

<div>Regione Piemonte</div> <div>Provincia Novara</div> <div>A.S.L. n.° 13</div>	<div>Comune di</div> <div>MARANO TICINO</div> <div>P.R.G.C. 2008</div> <div>Piano Regolatore Generale Comunale</div>		
<div>Legge Regionale</div> <div>n. ° 56</div> <div>del 5-12-1977</div> <div>successive</div> <div>modificazioni e</div> <div>integrazioni</div>			
<div>Progettista:</div> <div>Architetto</div> <div>Francesco Brugnano</div> <div>Collaborazione:</div> <div>Architetto</div> <div>Estella Ferrara</div>	<div>delibera C.C. n. .... del ..... divenuta esecutiva il.....</div>		
<div>Elaborati del:</div> <div>PROGETTO</div> <div>DEFINITIVO</div>	<div>Il Sindaco</div>	<div>Il Segretario comunale</div>	<div>Il Progettista</div>
<div>base cartografica</div> <div>aggiornata al:</div> <div>GIUGNO 2008</div>	<div>Il Responsabile del procedimento</div>		
	<div>Titolo dell'elaborato:</div>		
<div>A</div> <div>a</div>	<div>Relazione illustrativa</div>		

Indice generale:

## **1 PREMESSA**

1.1	Criteri di lettura del presente documento .....	pag.	1
1.2	Obiettivi generali e Deliberazione programmatica .....	pag.	2

## **2 QUADRO DELLA PIANIFICAZIONE**

2.1	Quadro della pianificazione sovraordinata .....	pag.	4
2.2	Quadro della pianificazione comunale .....	pag.	14
2.3	Quadro di riferimento locale, lo sviluppo sostenibile .....	pag.	15

## **3 ANALISI PRELIMINARI AL PIANO**

3.1	Il metodo di analisi e la predisposizione degli elaborati tecnici .....	pag.	16
3.2	Dinamica demografia .....	pag.	17
3.3	Dinamica economico - produttiva .....	pag.	22
3.4	Dinamica insediativa .....	pag.	24

## **4 ANALISI DELL'ASSETTO TERRITORIALE E AMBIENTALE**

4.1	Descrizione del quadro conoscitivo territoriale e ambientale .....	pag.	26
4.2	Uso e consumo del suolo .....	pag.	29
4.3	Stato di fatto dell'urbanizzazione primaria .....	pag.	31
4.4	Stato di fatto dell'urbanizzazione secondaria .....	pag.	33
4.5	Patrimonio paesistico, ambientale, documentario .....	pag.	34
4.6	Patrimonio storico, architettonico, culturale .....	pag.	36

## **5 ANALISI DELL'ASSETTO INSEDIATIVO**

5.1	Elementi di morfologia urbana e tipologie insediative .....	pag.	38
5.2	Gli insediamenti di antica formazione, il centro storico .....	pag.	40
5.3	Gli insediamenti configurati e di recente formazione .....	pag.	41
5.4	Gli insediamenti produttivi e per attività economiche .....	pag.	41
5.5	Gli insediamenti rurali e produttivi nel contesto edificato .....	pag.	41
5.6	Gli insediamenti rurali, ex rurali, sparsi esterni all'abitato .....	pag.	43
5.7	Consistenza e caratteri del patrimonio edilizio .....	pag.	44

## **6 ANALISI E VERIFICHE SPECIFICHE**

6.1	Adeguamento al P.A.I., studi idrogeologici e geoambientali .....	pag.	46
6.2	Valutazione ambientale strategica .....	pag.	46
6.3	Verifica di compatibilità acustica .....	pag.	47
6.4	Coordinamento del piano alla disciplina del commercio .....	pag.	48
6.5	Aggiornamento RIR (stabilimento a Rischio di Incidente Rilevante) .....	pag.	48

## **7 PROGETTO DEL PIANO**

7.1	Metodi di impostazione e di elaborazione .....	pag.	50
7.2	Indirizzi strutturali e linee generali .....	pag.	50
7.3	Vincoli urbanistici e loro reiterazione .....	pag.	52
7.4	Indicazioni e scelte per il sistema infrastrutturale e dei servizi .....	pag.	53
7.5	Indicazioni e scelte per il sistema insediativo residenziale .....	pag.	55
7.6	Indicazioni e scelte per il sistema insediativo produttivo .....	pag.	57
7.7	Indicazioni e scelte per il sistema agricolo e ambientale .....	pag.	58

7.8	Indicazioni e scelte per la tutela storico - ambientale .....	pag.	60
7.9	Adeguamento al P.T.P. ....	pag.	62
7.10	Repertorio comunale per i beni paesistici e storici .....	pag.	63
<b>8</b>	<b>NORMATIVA DEL PIANO</b>		
8.1	Criteri d'impostazione dell'articolato normativo .....	pag.	64
8.2	Coordinamento con il Regolamento Edilizio .....	pag.	65
8.3	Verifica dei vincoli, delle fasce e delle zone di rispetto .....	pag.	65
<b>9</b>	<b>DIMENSIONAMENTO DEL PIANO</b>		
9.1	Ipotesi di crescita demografica .....	pag.	67
9.2	Calcolo dei fabbisogni residenziali .....	pag.	69
9.3	Calcolo della capacità insediativa residenziale .....	pag.	72
9.4	Calcolo dei fabbisogni per attività produttive .....	pag.	75
9.5	Dotazione delle aree per servizi sociali .....	pag.	84
9.6	Sintesi delle previsioni del piano .....	pag.	86
<b>10</b>	<b>DAL PROGETTO IN BOZZA, AL PRELIMINARE, AL DEFINITIVO</b>		
10.1	Il Progetto in bozza rassegnato alla Provincia .....	pag.	87
10.2	Le osservazioni e le proposte al Progetto Preliminare .....	pag.	89

# 1 PREMESSA

## 1.1 CRITERI DI LETTURA DEL PRESENTE DOCUMENTO

Il presente documento, che è parte integrante del nuovo Piano Regolatore Generale Comunale del Comune di Marano Ticino, denominato:

### **P.R.G.C. 2008**

### **Piano Regolatore Generale Comunale**

costituisce ‘Relazione illustrativa’ che descrive i presupposti, le analisi, le scelte, i contenuti che strutturano e caratterizzano la procedura di formazione del piano.

Gli obiettivi, i criteri, gli indirizzi programmatici per l’elaborazione del piano sono stati individuati, sulla base di un’analisi conoscitiva della situazione locale e delle dinamiche in atto, nella Deliberazione programmatica predisposta congiuntamente al Progetto preliminare di piano ai sensi dell’art. 15, comma 5°, della LR 56/77 s.m.i. in quanto il Comune ha una popolazione inferiore a 5.000 abitanti residenti.

La Relazione illustrativa approfondisce gli obiettivi ed i criteri di cui sopra, recependo inoltre le scelte che l’Amministrazione comunale ha assunto durante l’iter di predisposizione delle analisi e degli elaborati costituenti il progetto di piano.

Il piano si fonda su un approccio unitario al territorio comunale, all’ambiente, alle sue componenti insediative ed urbane, che coniuga, integrandole, la disciplina urbanistica con quella ambientale. Si richiama pertanto anche il **Rapporto ambientale** per una lettura esaustiva delle analisi, delle verifiche, delle valutazioni delle previsioni di piano.

In merito agli obblighi di adeguamento del piano regolatore ai disposti di leggi settoriali e testi unici (edilizia, espropri, codice dei beni culturali e del paesaggio, riforma pubblica amministrazione), il Comune conforma lo strumento urbanistico generale alle seguenti occorrenze disciplinari e di settore:

- il piano, adeguato con Variante 2001 ai disposti della Circolare P.G.R. 08.05.1996 n° 7/LAP, è sottoposto ad ulteriori analisi in particolare per le aree di nuovo inserimento e/o le modificazioni d’uso; si conferma inoltre l’adeguamento ai disposti del P.A.I., predisposto con Variante 2001, ed esplicitato all’art. 2 della DGR n. 13-14561 del 17.01.2005 di approvazione;
- il piano è adeguato al Piano Territoriale Provinciale (PTP), stante l’approvazione dello stesso in data 05.10.2004; inoltre porta ulteriori precisazioni e coordinamenti a quanto già adeguato, con Variante 2001, in materia di PTR – Area di approfondimento Ovest Ticino;
- il piano è predisposto ai sensi delle disposizioni in materia ambientale, nazionali e regionali, e delle conseguenti analisi, valutazioni, verifiche e procedure;
- il piano è coordinato con i disposti della LR 28/99 s.m.i., in materia di definizione delle zone di insediamento commerciale (al dettaglio in sede fissa), così come definite con DCR n. 563-13414 del 29.10.1999 modificata e integrata con DCR n. 347-42514 del 23. 12.2003 e con DCR n. 59-10831 del 24.03.2006, stante l’adeguamento avvenuto con specifica Variante 4;
- il piano è predisposto verificando la compatibilità con il Piano di classificazione acustica (PCA) di cui alla LR 52/00, stante l’approvazione definitiva del PCA con delibera CC 16 in data 31.07.06 pubblicata sul BUR n. 33 del 17.08.06;
- il piano è coordinato con i disposti della LR 19/99 ed in particolare con il Regolamento edilizio tipo, stante l’approvazione di tale regolamento e suoi aggiornamenti, e con i testi unici (edilizia, espropri, beni culturali e paesaggio, riforma enti locali, ambiente).
- il piano valuta attentamente la situazione in essere presso lo stabilimento a rischio d’incidente rilevante Balchem Italia e predispone, ai sensi della DGR n. 20-13359 del 22.02 e legislazione vigente, gli elaborati necessari del RIR, ricompresi nel complessivo procedimento di VAS.

Nelle varie parti del testo, la sigla PRGC ha sempre il significato, nella sua denominazione estesa, di Piano Regolatore Generale Comunale.

## **1.2 OBIETTIVI GENERALI E DELIBERAZIONE PROGRAMMATICA**

Tenuto conto dei programmi e degli atti di pianificazione espressi a livello sovracomunale, con piani già efficaci, nella Deliberazione programmatica sono definiti gli obiettivi e le indicazioni generali e puntuali da conseguire e gli indirizzi d'impostazione del nuovo PRGC.

Gli obiettivi, generali e puntuali, che si intendono raggiungere sono inoltre direttamente suggeriti dai risultati emersi dalle indagini preliminari in rapporto alla natura e all'estensione del territorio, alla strutturazione esistente, alle attività insediate.

Gli obiettivi che il nuovo piano regolatore ritiene fondamentali, ai fini della programmazione strategica e strutturale, si articolano attorno a quattro linee fondamentali:

- A - AMBIENTE
- B - SVILUPPO, TRASFORMAZIONI E SERVIZI
- C - AREE AGRICOLE E AMBIENTALI
- D - PAESAGGIO E PATRIMONIO STORICO E CULTURALE.

### **A - AMBIENTE**

Il tema della tutela dell'ambiente e della salvaguardia dei sistemi naturali interessa, a diverso titolo, tutto il territorio comunale e propone obiettivi irrinunciabili orientati alla:

- tutela da situazioni di effettivo rischio quali quelle rappresentate dall'assetto idrogeologico del territorio o dalla presenza di significative fonti di inquinamento (quali possono essere gli elettrodotti, i ripetitori o, ancora, le aree da bonificare con particolare attenzione per l'ex cava in località Trebbie);
- conservazione e recupero del reticolo ecologico diffuso, inteso nell'accezione più ampia del termine, che vede coinvolte sia le aree eminentemente naturali (quali le aree di pertinenza paesistica dei corsi d'acqua, in parte boscate), sia le aree agricole (intese come porzioni irrinunciabili dell'ecosistema complessivo), sia le aree interessate da insediamenti (insediamenti sparsi, insediamenti rurali in area agricola);
- manutenzione per l'efficienza del sistema idrico nel suo complesso, in ordine sia alla tutela dei sistemi di deflusso superficiale, sia delle aree ad elevata sensibilità;
- adeguamento al sistema dei vincoli definiti dalla pianificazione sovraordinata e destinati ad incidere anche sulle stesse scelte insediative.

### **B - SVILUPPO, TRASFORMAZIONI E SERVIZI**

Un rilevante aspetto del nuovo piano consisterà nella gestione dello sviluppo futuro della comunità e nella contestuale qualificazione ed implementazione delle aree per servizi d'interesse pubblico, atte a potenziare la dotazione in atto e ad accompagnare lo sviluppo previsto in accordo con i seguenti obiettivi:

- articolazione del territorio per 'sistemi territoriali', che ricomprendono aree omogenee - normative con caratteri urbanistici ed ambientali comuni, quale strutturazione del piano e della normativa;
- pianificazione dello 'sviluppo edilizio compatibile', orientato alla gestione consapevole dei processi urbanizzativi correlati alle reali potenzialità di crescita della comunità, sia per il settore residenziale sia per le attività produttive (artigianali - industriali, commerciali, ricettive, direzionali, agricole) con esclusione d'insediamenti o di lavorazioni nocive e molestie;
- incentivazione del 'recupero del patrimonio edilizio esistente', sia documentario sia di recente edificazione, promuovendone il recupero fisico e funzionale in modo da favorire soprattutto la riqualificazione dell'immagine complessiva del paesaggio degli insediamenti;

- adeguamento agli 'standard urbanistici', attraverso la verifica della dotazione complessiva dei servizi rispetto alla popolazione attuale, alle esigenze specifiche di determinati settori sociali e produttivi (aree a verde comunale e urbano, aree parcheggio in relazione agli insediamenti produttivi, aree legate a sistemi di fruizione dei beni culturali ed ambientali, aree a verde elementare di quartiere, ecc.) e alla loro distribuzione e localizzazione sul territorio.

### **C - AREE AGRICOLE E AMBIENTALI**

La pianificazione, nel rispondere alle esigenze funzionali connesse al nuovo ruolo assunto dagli imprenditori agricoli e con la costante attenzione rivolta alla tutela dei valori ambientali e paesaggistici dell'agro ecosistema locale, si pone i seguenti obiettivi:

- tutela del settore nelle sue implicazioni economiche e produttive;
- tutela del suolo in funzione di un'equilibrata interazione tra le diverse modalità d'uso in atto e con la tutela di alcune aree a vocazione naturale; questo obiettivo, oltre che rappresentare un'esigenza, scaturisce dalla necessità di difendere superfici che presentano caratteristiche tali da farle considerare 'risorse rare' e sostanzialmente non riproducibili altrove;
- incentivazione di un modello di sviluppo dell'attività agricola ambientalmente sostenibile, riconoscendo il ruolo dell'agricoltura nella manutenzione del territorio e nella conservazione della bio-diversità al fine di incentivare la stessa con interventi orientati a un miglioramento complessivo della funzionalità ambientale.

### **D - PAESAGGIO E PATRIMONIO STORICO E CULTURALE**

Il tema del paesaggio è giustamente posto a conclusione dell'argomentazione complessiva in quanto tema che vede in sé sintetizzate ed espresse tutte le altre linee strategiche e strutturali.

È quindi da intendersi come risorsa unica dalle molteplici sfaccettature, ambientale, storica ed economica, i cui confini reciproci, vista la dimensione territoriale esigua, sono estremamente sfumati. Al contrario appaiono forti le relazioni tra i diversi aspetti che connotano la risorsa paesaggio e altrettanto forti quelle che la legano con le aree limitrofe del contesto territoriale di riferimento. A fronte di tali presupposti il piano si pone quindi i seguenti obiettivi:

- tutela del paesaggio agrario con attenzione sia agli aspetti di cui alle linee strategiche precedenti, sia alla salvaguardia delle sue relazioni visive con le altre componenti di rilievo, nonché alla conservazione del sistema insediativo che lo caratterizza nei suoi aspetti strutturali e tipologici traendo da esso indicazioni dei modi di insediarsi che, storicamente definitisi nel continuo confronto con l'ambiente, hanno contribuito a formare e caratterizzare il territorio;
- qualificazione delle connessioni con il sistema paesistico, sia per quanto attiene all'insieme delle relazioni paesistico - percettive e storico - funzionali, sia per quanto invece attiene al patrimonio tutelato dal punto di vista ambientale e storico-culturale, sia per quanto attiene alle politiche comuni di valorizzazione e fruizione complessiva;
- tutela e valorizzazione del sistema dei beni culturali da intendersi non solo come trasferimento di vincoli sovraordinati, ma soprattutto come raccordo con le attività e le funzioni ad essi legate e quindi per la definizione di indirizzi e regole progettuali, nonché come attività di ricerca e di conoscenza continua del territorio;
- recupero e valorizzazione funzionale (anche tramite forme innovative d'intervento) di porzioni del territorio extraurbano caratterizzate da destinazioni d'uso riconducibili ai caratteri della residenza ma derivanti dall'originaria vocazione agricola (insediamenti rurali).

Per una lettura d'insieme e per la verifica di merito - soprattutto per finalità, contenuti, obiettivi, azioni poste a base dell'elaborazione del PRGC - si rimanda al documento redatto congiuntamente al Progetto preliminare di piano denominato 'Relazione illustrativa per la Deliberazione programmatica'.

## **2 QUADRO DELLA PIANIFICAZIONE**

### **2.1 QUADRO DELLA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA**

Il territorio del Comune di Marano Ticino è interessato da strumenti di pianificazione sovraordinata, alcuni approvati altri, allo stato attuale, in fase di approvazione, presi in esame data l'importanza che assumono nel processo decisionale di pianificazione:

- 1) Piano Territoriale Regionale, approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 388-9126 in data 19.06.1997;
- 2) Piano Territoriale Regionale – Area di approfondimento Ovest Ticino, approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 417-11196 in data 23.07.1997;
- 3) Piano Territoriale Provinciale, approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 383-28587 in data 05.10.2004;
- 4) Piano d'Area del Parco Naturale Valle del Ticino, ricompreso in parte nel territorio comunale, attualmente in fase di revisione; il nuovo PRGC assumerà i confini definitivi del Parco, inoltre i contenuti, le prescrizioni e le normative del Piano d'Area.

È necessario ricordare che con l'approvazione della 'Variante 2001: variante strutturale e di adeguamento al PTR Ovest Ticino', di cui si illustrerà al successivo paragrafo 2.3, il Comune ha già adeguato il piano vigente con le previsioni e disposizioni del PTR Ovest Ticino; in questa sede (formazione di nuovo piano regolatore) tali adeguamenti sono ulteriormente completati e, per quanto necessario, precisati e dettagliati nell'articolato normativo; questo considerato, la trattazione è pertanto semplificata.

#### **PTR Piano Territoriale Regionale**

Il Piano Territoriale Regionale (PTR) contiene in forma esplicita le scelte strategiche che la Regione intende compiere o favorire nei riguardi delle diverse politiche d'uso e di tutela del territorio.

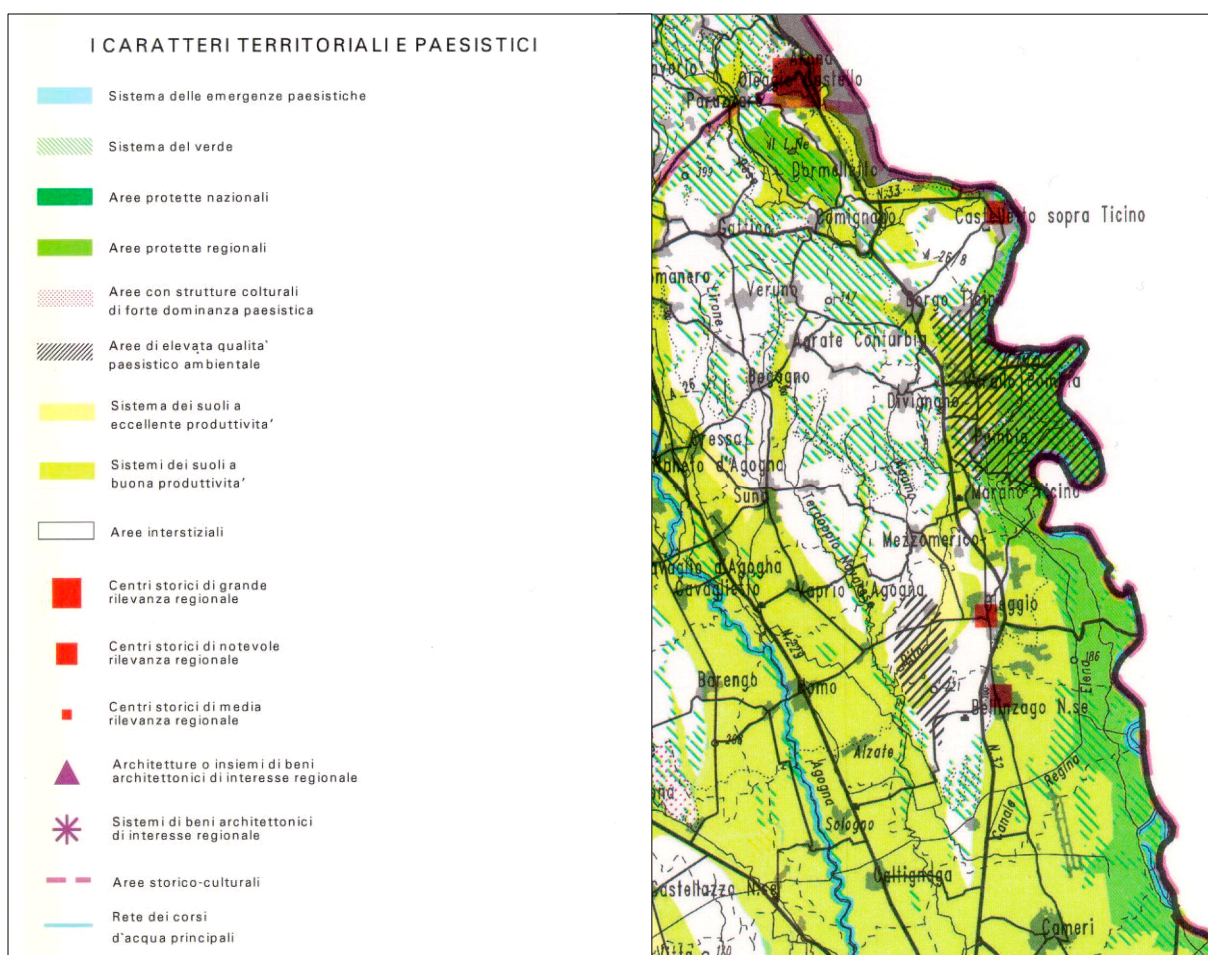
Il PTR, necessariamente, non assume tutte le politiche e le relative norme d'uso e di tutela, ma individua quelle azioni ritenute indispensabili per definire una visione unitaria del territorio regionale.

Il PTR individua una serie di politiche da attivare non limitandosi a determinare le regole per l'uso del territorio, in termine di norme prescrittive, ma attraverso direttive ed indirizzi indica gli strumenti per la loro attuazione. Per alcune politiche il piano è prescrittivo e cogente al fine di determinare effetti altrimenti non ottenibili, per altre è salvaguardata l'autonomia degli altri enti territoriali, soprattutto della Provincia.

Per il territorio comunale, tenuto conto dell'area vasta connessa, hanno particolare significato:

- a) **I CARATTERI TERRITORIALI E PAESISTICI (Tav. 1 scala 1:250.000):**
  - Sistema del verde (art. 8 NTA): comprende le aree connotate dalla presenza di boschi con grado di copertura prevalentemente denso (superiore al 50%), caratterizzate da rilevante qualità paesistica ed ambientale
  - Sistemi dei suoli a buona produttività (art. 14 NTA): comprende le aree con suoli di buona e media produttività, con un limitato valore agronomico rispetto ai suoli di eccellente produttività. La pianificazione, ai diversi livelli, definisce le aree da conservare all'uso agricolo e quelle da destinare ad altri usi e fissa standard e indica criteri qualitativi riferiti ai processi di riequilibrio e di espansione urbana

- Aree interstiziali (art. 15 NTA): corrispondono alle zone, più periurbane, con ampio ventaglio di opportunità funzionali; vi sono comprese aree prive di particolare significato ambientale e paesistico, scarsamente antropizzate e pertanto suscettibili di varie utilizzazioni
- Centri storici (art. 16 NTA): classificato di categoria D) centro storico minore, di rilevanza subregionale, che costituisce parte integrante del tessuto storico-insediativo; l'individuazione è demandata ai soggetti della pianificazione subregionale, cui viene altresì attribuita la relativa tutela e gestione, la definizione di direttive e indirizzi, l'individuazione di ulteriori livelli di classificazione oltre a indicare possibili misure di tutela e valorizzazione. Gli edifici e i beni di interesse storico, artistico, culturale sono soggetti alla disciplina di cui all'art. 24 della LR 56/77.
- Centri abitati e aree di diffusione urbana (art. 34 NTA): sono raggruppati in diversi livelli: il Comune di Marano Ticino è di quinto livello (sedi di servizi a dimensione comunale). Il PRG dovrà prioritariamente perseguire gli obiettivi di recupero del patrimonio esistente e di contenimento dell'uso del suolo destinato a residenze con ipotesi di diffusione dei servizi pubblici e privati.

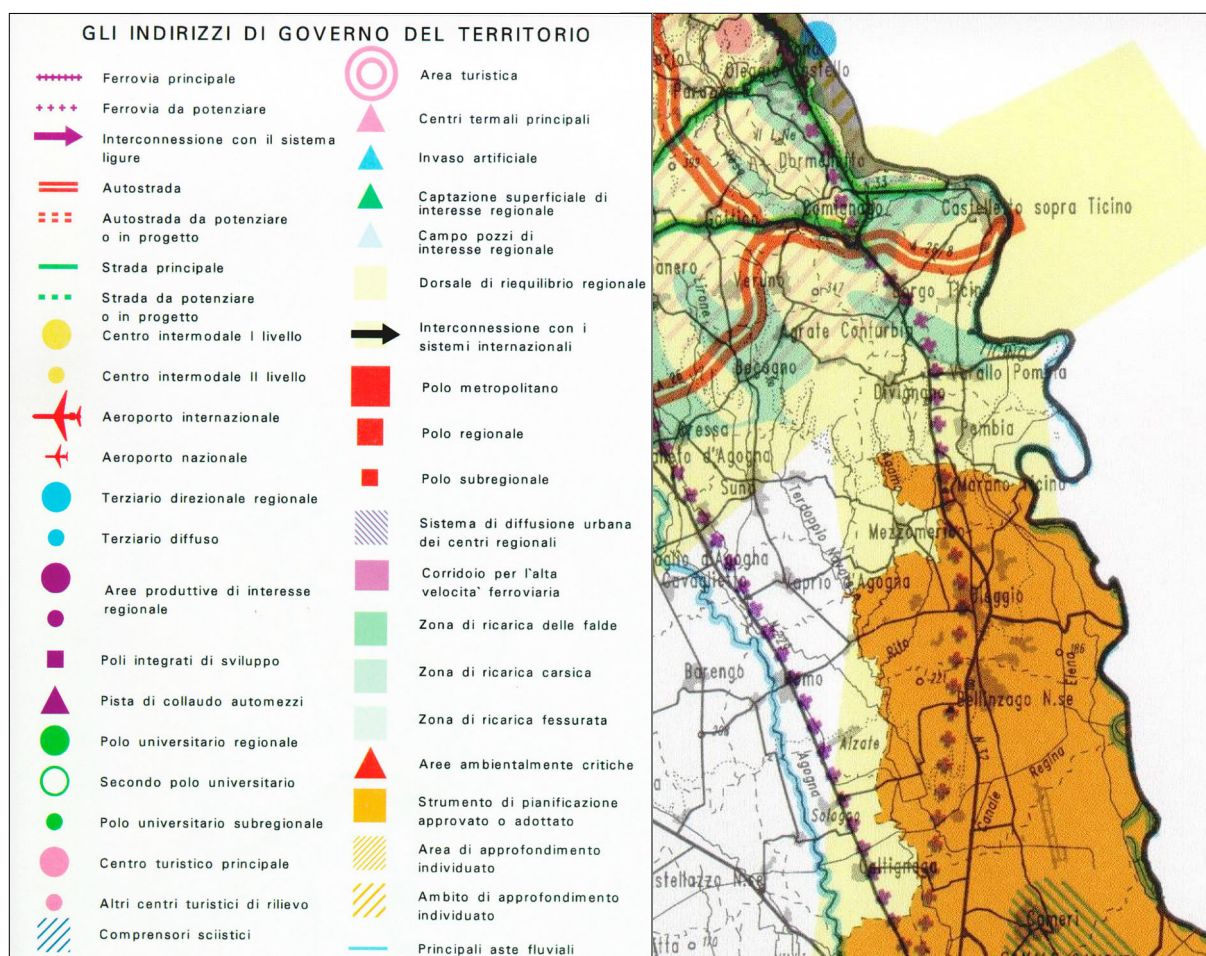


b) **GLI INDIRIZZI DI GOVERNO DEL TERRITORIO (Tav. 2 scala 1:250.000):**

- Rete ferroviaria (art. 21 NTA): lungo i taccati deve essere prevista una fascia di rispetto ai sensi del DPR 753/80; i piani provinciali possono individuare fasce di rispetto più ampie; il PRG si adegua alle previsioni di potenziamento della rete ferroviaria (Ferrovia da potenziare).



- Dorsali di riequilibrio (art. 35 NTA): rappresentano le direttrici privilegiate per gli insediamenti e la rilocalizzazione di attività a scala sub regionale e per la realizzazione di infrastrutture di interesse regionale; lungo di esse va impostata la realizzazione di aree produttive attrezzate; contemporaneamente il PTP potrà prevedere nuove aree produttive attrezzate a seguito di adeguate valutazioni e dare indicazioni per il completamento di quelle esistenti, mentre sarà compito dei PRG soddisfare esigenze di rilocalizzazione.
- Area di approfondimento dell'Ovest Ticino(art. 39 NTA): considerata area strategica a confine con la Lombardia attualmente interessata da una molteplicità di interventi assai rilevanti. Al punto 1.3.3 si definiscono i rapporti con i PTP e Settoriali. L'art. 39 specifica che la pianificazione si attua attraverso una pluralità di strumenti tra cui, per il territorio novarese, il richiamato PTR Ovest Ticino.

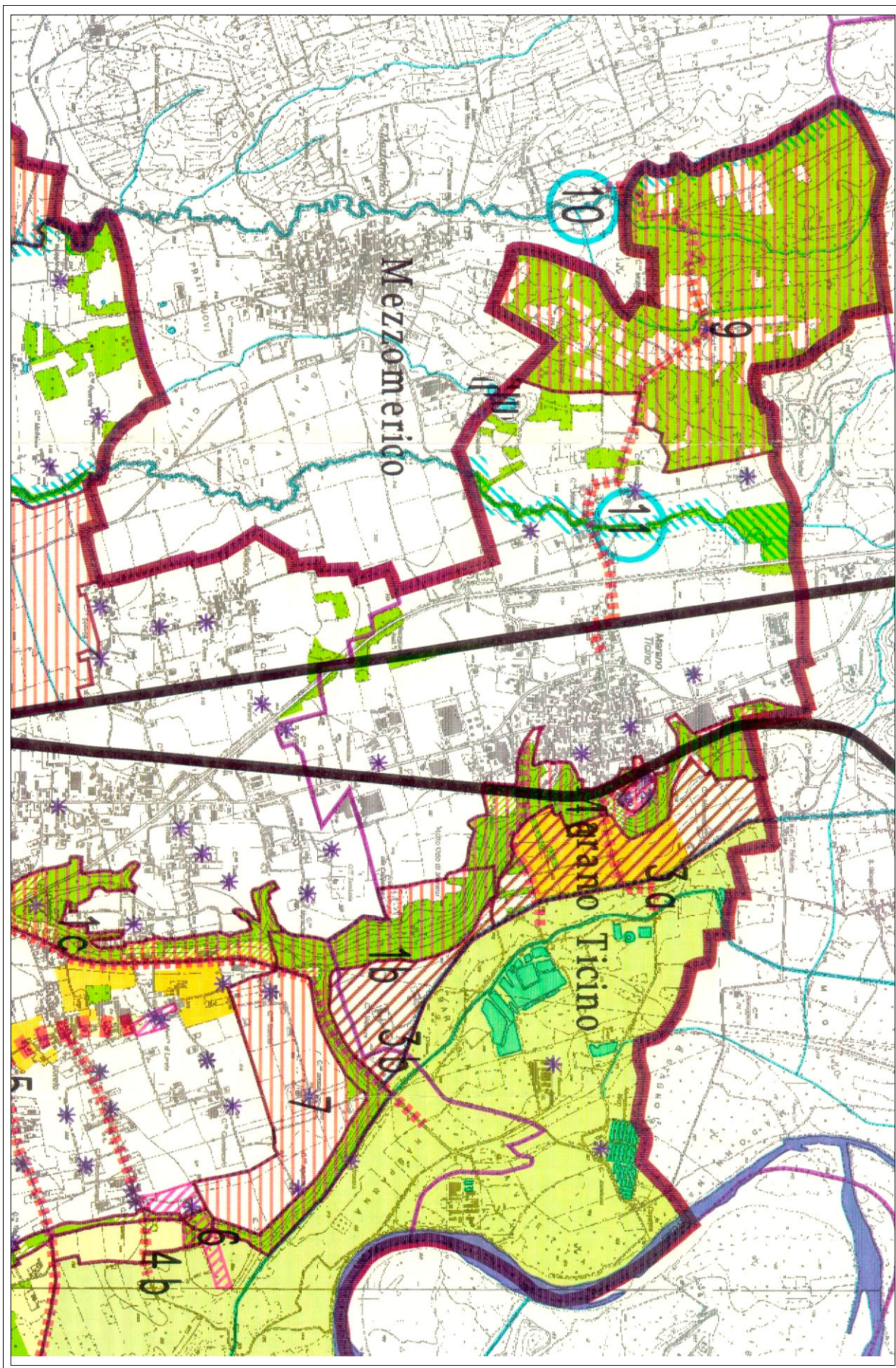


### **PTR Area di approfondimento Ovest Ticino**

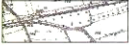










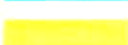






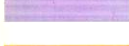









Il Piano Territoriale Regionale - area di approfondimento Ovest Ticino definisce, tra l'altro, gli indirizzi, i criteri per l'adeguamento dei piani regolatori comunali, le modalità attuative e gli approfondimenti da effettuare a livello di Piano Territoriale Provinciale ed i criteri, gli indirizzi ed i riferimenti territoriali per orientare la formazione dei programmi di settore.

Il PTR Ovest Ticino è uno strumento di pianificazione a livello 'intermedio' nel quadro della strumentazione regionale, in grado di orientare e coordinare l'operatività delle politiche territoriali espresse dai rispettivi livelli di competenza. È finalizzato a delineare il processo di sviluppo sostenibile (profilo socio - economico) e di compatibilità (profilo ambientale).







	Aree in cui gli interventi sono normati nelle Norme Generali del Piano		E1 E2 Area di salvaguardia ambientale normata Parco naturale della Valle del Ticino Area di salvaguardia ambientale normata L. 1497/39 Parco della Bottaglia
	Confini e numerazione di riferimento degli Ambiti (vd. SA, Schede d'Ambiti)		Area militare
	Fasce di pertinenza paesistico-ambientale dei corsi d'acqua pubblici (Art. 18, Norme generali)		Beni architettonici
	Aree boscate (Art. 20, Norme generali)		Bacini di cava
	Aree di priorità di imboscamento/rimboschimento (Art. 20, Norme generali)		Idrografia di valenza regionale
	Aree agricole inedificabili (Art. 16, Norme generali)		Idrografia di valenza locale
	Aree destinate ad attività estrattiva dai P.R.G.C. vigenti (Art. 15, Norme generali)		Ambiti interessati da strumenti esecutivi
	Aree di riordino a destinazione produttiva (Vd. SA 24,38)		Ambiti in cui i criteri e gli indirizzi normativi del piano devono essere recepiti dai PRG locali
	Fasce di rispetto ambientale delle aree produttive		Ambiti oggetto di salvaguardia al Parco del Ticino L.R. 12/90
	Fasce di salvaguardia dei tracciati infrastrutturali in previsione		Rete ferroviaria
	Percorsi con valenza storico-culturale-paesistica (Art. 22, Norme generali e SA relative)		Tracciato di progetto della linea ferroviaria ad Alta Velocità (proposto dallo Studio di Impatto Ambientale presentato il 30.11.93)
	Percorsi di connessione territoriale (Art. 23, Norme generali)		Tracciati stradali già previsti dai P.R.G.C. vigenti
	Emergenze storico-architettoniche		Progetti sull'idrografia (Vd. SA 10, 11, 12, 21, 28, 29, 31, 32, 33, 36)
			Limiti amministrativi comunali
			Limite del Piano

Il PTR Ovest Ticino è strutturato avendo come obiettivo progettuale 'forte' la volontà di valorizzazione complessiva del sistema territoriale, individuando una serie di riferimenti territoriali (distinti per unità ambientali UTA) e al loro interno quegli elementi, aree o emergenze rilevanti sotto il profilo paesistico, ambientale e territoriale ritenuti prioritariamente 'strutturanti'.

Le schede d'ambito SA definiscono, nel dettaglio, i singoli progetti attuativi del PTR Ovest Ticino rispettando il riferimento alle UTA all'interno delle quali sono inserite; contengono inoltre le rispettive caratterizzazioni sotto il profilo paesistico, ambientale, territoriale ed infrastrutturale che ne motivano la rilevanza ed i rispettivi indirizzi e/o strutture normative.

Tra gli obiettivi e gli indirizzi di progetto del PTR Ovest Ticino, sono previste strutture normative di indirizzo (puntuali ove ritenuto necessario) per un corretto recepimento delle indicazioni progettuali da parte della strumentazione urbanistica locale; in particolare:

- verifica, individuazione e salvaguardia dell'area e delle emergenze di pregio ambientale che possono concorrere ad una valorizzazione di sistema;
- definizione delle aree/fasce di connessione della continuità naturale, in particolare in relazione al territorio del Parco del Ticino;
- caratterizzazione degli sviluppi insediativi in atto con conseguente attivazione di interventi (anche normativi) atti ad impedire evoluzioni lineari tendenti alla conurbazione lungo le principali direttrici di collegamento;
- verifica delle compatibilità, a scala territoriale, in relazione ai corridoi di tracciato di grandi interventi infrastrutturali;
- verifica, e successiva definizione, delle funzioni e delle attività compatibili in relazione alla caratterizzazione territoriale – ambientale;
- salvaguardia degli elementi strutturanti storicamente il paesaggio agrario (diffusione della rete e delle opere irrigue, acque risorgive, partizioni delle alberature di ripa, ecc.);
- verifica ed individuazione degli strumenti di controllo delle dinamiche connesse all'uso del suolo non urbano (delle attività estrattive, della bonifica agraria);
- razionalizzazione complessiva del sistema dei vincoli gravanti sul territorio.

Il Comune partecipa all'implementazione dei contenuti del PTR Ovest Ticino mediante l'adeguamento del PRG. Con apposita 'Variante 2001' il Comune ha già adeguato il piano vigente con le previsioni e disposizioni del PTR Ovest Ticino. Con la redazione del nuovo PRG saranno pertanto 'trasferiti' sia le previsioni cartografiche sia le prescrizioni normative, così come approvati dalla Regione, che saranno ulteriormente completati e, per quanto necessario, precisati e dettagliati.

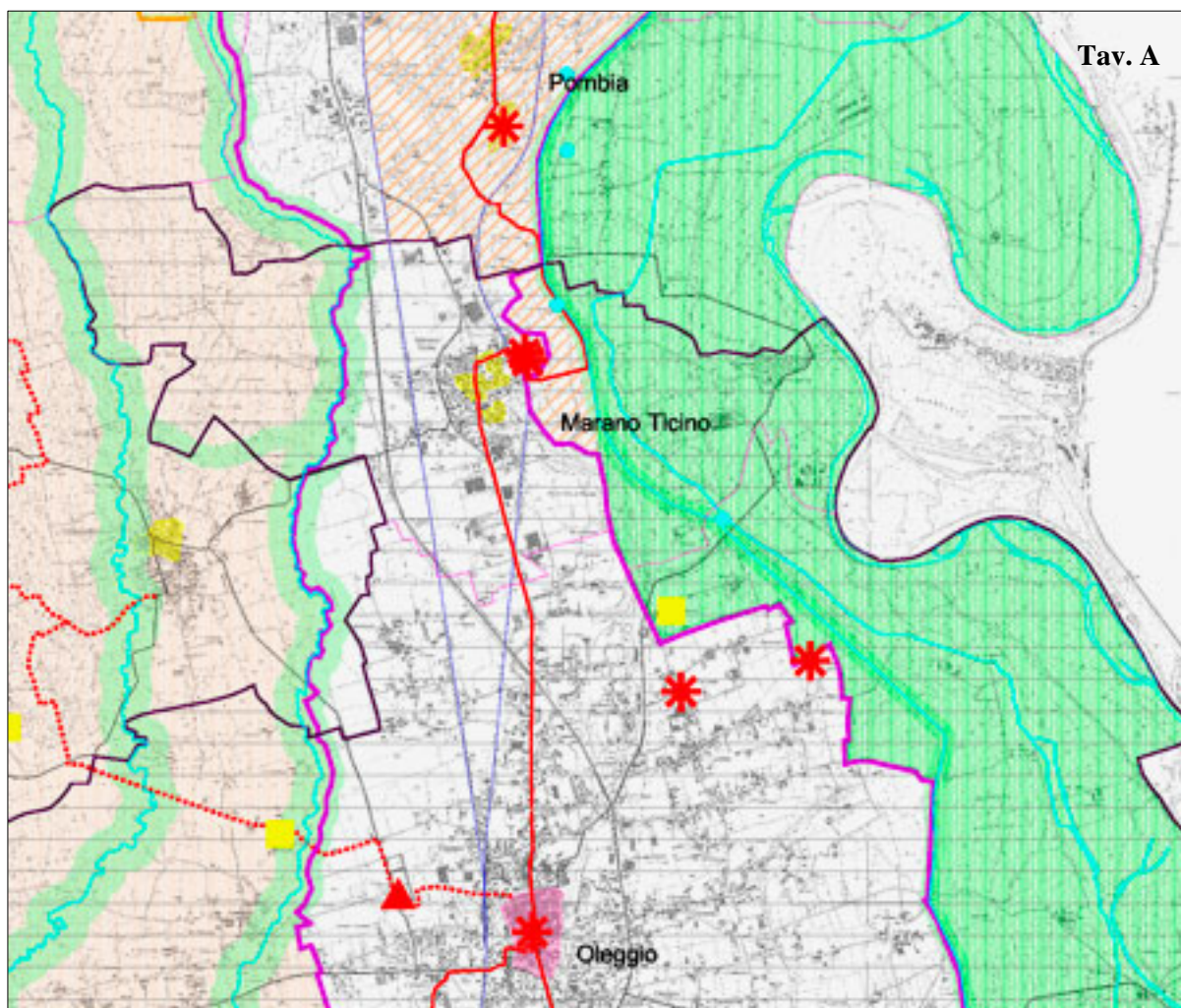
## PTP Piano Territoriale Provinciale

Il Piano Territoriale Provinciale (PTP) contiene il quadro di riferimento e d'indirizzo non solo della pianificazione urbanistica locale ma anche delle future politiche settoriali da attuare a scala provinciale; ha valore di piano paesistico per la tutela e la valorizzazione dell'ambiente e del paesaggio.

Il PTP si articola in obiettivi, indirizzi, direttive, prescrizioni; in particolare, le *direttive* sono disposizioni riferite alla pianificazione locale ed attuativa da rispettare nella predisposizione di strumenti urbanistici, le *prescrizioni* sono disposizioni immediatamente prevalenti sulla disciplina di livello comunale.

Per il territorio comunale, tenuto conto dell'area vasta connessa, hanno particolare significato:

a) CARATTERI TERRITORIALI E PAESISTICI (Tav. A scala 1:50.000):



- Ambiti di elevata qualità paesistica sottoposti a piano paesistico provinciale (art. 2.6 NTA): interessano le porzioni di territorio già interessate del PTR Ovest Ticino con specifiche Schede d'Ambito (SA 9, SA 10, SA 11), ulteriormente integrate; per il territorio di Marano Ticino l'ambito è denominato 'c.2 Terrazzo di Cavagliano - Oleggio - Suno'. Le *direttive* chiedono di porre particolare attenzione alla conservazione degli elementi considerati fattori di caratterizzazione paesistica e alla tutela delle visuali degli elementi del patrimonio storico: i progetti ed i piani attuativi dei PRGC vigenti, relativi ad interventi di nuova costruzione o ampliamenti di costruzioni esistenti dovranno essere autorizzati prestando particolare attenzione agli aspetti di 'compatibilità paesistico - ambientale'.

Le *direttive* dello specifico ambito (Terrazzo Cavagliano-Oleggio-Suno) definiscono inoltre:

- l'integrazione delle normative e delle segnalazioni contenute nel PTR Ovest Ticino;
- le migliori condizioni di fattibilità per la definitiva bonifica ed il recupero naturalistico del sito in località Trebbie (tra i Comuni di Marano Ticino e Mezzomerico) prevedendo la strutturazione di un caposaldo della rete ecologica di cui all'art. 2.8 delle NTA;
- specifiche normative, da concordarsi con il Comune, per il contenimento delle residenze sparse e per il loro opportuno inserimento nel paesaggio dell'ambito.

Le *prescrizioni* stabiliscono che dalla data di approvazione del PTP e sino all'adozione del Piano Paesistico, eventuali progetti di varianti, di revisioni o di nuovi PRGC dei Comuni interessati che comportino, all'interno delle aree sottoposte a Piano Paesistico, possibilità di nuovi insediamenti e/o urbanizzazioni di territori agricoli, incolti, boscati o che comunque non consentono possibilità edificatorie nella strumentazione urbanistica vigente alla data di approvazione del PTP (fatta esclusione di eventuali lotti di completamento e/o interclusi in aree già normate al contorno per funzioni insediative, se gli stessi risultano non in contrasto con gli indirizzi e le direttive enunciate) debbono essere preventivamente concordati con la Provincia mediante l'espressione del 'parere di compatibilità territoriale' di cui all'art. 1.7 delle NTA. I Comuni sono anche tenuti a indicare all'interno degli ambiti, le aree che rivestono caratteristiche di pregio tali da non consentire la trasformazione urbanistica.

Inoltre il PTP prescrive che nei territori perimetrati e sottoposti a Piano Paesistico tutti i progetti di cui agli allegati B1, B2 e B3 della LR 40/98 sono sottoposti alla procedura di VIA.

- Aree di particolare rilevanza paesistica (art. 2.7 NTA): interessano le porzioni di territorio estese ai Comuni di Pombia e di Varallo Pombia e già interessate del PTR Ovest Ticino con specifica Scheda d'Ambito (Zone di salvaguardia del Parco del Ticino SA3a), non ricomprese nel Perimetro PTO Ovest Ticino Settentrionale dell'art. 4.15 delle NTA.

Le *direttive* chiedono che ogni azione sia finalizzata alla tutela degli aspetti panoramici e storici della porzione di territorio non compresa nel Parco della Valle Ticino, ponendo in essere le cautele e le verifiche necessarie, sotto il profilo paesistico, dei piani attuativi e dei progetti già assentiti dal PRG vigente in modo che vengano valorizzate le qualità paesistiche.

Le *prescrizioni* stabiliscono che, pur riconoscendo quanto previsto dal PRG vigente, sono necessari specifici approfondimenti e contestualizzazioni nella strumentazione urbanistica dei previsti regimi di salvaguardia paesistica.

- Rete ecologica (art. 2.8 NTA): è ritenuta una delle strutture-guida per la tutela e la riqualificazione del paesaggio e dell'ambiente e per la garanzia di uno sviluppo compatibile del territorio, da realizzarsi con un progetto strategico di rilievo provinciale.

I Comuni in sede di adeguamento del PRG al PTP sono tenuti ad individuare i principali elementi della rete con i criteri previsti dal PTP e a prescrivere l'inedificabilità degli spazi individuati come prioritari per la formazione della rete ecologica; l'eventuale variazione della rete, così come individuata nella cartografia del PTP, deriva dall'impossibilità di riservare le aree individuate; la diversa collocazione deve garantire la continuità; la pianificazione comunale individua anche gli elementi/spazi di connessione tra i sistemi di verde urbano e la rete.

- Paesaggio agrario della pianura (art. 2.10 NTA): rappresenta la parte residua del territorio nella quale sono previste azioni di riqualificazione dell'ambiente e del paesaggio agrario, anche in funzione di ricarica della qualità ambientale degli spazi non costruiti; in particolare: individuazione delle aree destinate alla rete ecologica principale e secondaria, tutela dei fontanili e delle rogge irrigue con esclusione di tombinature, fasce di rispetto per la coltivazione del riso come da regolamento provinciale; per la particolare sensibilità dell'ambito, i progetti di cui al n. 28 dell'allegato B2 e al n.1 dell'allegato B3 della LR 40/98 sono sottoposti alla procedura di VIA.

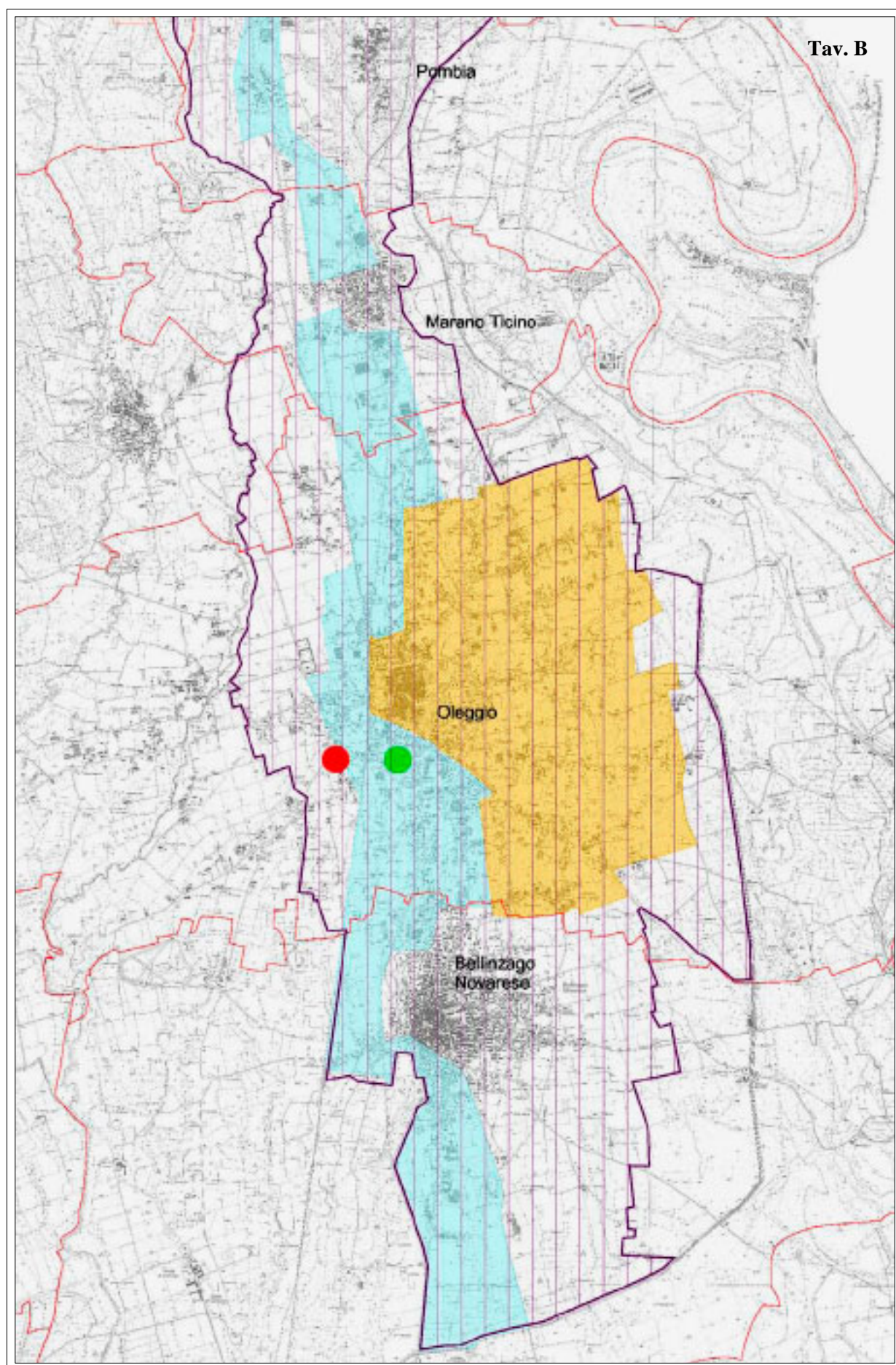
- Rete degli itinerari (art. 2.11 NTA): obiettivo del PTP è la conservazione e valorizzazione degli aspetti di percezione del paesaggio provinciale legati alla percorribilità di tracciati stradali e sentieri, da attuarsi mediante predisposizione da parte della Provincia di progetti di valorizzazione degli itinerari. Fino alla predisposizione dei progetti di sistemazione dei percorsi i tracciati individuati sono da considerare vincolanti per la strumentazione urbanistica locale. Con l'adeguamento del PRG, il Comune prevede la sistemazione degli accessi al centro storico attraversati dagli itinerari; propone la modifica agli itinerari previsti salva la continuità.

- Fontanili (art. 2.10 NTA, comma 3.7): sono sottoposti a tutela, con la definizione di apposita fascia di rispetto, tutti i fontanili attivi e passibili di recupero
- Centro storico (art. 2.14 NTA): in sede di adeguamento del PRG, attraverso la formazione del repertorio, si procede alla precisa delimitazione e alla formazione di normativa specifica per il centro storico; il centro storico è classificato di categoria E: centro storico minore, di caratterizzazione di particolari ambiti del paesaggio provinciale, che conservano l'impianto planimetrico storico ed opere architettoniche attinenti alla storia civile e religiosa del territorio.
- Beni di riferimento territoriale (art. 2.15 NTA): costituiti da beni in genere non vincolati caratterizzati da posizione emergente o da grande notorietà, qualificanti un ambito territoriale o un sistema di beni; l'elenco riporta il solo complesso del Castello con la villa Castiglioni Ostini rispetto ad altri beni esistenti e già riportati nell'elenco comunale.
- Beni di caratterizzazione (art. 2.15 NTA): costituiti dal complesso di elementi che sottolineano e rappresentano le attività, gli usi del territorio e le diverse modalità insediative sedimentate nel corso della storia; non sono elencati pur con apposizione di simbologia localizzativa; è necessario integrare l'elenco con quelli già riportati nell'elenco comunale.
- Ambito territoriale dell'Ovest Ticino settentrionale sottoposto a PTO (art. 4.15 NTA): obiettivo il coordinamento della pianificazione di insediamenti e delle opportunità localizzative. Le *direttive* prevedono che con definizione di apposito 'accordo di pianificazione' possono essere maggiormente approfonditi, eventualmente modificati, i confini per perimetro individuato; chiedono che ogni azione sia finalizzata alla tutela degli aspetti panoramici e storici della porzione di territorio non compresa nel Parco della Valle Ticino, ponendo in essere le cautele e le verifiche necessarie, sotto il profilo paesistico, dei piani attuativi e dei progetti già assentiti dal PRG vigente in modo che vengano valorizzate le qualità paesistiche. Le *prescrizioni* stabiliscono che sino all'adozione del PTO è limitata la previsione di nuove aree di espansione che comportino frammentazione insediativa ed elevato consumo di suolo, perseguendo in particolare la riorganizzazione, il completamento e la saturazione di quelle esistenti, nella finalità di riqualificazione della morfologia insediativa. In particolare lungo l'asse della SR 32 nell'ambito di individuazione coordinata delle opportunità insediative, nuove destinazioni funzionali per 'medie e grandi strutture di vendita' possono essere localizzate esclusivamente a seguito della definizione di uno specifico accordo di pianificazione.
- Piano d'Area Parco Naturale Valle del Ticino : per quanto concerne il Piano d'Area, è in corso una revisione generale. Il Comune ha partecipato alle consultazioni proponendo criteri, analisi, valutazioni su specifiche tematiche connesse con gli insediamenti ricadenti sul territorio comunale e con l'articolato normativo proposto.

b) **INDIRIZZI DI GOVERNO DEL TERRITORIO (Tav. B scala 1:50.000):**

- Ambiti di individuazione coordinata delle opportunità insediative per le attività produttive, terziarie, di servizio (art. 4.3 NTA):  
Le *direttive* chiedono che l'individuazione nel PRG di aree di nuovo impianto per l'insediamento di nuove attività produttive (e/o l'ampliamento di quelle già previste e non ancora attuate), aventi superfici territoriali superiori a mq 20.000, è subordinata ad una ricognizione delle aree destinate a tale funzione presenti nell'ambito di individuazione coordinata ed è ammissibile solo in presenza di superfici territoriali residue, disponibili per nuovi insediamenti indicate nel PRGC vigente, aventi estensione complessiva inferiore al 20% della superficie territoriale totale destinata alle attività produttive all'interno dell'intero ambito. La previsione di aree di nuovo impianto di superficie territoriale superiore a mq 20.000 deve comprendere una stima preliminare dei fabbisogni e delle esigenze. Le *prescrizioni* stabiliscono che gli ambiti perimetrati si configurano come aree problema e sono finalizzati a contenere e riorganizzare gli insediamenti esistenti, limitando il riconoscimento di nuove aree a casi motivati finalizzati a razionalizzare e superare situazioni problematiche derivanti da insediamenti esistenti.

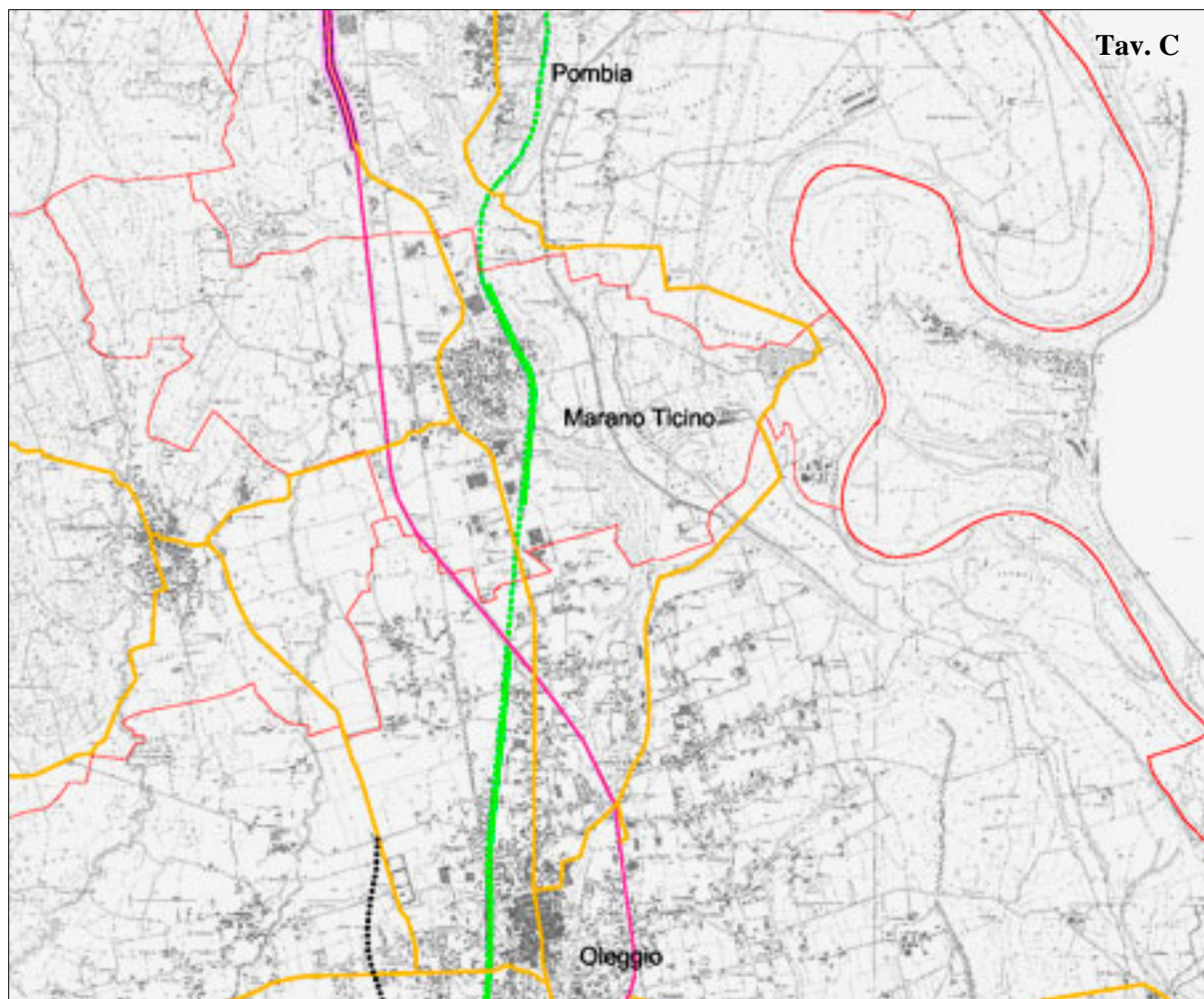




La previsione di aree di nuovo impianto di superficie territoriale superiore a mq 20.000 richiede la preventiva definizione di un 'accordo di pianificazione' coordinato con Provincia e sottoscritto dai Comuni dell'ambito.

c) **INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ (Tav. C scala 1:50.000):**

- Classificazione delle strade (art. 5.1 NTA): il PTP conferma quanto in essere sul territorio comunale; prescrive che nuove infrastrutture siano corredate da studi di impatto; inoltre è compito del piano definire la gerarchia e la classificazione delle strade, regolamentare gli accessi (minimo m 300 tra loro), individuare il perimetro del centro abitato.
- Tracciato ferroviario con previsione di incremento del traffico delle merci con effetti sul territorio urbano (art. 5.8 NTA): è interessato il tratto della linea denominato 'Luino - Pino'.  
Le *direttive* chiedono che lungo la tratta individuata, il PRG deve contenere l'analisi degli impatti attesi e limitare le previsioni insediative alle condizioni di compatibilità risultanti.  
Con specifiche norme d'attuazione devono essere prescritti i provvedimenti da mettere in atto per attenuare l'impatto acustico verso le aree, limitrofe alle tratte indicate nel PTP, aventi destinazioni d'uso che comportano la permanenza continuativa di persone.  
Il PRG e/o i piani del traffico devono indicare gli interventi sulla rete della mobilità locale in grado di migliorare la funzionalità del traffico, in particolare a superare i passaggi a livello.  
Le *prescrizioni* stabiliscono che, ai sensi dell'art. 49 del DPR 753/80, lungo le tratte non sono ammesse deroghe alle fasce di rispetto minime di m 30 dalla rotaia esterna nel caso di costruzione o ricostruzione di edifici esistenti.





## 2.2 QUADRO DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE

Il Comune di Marano Ticino è dotato di Piano Regolatore Generale Intercomunale (PRGI) del Consorzio Urbanistico tra i Comuni di Bellinzago Novarese, Marano Ticino, Mezzomerico e Oleggio redatto ai sensi della LR 56/77 s.m.i. ed approvato con Delibera Giunta Regionale del 29.06.1992 n. 52-16349. Successivamente, a seguito dello scioglimento del Consorzio Urbanistico, in data 31.12.1993, ogni Comune provvedeva alla pianificazione comunale di propria competenza ed in modo autonomo.

Con DGR n. 32-26027 del 23.11.1998, pubblicata sul B.U.R. n. 49 del 09.12.1998, era approvata la 'Variante 1994' al PRGI interessante il solo Comune di Marano Ticino; detta variante rielaborava il quadro urbanistico precedente, definito nel PRGI, portando le necessarie variazioni.

Con DGR n. 13-14561 del 17.01.2005, pubblicata sul B.U.R. n. 04 del 27.01.2005, era approvata la Variante 2001, strutturale, di adeguamento al PTR Ovest Ticino; inoltre si portavano adeguamenti in materia di commercio in sede fissa, predisposizione di elaborati tecnici conformi alle disposizioni della Circolare 7/LAP, recepimento ed adeguamento delle prescrizioni del PAI, coordinamento delle NTA con il Regolamento Edilizio, verifica della compatibilità acustica, verifica della compatibilità ambientale, redazione dell'elaborato tecnico R.I.R. per lo stabilimento Akzo Nobel.

La Regione Piemonte, con la sua approvazione, ha riconosciuto la rispondenza e la congruità con lo strumento di pianificazione sovraordinato e l'adeguamento al PAI.

Nella fase di attuazione del piano, così come approvato dalla Regione, si evidenziano i seguenti interventi amministrativi a valenza urbanistica:

- 1) Variante n. 1 (variante parziale) approvata con delibera del Consiglio Comunale n° 15 in data 29.11.2005, per il riconoscimento di un'area destinata ad ospitare l'isola ecologica comunale.
- 2) Variante n. 2 (variante strutturale) approvata con delibera Giunta Regionale n° 25-5620 in data 02.04.2007, pubblicata sul B.U.R. n° 15 del 12.04.2007, per modificare gli azionamenti culturali ricadenti nella SA 9 del PTR Ovest Ticino, riconoscendo lo stato in atto, non incidendo le modifiche con quanto già previsto dal piano se non in termini di dettaglio e precisazione.
- 3) Variante n. 3 (variante parziale) approvata con delibera del Consiglio Comunale n° 27 in data 29.09.2006, per il riconoscimento di alcune aree produttive, la riconfigurazione di area residenziale, modifiche normative di dettaglio.
- 4) Variante n. 4 (variante parziale) approvata con delibera del Consiglio Comunale n° 20 in data 07.11.2007, per adeguamento commerciale e modificazioni/riconfigurazioni di aree residenziali.
- 5) Variante n. 5 (variante parziale) approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 21 in data 26.11.2008, per recepimento del piano regolatore cimiteriale e ridefinizione della fascia di rispetto.
- 6) Variante n. 6 (variante parziale) approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 22 in data 26.11.2008, per il riconoscimento di rotatoria stradale e modifiche di dettaglio relative ad area residenziale.
- 7) Variante n. 7 (variante parziale) approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 23 in data 26.11.2008, per rilocalizzazione parziale di area a standard.

Per quanto concerne l'attuazione delle varianti parziali, si portano le seguenti precisazioni:

Variante n. 1 attuata, Variante n.3 attuata solo in parte per le aree produttive (consistenza limitata dei lotti che sono riproposti nel nuovo piano con diversa configurazione) in toto per le aree residenziali, Variante n. 4 ininfluente trattandosi di adeguamento al commercio, Variante n. 5 ininfluente trattandosi di ridefinizione fascia cimiteriale, Variante n. 6 in attesa degli interventi a carico della Provincia e attuata per le modifiche residenziali, Variante n. 7 in corso di definizione ed attuazione.

Sono inoltre stati approvati alcuni strumenti urbanistici esecutivi, di iniziativa privata, in corso di attuazione, altri sono in fase di predisposizione; per essi meglio si illustrerà in seguito.

La valorizzazione delle risorse esistenti (umane, economiche, naturali) ed il ruolo che queste svolgono - o possono svolgere - nel comprensorio circostante, richiede un chiarimento del concetto di sviluppo: esso non può essere considerato esclusivamente nei suoi risvolti materiali, dunque nel suo significato strettamente economico, ma riferirsi agli individui, al contesto della comunità e del suo ambiente.

A tale scopo il concetto di sviluppo sostenibile, dove il termine sviluppo va inteso nella sua più ampia accezione, può fornire un'utile cornice all'integrazione delle politiche territoriali con le strategie di crescita socio-economica in quanto lo sviluppo sostenibile si propone di soddisfare i bisogni e le aspirazioni del presente senza compromettere la capacità di soddisfare quelli del futuro.

Nel caso specifico di Marano Ticino, emerge in modo netto l'esigenza di razionalizzare l'uso del suolo in armonia con il concetto di sviluppo sostenibile, rispettando le limitazioni ed i vincoli connessi a situazioni di criticità piuttosto che di vulnerabilità (potenziale o in atto), ma anche salvaguardando e valorizzando la strutturazione delle aree agricole, nonché il reticolo ecologico e, infine, qualificando e connotando l'ambito urbano e degli insediamenti minori (sparsi, rurali).

Negli ultimi anni, molte caratteristiche peculiari considerate nella formazione del piano vigente hanno assunto aspetti diversi e nuova articolazione nello scenario comunale e in quello sovracomunale.

Per quanto riguarda le condizioni esterne, si rileva che il sistema novarese, al quale il territorio di Marano Ticino è correlato, si è rafforzato grazie alla sua posizione privilegiata nel quadro delle relazioni interregionali e dei trasporti.

Per quanto riguarda le condizioni interne al comune, si rileva, in una situazione di crescita demografica, l'aumento della domanda e la conseguente formazione - attuazione, di nuovi alloggi oltre ad un certo interesse per il recupero ed il riuso del patrimonio esistente; inoltre il riassetto e la formazione di nuove unità produttive locali (prevalentemente di tipo artigianale - manifatturiero) e di tipo ricettivo, significative per il riequilibrio occupazionale e dell'economia locale. Emerge, in particolare, l'esigenza per un miglioramento della qualità della vita che si traduce anche nella domanda di più alti livelli abitativi, di realizzazione ed organizzazione dei servizi e delle attrezzature sociali, dell'arredo urbano.

Il Comune di Marano Ticino, a partire dai primi anni '60, per una concorrenza di fenomeni positivi correlati agli andamenti socio - economici ed insediativi locali, è interessato da un buon andamento di crescita.

Una crescita, quella recente, più significativa rispetto al precedente decennio, probabilmente sorretta dalla maggior disponibilità di aree residenziali, dove le previsioni demografiche erano sottostimate, con un andamento reale che ha superato la previsione decennale con esaurimento anticipato nel tempo delle prospettive insediative di tipo residenziale (cfr. Cap. 9.1).

Inoltre, l'alta percentuale di alloggi in proprietà provoca nel mercato immobiliare una domanda di riposizionamento, ossia di proprietari che vogliono sostituire la vecchia abitazione con una migliore o dove sono in atto sdoppiamenti del nucleo familiare.

Questo tipo di domanda prefigura, in modo chiaro, l'offerta che il mercato edilizio si attende per le abitazioni nei prossimi anni. Alloggi restaurati e risanati nel centro storico, adeguamenti edilizi diffusi nei tessuti consolidati coincidenti a quelli di più recente formazione, nuovi edifici caratterizzati da tipologie qualitativamente elevate, con verde privato pertinenziale.

Il progetto di PRGC è orientato a rispondere a questa domanda settoriale oltre a quella determinata dalla dinamica dei nuovi nuclei familiari e di immigrazione specifica connessa con la previsione di sviluppo delle attività produttive, inquadrando all'interno della politica di riequilibrio qualitativo degli insediamenti in modo da far coincidere tali sollecitazioni con i principali obiettivi del nuovo PRGC.

Il progetto di PRGC è inoltre orientato a dare risposte al settore produttivo, dei beni e dei servizi, ove, a livello locale, pur nella disponibilità di areali di discreta consistenza dimensionale, la domanda espressa non riesce ad essere soddisfatta. In questa direzione è poi necessario definire, nei limiti delle competenze urbanistiche, i problemi connessi con il forte calo occupazionale manifestatosi nell'ultimo biennio con 'storiche' aziende in forte sofferenza se non con la chiusura delle stesse.

### **3 ANALISI PRELIMINARI AL PIANO**

#### **3.1 IL METODO DI ANALISI E LA PREDISPOSIZIONE DEGLI ELABORATI TECNICI**

Preliminare alla fase di elaborazione del progetto di piano regolatore, è l'analisi e la ricomposizione della complessità dei sistemi, naturali ed antropici, che caratterizzano il territorio, operano ed interagiscono con i processi di gestione e trasformazione.

In primo luogo sono state acquisite le basi cartografiche necessarie alla rappresentazione ed alla esplicazione dei fenomeni rilevati con particolare attenzione alla rappresentazione infrastrutturale ed insediativa ed alle modificazioni morfologico - ambientali che riguardano il territorio comunale e la corona d'immediato riferimento.

Nel caso in specie, il lavoro è consistito nell'adeguamento della cartografia digitale, già predisposta in sede di Variante 2001 di cui l'Amministrazione ha voluto dotarsi, redatta assumendo la base cartografica catastale. La stessa è stata aggiornata in relazione alle modificazioni intervenute, alla consistenza del costruito, all'aggiornamento delle opere infrastrutturali e della dotazione di impianti, attrezzature e servizi risultanti dalle indagini del successivo punto.

In secondo luogo, coerentemente con i criteri assunti di conoscenza oggettiva dello stato di fatto, l'analisi urbanistica è stata svolta con il metodo dell'analisi diretta sulle condizioni d'uso del territorio (rilievo urbanistico), aggiornando i dati disponibili con la documentazione messa a disposizione dagli Uffici comunali (piani esecutivi, ex concessioni ed autorizzazioni, frazionamenti, progetto di opere pubbliche e private d'uso pubblico, planimetrie e tracciati delle reti, ecc.).

Sempre assumendo la documentazione fornita dagli Uffici comunali, sono state classificate le aree destinate alla viabilità e per servizi in relazione al regime in atto: pubblico o privato di uso pubblico.

Si precisa, come evidenziato nello specifico elaborato, che il rilievo urbanistico è stato redatto direttamente dall'Ufficio Tecnico comunale e successivamente rassegnato per l'impaginazione finale; anche le etichette di identificazione dei volumi/unità abitative/unità locali rilevate, riportate nello specifico allegato tecnico, sono state apposte dallo stesso ufficio con la computazione delle consistenze esistenti.

Gli aggiornamenti cartografici, in modo significativo, hanno interessato la strutturazione territoriale nel suo complesso sia in relazione alle trasformazioni avvenute nel recente periodo (rotatorie stradali, nuove opere d'arte), sia per l'evolversi della situazione comunale con la realizzazione di opere primarie di infrastrutturazione ed attuazioni del piano nel settore dei servizi, della residenza, del produttivo.

Si precisa che i volumi residenziali in corso di realizzazione e che non hanno ancora ottenuto agibilità (di limitata consistenza) non sono considerati (vedi rilievo) ai fini dei computi tabellari e dimensionali; anche i volumi residenziali ricadenti in aree produttive e agricole partecipano ai calcoli della volumetria complessiva, dei vani, degli alloggi, degli abitanti e delle famiglie.

Da porre in evidenza alcune problematiche emerse con l'aggiornamento della cartografia, delle consistenze e delle attuazioni così come approvate e/o in corso di realizzazione; si rilevano: alcune modificazioni non giustificate portate ai perimetri della pianificazione esecutiva o degli interventi diretti convenzionati; inoltre è stato considerato ammissibile l'utilizzo di aree agricole ai fini pertinenziali delle residenze adiacenti con conseguente edificazione a confine tra aree omogenee; si rileva anche la dubbia ammissibilità alla monetizzazione di alcune aree a servizi e le stesse quantità, la correlazione tra alloggi ed unità locali produttive, la durata delle ex concessioni convenzionate al pari della pianificazione esecutiva.

### 3.2 DINAMICA DEMOGRAFICA

#### POPOLAZIONE

L'analisi della serie storica relativa alla dinamica demografica nel Comune (dal 1951 al 2001 su dati censuari e dal 1975 al mese di dicembre 2007 su dati anagrafe comunale) evidenzia un andamento sostanzialmente positivo caratterizzato da un significativo aumento della popolazione.

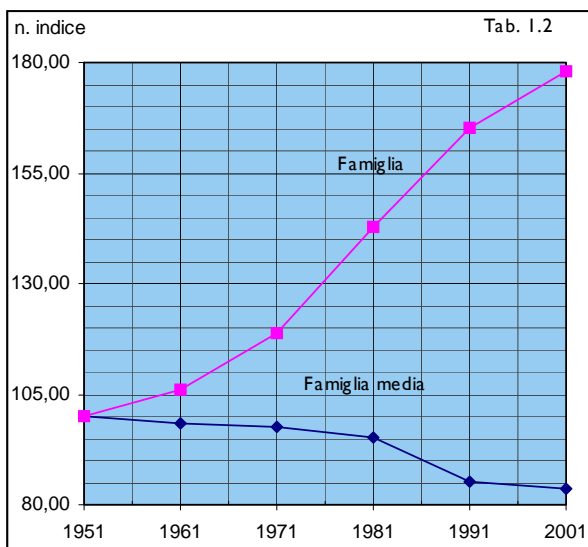
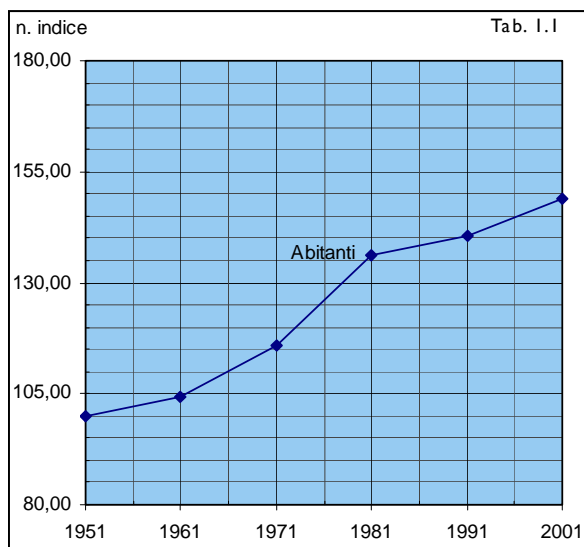
Ad un progressivo aumento, nel periodo tra il 1951 e il 1961, subentra una forte crescita dal 1971 al 1981 ed un più contenuto aumento dal 1991 ad oggi, attestandosi al 31.12.2007 a 1.573 residenti.

La popolazione residente aumenta (censimenti) dal 1951 al 2001 in valore assoluto di + 462 unità con variazione percentuale del + 48,88%; i tassi d'incremento - su base decennale - sono + 4,05‰ dal 1951 al 1961, + 10,84‰ dal 1961 al 1971, + 16,04‰ dal 1971 al 1981, + 3,30‰ dal 1981 al 1991, + 5,79‰ dal 1991 al 2001, aumentando poi negli ultimi anni (2001 – 2007) del + 18,76‰.

Significativo è l'andamento delle famiglie; la loro crescita è progressiva e maggiore rispetto a quella della popolazione residente, con tassi d'incremento - su base decennale - anche del 18,72‰ nel periodo 1971 – 1981 e del 20,92‰ nel recente periodo (2001 – 2007).

Tab. 1 - DATI DEMOGRAFICI - DINAMICA DEMOGRAFICA (censimenti) (31.12.2007)

Anno	Ambito:	VALORI			VARIAZIONI				TASSO INCR.		N. INDICE 1951=100		
		abitanti n	famiglie n	famiglia media	abitanti v.a	famiglie v.a	abitanti %	famiglie %	abitanti ‰	famiglie ‰	abitanti	famiglie	famiglia media
1951	Comune	945	310	3,05	-	-	-	-	-	-	100,00	100,00	100,00
1961	Comune	984	328	3,00	39	18	4,13	5,81	4,052	5,660	104,13	105,81	98,41
1971	Comune	1.096	368	2,98	112	40	11,38	12,20	10,838	11,573	115,98	118,71	97,70
1981	Comune	1.285	443	2,90	189	75	17,24	20,38	16,036	18,722	135,98	142,90	95,15
1991	Comune	1.328	512	2,59	43	69	3,35	15,58	3,297	14,581	140,53	165,16	85,09
2001	Comune	1.407	552	2,55	79	40	5,95	7,81	5,795	7,551	148,89	178,06	83,62



Il tasso medio di natalità degli ultimi 10 anni è pari al 8,6% contrastato da un tasso di mortalità pari al 9,1%, il tasso medio di immigrazione è pari al 43,0% contrastato da un tasso di emigrazione pari al 29,1%.

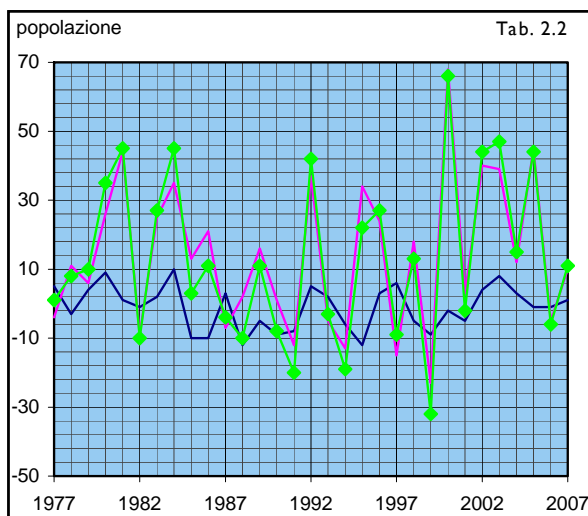
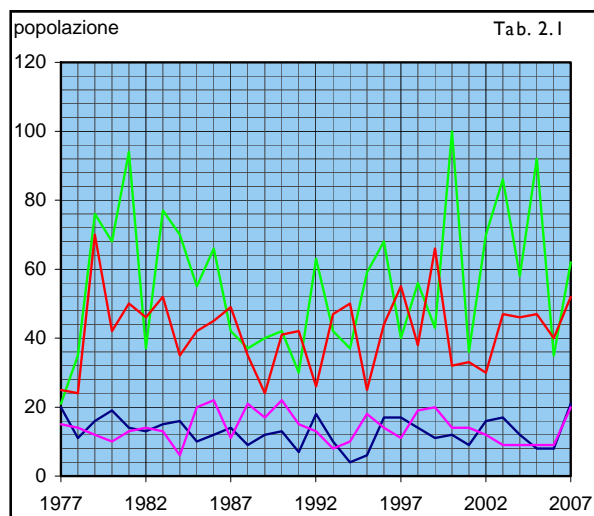
Il saldo totale dei movimenti naturali e migratori (linea verde con pallini) ha andamento discontinuo ed evidenzia picchi positivi nel periodo 1981, 1984, 1993, 1999 e negli ultimi anni (dal 2001) con un andamento contrassegnato da significativi valori positivi.

Tab. 2 - DATI DEMOGRAFICI - MOVIMENTI NATURALI E MIGRATORI (31.12.2007)

Anno	Residenti	MOVIMENTO NATURALE				MOVIMENTO MIGRATORIO				SALDO TOTALE	
		Nati	Morti	Saldo v.a.	Saldo %	Immigrati	Emigrati	Saldo v.a.	Saldo %	Saldo v.a.	Saldo %
1975	1.165	22	20	2	0,17	57	32	25	2,15	27	2,32
1976	1.177	15	22	-7	-0,59	56	30	26	2,21	19	1,61
1977	1.185	20	15	5	0,42	21	25	-4	-0,34	1	0,08
1978	1.192	11	14	-3	-0,25	35	24	11	0,92	8	0,67
1979	1.206	16	12	4	0,33	76	70	6	0,50	10	0,83
1980	1.329	19	10	9	0,68	68	42	26	1,96	35	2,63
1981	1.280	14	13	1	0,08	94	50	44	3,44	45	3,52
1982	1.277	13	14	-1	-0,08	37	46	-9	-0,70	-10	-0,78
1983	1.302	15	13	2	0,15	77	52	25	1,92	27	2,07
1984	1.347	16	6	10	0,74	70	35	35	2,60	45	3,34
1985	1.347	10	20	-10	-0,74	55	42	13	0,97	3	0,22
1986	1.356	12	22	-10	-0,74	66	45	21	1,55	11	0,81
1987	1.350	14	11	3	0,22	42	49	-7	-0,52	-4	-0,30
1988	1.346	9	21	-12	-0,89	37	35	2	0,15	-10	-0,74
1989	1.358	12	17	-5	-0,37	40	24	16	1,18	11	0,81
1990	1.362	13	22	-9	-0,66	42	41	1	0,07	-8	-0,59
1991	1.330	7	15	-8	-0,60	30	42	-12	-0,90	-20	-1,50
1992	1.373	18	13	5	0,36	63	26	37	2,69	42	3,06
1993	1.374	10	8	2	0,15	42	47	-5	-0,36	-3	-0,22
1994	1.361	4	10	-6	-0,44	37	50	-13	-0,96	-19	-1,40
1995	1.380	6	18	-12	-0,87	59	25	34	2,46	22	1,59
1996	1.382	17	14	3	0,22	68	44	24	1,74	27	1,95
1997	1.394	17	11	6	0,43	40	55	-15	-1,08	-9	-0,65
1998	1.396	14	19	-5	-0,36	56	38	18	1,29	13	0,93
1999	1.365	11	20	-9	-0,66	43	66	-23	-1,68	-32	-2,34
2000	1.431	12	14	-2	-0,14	100	32	68	4,75	66	4,61
2001	1.427	9	14	-5	-0,35	36	33	3	0,21	-2	-0,14
2002	1.480	16	12	4	0,27	70	30	40	2,70	44	2,97
2003	1.509	17	9	8	0,53	86	47	39	2,58	47	3,11
2004	1.524	12	9	3	0,20	58	46	12	0,79	15	0,98
2005	1.568	8	9	-1	-0,06	92	47	45	2,87	44	2,81
2006	1.560	8	9	-1	-0,06	35	40	-5	-0,32	-6	-0,38
2007	1.573	21	20	1	0,06	62	52	10	0,64	11	0,70

0,86 0,91

4,30 2,91



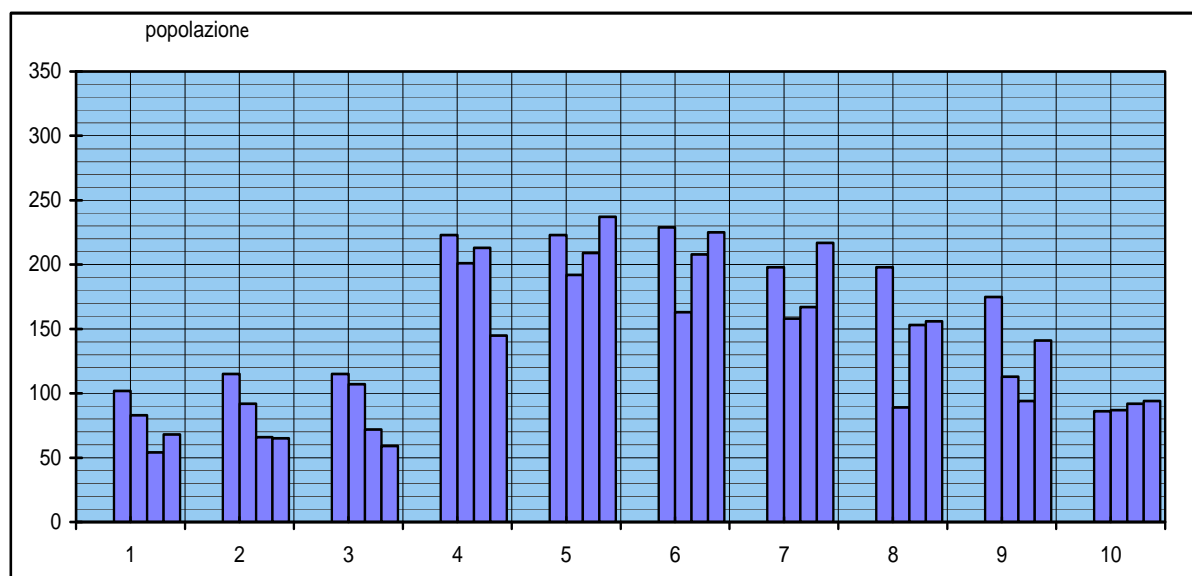
## STRUTTURA DELLA POPOLAZIONE

L'andamento per classi di età evidenzia un invecchiamento della popolazione crescente a partire dalla classe di età 9 (65 anni e oltre) e pari rispettivamente al 15,69% del 1971 e al 16,70% del 2001 dell'intera popolazione residente.

Si conferma, ancora una volta, che su fenomeni di emigrazione si innestano fenomeni di invecchiamento della popolazione conseguenti all'emigrazione stessa che interessa, prevalentemente, la popolazione più giovane il cui allontanamento contribuisce a fare diminuire i tassi di natalità e la consistenza numerica della componente più giovane.

Tab. 3 - DATI DEMOGRAFICI - POPOLAZIONE PER CLASSI D'ETÀ 31.12.2007

	Classi di età	1951		1961		1971		1981		1991		2001	
		v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%
1	0-5					102	6,13	83	6,46	54	4,07	68	4,83
2	6-9					115	6,91	92	7,16	66	4,97	65	4,62
3	10-14					115	6,91	107	8,33	72	5,42	59	4,19
4	15-24					223	13,40	201	15,64	213	16,04	145	10,31
5	25-34					223	13,40	192	14,94	209	15,74	237	16,84
6	35-44					229	13,76	163	12,68	208	15,66	225	15,99
7	45-54					198	11,90	158	12,30	167	12,58	217	15,42
8	55-64					198	11,90	89	6,93	153	11,52	156	11,09
9	65-74					175	10,52	113	8,79	94	7,08	141	10,02
10	75-oltre					86	5,17	87	6,77	92	6,93	94	6,68
						1.664	100,00	1.285	100,00	1.328	100,00	1.407	100,00



L'andamento delle famiglie evidenzia un progressivo e costante aumento; nel trentennio incrementano in valore assoluto di 223 pari a circa il + 55,47% con tassi d'incremento superiori all'andamento della popolazione nello stesso periodo.

Il numero dei componenti medi per famiglia passa dal 1951 al 2001 da 3,05 a 2,55 segno evidente che i processi in atto di sdoppiamento e di contenimento delle nascite si riflettono concretamente anche sulla struttura della famiglia media.

Complessa è invece la lettura dei dati relativi alla formazione di nuovi nuclei (coppie) che presentano andamenti discontinui nelle varie sezioni considerate. Mediamente negli ultimi 10 anni si sono formate 13 coppie ogni anno che tendono ad aumentare con valutazione al periodo più ampio (nel trentennio la media è 14). Circa la metà (7) resta in loco fissando la residenza.

Limitati e non significativi nel contesto locale sono i casi di convivenza, pertanto non considerati.

Tab. 4 - DATI DEMOGRAFICI - CRESCITA DEMOGRAFICA - PREVISIONI (31.12.2007)

Anno	Residenti	Famiglie	C. medi famiglia	Nuovi nuclei f.	INDICI DI CRESCITA			Densità Territoriale ab/ettaro	NUMERI INDICE 1975 = 100			
					Natalità e migrazione	Famiglie	Nuovi nuclei		n. indice residenti	n. indice famiglie	n. indice c. medi f.	n. indice n. nuclei
1975	1.165	402	2,90	19	1,020	1,033	1,267	1,49	100,00	100,00	100,00	100,00
1976	1.177	410	2,87	12	1,010	1,020	0,632	1,50	101,03	101,99	99,06	63,16
1977	1.185	414	2,86	15	1,007	1,010	1,250	1,51	101,72	102,99	98,77	78,95
1978	1.192	419	2,84	14	1,006	1,012	0,933	1,52	102,32	104,23	98,17	73,68
1979	1.206	430	2,80	16	1,012	1,026	1,143	1,54	103,52	106,97	96,78	84,21
1980	1.329	443	3,00	16	1,102	1,030	1,000	1,70	114,08	110,20	103,52	84,21
1981	1.280	460	2,78	12	0,963	1,038	0,750	1,63	109,87	114,43	96,02	63,16
1982	1.277	470	2,72	9	0,998	1,022	0,750	1,63	109,61	116,92	93,75	47,37
1983	1.302	485	2,68	17	1,020	1,032	1,889	1,66	111,76	120,65	92,63	89,47
1984	1.347	499	2,70	11	1,035	1,029	0,647	1,72	115,62	124,13	93,15	57,89
1985	1.347	501	2,69	14	1,000	1,000	1,273	1,72	115,62	124,63	92,77	73,68
1986	1.356	510	2,66	8	1,007	1,018	0,571	1,73	116,39	126,87	91,75	42,11
1987	1.350	511	2,64	20	0,996	1,002	2,500	1,72	115,88	127,11	91,16	105,26
1988	1.346	509	2,64	12	0,997	0,996	0,600	1,72	115,54	126,62	91,25	63,16
1989	1.358	513	2,65	13	1,009	1,008	1,083	1,73	116,57	127,61	91,34	68,42
1990	1.352	512	2,64	22	0,996	0,998	1,692	1,72	116,05	127,36	91,12	115,79
1991	1.330	507	2,62	10	0,984	0,990	0,455	1,70	114,16	126,12	90,52	52,63
1992	1.373	528	2,60	14	1,032	1,041	1,400	1,75	117,85	131,34	89,73	73,68
1993	1.374	526	2,61	18	1,001	0,996	1,286	1,75	117,94	130,85	90,14	94,74
1994	1.361	523	2,60	9	0,991	0,994	0,500	1,74	116,82	130,10	89,80	47,37
1995	1.380	532	2,59	12	1,014	1,017	1,333	1,76	118,45	132,34	89,51	63,16
1996	1.382	535	2,58	20	1,001	1,006	1,667	1,76	118,63	133,08	89,14	105,26
1997	1.394	536	2,60	15	1,009	1,002	0,750	1,78	119,66	133,33	89,74	78,95
1998	1.396	536	2,60	15	1,001	1,000	1,000	1,78	119,83	133,33	89,87	78,95
1999	1.365	533	2,56	22	0,978	0,994	1,467	1,74	117,17	132,59	88,37	115,79
2000	1.431	565	2,53	16	1,048	1,060	0,727	1,83	122,83	140,55	87,40	84,21
2001	1.427	575	2,48	9	0,997	1,018	0,563	1,82	122,49	143,03	85,64	47,37
2002	1.480	587	2,52	8	1,037	1,021	0,889	1,89	127,04	146,02	87,00	42,11
2003	1.509	590	2,56	17	1,020	1,005	2,125	1,92	129,53	146,77	88,25	89,47
2004	1.524	599	2,54	9	1,010	1,015	0,529	1,94	130,82	149,00	87,79	47,37
2005	1.568	612	2,56	10	1,029	1,022	1,111	2,00	134,59	152,24	88,41	52,63
2006	1.560	625	2,50	10	0,995	1,021	1,000	1,99	133,91	155,47	86,13	52,63
2007	1.573	625	2,52	10	1,008	1,000	1,000	2,01	135,02	155,47	86,85	52,63

L'indice di crescita medio nel trentennio è pari a 1,036 (3,6% su base annua); esso è determinato dal concorso dell'indice di crescita (saldo naturale e migratorio con andamento prevalentemente positivo e che si attesta su valori medi del 1,010 (1,0% su base annua), dall'indice di crescita delle famiglie (su valori medi del 1,014 (1,4% su base annua), dall'indice di crescita dei nuovi nuclei (su valori medi del 1,084 (8,4% su base annua); l'indice di crescita raggiunge anche punte dell'1,048 (4,8% su base annua) nell'anno 2000.

Il confronto con i numeri indice relativi alla popolazione residente e ai nuclei familiari evidenzia un andamento complessivamente continuo. Questo indica come, anche in una situazione di crescita demografica, la formazione di nuovi nuclei familiari segue tendenze di crescita diverse; è evidente che al fenomeno partecipano sia la formazione di nuove coppie che lo sdoppiamento del nucleo.

Anche il richiamo generato dalle vicine aree urbane ha influito sui movimenti della popolazione attestando movimenti migratori in entrata maggiori mediamente di 5-10 punti percentuali rispetto a quelli in uscita. Il calo dei movimenti migratori, rispetto a periodi più lontani, si inquadra poi in un contesto che vede decrescere quelli di lungo raggio con aumenti di quelli interni con prevalente movimentazione di nuclei familiari.

Si richiama il Capitolo 9.1 ove sono illustrati, assumendo le analisi del presente capitolo e le conseguenti elaborazioni e conclusioni, i criteri e le previsioni di crescita della popolazione.

## COMPOSIZIONE PER RAMI DI ATTIVITÀ DELLA POPOLAZIONE

La composizione della popolazione per rami di attività presenta limitate variazioni nel trentennio (1971 – 2001). I dati censuari delle ultime rilevazioni attestano che la popolazione in condizione professionale (costituita dalla popolazione attiva, dai disoccupati e da coloro che sono in cerca di prima occupazione) passa dal 1971 da 490 unità, pari al 44,71% dell'intera popolazione residente, al 2001 a 680 unità, pari al 48,33% della intera popolazione residente.

La popolazione attiva è costituita a sua volta da 452 addetti occupati nel 1971, con un tasso di occupazione (rapporto tra addetti e popolazione residente) del 41,24%, da 638 addetti occupati nel 2001, con un tasso di occupazione del 45,34%; l'andamento percentuale è di + 41,15%.

Tab. 5 - DATI DEMOGRAFICI - POPOLAZIONE ATTIVA - TASSO DI OCCUPAZIONE (31.12.2007)

	1971				1981				1991				2001			
	Pop.	in	non	attiva	Pop.	in	non	attiva	Pop.	in	non	attiva	Pop.	in	non	attiva
	1.096	490	606	452	1.285	590	695	545	1.328	657	671	607	1.407	680	727	638
% su Pop.	100,00	44,71	55,29	41,24	100,00	45,91	54,09	42,41	100,00	49,47	50,53	45,71	100,00	48,33	51,67	45,34
% variaz.	-	-	-	-	17,24	20,41	14,69	20,58	3,35	11,36	-3,45	11,38	5,95	3,50	8,35	5,11
t. occupaz.	41,24			-	42,41			1,17	45,71			3,30	45,34			-0,36

I rami di attività maggiormente interessati dalle varie trasformazioni sono l'agricoltura che ha visto un calo progressivo e accentuato negli ultimi anni (si passa da 57 addetti del 1971 a 33 addetti del 2001), i rami del produttivo e manifatturiero con stabilità degli addetti (da 356 del 1971 a 350 del 2001), un forte aumento di addetti nei rami del terziario (da 39 del 1971 a 255 del 2001).

Sono variazioni che avvengono prevalentemente per migrazione nei vari settori investiti da momenti congiunturali e per domanda interna, soprattutto nei rami terziari, interessando relativamente la variazione complessiva della popolazione attiva.

La struttura produttiva locale (costituita dagli addetti effettivamente operanti in loco) evidenzia un andamento completamente diverso dovuto all'interesse gravitazionale offerto dalle attività economiche e produttive insediate nell'ambito territoriale. In altri termini, le attività economico-produttive locali sono in grado di offrire adeguati e qualificati posti di lavoro attivando il fenomeno della pendolarità in ingresso; anche il dato in uscita, soprattutto nel recente periodo di recessione locale, è significativo ed incide negativamente sul saldo.

Sull'intero territorio comunale sono censite ed attualmente attive n. 40 unità locali con 818 addetti; a queste si aggiungono le attività del primario (agricoltura), quelle del settore terziario e dei servizi (commercio, ristorazione e pubblici esercizi, uffici, sportelli bancari, tempo libero, attività ricettive).

## MOVIMENTI PENDOLARI PER MOTIVI DI LAVORO E DI STUDIO

Il fenomeno del pendolarismo si riscontra in modo sensibile e interessa due categorie della popolazione:

- a) la popolazione occupata (pendolarità da lavoro)
- b) la popolazione scolastica (pendolarità da studio).

La pendolarità da lavoro vede movimenti in uscita verso altri comuni e movimenti in entrata che generano una consistente componente di scambi e di traffico veicolare locale. Al fenomeno in entrata sono interessate circa 950 persone, in uscita 400 persone, con un saldo di + 550.

Tali valori, pur se sostenuti, sono da inquadrare in un contesto territoriale più ampio che interessa non solo la realtà comunale. La pendolarità entrante interessa prevalentemente gli addetti occupati in alcuni settori del secondario, del terziario e in parte dei servizi, quella uscente è in relazione all'offerta di posti di lavoro delle vicine città (con centri produttivi e terziari di buon livello) e alla ricerca di specializzazione e di posti lavoro non disponibili nel comune.

La pendolarità da studio è essenzialmente relazionata con le localizzazioni sul territorio delle strutture scolastiche e dell'Università ed interessa circa 90 studenti. Non potendo dare soluzione alternativa al fenomeno, necessita potenziare il servizio pubblico di trasporto almeno nelle fasce orarie interessate dai maggiori spostamenti e movimenti pendolari.



### 3.3 DINAMICA ECONOMICO - PRODUTTIVA

Per analizzare la dinamica del fenomeno occupazionale e delle occasioni di formazione del reddito esistenti nel comune, sono stati utilizzati alcuni indicatori statistici (dedotti dalla trattazione dei precedenti punti); in particolare sono stati considerati:

- il tasso di attivi
- il rapporto attivi - addetti
- i settori che partecipano alla formazione del reddito.

La struttura della forza lavoro presenta un andamento nell'ultimo periodo così caratterizzato:

- aumento delle persone in cerca di occupazione e leggero aumento della popolazione attiva (influenzata quest'ultima componente anche dai movimenti migratori);
- incremento medio percentuale degli occupati in alcuni rami con vocazione prevalentemente terziaria e di servizio;
- fenomeni di travaso e di migrazione da un ramo all'altro (soprattutto dall'agricoltura e dai rami manifatturieri ai rami del terziario);
- discreta capacità di adattamento della forza lavoro ai cambiamenti che si sono verificati nei vari settori e alle fasi recenti di recessione.

Di seguito si riportano le analisi che interessano i principali settori dell'economia locale al fine di circoscrivere ed evidenziare le problematiche più significative.

#### PRIMARIO: AGRICOLTURA

La superficie agraria utilizzabile (esclusi i suoli consumati, la viabilità, le aree ferroviarie, le acque) è pari ad oltre l'80% dell'intera superficie territoriale comunale; in essa rientrano gli ambiti delle aree agricole di varia classificazione ed uso (interesse ambientale, insediamenti rurali esterni, bosco); non si rilevano, in termini significativi, terreni incolti o improduttivi, solo alcuni reliquati prossimi a nodi viari o ferroviari.

Gli addetti nel settore hanno subito un notevole decremento negli ultimi 40 anni attestandosi attorno al 5,00% degli attivi nel comune.

I suoli sono complessivamente di buona fertilità: capacità d'uso per la maggioranza in classe II, cigli dei terrazzi in classe IV con un'agricoltura prevalentemente 'asciutta'.

L'uso del suolo non urbano è ancora caratterizzato da una discreta presenza di aree boscate localizzate sia in prossimità della valle, sia in connessione agli orli dei terrazzi, sia nella parte orientale.

Le colture agricole sono per la totalità seminativi e prati con una modesta presenza di pioppeti. Nell'area collinare di Marano Ticino sono presenti aree agricole coltivate a vite: esse caratterizzano fortemente il paesaggio. Lo hanno caratterizzato anche nel passato allorquando la coltivazione dei vigneti procurava sostentamento alle famiglie. È infatti una tradizione maranese, assai sentita, ricordare con la 'Festa della Vigne', la prima domenica di settembre, le riunioni dei contadini per gli accordi e le contrattazioni in vista della vendemmia. La devozione popolare, inoltre, ha portato alla costruzione, alla fine dell'ottocento, di un santuario per ringraziare la 'Madonna dei Motti' per il buon svolgimento della vendemmia.

Dopo un periodo di minor fortuna della zona, quando accanto a vigneti perfettamente coltivati, altri evidenziavano segni di semi-abbandono, da alcuni anni si registra un cambio di tendenza.

Un buon numero di giovani ha ripreso il lavoro dei nonni; soprattutto negli ultimi tempi, appezzamenti di vigne sono stati acquistati e coltivati con passione; alcuni agricoltori hanno ottenuto la D.O.C. per i vitigni Nebbiolo e Croatina.

Si può pertanto riconoscere al settore dell'agricoltura locale una buona capacità di reazione alle variazioni dirette e alle tensioni indotte di questi ultimi decenni, di conseguenza settore da proteggere ed incentivare mediante opportuna programmazione, nei limiti delle competenze del piano urbanistico.

## SECONDARIO: INDUSTRIA E ARTIGIANATO

Sull'intero territorio comunale sono censite ed attualmente attive n. 40 unità locali con 818 addetti del settore secondario. La superficie territoriale complessiva interessata è pari a circa mq 430.631, di cui mq 62.771 già destinati a servizi ed attrezzature. La superficie fondiaria è pari a mq 367.860 con una superficie coperta di mq 102.038, un rapporto di copertura medio del 27,74%.

Le aree esistenti e configurate all'interno dell'abitato o al suo margine, rappresentano modesti insediamenti prevalentemente artigianali, alcuni di vecchia datazione sorti su impianto a matrice rurale, altri di datazione recente su specifiche aree, ascrivibili al periodo tra la fine degli anni '60 e la fine degli anni '80; versano in buon stato di manutenzione e d'uso e le attività insediate sono prevalentemente quelle del settore produttivo secondario (metalmecanico, tessile, della confezione).

Per esse, riconosciute ammissibili con il contesto nel quale di collocano, sono da prevedere interventi di riordino, ristrutturazione, adeguamento, completamento.

Sono poi rilevabili due poli produttivi: il primo situato a Nord dell'abitato ed avente quale riferimento il complesso della società SITI, sorto già negli anni '50, con attività per la realizzazione di forni per la cottura di ceramiche, il secondo a Sud, di recente configurazione sorto attorno alla manifattura ex Carminati, ora Gagliardi, che ospita attività del tessile, della manifattura, della stagionatura formaggi, della metalmecanica, degli scavi e costruzioni, di stoccaggio e deposito.

Esterno ai poli produttivi di cui sopra, ma importante per attività ed occupati, è lo stabilimento della BALCHEM ITALIA (ex AKZO Nobel) localizzato nell'area del Parco del Ticino dal febbraio 1968, con produzione di cloruro di colina e metilammine.

Le trasformazioni in atto evidenziano l'aumento delle unità produttive, delle superfici di pavimento, dell'occupazione di suolo e, al contempo, una diminuzione di addetti sia come numero assoluto sia per unità locale, confermando i processi in atto di trasformazione e ristrutturazione settoriale.

## TERZIARIO: COMMERCIO E PUBBLICI ESERCIZI, RICETTIVO, DIREZIONALE

Il settore appare scarsamente dinamico e l'attività prevalente è quella del commercio al dettaglio, della ristorazione e dei servizi privati con imprese di piccolissime dimensioni (uno/due addetti, di tipo familiare) e con scarse possibilità di investimenti finalizzati alla ristrutturazione e al potenziamento.

Nel comune non si rilevano caratteri sufficientemente differenziati tali da giustificare una disaggregazione del suo territorio in zone commerciali per la delimitazione di superficie territoriale omogenea, se non nel caso di insediamenti specificamente definiti come tali.

Quota parte di dette aree sono inserite nel tessuto edificato, quota parte sono ricomprese negli insediamenti industriali per la facoltà conferita dai piani regolatori precedenti di ammettere anche quote significative di attività commerciali, ricettive e terziarie (aree miste); gli insediamenti di consistenza minuta, prevalentemente di tipo manifatturiero, con annesse abitazioni, potranno essere confermati in quanto ammissibili con le aree adiacenti a prevalente destinazione residenziale.

I tentativi per attivare in loco strutture commerciali medio - grandi sono stati rigettati con determinazione dalle passate amministrazioni anche per la valutazione conferita ai vicini centri commerciali, sorti quasi spontaneamente nel recente periodo, localizzati senza soluzione di continuità lungo la SS 32, da Pombia a Castelletto Ticino, con superfici commerciali specializzate di grande estensione.

L'ambito territoriale è tuttavia interessato da fenomeni di riorganizzazione e sviluppo. Ne deriva una prospettiva di crescita e di potenziamento delle attività commerciali in relazione al bacino circostante.

Sono presenti n. 9 punti di vendita; secondo le definizioni di settore 1 è alimentare o attività miste, 5 sono negozi del settore non alimentare, 1 monopolio, 1 farmacia, 1 carburanti.

Tra i 6 esercizi alimentari e/o misti si rilevano solo esercizi di vicinato.

La totalità delle strutture distributive in esercizi di vicinato, con eccezione dell'esercizio a tabella speciale per carburanti, identifica una rete commerciale in larga maggioranza rivolta ai residenti.

Si svolge un mercato, 5 banchi, 2 alimentari 3 extralimentari, un giorno alla settimana di venerdì.

Si rileva che il punto di vendita alimentari e/o mista ha una superficie totale di vendita di mq 150 con 3 addetti impegnati, con una dimensione per alimentari di mq 120,00 e di mq 30 extralimentari, e una densità media di 50,00 mq/add.

Si rileva che i 5 punti di vendita non alimentari hanno una superficie totale di vendita di mq 260 con 8 addetti quindi con una dimensione media di mq 52,00 e una densità media di 32,50 mq/add.

Tale consistenza, qualitativa e quantitativa, identifica una rete commerciale rivolta alle sole necessità di base dei residenti, condizionata dai comuni dell'area di prossimità e dai comuni delle aree di programmazione commerciale vicine compresi i comuni attrattori di Novara, Borgomanero ed Arona con una offerta completa e diversificata.

Sono inoltre presenti, quale strutturazione del settore terziario e a corredo del settore commerciale, insediamenti, attività, esercizi con circa mq 700 di superficie di pavimento, per un totale di 10 addetti:

- n. 4 pubblici esercizi, ristoranti: di cui 1 < mq 80, 3 tra mq 81 e mq 200.
- superficie per pubblici esercizi: mq 700, addetti 10; 70,00 mq/addetto.

Si rinvia alla specifica analisi settoriale denominata 'Criteri per il rilascio delle autorizzazioni di vendita, riconoscimento delle zone d'insediamento commerciale' redatto per l'adeguamento commerciale.

Per quanto riguarda il settore della ricettività, solo recentemente, sono stati avviati due interventi. La superficie territoriale complessiva interessata è pari a circa mq 19.109, di cui mq 2.920 già destinati a servizi ed attrezzature. La superficie fondiaria è pari a mq 16.189 con una superficie coperta di mq 9.713, un rapporto di copertura medio del 60,00%.

Inoltre sono stati autorizzate recentemente due 'grandi' aree di servizio per la vendita di carburanti, una terza postazione era già presente e ricompresa in un insediamento sparso, per una superficie complessiva di mq 9.670, una superficie coperta di mq 670, una superficie di pavimento di mq 182.

Il terziario direzionale e dei servizi denota un andamento complessivamente positivo con significativi incrementi negli ultimi anni sia di addetti che di imprese pur restando assolutamente inconsistente come settore economico ed insediativo.

Occorre tuttavia tenere presente che tali attività, nella realtà locale, si collocano prevalentemente all'interno di altre tipologie (prevalentemente di tipo residenziale) ed hanno dimensioni minute, sicuramente anche a causa della vicinanza di adeguate attrezzature concentrate nella città capoluogo (Novara) o nei centri vicini (Oleggio, Borgomanero, Arona).

La dotazione complessiva dovrà tuttavia essere incentivata per garantire un adeguato servizio.

### **3.4 DINAMICA INSEDIATIVA**

Analizzando da vicino l'eredità lasciata dal piano vigente è possibile riconoscere, nelle linee più generali, quanto di esso trova attuazione o quanto sia rimasto inevaso:

- Gli obiettivi di completamento della dotazione infrastrutturale, pur modesta e consistente in alcuni nodi viari e nel potenziamento e nuova realizzazione di tratti stradali, sono sostanzialmente raggiunti;
- Le nuove aree residenziali, di completamento, sono in buona percentuale attuate; quelle di nuovo impianto sono attuate solo in parte soprattutto dove gli interventi incidono sulle diverse proprietà o dove sono necessarie consistenti urbanizzazioni;
- Il recupero del patrimonio edilizio esistente, concentrato nel centro storico o al suo bordo, sono ad oggi ancora molto limitate, causa il relativo apprezzamento del recupero edilizio rispetto alla nuova edificazione;

- Le aree a destinazione produttiva sono state attuate solo in parte restando ancora disponibili circa il 20% della previsione di piano; sia per il polo produttivo Nord sia per quello a Sud sono necessarie riconfigurazioni e nuovo disegno delle aree;
- Le indicazioni di piano, infine, che non hanno trovato attuazione, sono relative ad alcune aree destinate a servizi; in particolare a quelle poste a diretto carico dell'azione comunale (esproprio, progetto, attuazione), previste nel quadro generale di piano ma ritenute non essenziali o strategiche a fronte di uno standard per abitante molto elevato anche se localizzato in modo imperfetto.

Tuttavia le attuazioni da piano vigente hanno delineato la strutturazione distributiva e tipologica di alcuni ambiti proponendo un nuovo disegno urbano, in alcuni casi funzionale ed armonico, in altri contrastante con gli schemi della tradizione locale.

Gli stessi elementi che il piano proponeva di trasformare si propongono oggi in tutta la loro evidenza:

- Nel centro storico ed anche negli insediamenti esterni di origine rurale, è necessario attivare interventi di recupero su edifici in condizioni di degrado con presupposti diversi da quelli ora previsti e relativi ai soli incentivi in materia di oneri (mai perfezionati e applicati);
- Nelle aree a capacità insediativa satura, è necessario rivedere le limitazioni impresse dal piano vigente;
- Nelle aree residenziali di nuovo impianto, soprattutto per alcuni ambiti, è necessario rivedere l'indice di edificabilità territoriale, attualmente di 0,80 mc/mq, che risulta tuttavia non utilizzabile compiutamente nel caso di tipologie a villetta ad un piano fuori terra su ampio lotto;
- Nelle aree produttive è necessario rivedere l'attuale rapporto di copertura del 60% con uno sfruttamento minore per quelle di nuovo impianto (50%) al fine di evitare forti densità quali le realizzazioni del recente periodo;
- È coerente con lo standard residenziale attuale assumere l'indice volumetrico abitativo medio esistente, tendente a circa  $160 \div 180$  mc/abitante e assolutamente diverso rispetto a quello del piano vigente pari a 120 mc/abitante, quale indice di dimensionamento per la capacità insediativa e di verifica delle aree a standard; è definito assumendo i dati di rilievo.

La situazione edilizia locale è caratterizzata da un andamento di progressiva crescita in diretta dipendenza di altri fenomeni socio - economici e della formazione della domanda e dell'offerta del mercato locale; con le precisazioni quantitative illustrate al successivo Cap. 5.7, l'andamento si caratterizza con interventi edilizi di piccola - media scala (villette, palazzine, ampliamenti e completamenti) sostenuti da una buona domanda locale, con pianificazione esecutiva o ex concessione convenzionata.

La dinamica di crescita nel periodo 2002 - 2007 ha interessato superfici territoriali per circa  $67.750$  mq con una volumetria di  $49.500$  mc; sono interessati n. 515 vani, prevalentemente di nuova edificazione; buona parte sono attualmente in corso di costruzione e non ancora abitati.

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono stati condotti a piccola o piccolissima scala. Sono stati attuati interventi finalizzati al recupero a scala edilizia di volumetria esistente e/o ad accorpare volumetria inutilizzata e rustici.

Gli interventi manutentivi o di riuso dell'esistente hanno sempre avuto, anche nel passato periodo, una generale diffusione; lo attestano il buon stato di conservazione di una rilevante quota del patrimonio esistente e l'aspetto che il tessuto edificato, nelle sue varie conformazioni e tipologie, propone nelle varie parti degli abitati.

È evidente che per attivare una più significativa volontà di intervento sia nei nuclei antichi che nelle aree di ristrutturazione, mancando nella realtà locale una accentuata forma di mercato immobiliare, occorre fornire adeguati incentivi per promuovere più significativi interventi sul patrimonio esistente, facilitando nello stesso tempo le procedure di intervento e di attuazione.

La situazione edilizia nel settore produttivo nel periodo 2002 - 2007 è caratterizzata da un andamento positivo, con circa  $33.363$  mq di superficie territoriale interessata e nuova superficie coperta in ragione di  $3.587$  mq; gli interventi sono prevalentemente di nuova edificazione con altri di adeguamento, ristrutturazione, ampliamento.

## **4 ANALISI DELL'ASSETTO TERRITORIALE E AMBIENTALE**

### **4.1 DESCRIZIONE DEL QUADRO CONOSCITIVO TERRITORIALE E AMBIENTALE**

L'assetto esistente è analizzato con il metodo del rilievo diretto delle condizioni d'uso del territorio, dei fenomeni fisici, di strutturazione e di consistenza.

Ogni settore d'indagine è analiticamente descritto nei seguenti paragrafi con riferimento agli elaborati grafici contrassegnati AT (Allegati Tecnici) nei quali sono stati graficizzati ed esplicitati i caratteri più significativi emersi dal rilievo.

Si deve tener conto che, in ogni caso, l'obiettivo del presente paragrafo non è la completezza del quadro conoscitivo ma la definizione dei temi d'interesse (componenti) per la predisposizione e la valutazione urbanistica ed ambientale del piano.

#### **4.1.1 COMPONENTI: INQUADRAMENTO TERRITORIALE**

Il Comune di Marano Ticino ha come localizzazione amministrativa la Provincia di Novara, come localizzazione geografica il numero d'ordine 96 e il numero geografico 123. Appartiene all'aggregazione di comuni costituenti unità geografica omogenea che fa riferimento alla A.S.L. n° 13.

Il territorio comunale si estende per una superficie di 784 ettari ed il capoluogo è a metri 258 s.l.m. con una altitudine massima di metri 313 ai limiti di Nord-Ovest e minima di metri 160 ai limiti di Sud-Est, posto sulla riva destra del Fiume Ticino, al limite della conurbazione della città di Oleggio.

I confini sono a Nord - Est con il Comune di Pombia, ad Est con il Fiume Ticino e la Regione Lombardia, a Sud con il Comune di Oleggio, a Sud - Ovest con il Comune di Mezzomerico, a Nord - Ovest con il Comune di Divignano.

Esso costituisce un brano di una zona dell'alta pianura piemontese con le tipiche morfologie delle aree precollinari caratterizzata dalla diffusione di seminativi asciutti, prati coltivati, vigneti, boschi e dalla presenza diffusa di centri abitati di piccola dimensione, di origine rurale, oltre che da cascinali sparsi.

#### **4.1.2 COMPONENTI: COMUNICAZIONI**

Il territorio comunale è attraversato da significative direttrici infrastrutturali: la Strada Statale n. 32 Ticinese, la Strada Provinciale n. 4 Ovest Ticino, la Strada Provinciale n. 18 per Mezzomerico, la Strada Provinciale n. 148 Oleggio - Castelnovate - Pombia, la ferrovia Arona - Novara a binario semplice con stazione al limite Ovest dell'abitato, la Ferrovia Luino - Pino a binario semplice.

#### **4.1.3 COMPONENTI: AGROAMBIENTALE, FAUNA, FLORA**

Il territorio comunale presenta una situazione con buona varietà di specie e tipi di valore ecologico differenziato secondo le zone e gli areali interessati. Il mutamento avvenuto nella copertura vegetale e conseguente all'estensione dei vari tipi di coltivazione, ha prodotto un'evoluzione della situazione faunistica che si può definire di impoverimento, tipica delle zone periurbane e suburbane e di quelle a diretto contatto con importanti vie di comunicazione o le grandi infrastrutture a rete (strade, ferrovia).

Le costruzioni stradali hanno poi l'effetto di recinto sulla fauna e contribuiscono a diminuire il carattere selvatico della fauna e ad aumentare l'isolamento genetico. La fauna tende, infatti, ad allontanarsi dalle fasce adiacenti alle strade, rifugiandosi all'interno delle aree residue che costituiscono delle isole con scarsa comunicazione.

La macchia di bosco naturale precollinare, che sicuramente copriva l'intero territorio nel periodo preistorico, gradualmente intaccata dall'uomo al fine di ricavare prati, orti, vigneti, attualmente è limitata a poche aree boschive anch'esse parzialmente interessate dall'azione antropica. Sono prevalentemente localizzate nella vallata del Ticino con brani che raggiungono i lembi estremi dell'abitato e nel quadrante Nord - Ovest; nel restante territorio il bosco è limitato a ristrette superfici.

I vigneti, diffusi nel trecento su tutto il territorio, a partire dal 1500 regrediscono fino alla presenza relativamente diffusa nella zona dei Motti.

Sarà necessario, con indagini di settore, approfondire la tematica e connetterla con le componenti della biodiversità e della rete ecologica al fine di disporre di informazioni esaustive per la formazione del successivo Progetto della rete ecologica (Provincia) e del Piano del verde (comunale).

#### **4.1.4 COMPONENTI: SUOLO E SOTTOSUOLO**

Il territorio ha morfologia altimetrica caratterizzata da successivi terrazzi digradanti verso la valle del Ticino a Est e verso il piano baraggivo a Sud. Terreni composti per la totalità da alluvioni ciottolose, sabbia grossa e limi, nei ciglioni dei terrazzi in alternativa con sabbie argillose.

Il territorio, per situazione geologica, geomorfologica e della propensione al dissesto (fermo restando le specifiche indagini ed approfondimenti a cura del tecnico incaricato), si presenta stabile, al riparo da fenomeni di dissesto idrogeologico e con caratteristiche adeguate a permetterne l'edificabilità, fatte salve le opportune cautele e prevenzioni o la parte interessata da specifico vincolo idrogeologico.

#### **4.1.5 COMPONENTI: ACQUE SUPERFICIALI E SOTTERRANEE**

Area storicamente asciutta con acquifero superficiale a profondità superiore a 5-10 m dal piano campagna, con flusso diretto trasversalmente verso il Fiume Ticino.

L'idrografia di superficie è caratterizzata nel quadrante Est dal Fiume Ticino, nel quadrante Ovest dal Rio Rito e il Torrente Agamo (acque pubbliche) al limite del territorio con Mezzomerico; è stata rilevata l'attuale sede del Torrente Agamo in quanto il tracciato originario (riportato nelle carte catastali) ha subito nel tempo profonde modificazioni.

Inoltre sono presenti il Canale Regina Elena, che delimita su un margine il Parco del Ticino, la Roggia Molinara, la Roggia Nuova di Oleggio, acque demaniali.

Si evidenzia poi il fontanile Molinetta (o Paoletta) in prossimità delle omonime cascate, il fontanile Piaconi e Calussa ricomprese nel territorio del Parco del Ticino; inoltre i laghetti artificiali della zona a Nord tra il toponimo Baraggia e la Cascina Rascarola, il lago Martino (o Lucia); alcuni di essi, quelli di maggiore estensione, derivano da antiche risaie dismesse.

#### **4.1.6 COMPONENTI: ARIA, CLIMA, RUMORE**

Gli effetti sul microclima sono rappresentati da condizioni di forte riscaldamento nelle ore diurne, in condizioni di soleggiamento, con alti valori di evaporazione e bassi valori di umidità atmosferica; viceversa nelle ore notturne si verifica un forte raffreddamento con alti valori di umidità.

La climatologia è quella tipica della Pianura Padana Superiore. Nel periodo compreso tra il 1920 e il 1970 si sono osservate temperature medie annuali intorno a 12°, minima a gennaio con - 0,54°, massima a luglio con 22,21°. Il livello pluviometrico annuo raggiunge i 1.108 mm per circa 83 giorni medi di precipitazione; l'umidità media raggiunge il 70-80%.

La qualità dell'aria sono quelle tipiche delle zone ad alta antropizzazione e con aree produttive estese attraversate da infrastrutture viabili con sostenuto traffico veicolare; le caratteristiche del flusso viario e l'esercizio dei motori sui tratti viabili costituiscono condizioni sinergiche dalle quali deriva la massima compromissione locale della qualità dell'aria con elevati livelli per il CO e l'NO<sub>2</sub>.

Relativamente a possibili effetti dannosi sulla vegetazione e sulle colture, causa la presenza degli idrocarburi e in parte del piombo, la zona tra 0 e 20 m dal bordo della viabilità extraurbana di media portata e da 0 a 50 m dal bordo delle strade di elevata portata (SR 32 Ticinese) possono essere interessate da livelli

di inquinamento. I gas di scarico e le polveri (particolato) danneggiano poi la vegetazione ai lati della strada con frequente perdita di gemme, sfasamenti nella fioritura e crescita vegetale più difficile.

Altro aspetto, prevalentemente in materia di rumore, è la presenza dell'aeroporto di Malpensa, localizzato oltre il Fiume Ticino a circa km 7,00 in linea d'aria con il centro dell'abitato.

È una problematica fin troppo nota connessa con le rotte che portano i vettori a sorvolare buona parte del territorio dell'Ovest Ticino.

#### **4.1.7 COMPONENTI: BIODIVERSITÀ E RETE ECOLOGICA**

La biodiversità è stata indagata, in buona parte, dal PTP (Piano Territoriale di coordinamento della Provincia). Dai dati raccolti si evidenziano processi in atto con aspetti critici, così sintetizzati:

- la quasi totale perdita della rete di 'connessioni ecologiche', formata da sponde fluviali, siepi, alberate, filari, che, in condizioni di usi del suolo fortemente antropizzati, sono essenziali per consentire il mantenimento di una permeabilità dell'ecosistema naturale anche nelle aree più urbanizzate, collegando i giardini e i parchi urbani al sistema agricolo non intensivo esterno. La rete di connettività ambientale, ben presente nel sistema rurale sino a circa 50 anni fa, si è andato perdendo più per i cambiamenti delle tecniche di coltivazione, diventate molto più intensive e specialistiche, che per la crescita del sistema urbanizzativo, rimasto relativamente compatto e privo di barriere infrastrutturali troppo definite, salvo alcuni tracciati che delimitano in modo netto gli originali areali.
- la progressiva dequalificazione ambientale di alcune aree abbandonate dopo l'uso intensivo per altre destinazioni (ex cava Trebbie);
- l'ancora ridotta dotazione di aree verdi, pur aumentata nell'ultimo decennio, all'interno della zona urbanizzata e la totale assenza del verde 'territoriale' (cioè verde pubblico esterno all'area urbana); il verde territoriale è tuttavia diversamente compensato dalle vaste aree poste ad Est e ad Ovest, prevalentemente boscate, e classificate dal PTP a particolare rilevanza paesistica, oltre alla parte di territorio ricompresa nel Parco della Valle Ticino.

Ulteriori componenti sono trattate in modo dettagliato nella RAPPORTO AMBIENTALE al quale si rinvia per la più esaustiva conoscenza.

## 4.2 USO E CONSUMO DEL SUOLO

Il rapporto tra territorio consumato (urbanizzato) e territorio agricolo (non urbanizzato) evidenzia:

- a) utilizzazione del suolo extraurbano quasi esclusivamente per l'agricoltura, ripartito nelle grandi classi colturali di terreni messi a coltura (seminativi, colture legnose specializzate), di prati permanenti e boschi, a conferma del carattere originario dell'area e della qualità dei suoli;
- b) buona compattazione dell'abitato, delle aree produttive, degli insediamenti sparsi senza forte dispersione sul territorio; è necessario tuttavia reintegrare/riordinare tali insediamenti.

Il rilievo diretto ha individuato i principali usi del suolo ai fini extraurbani secondo i principali usi agricoli e forestali in atto. Il territorio comunale, non urbanizzato, diviso in aree omogenee, è così classificato:

- a) aree agricole produttive nelle rispettive classi: seminativo e a prato (cerealicolo e foraggero), per colture legnose specializzate (vigneti e frutteti), la coltivazione industriale del legno
- b) insediamenti rurali, ex rurali e insediamenti sparsi
- c) aree boscate (presenti sia nella Valle del Ticino sia nel quadrante Nord - Ovest).

Si tratta, nel complesso, di suoli di buona resa agricola, adatti a colture cerealicole con buoni raccolti. Sono rilevabili, anche se in quantità minime, classi colturali ed usi diversi del suolo quali discariche (II categoria tipo A, in corso di recupero), aree abbandonate con limitazioni d'uso (ex cava Trebbie, sottoposta a recupero ambientale), puntualmente localizzate.

Il rilievo diretto ha permesso di individuare i principali usi del suolo ai fini urbani precisando le porzioni di suolo consumato, cioè la parte di suolo già utilizzata per scopi insediativi e non più disponibile. Tale porzione, detta area di pertinenza, funzionalmente legata all'edificio o agli edifici che vi insistono, è definita assumendo come elementi di principale riferimento i limiti catastali o quelli di proprietà (ed anche le recinzioni in essere), verificando inoltre i valori dimensionali minimi con l'indice di densità fondiaria e di copertura esistenti o desunti dai progetti depositati presso gli uffici comunali.

L'area di pertinenza è individuata in relazione alla tipologia insediativa in:

- |                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| a) infrastrutture, impianti urbani:  | aree costituenti l'infrastruttura (strada, ferrovia) e aree di pertinenza dell'impianto urbano (cimitero, depuratore, centralina gas, impianti tecnologici);   |
| b) attrezzature e servizi:           | aree di pertinenza dell'attrezzatura pubblica, o privata di interesse pubblico, distinta per destinazioni d'uso funzionali;  |
| c) residenza:                        | aree di pertinenza dell'edificio o degli edifici, comprese le superfici scoperte adibite a cortili, piccoli giardini ed orti che per dimensione, forma ed uso, sono da considerare come parti inscindibili della particella residenziale; sono tali anche piccole aree inserite in un contesto edificato che non ammette nuovi interventi;   |
| d) produttivo, terziario, ricettivo: | aree di pertinenza degli edifici produttivi, commerciali, direzionali, ricettivi comprese le superfici scoperte adibite a deposito, a manovra e parcheggio degli automezzi, a verde e comunque quelle porzioni libere di suolo a corredo degli edifici; all'interno delle aree di pertinenza sono state delimitate le superfici destinate a standard nei casi in cui, per consistenza ed uso, tali destinazioni e funzioni erano evidenti; |



- e) verde privato, aree libere: aree adibite prevalentemente ad orti, a giardini privati di estensione maggiore rispetto a quelli della precedente tipologia c), di pertinenza alla residenza insediata o autonome e coltivate; le aree con tale classificazione, per alcuni insediamenti produttivi, costituiscono ampi spazi interclusi nelle recinzioni, prevalentemente liberi e non utilizzati; esse sono in ogni caso sottratte all'uso agricolo.

Sono inoltre evidenziate alcune aree già interessate dal processo di urbanizzazione e di attuazione o previste dal piano regolatore vigente; in particolare:

- a) aree ricomprese in strumenti urbanistici esecutivi approvati, in corso di attuazione; esse sono delimitate ed evidenziate su apposito elaborato (Allegato Tecnico); inoltre apposite schede allegate riportano i dati essenziali di detti piani esecutivi;
- b) aree ricomprese in perimetri soggetti a ex concessione convenzionata, in corso di attuazione;
- c) aree interstiziali o di frangia, già previste e inserite nel vigente piano, in tutto o in parte urbanizzate, che per loro classificazione, dimensione ed ubicazione, pur se non interessate attualmente da alcuna edificazione, possono essere considerate con priorità ai fini della loro utilizzazione urbanistica, a conferma di quanto previsto dal vigente piano e tenuto conto dei piani e progetti attuativi presentati ed in corso di perfezionamento;
- d) aree con edifici residenziali e produttivi ricadenti in area agricola, così come pervenuti alla fase di predisposizione del presente piano, non utilizzati da imprenditori agricoli a titolo principale.

Il territorio comunale, diviso in aree con caratteristiche di omogeneità, è così classificato:

	<b>Aree con caratteristiche di omogeneità extraurbane e urbane</b> (dati da stato di fatto, quadro ante)	ante			
		mq	% territorio 7.840.000		
1	Aree agricole produttive (seminativo, cerealicolo, foragg	2.794.343	35,64		
2	Aree boscate	1.907.620	24,33		
3	Aree con colture legnose specializzate (vigneti)	277.360	3,54		
4	Aree agricole con insediamenti rurali	14.507	0,19		
5	Aree agricole con ex insediamenti rurali	34.664	0,44		
6	Aree agricole con insediamenti sparsi	29.584	0,38		
7	Aree a verde di rispetto ambientale	0	0,00		
8					
9					
10	Aree per attrezzature al servizio degli insediamenti resid	66.295	0,85		
11	Aree per attrezzature al servizio degli insediamenti prod	62.771	0,80		
12	Aree per attrezzature al servizio degli insediamenti ricett	2.920	0,04		
13	Aea del Parco del Ticino	1.736.320	22,15		
14					
15	Aree per la residenza e attività compatibili	355.045	4,53		
16	Orti, giardini, parchi privati	38.280	0,49		
17	Aree per impianti produttivi	377.530	4,82		
18	Aree per attrezzature commerciali, direzionali, ricettive	16.189	0,21		
19	Aree agricole speciali (agriturismo)	0	0,00		
20					
21					
22	Aree per viabilità e trasporti (strade, corsi d'acqua)	52.700	0,67		
23	Aree per impianti urbani (cimiteri, depuratori, gas, centra	10.826	0,14		
24	Aree soggette a recupero ambientale (ex cava)	63.046	0,80		
25					
		7.840.000	100,00		

Il rilievo dello stato di fatto dell'urbanizzazione primaria è riportato in apposita cartografia e fascicolo, al quale si rinvia per gli approfondimenti, con individuazione dei tracciati delle reti principali, secondarie e delle localizzazioni a punto, delle seguenti opere:

- a) sistema viario (classificato in base ad un ordine gerarchico)
- b) rete di distribuzione idrica (acquedotto)
- c) rete di smaltimento dei rifiuti liquidi (fognatura)
- d) rete di distribuzione del gas-metano
- e) rete di distribuzione della pubblica illuminazione.

Le opere di urbanizzazione primaria esistenti, nel loro complesso, possono considerarsi adeguatamente diffuse, con un buon livello di sviluppo, di realizzazione e di qualità. In particolare:

- a) Sistema viario: è complessivamente ben dimensionato, in buon stato di manutenzione e sufficientemente esteso per le locali necessità di collegamento. Si rileva la presenza di molte strade a regime privato o private ad uso pubblico connesse con la rete viaria principale; esse consentono tuttavia un adeguato livello di servizio e funzionalità.  
Allo stato attuale, le necessità sono:
  - Rete della viabilità extraurbana: sarà necessario prevedere una nuova viabilità extraurbana per connettere porzioni dell'abitato che risulterebbero separate a seguito della chiusura e/o limitazione dei sottopassi ferroviari come previsti dal 'Potenziamento accesso da Sud al Valico del Sempione – Raddoppio Vignale – Oleggio – Arona'; in sede di conferenza dei servizi (nel mese di giugno 2004) il Comune aveva formulato una possibile ipotesi di collegamento concordata e rassegnata a RFI (Ferrovie), compresa la realizzazione/integrazione dei nodi sulla viabilità principale (via Circonvallazione con via Sempione e riorganizzazione del nodo esistente del cimitero), con soluzioni a rotatoria compatta e conferma/potenziamento degli attraversamenti esistenti.
  - Rete della viabilità urbana: realizzazione di:
    - strade urbane interne di distribuzione per la residenza (già previste dal piano vigente con alcune soppressioni o limitazioni per razionalizzare i versi di marcia e non consentire aumento ai flussi di traffico in zone particolarmente dense, tenuto conto del carico urbanistico esistente e previsto); per tutte le strade private in regime di uso pubblico, sottoporre, ove non ancora subordinato, il tratto di viabilità a specifica servitù e regolamentazione;
    - strade urbane di nuova costruzione per esigenze di ricucitura di tessuti marginali informi oltre al completamento di tutti i tronchi stradali esistenti (sono gli interventi già previsti dal piano vigente al servizio degli insediamenti in programma con alcuni miglioramenti);
    - strade urbane di collegamento tra ambiti esterni ed interni e di alleggerimento e distribuzione del traffico in alternativa ai tracciati principali esistenti (relativi a singoli casi di previsione, in parte su tracciati già esistenti, motivati dalla necessità di meglio razionalizzare il livello di servizio);
- b) La rete dell'acquedotto: risulta estesa a tutto il territorio urbanizzato estensione anche a diversi nuclei esterni o rurali, con l'esecuzione, in corso, di lavori di completamento; sono stati riportati in cartografia le fasce dei pozzi idropotabili come da riduzione approvata;
- c) La rete di fognatura: risulta estesa a tutto il territorio urbanizzato con allacciamento anche di alcuni nuclei esterni; deve tuttavia essere integrata e completata negli ambiti ove alcune tratte sono state realizzate dai privati al fine del suo potenziamento e completamento dell'opera infrastrutturale soprattutto in relazione all'aumento del carico urbanistico.

- d) La rete del gas – metano: risulta estesa a tutto il territorio urbanizzato con l'esecuzione, in corso, di lavori di completamento.
- e) La rete della pubblica illuminazione: si presenta in alcune zone non completamente estesa e sufficiente.

Inoltre il servizio di raccolta e nettezza urbana, qualificato tra le opere di urbanizzazione secondaria, è così descritto:

- f) Raccolta rifiuti e nettezza urbana: È effettuata in tutto il territorio comunale con ottimi risultati di conferimento 'differenziato'.  
Il Comune si è dotato di una piattaforma ecologica che integra ed incentiva la modalità di raccolta differenziata.

Sono stati inoltre rilevati l'area che ospita l'impianto di depurazione della fognatura, l'impianto cimiteriale; tali aree sono classificate come impianti urbani.

Particolare attenzione è stata posta alla delimitazione dell'area servita, cioè dell'area allacciata o allacciabile con semplici condotte secondarie alla rete principale. L'individuazione delle porzioni di territorio servite dalle opere sopra elencate ha permesso di perimetrare le aree con totale o parziale urbanizzazione al fine di indirizzare le possibili nuove edificazioni su porzioni di territorio con minimi costi insediativi e massima utilizzazione delle attrezzature ed impianti, senza salti significativi di soglia.

È doveroso ricordare che buona parte delle urbanizzazioni connesse con l'espansione attuata negli ultimi dieci anni (completamenti, nuovo impianto, sia in tipologia residenziale sia in quella produttiva), sono state assunte direttamente dai soggetti attuatori a scomputo parziale o totale di oneri concessori. In tal modo significative porzioni di territorio sono state urbanizzate offrendo ulteriori disponibilità d'allaccio e d'uso alle aree limitrofe interessate da processi di sviluppo urbanistico.

#### 4.4 STATO DI FATTO DELL'URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Il rilievo dello stato di fatto dell'urbanizzazione secondaria è riportato in apposita cartografia, alla quale si rinvia per approfondimenti, con individuazione della dotazione esistente e con l'indicazione della destinazione d'uso funzionale, del regime pubblico o privato d'uso pubblico.

Considerato il piano in vigore, soprattutto in merito all'aspetto dotazionale, il computo si basa sulle quantità esistenti, su quanto già realizzato in relazione alla pianificazione esecutiva in atto e su quanto realizzato direttamente dal Comune.

Assunta la particolare configurazione degli insediamenti (nuclei principali a destinazione prevalentemente residenziale) e delle specifiche aree produttive (area produttiva), si distinguono:

- 1) aree per servizi di competenza della residenza, a regime pubblico e a regime d'uso pubblico (prevalentemente costituite e correlate alle attrezzature religiose o di enti)
- 2) aree per servizi di competenza (non esclusiva) delle aree produttive, a prevalente regime d'uso pubblico.

La relativa dimensione degli insediamenti porta a definire nello standard di 18 mq/abitante un idoneo parametro dotazionale per la realtà locale, peraltro previsto dalla legge regionale in relazione ad una popolazione prevista dal PRGC inferiore a 2.000 abitanti, con riparto proporzionale.

Per la dotazione delle aree residenziali, considerando le attrezzature effettivamente esistenti ed in uso, si attesta la seguente dotazione e relativo riparto:

Abitanti residenti al 31.12.2007: 1.573		standard di legge mq/ab	dotazione di legge mq	dotazione esistente mq	standard esistente mq/ab
a	attrezzature per l'istruzione	3,60	5.663	3.614	2,30
b	attrezzature di interesse comune	3,60	5.663	15.590	9,91
c	attrezzature tempo libero, verde, sport	9,00	14.157	37.640	23,93
d	attrezzature a parcheggio e mobilità	1,80	2.831	9.451	6,01
		18,00	28.314	66.295	42,15

La dotazione esistente risulta più che adeguata per la comunità locale (con una dotazione complessiva di 42,15 mq/abitante variamente ripartita) e distribuita prevalentemente in aree centrali dell'abitato.

Per la dotazione delle aree produttive e assimilabili (industriali, commerciali, terziari), considerando le attrezzature effettivamente esistenti ed in uso, si attesta la seguente dotazione e relativo riparto:

Aree produttive al 31.12.2007:		Superficie territoriale mq	Superficie fondiaria mq	dotazione esistente mq	standard esistente %
a	Aree produttive configurate	430.631	367.860	62.771	14,58
b	Aree ricettive configurate	19.109	16.189	2.920	15,28
c	Aree per distributori di carburante	9.670	9.670	0	0,00
d	-				
		459.410	393.719	65.691	14,30

Le quantità rilevate risultano adeguate per gli insediamenti esistenti, pur se frammentate e con distribuzione non omogenea. Alcune unità produttive risultano infatti ben dimensionate, con adeguati spazi destinati a servizi (parcheggi e verde), con un complessivo discreto livello qualitativo e d'impianto, altre di più antica datazione sono carenti di aree a servizi.

Il recupero delle aree a servizi è quindi azione primaria essenziale per consentire il riordino e il completamento infrastrutturale di detti insediamenti.

#### 4.5 PATRIMONIO PAESISTICO, AMBIENTALE, DOCUMENTARIO

L'azione antropica esercitata nel tempo sul territorio ha modificato gli originali caratteri, tipici e conformativi dei suoli. Di particolare rilevanza la cesura determinata dalla realizzazione della tangenziale SS 32 realizzata alla metà degli anni '60 per evitare l'attraversamento del centro abitato ed con estensione della tratta fino ad Oleggio e Bellinzago.

Conseguenti sono pertanto le modifiche portate al contesto ambientale prossimo all'infrastruttura richiamata, al Canale Regina Elena, ad alcuni tracciati stradali minori con cambiamenti che incidono sia sul reticolo irriguo e sulla vegetazione ripariale o spontanea a corredo, sia sulla conformazione e fruizione dei suoli interessati.

Il paesaggio si presenta in parte frammentato, da semiagricolo ad agricolo, con intervallati paesaggi suburbani; i boschi residuali sono presenti solo nell'area del Parco del Ticino e a ridosso dei confini, più estesi a Nord - Ovest con segni della pressione antropica cui sono state sottoposti.

Nel resto del territorio la vegetazione boschiva è ridotta a pochi lembi, lungo i corsi d'acqua, intervallata da brughiere o baragge; in alternativa si è diffusa la coltura dei pioppi, i seminativi asciutti e prati coltivati. Nella parte propriamente agricola sono evidenti stati ambientali di vita rurale frammista con l'immagine di un edificato più recente avente prevalentemente connotati estensivi e dove emergono e si evidenziano gli edifici di tipo produttivo.

Nel quadrante Sud – Ovest restano, a tratti, le partiture delle campagne con il loro mosaico particellare; sono presenti ampie aree boscate (prevalente la robinia), filari arborei, aree a vigneto nella parte collinare, rii, torrenti e cavi irrigui con un certo corredo arboreo lungo le rive, alcune connotazioni morfologiche del paesaggio locale.



Nel quadrante Nord – Est una estesa porzione è rappresentata dal Parco Naturale della Valle Ticino e dall'ambito di pre-parco. Non si rilevano particolari e forti modificazioni dello stato dei luoghi se non per gli interventi connessi alla coltivazione ittica (2 impianti di cui uno con vasche realizzate con tecniche naturalistiche) e per la presenza dello stabilimento Balchem Italia in prossimità del fiume.





Una vasta area, prossima ai margini del Parco e della zona denominata 'Piana agricola ad Est di Marano Ticino' ha caratteri paesistici agricoli da salvaguardare, come proposti dal PTR Ovest Ticino anche con l'istituzione di una zona di salvaguardia del Parco Naturale della Valle Ticino.



In località Trebbie, prossima al territorio del Comune di Mezzomerico, il sito di risulta della cava d'inerti dismessa, incide in modo evidente sull'omogeneità del paesaggio agricolo circostante; le previsioni di recupero ambientale, contenute nel PTP, dovranno essere meglio esplicitate per garantire la corretta verifica ambientale degli interventi.

Si richiamano le direttive e le prescrizioni del PTR Ovest Ticino, già recepite nel vigente piano, e quelle del PTP da coordinare in modo unitario. Particolare attenzione dovrà essere data al riconoscimento della rete ecologica di connessione al fine di costituire capisaldi e sistema di rete.

In tali documenti ufficiali le direttive e le prescrizioni stabiliscono:

- il mantenimento della testimonianza del paesaggio originario soprattutto ove i caratteri dello stesso non risultano particolarmente alterati ovvero di ricostruire, anche in senso fisico, le parti pesantemente modificate;
- la necessità di tutelare i segni del paesaggio delle acque (fiumi e canali, manufatti)
- l'opportunità di mantenere la fruibilità visiva del paesaggio agrario di alcune parti oltre gli insediamenti, anche con appositi vincoli d'inedificabilità lungo i percorsi veicolari principali.

Dalle indagini svolte sulla morfologia urbana e sul paesaggio esterno agli insediamenti emergono altri caratteri potenziali a cui porre attenzione, evidenziati nelle carte di analisi del piano e sintetizzabili in:

- carenza di 'segni' di identificazione dell'insediamento urbano, soprattutto nella morfologia complessiva fruibile dai percorsi di ingresso;
- carenza di elementi organizzativi dei percorsi e di assi di penetrazione riconoscibili;
- carenza di un disegno urbano che valorizzi i beni culturali e le testimonianze di maggiore importanza, soprattutto ai margini o fuori dai nuclei di antica formazione.

L'ambito territoriale comunale esterno agli insediamenti configurati si caratterizza per una *produzione edilizia* di chiara impronta rurale, salve limitate eccezioni.

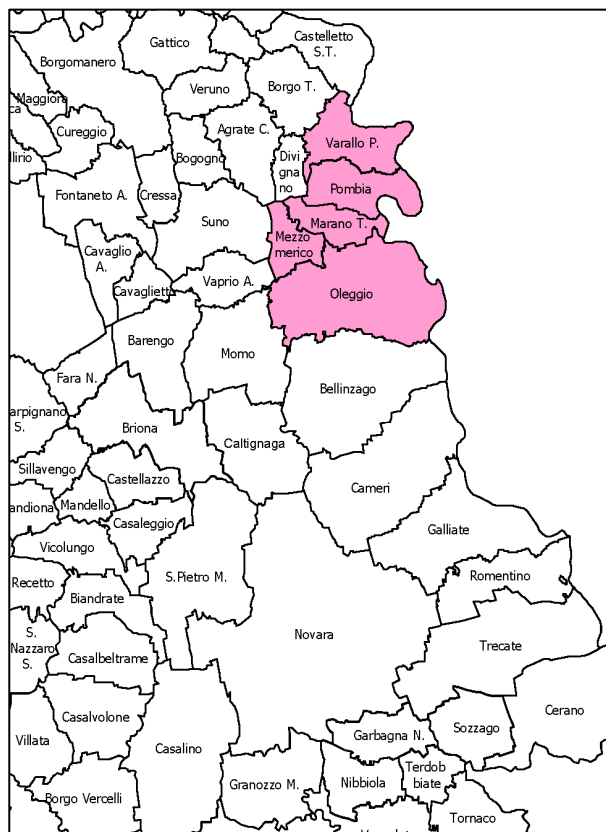
La *tipologia* più diffusa e maggiormente caratterizzante è quella della cascina (insediamenti rurali sparsi), a corpo semplice, per le quali dovranno essere definite apposite norme di intervento anche al fine della loro valorizzazione e salvaguardia.

Il *materiale* costruttivo più diffuso è senza dubbio il laterizio, che in edifici di antica origine o caratterizzati da forte ruralità talvolta compare utilizzato assieme al ciottolo di fiume.

Il nuovo PRGC individuerà gli ambiti ed i complessi di particolare interesse paesistico, ambientale, documentario, con particolare riguardo alle tipologie specificate e provvederà alla loro salvaguardia promuovendone la valorizzazione.

## PATRIMONIO STORICO, ARCHITETTONICO, CULTURALE

Con riferimento all'intervento della Provincia, di cui all'art. 2.12 del PTP, il territorio di Marano Ticino è ricompreso in un'area storico - culturale denominata 'FASCIA COLLINARE DELL'OVEST TICINO' che comprende i Comuni di Marano Ticino, Mezzomerico, Oleggio, Pombia, Varallo Pombia.



Per l'individuazione del centro storico, richiamato l'art. 2.14 del PTP che a sua volta richiama l'art. 16, comma 3° del PTR, il Comune di Marano Ticino è inserito nell'elenco regionale alla categoria 'D Centri storici minori, di rilevanza subregionale' e in quello allegato al citato art. 2.14 alla categoria 'E Centri storici minori, di caratterizzazione di particolari ambiti del paesaggio provinciale, che conservano l'impianto planimetrico storico ed opere architettoniche attinenti alla storia civile e religiosa del territorio'.

Assunto che: ‘... *un nucleo di antica formazione, o nucleo antico, è la parte originaria ed autentica di un insediamento, mentre il centro storico è un agglomerato urbano di antica formazione che riveste carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale, un centro storico è dunque un nucleo di antica formazione che, per caratteristiche architettoniche tipologiche e morfologiche, costituisce unità culturale ...*’, si deduce che gli interventi della Regione e della Provincia hanno confermato quanto già in essere nel piano vigente, ovvero il nucleo di antica formazione (nucleo antico) che riveste carattere storico e di particolare pregio ambientale.

Il centro storico, costituito da due ambiti distinti, comprende beni culturali di riferimento territoriale e/o diffusi di caratterizzazione. Il complesso più significativo ricade nella parte di centro storico attestata sul dosso che domina la valle del Fiume Ticino, denominata ‘il complesso del Castello’, e comprendente la Villa Castiglioni - Ostini e sue pertinenze; sono inoltre di particolare interesse, la torre gotica, la chiesa dell’Immacolata Concezione, alcune vestigia.

Anche all'esterno del centro storico sono identificabili alcuni complessi (prevalentemente chiese e edifici del periodo della prima industrializzazione) con buone caratteristiche architettoniche e d'impianto.



Per costituire il repertorio comunale dei beni paesistici e storici, con l'obiettivo della conoscenza degli aspetti paesistici - ambientali - storici del territorio comunale in modo da garantire una corretta applicazione anche delle norme generali di tutela del PTP, sono assunti i seguenti criteri:

- l'identificazione dei beni 'fattori di caratterizzazione', di cui all'art. 2.3 del PTP alla scala comunale (nel caso del Comune di Marano Ticino essi sono: Ambiti di paesaggio: terrazzo antico di Oleggio - Cavagliano - Suno) illustrato al precedente punto;
- l'applicazione delle disposizioni di cui all'art. 24 della LR 56/77 s.m.i.;
- l'introduzione di più specifiche normative di compatibilità ambientale, anche in relazione all'applicazione dell'art. 20 della LR 40/98;
- la partecipazione attiva del Comune alla formazione di piani, progetti, informazioni, utili ad approfondire la conoscenza del territorio e l'eventuale valutazione di progetti territoriali.

Il PTP, all'art. 2.15, individua tre categorie di beni appartenenti al patrimonio storico e culturale che sono assunte e condivise nel presente piano:

- emergenze storico - architettoniche: sono i beni vincolati (e non) dalle leggi di riferimento, oggi codice dei beni culturali e del paesaggio D.lgs. 42/04, con caratteri di unicità, rappresentatività ed eccezionalità;
- beni di riferimento territoriale: sono i beni in genere non vincolati costituiti da edifici o gruppi di edifici con importanti riferimenti paesistico-culturali, per posizione emergente o grande notorietà, qualificanti un ambito territoriale o un sistema di beni (architetture civili, religiose, rurali);
- beni diffusi di caratterizzazione: sono i beni che qualificano e caratterizzano una porzione definita di territorio e rappresentano le attività, gli usi del territorio, le modalità insediative sedimentate nel corso della storia (insediamenti rurali, edifici di pregio, oratori campestri, mulini, opere idrauliche e i manufatti agricoli, beni ancora da individuare e approfondire).

Il sistema dei beni caratterizzanti l'area è riconducibile prevalentemente agli edifici religiosi, anche con esempi di valore storico-artistico, a edifici civili, a edifici a matrice rurale oltre ad alcuni elementi architettonici relativi a brani residui di edifici civili ed elementi della tradizione locale, alcuni fronti di edifici. Gli elementi della tradizione locale, quali tipologie edilizie abitative, elementi architettonici connessi alle attività insediate, dipinti murali a soggetto sacro sui portoni d'ingresso ai cortili, sono in parte scomparsi.

Dovranno essere localizzati gli 'Elementi significativi' quali le cortine (conservazione del quadro ambientale mediante il rispetto dei rapporti tra facciate e spazi pubblici antistanti, continuità e integrità delle cortine murarie, compatibilità dei materiali e delle partiture compositive), i singoli elementi da salvaguardare (acciottolati stradali, portali, edicole e dipinti votivi, balconi e ballatoi, muri a spinapesce, archi).

Tenuto conto della datazione, della proprietà degli immobili, delle direttive e prescrizioni degli strumenti sovraordinati, in particolare delle prescrizioni del PTR Ovest Ticino e della formazione del Repertorio comunale dei beni paesistici e storici del PTP, di cui al successivo Cap. 7.9, su tali beni è necessario prevedere adeguate azioni di tutela.

Ai sensi dell'art. 24 della LR 56/77, il piano individua pertanto il centro storico (comma 1°, punto 1), oltre ai beni di riferimento territoriale e ai beni diffusi di caratterizzazione, sia interni che esterni al centro storico, comprendenti i singoli edifici (civili, religiosi, rurali) con le relative aree di pertinenza, i manufatti aventi valore ambientale o documentario; inoltre ridelimita il perimetro escludendo l'area, attualmente utilizzata a parcheggio prossima a quella per l'istruzione, una porzione adiacente destinata ad orto e una porzione in ingresso (via Sempione) attualmente occupata da una villa realizzata nel passato ventennio e ricompresa erroneamente; ricomprendendo nel perimetro del centro storico del Castello la parte laterale alla torre merlata d'ingresso a seguito ritrovamenti di vestigia del passato.

Il nuovo PRGC provvede alla salvaguardia del sistema dei beni promuovendone la valorizzazione, in particolare per i beni diffusi di caratterizzazione e connotazione territoriale, e predisponendo specifica normativa: localizzazione del bene, perimetrazione dell'area di pertinenza, definizione degli interventi consentiti e opportune gradazioni dei livelli di tutela rapportate alla reale situazione di utilizzo degli immobili.



## **5 ANALISI DELL'ASSETTO INSEDIATIVO**

L'analisi operata sugli insediamenti configurati (residenziali e non) evidenzia lo stato di fatto del patrimonio edilizio esistente. In particolare, sono oggetto di indagine e rilevamento:

- a) gli elementi di morfologia urbana e le tipologie insediative
- b) gli insediamenti di antica formazione, il centro storico
- c) gli insediamenti configurati e di recente formazione
- d) gli insediamenti produttivi e per attività economiche
- e) gli insediamenti rurali e produttivi nel contesto abitato
- f) gli insediamenti rurali, ex rurali, sparsi esterni all'abitato.
- g) consistenza e caratteri del patrimonio edilizio (residenziale).

### **5.1 ELEMENTI DI MORFOLOGIA URBANA E TIPOLOGIE INSEDIATIVE**

La località di Marano ("territorio di Mario") è probabilmente di origine romana, infatti, è stata ritrovata una tomba a cremazione del I secolo d.C..

Appartenente al Comitato di Pombia, le prime notizie documentate si hanno a partire dal 1152 quando i cavalieri della famiglia dei Conti Da Castello si fecero confermare da Federico I i loro possedimenti. Con la morte di Enrico VI iniziò uno scontro tra i Da Castello e Novara, che si concluse nel 1200 con la pace di Buccione. Essa stabiliva il dominio di Novara su Marano.

Nei secoli successivi il territorio appartenne a diverse famiglie fino a che nel 1580 Giovanni Battista Castiglioni ottenne la nomina di unico signore di Marano. I Castiglioni mantennero i loro diritti sul Borgo fino all'inizio di questo secolo.

A seguito di regio decreto di Vittorio Emanuele II del 1862, Marano prese il nome di Marano Ticino.

Gli insediamenti hanno seguito il naturale sviluppo con l'espandersi graduale attorno ai nuclei originari, prevalentemente di proprietà di ordini religiosi o di famiglie nobili locali, secondo direttrici funzionali, in prevalenza regolari, che hanno dato vita all'insediamento.

Anche gli usi originari di tipo rurale si sono trasformati nel tempo assumendo prima caratteri misti di tipo rurale-residenziale e poi produttivo-residenziale.

È possibile distinguere quattro tipologie insediative, caratterizzate da specifica struttura urbanistica:

- 1) La prima coincide con i nuclei di antica formazione; si riconoscono due nuclei: il primo nella parte centrale dell'insediamento, il secondo sul dosso costituente il 'Castello'; la conformazione degli insediamenti è di tipo mediamente compatto in cui le delimitazioni sono costituite dal sistema viario e dagli slarghi sui quali si affacciano le cortine edilizie; all'interno i vuoti dei cortili prevalentemente riconducibili a giardini ed orti.
- 2) La seconda è costituita dalle espansioni avvenute nel corso del secolo passato, in modo diffuso, a volte rado, fuori dal nucleo centrale; le parti più esterne sono costituite da insediamenti recenti (ultimi 50 anni); la conformazione varia per tipologia edilizia e d'uso, prevalentemente residenziale isolata (villette uni - bifamiliari, alcuni laboratori, piccoli corpi di fabbrica, alcune palazzine) con ampie aree destinate al verde privato (orti, giardini); inoltre gli insediamenti produttivi di primo impianto (ultimi 20 anni).
- 3) La terza è costituita dagli insediamenti di recente realizzazione, con parti in corso di attuazione (ultimi 10 anni), composti sia da insediamenti residenziali sia da insediamenti produttivi.
- 4) La quarta è costituita dagli insediamenti sparsi e da quelli rurali, a cascina, con corpo semplice.

Originariamente gli isolati avevano impostazione planimetrica semplice e compatta determinata dall'edificazione a cortina su strada, a volte interrotta, che delimitava le corti interne.





Lo sviluppo edilizio e la trasformazione che porta alle forme attuali avviene per successivi frazionamenti dell'impianto e della proprietà originaria, con modificazione dei volumi edificati in interventi di riuso, demolizione, aggregazione, integrazione.



Nelle parti più antiche, o meno manomesse, l'ambiente ha mantenuto carattere generalmente omogeneo in relazione alla formazione storica unitaria, alla prevalenza semirurale, alla tradizione abitativa locale.

Le parti dell'abitato più recenti si presentano radicalmente diverse. Non solo perché è privilegiata in modo quasi esclusivo la tipologia della villetta singola, binata, a schiera e, a volte, della palazzina ma anche perché la ricerca del 'diverso' conduce a scelte planimetriche, formali e costruttive rivolte alla ricerca di originalità. Ne deriva che molti di questi ambiti non riescono a suggerire un ambiente urbano significativo e restano pertanto espressioni slegate da coordinare.

In alcune di queste aree si trovano spesso varie regole di edificazione, tipi diversi per forme e dimensione, suddivisioni del suolo di dimensione variabile con applicazione di modalità di aggregazione e costruzione differenti.

Le tipologie edilizie presenti si differenziano in relazione alla loro datazione, alla loro collocazione negli insediamenti ed in funzione della attività primaria svolta originariamente all'interno dei vari corpi edificati. Esse sono riconducibili a pochi tipi tra loro differenti, costantemente ripetuti, parti di edificato e di territorio tra loro molto diverse ma all'interno delle quali le relazioni di somiglianza sono molto forti.

Gli edifici di vecchia datazione presentano una tipologia abitativa costituita da una parte al piano terra destinata a zona giorno, dalla parte al primo piano (eventualmente anche al secondo) a zona notte, dal sottotetto destinato a magazzino e nel cortile, di fronte o di lato all'abitazione, dalla presenza di corpi rustici bassi di pertinenza della abitazione (autorimesse, depositi, casseri); la distribuzione all'interno dell'organismo architettonico avviene prevalentemente da scale esterne e per mezzo di ballatoi.

Tale tipologia si ritrova in parte anche nelle soluzioni abitative attuali, conseguenti ad interventi di ristrutturazione dell'esistente, pur con i dovuti adeguamenti distributivi e di utilizzo degli spazi interni rapportati alle esigenze contemporanee, con il piano terra, a volte, destinato alle funzioni commerciali e terziarie o di servizio. Il tipo edilizio dominante è quello in linea utilizzato in sequenze lungo le strade urbane, in cortine murarie interrotte solo dall'intersezione con strade o parti pubbliche.

Gli edifici di recente datazione, prevalentemente con tessuto edilizio di nuovo impianto urbanistico, presentano una tipologia edilizia con uno o due piani fuori terra, prevalentemente nella forma isolata o aggregata in modo binato o a schiera.

È significativa la tipologia a villino urbano destinato a residenza unifamiliare o bifamiliare, posto al centro di un ampio lotto (anche oltre 1000 mq, con tendenza a riduzione) dimensionato in modo da consentire una fascia di terreno intorno al sedime dell'edificio destinata a giardino e orto. Anche il tipo a palazzina con più alloggi, di due-tre piani fuori terra, non assume particolari schemi e variazioni.

## **5.2 GLI INSEDIAMENTI DI ANTICA FORMAZIONE, IL CENTRO STORICO**

Gli insediamenti di antica formazione costituiscono l'impianto originario degli abitati e consentono di determinare i tempi e i modi dell'evoluzione urbana, articolata per aggregazioni e integrazioni successive.

Si riconosce il centro storico (individuato dai documenti sovraordinati) costituito da due nuclei: il primo nella parte centrale dell'insediamento, il secondo sul dosso del 'Complesso del Castello'.

Si rilevano discrete quantità di tessuto edilizio in buon stato di conservazione (corrispondenti a interventi del recente passato) e parti da sottoporre ad operazioni di recupero e ristrutturazione, fatti salvi gli interventi di risanamento e restauro conservativo sugli edifici di interesse storico ed ambientale e loro aree di pertinenza.

Le destinazioni d'uso sono prevalentemente di tipo residenziale e semirurale con presenza di servizi pubblici o d'uso pubblico. Non sono riscontrabili fenomeni di terziarizzazione tali da incidere sull'utilizzo e sulla destinazione dei fabbricati presenti.

In alcuni casi, una chiara delimitazione dell'area e degli edifici permette la semplice predisposizione ed attuazione degli interventi; in altri è più complesso programmare gli interventi per la frammistione con porzioni già ristrutturate (soprattutto all'interno di alcuni cortili ove sono presenti rustici attualmente non utilizzati quali casseri e piccoli volumi) e dove la proprietà è maggiormente frazionata.

Gli strumenti sovraordinati non individuano nuclei minori di origine rurale dotati di valore ambientale o documentario. Restano pertanto i soli insediamenti rurali, già evidenziati nel piano, per i quali, anche in assenza del loro riconoscimento quali beni di caratterizzazione, sarà necessario procedere con la predisposizione di una dettagliata disciplina al fine di garantire la conservazione degli stessi ed il recupero e riuso delle parti non più destinati all'agricoltura (vedi anche successivo punto 5.6).

### **5.3 GLI INSEDIAMENTI CONFIGURATI E DI RECENTE FORMAZIONE**

Sono rilevabili tessuti saturi, anche di recente edificazione, che corrispondono ad alcune aree in prossimità del nucleo di antica formazione o alla zona periferica dell'abitato, tessuti da riqualificare e ristrutturare, tessuti da completare, zone esterne informi e di frangia, alcuni lotti liberi.

L'edificazione più recente è localizzata nella parte marginale degli insediamenti; si possono individuare ambiti urbani che si sono formati attraverso successivi interventi e che rappresentano momenti di crescita nel tempo e nello spazio dell'abitato.

Complessivamente buone sono le condizioni del patrimonio edilizio esistente soprattutto nelle aree già configurate; altre aree presentano evidenti elementi di degrado causati soprattutto dallo stato di non occupazione dei fabbricati, dalla datazione degli stessi, dalla presenza di consistenti volumetrie a casseri e rustici, da ampie superfici fondiarie libere abbandonate, retaggio dell'originario uso agricolo.

La popolazione ha valenze eterogenee che evidenziano caratteri, comportamenti, azioni, ampie e diversificate ed una buona qualità di vita urbana fatta dai rapporti e dagli scambi che continuamente avvengono e che sono favoriti dalla scala urbana ed ambientale.

Le attività in atto sono prevalentemente di tipo residenziale e subordinatamente di tipo produttivo (artigianato, commercio, terziario); sono presenti inoltre aree destinate ad attrezzature pubbliche.

La frammistione insediativa e d'uso è ritenuta ammissibile soprattutto ove gli insediamenti produttivi o terziari sono minuti e con attività in atto non nocive né moleste; in altri casi (ambiti ad originario uso agricolo) un razionale processo di riuso delle aree e degli edifici, ai fini residenziali e per servizi, deve essere affrontato in termini rigorosi anche ai fini della qualità ambientale.

### **5.4 GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E PER ATTIVITÀ ECONOMICHE**

In Marano Ticino, le aree esistenti e configurate, al margine dell'abitato, rappresentano gli insediamenti produttivi, a scala artigianale ed industriale, ascrivibili, prevalentemente, al periodo tra la fine degli anni '60 e la fine degli anni '80; versano in buon stato di manutenzione e d'uso.

Nel contesto locale sono rilevabili due poli produttivi: il primo situato a Nord dell'abitato ed avente quale riferimento il complesso della società ex SITI, sorto già negli anni '50, con attività per la realizzazione di forni per la cottura di ceramiche, il secondo a Sud, di recente configurazione sorto attorno alla manifattura ex Carminati, ora Gagliardi, che ospita attività del tessile, della manifattura, della stagionatura formaggi, della metalmeccanica, degli scavi e costruzioni, di stoccaggio e deposito.

Esterno ai poli produttivi di cui sopra, ma importante per attività ed occupati, è lo stabilimento della Balchem Italia (ex Akzo Nobel) localizzato nell'area del Parco del Ticino dal febbraio 1968, con produzione di cloruro di colina e metilammine.

Tralasciando la trattazione delle attività insediate nell'abitato, di cui si illustrerà al punto successivo, sul territorio comunale sono insediate, proprio per la generica destinazione d'uso definita dai piani precedenti, diverse attività a varia scala dimensionale e di consistenza con attività che riguardano l'intero settore delle attività produttive e della produzione di beni e di servizi, comprese quote di artigianato di servizio, depositi per le merci, attività commerciali, ricettive, direzionali minute.

L'evolversi degli insediamenti, la loro trasformazione su maglia viaria a volte insufficiente per le attività ospitate, la generale mancanza di standard qualificati pur in presenza di consistenti cessioni al regime pubblico, impongono la definizione di apposite linee strategiche di pianificazione.

Gli insediamenti, pur differenti tra loro per consistenza e tipologia, ricadono sul territorio comunale in prossimità delle principali vie di comunicazione, ma hanno relazioni e connessioni con l'area vasta adiacente da cui deriva la parte più consistente della forza lavoro.

Considerato il livello prestazionale e di realizzazione delle infrastrutturazioni, è necessario procedere con radicali interventi strutturali che investono sia le opere di urbanizzazione (strade, reti, depurazione, messa in sicurezza, parcheggi, verde elementare, verde da attrezzare) sia l'assetto urbanistico derivante dalle destinazioni d'uso insediate o da insediare ex novo o in sostituzione di originarie unità locali.

## **5.5 GLI INSEDIAMENTI RURALI E PRODUTTIVI NEL CONTESTO ABITATO**

Le modificazioni che hanno interessato l'economia locale, in particolare il settore agricolo, hanno comportato il superamento del modello insediativo originario; conseguentemente si pone il problema della frammistione, nelle aree residenziali dell'abitato, con minuti insediamenti di tipo rurale o produttivo.

Gli originari insediamenti rurali interessano alcune aree con la presenza prevalente di casseri, stalle, fienili, volumi produttivi, residenze.

È in atto, ormai da decenni, la trasformazione lenta su consistenti porzioni di tessuto edificato. Alle originarie funzioni agricole si sono sostituite quelle prevalentemente residenziali ed i cambiamenti hanno interessato gli originali depositi e rustici trasformati in autorimesse e depositi per la casa e l'area esterna, da corte agricola, ha assunto le funzioni di giardino o area libera.

Le attività insediate nell'abitato, considerata la loro consistenza e le attività svolte, sono riconosciute ammissibili con il contesto nel quale di collocano; sono costituite da minute attività prevalentemente manifatturiere e meccaniche; alcune sono di vecchia datazione sorti su impianto a matrice rurale. Si prevedono interventi di riordino, ristrutturazione, adeguamento, completamento.

Per l'attività insediata in via Roma (brunitura metalli) le valutazioni ambientali, esperite in sede di VAS, non rilevano impatti tali da prevedere la sua immediata rilocalizzazione; è tuttavia necessario prevedere specifica normativa per monitorare la situazione in atto, limitando gli interventi alla sola ristrutturazione e senza prevedere complessive trasformazioni, al fine di favorire nel tempo la sua rilocalizzazione e il riuso del suolo in un contesto tipicamente residenziale e per servizi.

La consistenza degli ex insediamenti rurali sono estremamente contenute, in termini tali da non configurarsi come specifiche aree omogenee in quanto prevalentemente ricomprese nel tessuto residenziale esistente. La consistenza degli insediamenti produttivi è invece maggiore, in termini tali da caratterizzarsi quali effettive aree produttive ricomprese nel tessuto residenziale esistente o al suo margine.

Allo stato attuale, tenuto conto dei problemi ambientali e delle limitazioni implicite che tali residui insediamenti hanno nell'abitato, saranno stabiliti criteri urbanistici e d'uso con rilocalizzazione delle attività, ove necessario, riclassificazione delle aree, definizione di regole per governare la modalità di riuso e trasformazione.

## 5.6 GLI INSEDIAMENTI RURALI, EX RURALI, SPARSI ESTERNI ALL'ABITATO

Sul territorio comunale sono localizzati insediamenti rurali ed altri sparsi sorti spontaneamente nel passato trentennio.

I documenti del piano vigente, che si ricorda risalgono al piano intercomunale redatto alla fine degli anni '80, individuano una serie di insediamenti esterni all'abitato attribuendo loro specifica qualificazione e distinguendoli in due gruppi: gli insediamenti rurali (nuclei rurali) ove le funzioni esercitate sono prevalentemente di carattere agricolo con presenze extragricole, gli insediamenti sparsi ove le funzioni sono prevalentemente di tipo residenziale o pertinenziale (edilizia residenziale extragricola). Alcuni di questi ricadono nel Parco del Ticino e sono soggetti alle specifiche norme del piano d'area.

A seguito del rilievo urbanistico, si è accertato che gli insediamenti rurali hanno subito profonde trasformazioni d'uso: alle originarie attività svolte, e non più esercitate, si sono sostituite quelle prevalentemente residenziali e pertinenziali.

È pertanto necessario portare diversa classificazione a tutti gli insediamenti esterni all'abitato anche al fine di consentire il reale uso in atto e le necessarie tutele in particolare agli aggregati, appunto di origine rurale, ove la presenza di elementi significativi d'impianto e di carattere documentario della tradizione costruttiva locale devono essere salvaguardati. Ne deriva il seguente elenco:

insediamenti rurali attivi:

a1)	Cascina Vallazza	corpo semplice	nel Parco del Ticino
a2)	Cascina Rascarola	corpo semplice	nel Parco del Ticino
a3)	Cascina Cardano (detta Baraggia)	corpo semplice	nel Parco del Ticino
a4)	Cascina Zendone	corpo semplice	nel Parco del Ticino

ex insediamenti rurali:

b1)	ex Cascina Turchia	corpo semplice	
b2)	ex Cascina Bianca	corpo semplice	
b3)	ex Cascina Vajana	corpo semplice	
b4)	ex Cascina Russia	corpo semplice	
b5)	ex Cascina Pallanzotta	corpo semplice	
b6)	ex Cascina S. Antonio	corpo semplice	
b7)	ex Cascina Molinetto	corpo semplice	
b8)	ex Cascina Paoletta	corpo semplice	
b9)	ex Cascina Molino	corpo semplice	nel Parco del Ticino
b10)	ex Cascina Dogana	corpo semplice	nel Parco del Ticino

Si precisa che l'ex Cascina Fornace e Orio non sono più esistenti e restano pertanto i soli toponimi; l'ex Cascina Paoletta, attualmente in stato di abbandono, è ricompresa in un areale posto al bordo del Canale Regina Elena e destinato dal piano vigente per insediamenti agrituristici.

Gli insediamenti sparsi, sorti spontaneamente, sono stati riconosciuti dal precedente piano intercomunale ed anche dalla successiva variante 2001; sono costituiti da unità residenziali prevalente con tipologia a villino o per aggregazioni di volumi; versano in buon stato di conservazione. Il piano vigente prevede la possibilità di aumentare fino a mq 120 di Sul o di sdoppiare l'unità esistente con nuova unità abitativa da mq 120 di Sul, in entrambi i casi nel rispetto di parametri urbanistici massimi da rispettare; prevede inoltre l'ampliamento di attività produttive con valori consistenti da riconsiderare.

Affinché il processo di rivalutazione di tale patrimonio edilizio possa essere avviato e successivamente attuato in termini razionali, occorre favorire il riuso, la ristrutturazione ed il recupero delle volumetrie esistenti purché, congiuntamente agli interventi di recupero vi sia l'impegno a realizzare le necessarie opere di adeguamento degli edifici alle norme igieniche ed in materia di approvvigionamenti e scarichi.

## 5.7 CONSISTENZA E CARATTERI DEL PATRIMONIO EDILIZIO (RESIDENZIALE)

La situazione di consistenza e di evoluzione del patrimonio edilizio è riportata nella seguente tabella:

DATI DEL PATRIMONIO EDILIZIO - VANI - ALLOGGI - ABITANTI - FAMIGLIE												
anno	occupati		non occupati		totale		dati demografici		standard residenziale (su occupati)			
	vani	alloggi	vani	alloggi	vani	alloggi	abitanti	famiglie	vani/al	vani/ab	ab/vani	fam media
1951	961	275	69	16	1.030	291	945	310	3,49	1,02	0,98	3,05
1961	1.012	297	73	20	1.085	317	984	328	3,41	1,03	0,97	3,00
1971	1.348	363	173	48	1.521	411	1.096	368	3,71	1,23	0,81	2,98
1981	1.852	439	286	77	2.138	516	1.285	443	4,22	1,44	0,69	2,90
1991	2.187	488	176	36	2.363	524	1.328	512	4,48	1,65	0,61	2,59
2001	2.411	551	263	59	2.674	610	1.407	552	4,38	1,71	0,58	2,55
2007	2.700	626	220	60	2.920	686	1.573	625	4,31	1,72	0,58	2,52

Esaminando i dati, soprattutto quelli più recenti, si evince che il rapporto tra vani e alloggi occupati e quelli non occupati è di circa il 7,34% per i vani e del 9,37% per gli alloggi e questo sia con il rilevamento del censimento 2001 che con quello diretto del 2007. È una percentuale normale e fisiologica, inferiore rispetto ad altre realtà locali, con un patrimonio edilizio ben utilizzato.

Emerge poi l'innalzamento dello standard residenziale, espresso da diversi indicatori, che evidenzia una forte trasformazione, costante nel tempo, con significativi parametri dimensionali: oltre 4,31 vani/alloggio e oltre 1,72 vani/abitante con un affollamento di circa 0,58 abitanti/vano e una famiglia media locale di 2,52 componenti.

Gli alloggi occupati sono per il 70% in proprietà, per il 18% in affitto e per il restante 12% ad altro titolo, segno della volontà di radicarsi sul territorio ed anche di un favorevole mercato immobiliare nel quale la domanda è soddisfatta adeguatamente da operatori che producono ed offrono senza esuberi e a prezzi convenienti.

Un altro indicatore significativo è quello che esprime l'aumento della dimensione media degli alloggi, dato che deriva dalla consistenza di vani per ogni alloggio e del loro riparto: al 1971 oltre il 70% del patrimonio residenziale è costituito da alloggi con 4 vani minimi, al 2001 la consistenza passa oltre il 76%:

Censimento 2001 Alloggi occupati per numero di vani	1 vano alloggi	2 vani alloggi	3 vani alloggi	4 vani alloggi	5 vani alloggi	6 vani e + alloggi	Totale alloggi
1971	2	32	75	137	72	45	363
1981	4	42	87	161	82	63	439
1991	0	23	81	176	132	76	488
2001	2	44	87	205	127	86	551

L'andamento dell'espansione e della crescita edilizia dell'ultimo periodo è così riassunta:

Censimento 2001: Alloggi-vani per epoca di costruzione (su totale)		alloggi n	su totale %	vani n	vani/alloggio n
a	prima del 1919	202	33,11	857	4,24
b	dal 1919 al 1945	46	7,54	199	4,33
c	dal 1946 al 1961	12	1,97	48	4,00
d	dal 1962 al 1971	81	13,28	369	4,56
e	dal 1972 al 1981	163	26,72	687	4,21
f	dal 1982 al 1991	44	7,21	211	4,80
g	dopo il 1991 fino al 2001	62	10,16	303	4,89
	Totale	610	100,00	2.674	4,38

A questi si aggiungono ulteriori 246 vani, realizzati nel periodo dal 2002 al 2007 e che corrispondono alle recenti costruzioni, di cui circa il 20% (50 vani, 15 alloggi) non ancora abitati.

Il patrimonio edilizio, nel complesso, risulta edificato per il 33% prima del 1919 e per il 7% tra il 1919 e il 1945, con una forte espansione di circa il 42% dell'intero patrimonio tra 1946 e il 1981, evidenziando la forte crescita avvenuta nel secondo dopoguerra.

È quindi un patrimonio edilizio ove il 43% della consistenza è databile prima del 1972 (341 alloggi e 1.473 vani con oltre trent'anni), e necessita di interventi manutentivi, di ristrutturazione, di ricomposizione e sistemazione interna, tuttavia interessato - nel tempo - da continui interventi di mantenimento.

Sono stati rilevati, tra occupati e non occupati, mc 338.840, di cui mc 320.440 nell'abitato e mc 18.400 all'esterno. La volumetria nell'abitato è poi composta da mc 297.240 occupata e mc 23.200 non occupata. La volumetria esterna da mc 17.050 occupata e mc 1.350 non occupata.

Risultano in cattivo stato circa mc 23.900 su mc 338.840 (60 edifici rilevati), pari a circa il 7,05% dell'intero patrimonio disponibile (residenza + annessi) e corrispondenti prevalentemente ai vani non occupati. Lo stato di conservazione della volumetria esistente ha la seguente distribuzione:

Rilievo 2007 distribuzione volumetrie, stato di conservazione	su totale %	buono mc	su totale %	medio mc	su totale %	cattivo mc
a) Abitato	60,00	192.264	33,00	105.745	7,00	22.431
b) Insediamenti rurali/esterni	62,00	11.408	30,00	5.520	8,00	1.472
Totale	60,11	203.672	32,84	111.265	7,05	23.903

La distribuzione e la consistenza volumetrica del settore residenziale (volume occupato, computato con mc 314.290 – mc 52.390 di accessori, pari a mc 261.900), sono riassunte nella seguente tabella:

Rilievo 2007 distribuzione volumetrie, alloggi, vani, famiglie, abitanti	su totale %	volume mc	alloggi n	vani n	famiglie n	abitanti n
a) Abitato	94,58	247.700	592	2.560	592	1.488
b) Insediamenti rurali/esterni	5,42	14.200	34	140	33	85
Totale	100,00	261.900	626	2.700	625	1.573

Un'ulteriore valutazione deriva dal confronto dei dati dimensionali: accertato che la volumetria per alloggio medio (abitato) è di mc 418; deriva una superficie per alloggio medio di mq 130; considerato che i vani medi costituenti l'alloggio sono 4,30, risultano unità residenziali di buona estensione superficiale, con buona consistenza ed apprezzabile dimensione dei vani.

Rilievo 2007 distribuzione volumetrie, volume/alloggio, volume/vano	su totale %	volume mc	volume annessi mc	volume netto mc	alloggio mc	vano mc
a) Abitato	94,58	297.240	49.540	247.700	418,41	96,76
b) Insediamenti rurali/esterni	5,42	17.050	2.850	14.200	417,65	101,43
Totale	100,00	314.290	52.390	261.900	418,37	97,00

La dimensione dell'alloggio medio (ISTAT e rilievo) è quindi di circa mc 418, quella del vano medio di mc 97,00 per volumetria occupata, mc 116,00 su volumetria totale.

La volumetria non occupata, pari a mc 24.550, è a sua volta costituita da circa mc 21.340 residenziali e mc 3.210 per annessi. La consistenza volumetrica residenziale non occupata ha come riferimento 60 alloggi e 220 vani.

Sono presenti, nell'abitato e negli insediamenti rurali/sparsi, mc 65.500 di rustici, in parte utilizzati come volumetrie pertinenziali, in parte non utilizzati



## **6 ANALISI E VERIFICHE SPECIFICHE**

Il PRGC è corredato da analisi specifiche relative alla necessità di approfondimenti, conoscenze, indagini per meglio evidenziare gli avvenimenti e le situazioni in atto che determinano o influenzano le scelte di piano; in alcuni casi anche con l'apposizione di vincoli o la predisposizione di apposite norme.

### **6.1 ADEGUAMENTO AL P.A.I., STUDI IDROGEOLOGICI E GEOAMBIENTALI**

Il Comune di Marano Ticino è stato dichiarato in sede di approvazione della Variante 2001, adeguato al PAI, come recita l'art. 2 della DGR 13-14561 in data 17.01.2005: *'L'approvazione della presente variante al Piano Regolatore Generale Intercomunale vigente, riferita al solo Comune di Marano Ticino costituisce, per il medesimo Comune – con le modifiche introdotte 'ex officio' di cui al precedente Art. 1 – adeguamento ai disposti del Piano per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) approvato con D.P.C.M. in data 24.05.2001.'*

La normativa per disciplinare gli interventi e le ammissibilità delle aree ricadenti nelle distinte fasce di rispetto è stata riformulata ed approfondita

Gli studi idrogeologici rappresentano un elemento decisionale fondamentale del piano. Essi sono stati predisposti seguendo le normative vigenti (in particolare la Circolare P.G.R. 08.05.1996 n° 7/LAP) e sono finalizzati alla verifica dell'idoneità all'utilizzo urbanistico dei suoli.

Per la verifica dei contenuti, dell'analisi, delle relative risultanze si rimanda ai documenti specifici del gruppo allegati tecnici redatti dal tecnico incaricato per la completa illustrazione inerente al PAI e alle sue correlazioni con l'uso e le limitazioni dei suoli.

### **6.2 VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA**

La valutazione ambientale strategica (VAS) è da redigere ai sensi della legge nazionale (D.lgs.152/06 s.m.i.) e regionale (art. 20 della LR 40/98, DGR 12-8931 del 09.06.2008, circolari esplicative).

L'approccio è quello di un processo valutativo interno alla progettazione del piano, condotto mentre si sta componendo lo strumento di pianificazione: tale approccio è parte integrante di un nuovo metodo della pianificazione. Il piano si fonda sul concetto dello sviluppo sostenibile realizzando l'Analisi di compatibilità delle sue scelte, ossia dalla previsione alla risoluzione e minimizzazione degli effetti che avranno sull'ambiente le trasformazioni previste dal piano.

Il PRGC, nelle distinte fasi di elaborazione (Progetto preliminare, Progetto definitivo), delinea in modo inequivocabile le strategie e le scelte che si intendono perseguire: tale livello di definizione permette di dare conto, attraverso l'Analisi di compatibilità, dei diversi livelli di elaborazione, di criticità e condivisione (osservazioni) e di conferma con il Progetto Definitivo di piano.

La valutazione ambientale strategica è finalizzata ad esplicitare e chiarire il processo di selezione delle scelte strutturali del PRGC in rapporto alle criticità e ai fabbisogni rilevati con la formazione del quadro conoscitivo approntato e restituito in forma sintetica, ma più utilmente orientata a cogliere le implicazioni di carattere ambientale. Tale finalizzazione del quadro conoscitivo consente di integrare e sistematizzare per completezza anche aspetti tematici che normalmente sono tralasciati - ma non certamente tra-

scurati - nella restituzione grafica e descrittiva degli Allegati Tecnici, perché risultano influenzabili solo in misura limitata dalle scelte della pianificazione comunale.

Come metodologia per lo svolgimento della valutazione ambientale strategica si sono assunti gli approcci teorici e le indicazioni contenute nella Direttiva 2001/42/CE, concernente la "valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente", nell'Allegato V1 della legge nazionale e nella legge regionale.

La definizione e la classificazione degli Ambiti territoriali, omogenei per caratteri ambientali, deriva dalle preliminari indagini che articolano le Aree urbanistiche omogenee.

Si giunge poi ad una classificazione funzionale per macro – aree ambientali: incrociando tali macro – aree ambientali con le aree omogenee, sulla base dei caratteri prevalenti, si ottiene la classificazione finale per Ambiti territoriali omogenei su cui operare le valutazioni.

Per il territorio comunale è inoltre importante assumere quanto previsto dal PTR Ovest Ticino, quale strumento sovraordinato che contiene specifica ed esauriente considerazione dei valori ambientali delle porzioni di territorio da tutelare e valorizzare e che tali previsioni hanno efficacia ai fini della tutela del paesaggio ai sensi della ex 431/85), ed anche quanto previsto dal PTP in materia ambientale.

Per la verifica dei contenuti, dell'analisi, delle relative risultanze si rimanda agli specifici elaborati.

### **6.3 VERIFICA DI COMPATIBILITÀ ACUSTICA**

Il Comune è provvisto della classificazione acustica del territorio comunale, ai sensi della LR 52/00, consistente nel Piano di Classificazione Acustica.

Richiamato quanto precisato in premessa, ai sensi dei disposti della LR 52/00 in materia di classificazione acustica del territorio comunale, la classificazione acustica è da redigere avendo come riferimento lo strumento urbanistico generale vigente.

Ogni proposta urbanistica deve essere compatibile - per tutti i suoi aspetti e pertanto anche per le aree diverse da quelle già urbanizzate - con il Piano di Classificazione Acustica vigente e deve essere verificata preliminarmente con le previsioni e le classificazioni vigenti. La verifica contiene pertanto adeguate specifiche tecniche atte a dimostrare la congruità delle scelte urbanistiche rispetto ai criteri informativi contenuti nel Piano di Classificazione Acustica e, se del caso, provvede anche mediante l'introduzione di previsioni normative ed accorgimenti progettuali atti ad evitare accostamenti critici.

Le nuove disposizioni in materia d'inquinamento acustico subordinano necessariamente le scelte urbanistiche, in particolare quelle di localizzazione e d'uso dei suoli, soprattutto ove la presenza di aree protette, aree residenziali o servizi ed attrezzature possono risultare in accostamento critico con esistenti insediamenti produttivi, oppure ove gli insediamenti, pur collocati all'esterno dell'abitato, determinano 'salti' di due o tre classi rispetto a quelle definite in sede di classificazione acustica del territorio comunale.

La verifica di compatibilità acustica è da intendere come connessione di merito tra la classificazione acustica e l'uso dei suoli.

Per la verifica dei contenuti, dell'analisi, delle relative risultanze si rimanda allo specifico elaborato.

## 6.4 COORDINAMENTO DEL PIANO ALLA DISCIPLINA DEL COMMERCIO

Il piano è coordinato con i disposti della LR 28/99 s.m.i., in materia di definizione delle zone di insediamento commerciale (al dettaglio in sede fissa), così come definite con DCR n. 563-13414 del 29.10.1999, modificata con DCR n. 347-42514 del 23.12.2003 e con DCR n. 59-10831 del 24.03.2006.

Il Comune, ha provveduto agli adeguamenti obbligatori del piano regolatore previsti dalla DCR 563/99, non ha provveduto all'adeguamento di cui alla DCR 347/03.

Ha provveduto all'adeguamento di cui alla DCR 59/06 avviando la procedura di adeguamento nella primavera '07, esterna a quella di formazione del nuovo piano regolatore; il nuovo piano recepirà, come recepisce, detta programmazione urbanistico - commerciale portando i necessari coordinamenti. Con DCC in data 09.08.2007 n° 12 ha definito i 'Criteri comunali e riconoscimento di addensamenti e localizzazioni commerciali'; nel rispetto della procedura, ha completato l'adeguamento con approvazione della Variante 4; in data 24.03.2009 prot. 2063/DB1701 l'Assessorato Commercio ha confermato l'idoneità dell'adeguamento.

Il Comune di Marano Ticino deve essere individuato, secondo l'intervento ufficiale della Regione Piemonte, con la seguente definizione:

*“ ... Comune minore, un Comune cioè non turistico con popolazione inferiore a 3000 abitanti, sede di un'offerta commerciale spesso non completa nella dotazione di base ... ”*

Le motivazioni e le scelte operate nella definizione delle zone di insediamento commerciale derivano dall'interpretazione e dall'applicazione degli indirizzi generali e dei criteri di programmazione urbanistica redatti dalla Regione Piemonte, tenuto conto delle situazioni in atto e delle previsioni scala locale. Anche il riconoscimento delle zone commerciali (allo stato attuale solo addensamento storico), la definizione tabellare quantitativa della compatibilità territoriale dello sviluppo, le normative di tutela, verifica e attuazione delle previsioni, sono fasi del processo di adeguamento dello strumento urbanistico generale per la pianificazione degli insediamenti e delle attività commerciali.

Per la verifica dei contenuti, dell'analisi, delle relative risultanze si rimanda agli specifici elaborati, esterni - per redazione - agli atti tecnici del presente piano.

## 6.5 AGGIORNAMENTO RIR (stabilimenti a Rischio di Incidente Rilevante)

Durante la fase di controdeduzioni alle osservazioni regionali per la Variante 2001 (DCC n. 1 in data 12.02.2004), era stato predisposto l'elaborato tecnico R.I.R. (requisiti minimi di sicurezza per le zone interessate da stabilimenti a Rischio di Incidente Rilevante), redatto ai sensi del decreto del Ministero dei Lavori Pubblici «*Requisiti minimi di sicurezza in materia di pianificazione urbanistica e territoriale per le zone interessate a stabilimenti a rischio di incidente rilevante*» approvato il 9 maggio 2001 che dà attuazione all'art. 14 'Controllo dell'urbanizzazione' del D.Lgs. 334/99.

Il R.I.R. era relativo allo stabilimento Akzo Nobel, ora Balchem Italia.

Nel mese di giugno 2008, con gli stessi criteri assunti nel 2003, sono stati richiesti al gestore le informazioni come previsto nell'Allegato al DM.

L'industria, che nel frattempo ha cambiato proprietà, ha segnalato la seguente situazione:

BALCHEM ITALIA s.r.l.	Stabilimento a rischio di incidente rilevante, soggetto a D.Lgs. 334/99 s.m.i.	Assoggettabilità: Art. 6, 7 e 8	Attività: produzione chimica fine o farmaceutica	
--------------------------	--	------------------------------------	---	--

Nel frattempo la Prefettura di Novara ha attivato le procedure per la predisposizione del Piano di Emergenza Esterno (PEE).

Con nota prot. n. 0010448/20.3/Area V, in data 3 luglio 2008, il Prefetto ha rassegnato al Comune di Marano e ai Comuni limitrofi, il Piano definitivo di Emergenza Esterna. In data 19.06.2008 è stato adottato il Piano di Emergenza Esterno.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 21 del D.lgs. 334/99, è stato concluso, in data 27.02.2007 con verbale del CTR, il procedimento istruttorio per lo stabilimento BALCHEM ITALIA che dal 1 maggio 2007 è diventato di proprietà BALCHEM Italia.

Gli esiti dell'istruttoria sono stati utilizzati dalla Prefettura di Novara per la stesura del Piano di Emergenza Esterno dello stabilimento.

Lo stabilimento BALCHEM Italia è anche in possesso del Certificato Prevenzioni Incendi, ottenuto in data 27.07.2007 con scadenza 9.10.2011.

In sede di predisposizione del Progetto Preliminare del nuovo piano era stato comunicato dall'Azienda che i dati contenuti nell'elaborato tecnico R.I.R., redatto in sede di variante strutturale del piano allora vigente, erano modificati con diversa estensione delle aree di danno e di attenzione.

Era stata redatta specifica tavola, denominata 'AT 08 Elaborato tecnico R.I.R.' corrispondente a quella del R.I.R. originario sulla quale erano individuati (quadro 1) la sintesi del Piano di Emergenza Esterna e (quadro 2) la valutazione della compatibilità territoriale e ambientale.

Tenuto conto delle nuove disposizioni, di cui alla DGR n. 20-13359 del 22.02.2010 e legislazione vigente, gli elaborati necessari sono ora quelli RIR, ricompresi nel complessivo procedimento di VAS, nel rispetto delle linee guida predisposte.

Con la predisposizione del Progetto Definitivo di piano, tenuto conto anche delle osservazioni formulate dai soggetti aventi competenza ambientale quale la Struttura ARPA per quanto riguarda la VAS e il RIR, sono stati assunti diversi criteri e metodi.

In primo luogo l'elaborato 'AT 08 Elaborato tecnico R.I.R.' non viene più confermato, in secondo luogo la tematica è svolta nel Rapporto ambientale, nella Valutazione d'incidenza e nello specifico elaborato tecnico Rischi di Incidente Rilevante (RIR).

Per la verifica dei contenuti, dell'analisi, delle relative risultanze si rimanda agli specifici elaborati.

**7.1 METODI DI IMPOSTAZIONE E DI ELABORAZIONE**

Nella predisposizione del piano, il criterio assunto - come già precisato - è quello dell'analisi diretta delle dinamiche locali, delle trasformazioni e dei processi socio - urbanistici in atto, delle prospettive di crescita, indagando la morfologia, la storia e le vocazioni degli insediamenti, al fine di organizzare un complessivo quadro di riferimento ed avviare, da questo, la pianificazione urbanistica e territoriale delle risorse.

Si è tenuto conto delle esigenze espresse direttamente dai cittadini, con dichiarazione d'intenti, con la verifica e la partecipazione dell'Amministrazione comunale.

L'assetto urbanistico e territoriale che il piano delinea è quindi la risultante delle accertate necessità locali inserite nel complessivo quadro strutturale e di programmazione degli interventi pubblici e privati ed è finalizzato ad orientare il processo di sviluppo sostenibile, dal punto di vista socio - economico, e di compatibilità dal punto di vista ambientale.

A questo proposito va ricordato che il piano necessariamente si fonda su un approccio unitario al territorio comunale, all'ambiente, alle sue componenti insediative ed urbane e coniuga, integrandole, la disciplina urbanistica (LR 56/77) con quella di compatibilità ambientale (D.lgs 152/06, LR 40/98).

Riconosce e assegna grande importanza alle politiche di rigenerazione ecologica attraverso la definizione di direttive e la ricerca di modalità d'uso e di governo delle risorse naturali, per garantirne l'effettiva fruibilità tanto alle presenti, quanto alle future generazioni.

**7.2 INDIRIZZI STRUTTURALI E LINEE GENERALI**

Gli indirizzi della programmazione e della pianificazione territoriale o settoriale (PTR, PTP) rappresentano un patrimonio di riferimenti per il Progetto di piano; ciò è vero anche se tale insieme di obiettivi ed indirizzi (spesso soltanto degli auspici) a tutt'oggi non è ancora completamente integrato sistematicamente o non ancora definitivo in alcune essenziali esplicitazioni di assetto territoriale e di programmazione.

Il Comune di Marano Ticino ha dimostrato in quest'ultimo trentennio di essere ambito territoriale provinciale e locale ricco di risorse e potenzialità di crescita, ha saputo cogliere tempestivamente l'opportunità e la necessità di concepire strategie condivise di nuovo sviluppo locale e di coerente organizzazione territoriale. La progettualità messa in campo 'dal basso' costruisce una trama forte da condividere con altre istituzioni e territori (Provincia, realtà comunali) esprimendo una strategia da attuare in azioni e progetti di rilievo di forte portata territoriale ed urbanistica.

In questo scenario di sperimentazione, ed anche di forme di cooperazione istituzionale e di copianificazione, il nuovo PRGC svolge, come già ricordato, un ruolo fondamentale ed originale nel rafforzare ed arricchire di contenuti quelle strategie condivise e coordinate dalla Provincia.

Il riferimento non è solo alla centralità dei contenuti strutturali del piano rispetto alle quattro 'linee fondamentali' (Ambiente, Sviluppo con trasformazioni e servizi, Aree agricole e ambientali, Paesaggio e patrimonio storico e culturale) ma anche alla capacità del piano di portare un suo 'valore aggiunto' per una nuova identità locale e per lo sviluppo socio-economico a scala territoriale: nella visione strategica di Marano Ticino come realtà in transizione da 'margine' a 'polarità plurisettoriale' e di riequilibrio delle diverse risorse, di sviluppo locale - provinciale.



Ulteriore contributo del nuovo piano va riconosciuto nella sua opzione di fondo di individuare una esplicita 'struttura' del territorio articolandolo per sistemi territoriali - ambientali necessari per offrire risposte per il medio e lungo periodo per l'insediamento di attività produttive e terziarie, dell'edilizia residenziale, dei servizi pubblici e privati.

Inoltre, disegnando il sistema delle infrastrutture sovracomunali, il nuovo piano esplicita una struttura del territorio che costituisce riferimento e base non soltanto per politiche di investimento privato e pubblico, per la programmazione degli interventi del sistema locale e dall'esterno di esso, ma anche per lo sviluppo di una cultura ed identità sociale, economica e culturale.

Partendo dal riconoscimento dell'assetto sopra descritto, le risposte che il piano conferisce sono riassunte nelle seguenti linee generali:

- a) Il piano è elaborato per le differenti parti del territorio comunale considerando l'assenza di importanti fabbisogni pregressi e delinea gli interventi di pianificazione principalmente verso ambiti consolidati ed infrastrutturati.
- b) Per quanto riguarda il sistema infrastrutturale, il piano conferma la massima utilizzazione delle reti e degli impianti esistenti e di quelli in progetto a scala di quartiere (con eventuali limitate modifiche di tracciato); la previsione della nuova viabilità esterna, di cui allo studio concordato con RFI in relazione alle opere di potenziamento ferroviarie, non è stata per ora riportata necessitando di ulteriori precisazioni; resta cartografata nei soli allegati tecnici.
- c) Le aree da destinare per spazi di uso pubblico, o sottoposte a speciali servitù da riservare ad edifici pubblici o di uso pubblico nonché ad opere ed impianti d'interesse collettivo e sociale, sono dimensionate in rapporto alla consistenza degli insediamenti configurati e programmati, tenendo conto del soddisfacimento degli standard ed evitando la reiterazione dei vincoli. La localizzazione delle aree a servizi, in relazione alla dimensione degli abitati e della loro configurazione morfologica, è conseguente ai reali fabbisogni presenti ed insorgenti riconoscendo prioritari i completamenti delle aggregazioni già strutturate.
- d) Si conferma il valore primario attribuito al recupero del patrimonio esistente consentendo, secondo i casi, interventi di ristrutturazione edilizia, recuperi e riusi di volumi rustici anche con mutamento della destinazione d'uso, interventi di demolizione e ricostruzione di edifici non meritevoli della loro conservazione, contenuti aumenti di quote non residenziali miste alla residenza, con particolare attenzione e controllo per le aree e gli edifici dei nuclei antichi ove le modalità attuative ed i tipi d'intervento sono relazionati alla valenza storico - ambientale degli ambiti e degli edifici.
- e) Per gli insediamenti residenziali esistenti si confermano i criteri per le aree configurate con nuova normativa attuativa per disciplinare gli interventi di mantenimento dello stato di fatto, di riqualificazione, trasformazione, completamento, al fine di elevare - in termini qualitativi - il livello urbano discontinuo e amorfo di alcune zone; modifiche e trasformazioni maggiori sono previste in alcune aree di più antica datazione ed impianto, verificando congiuntamente la compatibilità e la dotazione di servizi.
- f) Sono confermate le scelte di pianificazione relative agli insediamenti produttivi e ricettivi finalizzate al riordino delle aree produttive, consentendo la ristrutturazione, il cambio d'uso, l'adeguamento, il completamento in loco; nuovi completamenti urbanistici sono previsti in prossimità delle zone già considerate dal piano vigente in ambiti configurati in prossimità di quelli già interessati dal processo urbanizzativo.  
Sono inserite aree di nuovo impianto sia per la nuova espansione che per la rilocalizzazione di insediamenti produttivi esistenti, con necessità di complessiva riconfigurazione e potenziamento, da sottoporre a pianificazione urbanistica esecutiva finalizzata a soluzioni progettuali integrate, con verifica dell'inserimento ambientale, la realizzazione di aree ecologicamente attrezzate, particolare attenzione per il paesaggio agrario quale tessuto connettivo vasto di riferimento.

- g) Per il settore agricolo resta sostanzialmente confermato quanto già pianificato; si contribuisce in modo da consumare la minor quantità di suolo di elevata produttività ed anche mediante la possibilità data del recupero degli edifici rurali e del riuso di quelli abbandonati, tenuto conto delle consistenze e di presenze extragricole.
- h) Sono confermate, in particolare, le aree già previste dal piano vigente per le quali, ai loro margini, il processo urbanizzativo di trasformazione è già avviato o parzialmente completato. Sono modificate nel disegno e nell'assetto alcune aree già previste ma che hanno incontrato problemi in sede di attuazione (cessione aree pubbliche, viabilità, redistribuzione).

### 7.3 VINCOLI URBANISTICI E LORO REITERAZIONE

Il testo unico in materia di espropri (30 giugno 2003, 'Disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità') ha provveduto a disciplinare i vincoli urbanistici preordinati all'esproprio in modo più sistematico rispetto alla situazione prima vigente, anche in coerenza con la sent. n. 179 del 20 maggio 1999 della Corte Costituzionale; inoltre si è provveduto a delineare una disciplina organica ed omogenea nel processo di espropriazione, non trascurando i rapporti con gli strumenti di pianificazione urbanistica.

Le scelte di piano derivano pertanto da tali condizioni preliminari. Il Comune affronta la problematica consapevole delle situazioni ancora da perfezionare, di quelle da sottoporre a reiterazione, di quelle di nuovo riconoscimento. Tralasciando nella trattazione le aree già esistenti, quelle di proprietà comunale, quelle in carico ad enti per loro necessità (parrocchia) e quelle ricomprese in strumenti urbanistici esecutivi, sono elencate le aree ove il vincolo è reiterato e quelle ove il vincolo è impresso ex novo.

sigla rif. AT3 P03	TABELLA AREE CON VINCOLI REITERATI	
10.3 10.5	Sono le aree adiacenti l'impianto cimiteriale, ricomprese nella fascia di rispetto, e destinate per completare il parcheggio e il verde a protezione della rotonda stradale. L'area a parcheggio è stata recepita nel piano regolatore cimiteriale. Per esse sono in corso le definizioni di acquisizione.	
25	È l'area destinata per la realizzazione di parcheggio e verde ricompresa nel centro storico del Castello. Essenziale per consentire il parcheggio in assenza di spazi per la manovra e l'inversione di marcia anche da parte di mezzi pubblici (soccorso, spazzatura).	
20, 21, 22, 27, 39, 40	Sono piccole aree destinate a parcheggio ricadenti nel centro storico e nelle zone adiacenti. Poste lungo le vie con sedimi stradali estremamente ridotti, portano a soluzione le manovre e lo stazionamento sulle stesse. Sono ritenute essenziali per la riorganizzazione del sistema della mobilità locale.	
26 36	Sono apprezzabili areali destinati per il completamento del verde. In particolare l'area 36, ricadente nella fascia della ferrovia, è essenziale per garantire i futuri sviluppi dell'ambito ora libero sia per l'allargamento della strada sia per la dotazione di servizi.	
10.4 41 42	Sono le aree destinate, da tempo, per la realizzazione della pista ciclabile lungo la Via Circonvallazione. A tratti sono state cedute le aree, per altri occorre procedere al fine della complessiva realizzazione. Sono tutte ricomprese in face di rispetto.	

## **7.4 INDICAZIONI E SCELTE PER IL SISTEMA INFRASTRUTTURALE E DEI SERVIZI**

Il sistema infrastrutturale è ritenuto importante per il nuovo PRGC e definisce i contenuti e le indicazioni strutturali di medio - lungo periodo.

Gli indirizzi e le scelte del piano sono soprattutto rivolti all'accessibilità delle funzioni territoriali ed urbane con una duplice attenzione: all'accessibilità dall'esterno ma anche all'accessibilità più interna considerando quest'ultima in particolare per la sua importanza nei confronti della qualità urbana, del sistema di relazioni, della vivibilità sociale, del 'funzionamento' degli insediamenti.

L'importanza attribuita a questo secondo tipo di accessibilità (rispetto all'altra accessibilità esterna) è anche dovuta alla 'responsabilità' più diretta che il PRGC detiene (per i poteri che esso ha di regolare e attivare azioni) nello sviluppo operativo di progetti ed interventi necessari ed in larga parte indispensabili per lo sviluppo di alcuni ambiti. È dunque prevalentemente il *sistema della mobilità* ad essere un contenuto strutturale del piano nell'ambito del più ampio sistema delle infrastrutture e dei servizi.

Gli indirizzi e le scelte del piano sono riferiti ad azioni e progetti operativi riguardanti la viabilità, la ferrovia, il trasporto pubblico delle persone, la sosta.

### **POTENZIAMENTO E RIORGANIZZAZIONE DELLA VIABILITÀ**

L'indirizzo del PRGC per quanto riguarda l'assetto della nuova viabilità sovracomunale, considerato che le previsioni di trasformazione urbanistica del piano non impongono, attualmente, di imprimere opportune salvaguardie per garantire l'effettiva realizzazione della nuova infrastruttura, è quello di non recepire in piano la futura proposta. Essa è riportata, quale complessiva indicazione non prescrittiva, nell'allegato AT 2 al fine di 'conferire memoria' di quanto a suo tempo concordato con RFI. Il Comune è in ogni caso impegnato a concordare con RFI, a seguito della ripresa delle conferenze coordinate per il potenziamento della ferrovia, la promozione di qualificate soluzioni viabilistiche funzionali per il territorio comunale e per l'abitato, compreso il mantenimento dei sottopassi attuali - anche se con le limitazioni intrinseche della la sagoma ridotta dei passaggi - e la prevista viabilità sovracomunale di connessione.

Il nuovo PRGC prevede tratti della viabilità comunale di cucitura, quali la realizzazione di tratti stradali volti al miglioramento dei collegamenti tra quartieri ed il rafforzamento della viabilità al servizio delle esistenti e previste aree per attività produttive.

### **CONFERMA DEL SISTEMA VIABILE SU FERRO**

Le scelte del PRGC confermano quanto in essere per le linee ferroviarie esistenti con l'attenzione data al raddoppio della linea e al rinnovo della stazione. Alla data attuale, dopo una fase avviata da RFI e Regione per la presentazione della fattibilità ai Comuni interessati, non sono stati portate ulteriori definizioni; restano tuttavia confermate le fasce di rispetto del tracciato previste per legge.

### **RUOLO INTEGRATO PER LA SOSTA**

Le scelte del PRGC sono volte a consentire una politica mirata ed integrata della sosta rispetto all'organizzazione della mobilità ed alla qualificazione dei tessuti urbani; tali indirizzi, nel rispetto delle reali necessità di pianificazione della sosta, sono finalizzate a valorizzare l'esistente e a prevedere adeguata dotazione soprattutto ove la previsione di piano comporta aggiuntivi carichi urbanistici.

### **IL SISTEMA DEI SERVIZI COME CONTENUTO RILEVANTE DEL PIANO**

Al sistema dei servizi il PRGC assegna il compito di perseguire tre obiettivi strutturali:.

- Il primo, di concorrere alla qualità ambientale del sistema insediativo e dell'ambiente urbano attraverso il rilevante apporto ecologico che consegue all'innalzamento della dotazione di verde.
- Il secondo, di offrire una ricca gamma di servizi pubblici e d'interesse pubblico a livello urbano. Un particolare ruolo è assegnato dal piano alla localizzazione (quasi sempre centrale) dei servizi, allo scopo di concorrere al rafforzamento della loro identità e vivibilità.
- Il terzo, di concorrere significativamente alla forma degli insediamenti, degli spazi aperti, dei tessuti edificati, del paesaggio urbano.

A questi obiettivi il nuovo PRGC propone specifiche risposte: prevede per tutti gli interventi di trasformazione il principio delle regole tecniche della perequazione urbanistica ed offre la certezza dell'idonea dotazione di aree e delle azioni per conseguirla.

Con la normativa basata sulla perequazione urbanistica, il piano, oltre a non fare più correre il rischio della decadenza dei vincoli sulle aree per servizi ed a non impegnare il bilancio comunale per l'acquisizione di tali aree, ottiene la cessione delle aree già all'avvio degli interventi di trasformazione, la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (con particolare riferimento alla viabilità) e di buona parte delle urbanizzazioni secondarie (certamente tutto il verde e i parcheggi), contemporaneamente alla realizzazione delle edificazioni.

Il dimensionamento previsto dal PRGC, considera lo stato della dotazione esistente e le reali necessità d'integrazione, completamento e nuova previsione, verificando gli standard minimi della legge urbanistica regionale (per la residenza, per il settore produttivo e terziario), consentendo, da un lato, di rispondere a tutti i fabbisogni e di sostenere i nuovi interventi di trasformazione e, dall'altro, di sviluppare un progetto ecologico e di paesaggio urbano di dimensioni e forza rilevanti.

È necessario precisare che in sede di pianificazione esecutiva, per aree residenziali, dovranno essere cedute, congiuntamente alla loro attuazione, le aree destinate a standard nella misura minima di mq 12 a verde e mq 6 a parcheggio e quindi per un totale di 18 mq/abitante insediabile, ovvero nelle quantità minime già localizzate in cartografia; nelle tavole di piano sono evidenziate inoltre le categorie (verde, parcheggio) in relazione alle necessità di formare nuclei elementari di verde (aree piantumate, spazi alberati, verde attrezzato) e nuovi parcheggi per soddisfare le esigenze dei futuri residenti e conferire al contesto urbano un adeguato livello igienico e di decoro.

Tra le previsioni significative, si evidenzia il completamento delle aree esistenti in adiacenza del cimitero (verde, verde attrezzato, parcheggi) e la nuova previsione ad integrazione delle parti esistenti negli ambiti interessati da nuova edificazione, con realizzazioni orientate alla naturalità, alla permeabilità, alla valorizzazione delle parti centrali degli insediamenti e del bordo.

#### STANDARD AREE PRODUTTIVE E COMMERCIALI

È necessario distinguere tra insediamenti esistenti e configurati, per i quali sono previste le verifiche e le integrazioni della dotazione, e le aree di completamento urbanistico e nuovo impianto.

Per le prime, nel caso di interventi su aree già interessate dal processo urbanizzativo è previsto il reperimento di aree a standard in ragione del 10% della superficie fondiaria; per le seconde, nel caso di aree di nuovo impianto, in ragione del 20% della superficie territoriale.

Per le aree ricettive si riconoscono le specifiche dotazioni minime da garantire che, nel caso specifico, sono riferite ad aree di nuovo impianto vigendo, tra l'altro, la pianificazione esecutiva non ancora completamente attuata.

La dotazione dovrà essere individuata in sede di predisposizione della pianificazione esecutiva nel rispetto delle quantità previste dalla legge e in relazione alle specifiche destinazioni d'uso da insediare che possono portare la dotazione ad essere composta da distinte quote derivanti dalle specifiche quantità previste.

La dotazione delle aree produttive di nuovo impianto del polo a Sud dell'abitato, è individuata puntualmente con uno strumento urbanistico esecutivo, salva la specifica normativa di verifica della dotazione.

## IMPIANTI URBANI

Per quanto riguarda gli impianti urbani, restano confermati gli esistenti (impianti tecnologici, impianti cimiteriali, impianti tecnici, impianti per telecomunicazione).

In materia di impianti radioelettrici, così come definiti dalla Regione con DCR 16-757 in data 05.09.05, anche al fine di rispettare i criteri generali ivi contenuti per la localizzazione, le misure di cautela per le aree sensibili e garantire il rispetto dei limiti di esposizione stabiliti dalla normativa vigente, il Comune ha predisposto specifico regolamento ed individuato il solo sito in prossimità dell'isola ecologica, già esistente che si conferma.

## 7.5 INDICAZIONI E SCELTE PER IL SISTEMA INSEDIATIVO RESIDENZIALE

Con il nuovo PRGC, la metodologia di conservazione e valorizzazione si apre a tutti gli insediamenti consolidati, con l'esplicito obiettivo di non modificarla, ma certamente anche di non irrigidirla; anzi di stimolare ogni possibile processo di adeguamento nel preciso rispetto di pochi ma ben evidenti valori morfologici e funzionali.

Il sistema insediativo residenziale si compone di diverse aree omogenee che derivano dalle condizioni strutturali degli insediamenti, oltre che per occupazione del suolo: ogni area omogenea si differenzia per caratteri di formazione, per funzioni prevalenti, per tipi edilizi. Si tratta pertanto di individuare politiche differenziate per ciascuna area e disciplinare il pieno utilizzo qualitativo del patrimonio edificato o la sua trasformazione.

I documenti di piano evidenziano come, all'interno dell'abitato, le aree disponibili sono limitate per numero ed estensione e come le espansioni dei margini siano condizionate - in parte - dai limiti imposti dalle infrastrutture esistenti (viabilità principale, ferrovia, corsi d'acqua, impianti urbani).

Le scelte sono pertanto indirizzate verso zone dove l'impianto esistente e le caratteristiche dello stesso consentono interventi su aree di adeguata estensione con verifica in positivo dei costi - benefici.

Il settore residenziale è dimensionato in relazione ai fabbisogni pregressi e futuri e gli azionamenti derivano da indagini preliminari di fattibilità e disponibilità delle aree. In sintesi, si illustrano i contenuti delle scelte settoriali:

- primo livello: massimo sfruttamento delle aree non ancora sature e disponibili, interne all'abitato;
- secondo livello: riconoscimento di ambiti centrali, incompleti e/o frammentati o dove il tessuto presenta elevata porosità, da assumere prioritariamente per i completamenti edilizi;
- terzo livello: riconoscimento di aree marginali all'abitato, in parte già previste dal piano vigente, che per loro vocazione possono essere interessate da processi di trasformazione e nuove realizzazione, stabilendo i modi e i criteri delle attuazioni.

## CENTRO STORICO

Il nuovo PRGC definisce una disciplina attuabile in larga misura per interventi diretti, evitando di rimandare, come spesso accade, la definizione degli interventi edilizi a strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica e privata. Si tende in questo modo ad evitare ogni separatezza programmatica e attuativa negli insediamenti di antica formazione.

In generale, il piano elabora una regolamentazione urbanistico-edilizia, differenziata per ambiti omogenei sotto il profilo morfologico e delle tipologie urbanistiche insediate, sintesi di funzioni, forma urbana e tipologie edilizie.

Gli ambiti si configurano, quindi, come porzioni degli insediamenti all'interno dei quali i caratteri di omogeneità (funzionale, morfologica, di rapporto tra spazio pubblico e privato, ecc.) sono forti, pre-



valgono sulle differenze e dove gli elementi edilizi ed urbani che le compongono appaiono riconducibili ad alcuni tipi specifici tra loro differenti, ma costantemente ripetuti. Questo anche al fine di semplificare la gestione dell'esistente nell'attuazione del piano, proponendo la conservazione e la riqualificazione morfologica degli ambiti correlata a destinazioni funzionali integrate.

Ciò consentirà di garantire il controllo degli interventi diffusi, ponendo attenzione a regole e principi insediativi riconoscibili, utilizzando un'ampia gamma di modalità di intervento compatibili con il contesto urbano e basate sulla campionatura dei caratteri tipologici e morfologici ricorrenti ai quali riferire in modo sistematico le regole degli interventi di valorizzazione e riuso.

Il governo degli interventi sarà garantito dalla normativa definita per gli ambiti o per i singoli edifici, con l'individuazione degli interventi specifici in grado di connotare e differenziare le varie parti.

La struttura di questo metodo è esplicitata nella disciplina del nuovo PRGC, nelle indagini che la supportano, arricchita e precisata attraverso l'apposita cartografia, suggerendo indirizzi di natura qualitativa ed esplicitando direttive, progettazione degli interventi di recupero e di valorizzazione dei tessuti edificati, degli ambiti e degli edifici di carattere storico.

#### LE AREE RESIDENZIALI CONFIGURATE

I valori morfologici e funzionali delle aree consolidate non fanno riferimento, come nella metodologia assunta per gli insediamenti di antica formazione, alle singole 'unità edilizie', ma hanno come oggetto i 'tessuti urbanistici e i tipi prevalenti'. Questi rappresentano non solo una differenza di scala, ma anche una differenza di forme e di contenuti da valorizzare e qualificare.

La politica e le regole urbanistiche sviluppate per questa parte degli insediamenti sono essenzialmente quelle della manutenzione urbana per i tessuti consolidati e di una riqualificazione urbanistica, con interventi prevalentemente relativi al patrimonio edilizio esistente comprendenti un'ampia gamma di interventi di recupero, da quelli di conservazione a quelli di adeguamento e di ampliamento degli edifici esistenti, fino a quelli di sostituzione integrale con la demolizione e la ricostruzione dell'edificio e di operazioni diffuse di riordino ecologico-ambientale per gli altri.

Il nuovo PRGC adotta, quindi, una politica urbanistica che mira alla riqualificazione minuta dei tessuti consolidati, di cui non è possibile quantificare esattamente a priori gli esiti: è da sperimentare, osservando con attenzione gli effetti provocati dalla nuova disciplina di piano.

Si ritiene tuttavia che le ammissibilità conferite e il carico urbanistico conseguente, in relazione alla situazione in essere, possa incidere relativamente e solo in pochi casi ben evidenti ove le aree non sono ancora sature e la loro eventuale saturazione può avvenire solo con interventi aggiuntivi o di nuova edificazione escludendo da queste ammissibilità, le tipologie a palazzina condominiale o a schiera.

#### LE AREE RESIDENZIALI DI TRASFORMAZIONE

Sono le aree a prevalente destinazione residenziale, inserite negli insediamenti esistenti o in frangia agli stessi, su alcune delle quali insistono edifici di non recente costruzione, rustici e volumi inutilizzati, da sottoporre a interventi di trasformazione edilizia.

Sono previsti interventi di manutenzione, di risanamento conservativo, di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione per le parti di tessuto ancora da risanare (minoritarie) al fine di un miglioramento ambientale; inoltre di sostituzione edilizia, di ampliamento e sopraelevazione, di nuova edificazione purché nel rispetto della conformità tipologica esistente e del mantenimento delle cortine su strada.

#### LE AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO

Sono le aree non edificate, su alcune delle quali insistono minute consistenze volumetriche, in lotti interclusi o di frangia in tessuti esistenti, in ambiti già interessati da edificazione e da urbanizzazione; le finalità del piano sono di completare il tessuto urbano esistente favorendo la ricucitura dei tessuti marginali informi.

Sono previsti interventi di manutenzione, di risanamento conservativo, di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione per le parti di tessuto ancora da risanare (minoritarie) al fine di un miglioramento ambientale, di sostituzione edilizia, di ampliamento e sopraelevazione a completamento degli edifici esistenti, di nuova costruzione di edifici residenziali nelle aree non ancora sature e/o libere.

Nel caso di aree completamente libere sono consentiti in alcune aree ben identificate il numero massimo delle unità immobiliari e la volumetria massima realizzabile in relazione allo stato dei luoghi e alle urbanizzazioni presenti al contorno. La modalità è quella del permesso di costruire semplice.

#### LE AREE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO

Le aree di nuovo impianto sono individuate nella cartografia di piano e finalizzate alla formazione di nuovi insediamenti residenziali, corredati dalle necessarie aree a servizi, su aree urbane libere ed avvalendosi della tecnica attuativa della perequazione urbanistica.

La perequazione applicabile oggi, in assenza della legge nazionale sui principi del governo del territorio (e per il Piemonte della nuova legge regionale), consente comunque di operare una prima forma di equità di trattamento delle proprietà interessate al progetto di trasformazione rifiutando le diversità previste dai piani tradizionali e, nella situazione specifica del vigente PRGC, fra aree destinate all'edificazione privata ed aree destinate ai servizi pubblici da espropriare.

La seconda forma di equità, caratteristica del meccanismo della perequazione urbanistica, consiste nell'assegnare a tutte le proprietà presenti in un singolo ambito di attuazione la quota di diritti edificatori in misura proporzionale alla dimensione dell'area, indipendentemente dalla localizzazione finale degli edifici e chiedendo in cessione gratuita le aree per opere di urbanizzazione primaria e una quota da utilizzare per servizi pubblici (verde e parcheggi) di solito maggiore rispetto a quella minima prescritta.

Sono poi definite disposizioni in merito alla tipologia insediativa, quali i criteri di aggregazione delle unità immobiliari, la concentrazione/separazione delle stesse, gli indici differenziati di fabbricabilità.

### 7.6 INDICAZIONI E SCELTE PER IL SISTEMA INSEDIATIVO PRODUTTIVO

Il sistema insediativo produttivo si compone di tre aree omogenee che derivano dalle condizioni strutturali degli insediamenti configurati e di quelli in previsione. Si tratta pertanto d'individuare politiche differenziate per ogni area e disciplinare il pieno utilizzo qualitativo dell'esistente o la trasformazione.

Le scelte sono indirizzate verso zone facilmente attrezzabili ai fini urbanistici e con collegamenti viabili garantiti dal sistema della viabilità esistente e di progetto di contorno; inoltre con caratteristiche tali da consentire interventi su aree adeguatamente estese e verifica, in positivo, dei costi - benefici.

Il settore produttivo è dimensionato in relazione ai fabbisogni pregressi e futuri e gli azzonamenti derivano da indagini preliminari di fattibilità e disponibilità delle aree. In sintesi, si illustrano i contenuti delle scelte settoriali:

- primo livello: massimo sfruttamento delle aree non ancora sature e disponibili;
- secondo livello: riconoscimento degli ambiti già previsti dal piano vigente, allo stato attuale in parte ancora disponibili o con piani esecutivi già approvati in corso di attuazione;
- terzo livello: riconoscimento di aree marginali relazionate al più esteso insediamento produttivo configurato (polo a Sud), che per loro vocazione possono essere interessate da processi di trasformazione e nuove realizzazione, stabilendo i modi e i criteri delle attuazioni.

Di particolare trattazione è l'individuazione delle destinazioni d'uso principali e ammesse con le diverse aree omogenee. L'Amministrazione comunale ha esaminato nel dettaglio le attività ritenute compatibili

con i caratteri del territorio comunale e degli insediamenti esistenti ed ha deciso quali riconoscere nelle destinazioni d'uso previste e quali escludere, in particolare per i nuovi insediamenti.

È stata portata correzione di un errore materiale relativo con la riclassificazione, avvenuta in sede di Variante 2001, di un edificio residenziale ricompreso in area produttiva, realizzato quale abitazione del proprietario/custode in applicazione di specifica norma e vincolo di destinazione e connessione con l'attività insediata, che era stato riclassificato come area residenziale stralciando il lotto di pertinenza dall'area produttiva.

#### AREE PRODUTTIVE CONFIGURATE

Sono le aree che costituiscono il settore produttivo locale per le quali sono previsti interventi di riordino e razionale completamento delle attività produttive, nonché l'adeguamento tecnologico degli impianti e dei processi produttivi, oltre al completamento urbanistico su aree libere.

Gli insediamenti esistenti sono sostanzialmente saturi; i recenti interventi e quelli in corso di attuazione con pianificazione esecutiva, porteranno in poco tempo all'esaurimento totale delle disponibilità.

#### AREE PRODUTTIVE DI COMPLETAMENTO

Le aree destinate ad impianti produttivi da attrezzare con adeguata organizzazione dell'area, compresa la viabilità interna ed esterna, le infrastrutture e le attrezzature, destinate sia alla rilocalizzazione di insediamenti esistenti sia per insediamenti aggiuntivi.

Sono le aree previste dal vigente piano, confermate sia per parametri sia per particolari disposizioni e rappresentano i prioritari interventi per la maggior parte in corso di predisposizione e di attuazione.

#### AREE PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO

Le nuove previsioni ricadono sul territorio comunale in prossimità delle principali vie di comunicazione e hanno relazioni e connessioni con l'area produttiva già configurata.

Considerata la necessità di conferire un adeguato livello prestazionale di realizzazione delle infrastrutture, si procede con interventi strutturali che investono sia le opere di urbanizzazione primaria e secondaria (strade, reti, depurazione, messa in sicurezza, parcheggi, verde elementare, verde da attrezzare) sia l'assetto urbanistico derivante dalle destinazioni d'uso insediate o da insediare a seguito di nuove funzioni sicuramente più apprezzabili nel contesto della domanda attuale.

La normativa attuativa (prescrizioni), prevede che la preliminare pianificazione esecutiva contenga adeguate soluzioni di attrezzamento dell'area, comprese le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, la soluzione da assumere per le fasce a verde ambientale, la particolare trattazione d'inserimento ambientale necessaria per conferire adeguate soluzioni con eliminazione/attenuazione dei possibili impatti.

Inoltre i controlli necessari per il monitoraggio dell'area in termini di emissioni e rischi, le prescrizioni da rispettare nella progettazione delle distinte costruzioni, gli elementi convenzionali.

### **7.7 INDICAZIONI E SCELTE PER IL SISTEMA AGRICOLO E AMBIENTALE**

Il piano assume quali obiettivi prioritari la valorizzazione e il recupero del patrimonio agricolo e la tutela e l'efficienza delle unità produttive. In aderenza ai suddetti principi, individua il territorio produttivo e la ripartizione nelle grandi classi di terreni messi a coltura (prati, vigneti, colture legnose).

Inoltre attribuisce gli indici di edificabilità per le residenze rurali, individua gli interventi diretti al recupero, alla conservazione ed al riuso del patrimonio edilizio esistente, fissa norme per il potenziamento degli edifici esistenti a servizio delle aziende agricole, individua gli edifici rurali abbandonati e

ne regola la possibile riutilizzazione anche per altre destinazioni comprese quelle agrituristiche, disciplina la costruzione delle infrastrutture - strutture ed attrezzature per la produzione - conservazione - lavorazione - trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli distinguendo tra quelle configurabili come attività agricola o non.

#### AREE AGRICOLE PRODUTTIVE

Sono quelle destinate all'esercizio delle attività connesse all'agricoltura e, pertanto, sono salvaguardate da edificazioni improprie.

Di norma non sono ammesse nuove costruzioni se non riferite alla pratica agronomica e realizzate da soggetti aventi i requisiti di imprenditore agricolo.

La normativa evidenzia le strutture agricole realizzabili fissandone le regole e gli indici d'intervento con riferimento alle colture in atto e alla tipologia di impianto agricolo.

È riconosciuta la possibilità del recupero delle volumetrie rurali (sia di quelle residenziali sia dei rustici) anche da parte di soggetti non aventi titolo agricolo.

#### AREE AGRICOLE CON INSEDIAMENTI RURALI

Sono gli insediamenti a cascina utilizzati in modo prevalente per attività agricole e dove tali attività prevalgono sugli usi di civile abitazione o comunque extragricoli eventualmente presenti.

Gli insediamenti rurali sono individuati e classificati come:

- 1) edifici a corpo semplice; che individuano organismi edilizi di piccole dimensioni, generalmente ad una o due maniche.

Essendo ricompresi all'interno dell'area del Parco Naturale della Valle Ticino, sono prevalenti le disposizioni, le ammissibilità e le tutele previste dalla 'Revisione del Piano d'Area'.

#### AREE AGRICOLE CON INSEDIAMENTI EX RURALI

Sono le aree con ex insediamenti rurali utilizzati in modo prevalente per attività residenziali di civile abitazione o comunque extragricoli eventualmente presenti.

Gli ex insediamenti rurali, ai quali è attribuito il toponimo originario, sono individuati e classificati tipologicamente come 'edifici a corpo semplice' (organismi di piccole dimensioni, generalmente ad una o due maniche):

All'interno degli insediamenti rurali, così come perimetrati nelle tavole di piano, sugli edifici esistenti adibiti ad usi extragricoli o abbandonati - purché legittimi - è data la possibilità di recuperare i volumi esistenti anche da parte di soggetti attuatori non aventi titolo agricolo a condizione che sia rispettato l'impianto originario del nucleo e gli interventi edilizi siano conformi per tecnica e materiali alla tradizione costruttiva originale. Dovranno, in ogni caso, essere garantite le urbanizzazioni essenziali da realizzare a cura e spese dell'avente titolo.

In relazione alla tipologia di classificazione, sono previste diverse modalità per la predisposizione e presentazione dei progetti, dal progetto di massima esteso all'intero complesso di edifici di pertinenza dell'azienda, al progetto puntuale, allegando idonea documentazione che illustri l'evoluzione dell'insediamento; tali interventi non dovranno comunque alterare l'immagine consolidata del paesaggio agrario, inserendosi in modo da evitare impatto a livello percettivo e mitigando, ove possibile, gli impatti esistenti.

#### AREE AGRICOLE CON INSEDIAMENTI SPARSI

Sono le aree con insediamenti sparsi a prevalente a destinazione residenziale, con edifici di origine rurale o di recente edificazione, localizzate all'esterno dell'abitato. Esse sono contrassegnate da specifica simbologia. Le finalità del piano sono di confermare gli insediamenti esistenti consentendo limitate integrazioni, completamenti funzionali, recupero e riuso di volumetria esistente.

## AREE AGRICOLE SPECIALI

Sono le aree ricomprese nell'ambito denominato 'Zone di salvaguardia del Parco del Ticino, sub - ambito 3a' e destinate ad attività agrituristiche con centri sportivi polivalenti ed attività del tempo libero. L'areale così classificato è posto al bordo Est dell'abitato, verso la Valle del Ticino. È sostanzialmente la conferma di quanto già previsto dal piano vigente con interventi finalizzati alla formazione di strutture agroturistiche, ricettive e del tempo libero.

Tali attività, esercitate in aree agricole, comportano la realizzazione di attrezzature funzionali allo svolgimento delle attività stesse quali strutture ricettive e per la ristorazione, ricoveri stabili, locali spogliatoi, servizi igienici, stalle per i maneggi, depositi.

Si riconosce pertanto l'areale a margine dell'abitato per l'attuazione degli interventi ammissibili disciplinati con apposita normativa ed il ricorso a convenzione per garantire le destinazioni d'uso proprie e ammesse, i criteri d'intervento, le garanzie necessarie.

## AREE AGRICOLE DI RECUPERO AMBIENTALE

Sono le aree individuate in cartografia con il simbolo < RA > interessate da pregressa attività di cava e destinate, previo recupero ambientale, a prevalente uso agricolo.

Gli interventi di recupero ambientale e le disposizioni connesse (messa in sicurezza del sito, modalità ed interventi attuativi), sono soggette alle prescrizioni dell'art. 4.3.16.

Sono previste diverse modalità per il controllo e il recupero: la messa in sicurezza del sito, la predisposizione del Piano Paesistico che lo ricomprende e da intendere quale strumento essenziale per il recupero, interventi finalizzati al recupero prima del Piano Paesistico con l'assoggettamento a VIA allo scopo di valutarne la fattibilità tecnica e la sostenibilità ambientale e paesaggistica.

## 7.8 INDICAZIONI E SCELTE PER LA TUTELA STORICO - AMBIENTALE

L'indagine dei 'Beni Culturali e Ambientali' presenti sul territorio comunale è stata condotta con la finalità di delineare norme di comportamento rivolte alla tutela, salvaguardia, manutenzione, recupero del patrimonio storico, architettonico e documentario.

Il metodo che sta alla base del lavoro vede nel patrimonio costruito, di più antica datazione o di recente datazione, un elemento irrinunciabile dell'identità e della cultura dei luoghi, soggetto unico e irripetibile, dotato di una sua peculiare e specifica fisionomia.

Il patrimonio costruito (conformazione delle strade, forma e colore delle case, morfologia di chiese e piazze, visuali e paesaggi, viali di piante e giardini, singoli monumenti) rappresenta una risorsa, un esempio per la rivitalizzazione del patrimonio costruito; deve pertanto essere oggetto di analisi approfondite che sappiano evidenziare analogie e differenze, tratti ricorrenti e anomalie, tipi omogenei e casi isolati, elementi di valore diverso, permanenze e trasformazioni.

Due sono le categorie analizzate e oggetto di disposizioni normative differenziate nel nuovo PRGC:

1. centro storico
2. ambiti con edifici d'interesse storico, artistico e documentario.

## CENTRO STORICO

È costituito da due nuclei: il primo parte centrale dell'insediamento, il secondo sul dosso del 'Castello'.

Sono presenti edifici con caratteri storici e/o di antica formazione ai quali si alternano sub-ambiti di epoca recente, o recentemente ristrutturati, in buone condizioni manutentive e d'uso che non necessitano di particolari interventi edilizi o dove gli interventi necessari sono di ripristino, sostituzione parziale, modificazioni planimetriche parziali, adeguamenti igienico - funzionali o, ancora, dove alcuni ambiti versano in condizioni statico - igieniche tali da necessitare di un radicale intervento di trasformazione.

In tali aree sono obiettivi prioritari la conservazione, il risanamento, la ricostruzione ed una miglior utilizzazione del patrimonio edilizio/urbanistico esistente con sostanziale conferma delle destinazioni d'uso. Per quanto attiene i tipi d'intervento ammessi, essi dovranno assoggettarsi a specifiche modalità attraverso le quali promuovere l'azione di recupero e di salvaguardia dei valori architettonici e documentari del patrimonio esistente.

#### AMBITI CON EDIFICI STORICI, ARTISTICI E DOCUMENTARI

Per quanto riguarda il patrimonio storico - architettonico, il piano individua gli edifici vincolati ai sensi di leggi vigenti o da sottoporre a tutela, classifica e norma gli interventi ammessi in particolari aree e su edifici con valenze storiche ed architettoniche e della tradizione costruttiva locale oltre a stabilire necessarie procedure d'intervento per la salvaguardia attiva di tali opere.

#### PROBLEMATICHE AMBIENTALI E PAESAGGISTICHE

Il territorio comunale è interessato da attività colturali tipiche della bassa collina (prati, vigneti, colture legnose, itticoltura); pur riconoscendo le origini rurali degli insediamenti ma anche considerando l'evoluzione, le trasformazioni, le necessità espresse da più soggetti, è necessario disciplinare le zone di raccordo tra ambiti edificati e ambiti coltivati. In merito si richiamano le seguenti disposizioni vigenti:

- sono contenute nelle NTA di piano norme che prevedono il rispetto della distanza minima da ogni vicina area residenziale, o destinata ad altro uso, per gli interventi di nuovo impianto con riferimento alle strutture agricole, alla residenza agricola, alle superfici colturali;
- sono contenute nelle NTA le disposizioni di carattere ambientale relative alle alterazioni dello stato dei luoghi e di integrazione/nuova realizzazione di verde ambientale.

Questo considerato, è prescritta una fascia di m 100 a protezione dell'abitato, sono previste specifiche aree finalizzate a costituire la cintura verde di protezione (rete ecologica), sono definiti appositi azzonamenti, a verde privato, a margine dell'abitato, per garantire adeguate tutele igienico - ambientali, predisposta apposita normativa per disciplinare le ammissibilità colturali (norme di tutela ambientale). L'utilizzo a verde privato (orti, giardini, frutteti) consente di realizzare, nel tempo, una efficace e qualificata cintura di verde soprattutto ove le infrastrutture esistenti condizionano lo stato ambientale complessivo (paesistico, visivo, rumore).

Il piano individua, se del caso perimetra o evidenzia, le porzioni di territorio in cui gli interventi sono assoggettati a specifiche prescrizioni o nelle quali non sono ammesse modificazioni ed interventi; tali prescrizioni sono da intendere come limitazioni o subordinazioni che condizionano gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia quali la salvaguardia di valori storico-ambientali, la protezione di infrastrutture, la tutela della pubblica salute ed incolumità, particolari competenze e vincoli legali.

Obiettivo del piano è di tendere ad elevare la qualità dell'ambiente, naturale, storico e della tradizione locale, tutelando il patrimonio esistente e favorendo al contempo gli interventi di recupero e di nuova edificazione; tende inoltre a stabilire un corretto controllo di ogni processo di degrado ambientale, trattando in modo differenziato le aree di particolare interesse, individuando le specifiche azioni di tutela dei singoli elementi componenti il sistema territoriale ed urbano, anche di quelli minori.

Le analisi svolte hanno permesso la definizione delle salvaguardie per quanto riguarda il Rio Agamo e il Rio Rito. Quali acque pubbliche, sono soggette a normativa ex Galasso (6 settembre 1985) che impone sugli ambiti territoriali interessati il vincolo di tutela, ovvero riconosce la non applicabilità agli ambiti che a tale data erano compresi nella zona A e B del DM 1444/68 (vigeva il PRGC approvato con DGR 117-19330 in data 28 luglio 1982).

Le tavole di piano e la normativa riportano pertanto le fasce paesaggistiche del Rio Agamo e Rio Rito oltre a riportare, conformemente con quanto impresso dalla Regione Piemonte in sede di predisposizione del PTR Ovest Ticino, le fasce di pertinenza paesistico - ambientale per i medesimi corsi d'acqua.



## 7.9 ADEGUAMENTO AL P.T.P. (PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE)

Il piano vigente (Variante 2001 strutturale e di adeguamento al PTR Ovest Ticino), come già precisato, è adeguato al PTR Ovest Ticino.

Il Comune di Marano Ticino, allo stato attuale, deve adeguare lo strumento urbanistico generale con il PTP, tenuto conto dei contenuti e delle prescrizioni che lo stesso PTP riserva per il territorio comunale. Riprendendo l'elencazione degli obiettivi, indirizzi, direttive e prescrizioni illustrate al Cap. 2, sono esaminate le distinte tematiche e conferite al PRGC previsioni e disposizioni in adeguamento al PTP:

a) CARATTERI TERRITORIALI E PAESISTICI (Tav. A scala 1:50.000):

- Ambiti di elevata qualità paesistica sottoposti a piano paesistico provinciale (art. 2.6 NTA): si prevede il riconoscimento della porzione di piano paesistico ricadente sul territorio comunale. Congiuntamente è attivato il coordinamento con il PTR Ovest Ticino e sue specifiche Schede d'Ambito (SA 9, SA 10, SA 11).
- Aree di particolare rilevanza paesistica (art. 2.7 NTA): si prevede il riconoscimento delle direttive e delle prescrizioni già contenute nella norma predisposta per la specifica Scheda d'Ambito (Zone di salvaguardia del Parco del Ticino SA3a).
- Rete ecologica (art. 2.8 NTA): le Direttive del PTP (art. 2.8 NTA, comma 3.3) indicano che i comuni, in sede di adeguamento degli strumenti urbanistici generali, possono proporre, in caso di dimostrata impossibilità di riservare le aree individuate, una diversa collocazione della fascia indicata dal PTP, purché sia garantita la continuità della rete.  
In applicazione delle Linee Guida (Rete di Pianificazione, RE.PI.) sono stati verificati i corridoi individuati dal Piano Territoriale. Si prevede l'individuazione della rete assumendo i criteri previsti per la sua strutturazione (larghezza fascia, continuità). Per il tratto lungo il Torrente Rito, assumendo come riferimento l'estensione della fascia paesistica definita dal PTR Ovest Ticino, denominata SA 11, e la situazione insediativa esistente, la profondità di fascia è stata ridefinita senza alterare la continuità della stessa. Per il tratto lungo il Torrente Agamo, assumendo come riferimento l'estensione della fascia paesistica del PTR Ovest Ticino, denominata SA 10, e il reale andamento attuale del corso d'acqua con la precisazione che le parti ricadenti sul territorio del Comune di Mezzomerico, non sono state riportate. Inoltre la rete si connette con il sito dell'ex cava Trebbie prevedendo la strutturazione di un caposaldo e lasciando al piano paesistico la definizione per la definitiva bonifica e il recupero naturalistico del sito.
- Paesaggio agrario della pianura (art. 2.10 NTA): si prevedono azioni di riqualificazione dell'ambiente e del paesaggio agrario, anche in funzione di ricarica della qualità ambientale degli spazi non costruiti, da perseguire con specifica normativa di controllo e di verifica degli interventi (rete ecologica, recupero delle strutture agricole storiche, limitazione delle previsioni di nuove aree di espansione, tutela dei fontanili e delle rogge irrigue, norme per la coltivazione del riso, tutela ambientale e paesistica in particolare sul bordo degli insediamenti esistenti o previsti).
- Fontanili: (art. 2.10 NTA, comma 3.7): si prevedono apposite norme e l'apposizione di fascia di rispetto per i fontanili attivi Molinetta, Piaconi, Calussa, nel quadrante Nord - Est.
- Rete degli itinerari (art. 2.11 NTA): si prevede il riconoscimento dei tracciati stradali e sentieri coordinandoli con quanto previsto dal PTR Ovest Ticino per quanto riguarda i 'Percorsi di connessione territoriale' dell'art. 23 norme generali.
- Centro storico (art. 2.14 NTA): si prevede la precisa delimitazione del perimetro del centro storico (cfr. Cap. 4.6 penultimo capoverso); inoltre la formazione di specifica normativa.
- Beni di riferimento territoriale (art. 2.15 NTA): si prevede il riconoscimento di quelli elencati con integrazione dell'elenco con quelli già riportati nell'repertorio comunale.

- Ambito territoriale dell'Ovest Ticino settentrionale sottoposto a PTO (art. 4.15 NTA): si prevede il riconoscimento delle direttive e delle prescrizioni già contenute nella norma predisposta per la specifica Scheda d'Ambito (Zone di salvaguardia del Parco del Ticino SA3a).
- Piano d'Area Parco Naturale Valle del Ticino : si assumono i confini definitivi previsti nel Piano d'Area che non ha fatto proprio le previsioni del PTR Ovest Ticino come invece il piano regolatore vigente con Variante 2001; si recepiranno inoltre i contenuti, le prescrizioni e le normative risultanti dalla revisione generale del Piano d'Area.

b) **INDIRIZZI DI GOVERNO DEL TERRITORIO (Tav. B scala 1:50.000):**

- Ambiti di individuazione coordinata delle opportunità insediative per le attività produttive, terziarie, di servizio (art. 4.3 NTA): si richiama lo specifico Capitolo 9.4 redatto per illustrare le necessità e il dimensionamento delle aree produttive.  
Sono state predisposte specifiche norme attuative finalizzate alla realizzazione di aree APEA (aree produttive ecologicamente attrezzate).

c) **INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ (Tav. C scala 1:50.000):**

- Classificazione delle strade (art. 5.1 NTA): Apposite norme sono state predisposte per disciplinare gli accessi dei lotti dalle strade e per garantire le fasce di rispetto stradale in relazione alla classificazione delle stesse.
- Tracciato ferroviario con previsione di incremento del traffico delle merci con effetti sul territorio urbano (art. 5.8 NTA): si prevede il riconoscimento delle previsioni in particolare per gli interventi sulla rete della mobilità locale in grado di migliorare la funzionalità del traffico, superare i passaggi a livello, definire una fascia di rispetto minima di m 30.

## **7.10 REPERTORIO COMUNALE PER I BENI PAESISTICI E STORICI**

Per quanto riguarda la 'Costruzione dei repertori comunali per i beni paesistici e storici', si portano le seguenti precisazioni:

- gli elaborati del piano vigente contengono l'elenco dei beni storici redatto in adeguamento del piano ai disposti del PTR Ovest Ticino;
- la normativa di tutela è puntuale; sono tuttavia necessari aggiornamenti e approfondimenti;
- non sono state attivate schedature e formazione del catalogo ai sensi della LR 35/95.

Richiamata l'articolazione dell'art. 2.2 del PTP e l'elencazione sistematica delle varie tipologie di beni, sono state definiti i criteri di strutturazione dei repertori, distinti per i beni paesisti e ambientali e per quelli storici.

I beni sono individuati su cartografia di piano; le schede descrittive dei beni e delle loro condizioni di conservazione e d'uso, pur riassuntive nell'elenco che precede, sono stati indagati con specifiche pubblicazioni redatte dal Comune, esemplificative della schedatura dei beni paesistici e storici, rassegnate già alla Provincia e quindi disponibili per le consultazioni.

Per la verifica dei contenuti, dell'analisi, delle relative risultanze si rimanda allo specifico elaborato.

## **8        NORMATIVA DEL PIANO**

### **8.1       CRITERI D'IMPOSTAZIONE DELL'ARTICOLATO NORMATIVO**

Per l'attuazione del piano è stato predisposto il fascicolo delle Norme Tecniche di Attuazione contenente le definizioni, i tipi d'intervento, le prescrizioni generali e particolari relative alle classi di destinazione d'uso del suolo, ai vincoli e alle salvaguardie, alle modalità di attuazione e di gestione amministrativa.

L'impianto normativo riconosce e recepisce tutto quanto ha modificato nel recente periodo lo scenario legislativo e regolamentare in materia edilizia ed urbanistica sia con leggi di riferimento nazionali e regionali sia con le modificazioni connesse con il radicale rinnovamento della Pubblica Amministrazione.

In particolare, e non in modo esaustivo, si richiamano il nuovo codice della strada, suo regolamento di attuazione e modificazioni conseguenti, i testi unici (in materia di enti locali, edilizia e di espropriazione, il codice dei beni culturali e del paesaggio), le nuove disposizioni in materia di commercio (nazionale e regionale), le nuove disposizioni relative alle zone limitrofe ad aree cimiteriali (nazionale), l'approvazione del PAI (nazionale e regionale), il Regolamento Edilizio tipo (regionale), la definizione del mutamento delle destinazioni d'uso e delle variazioni essenziali al progetto (regionale), il recupero dei sottotetti e dei rustici (regionale).

Di particolare significato, soprattutto per i caratteri ambientali, le tutele e le salvaguardie, è poi il riferimento agli strumenti sovraordinati e la conseguente azione di pianificazione e di richiamo normativo. Anche le nuove disposizioni regionali in materia di valutazione della compatibilità ambientale, di classificazione acustica del territorio, di inquinamento luminoso, sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici, solo per citarne alcune, incidono sull'articolato normativo. Alcune disposizioni sono poi determinate dalla necessità di recepire e portare a soluzione problematiche e/o incoerenze che si sono presentate in sede d'attuazione del piano vigente (strumenti urbanistici esecutivi, reperimento e localizzazione degli standard, destinazioni d'uso, carenza di normativa, ecc.).

La predisposizione della normativa di attuazione del piano ha inoltre tenuto conto, nelle prescrizioni e per l'ammissibilità degli interventi, di condizioni oggettive esistenti; in particolare:

- delle condizioni costruttive delle reti fognarie esistenti, soprattutto per quanto riguarda il piano di posa e il dislivello tra fondi, ammettendo rialzi pur contenuti delle costruzioni, onde permettere con facilità gli allacciamenti;
- della condizione diffusa di volumetrie di pertinenza alla residenza, principalmente costituita da corpi bassi destinati a rimessa, box e depositi per la casa, prescrivendo soluzioni formali, costruttive e di finitura adatta per l'inserimento ambientale;
- dei parametri edilizi, quali indice di densità edilizia fondiaria, rapporto di copertura, altezze degli edifici, in relazione ai dati medi rilevati nelle varie zone omogenee a diversa destinazione;
- delle particolari disposizioni di settore (handicaps, sicurezza, contenimento dei consumi, Vigili del Fuoco, ecc.) per normare elementi costruttivi ed architettonici;
- delle norme d'attuazione del PRGC vigente al fine di stabilire la necessaria continuità.

Sono inoltre state predisposte specifiche norme per meglio disciplinare le relazioni tra entità del RE e situazioni pertinenti alla conformazione fisica dei suoli o dei manufatti presenti sul territorio quali le linee di spiccato della costruzione e ciglio o piano della strada pubblica, la regolamentazione delle costruzioni sul confine o a distanza ridotta dal confine previo accordo dei confinanti, la regolamentazione della confrontanza tra edifici in rapporto all'altezza.

## **8.2 COORDINAMENTO CON IL REGOLAMENTO EDILIZIO**

A seguito dell'approvazione della LR 19/99 i comuni della Regione sono obbligati a dotarsi di un 'Regolamento Edilizio'.

Il Comune ha già provveduto ad approvare il Regolamento Edilizio, poi modificato ed integrato; a far data dal Progetto preliminare della Variante 2001 sono anche applicati i parametri urbanistici ed edilizi definiti in sede di predisposizione del Regolamento Edilizio.

Il Regolamento Edilizio vigente richiede in ogni caso un complessivo coordinamento con la normativa di piano. Nel caso in specie, ovvero di un nuovo piano regolatore e nuova normativa attuativa, il coordinamento risulta complessivamente agevolato.

Si richiama poi quanto riportato nella Deliberazione programmatica, al punto 3.4 'Adempimenti complementari del piano', ove si prevede fra gli adempimenti che l'Amministrazione comunale intende definire, finalizzati a favorire il rispetto dei punti programmatici e il raggiungimento degli obiettivi stabiliti, quelli per la predisposizione del Piano del colore, Piano dell'arredo urbano, Piano del verde, Piano della rete viaria, quali adeguamenti del Regolamento Edilizio.

I piani richiamati considerano lo stato esistente del patrimonio edilizio e disciplinano le trasformazioni e le attuazioni previste degli spazi pubblici, dei componenti d'arredo o di complemento ricadenti su spazi pubblici o esposti alla pubblica vista, del verde pubblico, della tipologia delle strade loro caratteristiche funzionali e d'arredo.

La loro redazione prevede la disciplina di specifici aspetti del territorio comunale, urbano ed extraurbano, inserendo dette statuizioni nel Regolamento Edilizio, aggiungendo appositi titoli e sopprimendo gli articoli contenuti nel testo tipo relativi agli argomenti trattati.

## **8.3 VERIFICA DEI VINCOLI, DELLE FASCE E DELLE ZONE DI RISPETTO**

La verifica dei vincoli operativi sul territorio comunale, delle fasce e delle zone di rispetto previste dalle leggi e dalle particolari disposizioni, sono di seguito elencate:

- **ZONE SOTTOPOSTE A VINCOLO IDROGEOLOGICO**  
(RD 3267/1923, RD 1126/1926, LR 45/1989, LR 44/00, Circolare reg. n. 2/AGR/90)  
Alcune aree sono sottoposte a vincolo idrogeologico; i limiti sono stati desunti dagli atti depositati presso il Corpo Forestale dello Stato di Novara e confrontati, per quanto possibile in relazione alla scala diversa delle carte, con quelli riportati nelle tavole del piano vigente.  
Da individuare e regolamentare.
- **FASCE DI RISPETTO STRADALE**  
(LR 56/77 s.m.i., art. 27, DM 1.4.1968 n. 1404, nuovo codice della strada, PTP)  
Sono da individuare in cartografia e da normare.
- **FASCE DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA E ADEGUAMENTO P.A.I.**  
(LR 56/77 s.m.i., art. 29, RD 25.07.1904 n. 523, art. 96 lettera f), DPCM 24.5.2001, PTP)  
Sono da individuare, descrivere e da normare.
- **FASCE DI RISPETTO A PROTEZIONE DELLE OPERE DI PRESA DEGLI ACQUEDOTTI**  
(D.lgs. 152/99, D.lgs. 258/00, D.D. n. 463 del 24.07.00 di ridefinizione fasce, DGR 15/r/06)  
Sono da individuare in cartografia e da normare.
- **FASCE DI RISPETTO CIMITERIALE**  
(LR 56/77 s.m.i., art. 27, art. 28 legge 1.8.2002 n. 166)  
Sono da individuare in cartografia e da normare.

- FASCE DI RISPETTO DELLE LINEE ELETTRICHE  
(DPCM 8 luglio 2003 (ELF))  
Sono da individuare in cartografia e da normare.
- FASCE DI RISPETTO DEI METANODOTTI  
(DM 24.11.1984)  
Sono da individuare in cartografia e da normare.
- FASCE DI RISPETTO DEGLI OLEODOTTI, AREE DI SERVIZIO,  
ACCESSI PERTINENTI, STRUTTURE PER OLEODOTTI E GASDOTTI  
Non sussistono vincoli.
- FASCE DI RISPETTO FERROVIARIE  
(DPR 11.7.1980 n. 753, LR 56/77 s.m.i., art. 27, PTR, PTP)  
Sono da individuare in cartografia e da normare.
- VINCOLI DI COMUNE SISMICO – ABITATI DA CONSOLIDARE O DA TRASFERIRE  
(L. 2.2.1974 n. 64, Circ. P.G.R. 31.12.1992 n. 20/PRE – D.L. 4.12.1982 n. 82)  
Non sussistono vincoli.
- VINCOLI MILITARI - AERONAUTICI  
Non sussistono vincoli né immobili del demanio militare; parte del territorio ricade nella fascia di km 15 dal sedime aeroportuale della Malpensa.
- FASCIA DI RISPETTO DEI DEPURATORI  
(L. 319/1976 e determinazione Criteri di cui all'Allegato 4)  
Non esistono depuratori sul territorio comunale; il manufatto esistente è utilizzato come stazione di pompaggio dei reflui (parte bassa dell'abitato) verso il collettore consortile.  
Da individuare e regolamentare la fascia di rispetto del collettore consortile acque reflue.
- VINCOLO SU AREE BOSCHIVE  
(LR 56/77 s.m.i., art. 30, LR 57/79, LR 45/1989)  
Sono da individuare in cartografia e da normare.
- AREE A PARCO NATURALE E PRE-PARCO ISTITUITE CON LEGGE  
(LR 12/90, LR 28/90, L. 394/91)  
Da individuare area del Parco Naturale della Valle Ticino e da normare, compreso pre-parco.
- AREE TUTELATE PER LEGGE - VINCOLI E FASCE DI RISPETTO PAESISTICHE  
(RD 1775/33, D.lgs. 42/04 art. 142 (ex Galasso), LR 20/89, PTP)  
Sono da individuare in cartografia e normare: Rio Rito, Torrente Agamo.
- VINCOLI SU AREE DI INTERESSE STORICO, ARTISTICO, ARCHEOLOGICO  
(D.lgs. 42/04 – LR 56/77 s.m.i., art. 24, LR 20/89, PTP)  
Sono presenti beni vincolati ai sensi del D.lgs. 42/04, da individuare e normare.  
Il PTR e il PTP individuano l'elenco dei beni già inseriti nelle schede di repertorio della Soprintendenza e manufatti ritenuti di rilevante interesse storico – ambientale.
- SITI INQUINATI  
(DM 25.10.1999 N. 471 art. 17)  
Non sono presenti in loco.
- ZONE INTERESSATE DA INCENDI BOSCHIVI  
(L. 353 del 21.11.2000, Capo II, art. 10)  
Non sono presenti in loco.
- AREE A RISCHIO D'INCIDENTE RILEVANTE  
(D.lgs. 334/99, DM 9.5.2001, DGR n. 20-13359 del 22.02.2010 )  
È interessato lo stabilimento Balchem Italia, ex Akzo Nobel.
- TERRENI DI PROPRIETÀ DELLA FONDAZIONE ORDINE MAURIZIANO  
(D.C.R. 35-33752 del 02.11.2005 e D.G.R. 5-4149 del 30.10.2006, PTR)  
Non sono presenti in loco.

## 9 DIMENSIONAMENTO DEL PIANO

### 9.1 IPOTESI DI CRESCITA DEMOGRAFICA

Preliminare alla determinazione dei fabbisogni insediativi, è l'analisi della previsione di crescita demografica nel Comune che, necessariamente, si basa sugli andamenti in atto (saldi) e sulle dinamiche relative all'assetto e allo sviluppo delle attività economiche (occupazione), di cui al Cap. 3.2, 3.3.

In forza di ciò, tenuto conto anche della movimentazione in entrata di nuove forze lavoro presso le aziende locali e del trend positivo occupazionale nei vari settori, nell'ipotesi di crescita demografica sono state tenute in considerazione sia le linee di tendenza prima richiamate sia l'andamento negli ultimi decenni (anche a verifica delle previsioni del piano vigente):

- a) in considerazione dell'andamento della popolazione residente, degli indici di natalità, di mortalità, di immigrazione e di emigrazione, si ipotizza un contenuto aumento della popolazione per fenomeni naturali ed un più sostenuto aumento per fenomeni migratori, questi ultimi caratterizzati prevalentemente da movimenti per interi nuclei familiari (con incidenza quindi nel medio periodo);
- b) in considerazione dell'andamento delle famiglie e della formazione di nuove coppie verificatosi nell'ultimo periodo, si ipotizza un discreto aumento della popolazione a seguito della formazione di nuovi nuclei familiari e/o per sdoppiamento degli stessi (con incidenza, anche questi, nel medio periodo);
- c) in considerazione delle prospettive economiche e d'insediamento che il piano delinea, si ipotizza un discreto aumento della popolazione, soprattutto determinato da soggetti giovani, derivante dalla ricerca di livelli occupazionali, residenziali e di servizio non reperibili altrove.

Per la stima della popolazione, prevista per i prossimi dieci anni (2006 - 2015 compresi), si è proceduto considerando la serie storica relativa agli ultimi trent'anni (periodo compreso tra il 1975 e 2005).

È un tratto significativo che evidenzia un andamento della comunità locale non soggetto a particolari fenomeni sociali. Dall'analisi si desume un andamento medio simile a quello verificatosi nelle serie storiche considerate, o a parti delle stesse, che, opportunamente ricalibrato, è applicato al decennio:

- La prima curva (linea intera blu) rappresenta il reale andamento di crescita dell'ultimo trentennio (1977 - 2007).
- La seconda curva (linea a tratti brevi rossi) rappresenta la crescita stimata in sede di formazione del PRG vigente (periodo 2000 - 2010 con una previsione di 157 abitanti aggiuntivi (1.588 totali) e un indice di crescita di circa il 11,00% su base decennale).
- La terza curva (linea a tratti verdi) rappresenta la previsione del nuovo PRGC rapportata al prossimo decennio (periodo 2008 - 2017).

Fermo restando le analisi di tendenza, verificate anche in relazione della curva di regressione e del tasso di crescita positivo/negativo, assumendo i presupposti sopra citati ed i fenomeni in atto, soprattutto quelli di migrazione in ingresso, è possibile ragionevolmente ipotizzare incrementi medi di circa il 20,00% della popolazione attuale al decennio (vedi periodo 1999-2005), con un traguardo al 2.017 di:

307 nuovi abitanti, per totali  $(1.573 + 307) = 1.880$  abitanti

A tale aumento corrispondono mediamente 127 nuove famiglie, calcolate con il parametro consolidato di 2,50 componenti medi per famiglia locale, oltre ai nuovi nuclei che si formeranno nel decennio.

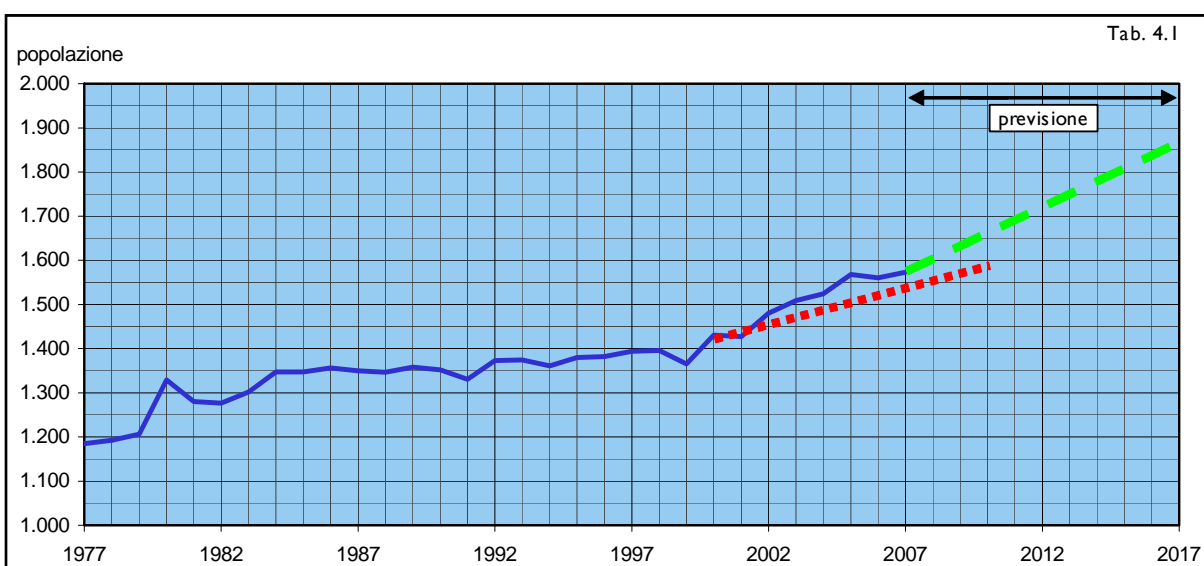
La stima della popolazione, così come ipotizzata, è assunta per determinare il fabbisogno residenziale (vani), la capacità insediativa residenziale (abitanti teorici) e la quantità e qualità dei servizi sociali ed attrezzature pubbliche da reperire (mq/abitanti teorici).



Tab. 4 - DATI DEMOGRAFICI - CRESCITA DEMOGRAFICA - PREVISIONI

(31.12.2007)

Anno	Residenti	Famiglie	C. medi famiglia	Nuovi nuclei f.	INDICI DI CRESCITA			Densità Territoriale ab/ettaro	NUMERI INDICE 1975 = 100			
					Natalità e migrazione	Famiglie	Nuovi nuclei		n. indice residenti	n. indice famiglie	n. indice c. medi f.	n. indice n. nuclei
1976	1.177	410	2,87	12	1,010	1,020	0,632	1,50	101,03	101,99	99,06	63,16
1977	1.185	414	2,86	15	1,007	1,010	1,250	1,51	101,72	102,99	98,77	78,95
1978	1.192	419	2,84	14	1,006	1,012	0,933	1,52	102,32	104,23	98,17	73,68
1979	1.206	430	2,80	16	1,012	1,026	1,143	1,54	103,52	106,97	96,78	84,21
1980	1.329	443	3,00	16	1,102	1,030	1,000	1,70	114,08	110,20	103,52	84,21
1981	1.280	460	2,78	12	0,963	1,038	0,750	1,63	109,87	114,43	96,02	63,16
1982	1.277	470	2,72	9	0,998	1,022	0,750	1,63	109,61	116,92	93,75	47,37
1983	1.302	485	2,68	17	1,020	1,032	1,889	1,66	111,76	120,65	92,63	89,47
1984	1.347	499	2,70	11	1,035	1,029	0,647	1,72	115,62	124,13	93,15	57,89
1985	1.347	501	2,69	14	1,000	1,004	1,273	1,72	115,62	124,63	92,77	73,68
1986	1.356	510	2,66	8	1,007	1,018	0,571	1,73	116,39	126,87	91,75	42,11
1987	1.350	511	2,64	20	0,996	1,002	2,500	1,72	115,88	127,11	91,16	105,26
1988	1.346	509	2,64	12	0,997	0,996	0,600	1,72	115,54	126,62	91,25	63,16
1989	1.358	513	2,65	13	1,009	1,008	1,083	1,73	116,57	127,61	91,34	68,42
1990	1.352	512	2,64	22	0,996	0,998	1,692	1,72	116,05	127,36	91,12	115,79
1991	1.330	507	2,62	10	0,984	0,990	0,455	1,70	114,16	126,12	90,52	52,63
1992	1.373	528	2,60	14	1,032	1,041	1,400	1,75	117,85	131,34	89,73	73,68
1993	1.374	526	2,61	18	1,001	0,996	1,286	1,75	117,94	130,85	90,14	94,74
1994	1.361	523	2,60	9	0,991	0,994	0,500	1,74	116,82	130,10	89,80	47,37
1995	1.380	532	2,59	12	1,014	1,017	1,333	1,76	118,45	132,34	89,51	63,16
1996	1.382	535	2,58	20	1,001	1,006	1,667	1,76	118,63	133,08	89,14	105,26
1997	1.394	536	2,60	15	1,009	1,002	0,750	1,78	119,66	133,33	89,74	78,95
1998	1.396	536	2,60	15	1,001	1,000	1,000	1,78	119,83	133,33	89,87	78,95
1999	1.365	533	2,56	22	0,978	0,994	1,467	1,74	117,17	132,59	88,37	115,79
2000	1.431	565	2,53	16	1,048	1,060	0,727	1,83	122,83	140,55	87,40	84,21
2001	1.427	575	2,48	9	0,997	1,018	0,563	1,82	122,49	143,03	85,64	47,37
2002	1.480	587	2,52	8	1,037	1,021	0,889	1,89	127,04	146,02	87,00	42,11
2003	1.509	590	2,56	17	1,020	1,005	2,125	1,92	129,53	146,77	88,25	89,47
2004	1.524	599	2,54	9	1,010	1,015	0,529	1,94	130,82	149,00	87,79	47,37
2005	1.568	612	2,56	10	1,029	1,022	1,111	2,00	134,59	152,24	88,41	52,63
2006	1.560	625	2,50	10	0,995	1,021	1,000	1,99	133,91	155,47	86,13	52,63
2007	1.573	625	2,52	14	1,008	1,000	1,400	2,01	135,02	155,47	86,85	73,68
2008	1.604	642	2,50	14	1,020	1,027	1,000	2,05	137,72	159,65	86,27	73,68
2009	1.637	655	2,50	14	1,020	1,020	1,000	2,09	140,48	162,84	86,27	73,68
2010	1.669	668	2,50	14	1,020	1,020	1,000	2,13	143,29	166,10	86,27	73,68
2011	1.703	681	2,50	14	1,020	1,020	1,000	2,17	146,15	169,42	86,27	73,68
2012	1.737	695	2,50	14	1,020	1,020	1,000	2,22	149,07	172,81	86,27	73,68
2013	1.771	709	2,50	14	1,020	1,020	1,000	2,26	152,06	176,26	86,27	73,68
2014	1.807	723	2,50	14	1,020	1,020	1,000	2,30	155,10	179,79	86,27	73,68
2015	1.843	737	2,50	14	1,020	1,020	1,000	2,35	158,20	183,39	86,27	73,68
2016	1.843	737	2,50	14	1,020	1,020	1,000	2,35	158,20	183,39	86,27	73,68
2017	1.880	752	2,50	14	1,020	1,020	1,000	2,40	161,36	187,05	86,27	73,68



## 9.2 CALCOLO DEI FABBISOGNI RESIDENZIALI

Il dimensionamento del PRGC, ovvero l'ipotesi di sviluppo della comunità locale e le conseguenti necessità insediative, si fonda sullo standard residenziale in atto e sulla stima dei fabbisogni.

Lo standard residenziale in atto è rappresentato da indici che si modificano continuamente a seguito delle variazioni del numero di abitanti, del numero delle famiglie e loro componenti, del numero degli alloggi e dei vani costituenti il patrimonio residenziale; ha subito rilevanti modificazioni negli ultimi anni, stante la riduzione della dimensione media dei nuclei familiari locali.

Dalle comparazioni effettuate, emerge la tendenza in atto di un forte innalzamento dello standard residenziale; in particolare il rapporto tra vani/alloggio e tra componenti/famiglia risulta negli ultimi anni aumentato per i primi e diminuito per i secondi, compreso l'indice di affollamento medio conseguente:

DATI DEL PATRIMONIO EDILIZIO - VANI - ALLOGGI - ABITANTI - FAMIGLIE												
anno	occupati		non occupati		totale		dati demografici		standard residenziale (su occupati)			
	vani	alloggi	vani	alloggi	vani	alloggi	abitanti	famiglie	vani/al	vani/ab	ab/vani	fam media
1951	961	275	69	16	1.030	291	945	310	3,49	1,02	0,98	3,05
1961	1.012	297	73	20	1.085	317	984	328	3,41	1,03	0,97	3,00
1971	1.348	363	173	48	1.521	411	1.096	368	3,71	1,23	0,81	2,98
1981	1.852	439	286	77	2.138	516	1.285	443	4,22	1,44	0,69	2,90
1991	2.187	488	176	36	2.363	524	1.328	512	4,48	1,65	0,61	2,59
2001	2.411	551	263	59	2.674	610	1.407	552	4,38	1,71	0,58	2,55
2007	2.700	626	220	60	2.920	686	1.573	625	4,31	1,72	0,58	2,52

Questi indicatori confermano la qualità residenziale raggiunta; non essendo ipotizzabile una variazione dello standard residenziale e dei modelli abitativi esistenti, i calcoli dei fabbisogni sono rapportati a detti standard con indicatori medi tra i dati del censimento 2001 e i dati del rilievo 2007; esattamente:

[vani/alloggio 4,30] [vani/famiglia 4,30] [vani/abitanti 1,72] [abitanti/vani 0,58] [famiglia media 2,50].

La stima dei fabbisogni si struttura con analisi relative alla conoscenza di due tipi di fabbisogno:

il fabbisogno pregresso, che esprime lo scarto che si manifesta tra la condizione abitativa efficiente e decorosa e la condizione in atto; ogni situazione al di sotto dello standard residenziale assunto, o rilevato, determina fabbisogno di vani necessari per eliminare le carenze del patrimonio edilizio esistente:

Fp1	Il numero di vani necessari per eliminare il sovraffollamento degli alloggi (non vi è sovraffollamento con 1 componente e in alloggi da 7 e più vani) e il sub-standard (alloggi con 1 - 2 vani), determinato per rilevamento diretto. sovraffollamento: $(2 \times (4,30 \text{ vani/al} - 1,00 \text{ vani esist.}) = 5 \text{ vani da prevedere}$ sub - standard: $(44 \times (4,30 \text{ vani/al} - 2,00 \text{ vani esist.}) = 101 \text{ vani da prevedere}$	106
Fp2	Il numero di vani necessari a sostituire quelli persi per gli adeguamenti igienici, calcolati in ragione di 1 vano/alloggio risultante privo di bagno al censimento ISTAT '01 o rilievo (senza bagno = 7 alloggi) = 7 vani da perdere	7
Fp3	Il numero di vani necessari per integrare quelli persi per la realizzazione di collegamenti distributivi interni negli alloggi che ne sono privi, determinato per rilevamento diretto. L'andamento verificatosi negli ultimi anni, che ha interessato quota parte degli alloggi più datati, rileva la perdita di 1 vano sul 10% dei vani costruiti prima del '72: $(1.104 \times 10\% \times 1 \text{ vano}) = 110 \text{ vani da perdere}$	110
Fp4	Il numero di vani necessari per la sostituzione di quelli esistenti in condizioni irrecuperabili, determinato per rilevamento diretto. L'andamento verificatosi negli ultimi anni, che ha interessato quota parte dei volumi più datati, rileva la perdita del 50% dei vani esistenti in tali condizioni: $(240 \times 50\%) = 120 \text{ vani da perdere}$	120
Fp	Totale vani	343

il fabbisogno aggiunto, quantificato sulla domanda di nuovi vani necessari per soddisfare la necessità di alloggi per aumento della popolazione e per fenomeni di formazione/sdoppiamento di nuclei familiari:

Fa1	Il numero di vani per ospitare eventuali incrementi di popolazione nel decennio di validità del PRGC, nei termini e con le analisi del Capitolo precedente: (307 / 2,50 x 4,30 vani/famiglia) = 528 vani	528
Fa2	Il numero di vani per ospitare i nuovi nuclei familiari, che si formano indipendentemente dall'andamento della popolazione, in ragione di circa la 1/4 che resta in loco: (35 x 4,30 vani/nucleo fam.) = 150 vani	150
Fa3	Il numero di vani per soddisfare la domanda di tendenza al rinnovo abitativo; si ipotizza che nel decennio il 10% delle famiglie provveda ad ampliare i propri alloggi di 2 vani: (752 x 10% x 2 vani) = 150 vani	150
Fa4	Il numero di vani per ospitare una immigrazione specifica, non dipendente dai trends demografici ma da tendenziale immigrazione di popolazione correlata all'attuazione di insediamenti produttivi e terziari previsti dal PRGC che computa circa 120 nuovi addetti di cui il 30% si stabilisce in loco, da distribuire su base ventennale; si ipotizza una tendenza immigratoria per nuclei familiari composti da 2,50 componenti medi: (36 immigrati / 2,50 = 14 nuclei x 4,30 vani/famiglia) = 60 vani al decennio	60
Fa	Totale vani	888

Risulta, alla fine, la seguente tabella di fabbisogni:

Fp	Fabbisogno pregresso (da rilievo)	343
Fa	Fabbisogno aggiunto (stima)	888

Considerata la consistenza del patrimonio abitativo esistente, che per portarlo a regime di standard residenziale sono previste varie modalità di intervento (recupero dei vani non utilizzati, interventi di ristrutturazione, recupero e trasformazione dei volumi esistenti) che determineranno sia la perdita di vani (Fp2+Fp3+Fp4) sia la realizzazione di nuovi vani (Fp1+Fa1+Fa2+Fa3+Fa4), si prevede:

>>>>	PREVISIONE DA FABBISOGNI	+	2.920	vani esistenti	
-	237	vani persi (p2+p3+p4)	-	237	vani persi -8,12% esistente
+	994	vani aggiunti (p1+a1+a2+a3+a4)	+	994	vani aggiunti 34,04% esistente
+	757	vani totali in incremento	+	3.677	vani totali previsti 25,92% esistente

In base a tali elaborazioni, si è proceduto a localizzare le aree necessarie e a determinare, con l'applicazione dei parametri e degli indici dimensionali, la nuova volumetria, gli abitanti, i vani, al fine di verificare le ipotesi prima enunciate; i criteri ed i conteggi puntuali sono contenuti al successivo Capitolo 9.3; le quantità in vani sono riportati nel seguente quadro:

>>>>	PREVISIONE DA PIANO	+	2.920	vani esistenti	
-	200	vani persi (p2+p3+p4)	-	200	vani persi -6,85% esistente
+	778	vani aggiunti (p1+a1+a2+a3+a4)	+	778	vani aggiunti 26,64% esistente
+	578	vani totali in incremento	+	3.498	vani totali previsti 19,79% esistente

Il numero di vani previsti è inferiore (circa - 5,11%) rispetto al numero di vani di fabbisogno (dimensionamento di necessità e crescita ipotizzato).

La diminuzione è tuttavia congrua e ben si inquadra con le previsioni di crescita e di domanda insediativa e rispetta le scelte di politica urbanistica assunte per la formazione del nuovo piano.

Si ritiene infatti necessaria una fase di riassetto, di valutazione, di verifica delle dinamiche di trasformazione urbanistica per poter rileggere in modo critico i fenomeni in atto e poi 'intervenire' sulle future linee programmatiche e di sviluppo.

Anche per quanto concerne la popolazione insediabile, circa 1.880 abitanti ed inoltre 70 abitanti derivanti dai 35 nuovi nuclei (coppie) che si formano e fissano la residenza e circa 36 nuovi abitanti derivanti da immigrazione specifica, quindi per complessivi 1.986, la verifica, tenuto conto degli standard residenziali in atto e messi a base di calcolo, risulta dal seguente quadro:

vani esistenti occupati	2.700	abitanti residenti	1.573	vani/abitante esistente	1,72
vani previsti da piano	3.498	abitanti previsti da piano	1.986	vani/abitante insediabile	1,76

con un valore medio della previsione (1,76) che tende a superare la situazione esistente (1,72) e corrisponde a un miglioramento dello standard residenziale e dei modelli abitativi esistenti, con indicatore medio tra i dati del censimento 2001 e i dati del rilievo 2007, pari a 1,715 vani/abitante.

Questi valori, già definiti ed assunti in altre realtà urbane circostanti, visto il buon andamento di crescita e sviluppo delle stesse, confermano complessivamente la validità del processo di dimensionamento del piano sopra illustrato.

Occorre precisare che tali ipotesi (modello di sviluppo) sono relazionate all'intero patrimonio esistente residenziale così come si andrà a configurare a regime di standard abitativo, con la possibilità data del recupero totale dei vani non occupati, delle volumetrie non utilizzate e delle volumetrie dei rustici ed altro, situazione questa auspicabile ma concretamente teorica.

---

Il fabbisogno pregresso si ipotizza di soddisfarlo prevalentemente in interventi di ristrutturazione, recupero, riuso di volumi esistenti che interessano sia le aree di antica formazione sia quelle residenziali esistenti e configurate, oltre alle minoritarie parti agricole e/o connesse con gli insediamenti produttivi.

Il fabbisogno aggiunto si ipotizza di soddisfarlo prevalentemente in interventi ricadenti in aree residenziali di completamento e nuova edificazione, a regime privato o pubblico, che, stante il disegno di piano, consistono in areali soggetti a intervento diretto o subordinato alla pianificazione esecutiva.

---

Dal confronto con le previsioni contenute nel PRGC vigente, relativamente al decennio 2000 – 2010, si riportano i dati significativi ottenuti con procedimento di calcolo analogo a quello precedentemente illustrato e pari a: 461 vani aggiuntivi, 277 abitanti in incremento per un totale di 1.708 abitanti reali.

### 9.3

### CALCOLO DELLA CAPACITÀ INSEDIATIVA RESIDENZIALE

La capacità insediativa residenziale esprime, come concetto, il numero degli abitanti (teorici) insediabili sul territorio nell'ipotesi della massima utilizzazione di tutte le aree residenziali o a parziale destinazione residenziale previste dal PRGC, nell'ipotesi che tutti gli interventi residenziali siano attuati. La capacità insediativa è una quantità numerica data dal rapporto tra volumetria edificata/edificabile e l'indice volumetrico abitativo.

Il criterio assunto, per stimare la capacità insediativa, è quello analitico che permette di quantificare con riscontri oggettivi le densità edilizie presenti e previste per ogni area destinata dal piano ad interventi edilizi con aumento del carico urbanistico o confermata allo stato di fatto.

La scelta del metodo analitico è rispondente alla realtà locale in quanto il riferimento all'ipotetico 1 vano = 1 abitante non ha riscontro con la situazione in atto prima illustrata.

Per quanto riguarda la definizione dell'indice volumetrico abitativo medio esistente, si è proceduto attraverso il rilievo del patrimonio edilizio (cfr. Relazione rilievo), eseguito nel dettaglio per frazioni, ambiti e tipologie edilizie omogenee; inoltre sono stati assunti i dati del censimento (cfr. Cap. 4.5); infine, per rendere omogenei i dati risultanti è stata operata ulteriore selezione.

L'omogeneità è valutata tenendo in considerazione la localizzazione nel contesto urbano dell'ambito analizzato, la datazione, le densità e le consistenze, la tipologia, le destinazioni d'uso, la previsione di interventi, la scala urbana di riferimento.

Gli ambiti scelti per l'analisi rappresentano, per proprie specificità e caratterizzazioni residenziali, modelli di riferimento insediativo ed abitativo espresse dalla comunità locale nell'arco degli ultimi 50 anni e, soprattutto le recenti realizzazioni, rappresentano nella loro semplice articolazione urbana e ripetizione tipologie edilizie residenziali locali di riferimento.

		ambito >	A	B	C	media
1	Indice di affollamento	ab/vano	0,56	0,62	0,56	0,58
2	Rapporto volume/vani	mc/vano	101,00	97,00	94,00	97,33
3	Indice volumetrico residenza occupata	mc/ab	193,80	182,75	164,90	180,48
4	Indice volumetrico residenza occupata + annessi	mc/ab	228,00	215,00	194,00	212,33

Utilizzando il criterio del confronto e della media, si ricava un indice di affollamento pari a circa 0,58 abitante/vano, un rapporto volume/vano di 97 mc/vano senza annessi, un indice volumetrico residenziale di 180 mc/abitante senza annessi residenziali e di 212 mc/abitante con annessi residenziali.

Tuttavia per non alterare in eccesso il significato dei parametri considerati, è ipotizzabile nell'applicazione diretta un indice di affollamento pari a 0,60 abitante/vano (maggiore rispetto ai valori medi rilevati nei comparti e sull'intero patrimonio residenziale), un rapporto tra volume e vani pari a circa 97 mc/vano (confermato sia dai dati rilevati sugli specifici comparti che dall'edificazione di recente realizzazione); l'indice volumetrico residenziale medio è pari a:

$$\text{Indice volumetrico abitativo medio} = 160 \text{ mc/abitante } (97/0,60 = 161,66)$$

L'adozione del parametro di 160 mc/abitante, anche se minore rispetto ai 212 mc/abitante prima determinati da calcolo e con riferimento alla realtà insediativa media, sotto un profilo statistico può essere ritenuta accettabile per il corretto dimensionamento delle aree residenziali ed anche perché la volumetria delle pertinenze (annessi) può essere recuperata in franchigia con disposizioni normative.

Il calcolo della capacità insediativa residenziale (teorica) è effettuato per ogni singola area omogenea, tenuto conto dell'esistente e delle previsioni, e risulta dall'applicazione della seguente metodologia:

- **VOLUME:** per le parti mantenute allo stato di fatto il volume totale è pari a quello esistente; per le altre parti il volume è quello massimo ottenibile in applicazione delle norme di attuazione del piano, calcolato analiticamente con riferimento a ciascun ambito (area omogenea) individuato in cartografia.
- **VOLUME NON RESIDENZIALE:** le quote di volume non residenziale sono stimate, nelle diverse parti con intervento sull'esistente, come intermedia tra quelle esistenti e quelle ammesse dalla normativa; nelle aree private di nuova edificazione sono stimate nel 10% del volume totale ottenibile, in quelle pubbliche - se esistenti - non sono considerate pur se ammesse.
- **VOLUME RESIDENZIALE:** il volume residenziale è calcolato, per ciascun tipo di area omogenea, come differenza tra il volume totale previsto e il volume non residenziale.
- **VANI:** nelle parti mantenute allo stato di fatto il calcolo del numero di vani residenziali previsti si esegue deducendo da quelli esistenti quelli che si perdono per esigenze di adeguamento igienico, tipologico e funzionale del patrimonio edilizio; nelle parti non mantenute allo stato di fatto il calcolo si esegue applicando rapporti volumetrici stimati sulla base delle situazioni esistenti e sempre in ragione delle esigenze di adeguamento igienico, tipologico e funzionale del patrimonio edilizio; nelle aree di nuova edificazione si applica il rapporto volumetrico medio rilevato nei lotti residenziali di recente edificazione.
- **VANI-ABITANTI TEORICI:** nelle parti mantenute allo stato di fatto si stima, convenzionalmente, che il numero di vani residenziali resti invariato (anche se gli stessi sono interessati da interventi di adeguamento igienico, tipologico e funzionale) mentre il numero di vani-abitanti teorici è calcolato come sommatoria degli abitanti attuali e dei vani esistenti non occupati; nelle parti non mantenute allo stato di fatto e nelle aree di nuova edificazione il numero di vani-abitanti teorici è calcolato applicando gli indici volumetrici residenziali (mc/abitante) e l'indice di affollamento (abitanti/vano).

Le volumetrie residenziali di incremento sono valutate con indice di affollamento pari a 0,60, uguale al valore medio abitanti/vani occupati rilevato nelle aree residenziali, e l'indice volumetrico pari a 97 mc/vano mediamente rilevato il cui rapporto determina 160 mc/abitante che rappresenta l'indice volumetrico residenziale medio che più si avvicina alle parti esistenti esclusivamente residenziali di recente nuova edificazione. In particolare:

- **AREE DEL CENTRO STORICO:** la capacità insediativa del tessuto edificato è ottenuta assumendo come base la somma degli abitanti residenti e dei vani non occupati; nei casi in cui sono ammessi incrementi alla volumetria residenziale con il recupero di volumi rustici o cambi di destinazione d'uso, il calcolo considera il valore della nuova volumetria ipotizzando che una quota percentuale sia destinata ad altri usi compatibili con la residenza, la traduce in potenziali abitanti sempre in relazione ai parametri esistenti e a questi somma il numero degli abitanti residenti e dei vani non occupati; le quote ammesse in alcune aree con la possibilità di destinazioni diverse, purché compatibili con la residenza, sono state valutate con i valori previsti dalle norme di attuazione visto l'incentivo che tali destinazioni (commerciale, terziario) hanno all'interno dei nuclei antichi.
- **AREE RESIDENZIALI CONFIGURATE:** non essendo previsto alcun sostanziale cambiamento in quanto sono ammessi solo contenuti aumenti massimi volumetrici in ampliamenti e sopraelevazioni a completamento degli edifici esistenti con tipologia uni-bifamiliare per il miglioramento dello standard abitativo, previa verifica parametrica, la capacità insediativa è espressa dagli abitanti residenti e dei vani non occupati.



- **AREE RESIDENZIALI DI TRASFORMAZIONE E COMPLETAMENTO:** la volumetria esistente, comprensiva degli annessi, è detratta dal volume massimo edificabile dopo le operazioni di adeguamento; il risultato è rapportato all'indice abitativo volumetrico medio al fine di calcolare il numero di abitanti teorici insediabili, se inferiori sono confermati gli abitanti esistenti; si determina la quota aggiuntiva conseguente agli interventi previsti di trasformazione e completamento; le quote ammesse ad altre destinazioni non sono state considerate.  
Per le sole aree di completamento coincidenti con gli interventi in corso di attuazione, quindi strutturate con i parametri del piano vigente si precisa che il numero degli abitanti è determinato dal rapporto tra la volumetria e l'indice 120 mc/ab, i vani con l'indice d'affollamento pari a 0,70 ab/vano per la volumetria effettiva richiesta.
- **AREE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO:** calcolata la volumetria massima edificabile la si rapporta all'indice volumetrico residenziale medio ottenendo gli abitanti teorici insediabili; le quote ammesse ad altre destinazioni non sono state considerate.

Sono inoltre considerate ulteriori forme di residenza che partecipano a determinare la capacità insediativa aggiunta, quali la residenza agricola e le residenze esistenti ed ammesse negli insediamenti produttivi. Si ipotizza un calcolo simile a quello della residenza.

La capacità insediativa residenziale teorica, indicata distintamente in vani - abitanti, è pari a:

Capacità insediativa residenziale (vani - abitanti) al 2017 = 2.242

Si sottolinea il carattere astratto e convenzionale del parametro vani - abitanti che non rappresenta affatto la previsione di popolazione residente, ma solo il dimensionamento teorico del piano.

Anche i dati relativi agli abitanti previsti sono convenzionali in quanto presuppongono una stabilizzazione dello standard residenziale ed un azzeramento totale della quota di patrimonio non occupato; è poi necessario ricordare che i risultati derivano dall'applicazione di un indice volumetrico residenziale medio di 160 mc/abitante rispetto al valore mediamente più elevato rilevato in aree residenziali.

Capacità insediativa residenziale teorica:	vani esistenti	vani previsti	abitanti esistenti	abitanti previsti	abitanti/vani teorici
Centro storico	387	350	220	225	250
Aree residenziali configurate	1.510	1.550	824	825	900
Aree residenziali di trasformazione	843	750	417	404	450
Aree residenziali di completamento	25	573	14	280	344
Aree residenziali di nuovo impianto	0	272	0	135	163
Aree produttive configurate/nuovo impianto	20	40	14	20	25
Aree ricettive configurate e di completamento	0	8	0	6	10
Aree agricole con insediamenti rurali	35	40	20	20	20
Aree agricole con insediamenti ex rurali	50	60	36	40	50
Aree agricole con insediamenti sparsi	50	55	28	30	30
	2.920	3.698	1.573	1.985	2.242

Dal confronto con le previsioni contenute nel PRGC vigente, relativamente al decennio 2000 – 2010, si riportano i dati significativi ottenuti con procedimento di calcolo simile ma con parametri diversi a quelli precedentemente illustrati e pari ad abitanti: 2.801 di capacità insediativa residenziale teorica.

## 9.4 CALCOLO DEI FABBISOGNI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE

**CONSISTENZE** (vedi tavole AT 2 per territorio comunale, AT 4 per abitato)

La consistenza del settore produttivo, tralasciando le attività minute ricomprese negli insediamenti a prevalente destinazione residenziale, due aree per le quali la pianificazione esecutiva approvata prevede destinazioni ricettive (attività delle aziende alberghiere), due aree esterne per distributori di carburanti, quindi tutte trattate distintamente, è riportata nella seguente tabella aggiornata al dicembre 2007:

Tabella A AREE PRODUTTIVE ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO/NUOVO IMPIANTO E STANDARD DI PERTINENZA

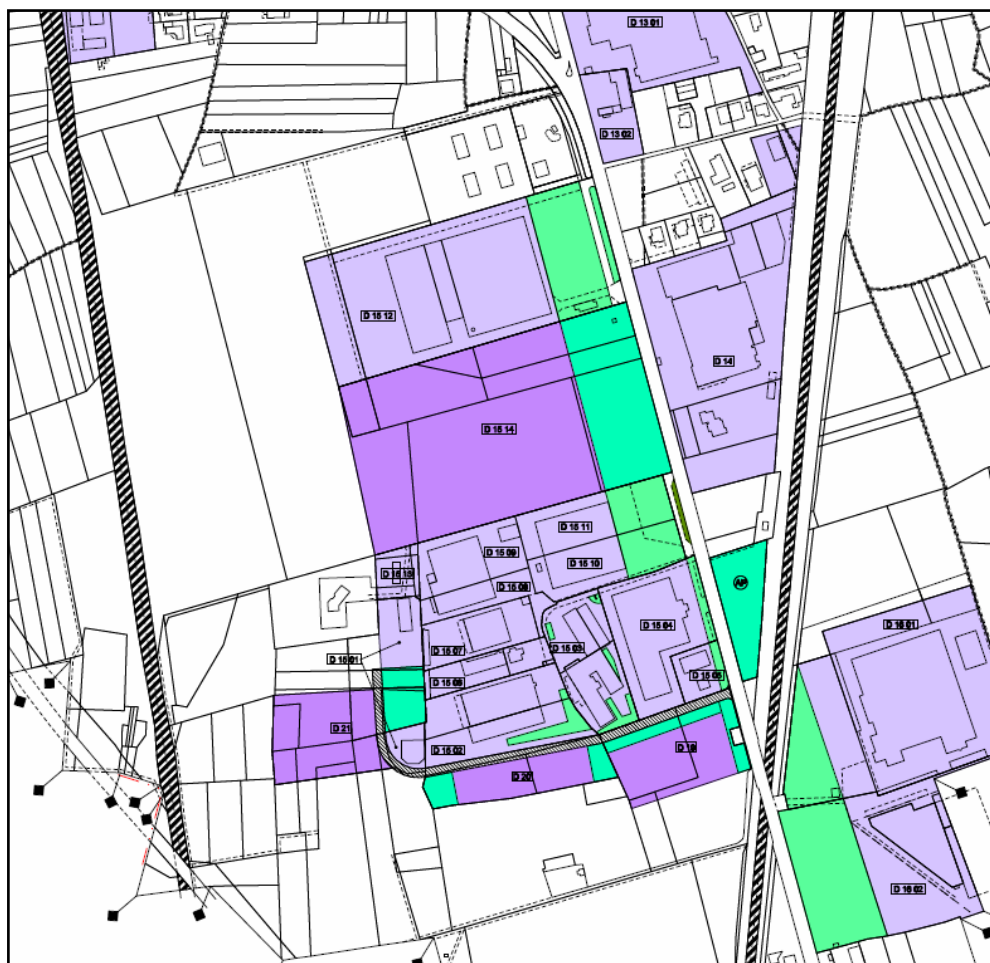
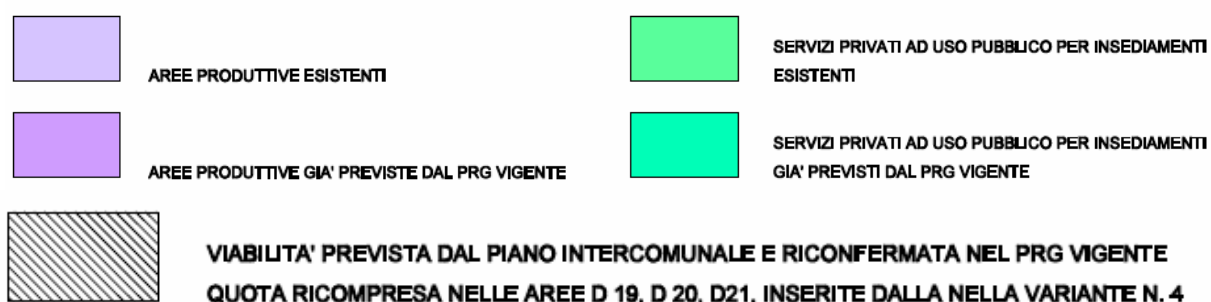
	rif. rilievo	attività prevalente	Sup. territoriale utilizzata mq	Standard ricompreso in St util. mq	Sup. territoriale disponibile mq	Standard ricompreso in St disp. mq	Sup. coperta mq	Sup. pavimento mq	Addetti n	U.L. n	St/add mq/add	Sul/add mq/add
D 01	9	ancoraggi	7.469	940			1.345	1.547	9	1	830	172
D 02		disponibile	8.356	8.356	9.123							
D 03.01	33	forni ceramica	52.818	5.262			16.334	31.035	150	1	109	207
D 03.02	**	deposito edile	4.446	904			898	988	4	1	225	247
D 04.01	16	metalmeccanica	3.121	0			892	892	8	1	112	112
D 04.02	36	impresa edile	3.683	0			674	674	2	1	337	337
D 04.03	20	imballaggi	2.405	0			542	596	1	1	542	596
D 05.01	15	rimessaggio	4.213	0			440	440	9	1	49	49
D 05.02	22	metalmeccanica	1.890	0			399	399	9	1	44	44
D 06	10	brunitura metalli	2.586	0			578	578	11	1	53	53
D 07	pe8-17	attr. sanitarie	14.252	3.194			3.151	3.151	16	1	197	197
D 09	18	app. elettriche	6.663	0			765	765	12	1	64	64
D 10	26	tessuti	4.946	0			798	878	12	1	67	73
D 11.01	21	impiantistica	3.443	0			442	486	12	1	37	41
D 11.02	17	meccanica	2.167	233			595	655	3	1	198	218
D 11.03	34	engineering	600	0			266	532	3	1	89	177
D 11.04	5	metalmeccanica	997	242			300	300	2	1	150	150
D 12		non attiva	12.620	0			2.077	2.285	0	1	841	152
D 13.01	30	imballaggi	15.931	0			8.272	16.544	80	1	103	207
D 13.02	28	autoriparazioni	3.197	0			544	544	1	1	544	544
D 14	8	formaggi	27.320	0			10.043	11.047	40	1	251	276
D 15.01	1	cavi costruzioni	6.503	2.019			550	550	20	1	28	28
D 15.02	12 14	metalmeccanica	8.925	933			3.242	3.242	30	2	108	108
D 15.03	13	metalmeccanica	6.549	697			2.920	2.920	31	1	94	94
D 15.04	29	deposito	8.955	470			3.805	11.415	2	1	1.903	5.708
D 15.05	11	meccanica	1.936	0			393	432	3	1	131	144
D 15.06	23	meccanica	2.942	0			820	820	9	1	91	91
D 15.07	2	impermeabilizz	4.103	0			1.467	1.760	10	1	147	176
D 15.08	35 37	metalmeccanica	2.808	0			1.597	1.757	11	2	145	160
D 15.09	38 32	tessuti	4.702	0			1.607	1.768	5	2	321	354
D 15.10	31	imballaggi	5.584	2.167			2.112	2.323	30	1	70	77
D 15.11	25	tessile manifat.	5.584	2.167			2.112	2.323	19	1	111	122
D 15.12	24	tessile manifat.	31.120	7.195			11.498	12.648	136	1	85	93
D 15.14		disponibile			46.372	13.717						
D 16.01	6 7 19	meccanica	28.462	3.507			9.650	14.475	22	3	439	658
D 16.02	4	app. utensili	19.222	8.071			3.704	5.556	41	1	90	136
D 18	3	chimica Balchem	110.113	16.414			8.700	13.050	78	1	112	167
D 19		disponibile			8.500	1.800						
D 20		disponibile			6.620	1.345						
D 21		disponibile			7.170							
totale			430.631	62.771	77.785	16.862	102.038	149.374	818	40	526	183

A seguito accoglimento osservazione (area fronte ex Siti), le aree disponibili diminuiscono di mq 793 di St e di mq 358 di standard.

La seguente tabella evidenzia il trend di crescita delle aree produttive locali rilevato nei passati 25 anni:

Tabella B TREND DI CRESCITA DELLE AREE PRODUTTIVE												
	Sup. complessiva mq		Addetti n		Unità Locali n		mq/Addetto mq		mq/UL mq		Addetti/UL n	
	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%
1981	340.000	1,00	900	1,00	33	1,00	378	1,00	10.303	1,00	27,27	1,00
1991	420.000	23,53	1.341	49,00	43	30,30	313	-17,09	9.767	-5,20	31,19	14,35
2007	430.631	2,53	818	-39,00	40	-6,98	526	68,09	10.766	10,22	20,45	-34,43
		9,02		3,67		8,11		17,33		2,01		-6,36

Stato di fatto degli insediamenti costituenti il polo a Sud



## **STATO DI FATTO DEGLI INSEDIAMENTI**

Le aree esistenti e configurate, al margine dell'abitato, rappresentano gli insediamenti produttivi, a scala artigianale ed industriale, ascrivibili, prevalentemente, al periodo tra la fine degli anni '60 e la fine degli anni '80; versano in un complessivo buon stato di manutenzione e d'uso.

Nel contesto locale sono rilevabili due poli produttivi ed un significativo insediamento sparso:

- il primo situato a Nord dell'abitato ed avente quale riferimento il complesso della società ex SITI, sorto già negli anni '50, con attività per la fabbricazione di forni per la cottura di ceramiche.
- il secondo a Sud, di recente configurazione sorto attorno alla manifattura ex Carminati, ora Gagliardi, che ospita attività del tessile, della manifattura, della stagionatura formaggi, della metalmeccanica, degli scavi e costruzioni, di stoccaggio e deposito.
- il terzo, esterno ai poli produttivi di cui sopra, ma importante per attività ed occupati, è lo stabilimento della Balchem Italia (ex Akzo Nobel) localizzato nell'area del Parco del Ticino dal febbraio 1968, con produzione di cloruro di colina e metilammine.

## **URBANIZZAZIONI**

L'ambito del polo posto a Nord, anche per conformazione spaziale e localizzazione lungo la viabilità principale, è infrastrutturato e dotato di adeguata dotazione di standard (prevalentemente a parcheggio); l'ambito del polo posto a Sud, così come dimensionato e strutturato si è sviluppato sia a seguito di previsioni programmate con strumento urbanistico esecutivo sia con interventi a semplice concessione edilizia consentendo lo strumento urbanistico generale tale ammissibilità; l'ambito esterno è autonomo e provvede direttamente secondo necessità e smaltimenti in termini di legge.

Le opere di urbanizzazione, che riguardano il polo a Sud, sulla provinciale in ingresso da Oleggio, non sono razionalmente distribuite alle aree interne; gli insediamenti risultano solo parzialmente dotati di infrastrutturazione adeguata, soprattutto la viabilità di accesso e recesso.

È tuttavia necessario precisare che le opere di rete si attestano tutte sulla via Sempione (collettore consortile, acqua, pubblica illuminazione, gas, telefono) che costituisce quindi il riferimento di prossimità per ogni attrezzamento dell'ambito.

Il polo produttivo a Sud, come sarà successivamente precisato, è stato individuato come polo prioritario per concentrare gli interventi di completamento urbanistico e di nuovo impianto, localizzati ai margini dello stesso.

## CRITERI ASSUNTI PER DEFINIRE IL FABBISOGNO

Il calcolo del fabbisogno per attività produttive, consistente nell'individuazione di aree territoriali per nuovi insediamenti, o per integrazioni e completamenti di aree esistenti da riordinare, è condotto:

1. in relazione alla consistenza attuale del settore produttivo, desunta da rilievo urbanistico dello stato di fatto, riconoscendo, in categorie distinte, le aree inserite nel piano regolatore (aree configurate esistenti, aree in previsione)
2. in relazione al riconoscimento dei parametri ed indicatori statistici, ricavati dall'andamento rilevato nel periodo temporale preso in esame (indice di crescita di nuove superfici, indice di crescita delle unità locali degli addetti, unità locali, parametri dimensionali)
3. in relazione alle effettive necessità riscontrate ( motivate richieste) che dovranno essere coordinate con le valutazioni di programmazione territoriale riguardanti ambiti e necessità settoriali anche a scala sovracomunale.

In merito a quanto riportato al precedente punto 3, si richiamano le direttive e le prescrizioni contenute nel PTP, al Titolo IV, articoli 4.3:

- Ambiti di individuazione coordinata delle opportunità insediative per le attività produttive, terziarie, di servizio (art. 4.3 NTA):

Le *direttive* chiedono che l'individuazione nel PRGC di aree di nuovo impianto per l'insediamento di nuove attività produttive (e/o l'ampliamento di quelle già previste e non ancora attuate), aventi superfici territoriali superiori a mq 20.000, è subordinata ad una ricognizione delle aree destinate a tale funzione presenti nell'ambito di individuazione coordinata ed è ammissibile solo in presenza di superfici territoriali residue, disponibili per nuovi insediamenti indicate nel PRGC vigente, aventi estensione complessiva inferiore al 20% della superficie territoriale totale destinata alle attività produttive all'interno dell'intero ambito.

La previsione di aree di nuovo impianto di superficie territoriale superiore a mq 20.000 deve comprendere una stima preliminare dei fabbisogni e delle esigenze.

Le *prescrizioni* stabiliscono che gli ambiti perimetrati si configurano come 'aree problema' e sono finalizzate a contenere e riorganizzare gli insediamenti esistenti, limitando la individuazione di nuove aree a casi motivati finalizzati a razionalizzare e superare situazioni problematiche derivanti da insediamenti esistenti.

Si richiamano inoltre le prescrizioni portate recentemente al PTR (variante integrativa) che stabiliscono:

- l'individuazione di eventuali nuovi ambiti per attività produttive dovrà avvenire in continuità ad aree esistenti, privilegiando le rilocalizzazioni di impianti esistenti, ponendo particolare attenzione all'accessibilità rispetto al sistema dei trasporti, privilegiando un solo ambito produttivo rispetto agli altri esistenti;
- gli eventuali ampliamenti degli impianti produttivi esistenti sono ammissibili solo in presenza di documentata richiesta e, in ogni caso gli ampliamenti dovranno essere individuati in adiacenza alle aree produttive preesistenti e non potranno superare il 20% della superficie lorda di pavimento esistente;
- i nuovi insediamenti o gli ampliamenti di quelli esistenti dovranno favorire la realizzazione di aree ecologicamente attrezzate (APEA).

Relativamente alla situazione locale (comunale), essendo state rilevate superfici territoriali residue, disponibili per nuovi insediamenti indicate nel PRG vigente, aventi estensione complessiva pari a mq 77.585, quindi inferiore al 20% della superficie territoriale totale (mq 86.126) destinata alle attività produttive all'interno dell'intero ambito (comunale), la ricognizione esplicita i seguenti dati e verifiche:

Tabella C					
a	Superficie territoriale totale	mq 430.631	x 20%	mq 86.126	soglia di verifica
b	Superficie territoriale disponibile	mq 77.585	<	mq 86.126	verifica assolta
c	Superficie complessiva (da PTR)	mq 149.374	x 20%	mq 29.875	soglia ampliamenti

La previsione di sviluppo delle aree produttive si fonda su alcune direttive, prescrizioni, indicatori, che sono assunti allo scopo di esplicitare le necessarie verifiche:

	DIRETTIVE - PRESCRIZIONI - INDICATORI	VERIFICHE - PREVISIONI - INDICATORI
a	L'individuazione di eventuali nuovi ambiti per attività produttive avviene in continuità ad aree esistenti, non determinando la creazione di nuovi poli isolati e la conseguente compromissione di aree agricole ancora integre	Nel comune sono presenti due poli produttivi principali: a Nord e a Sud; inoltre è individuabile un insediamento minore lungo la strada provinciale per Mezzomerico. L'individuazione di nuovi ambiti è in continuità del polo a Sud dell'abitato
b	È preliminare il soddisfacimento delle esigenze di rilocalizzazione degli impianti esistenti nell'abitato, in contrasto con il contesto urbano circostante, ponendo particolare attenzione all'accessibilità rispetto al sistema della viabilità e dei trasporti, delle reti	Nell'abitato sono presenti alcuni insediamenti per i quali, considerata la loro consistenza e le lavorazioni in atto, risultano complessivamente compatibili con il contesto. La sola attività di brunitura, lungo la Via Roma, deve essere rilocalizzata per gli impatti negativi che determina sul contesto prevalentemente residenziale e dei servizi adiacente
c	Nel caso sono presenti più ambiti per attività produttive, il nuovo piano individua, sulla base della localizzazione, dei collegamenti infrastrutturali e della dotazione di servizi, l'ambito suscettibile di ampliamento consentendo agli altri unicamente interventi limitati a soddisfare le esigenze connesse con le attività già insediate	La scelta di individuare quale polo completamento e nuovo impianto quello posto a Sud, è suffragata sia dalla favorevole localizzazione, sia dai collegamenti infrastrutturali presenti al bordo. Per gli altri insediamenti, l'analisi delle necessità, conferma i soli interventi atti a soddisfare le esigenze di completamento delle attività insediate
d	Ampliamenti degli impianti produttivi esistenti sono ammissibili solo se individuati in adiacenza ad aree preesistenti e non potranno superare il 20% della superficie di pavimento esistente (disposizione della recente variante integrativa del PTR)	L'area del polo a Sud ha necessità di completamento in modo prioritario rispetto agli insediamenti esistenti; sono anche necessari interventi di riordino e completamento infrastrutturale; le quantità derivanti dalla applicazione del parametro, relativo al solo completamento di aree produttive, è ammissibile per una superficie complessiva di mq 29.875 (mq 149.374x20%)
e	La previsione di nuovi ambiti produttivi avviene, prioritariamente, mediante il recupero e il riuso dei comprensori produttivi dismessi che non risultino in contrasto con il contesto urbano circostante, ovvero mediante la localizzazione in aree contigue a quelle esistenti con la previsione di nuovi insediamenti che migliorino la viabilità di accesso, la qualità delle urbanizzazioni primarie, e dei servizi pubblici	Attualmente, non sono disponibili aziende, impianti o comprensori per avviare le procedure di recupero e riuso. Sono invece disponibili aree in prossimità del polo a Sud, contigue a quelle esistenti, scelte prioritariamente in quanto la loro attuazione consente la completa infrastrutturazione degli insediamenti esistenti e il loro riordino.
f	I nuovi insediamenti o gli ampliamenti di quelli esistenti dovranno favorire la realizzazione di aree ecologicamente attrezzate (APEA) che garantiscano elevata qualità in rapporto alla salvaguardia dell'ambiente e all'inserimento nei contesti interessati anche attraverso la previsione di misure di tipo mitigativo e compensativo, con particolare riguardo alle 'Linee guida' definite dalla Regione.	Si prevede, con specifica normativa, di favorire la realizzazione di aree APEA per garantire elevata qualità e, contemporaneamente, salvaguardia all'ambiente. A corredo dell'area medesima, quali opere di urbanizzazione indotta, sono previste opere di sistemazione del verde con fasce di protezione da infrastrutture (strada, ferrovia) rispetto agli impianti produttivi
1	trend della consistenza della superficie complessiva delle aree esistenti, in un periodo temporale significativo	Negli ultimi 25 anni, il trend in aumento delle superfici interessate è pari a + 9,02%
2	trend della consistenza degli addetti, in un periodo temporale significativo	Negli ultimi 25 anni, il trend in aumento degli addetti impegnati è pari a + 3,67%
3	trend della consistenza delle unità locali, in un periodo di tempo significativo	Negli ultimi 25 anni, il trend in aumento delle unità locali è pari a + 8,11%
4	trend della consistenza dei metri quadrati/addetto, in un periodo di tempo significativo	Negli ultimi 25 anni, il trend in aumento dei metri quadrati/addetto è pari a + 17,33%
5	trend della consistenza dei metri quadrati/unità locale, in un periodo di tempo significativo	Negli ultimi 25 anni, il trend in aumento dei metri quadrati/unità locale è pari a + 2,01%
6	trend della consistenza degli addetti/unità locale, in un periodo di tempo significativo	Negli ultimi 25 anni, il trend in diminuzione degli addetti/unità locale è pari a - 6,36%

## QUANTIFICAZIONE DEL FABBISOGNO

Nella quantificazione del fabbisogno di aree produttive si assume un criterio semplificato (si traslascia, ad esempio, la valutazione per popolazione attiva in relazione all'aumento della popolazione residente e/o alle percentuali d'incidenza settoriale, o criteri analoghi) e si assumono i soli parametri oggettivi desunti dall'andamento degli ultimi anni che, nel caso in specie, sono:

- l'indice di crescita (media) delle superfici complessive: esse hanno avuto un aumento superiore al 9%; considerato che è in atto una forte domanda insediativa, è ragionevole ipotizzare per il prossimo decennio un aumento del 10%, l'indice assunto descrive gli interventi di adeguamento, ristrutturazione, ampliamento, completamento degli insediamenti produttivi; deriva dalle dinamiche recenti dell'attività edilizia di settore.
- l'incremento delle unità locali: esse hanno avuto un aumento (medio) superiore all' 8% con mq/UL (medio) superiore a mq 10.000 (10.766); tali risultati sono dovuti principalmente alla necessità di riorganizzare gli spazi al fine di adattarli alle necessità di sicurezza ed igiene ed anche per gli adeguamenti dei sistemi/ tecnologie di produzione; si passa, in sostanza, dal laboratorio artigianale ad una diversa strutturazione dello spazio produttivo costituito da razionale layout, completo di uffici, servizi, parcheggi; anche in questo caso è ragionevole ipotizzare che le trasformazioni abbiano andamento costante o in crescita con un aumento dell' 8%.

La seguente quantificazione del fabbisogno di aree produttive consente, con i necessari arrotondamenti, di definire una soglia massima di necessità pregresse ed insorgenti rapportate al prossimo decennio:

FABBISOGNO PREVISTO (ipotesi massima ai 10 anni):

- Per incremento superfici .. .... ( 430.631 x 10,00%).....	= mq	43.063
- Per incremento unità locali .... .... ( 10.000 x ( 40 x 8,00%)) .....	= mq	32.000
		-----
TOTALE (circa di superficie territoriale).....	= mq	75.063

Consente inoltre, considerata la quantità previsionale, una razionale distribuzione dei lotti nell'ambito e l'opportunità di ottenere regolarità di forma e articolazione fondiaria per consentire funzionale sviluppo del layout insediativo - tipico delle lottizzazioni industriali - senza escludere il dimensionamento dei singoli lotti con appropriata flessibilità modulare.

È poi necessario precisare:

- la previsione soddisfa le necessità insediative di un arco temporale decennale, senza escludere tempi maggiori, con la possibilità, o l'opportunità, di realizzare l'infrastrutturazione e l'attrezzamento delle aree produttive prima di realizzare gli interventi
- la pianificazione delle aree produttive ha come scopo quello della 'sussidiarietà e cooperazione' rapportando tra loro 'le previsioni ed i rapporti con gli Enti competenti in un unitario e permanente processo pianificatorio'. Questa concezione della pianificazione inserisce un nuovo tipo di rapporto da instaurare tra il comune e gli altri soggetti operanti sul territorio.

## SCELTE LOCALIZZATIVE, QUANTITATIVE E QUALITATIVE

Per la funzionale e razionale localizzazione del fabbisogno stimato sono stati assunti i seguenti criteri:

- a) accessibilità e disponibilità delle aree: deve essere totale al fine di favorire la preparazione e l'attuazione garantendo al contempo completa accessibilità con minime integrazioni al sistema di rete principale e la realizzazione della distribuzione interna all'ambito.



- b) localizzazioni e alternative: al fine di interrompere la localizzazione diffusa di aree sul territorio comunale, si assume la concentrazione delle stesse in unico ambito, prossimo ad insediamenti già configurati (polo produttivo a Sud), dotato di buona infrastrutturazione ai margini, che offre adeguate garanzie per promuovere economie per aggregazione di servizi.
- c) valutazioni economiche comparative: l'incidenza per opere di urbanizzazione, di mitigazione e di ambientazione è valutata in termini di complessiva accettabilità e ben ripartita in relazione alla possibilità edificatoria ed insediativa prevista.

Richiamando le distinte analisi che precedono, si formulano alcune considerazioni di merito:

- a) dall'analisi svolta, appare evidente, per quanto concerne la necessità di potenziare il settore produttivo, che tutti i programmi e le prospettive sono orientati in tal senso.
- b) per altro verso, le scelte di sviluppo ricadono su aree in parte 'già compromesse', con conseguente riconoscimento della strutturazione urbanistica assunta negli ultimi decenni e con razionale necessità di completamento e potenziamento di aree produttive già configurate.
- c) per le analisi e le motivazioni sopra riportare, le scelte sono:
  1. necessarie e motivate sotto il profilo strutturale, delle necessità e delle opportunità di crescita e sviluppo della comunità locale
  2. coerenti per individuazione e localizzazione delle aree, nel rispetto delle condizioni di cui sopra, nelle uniche zone possibili del territorio comunale, al minor costo d'insediamento.
  3. compatibili con la pianificazione territoriale ed urbanistica senza compromettere il conseguimento degli obiettivi di riassetto territoriale fissati dal PTR e dal PTP.
  4. conformi alle prospettive di sviluppo previste dal PTR e dal PTP; in particolare rispettano le direttive relative alle caratteristiche per l'individuazione di aree produttive che sono:
    - 4.1 essere collocate in terreni di scarso valore agricolo
    - 4.2 essere localizzate in luoghi che presentano caratteristiche di elevata accessibilità con adeguati svincoli con la rete delle infrastrutture viarie di riferimento
    - 4.3 non essere collocate in aree di 'risulta' con forme geometriche irregolari o gravate da eccessivi vincoli lineari ma presentare un'articolazione fondiaria atta a consentire un razionale sviluppo dei layout insediativi tipici degli immobili industriali
    - 4.4 prevedere che i tagli dei lotti consentano una adeguata flessibilità modulare
    - 4.5 evitare che nelle normative di riferimento sia consentita una frammistione di destinazioni d'uso, che non consente il decollo dell'insediamento industriale, in virtù anche del differenziale di valore immobiliare
    - 4.6 essere collocate laddove le politiche urbanizzative locali consentano l'attivazione dei servizi indispensabili
    - 4.7 essere integrate fisicamente con il contesto territoriale di riferimento
    - 4.8 essere sottoposte a pianificazione esecutiva estesa a tutta l'area
    - 4.9 per gli insediamenti posti in prossimità di aree residenziali, verso la viabilità principale e la ferrovia, è necessario individuare opportune fasce di mitigazione (aree a verde di rispetto ambientale) da piantumare, volte anche a rispettare le condizioni di clima acustico.

L'analisi della situazione esistente, relativamente al polo produttivo a Sud, conferma quanto già illustrato in specifici capitoli della Relazione: l'ambito è sorto spontaneamente, senza strutturazione alcuna, per sommatoria di interventi non coordinati (singole concessioni e strumenti urbanistici esecutivi), senza alcuna limitazione delle destinazioni d'uso insediabili e quindi con la possibilità di collocare attività produttive industriali - artigianali, commerciali, direzionali, ricettive, ed anche residenziali.

Se per quanto riguarda le destinazioni d'uso la situazione esistente attesta una complessiva omogeneità e compatibilità, che dovrà essere mantenuta e perfezionata, per quanto riguarda l'attrezzamento e le urbanizzazioni dell'ambito esse risultano parziali, non coordinate, insufficienti con necessità di riordinamento complessivo anche per quanto riguarda i limiti dei lotti e i perimetri di frangia.

Preliminare ad ogni scelta dimensionale e localizzativa è stata, pertanto, quella di redigere il complessivo disegno di sviluppo dell'intero ambito, avendo stabilito che lo stesso ha caratteristiche di omogeneità e può essere destinato all'attuazione, nel tempo, di un polo attrezzato per insediamenti produttivi ed attività economiche compatibili.

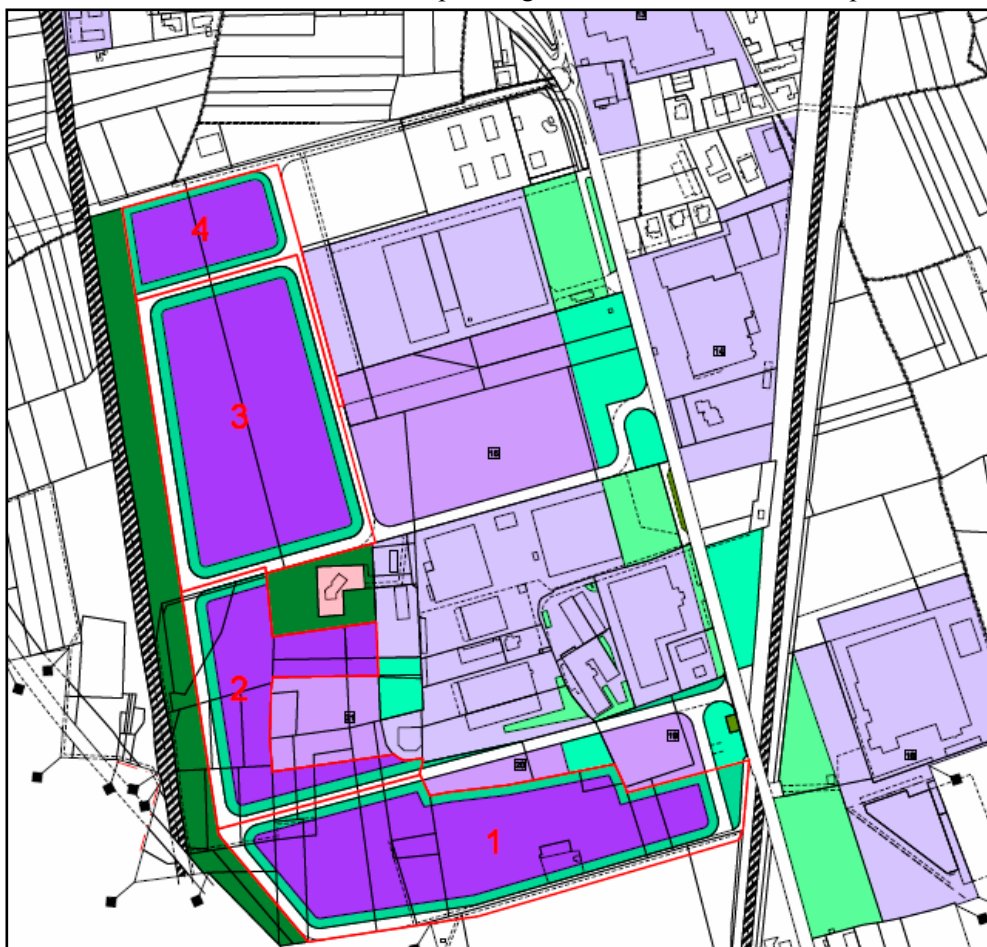
Il disegno definitivo consente poi di 'sospendere momentaneamente' le determinazioni in merito a parti non prioritarie (tratti della viabilità, formazione e riconoscimento di lotti) che però restano elementi strutturali e invarianti del complessivo disegno finale; in questo modo sono agevolate le attuazioni presenti e future e la pianificazione è delineata a priori a conferma della razionale e logica individuazione dell'ambito con successivi adeguamenti urbanistici, attuazioni, economie insediative.

È solo il caso di precisare che il disegno di sviluppo dell'intero ambito prevede parziali modificazioni ai limiti delle attuali proprietà (tracciati stradali e complessivo layout) da 'rettificare' con reliquati destinati ad aree a standard o quale integrazione delle aree fondiari fabbricabili.

È necessario anche evidenziare che le scelte di piano portano a soluzione situazioni relative ad aree produttive con insediamenti esistenti:

- il primo caso riguarda l'area identificata come D 06 (brunitura di metalli), della consistenza di mq 2.586, per la quale sono poste limitazioni in attesa di una rilocalizzazione;
- il secondo caso riguarda l'area identificata come D 12, della consistenza di mq 12.620, per la quale è previsto il riuso parziale di una parte: mq 7.006 attualmente utilizzati per casa padronale e per la realizzazione di ulteriori superfici tuttavia non più coerenti con il contesto circostante e con i programmi della stessa proprietà, che ha in parte dismesso l'attività.

Le quantità rilocalizzate e di riuso restano pertanto disponibili, quali aree già esistenti, per il loro riutilizzo attraverso rilocalizzazione delle stesse o per eseguire le 'rettifiche' di cui sopra.



Gli areali 1, 2, 3, 4 sono quelli di nuova previsione per la strutturazione complessiva dell'ambito. Si rinvia agli elaborati di piano per l'effettiva localizzazione e consistenza dei nuovi inserimenti.

## CONCLUSIONI

Le scelte localizzative e quantitative, contenute nel piano, sono esplicitate nei seguenti punti:

1. Per quanto riguarda la soglia di mq 20.000 prevista dal PTP:
  - si conferma l'impegno a predisporre e sottoscrivere l'Accordo di pianificazione previsto e in corso di definizione tra i Comuni interessati e la Provincia; le previsioni contenute nel piano, di cui ai successivi punti, sono pertanto anticipazioni di quanto successivamente riconosciuto e concordato con l'accordo;
  - sarà l'Accordo a definire esattamente, nel rispetto dei fabbisogni quantificati e di quanto disposto all'art. 4.3 del PTP la quantità da riconoscere in PRGC, tenuto conto delle altre eventuali limitazioni o superi di soglia;
  - non si ritiene opportuno, come emerso negli incontri, sottoscrivere un Accordo tra il solo Comune di Marano Ticino e la Provincia di Novara, che porta allo svuotamento dei presupposti del PTP;
2. Per quanto riguarda la previsione di aree da inserire nel PRGC:
  - si individuano complessivi mq 41.164 in contiguità ad ambiti territoriali già dotati, in parte, di opere di urbanizzazione primaria;
  - in effetti la quantità di nuovo riconoscimento può essere considerata di complessivi mq 34.158 in quanto, a saldo tra aree esistenti, disponibili e nuove, si recuperano mq 7.006 (dal riuso parziale dell'area D 12);
  - è inoltre possibile portare la seguente considerazione: alcune aree di nuovo riconoscimento sono sicuramente ascrivibili alla categoria del 'completamento urbanistico' invece di quella del 'nuovo impianto' in quanto ricomprese tra insediamenti esistenti nella porosità del tessuto; tuttavia si è preferito classificarle di 'nuovo impianto' in relazione alla carenza di infrastrutturazione dell'ambito;
3. Per quanto riguarda la configurazione delle aree inserite nel PRGC:
  - le aree riconosciute in PRG con Variante n. 4 (D 19, 20, 21) non sono state ancora attuate causa la limitata consistenza delle stesse e per un rapporto costi - benefici non equilibrato;
  - tali aree devono essere 'aggregate' funzionalmente con quelle previste dal PRGC al fine di ottenere razionali e vantaggiosi interventi attuativi; sono quindi ai fini urbanistici 'aree di nuovo impianto' ottenute - in parte - da aree esistenti e - in parte - da aree di nuovo riconoscimento.

Le analisi svolte e le scelte assunte dimostrano la compatibilità sia in merito ai fabbisogni delle aree produttive sia delle effettive fattibilità attuative.

## 9.5 DOTAZIONE DI AREE PER SERVIZI SOCIALI

In relazione alla stima della capacità insediativa residenziale (teorica), sono dimensionate le aree destinate per servizi sociali, comprendenti attrezzature pubbliche e di uso pubblico, esistenti ed in progetto (standard).

I criteri di localizzazione di dette aree sono stati dettati dalle caratteristiche di alcune di esse, dalle particolari esigenze espresse dalla comunità, dall'osservanza delle disposizioni di legge.

La dotazione attuale di aree a servizi sociali ed attrezzature pubbliche è adeguata alle necessità della popolazione residente e verifica gli standard di legge. Non si rileva alcun sostanziale fabbisogno pregresso come dai dati di seguito riportati:

Abitanti residenti al 31.12.2007: 1.573		standard di legge mq/ab	dotazione di legge mq	dotazione esistente mq	standard esistente mq/ab
a	attrezzature per l'istruzione	3,60	5.663	3.614	2,30
b	attrezzature di interesse comune	3,60	5.663	15.590	9,91
c	attrezzature tempo libero, verde, sport	9,00	14.157	37.640	23,93
d	attrezzature a parcheggio e mobilità	1,80	2.831	9.451	6,01
		18,00	28.314	66.295	42,15

Assunti gli abitanti teorici previsti, come da calcolo della capacità insediativa residenziale, si ottiene:

Capacità insediativa residenziale: 2.242		standard di legge mq/ab	dotazione di legge mq	dotazione prevista mq	standard previsto mq/ab
a	attrezzature per l'istruzione	3,60	8.071	5.936	2,65
b	attrezzature di interesse comune	3,60	8.071	19.831	8,85
c	attrezzature tempo libero, verde, sport	9,00	20.178	57.461	25,63
d	attrezzature a parcheggio e mobilità	1,80	4.036	20.396	9,10
		18,00	40.356	103.624	46,22

La dotazione attuale di aree per gli insediamenti economici e produttivi, distinti secondo la tipologia insediativa presente sul territorio comunale, dà una adeguata quantità d'aree ed attrezzature da sottoporre, tuttavia, ad interventi di riorganizzazione come prescritto dalla normativa attuativa di piano:

Aree produttive al 31.12.2007:		Superficie territoriale mq	Superficie fondiaria mq	dotazione esistente mq	standard esistente %
a	Aree produttive configurate	430.631	367.860	62.771	14,58
b	Aree ricettive configurate	19.109	16.189	2.920	15,28
c	Aree per distributori di carburanti	9.670	9.670	0	0,00
d	-				
		459.410	393.719	65.691	14,30

Assunte le previsioni di piano, si ottiene:

Aree produttive previsione:		Superficie territoriale mq	Superficie fondiaria mq	dotazione prevista mq	standard previsto %
a	Aree produttive configurate/completamento	423.625	360.854	62.771	14,82
b	Aree produttive completamento disponibili	78.578	62.074	16.504	21,00
c	Aree produttive nuovo impianto	41.164	32.931	8.233	20,00
d	Aree ricettive configurate/completamento	19.109	16.189	2.920	15,28
e	Aree per distributori di carburanti	9.670	9.670	0	0,00
		553.037	465.529	87.508	15,82

Si precisa che nel calcolo della dotazione per gli insediamenti residenziali sono considerate e computate le aree per servizi sociali ed attrezzature, pubbliche e di uso pubblico, come stabilite dall'art. 21 della LR 56/77 s.m.i., comma 1° punto 1) e comma 4°.

Ove le aree a standard sono ricomprese nei perimetri di permessi di costruire convenzionati o strumenti urbanistici esecutivi, il calcolo è effettuato come previsto dalla normativa (volume/indice volumetrico abitativo medio = abitanti insediabili, con minimi 12 mq a verde e 6 mq a parcheggio).

In alcuni casi la quota di pertinenza di standard non è stata localizzata in cartografia e quindi quantificata; essa dovrà comunque, in applicazione di specifiche disposizioni, essere reperita in sede di predisposizione o presentazione degli strumenti di attuazione del piano.

Si precisa che nel calcolo della dotazione per gli insediamenti produttivi sono considerate e computate le aree per attrezzature, a regime pubblico e privato d'uso pubblico, come stabilite dall'art. 21 della LR 56/77 s.m.i., comma 1° punto 2) e comma 4°.

Ove le aree a standard sono ricomprese nei perimetri di permessi di costruire convenzionati o strumenti urbanistici esecutivi, in alcuni casi, la dotazione di standard è già identificata, in toto o in parte, nella cartografia di piano, ferme le disposizioni prescritte dalla normativa di piano per la verifica dimensionale e la miglior organizzazione e localizzazione di dette aree.

Si precisa che nel calcolo della dotazione per gli insediamenti commerciali e ricettivi sono considerate e computate le aree per attrezzature, a regime pubblico e privato d'uso pubblico, come stabilite dall'art. 21 della LR 56/77 s.m.i., comma 1° punto 3) e comma 4°, tenuto conto di quanto prescritto al comma 2° per le attività commerciali al dettaglio.

Ove le aree a standard sono ricomprese nei perimetri di permessi di costruire convenzionati o strumenti urbanistici esecutivi, in alcuni casi, la dotazione di standard è già identificata, in toto o in parte, nella cartografia di piano, ferme le disposizioni prescritte dalla normativa di piano per la verifica dimensionale e la miglior organizzazione e localizzazione di dette aree.

## 9.6 SINTESI DELLE PREVISIONI DI PIANO

La sintesi dei dati, a seguito delle trasformazioni previste dal piano, rassegna il seguente quadro quantitativo ove il territorio comunale, diviso in aree con caratteristiche di omogeneità, è così classificato:

	<b>Aree con caratteristiche di omogeneità extraurbane e urbane</b> (dati da progetto, quadro ante - post)	ante		post	
		mq	% territorio 7.840.000	mq	% territorio 7.840.000
1	Aree agricole produttive (seminativo, cerealicolo, foragg	2.794.343	35,64	2.452.080	31,28
2	Aree boscate	1.907.620	24,33	1.907.620	24,33
3	Aree con colture legnose specializzate (vigneti)	277.360	3,54	277.360	3,54
4	Aree agricole con insediamenti rurali	14.507	0,19	14.507	0,19
5	Aree agricole con ex insediamenti rurali	34.664	0,44	34.664	0,44
6	Aree agricole con insediamenti sparsi	29.584	0,38	30.383	0,39
7	Aree a verde di rispetto ambientale	0	0,00	25.085	0,32
8					
9					
10	Aree per attrezzature al servizio degli insediamenti resid	66.295	0,85	103.624	1,32
11	Aree per attrezzature al servizio degli insediamenti prod	62.771	0,80	87.508	1,12
12	Aree per attrezzature al servizio degli insediamenti ricett	2.920	0,04	2.920	0,04
13	Aea del Parco del Ticino	1.736.320	22,15	1.736.320	22,15
14					
15	Aree per la residenza e attività compatibili	355.045	4,53	406.227	5,18
16	Orti, giardini, parchi privati	38.280	0,49	49.945	0,64
17	Aree per impianti produttivi	377.530	4,82	465.529	5,94
18	Aree per attrezzature commerciali, direzionali, ricettive	16.189	0,21	16.189	0,21
19	Aree agricole speciali (agriturismo)	0	0,00	91.167	1,16
20					
21					
22	Aree per viabilità e trasporti (strade, corsi d'acqua)	52.700	0,67	65.000	0,83
23	Aree per impianti urbani (cimiteri, depuratori, gas, centra	10.826	0,14	10.826	0,14
24	Aree soggette a recupero ambientale (ex cava)	63.046	0,80	63.046	0,80
25					
26					
27					
28					
29					
30					
		7.840.000	100,00	7.840.000	100,00

## **10 DAL PROGETTO IN BOZZA, AL PRELIMINARE, AL DEFINITIVO**

### **10.1 IL PROGETTO IN BOZZA RASSEGNA TO ALLA PROVINCIA**

L'art. 1.7 delle Norme Tecniche di Attuazione del PTP dispone che, per taluni ambiti caratterizzati da particolari sensibilità paesistico-ambientali o da fenomeni di dispersione insediativa, eventuali nuove previsioni insediative e/o urbanizzative, contenute in varianti strutturali o in nuovi strumenti urbanistici, siano sottoposte ad uno specifico 'parere di compatibilità territoriale' espresso preventivamente dalla Provincia al fine di attuare efficacemente l'istituto dell'intesa.

Il parere deve essere espresso prima dell'adozione del Progetto preliminare da parte del Consiglio Comunale su elaborati tecnici in bozza. La delibera di adozione del Progetto preliminare deve dare atto del parere espresso dalla Provincia richiamando le eventuali indicazioni riportate nel parere stesso.

A seguito richiesta del Comune, la Provincia ha espresso parere favorevole, con DGP n. 505 in data 19.11.2008; congiuntamente ha segnalato:

- a) che in merito alla definizione della rete ecologica, in attesa del Progetto di rilievo provinciale, si ritiene opportuno che lungo le aste del Torrente Agamo e del Rio Rito sia assunta la fascia di rispetto prevista dalla legge 431/85 (ora art. 142 del D.lgs. 42/04) e che siano destinati maggiori spazi alla costituzione del corridoio ecologico trasversale, soprattutto in corrispondenza dell'area degradata in località Trebbie.
- b) in riferimento al completamento e ampliamento dell'ambito produttivo a Sud dell'abitato si ritiene opportuno che le prescrizioni dettate dall'art. 4.3 delle NTA del PTP 'Ambiti di individuazione coordinata delle opportunità insediative per le attività produttive, terziarie e di servizio' siano riportate nelle norme tecniche di attuazione.

A tali segnalazioni si portano le seguenti precisazioni:

- a) la rete ecologica riportata nel progetto in bozza è individuata (come precisato al Cap. 7.9 della presente Relazione) con le ammissibilità previste dallo stesso PTP (art. 2.8, punto 3.3), vale a dire con diversa collocazione e dimensione della fascia ma con garanzia di continuità della rete e tenuto conto del contesto:
  - per i torrenti Agamo e Rito, l'esatta conformazione della fascia paesistica determinata dalla Regione con le Schede d'Ambito 10 e 11, che recitano: *'Le aree perimetrate corrispondono alla fascia di pertinenza paesistica-ambientale prevista, alla quale si applicano le prescrizioni di cui all'art. 18 delle Norme generali'*;
  - per il tratto del corridoio trasversale, di connessione con località Trebbie, considerato che esso ricade prevalentemente sul territorio del Comune di Mezzomerico, lo spazio riportato corrisponde, sostanzialmente, alla quota-parte ricadente sul territorio di Mariano Ticino.

L'individuazione assume poi i criteri riportati nelle 'Linee Guida di attuazione della rete ecologica provinciale' costituendone, di fatto, una esplicitazione di quanto riportato ai Capitoli 3 e 4.

Questo considerato, si accoglie parzialmente la segnalazione ridimensionando la fascia sul Torrente Agamo in ragione dell'originaria fascia ambientale, si mantiene quella sul Torrente Rito e si amplia quella trasversale in località Trebbie, pur interessando, quest'ultima, il territorio di altro Comune.

Le motivazioni sono ascrivibili alla classificazione della SA 9 che è prevalentemente caratterizzata dalla presenza di boschi; quindi è influente una fascia ridotta o ampliata sul Torrente Agamo in quanto è la stessa SA 9 a costituire caposaldo della rete ecologica; lo stesso vale per il sito delle Trebbie, a confine con la SA 9, il cui riconoscimento costituisce esten-



sione del caposaldo di rete e dove il corridoio trasversale è ancora la SA 9 e le parti marginali boscate ricadenti sul territorio di Mezzomerico; diversa è invece la situazione del Torrente Rito esterno alla SA 9, costituente limite del perimetro del piano paesistico, per il quale la fascia di pertinenza paesistica (ex Galasso) è stata ridefinita dalla Regione nel PTR Ovest Ticino, già recepita dal PRG vigente e che si intende mantenere e rispettare.

Sarebbe pertanto opportuno che la SA 9, allargata all'area Trebbie, venga riconosciuta come caposaldo della rete; permetterebbe il recupero di una consistente parte di territorio a compensazione delle perdite per i ridimensionamenti proposti nei punti che precedono; per quanto riguarda il corridoio trasversale individuato dal PTP, ma realmente privo di elementi ambientali significativi come emerso dall'analisi e dai sopralluoghi, potrà essere sostituito dalla strada dei Boschi che, oltre a garantire la continuità della rete, risulta un elemento di pregio ambientale, essendo percorso a connotazione storica (percorso di connessione territoriale per il PTR, rete degli itinerari per il PTP).

È solo il caso di ricordare che l'estensione della rete ecologica, come proposta dal PTP, incide in alcune porzioni di territorio sullo stato di diritto reale di alcuni insediamenti in quanto le previsioni urbanistiche (piano vigente - nuovo piano) confliggono con l'inedificabilità del suolo previsto per i corridoi ecologici. La previsione della rete ecologica, che imprime l'inedificabilità delle aree interessate, contrasta quindi con la situazione antropizzata ed insediativa esistente (costituita nel caso in specie da alcuni lotti privati recintati e da una azienda agricola); le modificazioni portate alle previsioni del PTP salvaguardano rigorosamente tali diritti per evitare l'insorgere di qualsiasi contenzioso legale e senza interrompere la continuità di rete; giusto quanto previsto dalle disposizioni del PTP, dalle Linee Guida e riportato nella bozza.

- b) il completamento e ampliamento dell'insediamento industriale a Sud, per il quale si segnala il richiamo delle prescrizioni dettate all'art. 4.3 delle NTA del PTP nelle NTA di piano, è condivisibile con le seguenti precisazioni:
- esaminato il testo delle 'prescrizioni' dell'art. 4.3 delle NTA del PTP, gli unici elementi che risultano pertinenti con il caso in specie sono il riconoscimento degli indirizzi del PTR Ovest Ticino per le aree interessate dalle schede d'ambito e la preventiva definizione di un accordo di pianificazione sottoscritto da tutti i Comuni interessati da questo specifico ambito.
  - nel primo caso, come già precisato, le aree interessate non sono oggetto di schede d'ambito, nel secondo caso il Comune condivide, come più volte rappresentato nelle sedi opportune, la definizione di accordo di pianificazione al fine di individuare le oggettive necessità di nuove aree di completamento/ampliamento/nuovo impianto.
  - la limitazione portata nelle previsioni di piano per le aree produttive, potrà essere superata proprio a seguito della definizione dell'accordo; il recepimento di tale previsione nelle NTA del piano, e il riconoscimento dei conseguenti obblighi e caratterizzazioni progettuali dell'ambito, sono pertanto condivisibili e riconosciuti in tali termini.

## 10.2 LE OSSERVAZIONI E LE PROPOSTE AL PROGETTO PRELIMINARE

La stesura del Progetto definitivo della variante di piano non contiene sostanziali modifiche al Progetto preliminare. Sono stati confermati sia l'impostazione generale che gli obiettivi ed i contenuti specifici, ad ulteriore conferma di quanto enunciato nella Relazione illustrativa.

Dalla data di adozione del Progetto preliminare, con delibera CC n. 30 in data 19.12.2008, sono pervenute complessivamente n. 21 osservazioni in termini, 3 fuori termine, ai sensi dell'art. 15, comma 6°, LR 56/77 s.m.i.. Le osservazioni fuori termine sono state tutte sottoposte ad esame.

Ai sensi della LR 40/98 e del D.lgs 152/06 non risultano pervenute osservazioni e proposte con esplicito riferimento alla citata legge, fatta eccezione di quelle formulate dalla Struttura ARPA e dal Settore Ambiente della Provincia ascrivibili alle consultazioni e ai contributi nel procedimento di VAS.

Le richieste accolte hanno determinato modificazioni di dettaglio dell'azonamento, senza alterare il complessivo disegno di piano, con riclassificazione di alcune aree; in particolare:

Aree per servizi ed attrezzature per insediamenti residenziali: verde	in + mq	534
Aree residenziali configurate	in + mq	280
Aree residenziali di trasformazione	in + mq	280
Aree residenziali di completamento	in - mq	- 280
Aree a verde privato	in + mq	+ 2.489
Aree produttive	in + mq	793
Aree per servizi di pertinenza delle attività produttive	in - mq	-358
Aree agricole produttive	in + mq	358
Aree per impianti urbani SD (ex discarica d'inerti)	in - mq	-3.304

Sono prevalentemente operazioni di compensazione tra diverse aree omogenee dovute a precisazioni di dettaglio meglio evidenziate nei pareri tecnici di controdeduzione alle osservazioni presentate.

Tutte le osservazioni esaminate sono state verificate sia valutando le proposte, in senso di ammissibilità, sia attraverso sopralluoghi; sono state presentate e discusse in apposite riunioni, con formulazione del parere su ogni singola osservazione.

L'osservazione formulata dall'Ufficio Tecnico comunale (n. 14, la prima in ordine di tempo) segnala alcune necessarie correzioni da portare alla cartografia sia per errori materiali riscontrati sia a modificazioni e/o integrazioni da portare al testo delle Norme tecniche di attuazione; quella successiva (n. 24, la seconda in ordine di tempo) evidenzia la necessità di portare a definitiva soluzione le problematiche pregresse che riguardano l'ex parcheggio dell'ex Siti), il riconoscimento del recupero ambientale eseguito su quota parte dell'area ex discarica d'inerti che è riclassificata a verde privato e il necessario adeguamento cui sottoporre gli elaborati del progetto definitivo ai sensi della DGR n. 20-13359 del 22.02.2010 relativa alla VAS e al RIR.

---

Da parte della Provincia di Novara, fuori termine, è pervenuto il parere di compatibilità territoriale redatto ai sensi della Circolare regionale n. 5/PET.

Con deliberazione GP n. 144, in data 18.03.2009, la Provincia di Novara ha espresso il parere di compatibilità territoriale che recita: *'... il nuovo PRGC compatibile con il PTP ... fatta eccezione per l'ampliamento dell'ambito produttivo ...'*.

In merito all'eccezione, si rinvia alla specifica controdeduzione ove sono illustrate in modo esaustivo i contenuti, le valutazioni e le conseguenti deduzioni.

---

Il Progetto Definitivo di piano è stato predisposto tenendo conto delle osservazioni e considerazioni pervenute anche in materia ambientale. Sia le osservazioni ed i contributi di ARPA sia quelli del Settore Ambiente della Provincia, in merito alle scelte ambientali, sono stati apprezzati, rece-

piti integralmente e trasfusi negli elaborati definitivi; in particolare il fascicolo delle Norme Tecniche di Attuazione, tiene conto delle richiamate osservazioni e contributi.

---

Gli elaborati cartografici urbanistici (allegati tecnici, tavole di piano, conteggi delle consistenze areali) sono stati tutti aggiornati in relazione alle modificazioni apportate a seguito dell'accoglimento delle specifiche osservazioni.

Il testo definitivo delle Norme Tecniche di Attuazione contiene limitate integrazioni e precisazioni a seguito adeguamento a nuove disposizioni di legge (LR 32/08) e/o in accoglimento di alcune osservazioni.

Il testo definitivo della Relazione illustrativa contiene integrazioni e precisazioni ed inoltre aggiorna i dati, le quantità riportate, corregge alcuni errori di riporto.

---

Le modificazioni apportate al Progetto Preliminare non hanno alterato nella sostanza la distribuzione e la quantità degli standard ed il calcolo della capacità insediativa teorica.