Regione Piemonte

Provincia del VCO

CITTÀ DI DOMODOSSOLA

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

Variante strutturale 2

Progetto preliminare

Elab. A1

Relazione illustrativa

Data: giugno 2026

Progettista aspetti urbanistici, coordinamento generale
e Responsabile del procedimento
Arch. Vittorio Brignardello

(Doc. firmato digitalmente ai sensi dell'art.21 del D. Lgs. n. 82/2005 s.m.i.)

SOMMARIO

1. PREMESSA 4
2. IL P.R.G.C. VIGENTE 4
3. OBIETTIVI DELLA VARIANTE URBANISTICA 5
3.1 Premessa 5
4. SINTESI DELLO STATO DI ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI INSEDIATIVE RESIDENZIALI DEL P.R.G.C. VIGENTE. 6
5. ITER DEL PROCEDIMENTO DELLA VARIANTE STRUTTURALE 2 7
5.1 Esiti della PRIMA Conferenza di copianificazione e valutazione del 18/12/2024 7
5.2 Esiti della valutazione tecnica delle proposte/osservazioni depositate durante il periodo di pubblicazione della P.T.P.P. 8
5.3 Processo di VAS. Esiti della fase di specificazione del Rapporto ambientale e sintesi delle misure e degli obiettivi ambientali della Variante urbanistica. 8
6. OBIETTIVI ED AZIONI DEL PROGETTO PRELIMINARE DELLA VARIANTE STRUTTURALE 2 9
7. SINTESI GENERALE DELLE MODIFICHE AGLI ELABORATI DEL AL P.R.G.C. VIGENTE DETERMINATE DALLE AZIONI DEGLI OBIETTIVI A, B, C, D, E, F 12
8. RICOGNIZIONE DEI NUCLEI MINORI (EX NAF DEL PRGC VIGENTE), INDIVIDUAZIONE E CLASSIFICAZIONE DEI SINGOLI EDIFICI CIVILI O RURALI, CON LE RELATIVE AREE DI PERTINENZA, AVENTI VALORE DOCUMENTARIO E ADEGUAMENTO DELLA NORMATIVA URBANISTICA. CRITERI ADOTTATI. 15
9. RICOGNIZIONE DEGLI EDIFICI, DELLE VILLE E DEI GIARDINI INDIVIDUATI DAGLI ARTT. 4.1.13 E 4.1.14 DEL P.R.G.C. VIGENTE. ADEGUAMENTO DELLA NORMATIVA URBANISTICA. 18
10. MODIFICHE APPORTATE ALLE NTA DEL PRGC 19
11. ASPETTI GEOLOGICI, AGRONOMICI, TUTELE E VINCOLI DI LEGGE 19
12. PRECISAZIONI IN TEMA DI BENI PAESAGGISTICI 20
13. USI CIVICI 20
14. DELIMITAZIONE DEI CENTRI E DEI NUCLEI ABITATI A NORMA DELL'ART. 12 C. 5BIS DELLA LR 56/77 E SMI. 20
15. DATI QUANTITATIVI URBANI. 21
16. INDIRIZZI E CRITERI DI CUI ALLA NORMATIVA REGIONALE SULLA DISCIPLINA DEL COMMERCIO. 28
17. VERIFICA DELLA COERENZA DELLA VARIANTE CON IL PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA AI SENSI DELL'ART. 5 C. 4 DELLA L.R. 52/2000. 28
18. ILLUSTRAZIONE DEL RAPPORTO TRA I CONTENUTI DEL PRGC E QUELLI DEL P.T.R. E DEL P.P.R. 29
19. VERIFICHE DEL CONSUMO DI SUOLO - ART. 31 NORME DI ATTUAZIONE DEL PTR. 32
20. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (V.A.S.) 35

21. DIGITALIZZAZIONE.....35
22. REITERAZIONE DEL VINCOLO PREORDINATO ALL'ESPROPRIO 35
23. ELENCO ELABORATI DEL P.R.G.C. VIGENTE CONFERMATI, RIFORMULATI O AGGIORNATI. CERTIFICAZIONE DEL PROGETTISTA DELLA VARIANTE URBANISTICA.....36
24. ELENCO DEGLI ELABORATI COSTITUENTI IL PROGETTO PRELIMINARE DELLA VARIANTE URBANISTICA.....37

1. PREMESSA

La variante urbanistica è stata classificata come variante strutturale per le motivazioni seguenti:

1. le modifiche puntuali di carattere urbanistico introdotte, configurano una variante strutturale ex art. 17 comma 4 della L.R. 56/77 e smi, poiché non interessano l'intero territorio comunale e non modificano l'intero impianto strutturale, urbanistico o normativo del PRGC vigente;
2. l'aggiornamento degli aspetti geologici e sismici del PRGC, già adeguato al PAI dal 2007, alle disposizioni regionali di cui alle DGR n.64-7417 del 7 aprile 2014 e smi, DD.GG.RR. 25-7286 del 30/07/2018 e 17-7911 del 23/11/2018 (Direttiva Alluvioni) che di per sé non configura una variante generale;
3. il trasferimento degli elaborati urbanistici su sistemi informatizzati che non si configura come una variante generale.

2. IL P.R.G.C. VIGENTE

Con le D.G.R. n.26-6489 del 23 luglio 2007 e n. 14-7012 del 27 settembre 2007 è stato definitivamente approvato il P.R.G.C. della Città di Domodossola entrato in vigore con le pubblicazioni sui B.U.R. n.31/2007 e B.U.R. e n. 40/2007.
Successivamente sono state apportate le seguenti varianti e modifiche al PRGC approvato:

1. **Variante parziale 01** al P.R.G.C., ai sensi dell'art. 17 comma 7 della L.R. n. 56/77 e s.m.i., APPROVATA con Deliberazione Consiliare n. 5 del 25 gennaio 2010.
2. **Modifica 01** al P.R.G.C., ai sensi dell'art. 17 comma 8 della L.R. n. 56/77 e s.m.i., APPROVATA con Deliberazione Consiliare n. 36 del 16 luglio 2008.
3. **Variante parziale 02** al P.R.G.C., ai sensi dell'art. 17 comma 7 della L.R. n. 56/77 e s.m.i., APPROVATA con Deliberazione Consiliare n. 6 del 25 gennaio 2010.
4. **Variante parziale 03** al P.R.G.C., ai sensi dell'art. 17 comma 7 della L.R. n. 56/77 e s.m.i, APPROVATA con Deliberazione Consiliare n. 01 del 03/03/2011.
5. **Modifica 02** al P.R.G.C., ai sensi dell'art. 17 comma 8 della L.R. n. 56/77 e s.m.i., APPROVATA con Deliberazione Consiliare n. 13 del 04/04/2011.
6. **Variante parziale 04** al P.R.G.C. ai sensi dell'art. 17 comma 7 della L.R. n. 56/77 e s.m.i., APPROVATA con Deliberazione Consiliare n. 60 del 28/06/2012.
7. **Variante parziale 05** al P.R.G.C. ai sensi dell'art. 17 comma 7 della L.R. n. 56/77 e s.m.i., APPROVATA con Deliberazione Consiliare n. 29 del 20/06/2013.
8. **Variante parziale 06** al P.R.G.C. ai sensi dell'art. 17 commi 5 e 7 della L.R. n. 56/77 e s.m.i., APPROVATA con Deliberazione Consiliare n. 46 del 07/11/2013.
9. **Modifica 03** al P.R.G.C., ai sensi dell'art. 17 comma 12 della L.R. n. 56/77 e s.m.i., APPROVATA con Deliberazione Consiliare n. 58 del 09/12/2013.
10. **Modifica 04** al P.R.G.C., ai sensi dell'art. 17 comma 12 della L.R. n. 56/77 e s.m.i., APPROVATA con Deliberazione Consiliare n. 65 del 16/12/2013.
11. **Variante parziale 07** al P.R.G.C. ai sensi dell'art. 17 commi 5 e 7 della L.R. n. 56/77 e s.m.i., APPROVATA con Deliberazione Consiliare n. 46 del 01/12/2015.
12. **Modifica 05** al P.R.G.C., ai sensi dell'art. 17 comma 12 della L.R. n. 56/77 e s.m.i., APPROVATA con Deliberazione Consiliare n. 4 del 28/01/2016.
13. **Modifica 06** al P.R.G.C., ai sensi dell'art. 17 comma 12 della L.R. n. 56/77 e s.m.i., APPROVATA con Deliberazione Consiliare n. 36 del 11/05/2017.
14. **Variante strutturale 01**, ai sensi dell'art. 17 comma 4 della L.R. n. 56/77 e s.m.i., APPROVATA con Deliberazione Consiliare n. 49 del 18/07/2018.
15. **Variante parziale 08** al P.R.G.C. ai sensi dell'art. 17 commi 5 e 7 della L.R. n. 56/77 e s.m.i., APPROVATA con Deliberazione Consiliare n. 32 del 03/08/2020.
16. **Variante parziale 09** al P.R.G.C. ai sensi dell'art. 17 commi 5 e 7 della L.R. n. 56/77 e s.m.i., APPROVATA con Deliberazione Consiliare n. 22 del 27/07/2023.
17. **Modifica 07** al P.R.G.C., ai sensi dell'art. 17 comma 12 della L.R. n. 56/77 e s.m.i., APPROVATA con Deliberazione Consiliare n. 37 del 27/07/2023.

18. **Variante parziale 10** al P.R.G.C. ai sensi dell'art. 17 commi 5 e 7 della L.R. n. 56/77 e s.m.i., APPROVATA con Deliberazione Consiliare n. 48 del 30/11/2023.

3. OBIETTIVI DELLA VARIANTE URBANISTICA

3.1 Premessa.

Il "Programma del Sindaco (anni 2016/2021)" prevedeva la "*redazione della variante al Piano Regolatore Generale Comunale che da un lato contempli la riqualificazione del tessuto edilizio esistente e dall'altro consenta di adottare una pianificazione urbanistica basata su piccoli interventi di ordine "famigliare", in linea con le intenzioni della Legge Regionale sulla casa:* ***l'obiettivo che ci si prefigge è quello di soddisfare le necessità del cittadino*** *e nel contempo di favorire il lavoro e lo sviluppo economico* ***riqualificando il tessuto urbano*** *non solo nel centro città ma* ***anche nelle frazioni*** *e nelle periferie"* oltre al riconoscimento del valore delle *"caratteristiche frazioni"* …omissis… *"questa peculiarità deve rientrare nella strategia dell'offerta turistica*"

Con D.G.C. n. 96 del 04/08/2016 recante "CONSULTAZIONE PUBBLICA PRELIMINARE ALL'AVVIO DI UNA VARIANTE URBANISTICA AL PRGC VIGENTE. LINEE DI INDIRIZZO" questa Amministrazione avviava una consultazione pubblica, per raccogliere proposte volte in particolare a soddisfare le esigenze sociali della comunità, onde favorire il lavoro e lo sviluppo economico tramite l'avvio della riqualificazione del tessuto edilizio urbano non solo nel centro abitato di Domodossola, ma anche nelle aree ad esso periferiche, nonché nelle Borgate e ad adeguare la normativa comunale vigente alle mutate necessità e condizioni socio economiche.

Dalla consultazione dei cittadini preordinata all'avvio della variante urbanistica al PRGC vigente di cui alla D.G.C. n. 96 del 04 agosto 2016 sono pervenute una serie di proposte così riassumibili:

- il 60% circa delle proposte hanno riguardato la revisione di ambiti oggetto di Strumenti urbanistici esecutivi o Permessi di costruire convenzionati, la dismissione di aree a standard, la revisione dei perimetri dei Nuclei di Antica Formazione (N.A.F.), cambi di classe d'uso del suolo non riguardanti ambiti naturali o aree agricole, revisione delle Classi di idoneità geologica all'utilizzazione urbanistica, delle fasce di rispetto, dei vincoli, oltre alla parte normativa;
- il 20% circa ha riguardato richieste di nuove aree edificabili a destinazione residenziale con volumi riconducibili ad edifici plurifamiliari (oltre i 1200 mc);
- il 6% circa ha riguardato richieste di nuove aree edificabili a destinazione residenziale con volumi riconducibili ad edifici mono e bifamiliari (600 mc/1200 mc);
- il 6% circa ha riguardato richieste generiche di nuove aree edificabili a destinazione commerciale/produttiva;
- il 5% circa ha riguardato la previsione di aree agricole, in luogo di aree edificabili.

Con D.G.C. n. 167 del 14/12/2017 recante "LINEE D'INDIRIZZO PER LA REDAZIONE DELLA VARIANTE STRUTTURALE 02 AL VIGENTE P.R.G.C" sono state apportate delle precisazioni al Programma del Sindaco (anni 2016/2021) specificando ulteriormente gli obiettivi del Programma di mandato in materia urbanistica, in particolare:

- nuove aree edificabili a destinazione residenziale volte ad esigenze familiari (edifici uni e bifamiliari), previste in lotti interclusi o in aderenza ai tessuti edificati residenziali, con Volumi massimi di 1200 mc;
- misure urbanistiche volte alla possibilità di ampliamenti dell'edificato esistente in analogia con le quantità ammesse temporaneamente dalla LR 20/2009.

L'Amministrazione ha in seguito valutato anche ulteriori proposte di variante al PRGC vigente depositate dopo lo scadere dei termini della Consultazione di cui alla DGC 96/2016 sopra richiamata.
In occasione della DGC 50 del 04/04/2019, l'Amministrazione ha tracciato un quadro esigenziale aggiornato, in particolare:

1. ribadendo che le eventuali nuove previsioni insediative residenziali dovranno essere volte alla progettazione di edifici uni e bi-familiari con un limite volumetrico massimo di circa 1200 mc;
2. per le previsioni insediative già ammesse dal PRGC vigente potranno essere ammessi cambi di destinazione della Classe d'uso del suolo purchè non ne consegua nuovo consumo di suolo;
3. potranno essere ammessi adeguamenti alle previsioni di PRGC vigente volti ad incentivare la realizzazione di opere di urbanizzazione previste in attuazione degli Strumenti urbanistici esecutivi già presenti nel PRGC vigente;
4. potranno essere ammesse rilocalizzazioni di aree destinate a standard urbanistici poste in ambiti territoriali decentrati, ovvero poco praticabili per la collettività;
5. la correzione di errori materiali o adeguamenti.

Il quadro degli obiettivi di tipo politico amministrativo si possono così riassumere:

1	riqualificazione del tessuto urbano non solo nel centro città ma anche nelle frazioni (Borgate) e nelle periferie
2	riconoscere alle borgate anche una funzione turistica ricettiva
3	favorire nuove previsioni insediative residenziali con Volume massimo di circa 1200 mc
4	favorire la riqualificazione con opportunità di incrementi volumetrici dell'edificato esistente comprese le borgate
5	riorganizzare gli ambiti assoggettati a Strumento urbanistico esecutivo inattuati onde incentivarne o semplificarne l'attuazione
6	fare una ricognizione del PRGC vigente al fine della correzione di eventuali errori materiali e adeguamenti della normativa comunale

Infine, va segnalato che la potenzialità edificatoria residenziale non è calibrata sull'andamento demografico che come noto anche a livello nazionale è in costante contrazione, bensì su un concetto legato alla mobilità della popolazione italiana e straniera. Oltre al costante investimento dell'Amministrazione per rendere attrattivo il territorio, alla necessità di riqualificare il patrimonio edilizio esistente che consenta di poter rispettare tutte le normative prestazionali esistenti nell'ambito dell'edilizia residenziale, e non ultimo, alle novazioni legate al quadro normativo sulla ricettività negli immobili residenziali.

4. SINTESI DELLO STATO DI ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI INSEDIATIVE RESIDENZIALI DEL P.R.G.C. VIGENTE.

E' stata eseguita una analisi degli ambiti del territorio disciplinati dagli artt. 3.2.9, 3.2.10 e dalle schede di normativa delle Nta del PRGC Vigente con previsioni insediative residenziali su aree libere

Dalla sovrapposizione della tavola di Piano attualmente vigente (versione aggiornata alla Variante parziale 10) e la base catastale aggiornata alla fase di Progettazione della P.T.P.P. sono state individuate le aree attuate (si veda **ALLEGATO A –** nome file 00.1_AllA_REL).
Successivamente, utilizzando l'indice Fondiario e la Sup. Fondiaria e i dati delle Schede di normativa, sono stati determinati i Volumi realizzati e conseguentemente la CIR. L'esito dell'analisi è descritta nella tabella seguente.

Aree normative	Volumi attuati	CIR attuata
Aree di completamento residenziale disciplinate dall'Art. 3.2.10 delle Nta	200.771 mc	2007,10 vani/ab.
Aree di completamento residenziale a bassa densità disciplinate dall'Art. 3.2.9 delle Nta	45761 mc	381,37 vani/ab.

Aree residenziali disciplinate da Schede di Normativa (CEC3, CEC4, CEC7, PEC6, PEC 20, PEC4, CEC2, PI7)	52950 mc	529,50 vani/ab.
TOTALE	**299.482**	**2.917,97 vani/ab.**

Si è proceduto a determinare il Volume totale delle previsioni insediative residenziali in previsione nel PRGC vigente utilizzando le Superfici fondiarie per gli indici ed i dati delle **Schede di Normativa**. Il risultato è descritto nella tabella seguente.

Aree normative	**Volume in previsione**	**CIR in previsione**
Aree di completamento residenziale disciplinate dall'Art. 3.2.10 + Aree di completamento residenziale a bassa densità disciplinate dall'Art. 3.2.9 delle Nta	346.878,8	3319 vani/ab.
Aree residenziali disciplinate da Scheda di Normativa	206.110 mc	2124 vani/ab.
TOTALE	**552.897.8 mc**	**5.443 vani/ab.**

Il confronto tra i dati consente di valutare lo stato di attuazione delle previsioni residenziali pari a circa il 54%.

5. ITER DEL PROCEDIMENTO DELLA VARIANTE STRUTTURALE 2

Facendo riferimento al precedente paragrafo 3 della presente, è stata disposta la **proposta tecnica di progetto preliminare della variante strutturale 2 adottata con DCC 20 del 13/06/2024**.

Il procedimento amministrativo è proseguito come di seguito specificato.

1. **Convocazione Prima conferenza di copianificazione e valutazione - CCV e Trasmissione della documentazione tecnica e amministrativa** agli Enti e all'Autorita' competente alla V.A.S., prot. **20582** e **20588** del 20/06/2024;
2. **Pubblicazione** della P.T.P.P.;
3. **Prima CCV** - **Prima seduta** del **23/07/2024**– Richiesta di chiarimenti ed approfondimenti**;**
4. **Trasmissione integrazioni** conseguenti alle richieste di chiarimento ed approfondimento prot. 32538 e 32542 del 17/10/2024;
5. **Presa d'atto del Consiglio Comunale** con **DCC 40 del 06/11/2024 degli aggiornamenti** di alcuni elaborati della P.T.P.P. e successiva pubblicazione;
6. **Prima CCV – seconda seduta conclusiva – 18/12/2024**

Il Progetto preliminare è stato redatto avvalendosi delle osservazioni e dei contributi depositati dagli Enti in occasione della seduta di CCV del 18/12/2024 e delle osservazioni depositate dai cittadini in occasione delle fasi pubblicazione della P.T.P.P.

5.1 Esiti della PRIMA Conferenza di copianificazione e valutazione del 18/12/2024

Con riferimento alla Legge urbanistica regionale, gli esiti dell'esame dei contributi depositati dagli Enti ha determinato un affinamento e una rimodulazione di quanto previsto nella PTPP con particolare riferimento alle misure di mitigazione e compensazione e alle azioni previste descritte nel paragrafo 6, a cui si rinvia.

5.2 Esiti della valutazione tecnica delle proposte/osservazioni depositate durante il periodo di pubblicazione della P.T.P.P.

Questa Amministrazione ha ritenuto di esaminare, oltre alle proposte dei cittadini depositate nella fase di pubblicazione della Nuova VS2 adottata con D.C.C.20 del 13/06/2024 dal 21/06/2024 al19/08/2024 ripubblicata a seguito della nuova adozione con D.C.C. n. 40 del 06/11/2024 dal 21/12/2024 al 04/01/2025, le proposte dei cittadini depositate in occasione della pubblicazione della P.T.P.P. della VS2 adottata con D.C.C. n. 58 del 21/12/2023, poi revocata, nel periodo dal 30/01/2024 al 28/02/2024, con contenuti esclusivamente di carattere urbanistico e non ambientale/paesaggistico.

Conseguentemente agli esiti dell'esame dei contributi depositati dagli Enti in sede di CCV del 18/12/2024 sono state conseguentemente valutate le osservazioni e le proposte dei cittadini, presentandole alla Commissione urbanistica consigliare nelle sedute del giorno 23/04/2026 (Verbale n. 2 del 23/04/2026) e del 13/05/2026 (Verbale n. 3 del 13/05/2026). Il documento di sintesi è allegato alla presente Relazione come **ALLEGATO B -** nome file 00.2_AllB_REL.

5.3 Processo di VAS. Esiti della fase di specificazione del Rapporto ambientale e sintesi delle misure e degli obiettivi ambientali della Variante urbanistica.

Ai sensi dell'articolo 6 comma 1 del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 Norme in materia ambientale, la Variante Strutturale n. 2 viene assoggettata a Valutazione ambientale strategica (VAS), in quanto la procedura "*riguarda i piani e i programmi che possono avere impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale*."
Il percorso di VAS della Variante è stato progettato con la finalità di garantire la sostenibilità delle scelte di piano e di integrare le considerazioni di carattere ambientale, accanto e allo stesso livello di dettaglio di quelle socioeconomiche e territoriali, fin dalle fasi iniziali del processo di pianificazione.
Il procedimento di VAS è stato formalmente avviato con la trasmissione da parte dell'autorità procedente del Rapporto preliminare sui possibili impatti ambientali significativi dell'attuazione del piano (Scoping), documento mediante il quale si avvia la consultazione con i Soggetti con competenze ambientali (SCA).
Ai sensi del par. 1.2 dell'Allegato 1 alla D.G.R. 29/02/2016, n. 25–2977, sono stati individuati i seguenti soggetti con competenze ambientali nel procedimento di V.A.S.
L'Autorità procedente è la Città di Domodossola.
L'Autorità competente è individuata nel Dirigente dell'Area Patrimonio, Gestione del Territorio, Protezione Civile, Gare del Comune di Domodossola, ing. Marco Guatta.
Ai sensi dell'art. 3bis comma 7 della L.R. n. 56/1977, l'Autorità competente alla VAS si avvale dell'Organo Tecnico Comunale, istituito ai sensi dell'art. 5 della L.R. n. 13/2023, con D.G.C. n. 192 del 29/12/2022.
Ai sensi del par. 1.3 dell'Allegato 1 alla D.G.R. 29/02/2016, n. 25–2977, i soggetti competenti in materia ambientale individuati sono i seguenti:

- Regione Piemonte;
- Provincia del Verbano Cusio Ossola;
- ARPA Piemonte;
- ASL VCO;
- Ministero della Cultura Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Biella, Novara, Verbano Cusio Ossola e Vercelli;
- Ministero della Cultura Segretariato regionale per il Piemonte;
- Autorità di Bacino del Fiume Po;
- Comuni confinanti: Beura Cardezza, Bognanco, Crevoladossola, Masera, Montescheno, Trontano, Villadossola;
- Ente di gestione delle Aree Protette dell'Ossola;
- Ente di gestione dei Sacri Monti;
- Comando Provinciale Carabinieri Forestale dello Stato;

- Unione Montana delle Valli dell'Ossola
- Unione dei Comuni Montani Media Ossola.

In esito alla Prima seduta conclusiva della Conferenza di Copianificazione e valutazione sulla PTPP **in data 18/12/2024** si è tenuto conto dei pareri e dei contributi forniti in tale sede, ai fini dell'elaborazione della documentazione di valutazione e, nello specifico, del Rapporto Ambientale e del Piano di Monitoraggio.
Poiché nel territorio comunale di Domodossola e in quello confinante sono riconosciute alcune aree appartenenti alla Rete Natura 2000, la procedura di VAS comprende anche il procedimento di Valutazione di Incidenza (art. 44, commi 2 e 3 della L.R. n. 19/2009 s.m.i.).
Nei documenti elaborati di VAS, RAPPORTO AMBIENTALE, PARTE **1** e PARTE **2** [nome file: 63_1_RAPP_AMB e 63_2_RAPP_AMB] VALUTAZIONE DI INCIDENZA, [nome file 64_VINCA], PIANO DI MONITORAGGIO AMBIENTALE [nome file: 66_PNO_MONIT] sono riportati i riscontri ai contributi degli Enti.

La Variante strutturale definisce una serie di orientamenti o strategie dai quali possono essere estratti e riassunti i seguenti obiettivi ambientali, aggiornati in seguito alla fase di scoping, che lo strumento urbanistico persegue e che sono di riferimento per le valutazioni nel Rapporto Ambientale:

OBIETTIVO	DESCRIZIONE
OB.1	Ridurre la dimensione dei grandi comparti di trasformazione non attuati riorganizzando le superfici con una migliore e più equilibrata distribuzione delle aree da destinare a opere di urbanizzazione primaria e secondaria onde limitare al massimo eventuali procedure coattive.
OB.2	Prevedere nuove aree edificabili a destinazione residenziale volte ad esigenze familiari (edifici uni e bifamiliari), previste in lotti interclusi o in aderenza ai tessuti edificati residenziali, con Volumi massimi di 1200 mc", limitandone quindi al contempo le potenzialità edificatorie e di conseguenza limitando il consumo di suolo.
OB.3	Tutelare, valorizzare, incentivare il ripopolamento e al miglioramento la qualità abitativa, anche mediante ampliamenti, per gli edifici esistenti appartenenti ai nuclei di antica formazione.
OB. 4	Tutelare i nuclei di antica formazione mediante l'allargamento dei limiti degli ambiti, al fine di tutelare con una fascia "cuscinetto" i bordi dei nuclei stessi.
OB.5	Valorizzare le aree agricole e forestali mediante l'ampliamento di aree da destinare al pascolo e all'allevamento zootecnico "sostenibile", di tipo NON INTENSIVO, oggi distribuite prevalentemente nelle aree di versante montano di alta quota.
OB.6	Identificare il valore paesaggistico delle zone forestali con l'individuazione dell'ubicazione, della destinazione funzionale prevalente
OB.7	Tutelare e valorizzare le componenti paesaggistiche, oltre alle specifiche prescrizioni del Bene paesaggistico B057.
OB. 8	Sviluppare la Rete Ecologica Locale (REL)

6. OBIETTIVI ED AZIONI DEL PROGETTO PRELIMINARE DELLA VARIANTE STRUTTURALE 2

In esito a quanto sopra argomentato, è stato aggiornato e integrato il quadro degli obiettivi della presente Variante strutturale.

OBIETTIVO – A

MISURE DI INCENTIVAZIONE AL RIPOPOLAMENTO E DI VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO STORICO-ARCHITETTONICO DEI NUCLEI MINORI (BORGATE), DEGLI AGGLOMERATI EDILIZI DI RIDOTTA ESTENSIONE O EDIFICI SPARSI POSTI SUL VERSANTE MONTANO.		
AZIONI	**A1**	Classificazione del valore architettonico degli edifici posti all'interno dei limiti dei Nuclei di antica formazione del PRGC vigente Art. 3.2.2, per mezzo di una ricognizione puntuale in attuazione della necessità evidenziata nella relazione d'esame 16/05/2007 che accompagnava la DGR 26-6489 del 23/07/2007 di approvazione del PRGC vigente, individuando ai sensi dell'art. 24 comma 1 punto 2 della LR 56/77 e smi, i singoli edifici civili o rurali ed i manufatti aventi valore storico-artistico e/o paesaggistico o documentario. I criteri adottati per la classificazione sono descritti nel successivo **paragrafo 8** del presente documento.
	A2	Ricognizione degli ambiti ex art. 3.2.2 - Nuclei di antica formazione - del PRGC vigente distinguendo quelli costituenti Nuclei minori ex art. 24 della LR 56/77 e smi, ovvero quelli che conservano la loro tipicità costituendo ancora testimonianza del valore storico e documentario costituiti da più edifici e da spazi pubblici storicizzati da quelli formati da un piccolo numero di edifici privo di spazi pubblici storicizzati per usi collettivi (cappelle, oratori, forni, fontane ecc.), e pertanto configurabili come edificato sparso.
	A3	Tipizzazione degli ambiti non costituenti Nuclei minori ex art. 24 come Art. 3.2.8, più coerente in quanto disciplina le parti del territorio prevalentemente montano caratterizzato da agglomerati edilizi di ridotta estensione o edifici sparsi la cui edificazione è avvenuta in funzione della conduzione dei fondi, ove si riconoscono edifici tipici dell'architettura tradizionale ossolana individuati ai sensi dell'art. 24, co.1 punto 2, della LR 56/77.
	A4	Previsione dell'Area normativa Art. 3.2.8, in luogo dell'art. 3.2.7, sulle particelle catastali poste in versante montano, interessate dal limite dell'"Area dichiarata di notevole interesse pubblico con D.M. 01/08/1985 (zona in località Alpe Lusentino, Moncucco e Monte Calvario sita nei comuni di Domodossola, Villadossola, Montescheno, Bognanco" ai sensi dell'art. 136 c. 1 lett. c) e d) del Dlgs 42/2004 e smi), onde garantire trasformazioni più coerenti con le peculiarità del bene tutelato.
	A5	Valorizzazione delle aree limitrofe ai Nuclei minori riconosciute come pertinenze di valore documentario ai sensi dell'art. 24 comma 1 punto 2 della LR 56/77 e smi, attribuendo l'area normativa Art. 3.2.2. In particolare, sono ricompresi, i prati ancora sfalciati per la raccolta del fieno, gli ambiti con presenti coltivazioni come la vite o la patata, tipiche attività delle pratiche agricole svolte dagli abitanti/contadini nel passato. In tali ambiti, interpretabili come "fasce cuscinetto" rispetto ai nuclei, non sono ammesse nuove costruzioni, fatti salvi gli eventuali incrementi funzionali volumetrici ammessi sugli edifici esistenti, quale misura incentivante il recupero e la possibilità di realizzare parcheggi interrati di pertinenza delle unità immobiliari residenziali di servizio.
	A6	Riuso del patrimonio edilizio esistente, e presidio del territorio di versante montano, tramite regole volte a consentire il miglioramento della qualità abitativa, anche mediante ampliamenti (igienico funzionali), degli edifici appartenenti alle Aree normative Artt. 3.2.2, 3.2.8, salvaguardando e tutelando l'edificato esistente, e garantendo il mantenimento a verde o l'uso agricolo amatoriale delle aree libere. Inoltre si sono introdotte le funzioni turistiche (es. albergo diffuso), la possibilità di insediare laboratori artigianali e gli usi agricoli;
	A7	Recupero e riuso anche ai fini residenziali, del patrimonio edilizio rurale antico abbandonato o non più utilizzato a fini agricoli e forestali presente nelle Aree normative Artt. 3.6.1 e 3.6.2., ancorchè non serviti da viabilità di accesso pubblica o privata esistente, quale misura di presidio del territorio di versante montano, garantendo il mantenimento a verde o ad uso agricolo amatoriale delle aree libere pertinenziali.

	A8	Aggiornamento della normativa per le aree agricole e boscate (Artt. 3.6.1 e 3.6.2.) migliorando e ampliando gli utilizzi onde limitarne l'abbandono, tramite una nuova analisi agronomica (es. introdurre misure volte all'ampliamento delle aree da destinare al pascolo e all'allevamento zootecnico "sostenibile", di tipo non intensivo, oggi distribuite prevalentemente nelle aree di versante montano di alta quota).

OBIETTIVO – B NUOVE MISURE DI CONSERVAZIONE E VALORIZZAZIONE DELLL'EDIFICATO OTTO E NOVECENTESCO CARATTERIZZANTE LA CITTÀ.		
AZIONI	**B1**	Ricognizione degli edifici~~,~~ già soggetti alle misure degli Artt. 4.1.13 o 4.1.14 delle Nta del PRGC vigente, individuando i beni ex art. 24 della LR 56/77.
	B2	Tutela dello *Skyline* lungo le direttrici principali di accesso al centro città, caratterizzato dalla presenza di edifici con facciate di particolare pregio.
	B3	Regolamentazione delle finiture delle facciate.

OBIETTIVO – C FAVORIRE NUOVE OPPORTUNITÀ INSEDIATIVE RESIDENZIALI SECONDO CRITERI AMBIENTALI, PAESAGGISTICI E DI SEMPLIFICAZIONE.		
AZIONI	**C1**	Nuovi criteri insediativi e progettuali per le aree libere edificabili, poste in ambiti che necessitano di particolari cautele di inserimento nelle Nta
	C2	Nuove misure mitigative degli impatti delle trasformazioni ammesse nelle Nta
	C3	Semplificazione nell'attuazione degli ambiti già soggetti a Strumento urbanistico esecutivo ancora inattuati, alla luce anche della normativa recente (es. art. 28bis del DPR 380/2001), tramite la razionalizzazione e aggiornamento delle regole.

OBIETTIVO – D PROTEZIONE DEGLI INSEDIAMENTI DAI RISCHI NATURALI E CAMBIAMENTI CLIMATICI.		
AZIONI	**D1**	In tema di sicurezza idraulica e geomorfologica del territorio comunale, gli studi idraulico-geologici a corredo del vigente PRG già adeguato al PAI, sono stati oggetto di specifici approfondimenti, in conformità ai disposti della DGR 64-7417 del 7 aprile 2014 e alle mappe della pericolosità e del rischio del PGRA (Piano di gestione del rischio alluvioni) dell'Autorità di bacino distrettuale del fiume Po. ***[In proposito, vista la D.G.R. 24 marzo 2025, n. 8-905, si specifica che il presente procedimento di variante continuerà ad applicare le disposizioni previgenti avendone i presupposti]***
	D2	Riconoscere le funzioni ambientali, ecologiche e di qualità del paesaggio, degli spazi liberi sistemati a prato, giardino, o orto.
	D3	Introduzione della Rete ecologica locale e in particolare dei Corridoi primari. Per i dettagli si rinvia a quanto argomentato nel Rapporto ambientale di VAS.

OBIETTIVO – E SEMPLIFICAZIONE E ADEGUAMENTO ALLE NORMATIVE SOPRAVVENUTE		
AZIONI	**E1**	Aggiornamento alla normativa sopravvenuta.
	E2	Adeguamento dei limiti delle fasce di rispetto cimiteriali.
	E3	Delimitazione dei nuclei e i centri abitati a norma dell'art. 12 c. 5bis della LR 56/77 e smi secondo i "*Chiarimenti in merito alla perimetrazione del centro o nucleo abitato ai sensi della l.r. 56/1977, come modificata dalla l.r. 3/2013 e dalla l.r. 17/2013: definizione di criteri e indicazioni procedurali*." pubblicati sul BURP n. 44 31/10/2013;
	E4	Ricognizione e adeguamento in merito alla disciplina delle Fasce di rispetto stradali (parametro Ds).
	E5	Razionalizzare gli ambiti del territorio da sottoporre a vincolo preordinato all'esproprio

	E6	Recepimento di progetti già approvati con procedimenti speciali costituenti automatica variante

OBIETTIVO – F DIGITALIZZAZIONE DEL PRGC
Azione F1 Trasposizione del PRGC vigente in ambito Gis

7. SINTESI GENERALE DELLE MODIFICHE AGLI ELABORATI DEL AL P.R.G.C. VIGENTE DETERMINATE DALLE AZIONI DEGLI OBIETTIVI A, B, C, D, E, F

OBIETTIVO A		
Azione A1	Redazione Tavola 2Pquater recante "*"Planimetria con l'individuazione dei nuclei minori e la classificazione del valore documentario degli edifici ad essi appartenenti - art. 24 L.R. 56/77"ai Nuclei minori ex art. 24 L.R. 56/77*"– scala grafica 1:500 e 1:1000" con descrizione della Classe di valore, tipo di intervento edilizio ammesso e individuazione puntuale degli edifici ove ammettere la Ristrutturazione edilizia con o senza demolizione e ricostruzione, a norma dell'art. 24 della LR 56/77 e smi. Redazione *della Tavola 2P quinquies "Planimetria con l'individuazione e la classificazione del valore documentario dei singoli edifici civili o rurali con le relative aree di pertinenza, dei monumenti isolati e manufatti- art. 24 L.R. 56/77"*. Adeguamento della normativa tecnica relativa Artt. 3.2.2 e 3.2.8 Nta	
Azioni A2, A5, A6	Adeguamento della Tavola 3P con la nuova delimitazione dei Nuclei minori (denominati Nuclei di antica formazione nel PRG vigente) art. 24 comma 1 punto 2 della LR 56/77 comprensivi delle aree limitrofe e inserimento nella nuova Tavola di piano serie 4P delle loro perimetrazioni e adeguamento della norma tecnica di dettaglio /Elaborato B2 – Art. 3.2.2.)	
Azione A3, A6	Adeguamento della normativa tecnica disciplinando gli interventi edilizi. Per gli edifici ricadenti nell'area normativa 3.2.8 vincolati ex art. 24 delle LR 56/77, i tipi di intervento sono disciplinati dall'Art. 3.2.2 (Elab. B2) con puntuale rinvio.	
Azione A4	Nella Tavola 3P vengono introdotte le aree normative conseguenti.	
Azione A7 e A8	Adeguamento della Tavola 3P e della normativa tecnica con riscrittura degli Articoli 3.6.1 e 3.6.2.	
OBIETTIVO B		
Azione B1	Individuazione nella Tavola 4P degli ambiti disciplinati dagli Art. 4.1.13 e rielaborazione del testo normativo semplificandone l'applicazione e rendendo più efficaci le misure di tutela ai fini della mitigazione degli impatti delle trasformazioni.	
Azione B2	Introduzione nella normativa tecnica dell'Art. 4.1.18 con misure volte alla mitigazione degli impatti sul paesaggio tramite vincoli di facciata. Individuazione nella Tavola 4P del vincolo.	

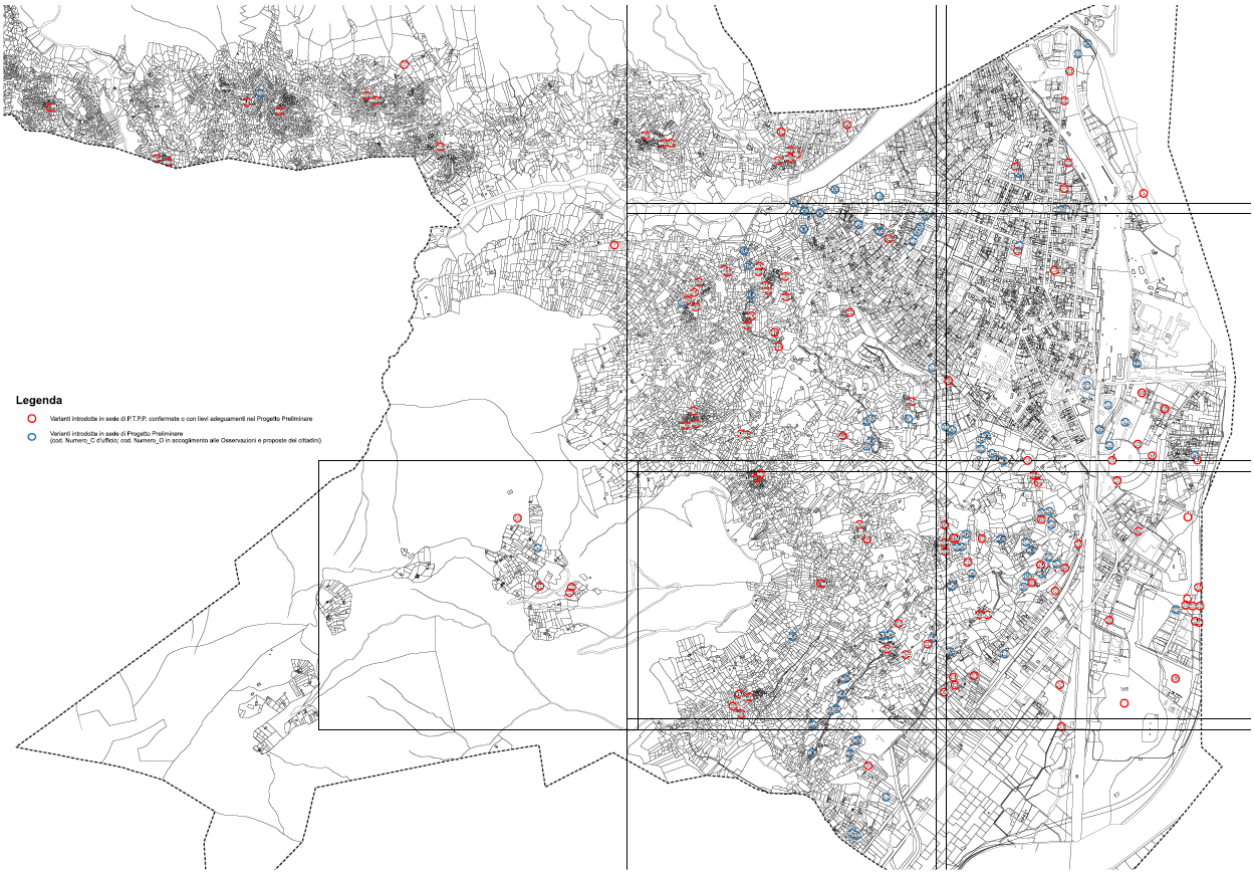
Azione B3	Introduzione nella normativa tecnica dell'Art. 4.1.19 con misure volte alla mitigazione degli impatti sul paesaggio degli esiti di tinteggiature, rivestimenti, ecc.	
OBIETTIVO C		
Azione C1	Individuazione nella Tavola 4P degli ambiti ove sono presenti specifiche tipologie insediative o costruttive, o contesti, che determinano la necessità di particolari cautele di inserimento, e rielaborazione dell'Art. 4.1.14 semplificandone l'applicazione e rendendo più efficaci le misure di tutela ai fini della mitigazione degli impatti delle trasformazioni. Inoltre, vengono introdotte misure specifiche nelle schede di normativa delle singole aree (es. PdC4)	
Azione C2	Introduzione di nuove aree di completamento contigue o interne al centro o nucleo abitato accompagnate da nuovi criteri progettuali introdotti nell'Art. 5.3.5 di mitigazione degli impatti, volti al contenimento del consumo di suolo, dell'acqua, all'adattamento al cambiamento climatico (es. invarianza idraulica, isole di calore ecc.)	
Azione C3	Modifica della modalità attuativa da PEC 22 a PdCC 21 (**modifica 16_C**) in applicazione dell'art. 28bis del DPR 380/2001 e smi e miglioramento della normativa tecnica Art. 5.1.3 inserendo misure più flessibili ai fini dell'attuazione per parti o unità minime.	
OBIETTIVO D		
Azione D1	Adeguamento e aggiornamento della documentatone geologica di Piano e introduzione dell'Elab. B3 delle Nta con la normativa geologica tecnica aggiornata.	
Azione D2	Introduzione di una nuova area normativa Art. 3.2.12-che vincola gli spazi liberi sistemati a prato, giardino, o orto, o piantumati, posti tra aree edificate, anche pertinenziali di edifici esistenti ad esse mantenuti con tali funzioni.	
Azione D3	Introduzione del nuovo Art. 5.3.6 nelle Nta con limitazioni degli usi e delle trasformazioni ammesse nei corridoi primari individuati nella Tavola 4P	
OBIETTIVO E		
Azione E1	Razionalizzazione delle Nta eliminando enunciazioni e riferimenti obsoleti (es. Regolamento Edilizio, DPR 380/2001, PRAE, LR 56/77, D. Lgs. 03/04/2018 n. 34, L.R 4/2009, L.R. 19/2015).	
Azione E2	Introduzione nella Tavola 4P delle fasce di rispetto cimiteriali di 200 m	
Azione E3	Introduzione nella tavola 3P della delimitazione dei nuclei e i centri abitati a norma dell'art. 12 c. 5bis della LR 56/77 e smi	
Azione E4	Adeguamento della normativa tecnica sulle fasce di rispetto stradale parametro Ds, aggiornamento l'Art. 4.1.3	
Azione E5	Aggiornamento della Tavola 8P con individuazione degli ambiti di territorio soggetti a reiterazione vincolo preordinato all'esproprio.	
Azione E6	Recepimento del progetto di recupero dell'area denominata ex Cava Calvario approvato con DD regionale n. 243/A1906A/2020 del 10/08/2020 - L.R. 23/16 – Autorizzazione al "Recupero e valorizzazione del sito ex cava Al Calvario del Comune di Domodossola, a fini turistici, ricreativi e culturali".	
OBIETTIVO F		
Azione F1	Trasposizione del PRGC vigente in ambito Gis tramite la sua digitalizzazione utilizzando come riferimento le specifiche regionali dell'Urbanistica Senza Carta. Conseguentemente, correzione di errori materiali riscontrati (es. strade classificate come strade pubbliche esistenti inesistenti, classificazione errata della tipologia di Standard, ecc...);	

Le modifiche puntuali introdotte più rilevanti, sono relative:

1. Alla razionalizzazione/stralcio di aree soggette a Strumento urbanistico esecutivo che non sono mai state attuate P.E.C. 18 **(modifica 9U)**, S.U.E. 2 e P.E.C. 3 (**modifica 1_C**), S.U.E. 1 (modifica **18U),** PIP/PTOP **(modifica 4_U).**

2. Alla **riprogettazione dell'ambito P.I.5 (area ex Girola), modifiche 7U, 55_C, 56_C, 57_C,** conseguentemente al riconoscimento come bene culturale con Decreto n. 115/2025 [Prot. SR-PIE|20/03/2025| (ns. prot. n. 7983 del 20/03/2025)] di parte del comparto.
3. alle aree di nuova espansione edilizia residenziale, **12U, 19U, 41U, 43U, 44U, 42U, 63U, 14_O** (usi residenziali);
4. all'allargamento degli ambiti costituenti i nuclei minori, accorpando ad essi le aree riconosciute come pertinenze di valore storico-artistico e/o paesaggistico o documentario ai sensi dell'art. 24 comma 1 punto 2 della LR 56/77 e smi.
5. alla riorganizzazione normativa dell'edificato sparso posto in versante montano non costituente nucleo minore e posto all'interno del Bene paesaggistico B057 del PPR, attribuendo l'area normativa Art. 3.2.8 in luogo dell'art. 3.2.2. o dell'Art. 3.2.7;

L'estratto cartografico seguente riporta la localizzazione sintetica, tramite centroide dei poligoni, delle varianti puntuali alle aree normative.



Centroide delle aree in variante

La localizzazione con il perimetro degli ambiti oggetto della variante in argomento e il codice oggetto della modifica, sono riportati nella Carta denominata "LOCALIZZAZIONE DEGLI AMBITI OGGETTO DELLA VARIANTE URBANISTICA – AREE NORMATIVE [nome file: 01_All1_REL] allegata quale parte integrante della presente Relazione illustrativa.

Per le modifiche normative si fa riferimento all'"Elab. B – Norme Tecniche di Attuazione – confronto VIGENTE/ADOZIONE P.P. stralci" [nome file: 05_All5_REL], sempre allegato alla presente Relazione illustrativa.

La descrizione puntuale delle varianti apportate alle Aree normative di PRGC vigente è riportata nell'Elab. 3P–TAVOLE DI PIANO -– Aree normative - confronto VIGENTE/ADOZIONE P.P. stralci allegato alla presente [nome file: 03_All3_REL].

8. RICOGNIZIONE DEI NUCLEI MINORI (EX NAF DEL PRGC VIGENTE), INDIVIDUAZIONE E CLASSIFICAZIONE DEI SINGOLI EDIFICI CIVILI O RURALI, CON LE RELATIVE AREE DI PERTINENZA, AVENTI VALORE DOCUMENTARIO E ADEGUAMENTO DELLA NORMATIVA URBANISTICA. CRITERI ADOTTATI.

Fra gli obiettivi della presente variante urbanistica come illustrato nei paragrafi precedenti, vi sono la tutela, la valorizzazione e l'incentivazione al recupero dei Nuclei minori e dell'edificato sparso costituenti testimonianza della storia contadina alpina.

Con tali finalità è stata effettuata una ricognizione puntuale del tessuto edificato appartenenti all'area normativa Art. 3.2.2 del PRGC vigente, con schedatura, dalla quale è stata determinata la classificazione del valore documentario.

I criteri adottati per l'attribuzione della Classi A, B, C, D, R, si sono basati sul riconoscimento degli elementi caratterizzanti l'architettura tradizionale ossolana ovvero, la permanenza dei tetti tradizionali in piode, dei paramenti murari in pietrame a secco, degli intonaci originari in malta di calce, delle cornici e/o architravi in pietra, dei comignoli tradizionali, delle scale in pietra, dei balconi in pietra o legno, affreschi, ecc., esplicitati nella seguente codifica:

CLASSE DI VALORE	DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE
A	*edifici civili o rurali, monumenti , manufatti e aree di pertinenza individuati e vincolati come Beni culturali o paesaggistici di cui alla Parte II e III del D.lgs. 42/2004 e s.m.i.*
B	*edifici, manufatti e aree di pertinenza d'interesse storico-architettonico-documentario-paesaggistico nei quali gli elementi caratterizzanti l'architettura tradizionale ossolana si presentano integri o in buono stato di conservazione.*
C	*edifici, manufatti diversi e aree di pertinenza non rientranti nelle classi di valore A e B, che presentano solo alcuni elementi caratterizzanti l'architettura tradizionale ossolana.*
D	*edifici, manufatti diversi e aree di pertinenza non più costituenti testimonianza storica, artistica, tradizionale e privi di valore architettonico o di recente costruzione ed incoerenti con il contesto del Nucleo.*
R	*rudere di edificio, regolarmente censito al catasto terreni o edilizio urbano, che presenta elementi caratterizzanti dell'architettura tradizionale ossolana di cui sono ben riconoscibili le murature perimetrali, anche se in parte crollate.*

In esito alla classificazione del valore degli edifici è stata aggiornata la disciplina urbanistica di dettaglio, con particolare riguardo agli interventi ammessi, ai parametri edilizi ed alle prescrizioni particolari per la tutela del valore documentario in riferimento agli edifici vincolati ex art. 24 co.1 punto 2 della LR56/77, confluita nell' Elaborato B2, allegato all'Elab. B. Inoltre è stata introdotta una nuova cartografia di dettaglio Tav. 2P quater - *"Planimetria con l'individuazione dei nuclei minori e la classificazione del valore documentario degli edifici ad essi appartenenti - art. 24 L.R. 56/77"*.

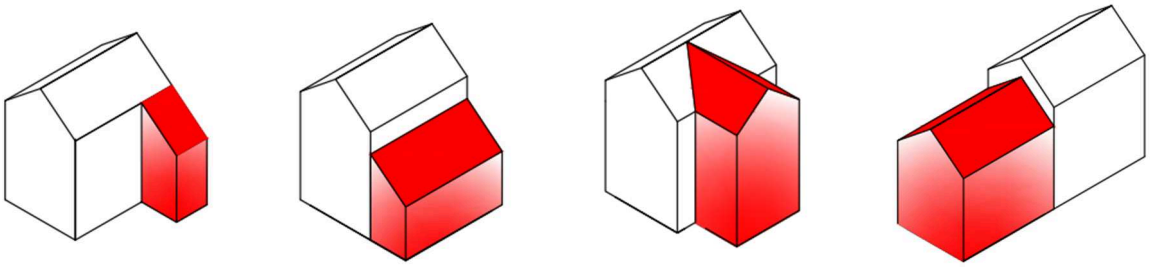
Inoltre, in esito all'esame dei contributi ricevuti in sede di CCV del 18/12/2024 sulla PTTP, e alla ricognizione suddetta, sono stati distinti gli agglomerati costituenti Nuclei minori ex art. 24 della LR 56/77 e smi, da quelli formati da un piccolo numero di edifici privo di spazi pubblici storicizzati per usi collettivi (cappelle, oratori, forni, fontane ecc.), già in parte trasformati, e configurabili come

edificato sparso. A questa ultima fattispecie si è attribuito l'Art. 3.2.8 aggiornandone la sua disciplina e integrandolo con la nuova Tavola di Piano 2Pquinquies - "*Planimetria con l'individuazione e la classificazione del valore documentario dei singoli edifici civili o rurali con le relative aree di pertinenza, dei monumenti isolati e manufatti- art. 24 L.R. 56/77"*
Entrambi gli artt. 3.2.2 e 3.2.8, volti ad incentivare il ripopolamento del versante montano di Domodossola, perseguono il miglioramento della qualità abitativa tramite ampliamenti, attentamente calibrati sulla tipologia e dimensione dell'edificato esistente, introducendo altresì le funzioni turistico-ricettive extralberghiere, ammesse nella residenza secondo la classificazione prevista dalla norma regionale di settore (es. albergo diffuso), i laboratori artigianali e gli usi agricoli.
Alla schedatura degli edifici si è affiancato il riconoscimento delle aree perimetrali ai nuclei minori, Art. 3.2.2 delle Nta, individuate con il codice n. **60U-n**, come aree di integrazione storico-paesaggistica ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e smi, caratterizzate da aree sfalciate o coltivate (vite, frutteti, orti) onde garantire e tutelare i bordi dei nuclei stessi. In tali ambiti, interpretabili come "fasce cuscinetto", non sono ammesse nuove costruzioni, ad eccezione delle eventuali occupazioni di aree conseguenti agli interventi di ampliamento ammessi sugli edifici esistenti, in quanto già storicamente riscontrabili e conformi ai moduli di crescita consolidati e tipici dell'edilizia tradizionale ossolana rappresentati, a titolo esemplificativo, nell'Appendice 4 dell'Elab. B, Norme Tecniche di Attuazione [nome file : 60_B] . Si riportano alcuni esempi esplicativi.

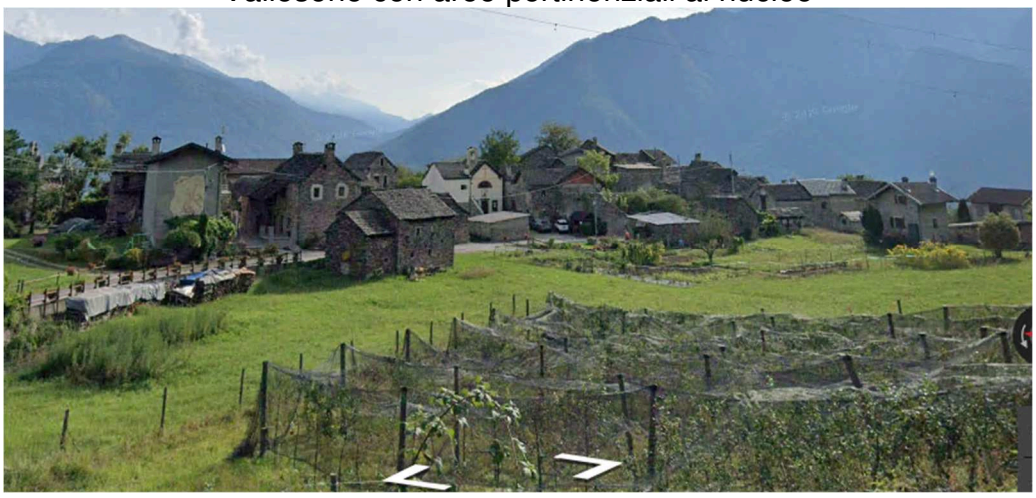
Anzuno con aree pertinenziali al nucleo

Esempio di *Moduli di crescita consolidati e tipici dell'edilizia tradizionale ossolana*

Estratto dall' Appendice 4 dell'Elab. B, Norme Tecniche di Attuazione:



Vallesone con aree pertinenziali al nucleo



9. RICOGNIZIONE DEGLI EDIFICI, DELLE VILLE E DEI GIARDINI INDIVIDUATI DAGLI ARTT. 4.1.13 E 4.1.14 DEL P.R.G.C. VIGENTE. ADEGUAMENTO DELLA NORMATIVA URBANISTICA.

È stata eseguita una ricognizione degli ambiti del PRGC vigente normati dagli Artt. 4.1.13 *Giardini e parchi privati di valore* ambientale e 4.1.14 *Vincolo di inserimento ambientale per interventi edilizi. Edifici di valore ambientale* correggendo errori materiali e riconoscendo ulteriori edifici ed ambiti da sottoporre a tutela.

Si è inoltre svolta la revisione del testo normativo, ridenominando gli Articoli 4.1.13, in "*Edifici, ville, giardini e parchi" e* 4.1.14, in "*Misure di salvaguardia degli elementi del paesaggio urbano/rurale/naturale"* e semplificando l'applicazione, e rendendo più efficaci le misure di tutela. Inoltre, si è introdotto il nuovo Art. 4.1.18 volto alla salvaguardia dell'immagine urbana consolidata e dello skyline delle principali vie cittadine con particolare riferimento alle aree della città otto-novecentesca o agli edifici di particolare pregio.

L'esito della ricognizione è descritta graficamente nella "CARTA DI CONFRONTO TRA IL PRG VIGENTE E IL PROGETTO PRELIMINARE DELLA VS2 SULLE TUTELE DI CUI AGLI ARTT. 4.1.13, 4.1.14 E 4.1.18 DELLE NTA – LIMITAZIONI VINCOLI E TUTELE" a cui si rinvia [nome file: 02_All2_REL] .

Nell'**ALLEGATO C** [nome file: 00.3_AllC_REL] alla presente, sono rappresentati mediante documentazione fotografica, gli edifici riconosciuti ai sensi dell'art. 24, comma 1 punti 2) e 3), della LR 56/77 e smi disciplinati dall'art. 4.1.13 e gli edifici assoggettati a vincolo di facciata di cui all'art. 4.1.18.

La Tavola di Piano serie 4P [nomi file: 56_4P_2000; 57_4P_5000] sono riportati i dati relativi agli Artt. 4.1.13, 4.1.14 e 4.1.18 e puntualmente i tipi di intervento ammessi se gli edifici sono vincolati ai sensi dell'art.24 comma 4 lett. a) punto 2) della LR 56/77 e smi.

10. MODIFICHE APPORTATE ALLE NTA DEL PRGC

Si rinvia all'"Elab. B – Norme Tecniche di Attuazione – confronto VIGENTE/ADOZIONE P.P. stralci"**,** allegato alla presente Relazione illustrativa [nome file: 05_All5_REL], per la lettura e l'analisi puntuale degli adeguamenti e delle modifiche introdotte.

11. ASPETTI GEOLOGICI, AGRONOMICI, TUTELE E VINCOLI DI LEGGE

Durante la vigenza del presente PRGC si sono susseguite una serie di varianti accompagnate dalle seguenti relazioni geologico tecniche.
Relazione geologica tecnica ex art. 14 c. 2 lett. b) della LR 56/77 di accompagnamento al nuovo PRGC approvato con le D.G.R. n.26-6489 del 23 luglio 2007 e n. 14-7012 del 27 settembre 2007 comprensiva degli adeguamenti ex officio
Relazione geologica tecnica ex art. 14 c. 2 lett. b) della LR 56/77 di accompagnamento alla variante parziale 7 al vigente PRGC approvata con D.C.C. n. 46 del 01/12/2015;
Relazione geologica tecnica ex art. 14 c. 2 lett. b) della LR 56/77 di accompagnamento alla variante strutturale 01 al vigente PRGC approvata con D.C.C. n.49 del 18/07/2018;
Relazione geologica tecnica ex art. 14 c. 2 lett. b) della LR 56/77 di accompagnamento alla variante parziale 8 al vigente PRGC approvata con D.C.C. n.32 del 03/08/2020;
Relazione geologica tecnica ex art. 14 c. 2 lett. b) della LR 56/77 di accompagnamento alla variante parziale 9 al vigente PRGC approvata con D.C.C. n. 22 del 27/04/2023;
Relazione geologica tecnica ex art. 14 c. 2 lett. b) della LR 56/77 di accompagnamento alla variante parziale 10 al vigente PRGC approvata con D.C.C. n. 48 del 30/11/2023.

Con la Variante strutturale 2, gli studi idraulico-geologici a corredo del vigente PRG già adeguato al PAI, sono stati oggetto di specifici approfondimenti, in conformità ai disposti della DGR 64-7417 del 7 aprile 2014 e alle mappe della pericolosità e del rischio del PGRA (Piano di gestione del rischio alluvioni) dell'Autorità di bacino distrettuale del fiume Po.

Per gli aspetti geologici, successivamente alla Conferenza conclusiva del 18/12/2024 sulla P.T.P.P., la documentazione tecnica è stata oggetto di tre incontri di approfondimento con i funzionari tecnici della Regione Piemonte. Gli allegati geologici sono stati aggiornati dal professionista incaricato, in esito a tale attività di interlocuzione tecnica, conclusasi in data 15/01/2026 (prot. 1376/2026), con la trasmissione del Verbale della Terza riunione del giorno 18/12/2025.
Si rinvia agli Allegati Tecnici per gli aspetti geologici/sismici e agronomici e alle Tavole di Piano serie 4P e 9P (si veda paragrafo 24 della presente Relazione)

12. PRECISAZIONI IN TEMA DI BENI PAESAGGISTICI

A norma dell'art. 145 c. 3 del Dlgs 42/2004 e smi le disposizioni espressamente richiamate nella deliberazione del Consiglio regionale 3 ottobre 2017 n. 233-35836 di approvazione del Ppr e contenute nelle NdA dello stesso (articolo 3, comma 9, articolo 13, commi 11, 12 e 13, articolo 14, comma 11, articolo 15, commi 9 e 10, articolo 16, commi 11, 12 e 13, all'articolo 18, commi 7 e 8, all'articolo 23, commi 8 e 9, articolo 26, comma 4, articolo 33, commi 5, 6, 13 e 19, articolo 39, comma 9 e articolo 46, commi 6, 7, 8, 9) e nelle schede del Catalogo dei beni paesaggistici del Piemonte, Prima parte, **sono cogenti e prevalenti sulle norme del PRGC vigente e sui contenuti della presente variante strutturale.**

I limiti dei Beni paesaggistici ex artt. 136, 142, 157 del Dlgs 42/2004, fino all'adeguamento del PRGC al PPR, sono quelli rappresentati nella Tavola P2.1 e nel catalogo dei beni paesaggistici del Piemonte - Prima Parte – pagine 616, 617, del PPR approvato.

In tutti casi, resta fatto salvo che, come precisato dall'art. 45 delle Nda del PPR, "*laddove vi sia contrasto tra la rappresentazione cartografica del bene e la presenza di fatto dello stesso come risultante dalla norma è quest'ultima a prevalere, essendo la tutela ex Lege determinata dalla presenza di fatto del bene indipendentemente dalla sua individuazione nel Ppr*"

Premesso quanto sopra, trattandosi di vincoli di Legge, si è operato un adeguamento dell'Art. 4.1.9 delle Nta, a cui si rinvia, ed introdotto nella Tavola di Piano serie 4P l'indicazione di massima dei Beni suddetti, onde consentire a professionisti e cittadini la presa visione delle aree/ambiti interessati.

Per quanto sopra, la variante non introduce alcuna delimitazione/perimetrazione dei beni paesaggistici.

13. USI CIVICI.

Come indicato da Regione Piemonte, fonte FAQ[1] - Usi Civici in Piemonte che si riporta a seguire per praticità, i terreni gravati da Uso civico non sono rappresentati nelle Tavole di Piano 4P della presente variante strutturale 2, **in quanto non costituisce variante di adeguamento al Piano Paesaggistico regionale.**

33. I terreni gravati da usi civici sono individuati all'interno degli strumenti urbanistici comunali?

In presenza di varianti e revisioni del piano regolatore generale ai sensi dell'art. 17 della l.r. 56/1977 e s.m.i. che comportino l'adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale (Ppr) approvato con D.C.R. n. 233-35836 del 3 ottobre 2017 ai sensi dell'art. 33 delle Norme di Attuazione, i terreni gravati da uso civico devono essere rappresentati nella Tavola dei Vincoli.

Il regolamento di attuazione del Piano Paesaggistico Regionale del Piemonte (Ppr) 22 marzo 2019 , n. 4/R precisa inoltre che qualora il Comune intenda procedere ai sensi dell'articolo 33, comma 19, delle NdA del Ppr e dell'articolo 47 del regolamento regionale 27 giugno 2016 n. 8/R in materia di usi civici, come previsto dall'articolo 3, comma 3, delle legge 20 novembre 2017 n. 168, recante "Norme in materia di domini collettivi", **il vincolo paesaggistico sulle zone gravate da usi civici ai sensi dell'articolo 142, comma 1, lettera h) del Codice dei Beni Culturali d.lgs 42/2004 permane sulle terre anche in caso di liquidazione degli usi civici.**

14. DELIMITAZIONE DEI CENTRI E DEI NUCLEI ABITATI A NORMA DELL'ART. 12 C. 5BIS DELLA LR 56/77 E SMI.

[1] Link alla fonte: https://www.regione.piemonte.it/web/amministrazione/autonomie-locali/usi-civici/faq-usi-civici-piemonte-0

La presente variante urbanistica introduce nelle tavole di piano serie 3P [nomi file: 54_3P_2000; 55_3P_5000] la delimitazione dei centri e nuclei abitati.
La delimitazione è stata effettuata in base alle disposizioni della L.R. n. 56/77 e smi, art. 12 co.2, punto 5bis, ed alle indicazioni contenute nel Comunicato dell'Assessore ai Rapporti con il Consiglio Regionale, Urbanistica e programmazione territoriale, paesaggio, edilizia residenziale, opere pubbliche, pari opportunità "*Chiarimenti in merito alla perimetrazione del centro o nucleo abitato ai sensi della l.r. 56/1977, come modificata dalla l.r. 3/2013 e dalla l.r. 17/2013: definizione di criteri e indicazioni procedurali. "* (BU44 31/10/2013), sulla base delle quali sono risultati presenti sul territorio comunale, per sua conformazione urbanistica ed edilizia, **un centro abitato e quaranta nuclei abitati**.

Al fine del riscontro a quanto segnalato nei contributi della Regione Piemonte e della Provincia del VCO allegati al verbale della CCV del 18/12/2024 sull'argomento, è stato necessario un incontro concertativo e di chiarimento con i funzionari regionali e provinciali (Videocall del 01/08/2025). In esito al confronto si riportano "regole" utilizzate:

- perimetrazione del **centro e dei nuclei abitati** in relazione alle aree libere di frangia, ai lotti non edificati e non interclusi, ai lotti edificati non in continuità e non contigui o aggregati, ai lotti non pubblici o di uso collettivo a servizio dell'abitato e ai lotti che non siano elementi di connessione tra più annucleamenti, inoltre, in caso di abitato ad andamento lineare, verifica delle interruzioni tra lotti edificati che siano inferiori ad un valore "intorno ai 70 metri lineari "(criterio ISTAT).
- i lotti inclusi nelle perimetrazioni sono pertinenziali e direttamente asserviti all'edificato esistente, come risultante dal "grafo" presente sulla mappa catastale aggiornata e utilizzata quale base per la perimetrazione del **centro e dei nuclei abitati.**
- nel caso di lotti di pertinenza dell'edificio con superfici ampie, che si estendono oltre il limite ragionevole del **centro** o **del nucleo abitato**, interessando talora aree boscate o agricole, si opera un "taglio" del mappale di pertinenza escludendo dalla perimetrazione la porzione non aderente all'edificato esistente.
- l'area cimiteriale riferita al cimitero di Domodossola è stralciata dal perimetro del **centro abitato** ai sensi dell'art. 27, comma 5, della legge regionale n. 56 del 5.12.1977 e s.m.i., che prevede che "i cimiteri devono essere collocati alla distanza di almeno 200 metri dal centro abitato così come definito dall'articolo 12, comma 2, numero 5 bis)".
- è inclusa nella perimetrazione del **centro abitato** la porzione inerente lo scalo ferroviario che, seppur rappresenti una porzione libera di territorio inedificabile per motivi infrastrutturali, rappresenta un elemento di connessione tra più annucleamenti appartenenti centro abitato nel suo complesso.
- Le perimetrazioni seguono il limite delle aree edificate in continuità, escludendo le infrastrutture quali strade, incroci o rotatorie o svincoli, parcheggi ecc., che non risultano interposte tra aree edificate.
- le perimetrazioni ricomprendono spazi liberi inedificati, se pubblici o di uso collettivo, esistenti ed utilizzati per destinazioni al servizio degli abitanti (es. piazze, parcheggi, aree verdi e parchi, campi sportivi, ecc.), solo se prevalentemente interclusi, o circondati da tessuto edificato su almeno due/tre lati.
- la perimetrazione dei **nuclei abitati** è effettuata assumendo come criterio la presenza di almeno n. 10 edifici con relativa area di pertinenza, sulla base delle mappe catastali aggiornate.

15. DATI QUANTITATIVI URBANI.

15.1 DATI QUANTITIVI. CAPACITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE (C.I.R.) e STANDARD URBANISTICI (ART. 21 E ART. 22 DELLA L.R. 56/77 E.S.M.I.) DEL P.R.G.C. VIGENTE

C.I.R.

La capacità insediativa residenziale (C.I.R.) definitiva di PRGC vigente aggiornata all'adeguamento del PRGC approvato alle prescrizioni regionali "ex officio" di cui alle DD.GG.RR. n.26-6489 del 23 luglio 2007 e n. 14-7012 del 27 settembre 2007 è pari a

28.593 vani/ab.

STANDARD URBANISTICI

La situazione attuale delle superfici destinate a standard urbanistici, servizi sociali e attrezzature a livello comunale e di interesse generale [mq], **aggiornati all'ultima variante introdotta** (variante parziale 10) è desunta dal PRGC cosiddetto "cartaceo" (formato dwg) ed è descritta nella tabella a seguire. I dati derivano dai dati della scheda dei dati urbani del PRGC approvato con le D.G.R. n.26-6489 del 23 luglio 2007 e n. 14-7012 del 27 settembre 2007 aggiornato a seguito delle modifiche introdotte in adeguamento alle prescrizioni regionali "ex officio" e dagli aggiornamenti conseguenti alle modifiche e alle varianti introdotte nel PRGC.

Aree a standards ex art. 21 L.R. 56/77 comma1) punto 1) "Aree per attrezzature e servizi per insediamenti residenziali", Art. 3.1.1 lett. a) Nta	**742.758** *[compresi 67.666 mq circa di standard reperiti all'interno delle aree soggette a Strumento urbanistico esecutivo o a Permesso di costruire convenzionato (non individuate graficamente, ma quantificate dalle Schede di normativa]*
Aree a standards ex art. 21 L.R. 56/77 comma1) punti 2) e 3) "Aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi e commerciali". Art. 3.1.1 lettere b) e c) Nta	**53.923** *[esclusi quelle reperite all'interno delle schede di normativa. Non risultano conteggiate nell'Elab. A Circolare regionale 16/URE – Scheda C – Allegati 1, 2, 3, 4 del PRGC approvato nel 2007]*
Aree a standards ex art. 22 L.R. 56/77 "Aree per servizi sociali e attrezzature di interesse generale". Art. 3.1.4 Nta	**571.314** *[escluse quelle reperite all'interno delle schede di normativa. Non risultano conteggiate nell'Elab. A Circolare regionale 16/URE – Scheda C – Allegati 12, 3, 4 del PRGC approvato nel 2007]*
Superficie totale [mq]	**1.367.995**

15.2 DATI QUANTITATIVI. CAPACITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE (C.I.R.) e STANDARD URBANISTICI (ART. 21 E ART. 22 DELLA L.R. 56/77 E.S.M.I.) CONSEGUENTI ALLA VARIANTE STRUTTURALE 2.

C.I.R.

Nella Proposta tecnica di progetto preliminare la C.I.R. prevista pari a **27.978** vani/Ab pertanto in riduzione rispetto alla C.I.R. del PRGC vigente (**-615 vani/ab).**

Avvalendosi delle osservazioni e dei contributi espressi in sede di conferenza di copianificazione e valutazione dagli Enti partecipanti e delle osservazioni/proposte dei cittadini depositate nel periodo di pubblicazione, è stata svolta una ulteriore ricognizione delle Aree normative e delle

Nta che complessivamente hanno comportato un ulteriore riduzione della Capacità insediativa di progetto con un valore di **27.399 vani/ab.**

Considerata la specificità del "Nuclei minori" e dei "Nuclei isolati in territorio montano", a seguire sono descritti i criteri e le verifiche adottati per la determinazione delle modifiche alla C.I.R di Piano, generate dall'introduzione nell'articolato normativo delle misure volte all'incentivazione al recupero ed al ripopolamento delle aree di versante montano, con particolare riferimento alle aree normative disciplinate dagli **artt. 3.2.2 e 3.2.8. delle Nta**

DETERMINAZIONE C.I.R. DI PROGETTO
AREA NORMATIVA ART. 3.2.2

Premessa.

Il PRGC vigente nell'ambito dell'art. 3.2.2 - Nuclei di antica formazione consente, tramite Piano di Recupero, ampliamenti fino al 50% con un massimo di 200 mc del volume esistente. Senza Piano di Recupero gli ampliamenti sono limitati agli "Edifici di interesse documentario adibiti ad usi agricoli" con incrementi volumetrici del *20% della superficie lorda utile esistente (25 mq di ampliamento sono comunque ammessi)*.

La variante introduce la possibilità di ampliare gli edifici esistenti secondo le regole seguenti, restando inteso che per gli edifici che hanno già usufruito degli ampliamenti una tantum ammessi antecedentemente all'adozione del Progetto Preliminare della presente Variante raggiungendo i complessivi 90 mq di Sul riferiti all'unità edilizia, gli ampliamenti A *una tantum* non sono ammessi.

a) *Per gli edifici civili o rurali e manufatti esistenti aventi Volume (V) inferiore a 90 mc è ammesso l'ampliamento fino al raggiungimento di complessivi 90 mc. In alternativa, è ammesso l'ampliamento del 20% del Volume (V) esistente;*
b) *per gli edifici civili o rurali e manufatti esistenti aventi Volume (V) uguale o maggiore a 90 mc e minore di 300 mc è ammesso l'ampliamento del 20%. Il Volume dell'edificio comprensivo dell'ampliamento una tantum non può in tutti i casi superare 300 mc;*
c) *per gli edifici civili o rurali e manufatti esistenti aventi Volume (V) pari o superiore a 300 mc non sono ammessi ampliamenti.*

Criteri adottati e verifiche eseguite.

1. Determinazione del Volume edificato esistente

Per quanto riguarda l'edificato esistente, si sono estrapolati i dati relativi ai volumi già residenziali, e quelli non, dall'"Indagine conoscitiva edilizia" (1998) allegata al PRGC vigente approvato nel 2007 - Elaborati 4R1, 4R2, 4R3, 4R4, 4R5:

- **VOLUME ESISTENTE RESIDENZIALE = 186.466 mc**
- **VOLUME ESISTENTE NON RESIDENZIALE = 116.787 mc**
- **VOLUME TOTALE = 303.253 mc.**

2. Confronto tra CIR generata dal PRGC vigente e quella generata dalla modifica introdotta nell'Art. 3.2.2 dalla VS2

L'estensore del Piano, determinò 950 vani/abitanti esistenti e 900 nuovi abitanti (seconde case) tramite interventi di recupero degli edifici posti negli ambiti di NAF in applicazione dell'art. 3.2.2 delle Nta del PRGC vigente.

Ai fini del confronto tra CIR generata dal PRGC vigente e quella generata dalla modifica introdotta nell'Art. 3.2.2 con la VS2, avendo rilevato un probabile errore materiale nella quantificazione del Volume riportato nella Sezione I – Allegato 2 alla scheda C dell'Elab. A Circolare regionale 16/**URE pari a 272.120 mc contro 116.787 mc esito della ricognizione** e non disponendo di tutti gli elementi presupposti ed utilizzati dall'estensore del Piano, **si è utilizzato per la determinazione del dato vani/ab. (C.I.R.) l'indice volumetrico** adottato per gli interventi di recupero indicato nella Sezione I – Allegato 1 alla scheda C dell'Elab. A Circolare regionale 16/URE **pari a 120 mc/ab**.

2.1 Determinazione della potenziale CIR generata dal **PRGC vigente**

Indice volumetrico utilizzato 120mc/ab.

La CIR generata dai volumi esistenti, NON RESIDENZIALI tramite il solo cambio d'uso verso la residenza del volume esistente risulta pari a **973 vani/ab** [116787mc/120 mc/ab.]
La CIR dei Volumi esistenti RESIDENZIALI risulta pari a **1554 vani/ab** [186466mc /120mc/ab.
Simulando l'applicazione limite utilizzando l'aumento del Volume esistente del 50% con un massimo di 200 mc con Piano di Recupero, si è determinato l'incremento potenziale della **CIR in aggiunta pari a 936 vani/ab**. (112260 mc/120 vani/ab.).

2.2 Determinazione della potenziale CIR generata dalla **Variante strutturale 2** al PRGC vigente

Indice volumetrico utilizzato 120mc/ab.

La CIR generata dai volumi esistenti, NON RESIDENZIALI tramite il solo cambio d'uso verso la residenza del volume esistente risulta pari a **798 vani/ab** [95774mc/120 mc/ab.]
La CIR dei Volumi esistenti RESIDENZIALI risulta pari a **1108 vani/ab** [132941 mc /120mc/ab.
Simulando un'applicazione limite utilizzando gli ampliamenti ammessi dal nuovo Art. 3.2.2. secondo le regole sopra richiamate in premessa si è determinato:

- Il Volume aggiunto fino al raggiungimento dei 90 mc per edifici < 90 mc a cui sono detratti i volumi generati dagli edifici con Volume esistente >=73 mc dove è più conveniente utilizzare il caso seguente (20%) pari a **9153 mc** [9318 mc – 165 mc), pari a **76,27 vani/ab.**
- Il Volume aggiunto "alternativo" del 20% per i volumi >=73 mc pari a **309 mc**, pari a **2,57 vani/ab**
- Il Volume aggiunto del 20% del Volume esistente >=90mc <300 mc ammesso solo fino al raggiungimento del limite massimo 300mc pari a **11583** mc pari a **96.52 vani/ab**.

2.3 Conclusioni

PRGC vigente - CIR prevista in progetto Art. 3.2.2 = **935,50 vani/ab**.
VS2 - CIR prevista in progetto Art. 3.2.2 = **175, 38 vani/ab.**

DIFFERENZA: -760,12 vani/ab.

Si ritiene utile precisare che gli ampliamenti volumetrici teorici ammessi dalla norma, dovendo essere garantito, ad es., il rispetto delle distanze di Legge (Dm 1444/68), stante la morfologia del tessuto edilizio compatto, si concentreranno negli ambiti di bordo.

DATI ESTRATTI DA ELABB. 4R1, 4R2, 4R3, 4R4, 4R5	VOLUME già RESIDENZIALE	VOLUME NON RESIDENZIALE	VOLUME TOTALE ESISTENTE	VOLUME RESIDENZIALE TOTALE TEORICO D I PROGETTO	CIR ESISTENTE - EDIFICI GIA' RESIDENZIALI[Volume/120vani/ab]	CIR GENERATA DAL CAMBIO D'USO [Volume/120vani/ab]	CIR TEORICA GENERATA DALL'APPLICAZIONE DELL'ART. 3.2.2	CIR TOTALE DI PROGETTO del PRGC
PRGC VIGENTE	186466,00	116787,00	303253,00	112260,00	1553,88	973,23	935,50	1908,73
P.P. VS2	132941,00	95774,00	228715,00	21045,00	1107,84	798,12	175,38	973,49

DETERMINAZIONE C.I.R. DI PROGETTO
AREA NORMATIVA ART. 3.2.8

Premessa.

Il PRGC vigente nell'ambito dell'**art. 3.2.8** - Nuclei isolati in territorio montano da recuperare ed ampliare consente, ammette l'utilizzo e l'ampliamento una tantum del 20% oppure di 15 mq di Sul, "*per fini residenziali, solo alle strutture che presentino allo stato in essere i requisiti di cui all'art. 3 del D.M. 5.7.1975*".

La modifica introdotta dalla Variante strutturale 2, elimina il limite della preesistenza dei requisiti dell'art. 3 del DM citato, e introduce nell'**Art. 3.2.8**, l'ampliamento *una tantum* pari *a* 25 mq, per ogni unità edilizia sia rurale che civile, con il limite massimo di 100 mq di Sul. In tutti casi il Volume dell'unità edilizia comprensivo dell'ampliamento una tantum non può mai superare 300 mc.

Criteri adottati e verifiche eseguite.

1. Determinazione del Volume edificato esistente

Per quanto riguarda l'edificato esistente, si sono estrapolati i dati relativi ai volumi già residenziali, e quelli non, dall'"Indagine conoscitiva edilizia" (1998) allegata al PRGC vigente approvato nel 2007 - Elaborati 4R1, 4R2, 4R3, 4R4, 4R5:

- **VOLUME ESISTENTE RESIDENZIALE = 21920 mc**
- **VOLUME ESISTENTE NON RESIDENZIALE = 13567 mc**
- **VOLUME TOTALE = 35487 mc.**

2. Confronto tra CIR generata dall'Art. 3.2.8 del PRGC vigente e quella generata dalla modifica introdotta nell'Art. 3.2.8 con la VS2

L'estensore del Piano, determinò 70 vani/abitanti esistenti e 150 nuovi abitanti (seconde case) tramite interventi di recupero degli edifici in applicazione dell'art. 3.2.8 delle Nta del PRGC vigente.

Ai fini del confronto tra CIR generata dal PRGC vigente e quella generata dalla modifica introdotta nell'Art. 3.2.8, non disponendo di tutti gli elementi presupposti ed utilizzati dall'estensore del Piano, **si è utilizzato per la determinazione del dato vani/ab. (C.I.R.) l'indice volumetrico** adottato per gli interventi di recupero indicato nella Sezione I – Allegato 1 alla scheda C dell'Elab. A Circolare regionale 16/URE **pari a 120 mc/ab**.

2.1 Determinazione della CIR teorica generata dal PRGC vigente

Indice volumetrico utilizzato 120mc/ab.

La CIR generata dai volumi esistenti, NON RESIDENZIALI tramite il solo cambio d'uso verso la residenza del volume esistente risulta pari a **113 vani/ab** [13.567 mc/120 mc/ab.]

La CIR dei Volumi esistenti RESIDENZIALI risulta pari a **182 vani/ab** [21920 mc /120mc/ab.
Simulando l'applicazione dell'Art. 3.2.8 vigente si è determinato l'incremento potenziale teorico della **CIR in aggiunta pari a 59 vani/ab**. (7074 mc/120 vani/ab.).

2.2 Determinazione della potenziale CIR generata dalla Variante strutturale 2 al PRGC vigente

Indice volumetrico utilizzato 120mc/ab.

La **CIR generata dai volumi esistenti**, **NON RESIDENZIALI** tramite il solo cambio d'uso verso la residenza del volume esistente **risulta pari a 299 vani/ab** [35853 mc/120 mc/ab.]
La CIR dei Volumi esistenti RESIDENZIALI risulta pari a 767 vani/ab [92014 mc /120mc/ab.
Simulando l'applicazione limite dell'Art. 3.2.8 modificato alla presente variante strutturale [ampliamento massimo pari a 25 mq (75 mc) fino al raggiungimento di una Sul massima di 100 mq (300 mc)], si è determinato l'incremento potenziale teorico della **CIR in aggiunta pari a 138 vani/ab**. (16528 mc/120 vani/ab.).

2.3 Conclusioni

PRGC vigente - CIR prevista in progetto Art. 3.2.8 = **172 vani ab**.
VS2 - CIR prevista in progetto Art. 3.2.8 = **436 vani ab.**

DIFFERENZA: +264 vani/ab.

Si ritiene utile precisare che gli ampliamenti volumetrici teorici ammessi dalla norma, dovendo essere garantito, ad es., il rispetto delle distanze di Legge (Dm 1444/68), sono molto inferiori stante la morfologia del tessuto edilizio in quanto, presumibilmente, gli stessi saranno concentrati negli ambiti di bordo.

DATI ESTRATTI DA ELABB. 4R1, 4R2, 4R3, 4R4, 4R5	VOLUME già RESIDENZIALE	VOLUME NON RESIDENZIALE	VOLUME TOTALE ESISTENTE	VOLUME RESIDENZIALE TOTALE TEORICO DI PROGETTO	CIR ESISTENTE - EDIFICI GIA' RESIDENZIALI [Volume/120vani/ab]	CIR GENERATA DAL CAMBIO D'USO [Volume/120vani/ab]	CIR TEORICA GENERATA DALL'APPLICAZIONE DELL'ART. 3.2.8	CIR TOTALE DI PROGETTO del PRGC
PRGC VIGENTE	21920,00	13567,00	35487,00	7074,00	182,67	113,06	58,95	**172,01**
P.P. VS2	92014,0	35853,00	127867,00	177451,00	766,78	298,78	137,73	**436,51**

DETERMINAZIONE DELLA CIR DI PIANO COMPRENSIVO DELLA PRESENTE VARIANTE

1. CIR di PRGC approvato nel 2007: **28.593 vani/ab.**
2. CIR generata dalla presente variante strutturale **27.399 vani/ab**

La C.I.R. aggiornata è pari a 27.399 vani/ab.
Δ= 28.593-27.399= -1.194 vani/ab.

STANDARD URBANISTICI

Le superfici in *mq* destinate a standard urbanistici, servizi sociali e attrezzature a livello comunale e di interesse generale, desunte dal PRGC digitalizzato in formato Shp file aggiornate alla presente variante urbanistica sono descritte nella tabella a seguire. **I dati, per poter essere**

confrontati con quelli del PRGC vigente (formato "cartaceo"), sono stati compilati con lo stesso criterio utilizzato dall'estensore del Piano, ovvero escludendo dal computo le aree a standard per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi e commerciali - ex art. 21 L.R. 56/77 comma1) punti 2) e 3) - Art. 3.1.1 lettere b) e c) Nta) da reperire all'interno degli ambiti disciplinati dalle Schede di normativa.

Aree a standard ex art. 21 L.R. 56/77 comma1) punto 1) "Aree per attrezzature e servizi per insediamenti residenziali", Art. 3.1.1 lett. a) Nta	**782.375 mq** *[724.910 mq + 37.540 mq (reperite all'interno delle aree soggette a Strumento urbanistico esecutivo o a Permesso di costruire convenzionato individuate graficamente)+19.925 mq reperiti all'interno delle aree soggette a Strumento urbanistico esecutivo o a Permesso di costruire convenzionato non individuate graficamente, ma quantificate dalle Schede di normativa]*
Aree a standard ex art. 21 L.R. 56/77 comma1) punti 2) e 3) "Aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi e commerciali". Art. 3.1.1 lettere b) e c) Nta	**49290 mq** *[escluse quelle reperite all'interno delle schede di normativa individuate graficamente reperiti all'interno delle aree soggette a Strumento urbanistico esecutivo o a Permesso di costruire convenzionato non individuate graficamente, ma quantificate dalle Schede di normativa pari a 74554 mq]*
Aree a standard ex art. 22 L.R. 56/77 "Aree per servizi sociali e attrezzature di interesse generale". Art. 3.1.4 Nta	**579.301 mq** *[esclusi quelli reperiti all'interno delle schede di normativa].]*
Superficie totale [mq]	**1.410.966 mq**

Nella tabella successiva sono riportati i dati complessivi, comprendenti anche le aree a standard reperite nell'ambito delle aree soggette a Strumento urbanistico esecutivo o a Permesso di costruire convenzionato, individuate o non individuate graficamente, quantificate all'interno delle Schede di normativa delle Nta.

Dati complessivi comprese le aree a standard reperite all'interno delle Schede di normativa

Aree a standards ex **art. 21 L.R. 56/77 comma1) punto 1)** "Aree per attrezzature e servizi per insediamenti residenziali", **Art. 3.1.1** lett. a) Nta	**782.375 mq**

Aree a standards ex **art. 21 L.R. 56/77 comma1) punti 2) e 3)** "Aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi e commerciali". **Art. 3.1.1** lettere b) e c) Nta	**123.844 mq**
Aree a standards ex **art. 22 L.R. 56/77** "Aree per servizi sociali e attrezzature di interesse generale". **Art. 3.1.4 Nta**	**582.979 mq**
Superficie totale [mq]	**1.489.198 mq**

Verifica rapporto CIR/Standard urbanistici residenziali:
La Capacità insediativa residenziale come sopra riportata pari a 27.399 vani/ab. determina un fabbisogno minimo di aree a Standard urbanistico (art. 21 L.R. 56/77 comma1) punto 1) = 25 mq) pari a 684.975 mq inferiore alla quantità di Standard prevista dal PRGC così come integrato dalla presente VS2 pari a **782.375 mq.**

15.3 SCHEDA QUANTITATIVA DEI DATI URBANI.

I dati urbani di sintesi sono descritti nel documento "Scheda quantitativa dei dati urbani" [nome file: 49_D1]. Si specifica che in essa sono riportati i dati del PRGC adeguato alle prescrizioni regionali "ex officio" di cui alle DD.GG.RR. n.26-6489 del 23 luglio 2007 e n. 14-7012 del 27 settembre 2007, e quelli della presente variante strutturale 2.

16. INDIRIZZI E CRITERI DI CUI ALLA NORMATIVA REGIONALE SULLA DISCIPLINA DEL COMMERCIO.

Il PRGC vigente ha recepito la normativa commerciale con l'adozione dei Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per l'apertura, il trasferimento e l'ampliamento delle superfici delle medie strutture di vendita oltre al riconoscimento degli addensamenti e delle localizzazioni commerciali di cui alla D.C.C. n. 4 del 25/01/2010 recante "Adeguamento dei criteri comunali di cui all'art. 8. C. 3 del D. Lgs. 114/1198 ed all'art. 4 c. 1 della L.R. sul Commercio."
L'adeguamento del PRGC ai sensi dell'art. 29 della DCR 29/10/2999 n. 563-13414 e ss.mm. ii. è avvenuto con D.C.C. n. 5 del 25/01/2010 recante "Controdeduzione alle osservazioni e approvazione della prima variante al PRGC, art. 17 c. 7 della L.R. 56/77 e smi per l'adeguamento alla normativa sul commercio ex art. 6 c. 5 del D. Lgs. 114/1998 e art. 4 della L.R. 28/99.

17. VERIFICA DELLA COERENZA DELLA VARIANTE CON IL PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA AI SENSI DELL'ART. 5 C. 4 DELLA L.R. 52/2000.

L'analisi per la verifica della compatibilità ha come scopo quello di individuare gli ambiti in cui la classificazione acustica vigente non risulti adeguata (e dunque incompatibile) rispetto alle nuove destinazioni d'uso previste nelle aree oggetto di variante. Gli esiti delle analisi sono contenute nell'Elaborato "Verifica di compatibilità acustica L.R. Piemonte 20 ottobre 2000 n. 52 art. 5 comma 4" redatto dall'Ing. Nicola Mario PESSANO, costituente Allegato tecnico della variante urbanistica [nome file: 50_ACU_VER].
Al riguardo si precisa che è in corso la revisione e l'aggiornamento del P.C.A. vigente approvato con D.C.C. n. 37 del 29.04.2004 e s.m.i. che recepirà ed adeguerà il P.C.A. alla variante urbanistica secondo un procedimento autonomo ai sensi dell'art. 7 comma 6 della L.R. 52/2000, successivamente all'approvazione della stessa.

18. ILLUSTRAZIONE DEL RAPPORTO TRA I CONTENUTI DEL PRGC E QUELLI DEL P.T.R. E DEL P.P.R.

14.1 PRGC e P.T.R.

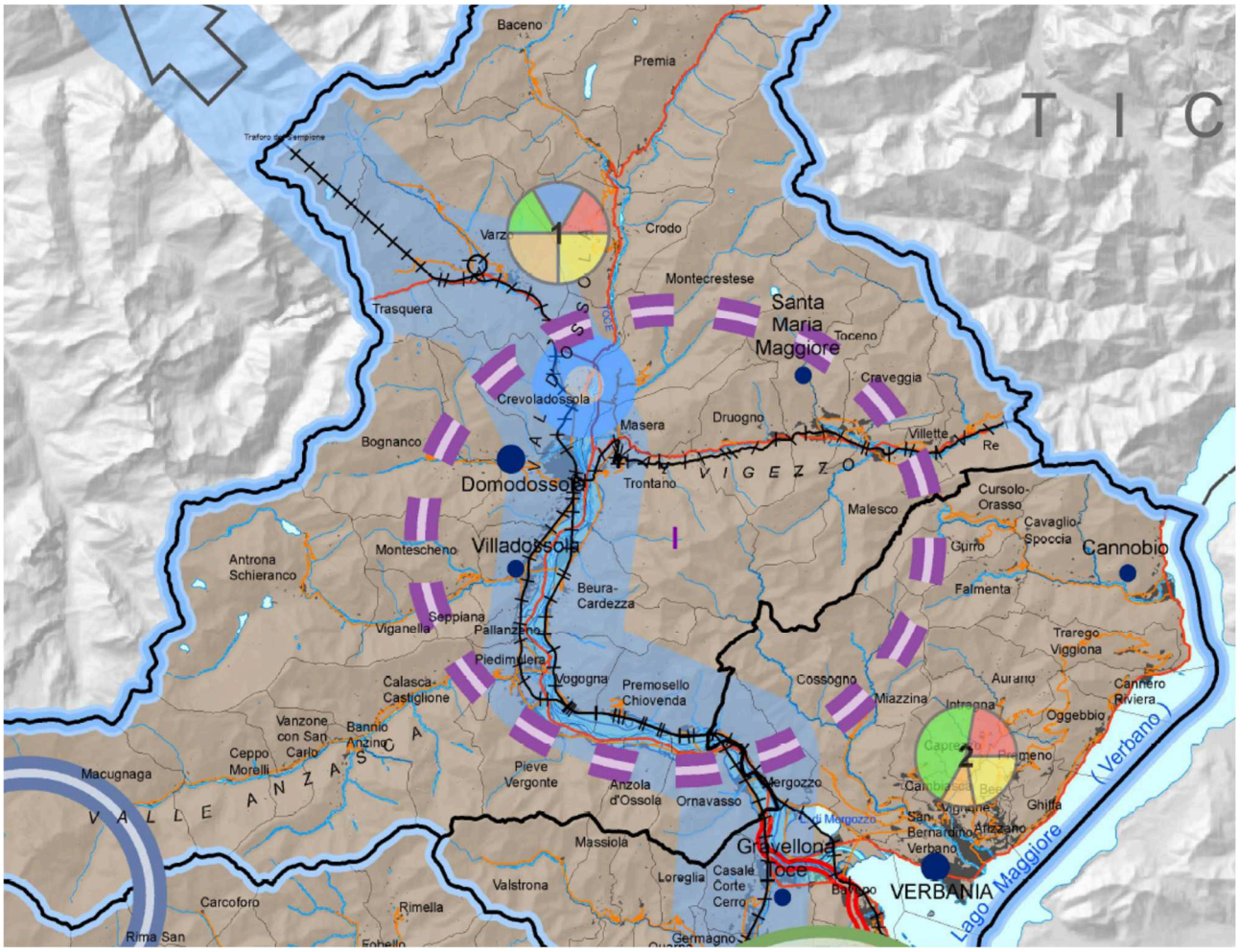
La pianificazione a livello locale, oltre alle esigenze locali, attua le strategie e la programmazione territoriale a vasta scala. La pianificazione territoriale sovralocale presa a riferimento in quanto pertinente con l'atto di pianificazione in argomento è il **P.T.R. - Piano Territoriale Regionale** (approvato con D.C.R. n° 122-29783 del 21/07/2011).
Si precisa che la Provincia del VCO attualmente non è dotata di Piano territoriale.
Il piano Territoriale Regionale *costituisce atto di indirizzo per la pianificazione territoriale e settoriale di livello regionale, sub-regionale, provinciale e locale per un governo efficiente e sostenibile delle attività sul territorio*[2].
Le finalità e le strategie perseguite dal PTR sono state declinate a livello di AIT (Ambito d'Integrazione Territoriale) secondo tematiche di settore di rilevanza territoriale quali: la valorizzazione del territorio; le risorse e produzioni primarie; ricerca, tecnologia, produzioni industriali; trasporti e logistica; turismo.
Per ciascuna AIT il PTR evidenzia le linee d'azione prevalenti da prendere in considerazione per la definizione delle politiche per lo sviluppo locale.
Si è pertanto preso a riferimento l'AIT 1 a cui appartiene il territorio comunale che si riporta a seguire:

AIT 1 - Domodossola

Tematiche	Indirizzi
Valorizzazione del territorio	Conservazione e gestione dell'ingente patrimonio naturalistico-ambientale e paesaggistico (parchi Alpi Veglia, Devero e Val Grande, massiccio del M. Rosa, grandi superfici boscate naturali). Controllo dell'uso e dello stato ambientale delle risorse idriche. Prevenzione del rischio idraulico, idrogeologico, sismico, industriale e da incendi. Contenimento dell'uso del suolo e riordino del sistema insediativo di fondovalle, con recupero dei siti da bonificare e delle vaste aree industriali e terziarie dismesse o sottoutilizzate e valorizzazione del sistema insediativi tradizionale (case walser). Interventi in funzione della riconversione dei settori manifatturieri maturi e dell'attrazione/incubazione di imprese e servizi capaci di differenziare le attività frenare la riduzione del presidio umano nella montagna interna e il degrado del patrimonio architettonico tradizionale delle borgate. Particolare attenzione ai servizi formativi per la riqualificazione dell'offerta di lavoro. Realizzazione del "Parco agricolo del Toce". Attivazione di APEA in riferimento al progetto Domo 2.
Risorse e produzioni primarie	Aumento della produzione energetica attraverso l'uso sostenibile del potenziale idroelettrico inutilizzato delle biomasse forestali integrate nella filiera bosco-legname-energia, estesa all'AIT Verbania-Laghi.
Ricerca, tecnologia, produzioni industriali	In connessione con il Tecnoparco del lago Maggiore: localizzazione di attività di ricerca, trasferimento tecnologico e formazione sull'uso delle fonti energetiche rinnovabili e sulla prevenzione e il monitoraggio dei rischi ambientali. Sostegno alla riqualificazione del settore estrattivo lapideo, attraverso lo sviluppo di servizi tecnologici, commerciali, di design e formativi.
Trasporti e logistica	Rilancio della vocazione trasportistica e logistica di Domodossola sull'asse del Corridoio 24: - adeguamento della ferrovia del Sempione in relazione all'aumento di traffico conseguente l'apertura del Loetschberg; riuso dello scalo ferroviario e delle aree industriali vicine come insediamento inserito nella filiera logistica del quadrante regionale N-E (progetto Domo 2).
Turismo	Valorizzazione delle risorse ambientali, paesaggistiche, culturali (comprese produzioni tipiche agricole e artigianali) e dei bacini sciistici per un turismo di qualità, diversificato, diffuso e sostenibile, integrato nel circuito dei laghi e inserito nelle relazioni transfontaliere con il Vallese.

Le linee d'azione di ciascun AIT riferite ai temi strategici prevalenti rispetto alle caratteristiche di ciascun AIT trovano una rappresentazione nella Tavola di progetto, nella quale si legge, per ciascun tema, la rilevanza che questo riveste nei diversi AIT.

[2] *Fonte: https://www.regione.piemonte.it/web/sites/default/files/media/documenti/2018-*



Estratto Tavola progetto del PTR

Si ritiene inoltre utile ricordare che il Piano territoriale regionale (PTR) e il Piano paesaggistico regionale (PPR) sono atti complementari di un unico processo di pianificazione volto al riconoscimento, gestione, salvaguardia, valorizzazione e riqualificazione dei territori della regione e che pertanto la verifica di compatibilità della variante urbanistica con il P.T.R. è limitata agli aspetti puramente urbanistici e non agli aspetti paesaggistici che sono oggetto dell'"Illustrazione del rapporto tra i contenuti della variante parziale al P.R.G.C. e quelli del P.P.R. approvato - verifica del rispetto delle sue previsioni ex art. 46 c. 9 delle NdA del P.P.R." e alle Carte di analisi ed esso allegate di cui al paragrafo successivo.

Le varianti introdotte con la presente variante urbanistica non interessano l'intero territorio comunale. Non producono effetti tali da incidere sull'impianto strutturale, ovvero sulle scelte strategiche e gli obiettivi del PRGC approvato, né incidono sulla funzionalità delle infrastrutture urbane di rilevanza sovraccomunale. In proposito, occorre precisare che la variante con cod. **61U** ha eliminato una infrastruttura (ponte sul Toce) priva di attualità, come confermato dal PRG del Comune di Masera che non prevede alcun collegamento o prosecuzione di tale opera.

La verifica di compatibilità della variante con il PTR approvato è limitata alle tematiche e alla parte normativa che possono avere una relazione con le modifiche puntuali apportate.
Le tematiche e gli indirizzi descritti nella tabella AIT1, pertinenti alla variante urbanistica, sono riconducibili alla voce "Valorizzazione del territorio" con riferimento alla valorizzazione del patrimonio architettonico tradizionale delle borgate alpine e dei sistemi insediativi e alla voce "turismo" con riferimento all'indirizzo di incentivare il turismo diffuso e sostenibile ed incentivare le produzioni agricole e artigianali.

In particolare la variante introduce negli ambiti disciplinati dall'Art. 3.2.2 e 3.2.8 una maggiore flessibilità di intervento, ammettendo ampliamenti e demolizioni con ricostruzione anche con nuova sagoma per gli edifici contrastanti al fine di ricondurli agli schemi insediativi tradizionali, migliorando e/o ripristinando le skyline originarie. Le suddette misure sono conseguenti ad un puntuale lavoro di ricognizione dei beni appartenenti agli ambiti dei "Nuclei di antica formazione" del PRGC vigente che ha determinato la classificazione del valore architettonico e storico dei beni e la conseguente definizione dei tipi di intervento edilizio e delle prescrizioni di dettaglio di tipo edilizio.
Inoltre la variante ammette di prevedere strutture ricettive extralberghiere quali ad esempio e non a titolo esaustivo, gli esercizi di "affittacamere", servizio "Bed and breakfast" e "alloggi vacanze"; usi agricoli di fabbricati esistenti, (es. granai, fienili, strutture ricettive rurali), con relative pertinenze funzionali e strutture turistico-ricettivo come l'albergo diffuso e strutture ricettive alpinistiche; usi per la cultura, il turismo e il tempo libero, laboratori d'arte e mestieri, laboratori ricreativi, musei, che possono essere esercitati agevolmente anche nelle unità immobiliari d'uso civile o rurale.

I riflessi della variante urbanistica sono da ricondursi alla tematica della Riqualificazione territoriale e della sostenibilità ambientale, con particolare riferimento agli indirizzi e direttive volte al contenimento del consumo del suolo e al riordino del sistema insediativo, di cui alla Parte III e alla parte IV delle NdA del PTR, in particolare con riferimento:

- all'art. **16** "Riqualificazione territoriale, tutela e valorizzazione del paesaggio", la variante è volta al contenimento dell'edificato frammentato e disperso che induce una crescente dequalificazione del paesaggio;
- all'art. **20** "Le aree urbane esterne ai centri storici", la variante, non prevede nuove espansioni edilizie di tipo sparso;
- all'art. **23** "Le reti turistiche integrate", la variante rafforza e diversifica il sistema dell'offerta in area montana, puntando alla valorizzazione del patrimonio storico, artistico, naturalistico, paesaggistico, oltre a contribuire ad uno sviluppo sinergico tra attività agricole, attività turistiche e la tutela e valorizzazione ambientale, ricollegando tali attività con le risorse naturali e con le risorse del territorio rurale. Inoltre, sempre in ambito montano contiene il consumo di suolo, favorendo il razionale utilizzo del patrimonio edilizio esistente;
- all'art. **24** "Le aree agricole", la variante prevede la ricognizione delle aree agricole e forestali ripartendo il territorio rurale in ambiti correlati alla loro funzione;
- all'art. **25** "Territori di notevole interesse ambientale e paesaggistico" la variante introduce misure di valorizzazione delle tipologie architettoniche;
- all'art. **26 "**Territori vocati allo sviluppo dell'agricoltura", la variante introduce, per eventuali nuove attività agricole e zootecniche, condizioni volte a verificare la reale necessità tramite la dimostrazione dell'esigenza con progetti aziendali;
- all'art. **29** "I terrori montani" la variante conferma gli interventi di controllo e valorizzazione ambientale delle aree montane volti a favorire uno sviluppo compatibile fondato sul contenimento del consumo di suolo e delle espansioni insediative, oltre a introdurre nell'ambito delle aree di cui agli artt. 3.2.2 e 3.2.8 misure volte al valorizzare delle attività artigianali tradizionali e alla rivitalizzazione delle borgate montane;
- all'art. **31** "Contenimento del consumo di suolo", la variante non supera il limite previsto del 3% del parametro CSU determinato con riferimento alla D.G.R. 27/07/2015 n. 34-1915. Per i dettagli si rinvia a quanto argomentato nel paragrafo successivo.
- all'art. **32** "La difesa del suolo", le nuove espansioni edilizie previste in variante sono ubicate in aree poste in classe I e II di pericolosità geologica. Ogni ambito è accompagnato da una scheda di verifica geologica allegata alla relazione geologica tecnica ex art. 14 p. 2 lett. b) della L.R. 56/77 e s.m.i.. Inoltre, la variante contiene l'adeguamento alla normativa relativa agli aspetti geologici e sismici di cui alla D.G.R. 64-7417 del 07/04/2014 e s.m.i e alla Direttiva europea c.d. "Direttiva alluvioni".

Conclusioni
Per tutto quanto sopra, la variante urbanistica si può ritenere coerente con gli indirizzi e le direttive delle NdA del P.T.R.

14.2 PRGC e P.P.R.

Si rinvia all'allegato "*Illustrazione del rapporto tra i contenuti della variante urbanistica al P.R.G.C. e quelli del P.P.R. approvato e verifica del rispetto delle sue previsioni ex art. 46 c. 9 delle Nda del P.P.R.*" e alle carte di analisi ad esso allegate. [nome file: 06_All6_REL].

19. VERIFICHE DEL CONSUMO DI SUOLO - ART. 31 NORME DI ATTUAZIONE DEL PTR.

Il valore utilizzato per la quantificazione dell'incremento di consumo è quello relativo al Consumo di suolo urbanizzato CSU definito dal Monitoraggio di cui alla D.G.R. 27/07/2015 n. 34-1915[3] secondo le disposizioni applicative di cui alla D.G.R –6683 del 04/04/2023[4].
La tabella seguente è stata estratta dal "*Monitoraggio del consumo di suolo in Piemonte*" redatta dalla Regione nel 2015. Indica le componenti che concorrono a definire il consumo di suolo totale e valutano: il *consumo di suolo da superficie infrastrutturata* (CSI), il *consumo di suolo da superficie urbanizzata* (CSU) e il *consumo di suolo reversibile* (CSR). L'aggregazione tra il consumo da superficie infrastrutturata e il consumo da superficie urbanizzata costituisce il *consumo di suolo irreversibile* (CSCI), che unito al consumo reversibile determina il *consumo di suolo complessivo* (CSC).

Il consumo di suolo nei comuni della provincia del Verbano Cusio Ossola al 2013 (2015)

COMUNE	Sup. (ha)	CSU		CSI		CSR		CSC	
		(ha)	(%)	(ha)	(%)	(ha)	(%)	(ha)	(%)
Domodossola	3.689	425	11,52	44	1,19	19	0,53	488	13,23

Il consumo di suolo nei comuni della provincia del Verbano Cusio Ossola al 2021 (2023)

Comune	Sup [ha]	CSU		CSI		CSR		CSC	
		ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Domodossola	3.689	434	11,75	54	1,46	12	0,32	499	13,54

La superficie urbanizzata esistente (CSU - area consumata dalla superficie urbanizzata all'interno di un dato territorio) è determinata in 425 Ha, (dati anno 2013).
Il periodo a cui fare riferimento per la verifica ex art. 31 delle Nda del PTR approvato è il quinquennio 21/07/2021 - 21/07/2026 (3° quinquennio a decorrere dal 21/07/2011 data di approvazione del PTR).

---

[3] *Rif. D.G.R. 27/07/2015 n. 34-1915 - Approvazione del documento "Il monitoraggio del consumo di suolo in Piemonte-edizione 2015", quale strumento conoscitivo di riferimento per le politiche regionali inerenti la tutela dei suoli e per l'attuazione della normativa urbanistica regionale, degli obiettivi e delle strategie del Piano territoriale regionale e del Piano paesaggistico regionale in materia di contenimento del consumo di suolo.*

[4] *Rif. D.G.R. 04/04/2023 n. 2-6683 Approvazione nuova edizione del rapporto "Il monitoraggio del consumo di suolo in Piemonte 2022" . Con tale deliberazione sono state approvate le disposizioni applicative per l'attuazione del comma 10, dell'articolo 31 "Contenimento del consumo di suolo" delle Norme di attuazione del Piano territoriale regionale, che riguardano i criteri di calcolo della soglia di incremento, la disciplina dei casi di superamento della soglia di incremento e gli adempimenti per i comuni.*

Nel quinquennio suddetto il Comune di Domodossola ha apportato due varianti parziali n. 9 e n. 10 che non hanno determinato consumo di suolo, pertanto la **soglia** presa come riferimento per la verifica art. 31 delle Nda del PTR è il **3%.**
Il parametro che si assume per il quinquennio 21/07/2021 - 21/07/2026 è pari al 3% del CSU del monitoraggio e pertanto pari a **12,75 Ha**

Ai fini del computo dei limiti percentuali di Consumo di suolo generato dalla presente variante urbanistica, la Superficie del suolo consumato - CSU - è stata determinata utilizzando l'applicativo Quantum Gis, facendo la differenza tra l'impronta delle nuove previsioni o ampliamenti generati da rilocalizzazioni o stralci di previsioni vigenti, in aree libere con destinazione agricola e l'impronta delle aree rilocalizzate e classificate dalla presente variante come aree agricole, ai sensi dell'art. 35 della L.R. 7/2022 come innovato dalla L.R. 10/2024.
Si precisa che sono state escluse dal computo del CSU, come da DGR n. 2-6683 del 4 aprile 2023, le aree in variante se riguardanti:

1. le aree destinate ad attrezzature pubbliche e di uso pubblico, di cui all'art. 21 e 22 della L.R. 56/1977 e smi.;
2. gli impianti sportivi e tecnici anche non pubblici, per le parti classificabili quale consumo di suolo reversibile;
3. le strade, ferrovie e altre infrastrutture viarie;
4. le cave, le discariche, gli impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili.

Inoltre, sono state escluse dal computo, l'allargamento delle aree relative ai Nuclei minori in quanto costituenti aree libere d'integrazione storica e paesaggistica di salvaguardia del patrimonio rurale storico.

Gli ambiti costituenti CSU relativi all'atterraggio delle rilocalizzazioni classificate dalla presente variante aree agricole e quelli relativi di decollo destinati dalla variante come aree agricole sono riportati nella tabella seguente. Il CSU della presente variante è in riduzione di -1**4054 mq.**

CODICE MODIFICA	CONSUMO SUOLO SI/NO	SUP. mq
9U	NO	4341
18U	NO	2929
1_C	NO	16814
6U	NO	1856
24U	NO	1026
69B	NO	904
39_C	NO	862
32B	NO	934
2_C	NO	6588
11_O	NO	1013
61_C	NO	443
54_C	SI	2344
52_C	SI	1735
8U	SI	1546
42U	SI	671
16U	SI	479
43U	SI	813
41U	SI	2091
69B	SI	327

90B	SI	5355
33U	SI	688
28U	SI	2524
17U	SI	563
44U	SI	1504
63U	SI	904
16B	SI	723
22B	SI	98
14_O	SI	1096
15_O	SI	195
Totale NO CSU		**37710**
Totale SI CSU		**23656**
DIFFERENZA		**-14054**

Il risultato descritto nell'elaborato CARTA DEL CONSUMO DEL SUOLO "Verifica del consumo del suolo (C.S.U.) della variante urbanistica ai sensi dell'art. 31 delle NdA del PTR approvato e dell'art. 35 della L.R. 7/2022" [nome file: 13_All13_REL] è riportato nella tabella di sintesi seguente. A seguire si riporta la tabella di monitoraggio del progressivo consumo di suolo (vedi Tab. 18 DGR 1-2681/2020) del quinquennio.

Superficie suolo consumato **Variante urbanistica** (Art. 35 L.R. 7/2022+ D.G.R –6683 del 04/04/2023) **[ha]**·	"Monitoraggio del Consumo di Suolo in Piemonte - Edizione 2015" approvato con D.G.R. n 34 - 1915 del 27.07.2015 **(CSU) [ha]**	Limite CSU quinquennio 21/07/2021 - 21/07/2026 **[ha] 3%**	Verifica art. 31 Nda PTR **<3%**
0,00	425	12,75	**0,00%**

MONITORAGGIO DEL PROGRESSIVO CONSUMO DI SUOLO quinquennio di riferimento 21/07/2021 - 21/07/2026						
	Sup. Comune [mq]	**CSU [mq]**	**CSU in incremento 3% max – 5 anni**	**CSU in incremento 6% max – 10 anni**	**Δ [mq]**	**Δ [%]**
Valore Monitoraggio regionale	36.890.000	4.250.000	127.500	-	-	-
Variante parziale n. 9 anno 2023	/	4.250.000	127.500	-	-	-
Variante parziale n. 10 anno 2023	/	4.250.000	127.500	-	-	-
Presente Variante	/	**4.257.621**	**127.500**	**-**	**-14.054**	**0,00**

Conclusioni.
La variante urbanistica riduce il consumo di suolo del PRGC vigente ai sensi dell'art. 35 della L.R. 7/2022 come innovato dalla L.R. 10/2024.

20. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (V.A.S.)

In considerazione delle caratteristiche della variante strutturale, è sottoposta direttamente a Valutazione ambientale strategica (VAS).
Il procedimento di VAS segue il procedimento integrato descritto alla lett. g) di cui all'Allegati 1 alla D.G.R. 25-2977/2016; ha pertanto avuto inizio con la trasmissione del Documento preliminare per la fase di specificazione della VAS e della relativa Proposta tecnica di progetto preliminare all'Autorità competente alla VAS e ai soggetti con competenza in materia ambientale contestualmente alla convocazione della prima seduta di Conferenza di copianificazione e valutazione.
A supporto della redazione del Progetto preliminare della variante urbanistica sono stati redatti:

1) il Rapporto ambientale, PARTE **1** e PARTE **2** [nome file: 63_1_RAPP_AMB e 63_2_RAPP_AMB]
2) lo Studio d'incidenza (Vinca) [nome file: 64_VINCA]
3) la Sintesi non tecnica [nome file: 65_SINT_NT]
4) il Piano di monitoraggio ambientale [nome file: 66_PNO_MONIT]

Si rinvia ai contenuti degli elaborati redatti dall'Arch. Elisa Sara Zanetta.

21. DIGITALIZZAZIONE

In occasione della presente variante urbanistica si è avviato il lavoro di trasposizione del PRGC vigente, comprensivo della variante in argomento, in ambito GIS utilizzando come riferimento le specifiche USC di cui alla D.G.R. 12 aprile 2019, n. 44-8769 come modificata dalla D.G.R. 29 dicembre 2020, n. 1-2681.
In particolare è stato utilizzato il progetto Qgis "USC_geopkg_v01beta.qgs", e il file USC2020.gpkg forniti da *Regione Piemonte - Direzione Ambiente, Energia e Territorio -Settore Sistema Informativo Territoriale Ambientale.* Secondo le specifiche della USC sono stati copiati tutti i dati territoriali in formato *shapefile* del PRGC vigente digitalizzato negli anni 2009/2010, preliminarmente adattati al fine di rendere coerenti le tabelle attributi.
Occorre necessariamente specificare che, non trattandosi di un nuovo PRGC, non è stata possibile la compilazione completa dei dati richiesti nelle tabelle attributi e il popolamento di parte dei dati richiesti in quanto non presenti nel PRGC vigente.

N.B. Le tavole di piano prodotte, ed in particolare l'allestimento grafico, discendono dall'impostazione del PRGC vigente.

22. REITERAZIONE DEL VINCOLO PREORDINATO ALL'ESPROPRIO

La variante urbanistica ai sensi dell'art. 9 del D.P.R. 327/2001 e smi, comporta la reiterazione di vincoli preordinati all'esproprio limitatamente alle aree destinate ad opere pubbliche rappresentate nella Tav. 8P recante "Individuazione degli ambiti oggetto di reiterazione del vincolo preordinato all'esproprio".
Le aree sono destinate al miglioramento e al completamento di infrastrutture stradali esistenti ritenute strategiche al fine della mobilità della città. Nella tabella a seguire si descrivono le opere pubbliche o di pubblica utilità con riferimento al codice numerico riportato nella Tav. 8P nome file: 53_8P]

Codice opera	Descrizione e motivazione
1	Tratto non attuato della prosecuzione di via Fornara di collegamento tra via Scapaccino e Via Sempione, bypass cittadino alternativo all'attraversamento nord sud del centro cittadino.

2	Tratto non attuato della prosecuzione di via Fornara di collegamento tra via Scapaccino e Via Sempione, bypass cittadino alternativo all'attraversamento nord sud del centro cittadino.
3	Tratto non attuato della prosecuzione di via Fornara di collegamento tra via Scapaccino e Via Sempione, bypass cittadino alternativo all'attraversamento nord sud del centro cittadino.
4	Tratto finale non attuato della prosecuzione di via Ravenna verso via Nino
5	Porzione non attuata della prosecuzione di via Einaudi
6	Porzione non attuata della prosecuzione di via Einaudi
7	Tratto di collegamento alternativo di alleggerimento della via Braggio Del Longo Vagna.
8	Porzione di collegamento a viabilità prevista in attuazione di interventi privati (via Battaglia di Megolo)

23. ELENCO ELABORATI DEL P.R.G.C. VIGENTE CONFERMATI. CERTIFICAZIONE DEL PROGETTISTA DELLA VARIANTE URBANISTICA.

Il sottoscritto progettista della variante **certifica che gli elaborati sotto elencati non fanno parte degli elaborati della variante urbanistica in argomento in quanto restano confermati e non saranno oggetto di modifiche o aggiornamenti o integrazioni**. (Fonte: Elenco elaborati Allegato "A" DGR 26-6489 del 23/07/2007+Elaborati introdotti con le varianti urbanistiche approvate fino ad oggi).

Elab. A	Relazione illustrativa
Elab. B1	Allegato all'Elab. B – Art. 3.2.1 Centro storico della Città – Disciplina urbanistica di dettaglio - Norme tecniche di Attuazione del Centro storico della Città
Elab. B1	Allegato all'Elab. B – Art. 3.2.1 Centro storico della Città – Disciplina urbanistica di dettaglio Schede di rilievo e schede di piano
Elab. B1	Allegato all'Elab. B – Art. 3.2.1 Centro storico della Città – Disciplina urbanistica di dettaglio Schede colore
Elab. D	Scheda quantitativa dei dati urbani
Elab. E	Analisi di Compatibilità Ambientale - Art. 20 L.R. n. 40/98
Allegato A	Circolare regionale 16/URE - scheda C - allegati n.1, 2, 3, 4
Elab. 4R 1	Indagine edilizia conoscitiva (destinazioni d'uso - epoca di costruzione - stato di conservazione - quantità edilizia) in schede quantitative ed estratti mappa in varie scale
Elab. 4R 2	Indagine edilizia conoscitiva (destinazioni d'uso - epoca di costruzione - stato di conservazione - quantità edilizia) in schede quantitative ed estratti mappa in varie scale
Elab. 4R 3	Indagine edilizia conoscitiva (destinazioni d'uso - epoca di costruzione - stato di conservazione - quantità edilizia) in schede quantitative ed estratti mappa in varie scale
Elab. 4R 4	Indagine edilizia conoscitiva (destinazioni d'uso - epoca di costruzione - stato di conservazione - quantità edilizia) in schede quantitative ed estratti mappa in varie scale
Elab. 4R 5	Indagine edilizia conoscitiva (destinazioni d'uso - epoca di costruzione - stato di conservazione - quantità edilizia) in schede quantitative ed estratti mappa in varie scale

Tav. 5 R	Dotazioni di urbanizzazioni primarie
Tav. 6R A1	Strutture insediative degli impianti produttivi industriali, artigianali e commerciali
Tav. 6R A2	Strutture insediative degli impianti produttivi industriali, artigianali e commerciali
Tav. 1P	Planimetria sintetica del Piano con fasce marginali dei Comuni contermini
Tav. 2Pbis	Planimetria di progetto del Centro storico della Città con la delimitazione e il codice di riferimento delle unità edilizie
Tav. 2Pter	Planimetria di progetto del Centro storico della Città con l'individuazione dei beni Culturali e Paesaggistici, dei beni individuati come tali dal PRGC ai sensi dell'art. 24 c. 1 della L.R. 56/77e smi e dei restanti beni
Tav. 6P	Piano di localizzazione dei distributori di carburante
Elab. C *Elaborati con contenuti in parte ancora validi, limitatamente alle previsioni urbanistiche approvate, non attuate ma ancora attuabili*	Relazione Geologico-Tecnica ai sensi dell'art. 14, punto 2 della L.R. 56/77 smi aggiornata alle modifiche introdotte ex officio di cui agli allegati "A" delle DD.GG.RR. n.26-6489 del 23 luglio 2007 e n. 14-7012 del 27 settembre 2007
	Relazione geologica tecnica ex art. 14 c. 2 lett. b) della LR 56/77 di accompagnamento alla variante parziale 7 al vigente PRGC approvata con D.C.C. n. 46 del 01/12/2015;
	Relazione geologica tecnica ex art. 14 c. 2 lett. b) della LR 56/77 di accompagnamento alla variante parziale 8 al vigente PRGC approvata con D.C.C. n.32 del 03/08/2020;
	Relazione geologica tecnica ex art. 14 c. 2 lett. b) della LR 56/77 di accompagnamento alla variante parziale 9 al vigente PRGC approvata con D.C.C. n. 22 del 27/04/2023;
	Relazione geologica tecnica ex art. 14 c. 2 lett. b) della LR 56/77 di accompagnamento alla variante parziale 10 al vigente PRGC approvata con D.C.C. n. 48 del 30/11/2023;
Elab. Geo1	Relazione geologica tecnica (variante strutturale. 01 centro storico)
Elab. Geo2	Carta geologico tecnica – scala grafica 1:5000 (variante strutturale. 01 centro storico)
Elab. Geo3	Carta delle indagini – scala grafica 1:5000 (variante strutturale. 01 centro storico)
Elab. F	Zonizzazione acustica. Relazione di coerenza tra il PRGC vigente ed il PRGC in fase di adozione
Elab. BC	Riconoscimento di addensamenti A1 e A3 e di localizzazioni L1 e L2 nel territorio del Comune di Domodossola sulla base degli indirizzi regionali, aggiornamento dicembre 2009
TAV. A	Planimetria in scala 1:5000 di classificazione del territorio comunale ai sensi della e direttive regionali, con la delimitazione delle zone di addensamento e localizzazione commerciale, aggiornamento settembre 2009

L'elenco coordinato degli elaborati di P.R.G.C., con evidenziati gli elaborati introdotti dalla presente variante strutturale 2 è riportato nell'"Elab. B – Norme Tecniche di Attuazione – "confronto VIGENTE/ADOZIONE P.P. stralci" [nome file: 05_All5_REL]

24. ELENCO DEGLI ELABORATI COSTITUENTI IL PROGETTO PRELIMINARE DELLA VARIANTE URBANISTICA

Si rinvia alla tabella riportata alla pagina seguente.

ELABORATI DEL PROGETTO PRELIMINARE		Nome file	n. FILE
RELAZIONE ILLUSTRATIVA	**Elab. A1 - RELAZIONE ILLUSTRATIVA** della Variante urbanistica e allegati:	00_REL_ILL	**00**
	ALLEGATO A – recante la sovrapposizione della tavola di Piano attualmente vigente (versione aggiornata alla Variante parziale 10) e la base catastale aggiornata alla fase di Progettazione della P.T.P.P. (edifici)	00.1_AllA_REL	**001**
	ALLEGATO B: "Esame delle proposte/osservazioni depositate in sede di pubblicazione della P.T.P.P. della VS2 adottata con D.C.C. n. 58 del 21/12/2023 [dal 30/01/2024 al 28/02/2024] e in sede di pubblicazione della Nuova VS2 adottata con D.C.C. n. 20 del 13/06/2024 [dal 21/06/2024 al 19/08/2024] ripubblicata a seguito della D.C.C. n. 40 del 06/11/2024 [dal 21/12/2024 al 04/01/2025]"	00.2_AllB_REL	**002**
	ALLEGATO C: Tabella Art. 4.1.13. – Edifici, ville, giardini e parchi. Art. 4.1.18 – Vincolo di facciata**-**	00.3_AllC_REL	**003**
	Carta "LOCALIZZAZIONE DEGLI AMBITI OGGETTO DELLA VARIANTE URBANISTICA – AREE NORMATIVE.	01_All1_REL	**01**
	Carta "DI CONFRONTO TRA IL PRGC VIGENTE E IL PROGETTO PRELIMINARE DELLA VS2 SULLE TUTELE DI SUI AGLI ARTT. 4.1.13, 4.1.14, 4.1.18 DELLE NTA– LIMITAZIONI VINCOLI E TUTELE	02_All2_REL	**02**
	Elab. 3P–TAVOLE DI PIANO - Aree normative - confronto VIGENTE/ADOZIONE P.P. stralci	03_All3_REL	**03**
	Elab. TAVOLE DI PIANO – Estratto LEGENDE – confronto Tavole 3P, 4P, 7P, 9P – P.R.G.C. VIGENTE e Tavole 3P, 4P, 9P – P.P. VS2	04_All4_REL	**04**
	Elab. B – Norme Tecniche di Attuazione – "confronto VIGENTE/ADOZIONE P.P. stralci"	05_All5_REL	**05**
	ILLUSTRAZIONE DEL RAPPORTO TRA I CONTENUTI DELLA VARIANTE URBANISTICA AL P.R.G.C. E QUELLI DEL P.P.R. APPROVATO E VERIFICA DEL RISPETTO DELLE SUE PREVISIONI EX ART. 46 C. 9 DELLE NDA DEL P.P.R.	06_All6_REL	**06**
	Carta 1 taglio unico - Beni paesaggistici – Tav. P2 – 1:10000	07_All7_REL	**07**
	Carta 2 taglio unico - - Componenti naturalistico-ambientali - Tav P4 – 1: 10000	08_All8_REL	**08**
	Carta 3 taglio unico - Componenti storico culturali - Tav P4 – 1:10000	09_All9_REL	**09**
	Carta 4 taglio unico- Componenti percettivo – identitarie - Tav P4 – 1:10000	10_All10_REL	**10**
	Carta 5 taglio 1- Componenti morfologico- insediative - Tav P4 – 1:10000	11_All11_REL	**11**
	Carta 6 taglio unico - Rete di connessione paesaggistica (rete ecologica regionale) – 1:10000	12_All12_REL	**12**
	Carta Consumo del suolo "Verifica del consumo del suolo (C.S.U.) della variante urbanistica ai sensi dell'art. 31 NdA del PTR e dell'art. 35 della L.R. 7/2022"	13_All13_REL	**13**

ALLEGATI TECNICI	***Aspetti geologici***	Elab. GEO 1 - Relazione geologica generale	14_GEO 1	**14**
		Elab. GEO 1a - Relazione di confronto con i contenuti geologici del PRG vigente	15_GEO 1a	**15**
		Elab. GEO 15 - Relazione geologico-tecnica (L.R. 56/1977, art. 14, punto 2, lettera b)	16_GEO 15	**16**
		Tav. 1 - Carta geologico-strutturale, scala 1:10.000	17_GEO 2	**17**
		Tav. 2a - Carta geomorfologica, dei dissesti, della dinamica fluviale e del reticolo idrografico minore, scala 1:10.000	18_GEO 3a	**18**
		Tav. 2b - Carta di probabile localizzazione delle valanghe, scala 1:10.000	19_GEO 3b	**19**
		Tav. 3 - Carta dell'acclività, scala 1:10.000	20_GEO 4	**20**
		Tav. 4 - Carta geoidrologica, scala 1:10.000	21_GEO 5	**21**
		Tav. 5A - Carta delle opere di difesa idraulica, scala 1:5.000	22_GEO 6A	**22**
		Tav. 5B - Carta delle opere di difesa idraulica, scala 1:5.000	23_GEO 6B	**23**
		Tav. 6 - Carta litotecnica, scala 1:10.000	24_GEO 7	**24**
		Tav. 7 - Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, scala 1:10.000	25_GEO 8	**25**
		Tav. 8a - Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, scala 1:2.000	26_GEO 9a	**26**
		Tav. 8b - Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, scala 1:2.000	27_GEO 9b	**27**
		Tav. 8c - Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, scala 1:2.000	28_GEO 9c	**28**
		Tav. 8d - Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, scala 1:2.000	29_GEO 9d	**29**
		Tav. 8e - Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, scala 1:2.000	30_GEO 9e	**30**
		Tav. 8f - Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, scala 1:2.000	31_GEO 9f	**31**
		Tav. 8g - Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, scala 1:2.000	32_GEO 9g	**32**
		Tav. 8h- Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, scala 1:2.000	33_GEO 9h	**33**
		Tav. 8i- Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, scala 1:2.000	34_GEO 9i	**34**
		Tav. 9a- Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica del territorio montano, scala 1:5.000	35_GEO 9bis_a	**35**
		Tav. 9b- Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica del territorio montano, scala 1:5.000	36_GEO 9bis_b	**36**
		All. 1-a - Ricerca storica danni legati a dissesti idrogeologici	37_GEO 10_1a	**37**
		All. 1-b - Ricerca storica danni legati a dissesti idrogeologici	38_GEO 10_1b	**38**
		All. 2 - Analisi monografica delle conoidi alluvionali, con verifiche di compatibilità idraulica sui Rii minori	39_GEO 11	**39**
		All. 3 - Schede di rilevamento delle opere di difesa idraulica – SICOD	40_GEO 12	**40**
		All. 4 - Schede di rilevamento delle frane, delle valanghe e dei processi lungo la rete idrografica	41_GEO 13	**41**
		All. 5 - Cronoprogramma di attuazione degli interventi di riassetto per la mitigazione della pericolosità nelle aree ascritte alla sottoclasse IIIB (B2, B3, B4)	42_GEO 14	**42**
	Aspetti sismici	Relazione geologica tecnica	43_GeoS1	**43**
		Carta geologico tecnica – scala grafica 1:5000	44_GeoS2	**44**
		Carta delle indagini – scala grafica 1:5000	45_GeoS3	**45**
		Carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica (MOPS) scala grafica 1:5000	46_GeoS4	**46**

	Aspetti agronomici	Indagine d'uso del suolo agricolo e forestale sul territorio comunale - Relazione tecnico descrittiva	47_RelAgroForest	**47**
		Tav. 3R_A1- Uso del suolo extraurbano a fini agricoli, forestali ed estrattivi – 1:5000 Tav. 3R_A2- Uso del suolo extraurbano a fini agricoli, forestali ed estrattivi – 1:5000 Tav. 3R_B - Uso del suolo extraurbano a fini agricoli, forestali ed estrattivi – 1:5000 Tav. 3R_C - Uso del suolo extraurbano a fini agricoli, forestali ed estrattivi – 1:5000 Tav. 3R_D - Uso del suolo extraurbano a fini agricoli, forestali ed estrattivi – 1:5000	48_3R	**48**
		Scheda quantitativa dei dati urbani	49_D1	**49**
		"Verifica di compatibilità acustica L.R. Piemonte 20 ottobre 2000 n. 52 art. 5 comma 4"	50_ACU_VER	**50**
	TAVOLE DI PIANO	**Tav. 2P quater -1** - Planimetria con l'individuazione dei nuclei minori e la classificazione del valore documentario degli edifici ad essi appartenenti art. 24 L.R. 56/77 – scala grafica 1:500 e 1:1000	51_2Pquater	**51**
		Tav. 2P quater -2 - Planimetria con l'individuazione dei nuclei minori e la classificazione del valore documentario degli edifici ad essi appartenenti art. 24 L.R. 56/77 – scala grafica 1:500 e 1:1000		
		Tav. 2Pquater – 3 Planimetria con l'individuazione dei nuclei minori e la classificazione del valore documentario degli edifici ad essi appartenenti art. 24 L.R. 56/77 – scala grafica 1:500 e 1:1000		
		Tav. 2Pquater – 4 Planimetria con l'individuazione dei nuclei minori e la classificazione del valore documentario degli edifici ad essi appartenenti art. 24 L.R. 56/77 – scala grafica 1:500 e 1:1000		
		Tav. 2P quinquies -1 Planimetria con l'individuazione e la classificazione del valore documentario dei singoli edifici civili o rurali con le relative aree di pertinenza, dei monumenti isolati e manufatti - art. 24 L.R. 56/77 – scala grafica 1:500 e 1:1000.	52_2Pquinquies	**52**
		Tav. 2P quinquies -2 Planimetria con l'individuazione e la classificazione del valore documentario dei singoli edifici civili o rurali con le relative aree di pertinenza, dei monumenti isolati e manufatti - art. 24 L.R. 56/77 – scala grafica 1:500 e 1:1000		
		Tav. 2P quinquies -3 Planimetria con l'individuazione e la classificazione del valore documentario dei singoli edifici civili o rurali con le relative aree di pertinenza, dei monumenti isolati e manufatti - art. 24 L.R. 56/77 – scala grafica 1:500 e 1:1000		
		Tav. 8P - Individuazione Ambiti oggetto di reiterazione del vincolo preordinato all'esproprio scala 1: 1000 e 1:2500	53_8P	**53**
		Tav. 3P1 - TAVOLE DI PIANO - Aree normative - scala 1: 2000	54_3P_2000	**54**
		Tav. 3P2 - TAVOLE DI PIANO - Aree normative - scala 1: 2000		
		Tav. 3P3 - TAVOLE DI PIANO - Aree normative - scala 1: 2000		
		Tav. 3P4 - TAVOLE DI PIANO - Aree normative - scala 1: 2000		
		Tav. 3P5 - TAVOLE DI PIANO - Aree normative - scala 1: 2000		
		Tav. 3P6 - TAVOLE DI PIANO - Aree normative - scala 1: 2000		
		Tav. 3P7 - TAVOLE DI PIANO - Aree normative - scala 1: 2000		
		Tav. 3P8 - TAVOLE DI PIANO - Aree normative - scala 1: 2000		
		Tav. 3P9 - TAVOLE DI PIANO - Aree normative - scala 1: 2000		
		Tav. 3Pa1 - TAVOLE DI PIANO - Aree normative - scala 1: 5000	55_3P_5000	**55**
		Tav. 3Pa2 - TAVOLE DI PIANO - Aree normative - scala 1: 5000		
		Tav. 3Pb - TAVOLE DI PIANO - Aree normative - scala 1: 5000		
		Tav. 3Pc - TAVOLE DI PIANO - Aree normative - scala 1: 5000		
		Tav. 3Pd - TAVOLE DI PIANO - Aree normative - scala 1: 5000		
		LEGENDA - TAVOLE DI PIANO – Serie 3P Aree normative – scale 1:2000 e 1:5000	54-55_3P_LEG	**55bis**
		Tav. 4P1 - TAVOLE DI PIANO – Limitazioni, tutele e vincoli di Legge- scala 1: 2000	56_4P_2000	**56**
		Tav. 4P2 - TAVOLE DI PIANO – Limitazioni, tutele e vincoli di Legge- scala 1: 2000		
		Tav. 4P3 - TAVOLE DI PIANO – Limitazioni, tutele e vincoli di Legge- scala 1: 2000		
		Tav. 4P4 - TAVOLE DI PIANO – Limitazioni, tutele e vincoli di Legge- scala 1: 2000		
		Tav. 4P5 - TAVOLE DI PIANO – Limitazioni, tutele e vincoli di Legge- scala 1: 2000		
		Tav. 4P6 - TAVOLE DI PIANO – Limitazioni, tutele e vincoli di Legge- scala 1: 2000		
		Tav. 4P7 - TAVOLE DI PIANO – Limitazioni, tutele e vincoli di Legge- scala 1: 2000		
		Tav. 4P8 - TAVOLE DI PIANO – Limitazioni, tutele e vincoli di Legge- scala 1: 2000		
		Tav. 4P9 - TAVOLE DI PIANO – Limitazioni, tutele e vincoli di Legge- scala 1: 2000		
		Tav. 4Pa1 - TAVOLE DI PIANO – Limitazioni, tutele e vincoli di Legge- scala 1: 5000	57_4P_5000	**57**

	Tav. 4Pa2 - TAVOLE DI PIANO – Limitazioni, tutele e vincoli di Legge- scala 1: 5000			
	Tav. 4Pb - TAVOLE DI PIANO – Limitazioni, tutele e vincoli di Legge- scala 1: 5000			
	Tav. 4Pc - TAVOLE DI PIANO – Limitazioni, tutele e vincoli di Legge- scala 1: 5000			
	Tav. 4Pd - TAVOLE DI PIANO – Limitazioni, tutele e vincoli di Legge- scala 1: 5000			
	LEGENDA - TAVOLE DI PIANO – Serie 4P limitazioni, tutele e vincoli di Legge – scale 1:2000 e 1:5000		56-57_4P_LEG	**57bis**
	Tav. 9P1 - TAVOLE DI PIANO – Classi di idoneità geologica all'utilizzazione urbanistica - scala 1: 2000		58_9P_2000	**58**
	Tav. 9P2 - TAVOLE DI PIANO – Classi di idoneità geologica all'utilizzazione urbanistica - scala 1: 2000			
	Tav. 9P3 - TAVOLE DI PIANO – Classi di idoneità geologica all'utilizzazione urbanistica - scala 1: 2000			
	Tav. 9P4 - TAVOLE DI PIANO – Classi di idoneità geologica all'utilizzazione urbanistica - scala 1: 2000			
	Tav. 9P5 - TAVOLE DI PIANO – Classi di idoneità geologica all'utilizzazione urbanistica - scala 1: 2000			
	Tav. 9P6 - TAVOLE DI PIANO – Classi di idoneità geologica all'utilizzazione urbanistica - scala 1: 2000			
	Tav. 9P7 - TAVOLE DI PIANO – Classi di idoneità geologica all'utilizzazione urbanistica - scala 1: 2000			
	Tav. 9P8 - TAVOLE DI PIANO – Classi di idoneità geologica all'utilizzazione urbanistica - scala 1: 2000			
	Tav. 9P9 - TAVOLE DI PIANO – Classi di idoneità geologica all'utilizzazione urbanistica - scala 1: 2000			
	Tav. 9Pa1 - TAVOLE DI PIANO – Classi di idoneità geologica all'utilizzazione urbanistica - scala 1: 5000		59_9P_5000	**59**
	Tav. 9Pa2 - TAVOLE DI PIANO – Classi di idoneità geologica all'utilizzazione urbanistica - scala 1: 5000			
	Tav. 9Pb - TAVOLE DI PIANO – Classi di idoneità geologica all'utilizzazione urbanistica - scala 1: 5000			
	Tav. 9Pc - TAVOLE DI PIANO – Classi di idoneità geologica all'utilizzazione urbanistica - scala 1: 5000			
	Tav. 9Pd - TAVOLE DI PIANO – Classi di idoneità geologica all'utilizzazione urbanistica - scala 1: 5000			
	LEGENDA - TAVOLE DI PIANO – Serie 9P Classi di idoneità geologica all'utilizzazione urbanistica – scale 1:2000 e 1:5000		58-59_9P_LEG	**59bis**
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	**Elab. B** Norme tecniche di attuazione		60_B	**60**
	Elab. B2 Allegato dell'Elab. B – Art. 3.2.2 Nuclei minori, singoli edifici civili o rurali e manufatti con le relative aree di pertinenza, aventi valore documentario		61_B2	**61**
	Elab. B3 Allegato dell'Elab. B - Normativa geologico-tecnica		62_B3	**62**
ELABORATI RELATIVI AL PROCESSO DI VAS	RAPPORTO AMBIENTALE- FASE DI VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA	PARTE **1**	63_1_RAPP_AMB	**63**
		PARTE **2**	63_2_RAPP_AMB	
	VALUTAZIONE DI INCIDENZA- FASE DI VALUTAZIONE APPROPRIATA		64_VINCA	**64**
	SINTESI NON TECNICA fase di valutazione- valutazione ambientale strategica		65_SINT_NT	**65**
	PIANO DI MONITORAGGIO AMBIENTALE fase di valutazione-valutazione ambientale strategica		66_PNO_MONIT	**66**