"con altri edifici per accostamento e prospetto principale su P.zza Mercato. Presenza di portici al piano terreno"</i> |
| voce FUNZIONE                                | sostituire "terziario" con "Commercio al dettaglio"   |

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| Cod. Unità edilizia: 29_183 | <b>modifiche proposte</b>                           |
| <b>Scheda di rilievo</b>    |   |
| voce FUNZIONE               | sostituire "terziario" con "Commercio al dettaglio" |

|  |   |
|--|---|
| Cod. Unità edilizia: 29_184                                    | <b>modifiche proposte</b>   |
| <b>Scheda di rilievo</b>                                       |   |
| voce FUNZIONE  | sostituire "terziario" con "Commercio al dettaglio"   |
| <b>Scheda di progetto</b>                                      |   |
| voce PRESCRIZIONI PARTICOLARI (riferite a quanto documentato). | Sostituire con "Conservazione della composizione di facciata, compresi comignolo, balconcino e relativa barriera in ferro. E' ammesso il ripristino delle aperture preesistenti." |

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| Cod. Unità edilizia: 29_205 | <b>modifiche proposte</b>                           |
| <b>Scheda di rilievo</b>    |   |
| voce FUNZIONE               | sostituire "terziario" con "Commercio al dettaglio" |

|  |  |
|--|--|
| Cod. Unità edilizia: 29_249                                    | <b>modifiche proposte</b>  |
| <b>Scheda di rilievo</b>                                       |  |
| voce TIPOLOGIA EDILIZIA-DESCRIZIONE SOMMARIA                   | Eliminare "con altri edifici per accostamento e prospetto principale su P.zza Mercato."  |
| voce FUNZIONE  | sostituire "terziario" con "Commercio al dettaglio"  |
| <b>Scheda di progetto</b>                                      |  |
| voce PRESCRIZIONI PARTICOLARI (riferite a quanto documentato). | Eliminare "Non sono ammesse bacheche, o altri elementi, anche decorativi, appesi o incollati alle facciate su Piazza Mercato." |

|  |   |
|--|---|
| Cod. Unità edilizia: 30_1                    | <b>modifiche proposte</b>   |
| <b>Scheda di rilievo</b>                     |   |
| voce TIPOLOGIA EDILIZIA-DESCRIZIONE SOMMARIA | Eliminare "con altri per accostamento e prospettante su area libera e viabilità di confine del Centro Storico." |
| voce FUNZIONE                                | sostituire "terziario" con "Commercio al dettaglio"   |

|  |   |
|--|---|
| Cod. Unità edilizia: 30_15                                     | <b>modifiche proposte</b>   |
| <b>Scheda di rilievo</b>                                       |   |
| voce FUNZIONE  | sostituire "terziario" con "Commercio al dettaglio"   |
| <b>Scheda di progetto</b>                                      |   |
| voce PRESCRIZIONI PARTICOLARI (riferite a quanto documentato). | Sostituire con "Conservazione e valorizzazione della composizione delle facciate, dei balconi in pietra delle barriere e relativi accessori in ferro" |

|  |   |
|--|---|
| Cod. Unità edilizia: 30_25                                     | <b>modifiche proposte</b>                           |
| <b>Scheda di rilievo</b>                                       |   |
| voce FUNZIONE  | sostituire "terziario" con "Commercio al dettaglio" |
| <b>Scheda di progetto</b>                                      |   |
| voce PRESCRIZIONI PARTICOLARI (riferite a quanto documentato). | Sostituire con "Conservazione e"                    |

|  |   |
|--|---|
|  | valorizzazione della composizione delle facciate, dei balconi in pietra delle barriere e relativi accessori in ferro" |
|--|---|

|  |   |
|--|---|
| Cod. Unità edilizia: 30_26                                     | <b>modifiche proposte</b>   |
| <b>Scheda di rilievo</b>                                       |   |
| voce FUNZIONE  | sostituire "terziario" con "Commercio al dettaglio"   |
| <b>Scheda di progetto</b>                                      |   |
| voce PRESCRIZIONI PARTICOLARI (riferite a quanto documentato). | Sostituire con "Conservazione e valorizzazione della composizione delle facciate e degli elementi decorativi, dei balconi in pietra delle barriere e relativi accessori in ferro" |

|  |  |
|--|--|
| Cod. Unità edilizia: 30_29                                     | <b>modifiche proposte</b>  |
| <b>Scheda di rilievo</b>                                       |  |
| voce FUNZIONE  | sostituire "terziario" con "Commercio al dettaglio"  |
| <b>Scheda di progetto</b>                                      |  |
| voce PRESCRIZIONI PARTICOLARI (riferite a quanto documentato). | Eliminare "Non sono ammesse bacheche, o altri elementi, anche decorativi, appesi o incollati alle facciate su Piazza Mercato." |

|  |  |
|--|--|
| Cod. Unità edilizia: 30_34                                     | <b>modifiche proposte</b>  |
| <b>Scheda di rilievo</b>                                       |  |
| voce TIPOLOGIA EDILIZIA-DESCRIZIONE SOMMARIA                   | Eliminare "con altri edifici per accostamento prospettante su P.zza Mercato"   |
| voce FUNZIONE  | sostituire "terziario" con "Commercio al dettaglio"  |
| <b>Scheda di progetto</b>                                      |  |
| voce PRESCRIZIONI PARTICOLARI (riferite a quanto documentato). | Sostituire con "Conservazione e valorizzazione della composizione delle facciate, degli elementi decorativi, dei balconi in pietra delle barriere e relativi accessori in ferro" |

|  |  |
|--|--|
| Cod. Unità edilizia: 30_35                                     | <b>modifiche proposte</b>  |
| <b>Scheda di rilievo</b>                                       |  |
| voce TIPOLOGIA EDILIZIA-DESCRIZIONE SOMMARIA                   | Eliminare "con altri edifici per accostamento e prospetto principale su P.zza Mercato. Presenza di torretta con archi" |
| voce FUNZIONE  | sostituire "terziario" con "Commercio al dettaglio"  |
| <b>Scheda di progetto</b>                                      |  |
| voce PRESCRIZIONI PARTICOLARI (riferite a quanto documentato). | Sostituire con "Conservazione e valorizzazione di tutti gli elementi e della composizione delle facciate"              |

|  |   |
|--|---|
| Cod. Unità edilizia: 30_40                                     | <b>modifiche proposte</b>   |
| <b>Scheda di rilievo</b>                                       |   |
| voce FUNZIONE  | sostituire "terziario" con "Commercio al dettaglio"                   |
| <b>Scheda di progetto</b>                                      |   |
| voce PRESCRIZIONI PARTICOLARI (riferite a quanto documentato). | Sostituire con "Conservazione e valorizzazione di tutti gli elementi" |

|   |   |
|---|---|
|   | <i>e della composizione delle facciate". E' ammesso il ripristino di aperture preesistenti.</i>   |
| <b>Cod. Unità edilizia: 30_42</b>                                     | <b>modifiche proposte</b>   |
| <b>Scheda di rilievo</b>  |   |
| voce TIPOLOGIA EDILIZIA-DESCRIZIONE SOMMARIA                          | Eliminare <i>"con distacco di facciate dagli altri edifici limitrofi"</i>   |
| voce FUNZIONE   | sostituire <i>"terziario"</i> con <i>"Commercio al dettaglio"</i>   |
| <b>Scheda di progetto</b>   |   |
| voce PRESCRIZIONI PARTICOLARI <i>(riferite a quanto documentato).</i> | Sostituire con <i>"Conservazione e valorizzazione di tutti gli elementi e della composizione delle facciate". E' ammesso il ripristino di aperture preesistenti. Gli abbaini presenti sono da considerarsi elementi caratterizzanti dell'architettura tradizionale.</i> |
| <b>Cod. Unità edilizia: 30_43a</b>                                    | <b>modifiche proposte</b>   |
| <b>Scheda di rilievo</b>  |   |
| voce TIPOLOGIA EDILIZIA-DESCRIZIONE SOMMARIA                          | Eliminare <i>"con distacco di facciate dagli altri edifici limitrofi"</i>   |
| voce FUNZIONE   | sostituire <i>"terziario"</i> con <i>"Commercio al dettaglio"</i>   |
| <b>Scheda di progetto</b>   |   |
| voce PRESCRIZIONI PARTICOLARI <i>(riferite a quanto documentato).</i> | Eliminare <i>"Non sono ammesse bacheche, o altri elementi, anche decorativi, appesi o incollati alle facciate su Piazza Mercato."</i>   |
| <b>Cod. Unità edilizia: 30_43b</b>                                    | <b>modifiche proposte</b>   |
| <b>Scheda di rilievo</b>  |   |
| voce FOTOGRAFIA   | Sostituire con fotografia corretta  |
| voce TIPOLOGIA EDILIZIA-DESCRIZIONE SOMMARIA                          | Eliminare <i>"con altri edifici per accostamento e prospetto principale su P.zza Mercato"</i>   |
| voce FUNZIONE   | sostituire <i>"terziario"</i> con <i>"Commercio al dettaglio"</i>   |
| <b>Cod. Unità edilizia: 30_45</b>                                     | <b>modifiche proposte</b>   |
| <b>Scheda di rilievo</b>  |   |
| voce TIPOLOGIA EDILIZIA-DESCRIZIONE SOMMARIA                          | Eliminare <i>"con altri edifici per accostamento e prospetto principale su P.zza Mercato"</i>   |
| voce FUNZIONE   | sostituire <i>"terziario"</i> con <i>"Commercio al dettaglio"</i>   |
| <b>Scheda di progetto</b>   |   |
| voce PRESCRIZIONI PARTICOLARI <i>(riferite a quanto documentato).</i> | aggiungere: <i>conservazione dei serramenti in ferro di chiusura del loggiato posto al secondo piano</i>  |
| <b>Cod. Unità edilizia: 30_47</b>                                     | <b>modifiche proposte</b>   |
| <b>Scheda di rilievo</b>  |   |
| voce TIPOLOGIA EDILIZIA-DESCRIZIONE SOMMARIA                          | Eliminare <i>"con altri edifici per accostamento e prospetto principale su P.zza Mercato"</i>   |
| voce FUNZIONE   | sostituire <i>"terziario"</i> con <i>"Commercio al dettaglio"</i>   |
| <b>Scheda di progetto</b>   |   |

|  |   |
|--|---|
| voce PRESCRIZIONI PARTICOLARI (riferite a quanto documentato). | sostituire: Valorizzazione della facciata con ripristino degli elementi caratterizzanti l'architettura tradizionale locale. |
|--|---|

|  |  |
|--|--|
| Cod. Unità edilizia: 30_49                                     | <b>modifiche proposte</b>  |
| <b>Scheda di rilievo</b>                                       |  |
| voce TIPOLOGIA EDILIZIA-DESCRIZIONE SOMMARIA                   | Eliminare "con altri edifici per accostamento e prospetto principale su P.zza Mercato"   |
| voce FUNZIONE  | sostituire "terziario" con "Commercio al dettaglio"  |
| <b>Scheda di progetto</b>                                      |  |
| voce PRESCRIZIONI PARTICOLARI (riferite a quanto documentato). | Eliminare : Non sono ammesse bacheche, o altri elementi, anche decorativi, appesi o incollati alle facciate su Piazza Mercato. Correggere ...nonché "la" con ...nonché "della" |

|  |   |
|--|---|
| Cod. Unità edilizia: 30_50b                                    | <b>modifiche proposte</b>   |
| <b>Scheda di rilievo</b>                                       |   |
| voce TIPOLOGIA EDILIZIA-DESCRIZIONE SOMMARIA                   | Eliminare "con altri edifici per accostamento e prospetto principale su P.zza Mercato"  |
| voce FUNZIONE  | sostituire "terziario" con "Commercio al dettaglio"   |
| <b>Scheda di progetto</b>                                      |   |
| voce PRESCRIZIONI PARTICOLARI (riferite a quanto documentato). | Correggere ...nonché "la" con ...nonché "della"<br>Eliminare : Non sono ammesse bacheche, o altri elementi, anche decorativi, appesi o incollati alle facciate su Piazza Mercato. |

### Schede edifici classe C

|  |  |
|--|--|
| Cod. Unità edilizia: 29_32                                     | <b>modifiche proposte</b>  |
| <b>Scheda di progetto</b>                                      |  |
| voce PRESCRIZIONI PARTICOLARI (riferite a quanto documentato). | Sostituire con "Rimozione e sostituzione con tipologia tradizionale della balaustra in ferro e vetro di protezione del terrazzo posto al piano secondo." |

|  |   |
|--|---|
| Cod. Unità edilizia: 29_44                                     | <b>modifiche proposte</b>   |
| <b>Scheda di progetto</b>                                      |   |
| voce PRESCRIZIONI PARTICOLARI (riferite a quanto documentato). | Sostituire con "Conservazione dei balconi in pietra, delle barriere e dei relativi accessori in ferro, nonché dei davanzali in pietra." |

|  |                           |
|--|---------------------------|
| Cod. Unità edilizia: 29_46   | <b>modifiche proposte</b> |
| <b>Scheda di progetto</b>  |                           |
| voce PRESCRIZIONI DI TUTELA DEGLI ELEMENTI CARATTERIZZANTI DELL'ARCHITETTURA TRADIZIONALE LOCALE   |                           |
|  | <b>adottato</b>           |
| 11.7   | Tinteggiature esterne     |
|  | Non è ammessa la deroga   |
| voce PRESCRIZIONI PARTICOLARI (riferite a quanto documentato).                                     |                           |
|  | E' ammessa la deroga      |
| Eliminare Ripristino del colore di facciate secondo i criteri definiti dal Piano Colore adottato e |                           |

|  |  |
|--|--|
|  | inserire "Valorizzazione delle facciate tramite ri- tinteggiatura"   |
| Cod. Unità edilizia: 29_95b                                    | <b>modifiche proposte</b>  |
| <b>Scheda di progetto</b>                                      |  |
| voce PRESCRIZIONI PARTICOLARI (riferite a quanto documentato). | Aggiungere: <i>Nell'ambito del tipo di intervento (RE-) non è ammesso l'adeguamento tecnico funzionale con innalzamento fino a 0.50m dell'imposta del tetto.</i>   |
| Cod. Unità edilizia: 29_149                                    | <b>modifiche proposte</b>  |
| <b>Scheda di rilievo</b>                                       |  |
| voce FUNZIONE  | sostituire con "Residenziale"  |
| Cod. Unità edilizia: 29_166                                    | <b>modifiche proposte</b>  |
| <b>Scheda di rilievo</b>                                       |  |
| voce FUNZIONE  | sostituire con "Residenziale"  |
| <b>Scheda di progetto</b>                                      |  |
| voce PRESCRIZIONI PARTICOLARI (riferite a quanto documentato). | Aggiungere: <i>E' ammesso il ripristino di aperture preesistenti.</i>  |
| Cod. Unità edilizia: 30_30                                     | <b>modifiche proposte</b>  |
| <b>Scheda di progetto</b>                                      |  |
| voce PRESCRIZIONI PARTICOLARI (riferite a quanto documentato). | (il tetto è già in piode tradizionali.)<br>Eliminare: <i>Nell'ambito del tipo di intervento (RE-) non è ammesso l'adeguamento tecnico funzionale con innalzamento fino a 0.50m dell'imposta del tetto.</i> |
| Cod. Unità edilizia: 30_55                                     | <b>modifiche proposte</b>  |
| <b>Scheda di progetto</b>                                      |  |
| voce PRESCRIZIONI PARTICOLARI (riferite a quanto documentato). | Sostituire con "Sostituzione del balcone in cls posto su via Mellerio con mensole e lastre in pietra , barriera in ferro il tutto secondo la tipologia tradizionale"                                       |
| Cod. Unità edilizia: 30_86                                     | <b>modifiche proposte</b>  |
| <b>Scheda di progetto</b>                                      |  |
| voce PRESCRIZIONI PARTICOLARI (riferite a quanto documentato). | Sostituire con "Conservazione della composizione di facciata, del balcone in pietra posto al piano secondo con relativa barriera e accessori in ferro"   |
| Cod. Unità edilizia: 30_87                                     | <b>modifiche proposte</b>  |
| <b>Scheda di progetto</b>                                      |  |
| voce PRESCRIZIONI PARTICOLARI (riferite a quanto documentato). | Eliminare: "Rimozione colonne a parapetto e sostituzione in tipologia tradizionale"  |
| Cod. Unità edilizia: 30_90                                     | <b>modifiche proposte</b>  |
| <b>Scheda di progetto</b>                                      |  |
| voce PRESCRIZIONI PARTICOLARI (riferite a quanto documentato). | Sostituire con: "Conservazione della composizione di facciata e della torretta gemella a quella presente nella scheda 30_89"   |
| Cod. Unità edilizia: 30_790                                    | <b>modifiche proposte</b>  |

|  |   |
|--|---|
| <b>Scheda di progetto</b>                                      |   |
| voce PRESCRIZIONI PARTICOLARI (riferite a quanto documentato). | Sostituire "Ripristino del colore di facciata secondo i criteri del Piano Colore." con "Valorizzazione delle facciate tramite ri-tinteggiatura" |

### Schede edifici classe D

|  |   |                           |
|--|---|---------------------------|
| Cod. Unità edilizia: 29_9                                      |   | <b>modifiche proposte</b> |
| <b>Scheda di rilievo</b>                                       |   |                           |
| voce TIPOLOGIA EDILIZIA-DESCRIZIONE SOMMARIA                   | Sostituire con: "Edificio a blocco autonomo a più livelli"  |                           |
| <b>Scheda di progetto</b>                                      |   |                           |
| voce PRESCRIZIONI PARTICOLARI (riferite a quanto documentato). | Inserire: Nell'ambito del tipo di intervento (RE-) non è ammesso l'adeguamento tecnico funzionale con innalzamento fino a 0,50m dell'imposta del tetto. |                           |

|  |   |  |
|--|---|--|
| Cod. Unità edilizia: 29_112b   |   | <b>modifiche proposte</b>                              |
| <b>Scheda di rilievo</b>   |   |  |
| voce TIPOLOGIA EDILIZIA-DESCRIZIONE SOMMARIA   | Sostituire con: "Edificio a blocco aggregato" |  |
| <b>Scheda di progetto</b>  |   |  |
| <b>Scheda di progetto</b>  |   |  |
| voce PRESCRIZIONI DI TUTELA DEGLI ELEMENTI CARATTERIZZANTI DELL'ARCHITETTURA TRADIZIONALE LOCALE |   |  |
|  | <b>adottato</b>                               | <b>modifiche proposte</b>                              |
| 11.1   | Copertura in piode, struttura in legno        | Non è ammessa la deroga<br><i>E' ammessa la deroga</i> |
| 11.2   | Sporti di gronda/cornici                      | Non è ammessa la deroga<br><i>E' ammessa la deroga</i> |
| voce PRESCRIZIONI PARTICOLARI (riferite a quanto documentato).                                   |   |  |
| Eliminare tutto.   |   |  |

|  |   |   |
|--|---|---|
| Cod. Unità edilizia: 29_116  |   | <b>modifiche proposte</b>                         |
| <b>Scheda di rilievo</b>   |   |   |
| voce TIPOLOGIA EDILIZIA-DESCRIZIONE SOMMARIA   | sostituire con "Edificio a blocco aggregato"                        |   |
| voce FUNZIONE  | sostituire con "Commercio al dettaglio"                             |   |
| <b>Scheda di progetto</b>  |   |   |
| voce PRESCRIZIONI DI TUTELA DEGLI ELEMENTI CARATTERIZZANTI DELL'ARCHITETTURA TRADIZIONALE LOCALE |   |   |
|  | <b>adottato</b>   | <b>modifiche proposte</b>                         |
| 11.1   | Copertura in piode, struttura in legno                              | <i>E' ammessa deroga</i>                          |
| 11.2   | Sporti di gronda/cornici  | <i>E' ammessa deroga</i>                          |
| 11.3   | Abbaini   | <i>È ammessa la deroga di cui alla lettera a)</i> |
| 11.4   | Serramenti esterni  | <i>È ammessa la deroga</i>                        |
| 11.5   | Portoni (pedonali/carrai)   | <i>È ammessa la deroga</i>                        |
| 11.6   | Intonaci e rivestimenti   | /   |
| 11.7   | Tinteggiature esterne   | <i>È ammessa la deroga</i>                        |
| 11.8   | Aperture  | <i>È ammessa la deroga</i>                        |
| 11.9   | Balconi e mensole, parapetti pieni, ringhiere, scale esterne        | <i>Non è ammessa la deroga</i>                    |
| 11.10  | Elementi di decorazione formale                                     | /   |
| 11.11  | Arcate, colonne, portici e loggiati                                 | /   |
| 11.12  | Insegne, bacheche e tende   | <i>È ammessa la deroga</i>                        |
| 11.13  | Comignoli   | <i>È ammessa la deroga</i>                        |
| 11.14  | Orti, giardini privati o spazi inedificati di pertinenza di edifici | /   |

|       |  |  |                            |
|-------|--|--|----------------------------|
| 11.15 | Recinzioni   |  | <i>È ammessa la deroga</i> |
| 11.16 | Reti, manufatti e impianti tecnologici                     |  | /                          |
| 11.17 | Pavimentazioni esterne pubbliche e private di uso pubblico |  | <i>Non presenti</i>        |

|  |  |  |                           |
|--|--|--|---------------------------|
| Cod. Unità edilizia: <b>29_179</b>   |  | <b>modifiche proposte</b>  |                           |
| <b>Scheda di progetto</b>  |  |  |                           |
| voce PRESCRIZIONI DI TUTELA DEGLI ELEMENTI CARATTERIZZANTI DELL'ARCHITETTURA TRADIZIONALE LOCALE |  |  |                           |
|  |  | <b>adottato</b>  | <b>modifiche proposte</b> |
| 11.1   | Copertura in piodo, struttura in legno | Non è ammessa deroga   | <i>E' ammessa deroga</i>  |
| 11.2   | Sporti di gronda/cornici               | Non è ammessa deroga   | <i>E' ammessa deroga</i>  |
| voce PRESCRIZIONI PARTICOLARI ( <i>riferite a quanto documentato</i> ).                          |  | <i>Inserire: Nell'ambito del tipo di intervento (RE-) non è ammesso l'adeguamento tecnico funzionale con innalzamento fino a 0,50m dell'imposta del tetto.</i> |                           |

|  |  |  |  |
|--|--|--|--|
| Cod. Unità edilizia: <b>30_2</b>             |  | <b>modifiche proposte</b>                            |  |
| <b>Scheda di rilievo</b>                     |  |  |  |
| voce TIPOLOGIA EDILIZIA-DESCRIZIONE SOMMARIA |  | <i>sostituire con: "Edificio a blocco aggregato"</i> |  |
| voce FUNZIONE                                |  | <i>Eliminare "Terziario"</i>                         |  |

|   |  |  |  |
|---|--|--|--|
| Cod. Unità edilizia: <b>30_18</b>                                       |  | <b>modifiche proposte</b>  |  |
| <b>Scheda di rilievo</b>  |  |  |  |
| voce TIPOLOGIA EDILIZIA-DESCRIZIONE SOMMARIA                            |  | <i>Sostituire con: "Edificio a blocco aggregato a più livelli"</i>   |  |
| voce FUNZIONE   |  | <i>sostituire Terziario con "Commercio al dettaglio"</i>   |  |
| <b>Scheda di progetto</b>   |  |  |  |
| voce PRESCRIZIONI PARTICOLARI ( <i>riferite a quanto documentato</i> ). |  | <i>Inserire: Nell'ambito del tipo di intervento (RE-) non è ammesso l'adeguamento tecnico funzionale con innalzamento fino a 0,50m dell'imposta del tetto.</i> |  |

|   |  |  |                                     |
|---|--|--|-------------------------------------|
| Cod. Unità edilizia: <b>30_22</b>                                       |  | <b>modifiche proposte</b>  |                                     |
| <b>Scheda di rilievo</b>  |  |  |                                     |
| voce TIPOLOGIA EDILIZIA-DESCRIZIONE SOMMARIA                            |  | <i>Sostituire con: "Edificio a blocco aggregato a più livelli"</i>   |                                     |
| voce FUNZIONE   |  | <i>sostituire Terziario con "Commercio al dettaglio"</i>   |                                     |
| <b>Scheda di progetto</b>   |  |  |                                     |
| voce TIPI DI INTERVENTO   |  | <b>adottato</b>  | <b>modifiche proposte</b>           |
|   |  | (MO), (MS), (RC), (RE-)  | (MO), (MS), (RC), (RE-), (RE+), (D) |
| voce PRESCRIZIONI PARTICOLARI ( <i>riferite a quanto documentato</i> ). |  | <i>Inserire: Nell'ambito del tipo di intervento (RE-) non è ammesso l'adeguamento tecnico funzionale con innalzamento fino a 0,50m dell'imposta del tetto.</i> |                                     |

|  |  |  |                           |
|--|--|--|---------------------------|
| Cod. Unità edilizia: <b>30_23</b>            |  | <b>modifiche proposte</b>  |                           |
| <b>Scheda di rilievo</b>                     |  |  |                           |
| voce TIPOLOGIA EDILIZIA-DESCRIZIONE SOMMARIA |  | <i>Sostituire con: "Edificio a blocco aggregato a più livelli"</i> |                           |
| voce FUNZIONE                                |  | <i>sostituire Terziario con "Commercio al dettaglio"</i>           |                           |
| <b>Scheda di progetto</b>                    |  |  |                           |
| voce TIPI DI INTERVENTO                      |  | <b>adottato</b>  | <b>modifiche proposte</b> |

|  |                         |  |
|--|-------------------------|--|
|  | (MO), (MS), (RC), (RE-) | (MO), (MS), (RC), (RE-), (RE+), (D)  |
| voce PRESCRIZIONI PARTICOLARI (riferite a quanto documentato). |                         | Inserire: <i>Nell'ambito del tipo di intervento (RE-) non è ammesso l'adeguamento tecnico funzionale con innalzamento fino a 0,50m dell'imposta del tetto.</i> |

|  |  |  |
|--|--|--|
| Cod. Unità edilizia: <b>30_71</b>                              | <b>modifiche proposte</b>  |  |
| <b>Scheda di rilievo</b>                                       |  |  |
| voce TIPOLOGIA EDILIZIA-DESCRIZIONE SOMMARIA                   | Sostituire con: "Edificio a blocco aggregato a più livelli"  |  |
| voce FUNZIONE  | sostituire Terziario con "Direzionale"   |  |
| <b>Scheda di progetto</b>                                      |  |  |
| voce PRESCRIZIONI PARTICOLARI (riferite a quanto documentato). | Inserire: <i>Nell'ambito del tipo di intervento (RE-) non è ammesso l'adeguamento tecnico funzionale con innalzamento fino a 0,50m dell'imposta del tetto.</i> |  |

|  |  |  |
|--|--|--|
| Cod. Unità edilizia: <b>30_72</b>                              | <b>modifiche proposte</b>  |  |
| <b>Scheda di rilievo</b>                                       |  |  |
| voce TIPOLOGIA EDILIZIA-DESCRIZIONE SOMMARIA                   | Sostituire con: "Edificio a blocco aggregato a più livelli"  |  |
| voce FUNZIONE  | sostituire Terziario con "Direzionale"   |  |
| <b>Scheda di progetto</b>                                      |  |  |
| voce PRESCRIZIONI PARTICOLARI (riferite a quanto documentato). | Inserire: <i>Nell'ambito del tipo di intervento (RE-) non è ammesso l'adeguamento tecnico funzionale con innalzamento fino a 0,50m dell'imposta del tetto.</i> |  |

|  |  |  |
|--|--|--|
| Cod. Unità edilizia: <b>30_777</b>                             | <b>modifiche proposte</b>  |  |
| <b>Scheda di rilievo</b>                                       |  |  |
| voce TIPOLOGIA EDILIZIA-DESCRIZIONE SOMMARIA                   | Sostituire con: "Edificio a blocco aggregato a più livelli"  |  |
| voce FUNZIONE  | sostituire Terziario con "Direzionale"   |  |
| <b>Scheda di progetto</b>                                      |  |  |
| voce PRESCRIZIONI PARTICOLARI (riferite a quanto documentato). | Inserire: <i>Nell'ambito del tipo di intervento (RE-) non è ammesso l'adeguamento tecnico funzionale con innalzamento fino a 0,50m dell'imposta del tetto.</i> |  |



Il Dirigente  
Arch. Paolo TECCHIO

## **Osservazione n. 2**

Pervenuta il 27/07/2017 prot. n. 18916

**Sig. BO Renato**

### **Sintesi dell'osservazione:**

L'osservante rileva che i parametri urbanistici previsti per l'ambito assoggettato a Piano di Recupero di iniziativa pubblica ed in particolare il Volume massimo edificabile e il Rapporto di copertura sono insufficienti per rendere attuabile il Piano. Chiedono pertanto che siano modificati i parametri:

Indice territoriale (It) da 1,73 mc/mq a 3,5 mc/mq

Indice fondiario (If) da 2,5 mc/mq a 5 mc/mq

Volume massimo (V) da 1900 mc a 3800 mc

n. piani fuori terra (Np) da 1 a 2

Altezza massima (H) da 4 m a 6 m

Rapporto di copertura (Rc) da 50% a 60%.

Rileva inoltre, l'inattuabilità del Piano definendolo un "non piano", in quanto per le sue dimensioni e per le potenzialità edificatorie previste rimarrebbe di scarso interesse per le proprietà private coinvolte.

Infine, rileva che il Piano di recupero in argomento prevede la demolizione di un edificio residenziale esistente per fare spazio ad uno più piccolo.

### **Valutazione**

Questa Amministrazione intende perseguire gli obiettivi presenti nel Programma elettorale del Sindaco ed in particolare sotto la voce "URBANISTICA, LAVORI PUBBLICI, ARREDO URBANO, VIABILITA': UNA CITTA' ACCOGLIENTE E PULITA'":

- recupero funzionale della Torretta e della vecchia cinta muraria, testimonianza culturale della nostra città

Il Piano di Recupero di iniziativa pubblica previsto ha come fine, tramite interventi di Sostituzione edilizia, il recupero dei resti delle mura medievali esistenti lungo via Facchinetti. Ai resti delle mura, durante i primi anni del '900, sono stati accorpati edifici in gran parte non residenziali sfruttando gli stessi come parete di chiusura.

I parametri urbanistici sono pertanto volti alla tutela e alla valorizzazione di un interesse pubblico. I resti delle mura medioevali, sono infatti già dichiarate di rilevante interesse culturale dal Ministero dei Beni e delle attività culturali e del turismo a partire dai primi anni 20 del '900.

I parametri di progetto del Piano di Recupero, che si precisa non è ancora stato redatto da questa Amministrazione, sono volti alla riduzione dei volumi edilizi esistenti su via Facchinetti. L'obiettivo è quello di ridurre la densità edilizia esistente consentendo l'emersione e la restituzione alla città, e non solo, di elementi di importante interesse storico.

L'attuazione per lotti funzionali o per comparti di un Piano di Recupero è ammissibile nel rispetto del disegno urbano previsto dell'interesse pubblico generale. Il Piano di Recupero definirà, anche tramite una fase concertativa con le proprietà coinvolte, l'attuazione per comparti, l'assetto localizzativo delle nuove previsioni e delle dotazioni territoriali, gli indici di edificabilità, gli usi ammessi, i contenuti planovolumetrici, tipologici e costruttivi degli interventi, dettando i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale delle trasformazioni previste.

**In considerazione di quanto sopra si propone l'accoglimento in quanto si ritiene garantito il fine di pubblico interesse conseguente ad una prima fase concertativa.**

## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

Presenti n. 17 Consiglieri

Assenti:   /

Favorevoli n. 11

Contrari n. 1

Astenuti n. 6 (RAPETTI, LOMBARDO, BOTTARO, CORSINI, MAGAZZINI,  
BLOGNINI, GRAZIOBELLI) **DELIBERA**

- di \_\_\_ approvare \_\_\_ ~~non approvare~~ la proposta di controdeduzione suddetta.

Comune di Domodossola  
N. prot. 0018916/2017  
Data 27/07/2017  
Tit. 04 Cl. 01 Sc.

Egr. Sig. SINDACO

Del Comune di

28845 DOMODOSSOLA

c.a. **Settore Urbanistico**

Oggetto: Variante strutturale n° 01 al P.R.G.C. Centro Storico.

Proposta tecnica di progetto preliminare della variante.

**Osservazione.**

Io sottoscritto Bo Renato, nato a Domodossola il 09/08/1961, residente a Domodossola in via Città di Lima n° 34, avente codice fiscale BOXRNT61M09D332M, ho preso atto della variante in oggetto e del relativo verbale di Deliberazione n. 45 del 22/06/2017 del Consiglio Comunale.

Essendo proprietario di un immobile ubicato in via Facchinetti e censito al C.T. foglio 29 mappale 1 corrispondente al C.F. foglio 15 particella n° 2, per il quale già in passato avevo manifestato l'intenzione di ristrutturarlo, con lo scopo di apportare migliorie e contestualmente rendere visibile parte delle "vecchie mura" della città di Domodossola oggi nascoste da tale edificio, con la presente sottopongo le seguenti

#### **OSSERVAZIONI**

alle documentazioni oggetto di Deliberazione.

In primo luogo si ritiene opportuno distinguere due aspetti della situazione: il primo di valenza urbanistica e il secondo di valenza pubblica/privata.

##### **1) Valenza Urbanistica**

La volontà dell'Amministrazione Comunale è chiara ed evidente in quanto, prospettando un piano di iniziativa pubblica che consente la "sostituzione edilizia", vuole mantenere la possibilità di programmare il tipo di recupero dell'intera area identificando i criteri, i materiali, le dimensioni, ecc. Al tempo stesso nasce il dubbio che una soluzione applicata a tutta la superficie indicata nella Tavola 3p3 di variante possa generare un blocco della situazione nel momento in cui qualche proprietario non intenda intervenire. E' altresì vero che l'Amministrazione Comunale, sulla base della scelta urbanistica individuata, potrebbe addirittura effettuare una procedura d'esproprio per pubblico interesse (avendo le risorse) e realizzare direttamente e/o con appalto il risultato programmato. Sulla base di tali considerazioni, mi sembra opportuno evidenziare che l'area dovrebbe essere perlomeno distinta in due blocchi, con fasi di attuazione anche diverse vista la presenza di una "spaccatura materiale" quale la via pubblica, ossia via Delle Difese.

## 2) Valenza pubblica-privata

Quando si passa dalla fase urbanistica a quella esecutiva, emergono problematiche relative agli obiettivi pubblici e/o privati.

Analizzando l'ambito assoggettato al Piano di recupero, identificato nello stralcio della Variante al Piano, ho riscontrato che l'area ricomprende tutta la zona che dalla Torretta arriva al retro della Chiesa di S. Gervasio e Protasio ed analizzando le norme tecniche di attuazione al punto 8 "Parametri Edilizi" per tale area indipendentemente dall'entità delle varie proprietà è identificata una scheda che a fronte di una superficie territoriale di mq. 1100 prevede un indice pari a mc/mq. 1,73 che vorrebbe dire un "riutilizzo" edificatorio complessivo pari a mc. 1903 complessivi.

A fronte di tali dati si ritiene che tale parametro sia enormemente restrittivo essendo, la zona occupata attualmente da edifici di consistenze ben maggiori, almeno circa 8.000 mc.

Per cui a fronte di un impegno per la proprietà, in termini di costi per rivalutare i fabbricati esistenti (ovvero demolizione e nuova edificazione) e della disponibilità a rimettere in "luce" le vecchie mura cittadine vi sarebbe comunque una notevole perdita dal punto di vista della consistenza edilizia attuale.

Tale fattore potrebbe provocare l'approvazione di un piano che in realtà per l'area in oggetto si trasformerebbe in un "non piano" perché da una parte i privati non avrebbero nessun interesse ad attuare lo strumento ( e ribadisco ancora troppo penalizzante in termini di patrimonio edilizio), vedasi ad esempio la situazione un po' più a est della mia proprietà, dove è presente un edificio a destinazione residenziale, che nel piano di recupero, dovrebbe essere abbattuto per far spazio ad un immobile di dimensioni notevolmente ridotte (si precisa che l'immobile è attualmente utilizzato), dall'altra parte l'Amministrazione Comunale potrebbe attivarsi con "un esproprio" per pubblica utilità ma con notevoli problematiche e con tutte le conseguenze che ne derivano da un esborso in termini economici.

Pertanto alla luce di quanto sopra, evidenziata la valenza urbanistica, dal punto di vista privatistico per quanto di competenza, ma nell'interesse collettivo

### CHIEDO

Che sia modificata la scheda allegata alla variante così come di seguito indicato:

Scheda Piano di Recupero PR. CSI

|                               |                     |     |
|-------------------------------|---------------------|-----|
| Tipo di SUE e Numero d'ordine | PR. CSI             |     |
| Superficie Territoriale (mq)  | 1.100               |     |
| Superficie Fondiaria (mq)     | 760                 |     |
| Destinazione d'uso prevalente | Residenziale        |     |
| Standards urbanistici (mq)    | 340                 |     |
| Parametri urbanistici         |                     |     |
|                               | Indice territoriale | 3,5 |

|  |                          |      |
|--|--------------------------|------|
|  | Indice fondiario (mc/mq) | - 5  |
|  | Volume                   | 3800 |
|  | Sup. Utile Lorda (Sul)   | -    |
|  | CIR (ab/vani)            | -    |
|  | Piani fuori terra (n)    | 2    |
|  | H (m)                    | 6    |
|  | RC (%)                   | 60   |

Fiduciosi in un favorevole accoglimento della richiesta al fine di poter intervenire con il duplice risultato di riqualificare l'area e mettere in evidenza le vecchie mura della città, si porgono distinti saluti.

Domodossola, li 25/07/2017

Il Richiedente





**CENTRO STORICO DELLA CITTA'**

N.T.A.



CENTRO STORICO art. 24 LR 58/77 e sstr



CENTRO STORICO USI RESIDENZIALI



CENTRO STORICO AREE PER SERVIZI SOCIALI E ATTREZZATURE PUBBLICHE O PRIVATE DI USO PUBBLICO (RIF. ART. 3.1.1)



CENTRO STORICO STRADE ESISTENTI



CENTRO STORICO AMBITO SOGGETTO A PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PUBBLICA

vedi  
Planimetrie  
di  
Progetto  
Elaborati  
TAV.  
2°bis  
e  
TAV.  
2°ter

3.2.1



# CITTÀ di DOMODOSSOLA

## Piano Regolatore Generale Comunale

Approvato con D.G.R. n. 26-6489 del 23 luglio 2007  
e con DGR 40-7012 del 27 settembre 2007

### Variante strutturale n. 01 al P.R.G.C.

*Centro storico*

(art. 17, c.4 della L.R. 56/77 e ss.mm.ii)

### PROPOSTA TECNICA DI PROGETTO PRELIMINARE DI VARIANTE

Allegato all'Elab. B – Art. 3.2.1  
Centro storico della Città –  
Disciplina urbanistica di dettaglio

### Elab. B1 Norme Tecniche di Attuazione del Centro storico della Città

Progettista e Resp.  
del Procedimento:  
Arch. Paola Tecchio

giugno 2017

**REGIONE PIEMONTE**  
Provincia del Verbano Cusio Ossola

## PARTE I

1. **Elaborati costituenti la disciplina urbanistica di dettaglio del Centro storico**
  - Elaborato B1 - Norme Tecniche di Attuazione del Centro storico della Città, comprensivo delle "Schede di rilievo" e delle "schede di Piano" prescrittive delle unità edilizie;
  - Tav. 2Pbis - Planimetria di progetto del Centro storico della Città con la delimitazione e il codice di riferimento delle unità edilizie - scala grafica 1:500;
  - Tav. 2Pter - Planimetria di progetto del Centro storico della Città con l'individuazione dei beni Culturali e Paesaggistici, dei beni individuati come tali dal PRGC ai sensi dell'art. 24 c. 1 della LR 56/77 e dei restanti beni - scala grafica 1:500.
  - Scheda "Progetto colore per la Città di Domodossola"

In caso di contrasto fra le "Schede di piano" e la Tav. 2Pter, devono intendersi prevalenti le indicazioni delle stesse e allegate all'Elab. B1

2. **Ambito di applicazione della disciplina urbanistica di dettaglio del Centro storico.**  
L'area del centro storico cittadino è definita Zona di Recupero ai sensi dell'art.12 della L.R. 56/77 e smi. per la formazione di piani di recupero ai sensi dell'art.41bis e come disposto dalle presenti norme.

Il contenuto delle "schede di piano" prevale sulle presenti norme.

Ulteriori limitazioni d'intervento rispetto ai paragrafi 6, 9, 10 e 11 e alle "schede di piano", possono essere espresse dalla Commissione locale per il paesaggio nell'ambito della puntuale valutazione del progetto edilizio, in virtù di testimonianze storico culturali di dettaglio.

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione del Centro storico, le allegate "Schede di piano" prescrittive delle Unità edilizie e la Tavola grafica di dettaglio Elab. Tav. 2Pter, integrano le previsioni urbanistiche generali.

La disciplina urbanistica di dettaglio è volta alla tutela della qualità storica, architettonica e documentaria del tessuto e della morfologia dell'edificato e dei manufatti isolati i singoli edifici civili o rurali con le loro aree di pertinenza; ha efficacia obbligatoria anche agli effetti delle misure di salvaguardia.

L'unità minima d'intervento edilizio è costituita dalla singola unità immobiliare, nel rispetto delle limitazioni e prescrizioni che seguono.

Gli edifici, manufatti diversi e aree di pertinenza, o parti di essi, non censiti come "Unità Edilizie", ovvero non documentati o descritti nelle "schede di piano", sono disciplinati, di norma, dalla normativa di dettaglio applicata agli edifici classificati di valore B (si veda successivo paragrafo 6). Nei suddetti casi, il tipo d'intervento edilizio RE- nonché le eventuali deroghe descritte ai paragrafi seguenti, saranno ammesse caso per caso su parere motivato favorevole espresso dalla Commissione Locale per il Paesaggio, in base del progetto municipale di cui all'art. 7 del Regolamento Edilizio vigente.

Per gli edifici, manufatti diversi e aree di pertinenza, o parti di essi, non censiti, ovvero non documentati o descritti nelle "schede di piano", qualora in base al suddetto progetto municipale la Commissione Locale per il Paesaggio li giudichi motivatamente, non costituenti testimonianza storica, artistica, tradizionale, ovvero privi di valore architettonico, può ammettere RE+, ovvero D.

La scheda "Progetto colore per la Città di Domodossola" ha valenza esclusivamente indicativa e non prescrittiva delle composizioni cromatiche utilizzabili per la tinteggiatura degli edifici.

La Commissione Locale per il Paesaggio, può prescrivere, motivatamente, soluzioni diverse da quelle proposte dall'operatore.

### 3. Definizioni

- Edifici e manufatti classificati di valore A: edifici, manufatti e aree di pertinenza d'interesse storico-artistico, individuati e vincolati come Beni culturali (vincolo di cui alla Parte II del D.lgs. 42/2004).
- Edifici e manufatti Classificati di valore B: edifici, manufatti e aree di pertinenza, individuati dal presente PRGC ai sensi dell'art. 24 c. 1 punto 2) della LR 56/77 e s.m.i e quelli individuati e vincolati come Beni paesaggistici ai sensi del d.lgs. 42/2004.
- Edifici e manufatti Classificati di valore C: edifici, manufatti diversi e aree di pertinenza non rientranti nelle classi di tipo A e B.
- Edifici e manufatti Classificati di valore D: edifici, manufatti diversi e aree di pertinenza non costituenti testimonianza storica, artistica, tradizionale e privi di valore architettonico.

### 4. Oggetto dell'area

Insediamiento urbano avente carattere storico-artistico e documentario individuato ai sensi dell'art. 24, comma 1, punto 1) della LR 56/77 e s.m.i, ambito appartenente al nucleo originariamente cinto dalle mura medioevali.

Nell'ambito degli usi residenziali all'interno del perimetro del centro storico, come rappresentati nella Tav. 2Pbis sono individuate le Zone di recupero ai sensi dell'art.12 della L.R. 56/77 e s.m.i.

### 5. Destinazione d'uso proprie, consentite, in contrasto:

#### Destinazione d'uso proprie:

- **Residenza** e le relative pertinenze funzionali, nonché strutture ricettive extralberghiere ammesse nella residenza quali gli esercizi di "affittacamere", servizio "Bed and breakfast" e "alloggi vacanze".
- **Usi in atto.** Ogni attività soggettiva legittimamente esercitata nell'unità edilizia esistente, ancorchè non nociva o molesta e non causa di depauperamento dell'ambiente urbano.

#### Destinazioni ammesse

- **Servizi sociali**, comprese attrezzature pubbliche e private di interesse collettivo, scuole, centri ricreativi di interesse generale, gallerie d'arte, pinacoteche, laboratori teatrali, musei, mercati su aree pubbliche.
- **Turistico-ricettivo**: strutture ricettive extralberghiere quali "case per ferie", "case-vacanza" e "ostelli per la gioventù", e Aziende alberghiere quali "Alberghi" e "Residenze turistico-alberghiere" e la tipologia dell'"albergo diffuso".

#### Destinazioni ammesse con limitazione

Fino ad un massimo del 50% della Superficie Utile Lorda (Sul) dell'Unità Edilizia:

- **Commercio al dettaglio** limitatamente agli esercizi delle attività di commercio al dettaglio in sede fissa e di somministrazione di alimenti e bevande, definiti dagli Indirizzi generali e dai Criteri di programmazione per il loro insediamento.
- **Artigianato di servizio o produttivo di laboratorio**, compatibili con la residenza, limitatamente alle attività non nocive, né moleste che possano essere esercitate agevolmente anche nelle unità immobiliari d'uso civile e non comportino l'occupazione di aree esterne per lo stoccaggio di materiali e prodotti, quali ad es. calzolai, restauratori, orafi, parrucchieri, decoratori, ceramisti, sartoria, pastai, panettieri.
- **Direzionale**: uffici pubblici e privati, studi professionali, banche, assicurazioni, ecc..

Nei piani interrati esistenti, le destinazioni d'uso suddette sono sempre ammesse, anche in deroga al limite del 50 % della Sul.

#### Destinazioni in contrasto:

**Produttivo**: produzione industriale e artigianale di beni.

### 6. Tipi d'intervento ammessi:

- Edifici e manufatti classificati di valore A:

MO, MS, RC secondo le definizioni contenute nel Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42. Gli interventi edilizi suddetti sono soggetti al prescritto parere della Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio.

- Edifici e manufatti classificati di valore B:  
MO, MS eseguita con materiali aventi le stesse caratteristiche di quelli esistenti, senza modificare le quote, la posizione, la forma delle strutture stesse e delle scale;  
RC mirato al rigoroso restauro e risanamento statico ed architettonico. L'adattamento interno per il recupero igienico e funzionale è da attuare nel pieno rispetto delle strutture originarie esterne ed interne, con eliminazione delle successive aggiunte deturpanti e la sostituzione degli elementi strutturali degradati, interni ed esterni, con elementi aventi gli stessi requisiti strutturali di quelli precedenti, senza alcuna modifica né volumetrica né del tipo di copertura se in piode tradizionali;  
RE- ove puntualmente previsto nella "scheda di piano". (RE- =La ristrutturazione edilizia, senza demolizione e ricostruzione, è finalizzata al ripristino o alla sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, all'eliminazione, alla modifica e all'inserimento di nuovi elementi ed impianti)
- Edifici e manufatti classificati di valore C:  
MO, MS, RC, RE-. Ove puntualmente previsto dalla "scheda di piano" RE+ (RE+=ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, con la stessa volumetria e sagoma, fatte salve le innovazioni necessarie per l'adeguamento alle normative antisismica, di contenimento dei consumi energetici e di produzione di energia mediante il ricorso a fonti rinnovabili e l'eliminazione di parti incongrue, ovvero di superfetazioni, alla modifica e all'inserimento di nuovi elementi ed impianti).
- Edifici e manufatti classificati di valore D:  
MO, MS, RC, RE-, oltre a RE+ e D (D=demolizione senza ricostruzione) ove puntualmente previsto dalla "scheda di piano"  
SE e RU secondo la definizione dell'art. 13 della LR 56/77e smi sono ammesse solo nella zona di recupero individuata con PR.CS1.

#### 7. Modalità d'intervento:

- Titolo abilitativo diretto per gli interventi di MO, MS, RC, RE-, RE+ e D
- Titolo abilitativo diretto con atto d'impegno unilaterale o convenzione ai sensi del comma 4bis dell'art. 21, L.R.56/77 e s.m.i.
- Piano di recupero d'iniziativa pubblica, per gli interventi di SE e RU, all'interno della "zona di recupero";
- Piano di recupero di libera iniziativa per gli interventi edilizi volti all'inserimento di elementi funzionali, di relazione o collegamento tra edifici limitrofi che non generano Sul.

#### 8. Parametri edilizi:

- Sul/V/H/Sc: come esistente, fatte salve l'eliminazione di elementi incongrui o sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico artistico o documentario, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.
- D: non inferiore a quella esistente, computata senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

##### 8.1 Deroghe

- a) Nell'ambito del tipo di intervento RE-, per gli edifici residenziali e non, con struttura e manto di copertura non conformi al tetto in piode tradizionale, è ammesso l'adeguamento tecnico funzionale con innalzamento fino a 0.50 m, dall'imposta del tetto, a condizione che siano ripristinate le pendenze delle falde per realizzare il tetto tradizionale in piode con relativi sporti di gronda.  
Sul/V/Hf: ammesso l'incremento massimo generato dalla sopraelevazione suddetta.

In ogni caso si fa riferimento al Codice Civile e al DM 1444/1968 relativamente alla Zona A.

Scheda Piano di Recupero PR.CS1

|                                      |                                    |
|--------------------------------------|------------------------------------|
| <b>Tipo di SUE e Numero d'ordine</b> | PR.CS1                             |
| <b>Superficie Territoriale (mq)</b>  | 1.100                              |
| <b>Superficie Fondiaria (mq)</b>     | 760                                |
| <b>Destinazione d'uso prevalente</b> | Residenziale                       |
| <b>Standards urbanistici (mq)</b>    | 340                                |
| <b>Parametri urbanistici</b>         |                                    |
|                                      | <b>Indice territoriale (mc/mq)</b> |
|                                      | 1,73                               |

|  |                                 |       |
|--|---------------------------------|-------|
|  | <b>Indice fondiario (mc/mq)</b> | 2,5   |
|  | <b>Volume (mc)</b>              | 1.900 |
|  | <b>Sup. Utile Lorda (Sul)</b>   | /     |
|  | <b>CIR (Ab/vani)</b>            | 19    |
|  | <b>Piani fuori terra (n)</b>    | 1     |
|  | <b>H (m)</b>                    | 4     |
|  | <b>RC (%)</b>                   | 50    |

**9. Modifiche ai parametri edilizi Sul e Np nell'ambito della sagoma esistente**

E' ammessa la modifica ai parametri Sul (sup. utile lorda) ed Np (numero piani) nel caso di unità edilizie aventi altezze interne che consentono la realizzazione di solai orizzontali aggiuntivi nella sagoma preesistente, nel rispetto dell'equilibrato rapporto tra pieni e vuoti, delle altezze di interpiano esistenti, dei prospetti delle facciate ed eventuali allineamenti, degli eventuali elementi decorativi interni, anche non censiti, schedati o vincolati da Leggi.

E' sempre ammessa la realizzazione di soppalchi, secondo quanto disciplinato dal Regolamento Edilizio vigente, nel rispetto degli eventuali elementi decorativi interni, anche non censiti, schedati o vincolati da Leggi.

**10. Il recupero a fini abitativi dei sottotetti ai sensi della LR 21/98 e smi**

E' ammesso il recupero a fini abitativi dei sottotetti ai sensi della LR 21/98 e smi nel rispetto delle prescrizioni di cui alle presenti norme urbanistiche di dettaglio.

Lo spostamento in basso dell'ultimo solaio nell'ambito del recupero è ammesso a condizione che sia garantito il rispetto dell'equilibrato rapporto tra pieni e vuoti, sporti di gronda e altezze di interpiano dei prospetti delle facciate ed eventuali allineamenti, di eventuali elementi decorativi interni, anche non censiti, schedati o vincolati da Leggi. Nell'ambito di applicazione della suddetta LR 21/98, al fine del raggiungimento dei requisiti di aeroilluminazione naturale dei locali, e' ammessa esclusivamente la realizzazione di abbaini, di cui al paragrafo successivo, conformi alla struttura portante e al manto di copertura.

**ELABORATO FOTOGRAFICO**





**Osservazione n. 3**

Pervenuta il 27/07/2017 prot. n. 18920

**Sig. GUNTER Benedetta**

**Sintesi dell'osservazione:**

L'osservante rileva di non aver riscontrato nella Proposta tecnica progetto preliminare di variante la possibilità di cambio di destinazione d'uso nell'ambito degli interventi edilizi ammessi dalla scheda relativa all'unità edilizia 29\_171. Rileva pertanto la necessità di introdurre tale possibilità di cambiare l'uso da quello attuale verso "negozio/ufficio".

**Valutazione**

La possibilità di cambiare la destinazione d'uso (nell'ambito degli interventi edilizi di RC – restauro e risanamento conservativo e superiori) è già contemplata dalle norme tecniche di attuazione di dettaglio Rif. Elab. B1, paragrafo 5, Parte I

**In considerazione di quanto sopra si propone il non accoglimento dell'osservazione**

**IL CONSIGLIO COMUNALE**

Presenti n. 16 Consiglieri

Assenti: SINDACO

Favorevoli n. 16

Contrari n. /

Astenuti n. /

**DELIBERA**

- di \_\_\_ approvare \_\_\_ ~~non approvare~~ la proposta di controdeduzione suddetta.

Domodossola lì, 26.07.2017

Comune di Domodossola  
N. prot. 0018920/2017  
Data 27/07/2017  
Tit. 04 Cl. 01 Sc.

Spett.  
Città di Domodossola  
Servizio di Protocollo Generale  
Piazza Repubblica dell'Ossola 1  
28845 Domodossola (VB)

**Oggetto: osservazioni nel merito della "Proposta tecnica del progetto preliminare della variante strutturale n. 01- Centro storico"**

La sottoscritta, Gunter Benedetta, nata a Domodossola il giorno 7 settembre 1928 e ivi residente in Via Mauro Giovanni n. 15, codice fiscale GNTBDT28P47D332U nella qualità di proprietaria dell'edificio sito in via Paolo Silva e censito al Catasto Fabbricati del comune di Domodossola al Fg. 15 particella 233,

#### OSSERVA

Di aver preso visione degli elaborati conformanti la "Proposta tecnica del progetto preliminare della variante strutturale n. 01- Centro storico" ex art. 17 c. 4 della LR 56/77 e smi.

Di aver riscontrato la classificazione del fabbricato sopra richiamato nella scheda di rilievo **cod. unità edilizia 29\_171** e in classe di valore architettonico, culturale e documentario "B".

Di aver intenzione di recuperare l'unità sita al piano terreno, attualmente avente destinazione di catastale di deposito (magazzino) con un intervento edilizio di MS e di **variarne la destinazione** in negozio/ufficio

Di aver riscontrato che la scheda edilizia sopra richiamata, inquadra l'edificio nei tipo di intervento "MO - MS e RC", senza una esplicita menzione al "Cambio di destinazione d'uso".

Ritenendo che nelle motivazioni della redigenda variante strutturale ovvero negli gli obiettivi del Programma di mandato del Sindaco 2016-2021 per il rilancio degli investimenti economici volti ad *"animare e vivacizzare Domodossola e valorizzare il tessuto economico e sociale"* vi sono:

- agevolare l'utilizzazione, con destinazione commerciale, dei piani terra e dei piani seminterrati nei fabbricati siti nel centro storico della città;
- favorire il restauro e la riqualificazione degli edifici, volto al recupero degli immobili privati, per il rilancio del settore dell'edilizia;

E che pertanto qui i si possa inquadrare anche l'intervento in animo di realizzare

Che per quanto sopra premesso, evidentemente, nelle definizioni di MO - MS e RC vi sarà contenuta anche la possibilità di «Cambio di destinazione d'uso»

**RICHIEDE**

Che le osservazioni sopra rappresentate siano valutate e possibilmente accolte nell'ambito di un recupero della mia proprietà del quale, indubbiamente, potrebbe beneficiare anche la pubblica via

*Si allegano:*

*Scheda di piano*

*Estratto di mappa catastale*

*Gunter Benedetta*

A handwritten signature in cursive script, reading "Benedetta Gunter". The signature is written in dark ink and is positioned below the printed name "Gunter Benedetta".

## SCHEMA DI RILIEVO

**Cod. UNITÀ EDILIZIA**

**29\_171**

**CLASSE DI VALORE ARCHITETTONICO, CULTURALE E DOCUMENTARIO**

*(N.B. Per la definizione della classe di valore si rinvia al paragrafo 3 - Definizioni della Normativa Urbanistica di dettaglio del Centro Storico)*

**B**



**TIPOLOGIA EDILIZIA - DESCRIZIONE SOMMARIA**

Edificio a blocco aggregato con altri edifici per accostamento

**ELEMENTI CARATTERIZZANTI DELL'ARCHITETTURA**

|   |                                     |  |                                     |
|---|-------------------------------------|--|-------------------------------------|
| a) Copertura in piode, struttura in legno | <input checked="" type="checkbox"/> | i) Aperture  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| b) Sporti di gronda/cornici               | <input checked="" type="checkbox"/> | l) Balconi e mensole, parapetti pieni, ringhiere, scale esterne    | <input checked="" type="checkbox"/> |
| c) Abbaini                                | <input checked="" type="checkbox"/> | m) Elementi di decorazione formale                                 | <input type="checkbox"/>            |
| d) Serramenti esterni                     | <input type="checkbox"/>            | n) Insegne   | <input type="checkbox"/>            |
| e) Portoni (pedonali/carrai)              | <input type="checkbox"/>            | o) Comignoli   | <input type="checkbox"/>            |
| f) Intonachi e rivestimenti               | <input type="checkbox"/>            | p) Orti, giardini privati o spazi inedif. di pertinenza di edifici | <input type="checkbox"/>            |
| g) Tinteggiature esterne                  | <input type="checkbox"/>            | q) Recinzioni  | <input type="checkbox"/>            |
| h) Arcate, colonne, portici e loggiati    | <input type="checkbox"/>            |  |                                     |

**FUNZIONE**

Residenziale, Terziario

**DATAZIONE DI MASSIMA**

Consistenza fabbricativa documentata nel 1858

**CONDIZIONE DI INTEGRITA' DEGLI ELEMENTI CARATTERIZZANTI DELL'ARCHITETTURA**

Buona

Media

Scarsa

**SCHEDA DI PIANO**

Cod. UNITÀ EDILIZIA

29\_171

**TIPI DI INTERVENTO**

(MO), (MS), (RC)

**PRESCRIZIONI DI TUTELA DEGLI ELEMENTI CARATTERIZZANTI DELL'ARCHITETTURA****TRADIZIONALE LOCALE**

|       |   |  |
|-------|---|--|
| 11.1  | Copertura in piode, struttura in legno                              | Non è ammessa la deroga                    |
| 11.2  | Sporti di gronda/cornici  | Non è ammessa la deroga                    |
| 11.3  | Abbaini   | È ammessa la deroga di cui alla lettera a) |
| 11.4  | Serramenti esterni  | E' ammessa la deroga                       |
| 11.5  | Portoni (pedonali/carrai)   | È ammessa la deroga                        |
| 11.6  | Intonaci e rivestimenti   | /  |
| 11.7  | Tinteggiature esterne   | Non è ammessa la deroga                    |
| 11.8  | Aperture  | Non è ammessa la deroga                    |
| 11.9  | Balconi e mensole, parapetti pieni, ringhiere, scale esterne        | Non è ammessa la deroga                    |
| 11.10 | Elementi di decorazione formale                                     | /  |
| 11.11 | Arcate, colonne, portici e loggiati                                 | /  |
| 11.12 | Insegne, bacheche e tende   | È ammessa la deroga                        |
| 11.13 | Comignoli   | Non è ammessa la deroga                    |
| 11.14 | Orti, giardini privati o spazi inedificati di pertinenza di edifici | /  |
| 11.15 | Recinzioni  | È ammessa la deroga                        |
| 11.16 | Reti, manufatti e impianti tecnologici                              | /  |
| 11.17 | Pavimentazioni esterne pubbliche e private di uso pubblico          | Non presenti                               |

**PRESCRIZIONI PARTICOLARI (riferite a quanto documentato)**

Conservazione della composizione di facciata. E' fatto salvo il miglioramento dell'equilibrio dei rapporti tra pieni e vuoti al piano terra con ridimensionamento dell'apertura centrale.



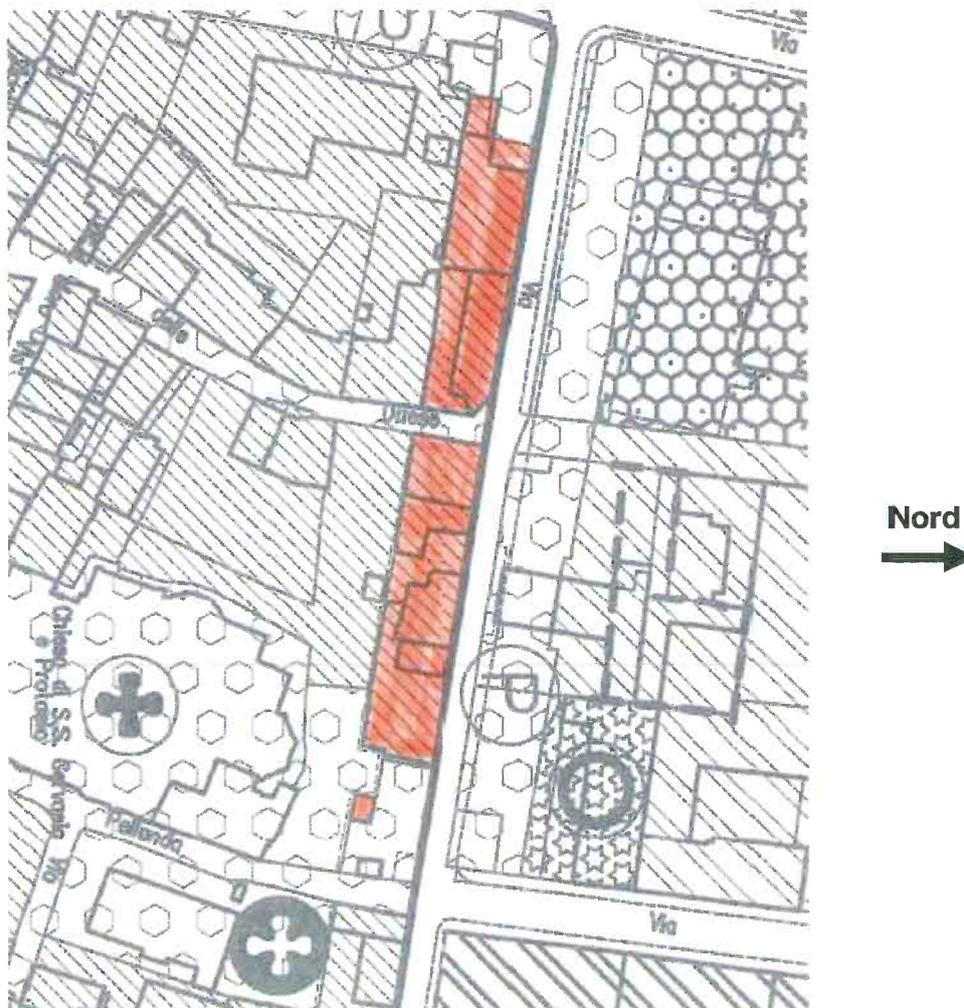
#### **Osservazione n. 4**

Pervenuta il 28/07/2017 prot. n. 19030

**Lions Club Domodossola**

#### **Sintesi dell'osservazione:**

*L'osservante propone l'acquisizione al patrimonio comunale delle aree ricomprese negli ambiti colorati in arancione, indicati nello stralcio riportato a seguire (Fig. 1), ai fini della messa in luce delle antiche mura difensive poste lungo via Facchinetti.*



**Fig. 1 - Estratto dell'allegato grafico dell'osservazione**

#### **Valutazione**

L'area indicata in arancione, fatto salvo l'ambito dei resti della torretta posti all'estremità est, è ricompreso nell'area assoggettata a Piano di recupero di iniziativa pubblica denominato **PR.CS1** (Rif. tavola 3P3, si veda **Fig. 2** seguente).

I parametri urbanistici previsti prevedono una considerevole riduzione della superficie coperta dai fabbricati esistenti, onde consentire l'emersione delle mura medievali, la valorizzazione del contesto e la messa in relazione della Torretta d'angolo nord/ovest con il centro storico. Il progetto di piano di recupero non è ancora definito ed in ogni caso sarà oggetto di pubblicazione al fine della partecipazione di tutti con osservazioni e proposte.

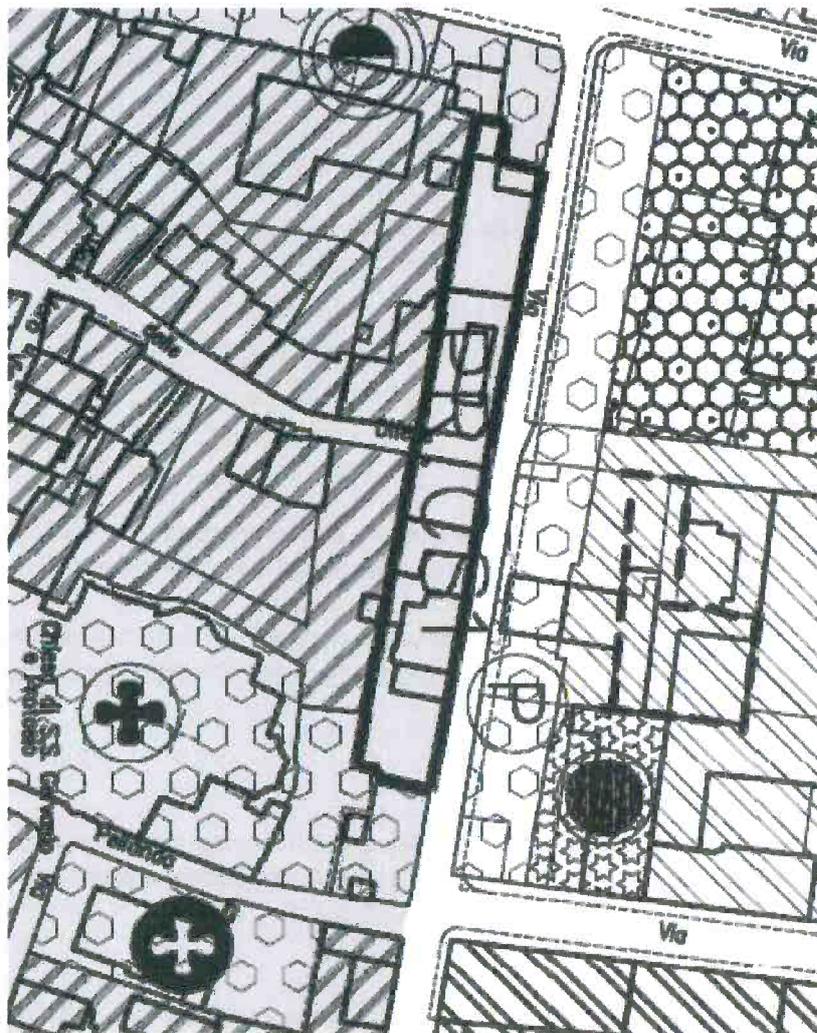


Fig. 2 – Estratto tav. 3P3 PRGC della PTPP

Si propone il non accoglimento dell'osservazione in quanto si conferma, fatto salvo l'accoglimento della precedente osservazione 2, la proposta tecnica di progetto preliminare, già volta alla valorizzazione dei resti delle mura e al ridisegno urbano dell'ambito segnalato.

### IL CONSIGLIO COMUNALE

Presenti n. 17 Consiglieri  
Assenti: —

Favorevoli n. 11  
Contrari n. —

Astenuti n. 6 (BOLOGNINI, GRAZIOBELLI, CORSINI, RAGAZZINI, ZAFETTI, LOMBARDO, BOTTARO) **DELIBERA**

- di \_\_\_ approvare \_\_\_ ~~non approvare~~ la proposta di controdeduzione suddetta.



## LIONS Club Domodossola

Via Guglielmo Marconi n.8  
28845 DOMODOSSOLA (VB)

Al Comune di Domodossola  
All'attenzione del Dirigente d'Area  
Arch. Paolo Tecchio  
Trasmesso per posta elettronica al seguente indirizzo:  
[protocollo@pec.comune.domodossola.vb.it](mailto:protocollo@pec.comune.domodossola.vb.it)

Oggetto: **"Proposta tecnica del progetto preliminare della variante strutturale n. 01 – Centro Storico" ex art. 17 c. 4 della LR 56/77 e smi. – osservazioni e proposte.**

Visto l'avviso pubblicato in data 4 luglio 2017 relativo alla proposta di variante strutturale relativa al Centro Storico il Lions Club di Domodossola intende presentare delle osservazioni e proposte nel pubblico interesse riferite alle previsioni urbanistiche della variante in corso. Occorre premettere che il Lions si era fatto carico del recupero della Torretta – simbolo di Domodossola - con un primo intervento, dopo averne acquistato la proprietà a favore del Comune, già negli anni 80 ed ultimamente è nuovamente intervenuto per migliorare la visibilità e la fruibilità con lavori di notevole risultato e plauso riconosciuto anche dalla cittadinanza tutta. Va però evidenziato che la Torretta così portata a servizio della città si trova isolata, nonostante la sua notevole importanza, rispetto al centro storico in quanto scollegata per il mancato recupero dell'area a nord delle antiche mura. Fatta questa premessa il Club tutto, nel pubblico interesse, intende presentare delle osservazioni che prevedono il recupero dell'area compresa tra la Torretta e la via Pellanda mettendo in luce le vecchie mura con la sistemazione delle aree acquisite da inserire nell'urbano della città.

A titolo esemplificativo allega estratto di PRG vigente nel quale viene evidenziata in tinta rossa l'area da acquisire e recuperare.

Certi di contribuire a sostegno del miglioramento architettonico ed urbanistico della città.

Ringraziando per l'attenzione, si porgono i più distinti saluti.

Domodossola, lì 27 luglio 2017

Il Presidente  
(Davide Vecchietti)



