COMUNE DI DOMODOSSOLA

PROVINCIA DEL VERBANO CUSIO OSSOLA

PROGRAMMA INTEGRATO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA, EDILIZIA ED AMBIENTALE
(L.R. N°18/96)

PROGRAMMA INTEGRATO 1
Area "Cantiere Bogna" - Zona Stadio

VARIANTE V1

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

A-V1

maggio 2015

La Proprietà

F.lli POSCIO S.r.l.
Via San Bartolomeo n°40,
VILLADOSSOLA (VB)

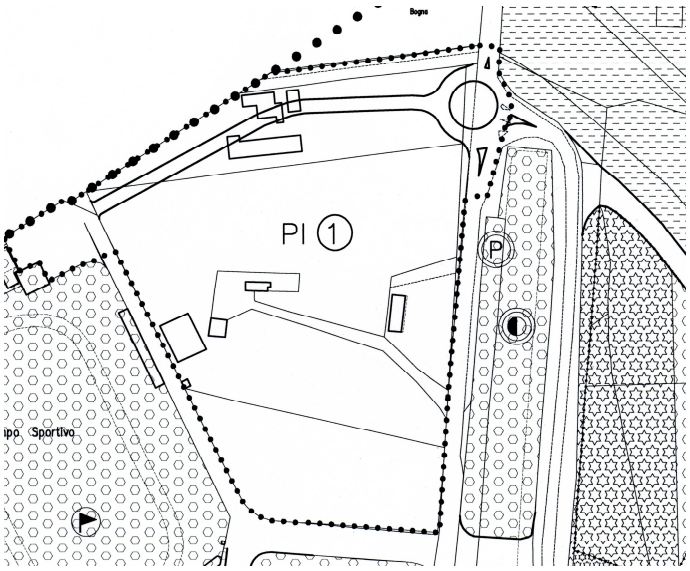
I Progettisti

Architetti Luigi Bovio e Milena Gibroni
Corso Dissegna n°2, 28845 DOMODOSSOLA (VB)
Tel.- fax. 0324/242343 Part. I.V.A. n° 01361600032

Premessa

La presente variante è finalizzata ad introdurre una puntuale modifica alla normativa di attuazione del “Programma integrato di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale” di cui alla L.R. 18/96 denominato “P.I. 1”, in corso di attuazione in zona “stadio” a Domodossola.

Stralcio p.r.g.c.



Nel vigente P.R.G.C. l’area oggetto di intervento è assoggetta a strumento urbanistico esecutivo “P.I. 1” ai sensi dell’art. 5.1.3., 1° comma, lett. f) N.T.A. (“Programma integrato di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale” a i sensi della L.R. 9 aprile 1996, n° 18); il P.I. è stato approvato dal C.C. con deliberazione n. 36 in data 30.6.2009 (Convenzione Urbanistica Notaio Stefania Scalabrini di Ornavasso in data 30/07/2009).

1. Descrizione della Variante

La presente variante è finalizzata ad introdurre una modifica alle NTA del P.I. da applicarsi esclusivamente per i sub-comparti B1 e B2 per quanto riguarda i parametri relativi a:

- "distanza tra gli edifici" e, di conseguenza, "distanza dai confini"
- "altezza massima"

Tali parametri sono disciplinati all'art. 5 delle Norme di attuazione del P.I. che prescrive una distanza tra gli edifici pari a mt. 10,00 o la costruzione in aderenza, mentre la scheda normativa del P.R.G.C., tra i parametri, nulla stabiliva in merito alle distanze per l'area PI 1.

La deroga si rende necessaria in quanto l'assetto del lotto B1, derivante dagli standards organizzativi del ristorante ivi realizzato (percorso del servizio "McDrive"), ha imposto un arretramento dal confine del lotto B1 stesso pari mt. 5,00, occupando lo stesso con una infrastruttura che potrebbe considerarsi facente parte dell'organismo edilizio nel suo complesso, il che porterebbe a poter ipotizzare anche una costruzione in aderenza dell'edificio da erigersi nel confinante lotto B2.

Quanto sopra è confermato dall'impegno assunto dagli acquirenti del lotto B1 in sede di atto di compravendita sulla base del quale è consentita la costruzione in deroga alle distanze legali, anche a confine (v. stralcio atto allegato).

Il rispetto in senso letterale della norma posta dal P.I., con arretramento dell'edificio per portare la distanza totale fra gli edifici a mt. 10,00, produrrebbe una striscia di terreno larga 5 mt. in affaccio sulla corsia del McDrive, insignificante e sostanzialmente inutilizzabile, svuotando in qualche modo il senso urbanistico della norma che tende a creare spazi liberi tra gli edifici. D'altra parte, anche il legislatore nazionale, con il D.M. 2/4/1968, n. 1444 ha considerato che possano prodursi casi particolari nei piani particolareggiati, introducendo proprio per questi una possibilità di riduzione della distanza di 10 mt. "*nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati con previsioni planovolumetriche".*

Nello specifico ci si trova proprio di fronte ad uno di quei casi particolari che richiedono la suddetta deroga, infatti, una valutazione preliminare sulla utilizzabilità del lotto B2 da parte del soggetto attuatore, ha posto in evidenza come la funzionalità degli spazi verrebbe compromessa dal mantenimento di una porzione

libera, posta a confine e sostanzialmente inutilizzabile a fronte, invece, della necessità di reperire utili standards, soprattutto a parcheggio, in misura sufficiente per l'insediamento delle previste attività commerciali.

Va posto in evidenza come la deroga venga richiesta non ai fini di un utilizzo più intensivo della superficie del lotto o del comparto B nel suo complesso, ma unicamente, come detto, per una maggiore razionalità dell'assetto del lotto stesso, infatti, come si può rilevare dalla tavola grafica "P6-V1" della presente Variante, che prevede un'impronta planimetrica massima che l'edificio potrà occupare, corrispondente ad una superficie pari a circa 1800 mq. che assommata a quella del sub-comparto B1 comporterà una SLP complessiva pari a mq. 2300, valore questo nettamente inferiore a quello raggiungibile con l'applicazione del rapporto di copertura del 40% della superficie fondiaria stabilito dal PRGC e dal P.I. che avrebbe ammesso una SLP pari a mq. 2800.

Premesso che la norma sulle distanze, derivante dal d.m. n. 1444/1968, è sicuramente volta fin dall'origine a tutelare soprattutto la qualità degli edifici abitativi (in particolare al fine di evitare pericoli di peggioramento delle condizioni igienico-sanitarie e di veduta nelle abitazioni servite dalle finestre), se si vuole comunque considerare l'aspetto igienico-sanitario, si deve tenere conto del fatto che la nuova costruzione avrà circa la stessa altezza dell'edificio McDonald's e verrà realizzata completamente a nord rispetto a quest'ultimo, non creando di conseguenza alcuna limitazione nel soleggiamento, come dimostrato nell'elaborato planivolumetrico contenuto nella tav. P6-V1; parimenti, nessun effetto significativo avrà il possibile ombreggiamento da parte dell'edificio McD sulla nuova costruzione: poiché quest'ultima è posizionata a nord, il massimo ombreggiamento avverrà, infatti, nelle ore centrali della giornata quando il sole è alto e provoca una proiezione molto limitata. Inoltre, la nuova costruzione fronteggerà il McDonald's solo in parte e quasi totalmente in presenza di prospetti di quest'ultimo in buona parte ciechi o dotati principalmente di aperture per gli spogliatoi e il locale di servizio (v. tav. P6-V1 ove vengono indicate le parti di pareti che si fronteggeranno nel caso di utilizzo della deroga in oggetto).

La variante limita anche il parametro per l'altezza della costruzione sul lotto B2 a mt. 7.00, calcolato dalla quota del terreno trasformato, con una significativa riduzione rispetto a quanto previsto dalle Norme di attuazione vigenti.

D'altra parte, trovandosi di fronte ad un piano particolareggiato di area terziaria, è altresì da considerare la tipologia edilizia e l'utilizzo degli edifici di carattere commerciale ove non avrebbe significato non poter derogare alla "visuale libera".

In conclusione, quindi, tenuto conto di tutto quanto sopra esplicitato, nonchè della tipologia e delle funzioni degli edifici in area commerciale, si ritiene che non si verifichi alcuna situazione peggiorativa determinante ricadute significative sull'areazione, illuminazione e visuale.

Infine, viene prevista la seguente integrazione da apportare all'art 6 delle N.A. (Disposizione planimetrica degli edifici e prescrizioni edilizie) : "*Relativamente al lotto "B2", individuato nelle tavv. P5-V1 e P6-V1, l'edificio dovrà essere realizzato con struttura prefabbricata ed avere forma compatta con eventuali corpi aggettanti da contenersi entro la "sagoma limite" di cui al precedente art. 5, p.to Dc.",* ciò allo scopo di precisare maggiormente i contenuti tipologici e costruttivi.

Resta inalterata ogni altra previsione urbanistico-edilizia, in termini volumetrici, normativi, di destinazione d'uso e di standards così come determinati dall'originario P.I.

Modifiche alle NTA

La deroga di cui alla presente variante viene prevista secondo i disposti del D.M. 02/04/1968 n. 1444 che, all'art. 9, ultimo comma, ammette distanze tra i fabbricati inferiori ai mt. 10,00 nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Piani Particolareggiati con previsioni planovolumetriche.

Nella fattispecie la presente variante riguarda uno strumento urbanistico esecutivo, il Programma Integrato, con previsioni planovolumetriche (v. parametri art. 5 NTA e tavole della variante P5-V1 e P6-V1).

La deroga, le cui finalità sono state sopra descritte, come detto, riguarderà solo i sub-comparti B1 e B2 e viene introdotta all'art. 5 (Norme ed indici di utilizzazione delle aree edificabili) dell'elaborato: "B - Norme di attuazione" del Programma Integrato.

Come sopra descritto, viene altresì integrato l'art. 6.

Si è infine reso necessario adeguare anche l'art. 2 con l'aggiunta degli elaborati prescrittivi della variante:

P5-V1 Planimetria del Piano - 1:500
P6-V1 Planimetria generale con previsioni planovolumetriche comparto B - 1:500
B-V1 Modifiche ed integrazioni alle Norme di attuazione

In conclusione ed in sintesi, con la presente variante "V1" si integra il Programma Integrato vigente con l'aggiunta dell'elaborato "B-V1 – Modifiche e id integrazioni alle Norme di Attuazione" contenente la nuova stesura dei citati artt. 2, 5 e 6.

Modifiche alle tavole grafiche

Con la presente variante "V1" si integrano altresì gli elaborati del Programma Integrato vigente con l'aggiunta delle citate Tavv. P5-V1 e P6-V1.

2. Compatibilità ambientale della Variante

La presente variante è soggetta alla verifica preventiva di assoggettabilità a VAS (Valutazione Ambientale Strategica) di cui all'art. 12 del D.lgs 4/2008,

La Legge Regionale 3/2013 di modifica ed integrazione alla LR. 56/77 ha infatti introdotto nuovi campi di applicazione della VAS, non limitati solamente alle varianti agli strumenti urbanistici generali, ma anche ai piani attuativi, siano essi di iniziativa pubblica o privata.

> *…/..7. Sono sottoposti alla verifica di assoggettabilità alla VAS esclusivamente i piani particolareggiati attuativi di PRG che non sono già stati sottoposti a VAS o ad analisi di compatibilità ambientale ai sensi della legge regionale 14 dicembre 1998, n. 40 (Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e le procedure di valutazione). Non sono sottoposti a VAS o a verifica i piani particolareggiati che non comportano variante quando lo strumento sovraordinato, in sede di VAS o di analisi di compatibilità ambientale ai sensi della L.R. 40/1998, ha definito l'assetto localizzativo delle nuove previsioni e delle dotazioni territoriali, gli indici di edificabilità, gli usi ammessi e i contenuti planovolumetrici, tipologici e costruttivi degli interventi, dettando i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale delle trasformazioni previste*

Scopo della verifica è quello di fornire i necessari elementi informativi per definire e valutare la significatività degli impatti sull'ambiente circostante indotti dalla Variante al fine dell'assoggettamento o esclusione dai successivi obblighi previsti dalla proceduta di VAS.

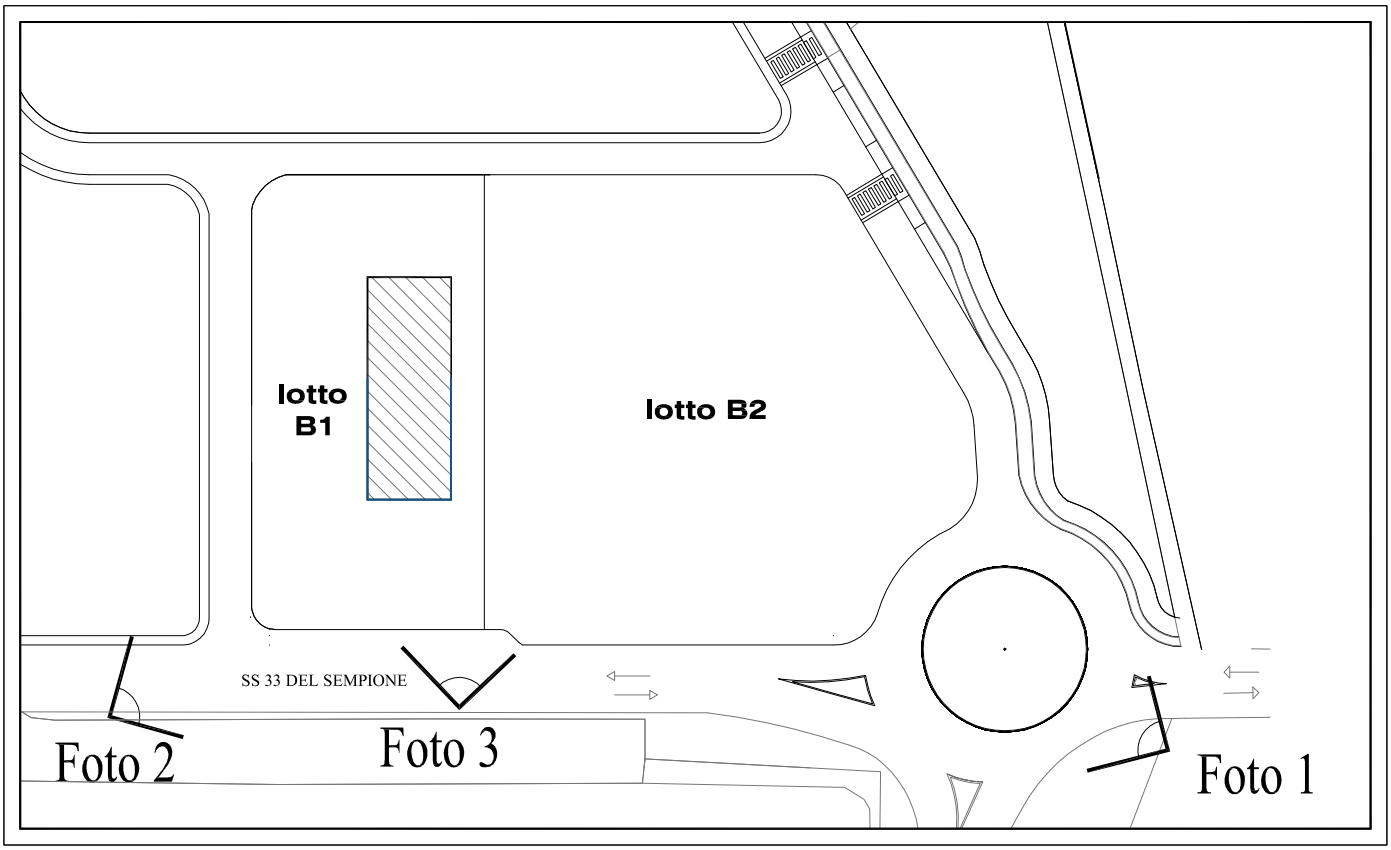
La Verifica di assoggettabilità si integra nella procedura di formazione e approvazione della variante.

Domodossola, 18 maggio 2015

Il proponente *Il Progettista*

ALLEGATO 1

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



INDICAZIONE PUNTI DI RIPRESA FOTOGRAFICA

Foto 1

Foto 2

Foto 3

ALLEGATO 2

STRALCIO ATTO COMPRAVENDITA

con assenso McDonald's (lotto B1) per deroga alle distanze

edifici del comparto B, come indicativamente rappresentato nella planimetria già allegata sotto "B", fatte salve rettifiche richieste dagli enti competenti, o effettuate da Promittente Venditrice per specifiche esigenze commerciali e tali comunque da mantenere le condizioni di viabilità e visibilità adeguate per parte acquirente.
Resta inteso che ogni modifica della viabilità provvisoria avverrà a cura e spese di Parte Venditrice, previa approvazione del relativo progetto da parte di McD.
Inoltre, in relazione alle esigenze tecniche dei lavori di realizzazione del comparto B, sarà facoltà di Parte Venditrice delimitare l'area del comparto B a confine con la viabilità provvisoria a condizione che sia comunque garantita la visibilità del ristorante McDonald's dalla viabilità principale, anche con la predisposizione - a cura di Parte Venditrice - di cartellonistica provvisoria, previa approvazione di McD.
La manutenzione degli spazi esterni di viabilità provvisoria eseguiti alla data odierna per il comparto B e fino al completamento dello stesso saranno a carico di parte acquirente. Fermo restando che non sussistono limiti e/o vincoli noti derivanti dalla normativa in materia ambientale, sia in conseguenza dell'applicazione della legislazione nazionale che di quella regionale, le parti convengono che gli oneri e le spese rinvenienti dall'eventuale necessità, a qualunque ragione dovuta, di effettuare interventi di bonifica ambientale del suolo, del sottosuolo e della falda che dovessero in qualsiasi modo e per qualsiasi motivo interessare, per fatti antecedenti al presente atto, sia direttamente che indirettamente, quanto oggetto del presente contratto, restino ad esclusivo carico della società venditrice.
La Parte Venditrice dichiara e garantisce altresì alla data odierna: (i) di non essere sottoposta ad alcuna delle sanzioni interdittive di cui al D. Lgs. 231/2001; (ii) che né il legale rappresentante, né gli amministratori, né i soci, né i procuratori speciali della Parte Venditrice sono stati condannati in sede penale con sentenza passata in giudicato per uno dei reati di cui al D. Lgs 231/2001, laddove applicabile.
Le parti convengono che la parte venditrice potrà edificare in deroga alle distanze legali, anche a confine con l'area oggetto di compravendita e precisamente tra la particella 1071 del foglio 10 in oggetto e il terreno censito al Catasto Terreni alla particella 1075 del foglio 10 .
Parte acquirente si impegna a far accettare tale vincolo a eventuali terzi acquirenti.

Articolo 7 - POSSESSO

La proprietà ed il possesso di quanto in oggetto, nonchè la materiale disponibilità, con i conseguenti effetti utili e/o onerosi, si trasferiscono alla parte acquirente con la sottoscrizione del presente contratto.
Le parti danno atto che è stato adempiuto l'obbligo di consegnare alla parte acquirente la documentazione tecnico-amministrativa, regolarità, certificazioni e libretti d'uso e manutenzione dell'Immo-