

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE



REVISIONE

Adozione Progetto Preliminare Delibera Consiglio Comunale n. 30 del 24.11.2015
Adozione Progetto Definitivo Delibera Consiglio Comunale n. 2 del 09.03.2016
Approvazione D.G.R. n. 34-4325 del 05.12.2016

Il Sindaco

Il Segretario Comunale

Il Responsabile del procedimento



Relazione Illustrativa

TAV.

1



Architetto Pierluigi Gamalero

ORDINE DEGLI ARCHITETTI
PIANIFICATORI, PAESAGGISTI
E CONSERVATORI
DELLE PROVINCE DI NOVARA
E V.C.O.
dott. arch.
PIERLUIGI GAMALERO
N. 166

COMUNE DI FONTANETO D'AGOGNA

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

Revisione

ai sensi della L.R. 56/77 s.m.i.

Relazione illustrativa

Dicembre 2016

I. OBIETTIVI E CRITERI ADOTTATI POSTI ALLA BASE DEL P.R.G.

Premessa	pag. 3
Situazione urbanistica comunale	pag. 4
Necessità della Revisione	pag. 5
Correlazione con il vigente P.R.G.	pag. 6
Confronto con la pianificazione e programmazione sovraordinata	pag. 7
Inquadramento territoriale e storico	pag. 29
Indirizzi e criteri di impostazione del P.R.G.	pag. 31
Obiettivi della Revisione di P.R.G.	pag. 33

II. ANALISI DEMOGRAFICHE, SOCIO-ECONOMICHE, PRG VIGENTE, IPOTESI DI SVILUPPO.

Situazione demografica	pag. 36
Situazione economico - produttiva	pag. 39
Consistenza edilizia	pag. 44
Servizi	pag. 46

III. CRITERI PER LA STRUTTURAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI E PREVISTI.

Determinazione del fabbisogno abitativo previsto	pag. 48
Capacità Insediativa residenziale	pag. 49
Determinazione del fabbisogno di servizi previsto	pag. 50

IV. DESCRIZIONE DELLA REVISIONE DI P.R.G.

Premessa	pag. 51
Viabilità	pag. 54
Infrastrutture e Urbanizzazioni	pag. 54
Classificazione e individuazione delle aree	pag. 55
Centro Storico	pag. 55
Aree residenziali	pag. 57
Aree per servizi	pag. 58
Aree produttive	pag. 58
Aree terziarie	pag. 60
Aree per attività funzionali	pag. 61

V. DIMENSIONAMENTO DEL P.R.G. E DATI QUANTITATIVI

Tabelle riassuntive e quantitative	
Aree residenziali	pag. 62
Capacità Insediativa Residenziale	pag. 63
Aree per servizi	pag. 64
Aree produttive artigianali industriali	pag. 65
Aree terziarie e ricettive	pag. 66

VI. ELABORATI DELLA REVISIONE DI P.R.G. pag. 67

I. Obiettivi e Criteri adottati posti alla base della Revisione del P.R.G.

Premessa

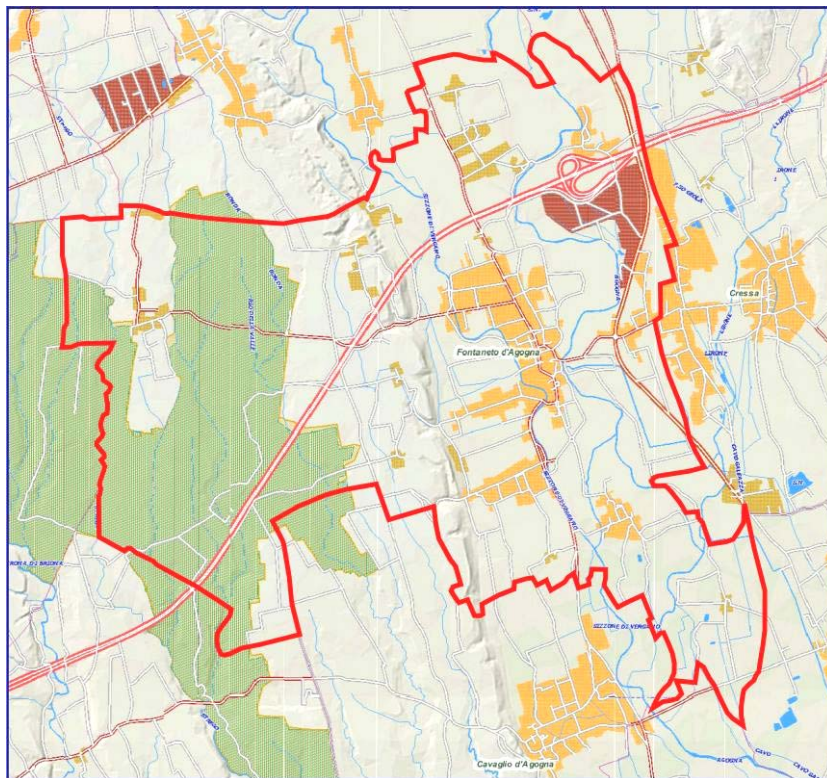
I motivi che rendono necessaria una **Revisione del Piano Regolatore Generale come Revisione strutturale, generale e sostanziale**, nonché la definizione delle scelte, degli obiettivi e dei criteri di impostazione della Revisione stessa, sono definiti sulla base dell'aggiornamento delle indagini conoscitive della situazione locale. Questo per tenere conto sia delle dinamiche in atto e dell'evoluzione delle attività economiche in rapporto alla realtà sociale, sia delle aspettative di concreta realizzabilità degli interventi, che il processo gestionale dell'attuale pianificazione non sempre ha favorito.

Poiché la Revisione riguarda l'intero territorio comunale e modifica l'intero impianto strutturale del piano regolatore, urbanistico e normativo, non si applicano i disposti della L.R. 1/07 in merito alla sperimentazione di nuove procedure per la formazione e l'approvazione delle Varianti Strutturali, così come specificato al 3° comma dell'art. 1 della stessa L.R. 1/07, bensì la **procedura di cui all'art. 15 L.R. 56/77 in riferimento ai commi 2° e 4° dell'art. 17 L.R. 56/77**.

In base al 2° comma dell'art. 17 L.R. 56/77 non è richiesta alcuna autorizzazione preventiva per revisioni e varianti del P.R.G.C. e le stesse non sono soggette all'adozione preliminare della deliberazione programmatica.

L'avvio delle procedure per la predisposizione degli elaborati tecnici, si è avvalsa anche della verifica sulle segnalazioni di intenti ad edificare o di utilizzo del suolo trasmesse dagli abitanti nel periodo susseguente all'entrata "a regime" del Piano Regolatore attuale.

La Revisione in oggetto ha cercato di assecondare puntualmente e rendere realizzabili gli obiettivi generali, con un'analisi aggiornata, in funzione attuativa, di quei contenuti che la verifica tecnica ha individuato come maggiormente operativi.



Il territorio comunale
(fonte Regione Piemonte)

Situazione urbanistica comunale

Il Comune di Fontaneto d'Agogna è dotato di Piano Regolatore Generale, formato ai sensi del titolo III della Legge Regionale urbanistica n.56/77 e s.m.i. ed approvato con Delibera della Giunta Regionale n. 328-19172 in data 20.09.1982.

Una Revisione generale di P.R.G. il cui iter è stato avviato nel 1994 è stata successivamente approvata con D.G.R. n. 34-5718 in data 03.04.2002.

Varianti parziali approvate:

- variante parziale (7° c. art. 17 L.R. 56/77 s.m.i), approvazione D.C.C. n. 26 del 06.08.1998;
- variante parziale, (7° c. art. 17 L.R. 56/77 s.m.i), approvata con D.C.C. n. 24 del 27.10.1999;
- variante parziale "viabilità 2002", approvata con D.C.C. n. 01 del 30.01.2003;
- variante parziale 2003, approvata con D.C.C. n. 09 del 30.05.2003;
- variante parziale 2005, approvata con D.C.C. n. 26 del 30.11.2005.
- variante parziale 2006, approvazione D.C.C. n. 12 del 11.04.2007
- variante parziale 2008, approvata con D.C.C. n. 13 del 22.04.2009
- variante parziale 1/2009, approvata con D.C.C. n. del
- variante parziale 2/2009, approvata con D.C.C. n. del
- variante parziale 3/2009, approvata con D.C.C. n. del

Il Comune di Fontaneto d'Agogna è dotato inoltre di:

- Regolamento Edilizio approvato con D.C.C. n. 09 del 07 aprile 2005 e pubblicato sul B.U.R. n. 20 del 19 / 05 / 2005
- Classificazione acustica del territorio comunale ai sensi della L. 447/95, L.R. n. 52/00 e della D.G.R. n. 85-3802 del 06.08.2001 approvata con DCC n. 24 del 30.11.2005
- Adeguamento urbanistico alla Legge Regionale 12.11.1999, n.28 sul commercio s.m.i. (Criteri adottati con D.C.C. n. 22 in data 31.07.2007, per le autorizzazioni commerciali e di quanto previsto dal presente articolo e modificati con la Variante ai suddetti Criteri, necessaria per il riconoscimento dell'L2 Fontaneto-Cureggio ed approvata in Consiglio Comunale con Delibera n. 7 del 16.02.2009.
- Indagini geologiche, geomorfologiche e geologico-tecniche vigenti ai sensi della Circolare del Presidente della Giunta Regionale 8.05.96, n.7/LAP. La presente Revisione si configura anche come adeguamento urbanistico al P.A.I. (Piano di Assetto Idrogeologico) in recepimento degli studi geologici redatti dallo Studio Geotecnologie (dott. ing. Massimiliano Vanoni) e condivisi con parere del gruppo interdisciplinare della Regione Piemonte nel luglio 2007

Necessità della Revisione

L'Amministrazione Comunale intende confermare, come precisa scelta politica, la volontà di dotarsi di adeguata pianificazione territoriale, consapevole che una tempestiva verifica della programmazione urbanistica sia un'esigenza primaria per una corretta gestione pubblica.

L'impegno di rispettare gli adempimenti legislativi in materia, diventa un atto consequenziale di una sentita e maturata volontà amministrativa, che intende affrontare la gestione del Piano Regolatore Generale nello spirito e nella lettera della Legge Regionale Urbanistica "Tutela e uso del suolo", anche alla luce delle ultime revisioni della stessa legge.

I motivi principali che hanno indotto alla stesura di una Revisione del P.R.G., sono quindi riconducibili ad una puntuale verifica attuativa delle previsioni e delle normative dell'attuale strumento urbanistico, che ha dimostrato una certa difficoltà operativa di riscontro alla tendenza di sviluppo in atto e ai limiti delle risorse pubbliche disponibili.

Con tali considerazioni, si ritiene opportuna anche una Revisione dell'impostazione generale di previsione e di quantificazione, nonché dell'analisi socio-economica e della dinamica demografica, che, come presupposti determinanti, sono variabili in rapporto alla evoluzione della realtà territoriale e all'effettiva attuazione della pianificazione stabilita.

Da un punto di vista più strettamente tecnico, nella gestione dell'attuale Piano, si è costatata la necessità di una normativa più facilmente interpretabile e più fattivamente applicabile, al fine di favorire le ipotesi di sviluppo previste, secondo tempi compatibili con l'evoluzione economica e con la mobilità sul territorio di iniziative soprattutto occupazionali.

Durante la predisposizione e la successiva adozione della nuova Revisione di Piano Regolatore Generale, si è individuato un metodo operativo, per la complessiva pianificazione territoriale comunale, basato su un preciso programma di interventi urbanistici, suddivisi in due fasi:

I fase - Orientamento verso un obiettivo di pronto intervento adeguativo e correttivo, capace di permettere lo sviluppo del Piano precedente e renderlo quindi in breve termine operativo, in un passaggio di riflessione e di verifica programmatica. Hanno contribuito in questa fase le Varianti Parziali che hanno concluso una serie di aggiustamenti o di assestamenti in ambito zonale locale.

II fase - Definite quindi le priorità di intervento, predisposizione di un nuovo strumento urbanistico generale che recepisca gli adeguamenti al Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) e affronti una pianificazione di "idee", con ipotesi di sviluppo e di adeguato rapporto tra attività residenziali e produttive, terziarie e turistiche, attraverso il supporto di servizi ed infrastrutture.

Con l'ipotesi della "progettazione urbana" di contenuto propositivo programmatico e di coordinamento territoriale, si rende possibile la definizione di nuovi luoghi e di nuove sequenze ambientali per una maggiore riqualificazione dell'insediamento urbano e dell'assetto naturale.

In questo disegno ogni iniziativa trova la sua corretta collocazione e le cosiddette idee guida possono diventare programmi di intervento, secondo le necessarie priorità o le improcrastinabili emergenze.

Correlazione con il vigente Piano Regolatore Generale

Con tali premesse la Revisione proposta riconferma i contenuti, le finalità e l'impostazione dei dati quantitativi del P.R.G. approvato nel 1982 e della successiva Variante Strutturale del 1994 approvata nel 2002, a cui si fa riferimento.

In particolare si ripropongono:

- ▶ **le finalità:** di un **equilibrato rapporto fra residenze e servizi**, visto in relazione ai posti di lavoro, di una difesa attiva del patrimonio ambientale ed agricolo, della efficienza delle unità produttive.
- ▶ **i contenuti:** sulla **valutazione del fabbisogno** di abitazioni, di posti di lavoro e di servizi, che deve indicare quanto può essere recuperato e quali aree possono essere destinate a nuovi insediamenti.
- ▶ **gli ambiti e i limiti:** delle **previsioni insediative** indirizzate soprattutto al recupero dell'esistente, al riordino dei tessuti edilizi marginali, alla dotazione dei servizi in misura adeguata almeno agli standards minimi, al riordino delle aree per insediamenti produttivi esistenti e al trasferimento di quelli non compatibili con il tessuto urbano.
- ▶ **le indagini preliminari:** debitamente integrate con i risultati dell'attuazione della pianificazione vigente e con gli **aggiornamenti alla situazione attuale**.
- ▶ **il criterio di dimensionamento dei servizi:** gli standards specifici di aree a servizi secondo i vari tipi previsti al punto 1 dell'art. 21 della L.R. 56/77 non hanno carattere prescrittivo, ma costituiscono una **ripartizione "in linea di massima"**. Il Piano al di là dei dati quantitativi, garantisce il rispetto dei fabbisogni funzionali rispetto alle attrezzature di interesse comune ed anche per le aree o spazi pubblici a parco, per il gioco e per lo sport e per le aree per parcheggi pubblici.

S'intende in sostanza programmare una Revisione organica, che tenga conto sia delle indicazioni ancora valide del P.R.G. vigente, sia delle mutate condizioni previsionali.

Una tale operazione consente di ottenere, nei tempi dovuti, uno strumento urbanistico effettivamente operativo ed aderente agli obiettivi concreti che l'Amministrazione intende perseguire.

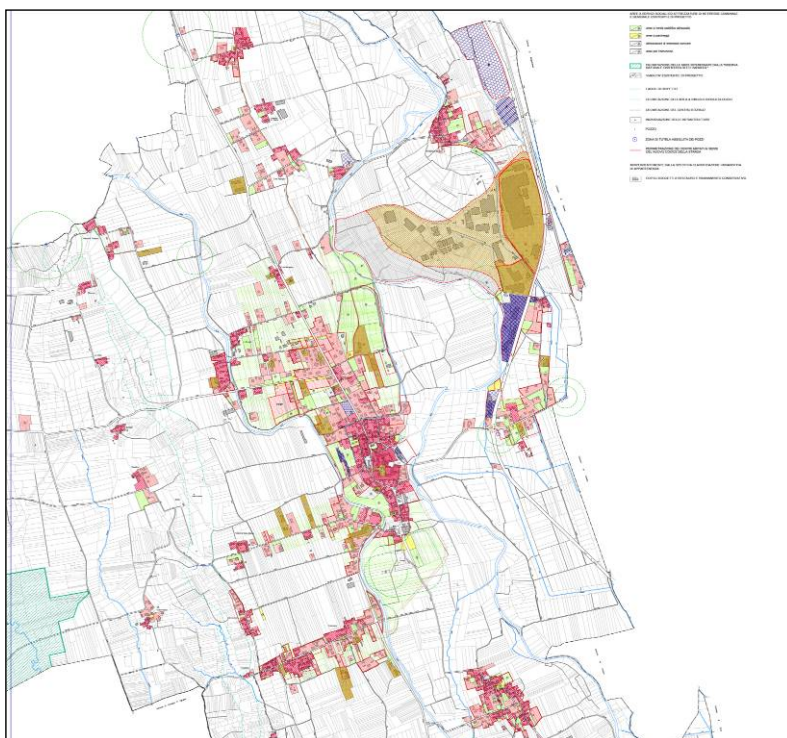


Tavola P.R.G. vigente

Confronto con la pianificazione e programmazione sovraordinata

La natura stessa di un intervento di programmazione urbanistica, per l'influenza della sua azione, presuppone stretti rapporti di confronto e di verifica con gli strumenti di pianificazione di pari grado dei comuni limitrofi e con quelli di livello generale territoriale, in via di realizzazione.

Nell'ambito comunale, è convinzione dell'Amministrazione che la stesura della Revisione al Piano debba avvalersi dell'attiva partecipazione di ogni categoria sociale, per mettere a fuoco le reali esigenze ed ottenere consigli o proposte, attraverso dibattiti ed incontri, su una linea politica già abbozzata.

La chiarificazione delle idee e la precisa individuazione degli indirizzi su cui impostare lo sviluppo futuro del Comune, sono il primo indispensabile passo per un dibattito che tragga, dalla partecipazione critica di tutti gli interessati, gli elementi guida su cui operare.

Per questi motivi generali e locali, la presente Revisione di P.R.G. si pone come piattaforma definita di confronto, in funzione di valide osservazioni, a due livelli: all'interno del Comune con le forze politiche, sociali e culturali e con l'intera popolazione; all'esterno con la Regione, la Provincia ed i Comuni limitrofi.

PTR – Piano Territoriale Regionale Vigente

Il PTR della Regione Piemonte è stato approvato dal Consiglio Regionale con deliberazione n. 388 – C.R. 9126 del 19 giugno 1997.

Il PTR è espressamente qualificato come “piano urbanistico territoriale con specifica considerazione dei valori paesistici ed ambientali” ai sensi dell'art. 1 bis L. 431/85, così come richiamato dall'art. 4 della L.R. 56/77, modificato dalla L.R. 45/94.

Il PTR della Regione Piemonte è un piano territoriale con valenza paesistica, che individua e norma i caratteri territoriali – paesistici e definisce gli indirizzi di governo per le trasformazioni del sistema regionale.

Il primo elaborato cartografico del PTR è costituito dalla Tavola 1 “I caratteri territoriali e paesistici” (scala 1:250.000), che individua:

- le emergenze fisiche e storico – culturali più significative,
- le aree problema da sottoporre a specifica normativa, anche di livello sub – regionale,
- le strutture territoriali che condizionano in modo rilevante i futuri indirizzi di governo dell'area regionale.

Il secondo elaborato cartografico del PTR è rappresentato dalla Tavola 2 “Gli indirizzi di governo del territorio” (scala 1:250.000), che definisce:

- gli elementi strategici dello sviluppo,
- il sistema infrastrutturale,
- gli insediamenti.

Nella Tavola 1 “I caratteri territoriali e paesistici” il territorio di Fontaneto d'Agogna, posizionato sull'asse infrastrutturale Novara – Borgomanero, presenta un'area edificata (colore grigio chiaro) circondata da un sistema di suoli a buona produttività (NTA - Art. 14), che sorge in corrispondenza del territorio comunale di Novara e prosegue verso nord, all'altezza di Gargallo.

Tale sistema, attraversato da nord a sud dal Torrente Agogna, presenta delle caratteristiche di buona e media fertilità, con un limitato valore agronomico.

Questo sistema agricolo è messo in relazione con le problematiche di riqualificazione morfologica e funzionale dell'ambiente urbano, di ridisegno e ricucitura dei tessuti insediativi, di integrazione tra funzioni complesse, residenziali, terziarie e produttive.

In questo ambito, infatti, potranno trovare ubicazione i flussi di riurbanizzazione, individuati tramite le dorsali di riequilibrio regionale (NTA - Art. 35).

Ad ovest, rispetto il centro abitato di Fontaneto d'Agogna, sono state localizzate delle aree normate

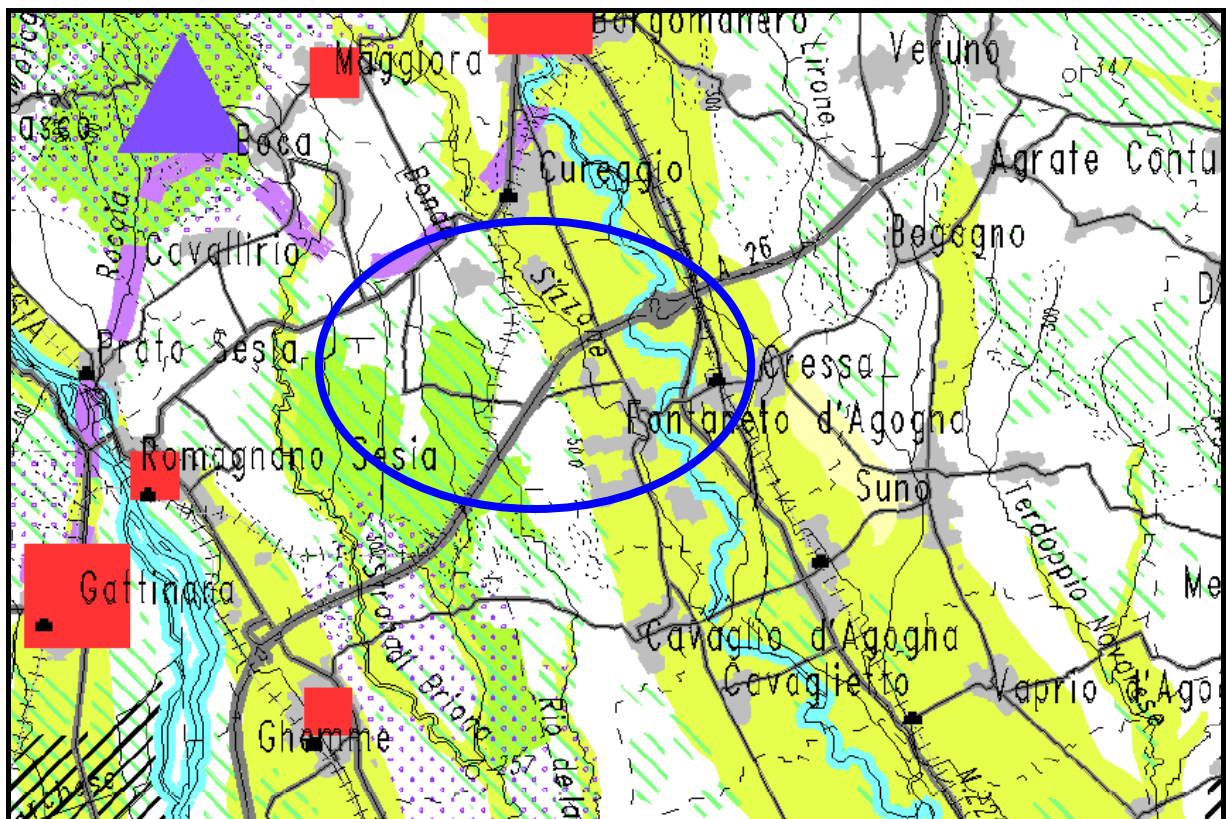
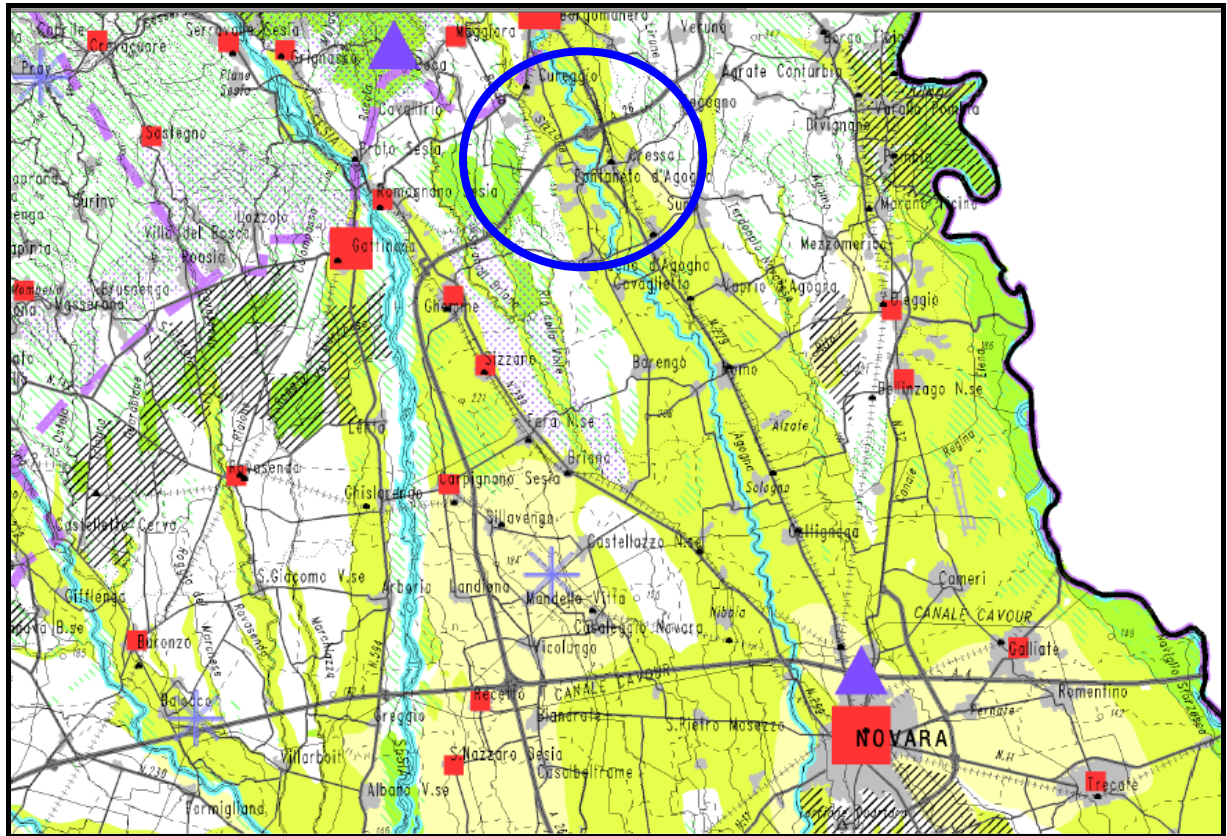
dall'art. 8 "Sistema del verde", che comprende le aree connotate dalla presenza di boschi con grado di copertura prevalentemente denso (superiore al 50%), quali fustaie, cedui di latifoglie varie e fustaie di conifere.

Tali aree si caratterizzano per l'elevata qualità paesistica e ambientale e deve essere perseguito l'obiettivo di tutela e valorizzazione.

Inoltre, sempre in corrispondenza del territorio posto ad ovest, si identifica un'area protetta regionale (NTA – art. 10) di rilevante interesse ambientale, istituita a riserva naturale: Riserva naturale orientata delle Baragge.

TAVOLA 1_ I caratteri territoriali e paesistici





FONTE: Stralcio della Tavola 1 “I caratteri territoriali e paesistici”

Nella Tavola 2 “Gli indirizzi di governo del territorio” il territorio di Fontaneto d’Agogna è attraversato dalla dorsale di riequilibrio regionale (NTA – art. 35), che da est verso sud – ovest comprende un sistema di centri dotati di elevata integrazione, che presentano condizioni favorevoli allo sviluppo di tutti i settori.

La dorsale di riequilibrio regionale rappresenta la direttrice in cui privilegiare la rilocalizzazione delle attività a scala subregionale e la realizzazione delle infrastrutture di interesse regionale.

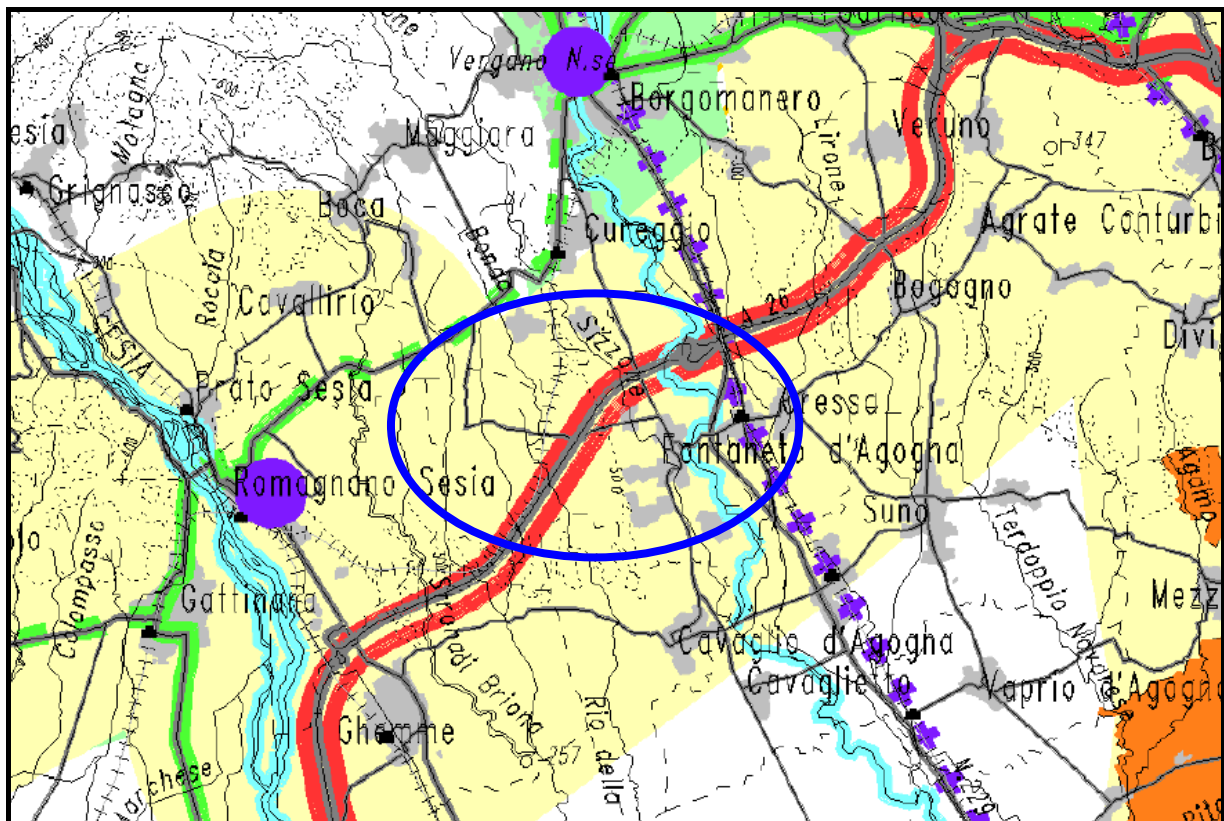
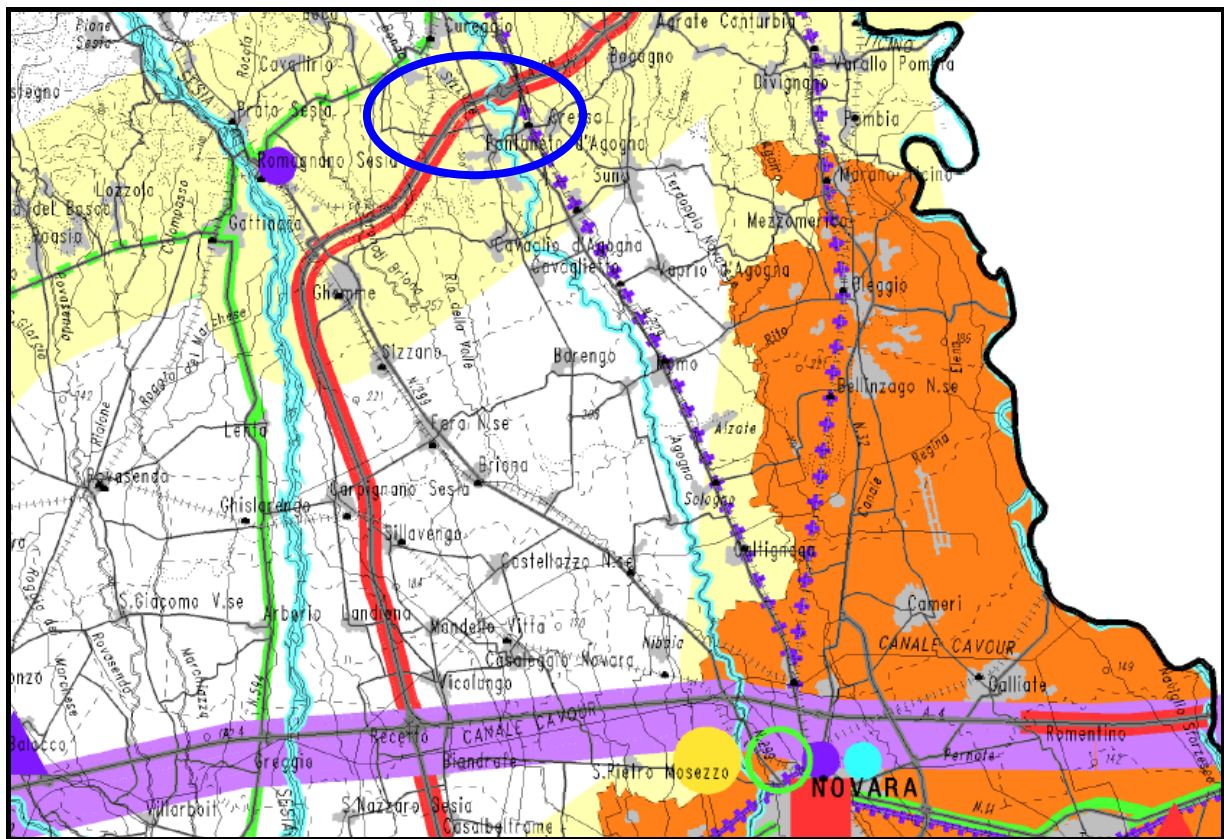
Il Comune di Fontaneto d’Agogna, ad est, è attraversato dall’asse ferroviario Novara – Borgomanero – Domodossola – Sempione (NTA – art. 21), di cui si prevede il potenziamento del tronco ferroviario.

Per il tratto ferroviario Arona – Santhià, che attraversa il territorio di Fontaneto d’Agogna ad ovest rispetto al centro abitato, non sono previsti dal PTR interventi di potenziamento e la prescrizione immediatamente vincolante è la fascia di rispetto di trenta metri dalla rotaia.

A nord di Fontaneto d’Agogna è presente il tratto viabilistico dell’autostrada A26 “Genova – Gravellona Toce”, in cui è obbligatorio individuare una fascia di rispetto di sessanta metri dal ciglio stradale, ai sensi del DM 01/04/1968 n. 1404 e del DPR 16/12/1992. All’interno della fascia di rispetto è presente il divieto assoluto di edificabilità.

TAVOLA 2_ Gli indirizzi di governo del territorio





FONTE: Legenda della Tavola 2 “Gli indirizzi di governo del territorio”

PTR - Nuovo Piano Territoriale Regionale (2009 adottato in attesa di approvazione)

Nell'ambito del processo di ridefinizione della disciplina e degli strumenti per il governo del territorio è stato adottato con Delibera di Giunta Regionale n. 16-10273 del 16/12/2008 e, conseguentemente, controdedotto con Delibera di Giunta Regionale n. 17-11633 del 22/06/2009 il **nuovo Piano Territoriale Regionale (PTR)** che andrà a sostituire il vigente PTR approvato con D.G.R. n. 388 – C.R. 9126 del 19 giugno 1997. Attualmente, è in attesa dell'approvazione definitiva da parte del Consiglio Regionale.

La Giunta Regionale nelle sedute del 14/11/2005 con Delibera n. 30 – 1375 e del 13/12/2005 con Delibera 17 – 1760 ha approvato il Documento Programmatico “*Per un Nuovo Piano Territoriale Regionale*”, nel quale sono contenuti gli indirizzi e le linee guida di riferimento per il nuovo strumento di governo del territorio regionale.

Il primo documento del nuovo PTR è il Quadro di Riferimento Strutturale (QRS, luglio 2007), definito come *la rappresentazione interpretativa – cioè valutativa e critica – che la Regione si dà del suo territorio, tenendo presenti le sue dotazioni, le dinamiche e le progettualità in atto, al fine di confrontarsi con gli altri Enti territoriali per addivenire all'elaborazione della componente strategica e regolativa del Piano Territoriale di sviluppo (PTR) e del Piano Paesaggistico regionale (PPR).*

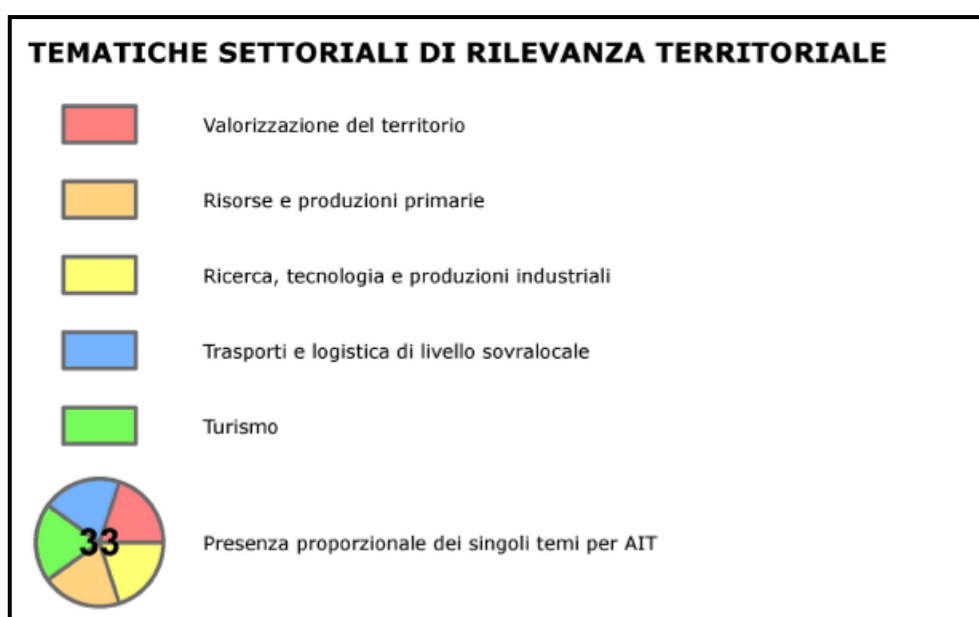
Il PTR per ottenere una *visione integrata a scala locale* di ciò che deve governare, ha organizzato una *trama di base*, formata da unità territoriali di dimensione intermedia tra quella comunale e quella provinciale.

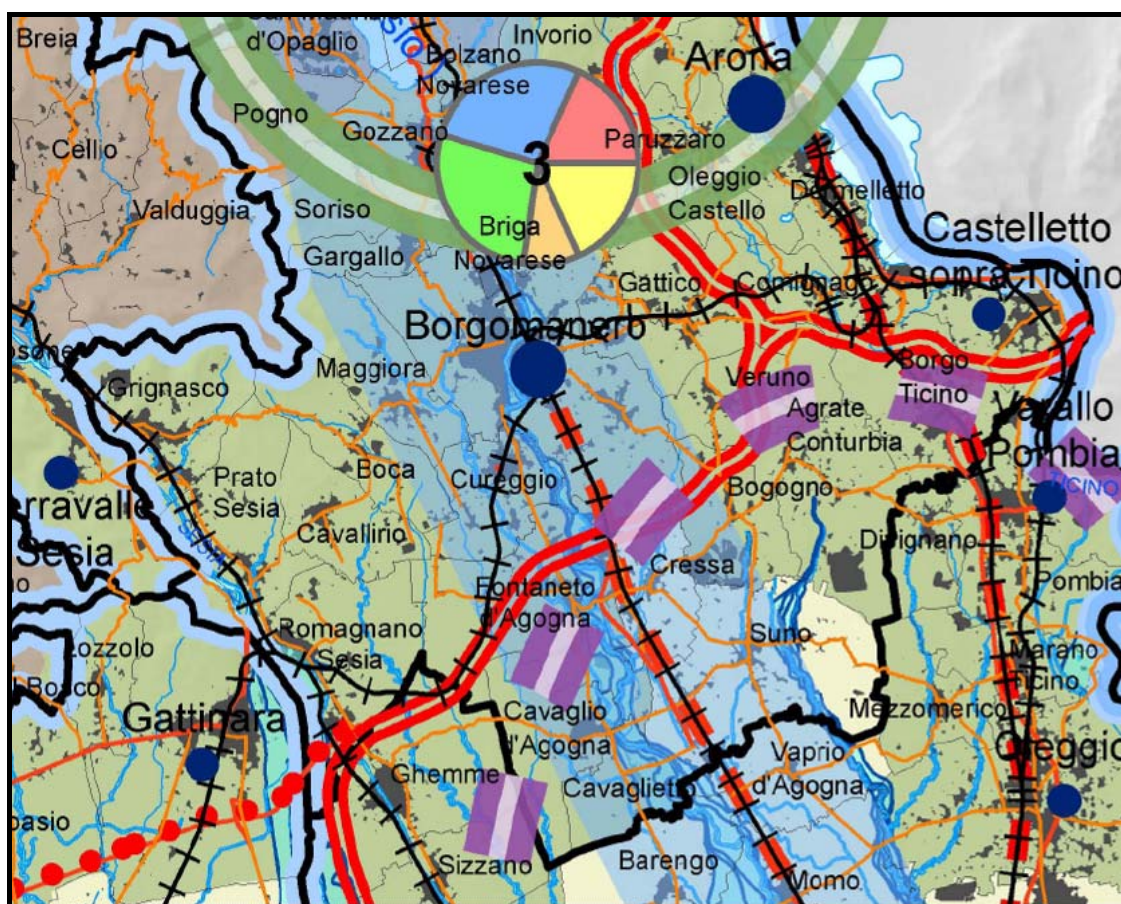
Queste unità territoriali sono state definite *Ambiti di Integrazione Territoriale (AIT)* e la loro importanza deriva dal fatto che alla scala locale è possibile evidenziare le *relazioni di prossimità* – positive e negative, potenziali e attuali - tra fatti, azioni e progetti che coesistono e interagiscono negli stessi luoghi.

Il Comune di Fontaneto d'Agogna è inserito nell'Ambito di Integrazione Territoriale n. 3 “Borgomanero”: i Comuni di Borgomanero ed Arona sono definiti di “livello medio”, il Comune di Castelletto sopra Ticino è definito di “livello inferiore”.

Il PTR per ogni *Ambito di Integrazione Territoriale (AIT)* ha definito le finalità e le strategie di Piano attraverso dei temi strategici di rilevanza regionale, distinti in valorizzazione del territorio; risorse e produzioni primarie; ricerca, tecnologia, produzioni industriali; trasporti e logistica; turismo.

Nella specifica scheda dell'AIT n. 3 “Borgomanero” sono state evidenziate le linee d'azione prevalenti da prendere in considerazione per la pianificazione dello sviluppo locale; mentre, nella “Tavola di Progetto” del PTR sono state rappresentate sinteticamente tali indicazioni per ciascun tema strategico.





Stralcio cartografico della Tavola di Progetto del nuovo PTR

L'AIT n. 3 "Borgomanero" conta circa 113.000 abitanti e occupa la parte settentrionale della Provincia di Novara. Il PTR, in un'ipotesi di aggregazione per sub ambiti e comuni di appartenenza, individua il Comune di Fontaneto d'Agogna nel sub-ambito n. 3.1 con i comuni di Bogogno, Borgomanero, Briga Novarese, Cavaglietto, Cavaglio d'Agogna, Cressa, Cureggio, Gattico, Maggiora e Veruno.

Il Comune di Fontaneto d'Agogna è individuato come territorio di collina (art. 28 NTA – Tavola "A", Strategia 1 "Riqualificazione territoriale, tutela e valorizzazione del paesaggio"), per cui il PTR individua come obiettivi prioritari la promozione dei valori, delle attività e delle potenzialità dell'impresa rurale e riconosce nelle attività economiche della produzione agro – forestale e in quelle correlate una risorsa essenziale per lo sviluppo sociale e per la qualificazione culturale e paesaggistica del territorio.

La porzione di territorio del Comune di Fontaneto d'Agogna posta ad ovest rispetto al Torrente Sizzano, che non interessa l'area in variante, da un punto di vista del sistema delle reti ecologiche e delle aree di interesse naturalistico, è caratterizzata dalla presenza di aree di interesse naturalistico - aree protette, SIC, ZPS – (Tavola "B", Strategia 2 "Sostenibilità ambientale, efficienza energetica"), il cui indirizzo si basa sulla conservazione del patrimonio boschivo, idrico, ambientale e paesaggistico.

Inoltre, dallo studio del sistema delle infrastrutture per la mobilità emerge che il Comune di Fontaneto d'Agogna è attraversato dal corridoio internazionale (Tavola "C", Strategia 3 "Ricerca, innovazione e transizione produttiva), in quanto il Piemonte costituisce uno snodo strategico per i collegamenti che attraversano l'Unione Europea, in cui obiettivi sono finalizzati a stabilire, rafforzare e realizzare importanti assi di connessione con il contesto economico e territoriale ad estensione Europea. Pertanto il PTR ha individuato i collegamenti di rilevanza regionale, interregionale, nazionale ed internazionale.

PPR - Piano Paesaggistico Regionale (2009 adottato)

Nell'ambito del processo di ridefinizione della disciplina e degli strumenti per il governo del territorio è stato adottato con Delibera di Giunta Regionale n. 53-11975 del 04/08/2009 il **Primo Piano Paesaggistico Regionale (PPR)**.

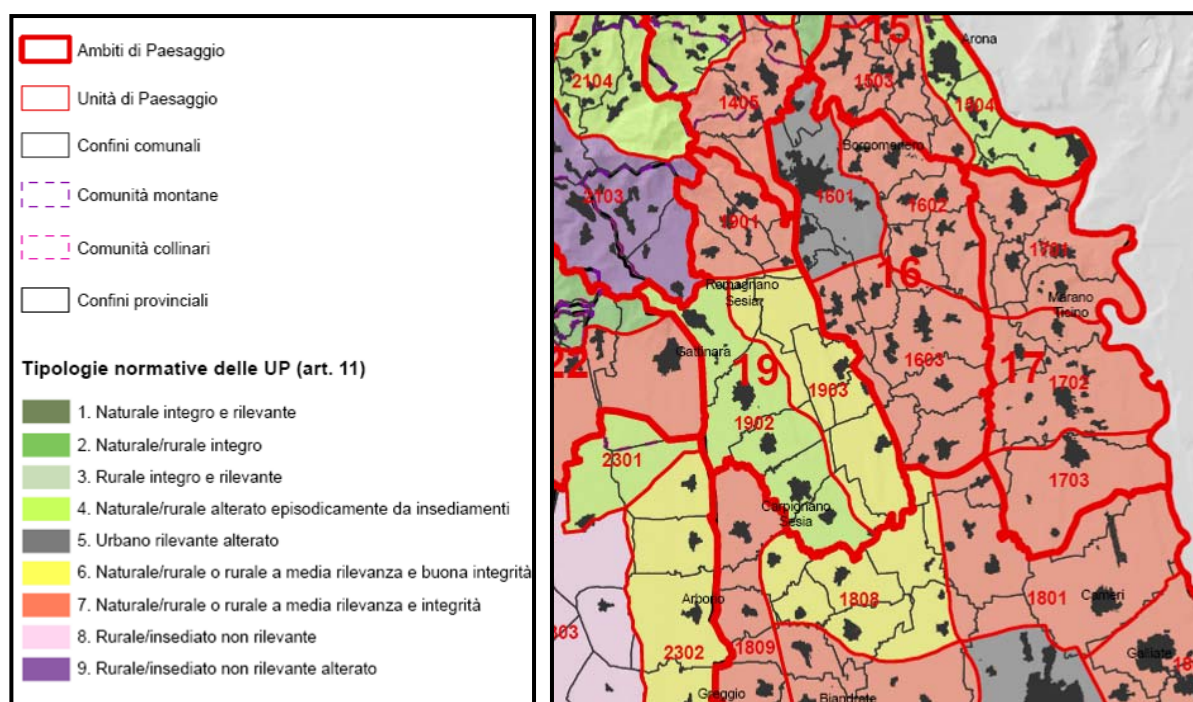
L'obiettivo centrale del primo Piano Paesaggistico Regionale (PPR), come stabilito nel documento programmatico approvato dalla Giunta regionale nel 2005, è *la tutela e la valorizzazione del patrimonio paesaggistico, naturale e culturale, in vista non solo del miglioramento del quadro di vita delle popolazioni e della loro identità culturale, ma anche del rafforzamento dell'attrattività della Regione e della sua competitività nelle reti di relazioni che si allargano a scala globale.*

L'inquadramento strutturale regionale del paesaggio, definito con una prima indagine sui sistemi storico – culturali e sulla morfologia naturale, ha prodotto un insieme di 76 ambiti di paesaggio (AP), la cui definizione si è basata sull'evidenza degli aspetti geomorfologici, sulla presenza di ecosistemi naturali, sulla presenza di sistemi insediativi storici coerenti, sulla diffusione consolidata di modelli culturali e culturali.

Gli ambiti di paesaggio sono ulteriormente articolati in 535 unità di paesaggio (UP), intese come sub-ambiti connotati da specifiche relazioni che conferiscono loro un'immagine unitaria, distinta e riconoscibile. Le UP sono raccolte in nove tipologie normative (art. 11 NdA), individuate sulla base degli aspetti paesaggistici prevalenti, con riferimento all'integrità, alla rilevanza e alle dinamiche trasformative che le caratterizzano.

Il Comune di Fontaneto d'Agogna è incluso nei seguenti ambiti di paesaggio:

- o **n. 16 “Alta Pianura Novarese”**, in cui gli obiettivi principali sono la conservazione e valorizzazione degli ecosistemi, la salvaguardia e valorizzazione del patrimonio storico – culturale, la riqualificazione delle aree urbanizzate prive di identità, il contenimento e la razionalizzazione delle proliferazioni insediative, la qualificazione paesistica delle aree agricole interstiziali e periurbane, il riuso e recupero delle aree e dei complessi industriali dismessi, la salvaguardia e incremento del patrimonio forestale, la mitigazione degli impatti delle grandi infrastrutture, lo sviluppo di reti di integrazione e di attrezzature leggere per il turismo locale, il rafforzamento dei fattori caratterizzanti il paesaggio, **con la porzione di territorio posta ad est rispetto al Torrente Sizzone;**
- o **n. 19 “Colline Novaresi**, in cui gli obiettivi principali sono la salvaguardia delle aree protette e sensibili, la conservazione e valorizzazione degli ecosistemi a “naturalità diffusa”, il contenimento dei processi di frammentazione del territorio, il riconoscimento del ruolo funzionale dei centri storici, la salvaguardia e valorizzazione del patrimonio storico – culturale, il contenimento e la razionalizzazione delle proliferazioni insediative, la valorizzazione del sistema storico – idrico, la tutela delle acque superficiali e sotterranee, la salvaguardia e incremento del patrimonio forestale, l'integrazione paesistico – ambientale delle infrastrutture territoriali, l'integrazione paesistico – ambientale e mitigazione degli insediamenti terziari - commerciali - turistici, **con la porzione di territorio posta ad ovest rispetto al Torrente Sizzone.**



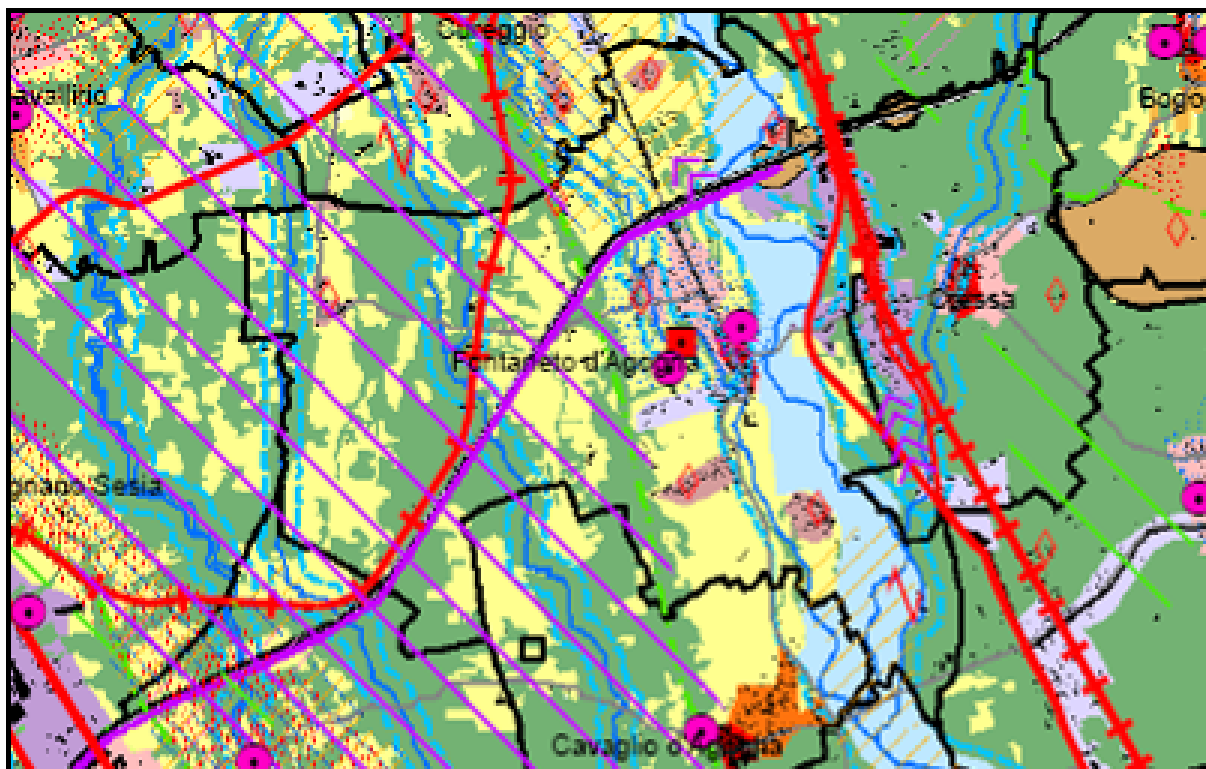
Legenda e Stralcio cartografico della Tavola P3 “Ambiti e Unità di Paesaggio” del primo PPR

Dell'ambito territoriale ubicato nell'AP n. 16, la porzione nord – est del Comune è individuata nella UP n. 1601, la cui tipologia normativa (art. 11 NdA) è la “n. 5 – urbano rilevante alterato”. Mentre, la porzione sud – est è individuata nella UP n. 1603, la cui tipologia normativa (art. 11 NdA) è la “n. 7 – naturale/rurale o rurale a media rilevanza e integrità”.

L'ambito territoriale ubicato nell'AP n. 19 è individuato nella UP n. 1903, la cui tipologia normativa (art. 11 NdA) è la “n. 6 – naturale/rurale o rurale a media rilevanza e buona integrità”.

Dalla lettura della planimetria P4.3 “Componenti Paesaggistiche” emerge che dal punto di vista morfologico l'oggetto in variante è localizzato in “Aree rurali di pianura o collina con edificato diffuso – m.i. 10” (Insediamenti rurali - art. 40 NdA), in cui la pianificazione locale, in base alle direttive del PPR, deve riguardare la disciplina degli interventi edilizi in modo da assicurare la coerenza paesistica e culturale con i caratteri tradizionali degli edifici e del contesto.

Dal punto di vista dei caratteri percettivi, l'oggetto in variante risulta come “Insediamenti pedemontani o di crinale in emergenza rispetto a versanti collinari o montani prevalentemente boscati o coltivati” (Relazioni visive tra insediamento e contesto - art. 31 NdA), in cui i piani locali, in base alle direttive del PPR, devono precisare gli elementi contestuali che concorrono a determinare gli aspetti caratterizzanti del paesaggio e definiscono le modalità localizzative degli edifici e delle parti vegetate.



Stralcio cartografico della Tavola P4.3 "Componenti paesaggistiche" del primo PPR

Inoltre, l'oggetto in variante è individuato in cartografia "Sistemi paesaggistici rurali di significativa varietà e specificità, con la presenza di radi insediamenti tradizionali integri o di tracce di sistemazioni agrarie e delle relative infrastrutture storiche" (Aree rurali di specifico interesse paesaggistico – art. 32 NdA), in cui la pianificazione locale, in base alle direttive del PPR, deve specificare norme per l'utilizzo di materiali e tipologie coerenti con il contesto paesaggistico e con i caratteri tradizionali dei luoghi per la realizzazione di nuovi edifici e manufatti (quali muri di contenimento, recinzioni...).

PTP – Piano Territoriale Provinciale

Il Piano Territoriale della Provincia di Novara (PTP) è stato adottato dal Consiglio Provinciale il 08/02/2002 con DCP n. 5, successivamente, è stato approvato dal Consiglio Regionale il 05/10/2004 con DCR n. 383 – 28587 e pubblicato sul B.U.R.P. n.43 del 28/10/2004.

Il PTP, che ha valore di Piano Paesistico ai sensi del D.Lgs 42/04, affronta le tematiche a contenuto ambientale e paesistico, determinando **l'assetto ambientale e paesistico**.

Il Piano definisce un primo livello di norme generali di tutela esteso a tutto il territorio provinciale, che consiste nella tutela dei diversi elementi (fisici e storici), definiti “fattori di caratterizzazione”, i quali appartengono:

- alla categoria delle risorse naturali,
- alla categoria degli interventi legati all'uso agricolo degli spazi aperti,
- alla categoria della storia degli insediamenti umani.

L'obiettivo di sviluppare e consolidare la conoscenza degli aspetti storico – paesistici e ambientali è perseguito da una parte con le analisi condotte dalla Provincia, dall'altra con la costruzione dei **“repertori comunali”** (art. 2.2 delle NTA), a cui sono affidati il riconoscimento e la precisa identificazione alla scala locale dei fattori di caratterizzazione.

Il Piano, per tanto, individua gli **“ambiti di paesaggio”** (art. 2.6 delle NTA) da tutelare nelle loro caratteristiche peculiari, garantendone contemporaneamente la fruizione collettiva.

Tra i quindici ambiti di paesaggio individuati, il Comune di Fontaneto d'Agogna per la sua conformazione territoriale è incluso nell'ambito di paesaggio n. 10 *“Terrazzo di Proh – Romagnano”*.

Il terrazzo antico di Proh – Romagnano (n. 10), costituito da superfici ondulate incise da numerosi corsi d'acqua, è caratterizzato dalla presenza prevalente della vegetazione “baraggia”, habitat parzialmente riconosciuto e protetto come biotopo dal Parco Regionale delle Baragge di Pian del Rosa e dal biotopo della Baraggia di Bellinzago. La coltivazione delle viti, oltre che importante attività produttiva di valore, rappresenta un elemento qualificante del paesaggio.

Il PTP per gli “Ambiti di elevata qualità paesistica sottoposti a piano paesistico provinciale” (art. 2.6 delle NTA) rimanda alla formazione di Piani Paesistici di competenza Provinciale.

I Piani Paesistici di competenza provinciale riguardano:

- l'ambito paesistico del lago d'Orta,
- l'ambito paesistico del lago Maggiore,
- **gli ambiti terrazzati delle colline Novaresi.**

Gli ambiti terrazzati delle colline Novaresi, aree appartenenti ai terrazzi antichi rilevati sulla pianura sono formati:

1. **dall'ambito di Proh – Romagnano, ad ovest dell'Agogna;**
2. dall'ambito di Cavagliano – Suno, ad est dell'Agogna;
3. dall'ambito di Novara – Vespolate.

Nello specifico, **il Terrazzo di Proh – Romagnano** interessa i comuni di Grignasco, Prato Sesia, Cavallirio, Boca, Maggiora, Fontaneto d'Agogna, Cavaglio d'Agogna, Cavaglietto, Barengo, Briona, Fara Novarese, Sizzano, Gemme e Romagnano Sesia.

Il perimetro proposto a nord coincide con il perimetro del Parco Fenere, sugli altri due lati combacia con il piede del terrazzo. Il perimetro si estende sulla punta a sud – est fino a comprendere la “Garzaia di San Bernardino”, area sottoposta dal decreto Galassino a vincolo paesistico e legata da riconoscibili ordinamenti territoriali al nucleo di Proh.

Inoltre, nell'area sono presenti i seguenti vincoli:

- *Riserva Naturale delle Baragge di Pian Rosa*, regionale e interamente compresa (art. 2.4 delle NTA);
- *Boschi*, segnalate dalle carte del CSI Piemonte e che saranno meglio definiti attraverso i Repertori comunali (art. 2.2 delle NTA);
- *Acque*: Torrente Strego (art. 2.8)
- *Vincolo Idrogeologico*.

La Provincia, oltre ai Piani Paesaggistici di cui sopra, si avvale anche di un altro importante progetto di rilevanza provinciale: il progetto di “**Rete Ecologica**” (art. 2.8 delle NTA), definito strategico. Tale progetto, che si propone di attivare politiche ambientali integrate con le politiche agricole e quelle urbane, in modo da garantire uno sviluppo “sostenibile” del territorio, individua le aree naturali protette come capisaldi del sistema e le fasce di tutela dei corsi d’acqua naturali e artificiali come i principali corridoi ecologici.

L’obiettivo progettuale di tali corridoi è di garantire le condizioni di naturalità necessarie a collegare tra di loro i grandi aree naturali esistenti e previsti.

La Provincia di Novara ha approvato il “Programma provinciale delle piste ciclabili” con DCP n. 48 del 10/05/1999, conseguentemente, il PTP ha recepito i principali “itinerari” (art. 2.11 delle NTA), che corrispondono perlopiù con le strade comunali e provinciali, per le quali va garantita la percorribilità, in condizioni di sicurezza, per tutti i mezzi.

Inoltre, sono stati individuati, e distinti dai precedenti itinerari, alcuni “percorsi di interesse paesistico” (art. 2.11 delle NTA), che corrispondono soprattutto con la rete delle strade rurali, quindi riservate soprattutto per il tempo libero.

Il PTP, oltre a definire l’assetto ambientale e paesistico, pone molta attenzione anche alle risorse del patrimonio storico presente sul territorio novarese, definendo l’assetto storico – culturale.

Il Piano individua delle subaree storico – culturali in base ai confini amministrativi.

Il Comune di Fontaneto d’Agogna, insieme ai comuni di Barengo, Borgomanero, Cavaglietto, Cavaglio d’Agogna, Cressa, Cureggio, Suno e Vario d’Agogna, rientra nella subarea “*Alta Piana di Borgomanero – n. 8*”, in cui il sistema insediativo risente dei legami storici con Novara e Cusio.

Come è stato precedentemente descritto, il centro storico di Fontaneto d’Agogna viene identificato come “Centro storico di rilevanza d’ambito – E” (art. 2.14 delle NTA): centro storico che conserva l’impianto planimetrico storico ed le opere architettoniche attinenti alla storia civile e religiosa del territorio.

L’adeguamento dei PRG è accompagnato dalla formazione e costruzione del Repertorio Comunale dei beni paesistici e storici presenti sul territorio comunale, per la tutela e la valorizzazione degli stessi (art. 2.2 NTA del PTP).

L’individuazione dei beni si attua con cartografia (scala 1:5.000/1:2.000) e con schede descrittive, indicanti condizioni di conservazione e di uso per:

- i beni paesistici ed ambientali dovranno essere individuati:

- i beni storico - architettonici dovranno essere individuati:

Un altro aspetto importate, analizzato e diretto dal PTP, riguarda l’assetto della mobilità in provincia di Novara, che è rappresentato dai seguenti sistemi infrastrutturali:

- il sistema trasversale (est – ovest), composto dall’autostrada Torino – Milano, dalla SS 11, dalla linea ferroviaria Torino – Milano – Venezia;
- la direttrice (nord – est) Novara – Galliate – Busto Arsizio costituita dalla SS 341 e dalla linea ferroviaria delle FNM;
- il sistema radiale dei collegamenti dal capoluogo verso nord nelle tre direzioni fondamentali:
 - a) lago Maggiore (SS 32, SS 33, linea ferroviaria Novara – Arona con prosecuzione verso il Sempione a nord – ovest e verso il S. Gottardo a nord – est),
 - b) lago d’Orta (SS 229, linea ferroviaria Novara – Borgomanero – Domodossola),
 - c) Valsesia (SS 229, autostrada A26, linea ferroviaria Novara – Valsesia);
- il sistema radiale dei collegamenti dal capoluogo verso sud (SS 211, autostrada A26, linea ferroviaria Novara – Mortara – Alessandria).

Il Piano Territoriale della Provincia di Novara definisce con le Norme Tecniche di Attuazione importanti obiettivi, indirizzi, direttive e prescrizioni, cui la Revisione Strutturale di PRG si adegua.

Nelle aree individuate in cartografia, soggette alle prescrizioni del PTP, si applica la normativa relativa alle seguenti **Tavole di Progetto**:

- 1) caratteri territoriali e paesistici (tavola A),

- 2) indirizzi di governo del territorio (tavola B),
- 3) infrastrutture e mobilità (tavola C).

La Revisione del Comune di Fontaneto d'Agogna deve essere sottoposta a specifico **“parere di compatibilità territoriale”** (art. 1.7 delle NTA), espresso preventivamente dalla Provincia al Comune prima di adottare il Progetto Preliminare in Consiglio Comunale, al fine di attuare in modo corretto le scelte previsionali della Revisione Urbanistica.

Di seguito si specificano le norme ricadenti sul territorio comunale, analizzando le tre tavole di progetto del PTP (A – B – C).

L'analisi della Tavola “A” – Caratteri territoriali e paesistici mette in evidenza le prescrizioni riguardanti il verde – paesaggio e il patrimonio storico del territorio della Provincia di Novara. Nello specifico, sul territorio comunale di Fontaneto d'Agogna ricadono le seguenti prescrizioni:

Area regionale protetta istituita: Riserva naturale orientata delle Baragge (art. 2.1/2.4 NTA del PTP)

Il PTP persegue l'obiettivo di completare il quadro delle aree facenti parte del sistema delle aree protette con la tutela e la gestione delle aree di interesse naturalistico.

Lo strumento urbanistico di livello inferiore deve recepire il perimetro dell'area protetta e deve porre particolare attenzione alla definizione delle vie di accesso alle aree protette ed alla predisposizione dei corridoi ecologici di collegamento tra le strutture naturali delle aree protette e le aree esterne.

All'interno della Riserva Naturale i rispettivi strumenti normativi prevalgono su tutti gli strumenti urbanistici di livello inferiore.

Sino all'adeguamento dello strumento urbanistico nelle “aree di rilevante valore naturalistico”, fatte salve le previsioni della strumentazione urbanistica, alla data di approvazione del PTP valgono le norme transitorie dell'art. 2.4, comma 4.2 delle NTA del PTP.

Ambiti di elevata qualità paesistico – ambientale sottoposti a Piano Paesistico di competenza provinciale (art. 2.6 NTA del PTP)

Il PTP, che assume valenza paesistico ambientale, identifica nelle tavole n. 6 e n. 8 e nell'allegato 1 al capitolo 2.6 del “Quadro analitico – conoscitivo” i vincoli paesistici ed ambientali preordinati sul territorio.

Parte del territorio comunale (ambito ad ovest rispetto il centro abitato) è interessato dal Piano Paesistico – ambito c1 “Terrazzo di Proh – Romagnano”, in cui il terrazzo fluvio-glaciale divide l'alta pianura dell'Agogna da quella della Sesia a partire dal Parco Regionale del Fenera.

Attraverso la formazione di un Piano Paesistico, si vuole creare delle potenzialità per realizzare un sistema integrato; costituito dagli elementi paesistici, dai sistemi insediativi storici, dalle attività agricole e dalle attività turistiche per il tempo libero.

I progetti e i piani attuativi del PRG, relativi ad interventi di nuova costruzione o ampliamenti consistenti in cambio di destinazione d'uso, dovranno essere autorizzati dal Comune, prestando attenzione agli aspetti di compatibilità paesistico – ambientale.

Il sistema del verde provinciale – La rete ecologica (art. 2.8 NTA del PTP)

Il PTP individua nella costruzione della rete ecologica provinciale una delle strutture – guida per la tutela e la riqualificazione del paesaggio e dell'ambiente, in modo da realizzare uno sviluppo compatibile del territorio.

La realizzazione e la gestione della rete ecologica è individuata in un progetto strategico di rilievo provinciale, ai sensi dell'art. 8 bis della LR 56/77 e s.m.i.

Nel territorio comunale il sistema idrografico, che rappresenta la connessione per la realizzazione della rete ecologica, è composto dal Rio Strego, dal Rio Bonda, dal Torrente Sizzone, dal Torrente Agogna e dal Canale Galeazza.

Fino all'approvazione del progetto strategico, si individua per le aste dei principali corsi d'acqua, nel caso specifico il torrente Agogna, esterni a parchi e riserve regionali, le fasce A e B individuate dal P.S.F.F. (approvato con D.P.C.M. 24/07/98) e dal P.A.I. (approvato con D.P.C.M. del 24/05/01) dell'Autorità di Bacino del fiume Po.

I Comuni in sede di adeguamento degli strumenti urbanistici generali prescrive la inedificabilità degli spazi individuati come prioritari per la formazione della rete ecologica.

Lo strumento urbanistico generale individua inoltre gli elementi o gli spazi di connessione tra i sistemi di verde urbano e di verde generale.

Nelle NTA del PRGC si dovranno prescrivere delle regole d'intervento per gli ambiti interessati dalla rete ecologica, sulla base del documento "La rete ecologica della Provincia di Novara - Linee Guida di attuazione".

Il paesaggio agrario della pianura (art. 2.10 NTA del PTP)

Il PTP persegue l'obiettivo di conservare per il lungo periodo la qualità dei suoli per le aree agricole di valore e di promuovere azioni di riqualificazione dell'ambiente e del paesaggio agrario finalizzate a far riemergere i segni territoriali di riferimento della struttura agraria.

Nello specifico, per il Comune di Fontaneto d'Agogna sono stati individuati i *fontanili* in corrispondenza del centro storico, del canale di San Martino, del cavo Ferri, del cavo Borromeo, della roggia Molino Marco e del canale Sizzone.

Sono sottoposti a tutela i fontanili attivi e passibili di recupero per una fascia di 20 metri attorno alla "testa" e di 10 m ai primi 100 metri di percorso, così come individuati dalle tavole del PTP e dalle schede della ricerca effettuata dall'Associazione Est Sesia da completare.

Sono sottoposti a tutela i tracciati delle principali rogge irrigue, escludendo gli interventi di tombinatura: in caso di comprovata necessità sono ammessi interventi di deviazione dei tracciati, con obbligo di piantumazione delle sponde.

I principali tracciati di fruizione del paesaggio e del patrimonio storico (art. 2.11 NTA del PTP)

IL PTP ha come obiettivo la conservazione e la valorizzazione degli aspetti di percezione del paesaggio provinciale, legati alla percorribilità dei tracciati stradali e dei sentieri.

Nell'ambito dei principali tracciati di fruizione del paesaggio e del patrimonio storico, il PTP individua per il Comune di Fontaneto d'Agogna *la rete degli itinerari* in corrispondenza della strada comunale della Croce (asse ovest), delle strade provinciali Cureggio – Fontaneto e Fontaneto – Cavaglio d'Agogna (asse nord- sud), della strada comunale Fontaneto – Stazione (asse est).

L'individuazione degli itinerari è avvenuta in accordo con il "Programma provinciale delle piste ciclabili", approvato dal Consiglio Provinciale con Delibera n° 48 del 10/05/1999.

Invece, *La rete dei percorsi di interesse paesistico* ricade negli ambiti di prevalente interesse naturalistico e paesistico: nel caso specifico è in corrispondenza della strada vicinale del Montereccio, della strada vicinale della Maggiorina e della strada vicinale delle case Nuove, ubicate a sud – ovest rispetto il centro abitato.

In tali individuazioni si prevedono percorsi ciclopeditoni a scopo ricreativo, culturale e turistico; rispettando le prescrizioni di ciclabilità contenute nel "Programma provinciale delle piste ciclabili".

Il Comune, nella fase di adeguamento del PRG, prevede la sistemazione degli accessi ai centri storici attraversati dagli itinerari; inoltre, fino alla predisposizione dei progetti di sistemazione dei percorsi i tracciati individuati dal PTP sono vincolanti per la strumentazione urbanistica locale.

Centro Storico (art. 2.11 NTA del PTP)

Il PTP propone il coordinamento delle tutele attive, principalmente affidate alla pianificazione locale, la conservazione dei caratteri peculiari dell'impianto urbano storico e l'articolazione di una rete conoscitiva della storia del territorio.

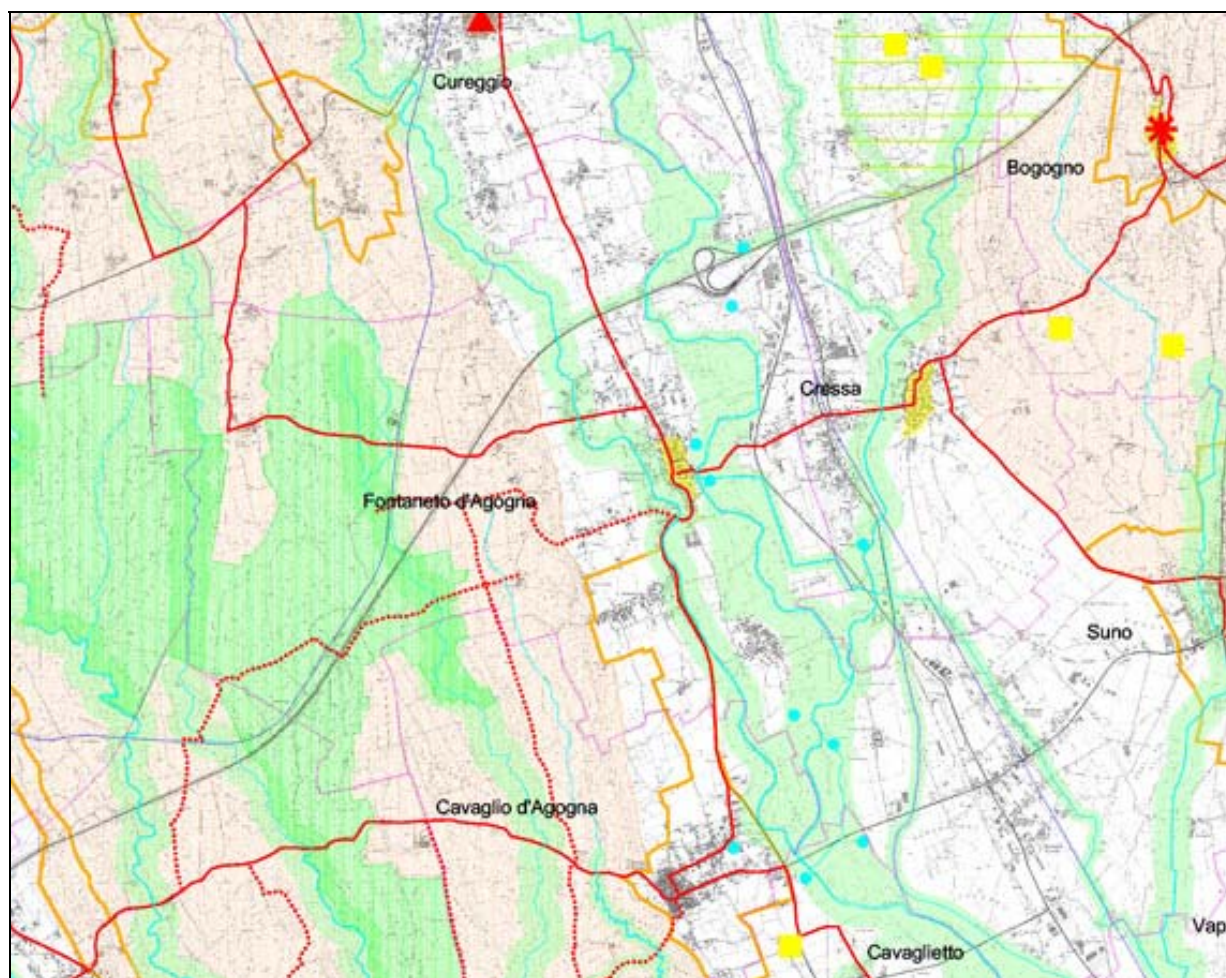
In relazione alle specificità del territorio provinciale, il PTP definisce il centro storico di Fontaneto d'Agogna di tipo "E": centro storico minore, di caratterizzazione di particolari ambiti del paesaggio provinciale, che conserva l'impianto planimetrico storico e le opere architettoniche attinenti alla storia civile e religiosa del territorio.

La pianificazione comunale, in sede di adeguamento dei PRG al PTP, attraverso la formazione del Repertorio (art. 2.2 delle NTA del PTP), procede alla precisa delimitazione e formulazione della normativa specifica per il centro storico.

Nell'elaborazione della tavola specifica e nell'approfondimento delle prescrizioni normative si pone attenzione:

- alla definizione dei caratteri urbanistici del centro;
- alla conservazione degli spazi pubblici (strade e piazze) di antica formazione anche con riferimento alla tipologia dei manufatti quali pavimentazione, marciapiedi ed elementi di verde;
- ai tipi di interventi per ogni singolo edificio;
- alla continuità e alla qualità dei percorsi di accesso alla zona storica;
- alle condizioni di accessibilità e di visibilità del centro stesso e degli edifici che li qualificano, attraverso l'individuazione di luoghi, di ambiti di tutela, di allineamenti, di progetti urbani di riqualificazione e di riuso. Gli interventi sugli spazi pubblici e sui luoghi aperti e percepibili dalle pubbliche vie sono prescrittivamente accompagnati da uno specifico studio sui materiali, i colori e le forme, che ne dimostri la compatibilità con la morfologia e gli elementi specifici dell'impianto storico urbano.

L'analisi della Tavola "A" – Caratteri territoriali e paesistici mette in evidenza le prescrizioni riguardanti il verde – paesaggio e il patrimonio storico del territorio della Provincia di Novara.



L'analisi della Tavola "B" – Indirizzi di Governo mette in evidenza le categorie di funzioni per le quali, attraverso la relativa normativa, si definiscono obiettivi, indirizzi, direttive e prescrizioni. Nello specifico, sul territorio comunale di Fontaneto d'Agogna ricadono le seguenti prescrizioni:

Aree di riorganizzazione e concentrazione degli insediamenti produttivi in corrispondenza dei caselli autostradali (art. 4.1 NTA del PTP)

Il PTP intende consolidare e sviluppare la localizzazione di insediamenti produttivi nelle aree prossime ai caselli di accesso alla rete autostradale con l'obiettivo di migliorare le condizioni generali di accessibilità del traffico operativo alle aree produttive, di concentrare le funzioni produttive, di realizzare economie di aggregazione dei servizi e di riordinare e razionalizzare gli insediamenti e le reti infrastrutturali.

Nel Comune di Fontaneto d'Agogna l'ambito territoriale sottoposto a tale normativa è ubicato in posizione nord – est rispetto al centro abitato, in corrispondenza del casello autostradale della A26 "Gravellona Toce – Genova".

All'interno del perimetro delle aree individuate in cartografia alla Tavola B), possono essere realizzate "aree ecologicamente attrezzate", secondo la definizione di cui all'art. 26 del D.Lgs. 112/98 (anche per la corretta applicazione del D.P.R. 447/98 concernente il c.d. "sportello unico"), da destinare all'insediamento di attività produttive, comprendenti produzione di beni e produzione di servizi.

Nel caso di aree con insediamenti preesistenti, lo sviluppo di nuove opportunità insediative deve essere contestuale alla razionalizzazione e alla riqualificazione funzionale generale.

Per le "aree ecologicamente attrezzate" ai sensi del citato art. 26 del D.Lgs 112/98, in attesa delle specifiche direttive da emanarsi da parte della Regione, il P.T.P. prescrive che i lavori di attrezzamento e di realizzazione di nuove aree produttive, da progettare con modalità unitarie ed integrate, debbano essere comunque sottoposti alla fase di valutazione di impatto ambientale di cui alla L.R. 40/98, indipendentemente dalla loro estensione territoriale.

Dalla data di approvazione del P.T.P., su tutto il territorio provinciale, nuovi insediamenti di attività produttive che prevedano impianti industriali con quantità e caratteristiche ricomprese nella casistica di cui agli allegati A1, A2, B1, B2 della L.R. 40/98, possono essere consentiti esclusivamente in "aree ecologicamente attrezzate". Sono comunque fatti salvi ampliamenti, ristrutturazioni e/o adeguamenti di attività ed impianti produttivi già esistenti localizzati all'esterno dei perimetri di cui al presente articolo riportati in Tavola B, anche se presentano le caratteristiche degli insediamenti produttivi ricompresi negli allegati della L.R.40/98.

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

Il PTP definisce le localizzazioni di nuove aree produttive in modo coordinato all'interno di ambiti territoriali omogenei, in particolare laddove sono in corso fenomeni insediativi di tendenziale "diffusione lineare" lungo le infrastrutture viabilistiche.

Nel Comune di Fontaneto d'Agogna l'ambito sottoposto a tale normativa occupa una porzione di territorio posto a sud – est, in corrispondenza del confine con il Comune di Suno: tale ambito percorre linearmente da nord a sud il territorio di Cressa, di Fontaneto d'Agogna e di Suno, di Vaprio d'Agogna e Momo.

L'ambito individuato è preordinato alla concertazione preliminare delle localizzazioni di aree produttive destinate ad accogliere prioritariamente gli insediamenti di limitata dimensione ed a basso potenziale di "impatto ambientale", strettamente connessi con il contesto socio-economico locale.

All'interno delle perimetrazioni d'ambito, l'individuazione negli strumenti di pianificazione locale di aree di nuovo impianto per l'insediamento di nuove attività produttive (e/o l'ampliamento di quelle già previste e non ancora attuate), aventi superficie territoriale superiore a 20.000 mq., è subordinata ad una ricognizione delle aree destinate a tale funzione; ed é ammissibile solo in presenza di superfici territoriali residue, disponibili per nuovi insediamenti indicate negli strumenti urbanistici comunali

vigenti, aventi estensione complessiva inferiore al 20% della superficie territoriale totale destinata alle attività produttive all'interno dell'intero ambito.

Nelle porzioni territoriali interessate dagli ambiti di cui al presente articolo, gli strumenti urbanistici locali, qualora contengano nuove previsioni di aree di nuovo impianto di superficie territoriale superiore a 20.000 mq. devono comunque comprendere una stima preliminare dei fabbisogni, tale da dimostrarne l'esigenza.

Con l'approvazione del P.T.P. gli ambiti perimetrati dalla Tavola B) si configurano come aree - problema e sono finalizzati a contenere e riorganizzare gli insediamenti esistenti, limitando l'individuazione di nuove aree a casi motivati finalizzati a razionalizzare e superare situazioni problematiche derivanti dagli insediamenti esistenti.

In assenza dell'accordo di pianificazione, è comunque sempre fatta salva la possibilità di ampliare e completare funzionalmente le aree produttive già esistenti e previste dalla strumentazione urbanistica vigente alla data di approvazione del P.T.P., esclusivamente se tali ampliamenti risultano contigui ad ambiti territoriali già dotati delle necessarie opere di urbanizzazione primaria e non comportano un incremento superiore a 50.000 mq di superficie territoriale.

A seguito dell'approvazione del P.T.P., negli ambiti perimetrati di cui al presente articolo, l'eventuale individuazione di aree di nuovo impianto e/o l'ampliamento di quelle già esistenti che configurino "in contiguità" una superficie territoriale a destinazione produttiva comprensiva anche degli insediamenti esistenti di dimensione pari a 300.000 mq, dovranno, attraverso l'accordo di pianificazione, prendere in considerazione la riorganizzazione dell'intero comparto. Il conseguito "accordo di pianificazione" di cui all'art. 1.5, coordinato dalla Provincia e sottoscritto da tutti i Comuni interessati da quello specifico ambito, comporta la conseguente classificazione di "area di concentrazione di insediamenti produttivi" ai sensi dell'art. 4.2, senza che ciò costituisca Revisione di P.T.P.

L'individuazione di ulteriori aree di nuovo impianto di estensione superiore a 20.000 mq di superficie territoriale, richiede comunque la preventiva definizione di un "accordo di pianificazione" di cui all'art.1.5, coordinato dalla Provincia e sottoscritto da tutti i Comuni interessati da quello specifico ambito.

Aree di controllo degli effetti ambientali e paesaggistici dello sviluppo insediativo residenziale (art. 4.13 NTA del PTP)

In queste aree il PTP persegue l'obiettivo di conservare i caratteri ambientali e paesistici, attraverso la verifica preventiva della compatibilità ambientale di eventuali nuovi insediamenti.

Nel Comune di Fontaneto d'Agogna tale ambito è posto in corrispondenza dei nuclei di S. Ambrogio e S. Antonio, ubicati a sud rispetto il centro abitato.

Nell'area prossima agli insediamenti esistenti, caratterizzata da pregio ambientale derivante dai caratteri morfologici e paesaggistici, le nuove previsioni insediative sono generalmente limitate ad aree di completamento di saturazione o ricucitura degli spazi liberi residuali all'interno del perimetro dei centri abitati.

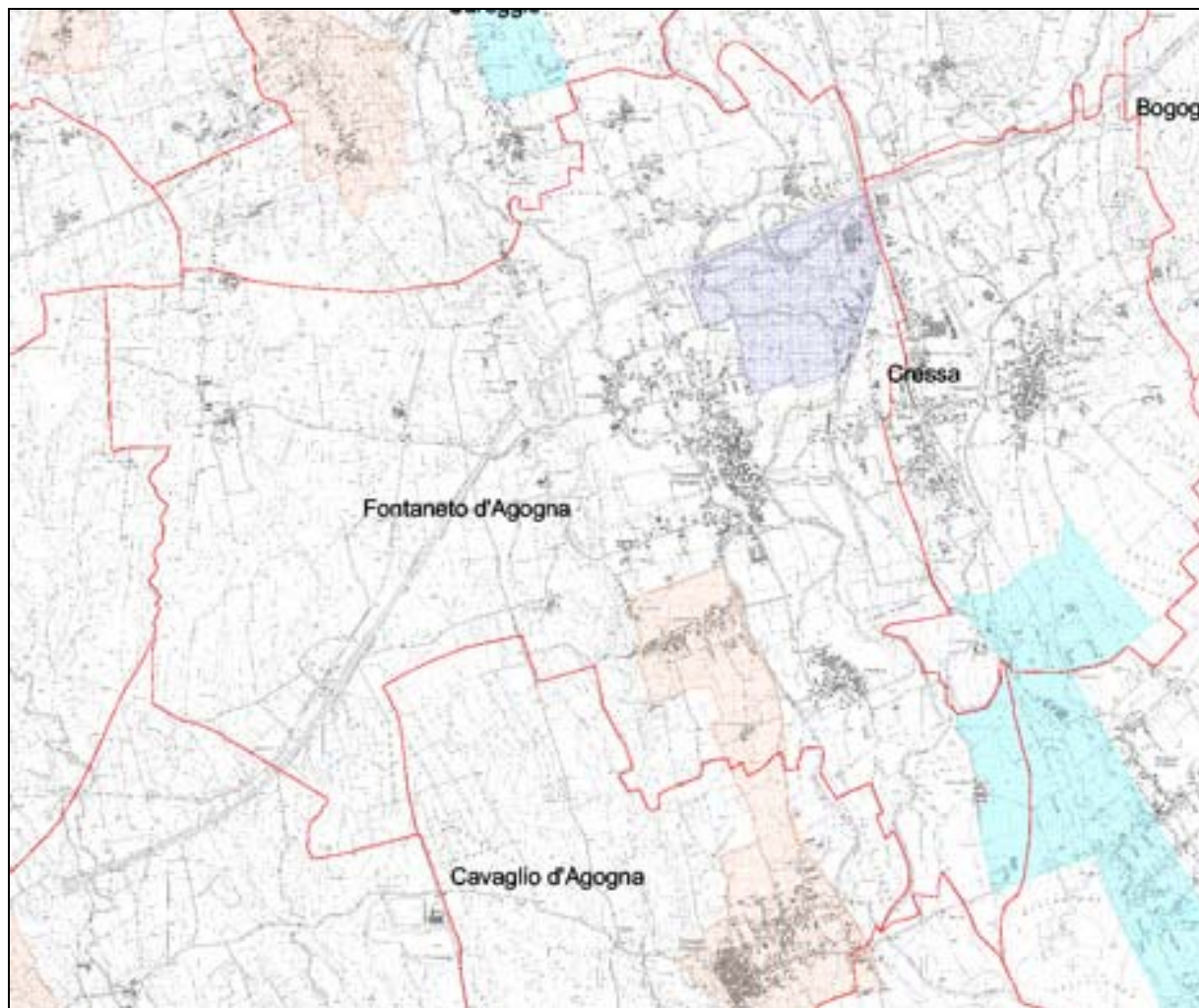
Qualora esigenze e fabbisogni rilevati in sede locale, adeguatamente motivati, richiedano di estendere la perimetrazione del territorio soggetto a previsioni insediative sulle aree individuate dalle cartografie del PTP (Tavola B), sono da mettere in atto analisi preliminari volte al corretto inserimento ambientale di nuovi insediamenti.

Gli strumenti di pianificazione locale, qualora prevedano estensioni degli insediamenti sulle aree di cui al presente articolo, comprendono, tra gli elaborati di analisi del piano, la lettura dei caratteri morfologici del territorio e degli insediamenti. In base alle risultanze di tale lettura gli strumenti urbanistici contengono specifiche norme per indirizzare gli interventi di trasformazione del territorio secondo principi di coerenza con gli aspetti positivi che contraddistinguono il paesaggio naturale, rurale e urbano. Inoltre, i progetti di infrastrutture stradali ed impiantistiche fuori terra sono corredati di previsioni di attenuazione degli effetti di inserimento paesaggistico.

Fatte salve le previsioni dei PRG vigenti e/o adottati alla data di approvazione del P.T.P., eventuali nuove previsioni insediative localizzate all'interno delle aree perimetrate di cui al presente articolo, disposte da varianti e/o nuovi strumenti urbanistici, debbono essere sottoposte al "*parere di compatibilità territoriale*" di cui all'art. 1.7 delle NTA del PTP.

In ogni caso, l'introduzione di nuove previsioni insediative relative a superfici territoriali di estensione superiore a 10.000 mq può essere consentita esclusivamente nel caso in cui gli strumenti urbanistici che le prevedono siano corredati da approfondite analisi e verifiche di compatibilità ambientale ai sensi dell'allegato F della L.R. 40/98, con particolare attenzione agli aspetti di inserimento paesaggistico e di indirizzo tipologico - costruttivo.

L'analisi della Tavola "B" – Indirizzi di Governo mette in evidenza le categorie di funzioni per le quali, attraverso la relativa normativa, si definiscono obiettivi, indirizzi, direttive e prescrizioni.



L'analisi della Tavola "C" – Infrastrutture e Rete Mobilità evidenzia il sistema infrastrutturale, esistente e di progetto, che struttura il territorio della Provincia di Novara.

Nello specifico, sul territorio comunale di Fontaneto d'Agogna ricadono le seguenti prescrizioni:

il PTP definisce la *Classificazione delle strade (art 5.1 NTA del PTP)* della rete stradale nel rispetto delle competenze amministrative ed indica gli interventi per il suo completamento con riferimento alla funzionalità, alla sicurezza e alla compatibilità ambientale

La classificazione prevista, e illustrata sulla tavola C) di piano, comprende:

- o Autostrade: A4 Torino-Milano, A26 Genova-Gravellona Toce;
- o Strade Statali: SS 32 Ticinese, SS 33 del Sempione, SS 336 dell'aeroporto della Malpensa, SS 341 Gallarate, Collegamento esterno dell'abitato di Novara;
- o strade Regionali: Padana Superiore, della Lomellina, del lago d'Orta, Biellese;
- o strade Provinciali.

In generale l'indirizzo del piano è volto alla necessità di eliminare gli attraversamenti urbani in condizioni di incompatibilità del traffico con la qualità urbana, allo sviluppo di politiche di sicurezza e moderazione del traffico.

Il territorio comunale di Fontaneto d'Agogna è attraversato da ovest ad est dall'Autostrada A26 "Genova – Gravellona Toce" e da un sistema di strade regionali e provinciali che permettono di raggiungere i comuni limitrofi.

In sede di adeguamento della strumentazione urbanistica locale ai contenuti del Titolo "Reti e infrastrutture per la mobilità" delle NTA del PTP, e comunque in occasione della prima Revisione di PRG successiva all'approvazione del PTP, le tavole di piano debbono individuare e perimetrare il limite di "centro abitato" ai sensi dell'art. 4 del Codice della Strada, ai fini della applicazione delle relative fasce di rispetto per la viabilità extraurbana.

Nello specifico il tratto settentrionale della strada "Strada Provinciale n. 229 del Sempione" è interessata dal "*Percorso di connessione alla rete autostradale di aree urbane e di aree produttive*" (art. 5.4 NTA del PTP), definito dal PTP percorso preferenziale per i principali flussi di traffico con origine/destinazione da/per la rete autostradale.

Il tracciato indicato sulla tavola di P.T.P. è oggetto di specifico approfondimento nell'ambito degli strumenti di pianificazione, in modo tale da garantire la fluidità del traffico e da canalizzare il traffico pesante all'esterno dei centri abitati.

Gli strumenti di pianificazione urbanistica locale e i piani del traffico predispongono un'organizzazione del sistema viario che si basa sulla priorità al traffico di connessione tra gli accessi alla rete autostradale e le aree urbane a medio-alta densità insediativa e/o le aree di concentrazione di attività produttive e di servizio. Il dimensionamento delle sezioni stradali e delle intersezioni (e le relative tipologie) deve essere effettuato mediante analisi dei flussi di traffico in considerazione delle caratteristiche extraurbane dei collegamenti stradali oggetto del presente articolo, la mobilità ciclopeditone è esclusa, salvo predisposizione di sede propria.

Eventuali previsioni insediative degli strumenti urbanistici vigenti in corrispondenza dei percorsi di connessione alla rete autostradale individuati sulle tavole di P.T.P. devono essere provviste di idonea pianificazione delle intersezioni, evitando in tutti i casi possibili accessi diretti privi di corsie di selezione per l'immissione e/o la svolta.

Lungo il tracciato individuato dalle tavole di P.T.P., fino alla predisposizione del progetto preliminare, è istituita una fascia di rispetto di 30 metri per lato, misurata dal ciglio stradale esistente o dal tracciato indicato graficamente per i nuovi segmenti stradali. All'interno di tale fascia sono consentite esclusivamente opere relative all'adeguamento della sede

stradale o alla realizzazione di infrastrutture ed impianti per servizi pubblici e/o di interesse pubblico, nonché quanto previsto all' art. 27 della L.R. 56/1977.

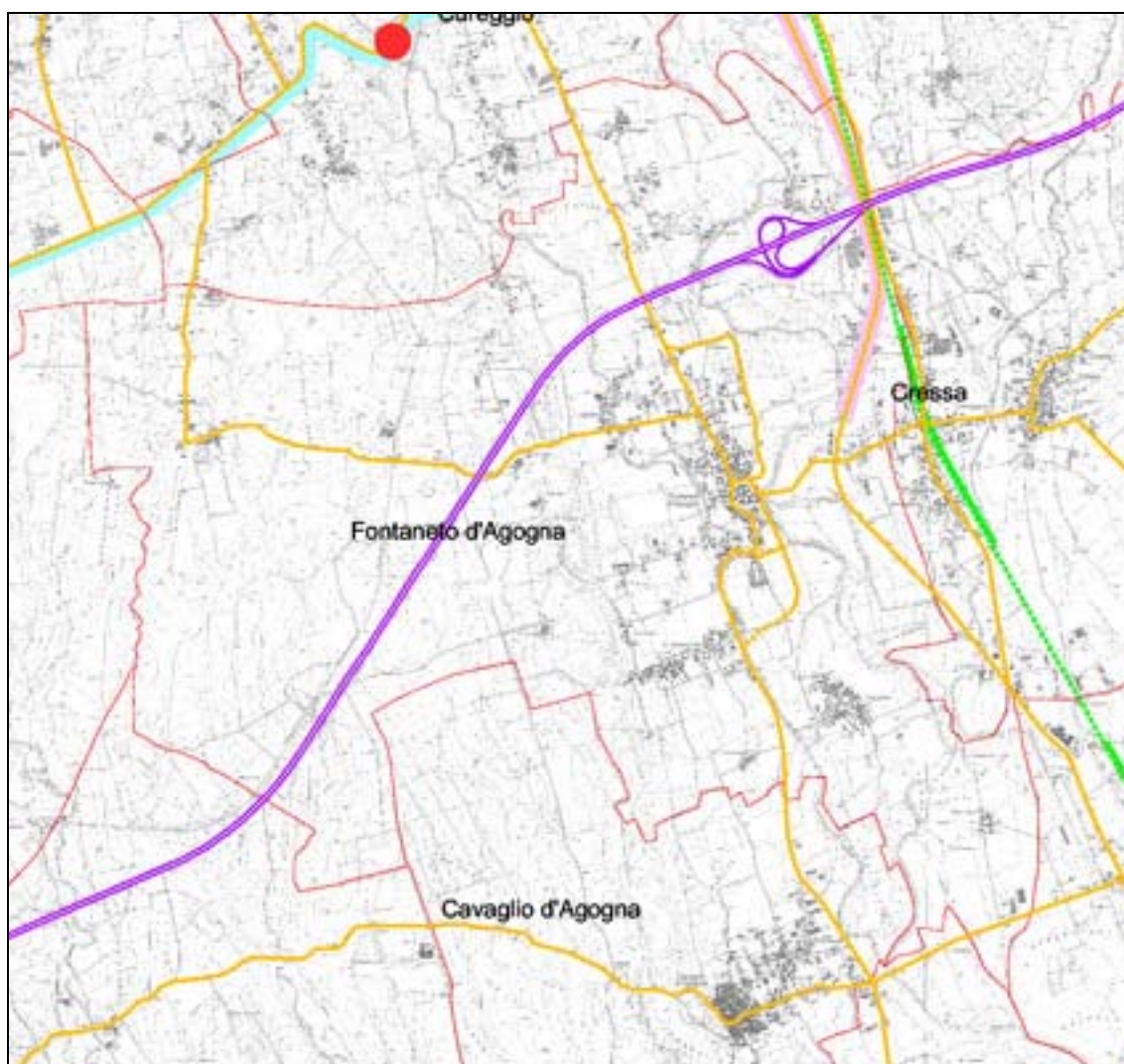
Il Comune di Fontaneto d'Agogna è, inoltre, attraversato da due linee ferroviarie:

1. la tratta ferroviaria Arona - Santhià;
2. la tratta ferroviaria Novara – Domodossola.

Quest'ultima è definita come *Tracciato ferroviario con previsione d'incremento del traffico merci - in connessione con il progetto elvetico ALPTRANSIT (art. 5.8 NTA del PTP)*, in cui è necessario intervenire per attenuare gli effetti ambientali e funzionali indotti dall'incremento del traffico ferroviario.

Lungo la tratta individuata sulle tavole di P.T.P., lo strumento della pianificazione locale deve contenere l'analisi degli impatti attesi e limitare le previsioni insediative alle condizioni di compatibilità risultanti. Attraverso le norme di attuazione del PRG si deve prescrivere i provvedimenti da mettere in atto per l'attenuazione dell'impatto acustico verso le aree, limitrofe alla tratta indicata sulle tavole di P.T.P., aventi destinazioni d'uso che comportano la permanenza continuativa di persone. Lo strumento di pianificazione locale e/o i piani del traffico devono indicare gli interventi sulla rete della mobilità locale in grado di migliorare la funzionalità del traffico, con particolare riferimento al superamento dei passaggi a livello.

L'analisi della Tavola "C" – Infrastrutture e Rete Mobilità evidenzia il sistema infrastrutturale, esistente e di progetto, che struttura il territorio della Provincia di Novara.

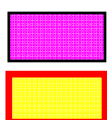
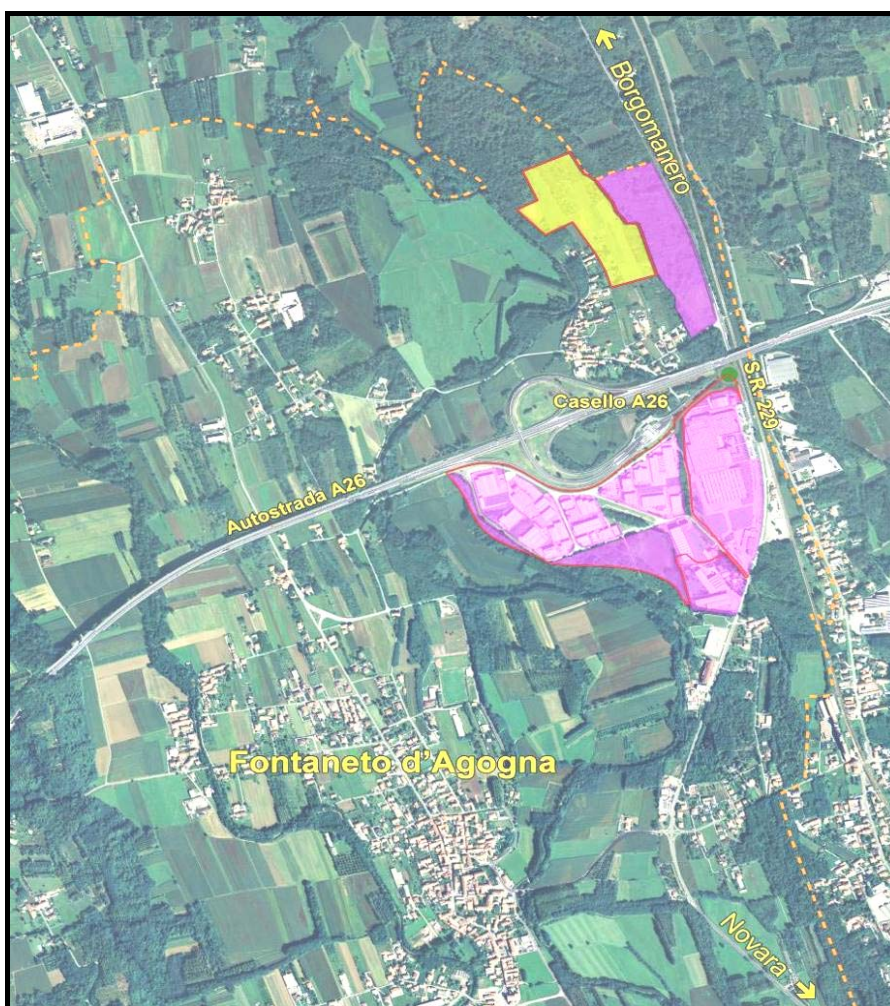


Norme generali per la localizzazione di aree per l'insediamento di funzioni di carattere produttivo (art. 4.4 NTA del PTP)

L'obiettivo che il P.T.P. si prefigge è quello di "promuovere il riordino degli insediamenti esistenti, il contenimento dell'eccessiva dispersione e frammentazione delle localizzazioni, di conseguenza favorire la concentrazione delle aree per l'insediamento delle funzioni produttive, perseguendo al contempo la riconversione, la riqualificazione funzionale ed il riuso delle aree di attuale insediamento dismesse e/o in via di dismissione." Si riportano di seguito le "prescrizioni" di tale articolo, da cui deriva la procedura dell'Accordo di Pianificazione.

Su tutto il territorio provinciale, all'esterno dei perimetri riportati alla Tavola B) ai sensi dei precedenti articoli 4.1, 4.2 e 4.3, fatti comunque salvi gli ampliamenti ed i completamenti in stretta contiguità delle aree già esistenti e fatte salve le previsioni della strumentazione urbanistica vigente alla data di approvazione del P.T.P., eventuali ulteriori aree di nuovo impianto a destinazione produttiva con superficie territoriale superiore a 20.000 mq, **potranno essere individuate esclusivamente a seguito della definizione di un apposito "accordo di pianificazione" di cui all'art. 1.5, da stipularsi tra il Comune interessato e la Provincia di Novara: in caso di motivate esigenze (per "impatti" territoriali, infrastrutturali, ambientali di scala sovracomunale) la Provincia di Novara potrà invitare alla definizione del citato "accordo di pianificazione" anche gli altri Comuni eventualmente coinvolti dalla nuova localizzazione.**

Comune di Fontaneto d'Agogna. Polo produttivo di San Martino



Aree produttive esistenti pianificate dal vigente PRG

Area produttiva prevista dalla Variante Generale di PRG e dall'Accordo di Pianificazione.
"APEA San Martino Nord"

Compatibilità con il Piano Territoriale Provinciale

Con la presente Revisione di P.R.G. il Comune di Fontaneto d'Agogna adegua le previsioni dello strumento urbanistico ai contenuti prescrittivi del Piano Territoriale Provinciale vigente, recependo tali indicazioni sulle tavole grafiche e all'interno delle Norme di Attuazione.

In particolare il Piano pone l'attenzione agli aspetti paesistico ambientali individuando:

- l'area regionale protetta istituita: Riserva naturale orientata delle Baragge;
- gli ambiti di elevata qualità paesistico – ambientale sottoposti a Piano Paesistico di competenza provinciale, nei quali il P.R.G. prevede regole per l'attuazione degli interventi in tali aree sotto il profilo ambientale, paesaggistico, geotecnico e funzionale e dovrà esplicitare le cautele da mettere in atto per l'eliminazione di qualsiasi forma di inquinamento;
- gli ambiti di tutela vocati alla formazione della Rete ecologica prevista dal P.T.P., per i quali il P.R.G. propone una norma specifica nelle aree Funzionali Ambientali di Interesse Naturalistico, e per i quali è prevista l'inedificabilità;
- i beni di interesse storico ambientale e paesistico, censiti in cartografia e per i quali è stato redatto un apposito Repertorio, che definisce i gradi di tutela;
- i fontanili, attraverso il censimento puntuale nel Repertorio e con definizione degli ambiti di tutela;
- I principali tracciati ed itinerari di fruizione del paesaggio e del patrimonio storico.

In merito al governo del territorio il P.R.G. individua e pone delle limitazioni in termini quantitativi allo sviluppo nelle "Aree di controllo degli effetti ambientali e paesaggistici dello sviluppo insediativo residenziale

Per quanto riguarda le aree produttive, ***è stato definita la procedura dell'Accordo di Pianificazione tra il Comune di Fontaneto d'Agogna e la Provincia di Novara per la proposta di insediamento dell'area produttiva San Martino Nord, attraverso la predisposizione degli allegati tecnici previsti, approvati dalla Giunta Provinciale con Delibera n. 505 del 23.12.2009.*** Il P.R.G. recepisce i contenuti dell'accordo in merito alla localizzazione dell'area produttiva, alle caratteristiche dimensionali e ambientali (secondo le specifiche del regolamento regionale sulle Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate APEA), puntualmente richiamati nelle Norme di Attuazione.

La Revisione di P.R.G. ha ottenuto il parere preliminare di compatibilità rispetto alle previsioni di cui al Piano Territoriale Provinciale (art. 1.7 delle NdA del PTP) con Delibera di Giunta Provinciale n. 353 del 28.08.2008.

Inquadramento territoriale e storico

Il territorio del Comune di Fontaneto d'Agogna, situato nella parte occidentale della provincia di Novara, si estende per una superficie di circa 21,2 chilometri quadrati con altitudini che variano da un minimo di m. 239 ad un massimo di m. 338 s.l.m.

Il paesaggio, morfologicamente, è caratterizzato dall'area pianeggiante, delimitata dai Torrenti Agogna e Sizzone, in cui si è sviluppato con forma allungata il nucleo centrale e in cui sono ubicate alcune delle località e casine sparse di Fontaneto.

Ad est rispetto al nucleo abitato, l'edificato si è sviluppato e organizzato lungo il sistema infrastrutturale, formato dalla SS 229, che percorre il territorio in direzione nord – sud, e dal casello autostradale dell'A26 “Genova – Gravelona Toce”, la quale attraversa il comune in direzione ovest – est, tagliando la zona collinare, posta ad ovest rispetto al nucleo abitato, in cui la vegetazione prevalente è quella della “baraggia”.

Pertanto, il territorio comunale di Fontaneto d'Agogna, in base ai “segni” territoriali naturali ed artificiali, presenta tre ambiti specifici:

- ad est prevale l'ambito naturale e paesaggistico della Riserva Orientata delle Baragge e del Piano Paesaggistico del PTP della Provincia di Novara,
- al centro è presente l'ambito dell'abitato principale, ubicato nella piana delimitata dai Torrenti Sizzone ed Agogna,
- ad ovest si è progressivamente sviluppato il sistema produttivo, collegato alle infrastrutture SS 229 e A26, con caratteristiche disorganiche e non sempre legato a scelte urbanistiche coordinate, ad eccezione dell'area PIP “San Martino” che, però, rappresenta un intervento da migliorare relativamente agli aspetti ambientali e alla dotazione dei servizi.

Il Comune confina a nord con i Comuni di Borgomanero, Cuggiono e Cavallirio; ad est con i Comuni di Cressa e Suno; a sud con i Comuni di Cavaglietto, Cavaglio d'Agogna e Ghemme; ad ovest con il Comune di Romagnano Sesia. Inoltre, fa parte Azienda Sanitaria Locale n. 13 Borgomanero; dista km. 46 da Novara, km. 6,5 da Borgomanero e km. 112 da Torino.

Il comune è formato, oltre che dal capoluogo di Fontaneto d'Agogna, da numerose località, tra cui Sant'Antonio, Cacciana, San Martino, Baraggia, Sant'Ambrogio, Santa Croce, Tuvina, Balchi, Vella Ciavone, Tabulino, Camuccioni, Cascinetto, Molino Marco.

Dal punto di vista geologico il terreno pianeggiante è formato da alluvioni terrazzate antiche e in parte da alluvioni recenti in corrispondenza degli alvei dei torrenti che lo attraversano. Tra questi terreni è presente anche la brughiera, caratterizzata da vegetazione spontanea tra cui prevale l'erica, localmente chiamata “brugo”, e formata da un suolo più o meno argilloso - siliceo.

La costa, limite verso ovest della valle alluvionale dei Torrenti Sizzone ed Agogna è sottoposta a vincolo idrogeologico, dovuto dalla natura alluvionale del terreno e dalla conformazione dello stesso.

Storicamente, il Comune di Fontaneto d'Agogna è un paese agricolo di origine romana, situato sulle rive dei Torrenti Agogna e Sizzone, i quali insieme al Rio Strego, al Rio Bole, al Rio Bonda, alla Roggia Rantano e al Cavo Ferri costituiscono un importante sistema idrografico del territorio comunale.

Il punto nevralgico da cui sorge il Comune di Fontaneto d'Agogna è il Castello di Fontaneto, ubicato in piazza Castello, la cui costruzione risale alla metà del X secolo.

Le prime notizie storiche che rilevano la presenza di edifici nel nucleo di Fontaneto d'Agogna risalgono al 900 d.C.: da un diploma di re Berengario I, risalente al 908 d.C., si apprende che "in loco functaneto" era stato costruito dal Visconte Gariardo un cenobio benedettino, dedicato a San Sebastiano. Pertanto è possibile dedurre che, a quell'epoca, esistevano già un insediamento ed un monastero. Un successivo documento del 945 d.C. attesta la presenza accanto al monastero di un castrum difensivo. Mentre, in una pergamena del 1222, Fontaneto prende il nome di "borgo", indicando in questo modo una comunità vitale e ben organizzata; il medesimo documento rileva la presenza di un mulino.

Se il periodo dal 900 d.C. al 1454 d.C. è caratterizzato dalla nascita e dallo sviluppo del cenobio e dell'abbazia del Monastero Benedettino, del quale resta testimonianza nella Chiesa dei Santi Fabiano e Sebastiano, e dall'edificazione del castello, l'arco temporale dal 1474 al 1700 vede la rinascita del nuovo castello, la Fortezza Viscontea, da parte di Filippo Maria Visconti.

Nei secoli XVI e XVII anche Fontaneto d'Agogna risentì della situazione europea che, nel 1500, contrapponeva i francesi di Francesco I agli spagnoli di Carlo V.

Fu, però, con la guerra dei Trenta anni che il paese visse il suo periodo cruciale: il 13 giugno del 1636 i francesi assediaron il castello, occupato da una guarnigione spagnola, e lo costrinsero alla resa in un unico giorno.

Dal 1700 ad oggi la fortezza di Fontaneto subisce un terzo passaggio funzionale: da fortezza a residenza privata. L'intervento che cambia la struttura del complesso e crea un'apertura verso il resto del Comune è l'abbattimento della Torre Rossa, per lasciare posto all'attuale piazza Castello. Mentre, la sede in cui sorgeva la Torre Bianca, ormai perduta, corrisponde con l'attuale piazza dell'Annunziata. Ad oggi, osservando nel suo insieme il complesso del Castello, si nota che il quartiere sud – ovest è scomparso, quello a nord – ovest è altamente compromesso, mentre, la parte orientale presenta ancora delle belle sale, con solai a cassettoni, volte affrescate, dipinti e camini con stemmi araldici, cornici in cotto, balconate dalle mensole in serizzo, murature in pietra di grande spessore e muri a spina di pesce.

Un importante luogo di culto, eretta da Filippo Maria Visconti nella seconda metà del XV secolo, è la chiesa, dedicata alla Beata Vergine Maria Assunta: la costruzione, a navata unica, orientata, chiusa da un presbiterio poligonale (tardo-gotico lombardo), coperto da volta ad ombrello, sorge su una chiesa cimiteriale della fine del X secolo.

Tra il XVI e il XIX secolo, la Chiesa subisce importanti interventi di ampliamento e la realizzazione nel 1850 della La Rotonda di S. Alessandro, per custodire i resti del martire Alessandro.

La Rotonda di S. Alessandro, progettata dall'architetto Alessandro Antonelli, ha impianto circolare, coperta da cupola emisferica, con dodici colonne di sostegno tra le quali trovano posto dieci nicchie, con altrettante statue di Santi in terracotta, sormontate da bassorilievi realizzati dal novarese Giuseppe Argenti e raffiguranti la Vita del Santo.

Indirizzi e criteri di impostazione del P.R.G.

Il nuovo strumento urbanistico come Revisione al P.R.G. vigente, risulta essere:

- - conforme alle leggi statali e regionali vigenti in materia urbanistica;
- - adeguato alle indicazioni di sviluppo socio-economico e alle linee di pianificazione territoriale e regionale;
- - dimensionato in rapporto alle reali necessità insediative, produttive, occupazionali prevedibili nel periodo di DIECI anni di validità del Piano:

L'impostazione degli indirizzi programmatici si basa principalmente su:

- - considerazioni sullo stato di fatto emergente dalle indagini conoscitive e sul prevedibile evolversi delle situazioni più caratteristiche,
- - ruolo che s'intende far assumere al Comune di Fontaneto in rapporto allo sviluppo urbanistico delle zone limitrofe;
- - precisi limiti temporali di validità imposti come condizione di concretezza realizzativa;
- - significato della normativa regionale rivolta alla tutela e all'uso del suolo, inteso come un bene primario irrinunciabile, in rapporto alle modifiche legislative intervenute;
- - consapevolezza delle risorse economiche e finanziarie e delle procedure per realizzare gli interventi.

Il Piano Regolatore del Comune di Fontaneto è pertanto finalizzato, nell'equilibrio con il soddisfacimento delle esigenze sociali della popolazione residente, alla verifica ed all'adeguamento del rapporto residenze e servizi e all'attivazione delle funzioni terziarie e produttive, per favorire insediamenti compatibili con le aspettative e le esigenze comunali, in un corretto rapporto con la viabilità, con la tutela paesaggistica ambientale e con la minor compromissione del territorio agricolo produttivo.

Conclusa la fase di adeguamento dell'attuale sistema urbanistico, definite le priorità della tutela territoriale, il rinnovato Piano Regolatore Generale di Fontaneto intende affrontare una pianificazione di "idee", con l'obiettivo di una significativa ricerca di qualità ambientale.

La metodologia proposta consiste nell'individuare, all'interno di una griglia di coordinamento programmatico, in grado di definire un equilibrato sviluppo delle principali funzioni insediative, ambiti di approfondimento progettuale, a scala urbana.

Attraverso la previsione di luoghi, architettonicamente e tipologicamente riconoscibili, come spazi aperti o costruiti, anche funzionali alla vita di relazione, attraverso il rapporto tra questi luoghi e l'insieme del territorio, secondo collegamenti anche ambientali, si ritiene di poter evolvere il concetto di pianificazione dell'usuale arido repertorio di zone e norme prescrittive, all'innovativa indicazione di scenari per il processo di progettazione territoriale.

Ipotesi dei "Progetti Urbani", quindi, coordinati all'interno di un programma generale attento al rapporto tra attività residenziali e produttive, terziarie e turistiche, infrastrutturali e di servizio.

Gli obiettivi e le finalità, che riprendono quanto già delineato dal vigente Piano per un maggior sviluppo di impegno progettuale, si possono sintetizzare in alcuni temi specifici, quali:

- ✓ il miglioramento della qualità ambientale dell'esistente, attraverso la proposta di interventi di recupero, di riqualificazione e anche di connessione infrastrutturale tra le varie parti dell'abitato;
- ✓ il recepimento a livello prescrittivo di comportamenti che consentano l'attuazione della tutela dei luoghi e della loro armonizzazione ambientale;
- ✓ la definizione di una certa valenza turistico ricettiva, nella realtà del territorio, caratterizzato da ambiti di valore paesaggistico;
- ✓ il riconoscimento dell'attività produttiva con l'individuazione di un sistema organizzato di aree per i

nuovi insediamenti, con la verifica degli ampliamenti necessari al ciclo lavorativo per le aziende esistenti.

La proposta del miglioramento della qualità ambientale, sia per il tessuto edilizio esistente, sia per le aree libere, deriva dall'analisi della tipologia fabbricativa precipuamente consolidatasi, caratterizzata da edifici singoli, con poche unità abitative, circondati da spazi a giardino o terreno di pertinenza. Tale aggregazione, per così dire diluita, comporta l'individuazione di ampie zone a destinazione residenziale esistente, consolidate allo stato di fatto e meglio definibili come verde privato, che presentano superfici del tutto libere, inedificabili, ma anche inutilizzabili a livello di tessuto urbano.

La connessione ambientale, allora, può avvenire attraverso le infrastrutture viarie opportunamente arredate, la diffusione delle aree verdi attrezzate, l'applicazione del repertorio tipologico sugli elementi di recinzione, ingresso e collegamento, ma soprattutto attraverso la formazione di zone con forte valenza ambientale di riferimento, siano esse fasce di verde pubblico o nucleo di servizi o nuove costruzioni.

Nell'area individuata come centro storico o nucleo di tipo documentario prevale il concetto di tutela costruttiva, formale e materiale, ove il recupero tende ad interpretare anche l'ambientazione dell'insieme e ove gli interventi ammessi devono rispettare criteri tradizionali di realizzazione, con una sorta di ricostruzione tipologica puntuale e significativa.

A differenza dei nuclei documentari, ove già s'intuisce l'esistenza, di un centro di quartiere, nelle aree di nuovo insediamento, l'intento è la creazione di ambiti architettonicamente riconoscibili per continuità e qualità ambientale, destinati anche alle relazioni comuni, all'incontro ed alle attività sociali.

La forma delle costruzioni, pur abbandonando la tipologia isolata mantiene una certa articolazione, che favorisce la formazione di piazzette di raccordo, di percorsi misti a livelli diversificati, di intercalarietà di spazi. Il tutto per cercare di riproporre un ambiente a misura della tradizione insediativa.

Le attività produttive si completano con una verifica di potenzialità di sviluppo, intesa sia come individuazione di un'area per nuovi insediamenti, organizzata in forma più urbana che non episodica, sia come valorizzazione delle superfici già utilizzate, garantendo, dove è possibile, ad ognuna un minimo d'espansione funzionale.

Oltre a questi temi più significativi, il nuovo piano affronta anche tutte quelle problematiche derivanti dalla verifica della capacità insediativa residenziale e dalla conseguente dotazione di servizi pubblici complementari.

La verifica della popolazione insediabile suggerisce una previsione in aumento dei residenti ed un incremento del flusso legato anche ad operatori degli insediamenti produttivi. Ne consegue il reperimento di una misurata quota di aree edificabili di completamento, che sono principalmente individuate a saturazione dei vuoti costruttivi o dei lotti interclusi, ove già esistono le urbanizzazioni primarie e secondarie.

Obiettivi della Revisione di P.R.G.

Sulla base delle scelte pianificatorie che interessano la Revisione di Piano sono stati definiti e sintetizzati gli obiettivi e le azioni di Piano, anche in relazione al processo di Valutazione Ambientale Strategica con il quale il P.R.G. si devono necessariamente confrontare.

Obiettivi per la tutela e la valorizzazione paesistico ambientale e storico culturale

Tutela ambientale e salvaguardia degli ambiti vincolati e di particolare pregio	Tutela dell'area ricompresa all'interno del SIC "Baraggia di Piano Rosa"
	Salvaguardia del territorio collinare soggetto a vincolo paesistico (Piano Paesistico Provinciale del terrazzo di Proh-Romagnano)
	Tutela dei fabbricati interessati dal nucleo dell'antico castello
	Salvaguardia delle aree agricole e boscate di pregio
	Costruzione del repertorio dei beni paesistico ambientali ed architettonici al fine di definire tipologie di intervento per il loro recupero (fontanili, boschi, edifici, aree agricole di pregio)
Tutela e valorizzazione del centro storico dei nuclei frazionali di antica formazione	Specifiche normative per il recupero, tutela e valorizzazione dei fabbricati di interesse storico e documentario
	Recupero delle connotazioni ambientali storico-culturali-tradizionali dei nuclei antichi, al fine di eliminare gli elementi deturpati e migliorare la qualità del patrimonio edilizio e abitativo esistente.
Riqualificazione ambientale di ambiti ad alta sensibilità naturale ed idrogeologica	Interventi di rinaturazione lungo la fascia fluviale del Torrente Agogna finalizzata alla creazione di una rete ecologica lineare
	Interventi di messa in sicurezza e riarginatura in località Cacciana e San Martino
Miglioramento della connessione e della funzionalità della rete ecologica	Individuazione di zone di attuazione e connessione trasversale
Miglioramento dell'assetto geoambientale	Valutazione della pericolosità geomorfologica e definizione dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica
Tutela e promozione della fruibilità del territorio rurale e dei suoi percorsi storici	Individuazione e valorizzazione di percorsi e itinerari

Obiettivi per il governo del territorio

Sviluppo delle aree residenziali esistenti e di completamento:	Consolidamento delle aree residenziali esistenti in funzione di un equilibrato rapporto con servizi pubblici e disegno urbano (lotti interclusi, ricucitura margini sfrangiati dell'edificato).
	Prescrizioni particolari (indici, regole ambientali per l'inserimento) per interventi inseriti in aree soggette a piano paesistico e a controllo dell'espansione residenziale (PTP).
Sviluppo residenziale nelle aree soggette a piani esecutivi (residenziale nuovo impianto)	Individuazione di ambiti di trasformazione limitrofi al centro abitato
	Individuazione degli ambiti di trasformazione ricadenti nelle frazioni di San Martino finalizzati ad una rivitalizzazione della località
	Consentire gli interventi condizionandoli ad una forte integrazioni con le preesistenze
Sviluppo delle aree produttive	Riclassificazione delle aree esistenti secondo l'articolazione funzionale esistente (artigianali locali, di produzione, industriali, miste, commerciali di vicinato, industriali)
	Conferma delle aree artigianali ed industriali esistenti, con possibilità di completamento e previsione di idonee aree per servizi.
	Previsione di una nuova area produttiva in frazione San Martino
	Conferma delle aree produttive individuate dal PRG vigente facenti parte del comparto sud PIP San Martino
Sviluppo delle aree terziarie	Conferma dell'attuale area di trasformazione commerciale lungo la SP Cureggio-Fontaneto
	Conferma delle attuali aree esistenti e di trasformazione esistenti lungo SP 229
	Individuazione di una nuova area direzionale (Parco Innovazione Tecnologica)
Sviluppo delle infrastrutture per la viabilità ed interventi migliorativi su quella esistente:	Conferma dei tracciati previsti dalla viabilità provinciale e dei principali accessi all'abitato
	Riqualificazione e adeguamento della sezione stradale provinciale e delle intersezioni in attuazione delle previsioni di completamento ed espansione in zona San Martino
	Riorganizzazione e miglioramento della rete stradale esistente con le nuove previsioni nelle aree in completamento e nuovo impianto residenziale
	Definizione e corretta progettazione degli spazi per mobilità lenta (pedonale e ciclabile)
Previsione di spazi pubblici di aggregazione nelle nuove aree di trasformazione	Reperimento delle aree ad uso pubblico all'interno degli strumenti urbanistici esecutivi ai fini di agevolarne la realizzazione (perequazione)
	Integrazione del verde urbano e parcheggi al fine di creare fasce di protezione tra l'abitato e le aree libere.
Attenzione nella posizione e ambientazione dei servizi urbani collettivi	Creazione di spazi verdi diffusi (giardini privati, parco, giochi) attraverso un corretto dimensionamento rispetto agli spazi edificati
	Diminuire i fattori acustici di disturbo alla popolazione
	Mitigare i fattori acustici di disturbo
	Incrementare la tutela acustica delle aree sensibili e di particolare pregio
Contenere e mitigare i fattori di disturbo per la salute umana Migliorare l'efficienza energetica degli insediamenti nel loro complesso	Realizzazione di "fasce verdi di filtro" verso edifici a carattere artigianale, produttivo e commerciale
	Favorire l'impiego di soluzioni tecnologiche ed edilizie improntate al risparmio energetico e a minor impatto ambientale
	Definire criteri generali di efficienza energetica per le nuove aree di espansione
	Definire quote di aree permeabili
	Separazione acque bianche e sistemi di accumulo x irrigazione

Non solo di argomenti progettuali si occupa il rinnovato P.R.G., ma anche di incombenze gestionali, che comunque hanno attinenza urbanistica, quali:

- o viabilità: organizzazione generale e piano parcheggi, accessi veicolari e parcheggi; rotonde agli incroci;
- o parchi e aree vincolate a verde: definizione dei parchi pubblici esistenti e futuri; verde privato e giardini; aree per parco divertimenti e giochi o manifestazioni all'aperto;
- o residenza: incentivi per abitazioni nei nuclei documentari o centri cosiddetti storici; diversificazioni tipologiche per luoghi;
- o commercio: area per addensamento commerciale e verifica del piano commerciale;
- o industria e artigianato: area artigianale per piccoli capannoni; centro servizi in area industriale; alberature per mascheramento anche attorno alle aziende esistenti, colori di facciata, tinte delle coperture;
- o normativa: semplificazione delle interpretazioni e delle procedure attuative, oneri e monetizzazione.
- o aspetti ambientali, non solo del territorio ineditato, ma anche del tessuto edilizio, attraverso un programma di "arredo urbano" e una individuazione di un "piano del colore"; recinzioni che permettano una visione panoramica, siepi contenute in altezza, antenne paraboliche con ammissibilità condizionata, serre per coltivazione non fisse e con materiali non degradabili, ricoveri attrezzi agricoli.
- o valutazione delle considerazioni e delle proposte su piccoli problemi specifici di "aggiustamento", legate all'esperienza di gestione del Piano ancora vigente o emerse direttamente dalla popolazione.
- o rielaborazione complessiva delle Norme di Attuazione per puntualizzare prescrizioni, condizioni e vincoli di intervento, in modo facilmente interpretabile e per evitare quindi, per quanto possibile, rallentamenti operativi.

II. Analisi demografiche e socio-economiche con ipotesi di sviluppo

Situazione demografica

L'analisi e le previsioni dell'evoluzione della popolazione e delle sue caratteristiche insediative, costituiscono una delle entrate più rilevanti ai fini della determinazione dei fabbisogni abitativi.

Gli elementi caratteristici sono: incremento demografico, variazione della composizione media familiare e tasso di nuzialità, accentramento della popolazione e mobilità sul territorio.

Il presente P.R.G., in funzione dei dati del vigente strumento urbanistico, determina, attraverso una verifica ed un aggiornamento delle ipotesi di sviluppo individuate, gli indirizzi di proporzionamento dei dati quantitativi in relazione alle attuali effettive esigenze.

Tale determinazione si avvale, oltre alle specifiche ricerche preliminari, di cui agli allegati tecnici del precedente Piano, dei consuntivi dei programmi di fabbricazione realizzati e dell'analisi delle risultanze dell'indagine sugli intenti ad edificare.

Analizzando la serie storica dei movimenti naturali e migratori, sia attraverso i dati di retrospiezione ventennali del vigente P.R.G., sia attraverso un aggiornamento alla situazione attuale, si nota, specialmente negli ultimi anni, una significativa tendenza ad un aumento della popolazione, che indurrebbe a considerare non stazionaria la quota degli abitanti residenti per il prossimo futuro.

In sede previsionale, allora, per tener anche conto di fattori socio-economici generali in evoluzione e per non incorrere in possibili errori di sottovalutazione della riconfermata quanto possibile tendenza in aumento, in considerazione che tale crescita è ricorrente e significativa in un periodo di analisi più ampio, pare ragionevole valutare un incremento "cautelativo" della popolazione intorno al 1% annuo.

	1981	1991	2001	2007	2008	2009
Popolazione ab.	2.474	2.472	2.549	2.661	2.706	2.728

Dal grafico sull'andamento della popolazione nei vari censimenti, risulta, dopo un periodo di stasi tra il 1981 ed il 1991, un discreto incremento di popolazione: dal 1991 al 2001 in quanto si è registrato un aumento di circa il 4% passando da 2472 a 2549 residenti. Più significativo è l'incremento dal 2001 ad oggi (gennaio 2009) dove si registra un dato del 5% in aumento dopo soli 5 anni.

L'incremento registrato è dovuto soprattutto al movimento migratorio, che ha sempre prodotto saldi fortemente positivi, così come la struttura della popolazione è caratterizzata da apporti migratori in età giovane, che è anche garanzia del ringiovanimento della popolazione per gli anni a venire. Questi mutamenti delle dinamiche insediative, verificatesi nell'ultimo decennio, fanno intuire che si è saputo sfruttare le sue buone opportunità della posizione geografica in prossimità del Comune di Borgomanero, con discreta armatura di servizi sociali e di particolare gradevolezza ambientale.

Alcuni ulteriori segnali di ripresa economica a livello generale e di consolidamento del fenomeno migratorio, legato alla rivalutazione ed alla valorizzazione ambientale a sostegno della politica di pianificazione locale, permettono una valutazione di contenimento di eventuali flessioni dell'indice positivo e la previsione quindi può assestarsi nel 1% annuo di incremento demografico.

La proiezione demografica futura, allora, per il periodo di 10 anni di validità del P.R.G. proposto, può essere valutata, sulla base di tali riflessioni e con una certa prudenza ma anche con una ragionevole attendibilità, nella misura complessiva del 10% in aumento, prendendo atto sia del fattore "statistico" sia della realtà insediativa derivante dalle ipotesi di sviluppo assunte.

L'incremento di abitanti fino all'anno 2019 risulta in previsione di 274 unità, corrispondenti ad una popolazione di circa 3.000 abitanti, contro gli attuali 2.700 circa.

Composizione media familiare

L'analisi dei dati, in riferimento all'andamento della dimensione del nucleo familiare e del tasso di nuzialità, denota, pur con l'approssimazione relativa ad un certo numero di famiglie puramente anagrafiche, una limitata ma continua diminuzione percentuale della composizione media familiare fino ad una graduale successiva stabilizzazione.

Tale fenomeno può essere messo in relazione all'aumento anche se modesto di popolazione, dovuto presumibilmente ad un incremento delle nascite per effetto anche dell'immigrazione e ad un limitato ma continuo accrescimento di famiglie dovuto alla progressiva affermazione della famiglia nucleare, per la maggior parte composta da anziani soli oppure giovani che si separano anche singolarmente dalla famiglia d'origine. Questi fattori generano inevitabilmente una richiesta ulteriore di alloggi a fronte di un costante numero di abitanti.

	1981	1991	2001	2009
Famiglie n.	820	948	1090	1156

Dal 1981 in poi si è verificata una costante diminuzione percentuale della composizione media familiare, con valori di: di 3,00 nel 1981 (fam. 820), di 2,60 nel 1991 (fam. 948), di 2,34 nel 2001 (fam. 1090) fino al 2,31 nel 2009 (fam. 1156).

Dal confronto delle analisi quantitative, in considerazione anche di una soglia limite e di una costante diminuzione dei dati, per assecondare un indirizzo di attenuazione del fenomeno, si ritiene corretto prevedere per il 2019 una evoluzione dello 0,20% annuo, corrispondente a 2,25 ab./fam., quindi con un aumento, rispetto alle attuali, di circa 24 famiglie, pari a circa 53 abitanti, nel periodo di validità della Revisione di P.R.G..

Accentramento e mobilità sul territorio.

Le indagini su questo argomento consentono di valutare i prevedibili movimenti di popolazione all'interno del territorio comunale, che creano, a parità di abitanti, trasferimenti di residenza e quindi un incremento del fabbisogno abitativo.

Le variazioni sulle percentuali dal 1981 al 2001 ricavate dal vigente Piano e dall'aggiornamento dei dati di ricerca, consentono di verificare una diminuzione, quasi sempre costante, nel comune, degli abitanti dei centri frazionali minori e nelle case sparse, in rapporto a quelli del concentrico, con valori attuali che comunque presentano una situazione a favore dei nuclei frazionali con il 60% di abitanti rispetto al 40% circa.

La conformazione dell'abitato comunale presenta una suddivisione in concentrico e località frazionali di Sant'Antonio, Cacciana, San Martino, Baraggia, Sant'Ambrogio, Santa Croce, Tuvina, Balchi, Vella Ciavone, Tabulino, Camuccioni, Cascinetto, Molino Marco, nonché da alcuni cascinali e case sparse. Il fenomeno dell'accentramento, pur considerato in funzione della necessaria e prevedibile permanenza nelle case sparse e nei borghi minori della quota di popolazione indispensabile alla corretta conduzione dei suoli e al funzionale mantenimento dell'assetto idrogeologico, nonché alla quota di popolazione necessaria per garantire i servizi elementari per chi abita nelle zone agricole, viene principalmente riferito ai movimenti di popolazione dalle case sparse e dalle borgate verso l'abitato consolidato del concentrico e del nucleo storico.

Una valutazione ragionevole dei dati, considerato non esaurito il flusso accentrante, soprattutto in funzione di una certa mobilità della popolazione all'interno del comune per il riuso dell'esistente ed il

recupero delle frazioni anche a fini residenziali, porta a confermare la previsione assumendo una media di variazione dello 0,25% annuo sulla percentuale di accentramento, così da tener conto del fenomeno, che in questi ultimi anni ha assunto proporzioni abbastanza significative.

Ne risulta quantitativamente, per il periodo di validità della revisione di P.R.G., uno spostamento all'interno del comune di circa 36 persone pari a circa 16 famiglie.

Il margine di approssimazione per difetto previene possibili conseguenze di eccessivi spopolamenti degli insediamenti sparsi, favorendo contestualmente un fenomeno opposto di decentramento in funzione dell'attività agricola e dell'equilibrato riassetto insediativo.

La verifica complessiva, pertanto, determinata con la Revisione di P.R.G., individua un fabbisogno teorico stimato in circa 363 abitanti, di cui 274 residenti, pari a 161 famiglie/alloggi.

DINAMICA DEMOGRAFICA						
1	Demografia			abitanti		famiglie
	Abitanti al 2009	n.	2.728			
	Incremento	anni 10	10%			
	Abitanti previsti nel 2019	n.	3.002			
	Incremento abitanti			n.	274	
	Incremento famiglie	c.m.f.	2,25		n.	121
2	Composizione media familiare e Tasso di nuzialità			abitanti		famiglie
	Famiglie al 2009	n.	1.156			
	Comp. Media fam. Al 2009	ab./fam.	2,30			
	Decremento	anni 10	2,0%			
	Prevista nel 2019		2,25			
	Base abitanti al 2009	n.	2.728			
	Incremento abitanti	c.m.f.	2,25	n.	53	
	Incremento famiglie				n.	24
3	Accentramento			abitanti		famiglie
	Base abitanti al 2009	n.	2.728			
	Abitanti accentrati al 2009	n.	1.430			
	Incremento	anni 10	2,50%			
	Abitanti accentrati previsti al 2019	n.	1.466			
	Incremento abitanti			n.	36	
	Incremento famiglie	c.m.f.	2,25		n.	16
4	Fabbisogno totale			abitanti		famiglie
	Abitanti			n.	363	
	Famiglie/alloggi				n.	161
	Aumento abitanti residenti			n.	274	

Situazione economica e produttiva

Prima di esaminare singolarmente le varie attività economiche può essere interessante osservare che su 2.661 abitanti censiti in Fontaneto d'Agogna, **circa il 52% risulta attivo e il restante 48% risulta non attivo**, comprendendo bambini, studenti, pensionati, casalinghe. (dati rif. 2007)

Tra la popolazione attiva pari a	ab.1380:
il 2 %	è dedito all'agricoltura 25
il 65%	all'artigianato e all'industria 897
il 15%	al commercio e al terziario in genere 207
il 18 %	ad attività amministrative e di servizio..... 248

Se l'obiettivo principale di un Piano Regolatore è conseguire valide condizioni di vita per la popolazione locale, attraverso la dotazione di abitazioni e di relativi servizi sociali, in funzione anche del riuso dell'esistente e della tutela dell'ambiente, è anche vero che la qualità della vita realizzabile, con una corretta politica del territorio, è condizionata dalle attività economiche che vi si svolgono.

Non sembra tuttavia che sia compito di uno strumento urbanistico determinare gli sviluppi e le trasformazioni di tali attività. Ad esso, e quindi alla Revisione di P.R.G., compete piuttosto porre i presupposti affinché la positiva evoluzione delle attività produttive trovi condizioni favorevoli, capaci di agevolarla e non impedirla o frenarla.

I concetti fondamentali a cui si fa riferimento per il dimensionamento delle aree sono: mantenimento dell'attività agricola, con le conseguenti attività indotte, adeguamento delle attività terziarie all'evoluzione del territorio, agevolazione delle attività artigianali e completamento di quelle industriali, rilocalizzazioni di aziende esistenti in zone improprie e miglior assetto insediativo per i nuovi interventi, in aree compatte urbanisticamente definite.

Attività agricole e zootecnia

Il territorio comunale risulta caratterizzato dalla parte ovest collinare e prevalentemente boscata, mentre a est la parte pianeggiante, compresa tra i torrenti Agogna e Sizzone, è molto stretta nella parte meridionale del territorio, mentre si allarga verso il centro, a partire dalla zona ove è insediato l'abitato del capoluogo e verso nord.

Data la particolare conformazione dei terreni ed il carattere stesso del territorio, le coltivazioni non possono essere praticate in modo estensivo, limitando i prodotti a quelli che si adattano alle condizioni climatiche e di soleggiamento dei luoghi.

Ne consegue che la produzione del settore, pur col previsto sviluppo dell'orticoltura, associato all'artigianato di trasformazione dei prodotti specifici, non fornisce un'entrata determinante nel bilancio economico.

Muovendo dall'assunto che il territorio agricolo costituisce risorsa di primaria importanza, la Revisione del P.R.G., in base agli obiettivi generali di sviluppo dell'attività, riconosce la tutela e il potenziamento delle zone produttive agricole; parallelamente cerca di intervenire in tutti quei problemi legati alle condizioni di vita degli addetti, al fine di una riqualificazione degli impianti edilizi tradizionali e delle aziende ancora in attività, secondo le reali esigenze abitative e produttive.

Le norme di attuazione prevedono una disciplina adeguata, in tal senso, per l'edilizia rurale, con la possibilità di effettuare piccoli interventi in spazi agricoli "riciclabili", per migliorare la distribuzione interna e le condizioni igieniche dei vecchi fabbricati e di definire le possibilità di riuso degli edifici rurali in abbandono, anche da parte di non coltivatori diretti, chiarendo nello stesso tempo i requisiti necessari per edificare in zona agricola.

La Revisione tende altresì ad agevolare la commercializzazione e la trasformazione dei prodotti del settore attraverso la possibile realizzazione di attrezzature ed impianti connessi con l'agricoltura.

Attività artigianali ed industriali

L'analisi della situazione esistente evidenzia come il grado di redditività del settore secondario, che si avvale della presenza di aziende artigianali e industriali di buon livello, comporti un ruolo determinante a sostegno dell'economia locale.

Si considera, nel complesso, l'opportunità di permettere la permanenza di attività in aree già utilizzate o acquisite dalle aziende esistenti, la cui gestione ottimale non comporta modifiche strutturali ed organizzative tali da richiedere spazi più idonei rispetto all'attuale localizzazione, ma nel contempo si provvede ad individuare altre aree produttive, con una certa continuità zonale e una necessaria integrazione strutturale, atte a soddisfare l'incremento della domanda interna ed esterna, secondo i dati rilevati dalle analisi sul tipo di aziende, di attività e di addetti operanti e secondo le richieste localizzative pervenute in sede di indagine.

Le previsioni del PRG vigente confermavano, tra gli obiettivi, il "completamento territoriale delle previsioni relative alla grande area produttiva soggetta a PIP introdotta per la sua parte iniziale con la "variante '91 a " ...". Individuavano inoltre, il completamento produttivo per tutto il triangolo territoriale definito a nord dell'autostrada A26, dalla SS 229 e dal Torrente Agogna. Quantitativamente, il PRG prevedeva:

- 311.000 mq di superficie produttiva esistente con circa 485 addetti (ISTAT 1991);
- 390.000 mq di superficie produttiva di nuova previsione, con un aumento teorico di circa 606 addetti (PRG vigente)

Tali previsioni sono state in parte ridimensionate a seguito dell'approvazione del PRG da parte della Regione Piemonte (aprile 2002) mediante stralcio di parte dell'area produttiva di nuova previsione (mq. 130.000 ca.), a causa di problematiche idrogeologiche.

Di conseguenza la situazione vigente, di fatto, non prevede possibilità di espansione produttiva per il Comune in quanto il PIP '91 risulta ormai completato, mentre esternamente restano solo a disposizione pochi lotti di completamento (mq 30.000 ca.).

Inoltre, se osserviamo i dati relativi al settore produttivo (ISTAT 2001), risultano presenti sul territorio comunale ben 94 attività industriali, di cui circa il 50% nell'area di San Martino e lungo la SS229, che occupano 832 addetti (circa il 73% della forza lavoro occupata).

Si rileva dunque un quadro significativo di unità e di addetti, con un forte incremento nell'ultimo decennio, confermando il ruolo primario e centrale ormai assunto dal Comune di Fontaneto d'Agogna nel sistema produttivo del Bassio Cusio e Borgomanerese.

Il fabbisogno potrebbe derivare non solo da alcune rilocalizzazioni in area propria di aziende locali, che necessitano di ammodernamenti del ciclo produttivo o di ampliamenti adeguati allo sviluppo lavorativo, ma anche da nuovi insediamenti di attività, che trovano nel territorio comunale favorevoli condizioni di inserimento.

A livello dimensionale l'ipotesi di fabbisogno può essere valutata in base alla previsione di una nuova area produttiva, quale conferma dello sviluppo del polo di San Martino, oltre che all'attuazione dell'ampliamento del P.I.P. S. Martino già previsto dal PRG vigente.

La previsione del fabbisogno con il riferimento alle tipologie insediative di:

aziende grandi:	sup. coperta oltre	mq. 5.000	sup. fondiaria	mq. 15.000	add./az.	5
aziende medie:	sup. coperta fino	mq. 5.000	sup. fondiaria	mq. 10.000	add./az.	3
aziende piccole:	sup. coperta fino	mq. 2.500	sup. fondiaria	mq. 2.000	add./az.	1/fam.

si può sintetizzare, nelle aree di nuovo impianto in:

- n. 3 aziende grandi con la previsione cautelativa di almeno 15 nuovi addetti oltre ai titolari, con richiesta di notevoli superfici scoperte;
- n. 6 aziende medie con la previsione cautelativa di circa 18 nuovi addetti oltre ai titolari, con richiesta di adeguate superfici scoperte;
- n. 12 aziende piccole con la previsione cautelativa di circa, 24 nuovi addetti oltre la conduzione familiare.

Tale quantificazione porta ad una previsione complessiva di circa 50-60 nuovi addetti, di cui una parte di quelli delle piccole aziende soddisfino una richiesta occupazionale interna al comune, mentre l'altra parte assieme a quelli delle grosse e medie aziende, in aree di nuovo impianto, derivino da un'immigrazione nel comune, con la conseguenza di un aumento della popolazione di circa 50 addetti, passando, con la composizione media familiare di ab. 2,25, a 112 nuovi abitanti.

L'aggiornamento dell'incremento demografico risulta quindi di: abitanti esistenti 2.728, più evoluzione della popolazione abitanti 274, più nuova immigrazione 112, per un totale di 3.114 abitanti.

A livello di fabbisogno abitativo risulta:

- **21 alloggi** (uno per azienda), pari a circa **47 persone**, in zone produttive, come residenze dei titolari o dei custodi.
- **57 alloggi** (totale nuovi addetti), pari a circa **128 persone**, in zone residenziali.

Nei confronti dell'artigianato di servizio, infine, si esaminano in via prioritaria le sistemazioni possibili e riqualificanti in "sito", nei centri abitati, o nell'area centrale di riqualificazione, per rinvigorire iniziative capaci di frenare il degrado dell'esistente e di incentivare un significativo e tradizionale sostegno all'economia locale. Lo sfruttamento delle risorse naturali del territorio non deve prescindere dai vantaggi che possono derivare alla popolazione locale o alla comunità stessa e non deve procurare danni indiscriminati al patrimonio ambientale e naturale. Nel caso della cava il Piano conferma l'obiettivo di non ammettere inutili lacerazioni sul territorio e di prevedere il recupero ambientale, senza ledere l'interesse della produttività.

Attività terziarie commerciali

L'analisi dei dati del commercio, come riportata nel piano di Adeguamento alla L.R. 28/1999 s.m.i., individua il comune di Fontaneto d'Agogna, tra i Comuni minori, sui è possibile individuare sul territorio comunale addensamenti e localizzazioni (D.C.R. 59 – 10831 del 24 marzo 2006):

L'attività commerciale di Fontaneto d'Agogna è costituita soprattutto da attività commerciali di tipo "tradizionale", cioè attività di piccole dimensioni; mentre sono presenti pochi punti di vendita "moderni", cioè strutture commerciali di grande distribuzione.

La rete distributiva commerciale esistente del Comune di Fontaneto d'Agogna è composta da 22 attività commerciali, di cui 2 destinati alla vendita di generi alimentari (9,1%), 15 ai generi non alimentari (68,2%) e 5 alla vendita di generi misti (22,7%).

Nello specifico la struttura commerciale esistente è composta da 18 esercizi di vicinato e 4 medie strutture di vendita, che rappresentano rispettivamente il 81,81% e il 18,19% delle rete commerciale esistente. Non sono presenti grandi strutture di vendita e centri commerciali.

Nella realtà abitativa di Fontaneto d'Agogna si individuano all'interno del territorio comunale diversi nuclei abitati; gli esercizi appartenenti ai diversi settori merceologici sono distribuiti nei diversi nuclei abitati con una forte predominanza in Fontaneto capoluogo:

In conclusione, la lettura commerciale e territoriale delle strutture di vendita, desunta dal Piano del Commercio evidenzia una dinamica localizzativa e concorrenziale non equilibrata e non interamente plasmata sull'intera area di programmazione commerciale, infatti l'asse creato dai Comuni di Maggiore, Cureggio e Fontaneto d'Agogna, posto ad ovest rispetto al Comune di Borgomanero, risulta maggiormente debole e carente di attività commerciali.

Le analisi del sistema distributivo locale e l'esame delle specifiche caratteristiche territoriali di Fontaneto d'Agogna, permettono, nel caso concreto, di individuare quanto indicato di seguito.

Addensamento storico rilevante A.1: si tratta dell'ambito commerciale di antica formazione, sviluppatosi spontaneamente attorno al fulcro del territorio comunale, caratterizzato anche da una

buona densità residenziale. E' riconoscibile nella porzione del centro storico e del concentrico, che presentano una maggiore vocazione commerciale.

Addensamento commerciale extraurbano A.5: si tratta di un ambito esterno al centro abitato ed al tessuto residenziale, sito lungo un asse di traffico di scorrimento importante. E' riconoscibile nelle aree lungo la S.S. 229 del Sempione. L'Addensamento A.5 individuato rispetta i parametri di cui all'art. 13, comma 3 lettera e), prospetto 3 dell'Allegato A della D.C.R. 563 – 13414 del 29.10.1999, così come modificato dalla D.C.R. 59 – 10831 del 24.03.2006

Localizzazione commerciale urbano – periferica non addensata L2 “Cureggio – Fontaneto”: si tratta di un'area ubicata a nord - est del territorio comunale tra l'Autostrada A26 e il confine con il Comune di Cureggio, precisamente in prossimità dei nuclei residenziali delle cascate Rampini, San Pietro e Agogna e tra i Torrenti Sizzone ed Agogna e lambita dalla Strada Provinciale SP21.

La Localizzazione L2 individuata rispetta i parametri di cui all'art. 14, comma 4 lettera b), prospetto 5 dell'Allegato A della D.C.R. 563 – 13414 del 29.10.1999, così come modificato dalla D.C.R. 59 – 10831 del 24.03.2006. Tale localizzazione è stata riconosciuta attraverso una Variante ai Criteri approvata in Consiglio Comunale con Delibera n. 7 del 16.02.2009.

Sul territorio comunale non sono presenti “Addensamenti commerciali urbani minori A.4” e “Localizzazioni commerciali urbane non addensate L.1”.

La Revisione di Piano, pertanto, tende ad un riequilibrato riordino del settore, collegato all'evoluzione del tessuto urbano e alle necessarie interrelazioni con i problemi di occupazione e di trasporti, nell'ottica di un potenziamento di parte delle attività esistenti.

La parte commerciale si può articolare secondo la quantificazione e la tipologia derivante dalle indicazioni regionali, in riferimento alla classificazione del comune.

L'Amministrazione comunale intende quindi equilibrare la rete distributiva commerciale esistente e futura, che attualmente gravita principalmente sull'asse infrastrutturale della SR229, attraverso l'ipotesi di conferma degli ambiti già pianificati dal P.R.G. vigente e la conversione con destinazione terziaria direzionale di un importante area a destinazione commerciale (ex PIP Commercio), prevista dal vigente P.R.G., ma non attuata, anche a seguito del mancato riconoscimento da parte della Regione della Localizzazione commerciale urbano – periferica non addensata L2.

Stretta connessione ed equilibrio quindi di esercizi di vicinato, di medie strutture di vendita ad offerta mista e servizi integrati, che rappresentano il giusto tessuto per una continuità di presenze, di relazioni e di abitudini abitative e lavorative.

Una quantificazione dimensionale, anche in funzione dell'estensione delle aree e dei servizi necessari da reperire in loco, può assestarsi su complessivi mq. 5.000 di vendita più mq. 3000 di altre superfici lorde per le attività complementari e di servizio. Grossomodo su una superficie territoriale di zona di circa mq. 25.000,.”

Il terziario commerciale proposto si connota fortemente come mercato di nicchia o beni dedicati, dove il rapporto domanda offerta è regolato dall'analisi della potenzialità del mercato, per esercizi di vendita al dettaglio di media dimensione, con prevalenza di merceologie extra alimentari.

Attività terziarie turistico ricettive

La prospettiva dello sviluppo produttivo artigianale ed industriale e di quello commerciale nell'area di riqualificazione centrale, come nuova zona di attività tendenziali, non è la sola via perseguibile per lo sviluppo socio economico del comune. E' infatti auspicabile che si valutino, anche in un contesto territoriale di più ampia visione, le prospettive di sviluppo legate ad attività turistiche e ricettive.

Tale valutazione può essere fuori luogo se si pensa ad un turismo stanziale e legato alle presenze stagionali (irrisorie per la realtà di Fontaneto d'Agogna), ma può essere invece attività di richiamo e di qualificazione se vista in termini di un turismo di svago e tempo libero, legato in gran parte ai valori dell'ambiente e alla fruizione dei luoghi caratterizzati dal paesaggio precollinare e boscato del Parco delle Baragge e dalla pianura dei fontanili.

Lo stesso turismo di passaggio può essere considerato una valenza attiva e promozionale con riflessi insediativi per altri settori, tanto da ritenere opportuno individuare una nuova area da destinare ad attrezzature turistiche ricettive, in zona precollinare, panoramica, che non altera la comprensione ambientale dello sfondo naturale e che è situata in prossimità del centro abitato.

Per una autentica riqualificazione dell'attività turistica, la Revisione di Piano individua alcuni fattori fondamentali per una corretta programmazione:

- ✓ riordino e completamento delle attrezzature ricettive e ricreative turistiche, con la conferma degli insediamenti già pianificati;
- ✓ sviluppo dei temi relativi alla installazione di residenze nel patrimonio edilizio esistente ed in disuso;
- ✓ importanza dell'attuale centro urbano quale asse principale attorno al quale devono ruotare le iniziative ed i processi di sviluppo turistico, per favorire il recupero dell'esistente;
- ✓ formazione di attrezzature e servizi propri o complementari;
- ✓ riscoperta dei cascinali che possono essere utilizzate anche a fini agrituristici;
- ✓ necessità di non alterare gli aspetti del paesaggio e di migliorare i luoghi dell'assetto urbano;

L'attuale evoluzione della domanda di uso turistico nel territorio comunale, suffragata dai criteri di valorizzazione espressi, consente ragionevolmente per i prossimi dieci anni la previsione comunque di assorbire tale fabbisogno con il riuso dell'esistente senza aumento di capacità insediativa.

Consistenza edilizia

Le considerazioni sulla consistenza edilizia si pongono principalmente due obiettivi: determinare i modi ed i luoghi più opportuni per una corretta programmazione degli interventi e quantificare, di questi, l'estensione in funzione delle condizioni di preesistenza abitativa.

La capacità insediativa teorica complessiva delle aree residenziali di ristrutturazione, di completamento e di espansione, deve essere rapportata, come indica la stessa Legge Regionale Urbanistica, alle effettive necessità insediative del periodo di validità del P.R.G.. Ne discende la necessità di eliminare situazioni di sovraffollamento e di insalubrità, che determinano un fabbisogno abitativo arretrato.

Per la determinazione delle situazioni di insalubrità ci si è avvalsi: della relazione allegata al Piano vigente, delle ricerche preliminari eseguite in funzione sia dell'adeguamento di quel Piano, sia dell'attuale revisione, dell'aggiornamento dei dati comunali effettuato sulle base delle concessioni edilizie rilasciate, delle indagini specifiche realizzate attraverso il coinvolgimento diretto di coloro che sono intenzionati ad "edificare".

“La tipologia prevalente per i fabbricati meno recenti è a due o tre piani fuori terra, costruiti con muratura portante in pietra o laterizi; un buon numero di essi necessita di opere di risanamento igienico funzionale al fine di ovviare a situazioni di obsolescenza statica e impiantistica.

- ✓ Le nuove costruzioni sono, con struttura portante in cemento armato, con un rapporto di circa 4,6 vani/alloggio, per una superficie media di circa mq. 107 per alloggio (dati ISTAT 2001).
- ✓ Dai dati ISTAT sul censimento del 2001, nella tavola della “Superficie delle abitazioni occupate da persone residenti”, risulta un totale complessivo di circa mq. 125.000 di superfici a destinazione abitativa (45 mq/ab).
- ✓ Considerando la consistenza in volume del patrimonio edilizio residenziale valutato in circa 450.000 mc, la cubatura per abitante è di circa mc. 165, con un indice di affollamento di circa 0,58 abitanti/vano., indice che mette in luce un margine di residenzialità molto alto.
- ✓ Risulta in sostanza un patrimonio edilizio esistente di notevole dimensione, facilmente riconducibile ad indici abitativi normali, ma con una quota di volume rilevante non utilizzato o sottoutilizzato.
- ✓ Per contro l'ipotesi di un regime di utilizzazione diffusa ed intensiva non è sostenibile, stante l'articolazione familiare esistente e la consolidata tipologia abitativa di ampie superfici.”

In riferimento a quanto scritto in sede del precedente P.R.G. e agli aggiornamenti conseguenti, l'interpretazione dei dati, relativi agli alloggi totali, pari a 1197 (933 abitati e 264 non abitati o indisponibili, circa il 20%), corrispondenti a 5.506 vani con una composizione di 4.6 vani/all., ha reso possibile una suddivisione in livelli di degrado, a seconda delle possibilità operative di recupero.

Inoltre, sempre in base al precedente P.R.G. e da una stima campione attuale è stato rilevato come il 75% degli alloggi sia in buone condizioni, mentre il restante 25% (299 alloggi) presenta un degrado:

- di 1° livello (60 alloggi pari al 5% del totale), tale cioè da poter essere messo in condizione di discreta abitabilità, con modesti lavori, alla presenza degli abitanti;
- di 2° livello (180 alloggi pari al 15% del totale), per cui sono necessari lavori più sostanziali, da effettuarsi sui locali resi liberi;
- di 3° livello (59 alloggi pari al 5% del totale), per cui si devono affrontare anche opere di consolidamento e sostituzione strutturale, in alcuni casi estese a più cellule edilizie.

Anche nella presente Revisione., si riafferma che, pur conseguendo l'obiettivo di recupero del patrimonio edilizio esistente, per il quale sia possibile, con gli interventi previsti dalle norme di attuazione, raggiungere livelli ottimali di abitabilità, è interesse dell'Amministrazione Comunale risolvere, per quanto sia possibile, i problemi del fabbisogno pregresso, senza sproporzionate nuove espansioni residenziali.

Il precedente P.R.G. ha permesso di avviare, con gli interventi previsti, la riduzione del 20% della percentuale degli alloggi con degrado del 2° e del 3° livello, passando, con una stima orientata anche a valutare gli effettivi recuperi realizzati, dal 25% al 20% circa. (da 299 alloggi a 239 alloggi, pari a 60

alloggi o 276 vani recuperati).

Per continuare l'operazione di recupero, il nuovo Piano si prefigge, nel periodo di validità di 10 anni e come obiettivo generale, di eliminare quasi la quota del pregresso di alloggi degradati del 2° e del 3° livello, almeno come tendenza, per affrontare poi le sole situazioni di futura emergente inagibilità.

Per intervenire quindi su tali alloggi si rende necessario procedere sia al loro recupero, tenendo conto di un riuso ridotto, in funzione di assestamenti di ristrutturazioni, con perdita ipotizzata di 1,5 vani per alloggio recuperato, ed in funzione di una non assoluta certezza di poter occupare il disabitato, sia alla formazione di un parco vani aggiuntivo, per agire sugli edifici liberi che necessitano di più sostanziali opere.

Occorre inoltre cercare di favorire il riuso delle abitazioni lasciate vuote dalla potenzialità di nuovi edifici offerta dalle realizzazioni passate.

In sostanza, detraendo 1,5 vani per alloggio dall'attuale quota di 239 alloggi inagibili (20% su 1197 alloggi) ma con riuso possibile in presenza di abitanti, si ottengono $(153 \times 1,5) = 359$ vani persi, pari a 153 alloggi da reintegrare (2,34 vani/famiglia).

I rimanenti alloggi $(239 - 153) = 86$ possono essere recuperati. Di essi tuttavia non tutti possono essere completamente riutilizzati per la situazione di degrado del terzo livello pari al 5%, che equivale a $(55 \times 5\%) = 4$ alloggi ancora da reintegrare.

In totale gli alloggi da reintegrare sono $153 + 4 = 157$.

Il valore della percentuale della quantità di alloggi da reintegrare è dovuta quindi alla previsione contestuale di interventi di ristrutturazione in volumetrie esistenti, con possibilità di riconversione abitativa, tendenti al recupero qualitativo delle condizioni di vita nel Centro Storico, e di indisponibilità di fabbricazioni in cui sono necessari lavori più sostanziali, da effettuarsi sui locali resi liberi.

Per tener conto, infine, di una reale situazione, si è stimato una quota di alloggi disponibili, sia vecchi ove intervenire subito con lavori di recupero, sia nuovi o di recente edificazione tuttora liberi, da detrarre dal parco alloggi precedentemente stimato.

Poiché risulta evidente che "inutilizzato" non significa necessariamente "disponibile" e che operativamente conviene procedere con cautela ad una sostituzione di alloggi, per evitare un "travas" di abitanti urbanisticamente poco corretto, in sede previsionale si può valutare una percentuale di utilizzo di abitazioni vuote (264 alloggi) non superiore a un 10% di quelle in buone condizioni (75% di 264 alloggi) pari a circa 20 alloggi da riutilizzare.

L'eventuale probabile errore, dovuto alla non utilizzazione di tutti gli alloggi vuoti, può essere facilmente assorbito da ulteriori ristrutturazioni nel Centro Storico, in base alla constatazione degli indici di affollamento rispetto alla densità abitativa e non.

Si intende in tal modo limitare l'accrescimento periferico in favore di un maggior incentivo per il riuso e per il ridimensionamento del tessuto urbano antico, in un auspicabile equilibrio insediativo tra tutte le zone.

La residenzialità aggiuntiva può essere utilizzata per completare gli eventuali margini sconnessi che si sono determinati con le più recenti edificazioni e dove si ritiene possibile realizzare la migliore e più razionale utilizzazione delle urbanizzazioni esistenti o in fase di esecuzione.

Servizi

Il riequilibrio della situazione abitativa e produttiva proposto con la Revisione di P.R.G., non avrebbe molta validità se nella pianificazione non si prevedesse un adeguamento dei servizi sociali e un impegno di risorse in tal senso, nei limiti delle possibilità temporali e finanziarie del Comune.

Per quanto riguarda quindi la dotazione di aree per servizi sociali ed attrezzature pubbliche, la Revisione di P.R.G. valuta il fabbisogno arretrato e previsto e provvede al suo soddisfacimento, non solo attraverso una applicazione degli standards di legge, con i relativi conteggi particolareggiati, ma attraverso anche l'individuazione di livelli di dotazione che tengano conto della particolare situazione sociale ed economica locale e degli interventi atti a consentire una migliore e più soddisfacente utilizzazione di quelli esistenti ed attivabili all'interno delle strutture esistenti.

Come prima operazione occorre pertanto procedere a predisporre un piano dell'esistente. Ciò significa analizzare in termini di superficie utile, anziché di superficie fondiaria, la possibilità di dotare di servizi la zona antica con il recupero dei fabbricati esistenti e di reperire all'interno del tessuto residenziale più recente aree e fabbricati facilmente acquisibili. In questo caso la misura dello standard si esprime, più per l'esistente, in termini di efficienza che di superficie.

Per quanto riguarda la localizzazione è chiaro anche che un servizio è più usufruibile tanto più è in stretto rapporto con l'utenza. E' altrettanto chiaro, però, con la sola esclusione dei parcheggi, che nelle zone compromesse lo standard può essere soddisfatto "ove possibile", valutando i raggi di influenza non teorici, ma applicati alla percorribilità, al facile raggiungimento e alla baricentricità rispetto ad interessi comuni.

In base a tali metodi è possibile realizzare un sistema organico di servizi sociali, assicurando, con le risorse disponibili ed utilizzabili, almeno le condizioni che lo possano rendere attuabile e contestualmente realizzabile vincolando le aree ancora necessarie.

SERVIZI		SITUAZIONE ATTUALE				
Abitanti residenti al 2009						2.728
Capacità Insediativa Residenziale prevista dal precedente P.R.G.						5.585
Tipo di servizio		Istruzione	Interesse comune	Verde gioco e sport	Parcheggi	Totale
Esistenti	mq.	5.580	16.078	21.673	9.231	52.562
Mq./ab. Residenti	2.728	2,05	5,89	7,94	3,38	19,27
Previsti P.R.G. precedente	mq.	12.050	18.884	161.678	20.440	213.052
Mq./ab. Capacità ins.	5.585	2,16	3,38	28,95	3,66	38,15
Standard minimo	mq./ab.	5,00	5,00	12,50	2,50	25,00
Differenza standard	mq.	-2,84	-1,62	16,45	1,16	13,15
Differenza da esistente	mq.	-6.470	-2.806	-140.005	-11.209	-160.490

In sede preventiva, la Revisione valuta il seguente fabbisogno di servizi, rispetto all'art. 21 L.R. 56/77 , in riferimento alla situazione attuale del 2009, **con 2728 abitanti e capacità insediativa residenziale di 5.585 abitanti teorici**, derivata dal P.R.G. precedente con l'aggiornamento dei dati quantitativi a seguito delle successive Varianti parziali approvate.

Se facciamo riferimento alla scheda quantitativa dei dati urbani della Revisione '94, il precedente P.R.G. prevedeva già il rispetto degli standards di servizi, in allora necessari, con una sufficiente quantità di aree individuate e vincolate, pari a circa mq. 213.052, corrispondente allo standard complessivo di 38,15 mq./ab . **A seguito delle Varianti parziali successivamente approvate si riscontra un dato attuale di mq 220.890 totali di aree per servizi e uno standard di 38,57 mq/lab** (dato aggiornato con la Variante parziale 3/2009).

Il P.R.G. pertanto, con una verifica di riequilibrio zonale e di utilizzabilità e disponibilità effettive, adegua le superfici dei servizi alle nuove esigenze derivate sia dalla capacità Insediativa Residenziale calcolata, sia dalle modifiche apportate nella programmazione degli interventi e nella localizzazione delle aree, senza tuttavia grosse variazioni di impostazione generale.

L'aggiornamento degli spazi pubblici serve altresì per segnalare quelli ormai attuati e per confermare quelli che non hanno ancora trovato attuazione, motivando la riproposizione del vincolo, nei casi indispensabili per ubicazione e disegno urbano.

In tutte le aree di tipo residenziale di completamento o di nuovo impianto si prevede una dotazione di parcheggi e verde in "assetto urbano" ambientalmente integrato con il contesto di strumenti urbanistici esecutivi, per un'agevole attuazione in perequazione, senza ricorso ad espropri o indennizzi o decadimento di vincoli.

Per le zone artigianali ed industriali si prevede, infine, per soddisfare gli standards di cui al punto 2) art. 21 L.R. 56/77 individuare una serie di parcheggi aggiuntivi, integrati al verde attrezzato e alla viabilità di penetrazione.

III. Criteri per la strutturazione generale degli insediamenti esistenti e previsti

Determinazione del fabbisogno abitativo previsto.

Le determinanti prese in esame per stabilire il fabbisogno abitativo sono:

1. Fabbisogno determinato dall' evoluzione della popolazione e dalle sue caratteristiche insediative: (+)
2. Fabbisogno pregresso derivante dall' adeguamento di abitazioni occupate in cattive condizioni igieniche, statiche ed ambientali: (+)
3. Fabbisogno derivante da "politiche di piano" finalizzate ad uno sviluppo socio economico e turistico: (+)
4. Detrazione della quota di alloggi per la possibile occupazione delle disponibilità esistente o recuperata: (-)

Il dimensionamento del Piano, e di conseguenza l'individuazione di aree residenziali di completamento o di espansione, ha come base: una stima demografica, che tiene conto delle variazioni verificatesi nell'ultimo decennio, il soddisfacimento del fabbisogno pregresso di abitazioni non adeguate allo standard minimo, desumibile dalla quota non soddisfatta dal recupero del patrimonio edilizio esistente, nonché lo sviluppo ed il potenziamento delle unità produttive, con conseguente aumento dei posti di lavoro.

1	Fabbisogno determinato dall' evoluzione della popolazione e dalle sue caratteristiche insediative			
	Alloggi previsti	n.	161	
	Per abitanti			n. 362
2	Fabbisogno pregresso derivante da abitazioni occupate in cattive condizioni igieniche, statiche ed ambientali			
	Alloggi previsti	n.	157	
	Per abitanti			n. 353
3	Fabbisogno derivante da "politiche di piano" finalizzate ad uno sviluppo socio economico e turistico			
	a Alloggi previsti per attività produttive	n.	57	
	Per Abitanti			n. 128
4	Detrazione della quota parte di alloggi per la possibile occupazione del disponibile esistente o recuperato			
	Alloggi previsti	n.	20	
	Per abitanti			n. 45
5	FABBISOGNO (1+2+3-4) presumibile del P.R.G.			
	Alloggi previsti	n.	355	
	Per abitanti / vani			n. 799
	Considerando una famiglia per alloggio ed un abitante per vano			
	Composizione media familiare ab./fam.	2,25		
6	Previsione insediativa			
	a Abitanti esistenti	n.	2.728	
	b Nuovi abitanti insediati = incremento demografico calcolato	n.	274	
	c Nuovi abitanti relativi ad attività produttive	n.	112	
	d Nuovi abitanti relativi ad attività turistiche	n.	0	
	Abitanti previsti: a + b + c	n.	3.114	
7	Fabbisogno aggiuntivo			
	In aree residenziali	all.	355	ab. 799
	In aree produttive (alloggi/aziende)	all.	21	ab. 47
	In volume previsto (ab. X mc. 90 o 120)	mc.	71.910	mc. 95.850

Capacità insediativa residenziale

Il P.R.G. procede alla verifica della Capacità Insediativa residenziale in base al criterio sintetico, come stabilito dal 2° comma dell'art. 20 L.R. 56/77, per aggiungere una verifica di procedure e di utilizzo dei dati di indagine rispetto alla quantificazione del Piano vigente.

Una ulteriore motivazione per l'applicazione del criterio sintetico consiste nel tipo di normativa che si intende adottare per il patrimonio edilizio esistente, senza restrizioni per i cambi di destinazione d'uso tra quelli compatibili nell'area omogenea e che quindi fa ricadere l'analisi nel computo volumetrico.

In sede di dimensionamento si considera una capacità teorica desunta sia dal precedente P.R.G., sia dagli aggiornamenti sia dalle indagini preliminari di verifica sia dall'aggiornamento delle effettive nuove realizzazioni.

Dato di partenza per il calcolo della capacità sono i 5.585 abitanti definiti come capacità esistente dal vigente Piano, aggiornato alla Variante parziale 3/2009, che comprende il quantitativo insediato con gli interventi recenti, senza quella quota parte delle previsioni, non ancora del tutto realizzata dell'attuale pianificazione, e che ora viene ripresa dalla Revisione come capacità aggiuntiva.

Il valore dell'esistente è stato determinato, secondo la normativa, in base al conteggio dei volumi residenziali esistenti, alla presenza di abitanti attuali in zone produttive e in zone agricole, e in base all'applicazione dell'indice volumetrico medio per le zone di edificazione.

Sulla base degli attuali procedimenti dimensionali della capacità insediativa residenziale, il P.R.G. verifica il dato precedente applicando all'insieme volumetrico l'indice abitativo medio di mc. 90 per ogni abitante, come previsto dall'art. 20, 3° comma L.R. 56/77.

Con tale metodologia, in riferimento alla volumetria residenziale totale, determinata dal P.R.G. vigente, verosimilmente valutata in mc. 450.000, di cui mc. 375.000 circa occupata da residenti e circa mc. 75.000 non occupata (20%), si definisce una nuova capacità insediativa residenziale di 5.000 abitanti (450.000 mc/90 mc/ab), che più corrisponde ad una situazione reale esistente, basata su volumetrie residenziali e non solo su vani esistenti e in ristrutturazione.

Per omogeneità di conteggio e quindi per attendibilità di verifica, occorre applicare alle volumetrie esistenti, al fine di definire la consistenza residenziale effettiva, sia un coefficiente riduttivo, relativo agli interventi di recupero, sia un incremento derivante dalle edificazioni in attuazione del vigente Piano dopo il riferimento dell'analisi e fino al momento dell'adozione di questo nuovo.

Il primo coefficiente riduttivo è correlato al numero degli alloggi, in situazione di degrado del 2° e del 3° livello, 20% sul totale, e considera l'utilizzazione diversificata dei vani, la formazione di servizi e strutture di collegamento verticale interno, il recupero di eventuali spazi residenziali e il rapporto esistente vani/alloggi, l'utilizzo accessorio o non residenziale dell'insieme, come caratteristiche insediative locali.

Tale coefficiente può essere definito in una riduzione di circa 1,5 vani per alloggio, pari a circa mc. 135 per alloggio, se si considera il riferimento di un abitante per vano e mc. 90 per abitante.

Come rilevato nei capitoli della dinamica demografica e della consistenza edilizia, il totale di alloggi, occupati e non occupati, dato dal P.R.G., risulta di 1.197 alloggi e 5.506 vani, più annessi e accessori, per lordi mc. 320 circa per alloggio, con un rapporto di 4,6 vani/alloggio e la percentuale di inagibilità corrisponde a circa il 20%, per tener conto delle differenti situazioni tra recuperi, sistemazioni e nuove edificazioni.

Applicando quindi il coefficiente di riduzione per il recupero ad effettivo uso residenziale si ottiene una volumetria di: mc. 450.000 - (n. all. 1.197 x 20% x 1,5 x 90) = mc. 450.000 - mc. 32.300 (ab. 359) = mc. 417.700.

Con l'utilizzo dell'indice volumetrico normativo di 90 mc./ab., la capacità insediativa residenziale risulta di (mc. 417.700/90) = 4.641 abitanti, con una diminuzione considerevole rispetto alla capacità insediativa del Piano vigente (5.585 stanze) pari a 944 abitanti.

A tale valore occorre aggiungere le previsioni relative alla volumetria derivante dalle nuove edificazioni realizzate in attuazione del Piano precedente, dopo le rilevazioni del censimento 2001, pari a mc. (60.000 x 60%), che equivale ad un incremento di capacità pari a 400 abitanti (mc. 36.000/90), considerando attuata, sulla base dei permessi rilasciati, circa il 60% della capacità aggiuntiva allora prevista. Infatti Il P.R.G. vigente (Variante '94) prevede circa 60.000 mc di volume residenziale di nuova previsione. Dai dati rilevati è stato realizzato circa il 60% del volume residenziale (36.000 mc) nel periodo 2002-2008 in gran parte dovuto all'attuazione di Piani Esecutivi Convenzionati.

Il totale del volume residenziale risulta quindi di mc. (450.000-32.300+36.000) = mc. 453.700.

La Previsione Insediativa Residenziale teorica esistente risulta quindi di abitanti 4641 + 400 = 5.041 abitanti.

Se al dato di 5.041 abitanti si aggiungono i 799 abitanti in previsione in zone residenziali e i 112 abitanti in zone produttive, che derivano dal calcolo del fabbisogno residenziale previsto dalla presente Revisione, illustrato nel precedente capitolo dei Criteri per la Strutturazione Generale degli Insediamenti Esistenti e Previsti, si ottiene allo scadere del nuovo termine di validità del P.R.G., abitanti di:

"Previsione Insediativa Residenziale Teorica"5.952

Su questa base si può poi procedere alla determinazione del fabbisogno di aree per servizi.

L'effettiva dotazione di aree per servizi necessari viene successivamente verificata e corretta con la "Capacità Insediativa Residenziale" compiutamente illustrata nel capitolo del Dimensionamento del P.R.G.

Determinazione del fabbisogno di servizi previsto

SERVIZI		SITUAZIONE IN PREVISIONE				
Abitanti residenti e previsti						
Abitanti valutati in base alla Previsione Insediativa Residenziale						
Tipo di servizio		Istruzione	Interesse comune	Verde gioco e sport	Parcheggi	Totale
Previsti P.R.G. precedente	mq.	12.050	18.884	161.678	20.440	213.052
Mq./ab. Capacità ins.	5.952	2,02	3,17	27,16	3,43	35,80
Standard minimo	mq./ab.	5,00	5,00	12,50	2,50	25,00
Fabbisogno minimo	mq.	29.760	29.760	74.400	14.880	148.800
Differenza	mq.	-17.710	-10.876	87.278	5.560	64.252

Descrizione della Revisione di P.R.G.C..

Premessa

Le nuove disposizioni legislative intervenute a livello regionale in materia di sostenibilità ambientale e risparmio energetico, le recenti disposizioni sul paesaggio e le aree boscate, unitamente ai regolamenti sulle Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate ed alle norme in materia di Valutazione Ambientale Strategica hanno inevitabilmente influenzato i contenuti del piano comunale, introducendo temi da tempo condivisi (risparmio energetico, compensazioni ambientali, tutela del paesaggio, perequazione e sostenibilità ecc.) ma ora supportati da regole applicative certe e alle quali porre l'attenzione

Durante l'iter di Revisione del PRG di Fontaneto d'Agogna, avviata nel 2007, questi temi hanno influito e arricchito la metodologia e i contenuti del piano che integra le tecniche tradizionali di pianificazione con alcuni argomenti innovativi, per i quali occorre richiamarne gli aspetti normativi, descrittivi e di applicazione all'interno degli elaborati cartografici e prescrittivi del PRG.

Valutazione Ambientale Strategica

La Direttiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio Europeo, riguarda la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente e si prefigge come ai sensi della direttiva stessa, venga effettuata la valutazione ambientale di determinati piani e programmi che possono avere effetti significativi sull'ambiente.

Ai fini della direttiva s'intende:

- ✓ per «valutazione ambientale» l'elaborazione di un rapporto di impatto ambientale, lo svolgimento di consultazioni, la valutazione del rapporto ambientale e dei risultati delle consultazioni nell'iter decisionale e la messa a disposizione delle informazioni sulla decisione;
- ✓ per «rapporto ambientale» la parte della documentazione del piano o del programma in cui siano individuati, descritti e valutati gli effetti significativi che l'attuazione del piano o del programma potrebbe avere sull'ambiente nonché le ragionevoli alternative alla luce degli obiettivi e dell'ambito territoriale del piano o del programma.

Lo Stato Italiano, ha provveduto a recepire la Direttiva europea mediante il D. Lgs 152/2006 "Norme in materia ambientale", che è entrato in vigore, per ciò che riguarda la VAS, il 31/07/2007. Successivamente con il D. Lgs 4/2008 ha emanato un nuovo testo, che peraltro appare più aderente alla direttiva stessa rispetto al D. Lgs 152/06, in cui disciplina contenuti e procedimenti della VAS, stabilendo un nuovo regime transitorio, in attesa degli adeguamenti di ciascuna regione.

La Regione Piemonte prevede, in una prima fase, una verifica di compatibilità ambientale dello strumento urbanistico, ai sensi della circolare P.G.R. 13 gennaio 2003 n. 1/PET, esplicativa della L.R. 40/98.

In data 9.06.2008, con D.G.R. n. 12-8931, pubblicata sul B.U.R. n. 24/2008 Supplemento Ordinario n.1, la Regione Piemonte definisce che: *"Ai sensi del combinato disposto degli articoli 22 e 52 del Decreto Lgs. n. 152/2006, per tutti i procedimenti di pianificazione o programmazione avviati successivamente alla data del 31.07.2007, hanno trovato diretta applicazione le disposizioni statali di recepimento della direttiva comunitaria"*.

Al fine tuttavia di raccordare meglio, la vigente disciplina regionale con le norme statali, la fase procedurale per la VAS del D.Lgs. 04/2008, viene ora ripresa dall'iter definito dal Comune, in raccordo con le procedure urbanistiche di cui all'art. 17 comma 4 della L.R. 56/77, per valutare un indice ragionato, di raccordo tra i contenuti previsti per la VAS, di cui all'allegato 1 del D.Lgs. 04/2008, e i contenuti inerenti la previgente Relazione di Compatibilità Ambientale ex L.R. 40/98.

Quindi i criteri posti alla base della VAS sono stati alla base anche del processo formativo del Piano: la Relazione del PRG è quindi organizzata in modo da consentire di rileggere organicamente il parallelismo tra scelte di piano e sequenza logica della valutazione.

Nel processo di elaborazione del Piano si è di fatto seguito lo stesso processo implicito nelle fasi della VAS e in particolare della redazione del Rapporto Ambientale: dalla definizione di scelte strategiche,

operanti attraverso obiettivi e azioni, alla considerazione dei loro effetti, nei confronti della struttura territoriale e delle matrici ambientali.

Le scelte strategiche si sono via via definite in norme e zonizzazioni, attraverso un processo iterativo di verifica di diverse possibilità e di scenari alternativi, configurati in base alle soluzioni maggiormente aderenti e meno impattanti rispetto ai requisiti di base:

- ✓ promozione del principio dello sviluppo sostenibile;
- ✓ privilegio delle scelte che favoriscano la qualità piuttosto che la quantità;
- ✓ ricerca di una maggiore equità di trattamento della proprietà fondiaria interessata dall'evoluzione della città;
- ✓ incentivazione della partecipazione alla gestione della cosa pubblica finalizzata alla maggior condivisione possibile delle scelte.

Compensazione ambientale e formazione della Rete Ecologica

La recente L.R. 04/2009, all'art.19 comma 6, prevede che in luogo del rimboschimento compensativo, è possibile prevedere anche la realizzazione di opere di miglioramento dei boschi esistenti, oppure versando somme di denaro demandando alla Giunta Regionale la definizione delle relative modalità di applicazione di queste misure alternative, ma che al momento non sono ancora state pubblicate.

Dalle analisi effettuate nel comune di Fontaneto d'Agogna, risulta il territorio è prevalentemente agricolo con una buona presenza di boschi cedui ed una qualità ambientale e paesaggistica sopra la media dei nostri paesaggi agricoli.

Il rimboschimento di superfici agricole non pare quindi essere particolarmente necessario per l'incremento della qualità ambientale complessiva del territorio; in alternativa la L.R. 04/2009 prevede la possibilità di effettuare dei miglioramenti boschivi.

A tal proposito, vista la presenza dei corsi d'acqua del Sizzone e dell'Agogna lungo i quali si attestano i corridoi principali lungo i quali il PTP individua la Rete Ecologica a scala provinciale, il Piano riconosce come azione prioritaria la salvaguardia di tale sistema, integrandolo attraverso alcune scelte di connessione trasversale con il sistema collinare e ambientale della Riserva delle Baragge.

Il meccanismo attuativo, definito con l'individuazione cartografica e metodologica nel Rapporto Ambientale e recepita dal PRG, si completa con la parte normativa che prevede la realizzazione degli interventi di miglioramento ambientale lungo l'Agogna (rete ecologica e parco fluviale) attraverso la "compensazione ambientale" dovuta in ragione delle scelte urbanizzative introdotte dal Piano nella località San Martino, da attuarsi prioritariamente nelle aree funzionali alla formazione della rete ecologica.

Sostenibilità compatibilità ambientale dei nuovi interventi

Con riferimento, invece, ai temi dello sviluppo sostenibile e di un equilibrato sviluppo urbanistico e di qualità, la Revisione di Piano dovrà tendere a: una valutazione realistica, quantitativa e qualitativa, dei fabbisogni ed una offerta insediativa (di recupero, ampliamento e nuovo impianto) corretta e soddisfacente, correlata alla nuova domanda "interna ed esterna", tenendo conto dei necessari margini di credibilità attuativa e di compatibilità con il sistema infrastrutturale esistente o in progetto.

L'obiettivo è dunque definire regole chiare che incentivano la realizzabilità degli interventi attraverso regole che favoriscono il risparmio energetico ed idrico, il rispetto delle metodologie costruttive ed i materiali tradizionali e non impattanti, il contenimento del consumo di suolo e dei volumi (in particolare nelle aree più sensibili dal punto di vista paesaggistico), la permeabilità dei suoli e lo sviluppo del verde anche privato, la mitigazione ambientale, in particolare per i nuovi insediamenti produttivi e terziari.

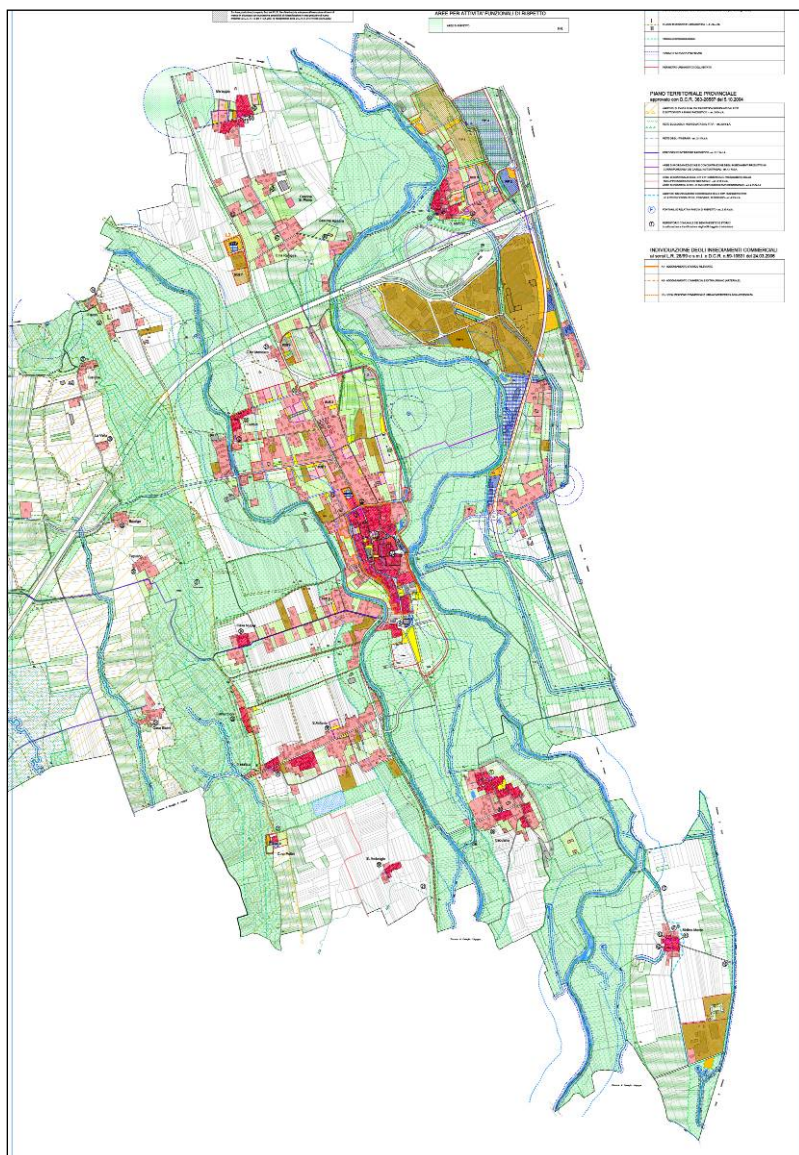
Partecipazione dei soggetti privati all'attuazione del PRG

Il principio si basa sul fatto che le trasformazioni urbanistiche previste dal Piano, le quali interessano in gran parte aree di proprietà privata, debbono necessariamente prevedere una compartecipazione da parte di tali soggetti all'attuazione delle previsioni.

In questo senso, in termini generali, a carico dei titolari dell'attuazione degli interventi edificatori, in particolare per quelli soggetti a strumento urbanistico esecutivo e a permesso convenzionato, dovrebbero essere posti oneri (in parte già previsti da leggi vigenti) che permettono di realizzare le opere infrastrutturali e i servizi pubblici che il Piano necessariamente prevede, ma che oggi le Amministrazioni Comunali faticano sempre più a rendere realizzabili.

Diventa quindi fondamentale il contributo dei privati all'attuazione della "città pubblica", sia per la disponibilità delle risorse, sia in termini di cessione, a titolo gratuito, delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria e delle aree di compensazione e valorizzazione ambientale, nella misura stabilita dal PRG.

Non solo, ma in proporzione all'entità ed alle caratteristiche degli insediamenti, il contributo può arrivare alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e delle opere indotte, e successivamente alla manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria realizzate ed assoggettate all'uso pubblico.



**Revisione di PRG
"Territorio est"**

Viabilità

La Revisione di P.R.G. prevede l'adeguamento delle infrastrutture per la mobilità relative: alla rete viabilistica primaria provinciale esistente e quella secondaria comunale di carattere locale e di fruizione rurale.

Sulla rete provinciale si confermano le intersezioni a rotatoria lungo la SP 229, già definite in Conferenza dei Servizi per migliorare l'accessibilità al casello autostradale della A26 e all'area produttiva esistente San Martino, nonché una seconda intersezione che andrà a definire l'accesso con la nuova area di sviluppo terziario – produttivo a nord del territorio comunale.

Per la viabilità interna si programma una organizzazione generale rivolta piuttosto all'ambientazione urbana, in particolare per i nuovi tratti di viabilità previsti all'interno delle aree di trasformazione residenziale, attraverso la previsione di rotatorie attrezzate a verde per gli incroci, con parcheggi equilibrati da aiuole e da ambiti pedonali e piste ciclabili, con effetto paesaggistico per gli allineamenti, con recupero e riqualificazione degli affacci e con segni dedicati di arredo urbano, di alberature e di illuminazione pubblica.

Questa valenza di “ambito di collegamento” o di “infrastrutture di connessione ambientale” è riconosciuta in particolare nella parte nord-ovest del centro abitato e in frazione San Martino, inglobando anche tratti di verde privato.

Particolare attenzione rivestono i collegamenti esistenti tra i vari nuclei frazionali, nel senso della previsione di adeguamento e riqualificazione dei tracciati esistenti compatibilmente con la delicatezza dell'ambientazione nei luoghi

Infrastrutture e Urbanizzazioni.

Il nuovo P.R.G. conferma la serie di interventi attuativi previsti dal vigente Piano e dall'aggiornamento dello stato di fatto, per quanto riguarda:

1) Opere la cui realizzazione si rende indispensabile a seguito degli interventi edificatori residenziali e produttivi previsti. Sono da intendersi derivanti da fabbisogno pregresso quelle opere già necessarie per insediamenti preesistenti e rese improcrastinabili per il nuovo carico insediativo. Sono da intendersi derivanti da fabbisogno previsto quelle opere afferenti ai nuovi interventi nelle aree residenziali e produttive. Tra queste: sistema viario, integrazione acquedotto e fognatura, distribuzione energia elettrica e canalizzazioni per telefono, parcheggi e verde di quartiere.

2) Opere già programmate a livello amministrativo e di cui si prevede la realizzazione o il completamento. Sono da intendersi quasi tutte derivanti da fabbisogno pregresso, salvo i potenziamenti di grandi opere pubbliche necessari anche per il previsto.

3) Opere la cui realizzazione si rende necessaria per impegni assunti dal Comune a seguito di concessioni edilizie onerose. Sono da intendersi tutte derivanti da fabbisogno pregresso.

Tra queste: sistemazione della viabilità interna; idonee aree a parcheggio pubblico o di uso pubblico, ovvero la monetizzazione delle stesse, per tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, che implicano un aumento del carico insediativo

Classificazione e individuazione delle aree.

L'intero territorio comunale è suddiviso in Aree, distintamente individuate e disciplinate da norme operative omogenee, a conferma di quanto già previsto dal precedente P.R.G., con le modifiche ed integrazioni operate dalla presente Revisione.

Si distinguono quindi ***Aree Residenziali, Aree per Servizi, Aree Produttive, Aree Terziarie, Aree Agricole ed Aree Funzionali***, di tutela a vario titolo o di rispetto, entrambe inedificabili.

All'interno di queste articolazioni principali vi sono ulteriori suddivisioni, in base a prescrizioni e condizioni caratteristiche.

Alcune zone sono, per l'attuazione, condizionate alla preventiva formazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi, anche se la Revisione di P.R.G. definisce già l'assetto urbanistico esecutivo ed ambientale, con possibilità o meno di variazioni, a seconda delle specifiche imposizioni normative.

Tale condizione è motivata sia dalla necessità di un ulteriore approfondimento progettuale del nuovo impianto, sia per consentire a tutti i proprietari una equa distribuzione di destinazioni, in funzione della quota partecipativa espressa in quantità di superficie territoriale posseduta. In sostanza ad una percentuale di superficie in proprietà, indipendentemente dalla ubicazione e dalla destinazione specifica, deve corrispondere una percentuale sull'edificazione ammessa, nella localizzazione prevista dal Piano all'interno dello Strumento Urbanistico Esecutivo.

Centro Storico

Il P.R.G. definisce e verifica le aree di Interesse Ambientale e di Recupero, comunemente denominate Centro Storico, sulla base della specifica e diretta analisi, svolta in funzione degli sviluppi del Piano in scala più dettagliata.

Oltre alla determinazione di una operatività di interventi compatibili con le adeguate garanzie di tutela, lo studio permette di approfondire la conoscenza tipologica, stratigrafica e funzionale dell'originario insediamento, per una più puntuale classificazione e perimetrazione.

In effetti si è provveduto ad analizzare le caratteristiche documentarie dell'aggregato urbano antico e la sua evoluzione storica, che si sono tradotte in rapporti ambientali "esterni", quali piazze, vie, allineamenti, coerenze fabbricative, disposizioni aggreganti, facciate ed in rapporti architettonici "interni", quali tipologie ed elementi costruttivi, forme, materiali dimensioni.

L'individuazione cartografica di edifici, loro complessi o parti, singoli elementi, aree libere e giardini, ulteriori particolari di valore storico-architettonico-ambientale, ha permesso di evidenziare parti fabbricative di valore storico anche solo documentario e parti prive di tale valore.

Per le prime si sviluppa un progetto urbanistico di tutela e di conservazione anche funzionale, con tutte le garanzie di interventi qualificati e ambientalmente coordinati.

Per le seconde, classificate ulteriormente nelle categorie di edifici in condizioni di notevole degrado e di edifici in contrasto con le caratteristiche del luogo perchè di recente realizzazione, si prevedono come necessari interventi anche consistenti di riutilizzo e di reinserimento nella continuità del contesto, o di conservazione con risanamento e ristrutturazione o di riqualificazione formale con un ritorno a modelli tradizionali.

Con tale metodo le garanzie di tutela non sono riferite soltanto agli edifici in quanto tali, ma alla compartecipazione nel tessuto stratigrafico storico in cui essi si trovano, permettendo la lettura dell'insieme.

Le parti marginali del Centro Storico, ma comunque significative dal punto di vista documentario e ambientale, per continuità evolutiva, sono anche condizionate ad una attenzione di recupero, con interventi più generalizzati, demandati però ad una progettualità propositiva pur nel rispetto dell'assetto qualitativo prescritto normativamente.

Aree Residenziali

Sono quelle aree costituenti grossomodo il tessuto urbano esistente, più alcune zone di nuovo impianto, atte a soddisfare i fabbisogni abitativi e complementari della popolazione del comune.

Rispetto al precedente questo P.R.G. verifica, in base al nuovo dimensionamento, l'ubicazione e la quantità delle aree residenziali; in linea generale, però, sono confermate quelle edificabili ancora libere e sono individuate come aggiuntive alcune altre necessarie a coprire il fabbisogno determinato, all'interno di una graduale programmazione di interventi. Le differenze si rivolgono a verifiche attuative e a prese d'atto di realtà emergenti, urbanisticamente asseccandabili.

Le nuove aree residenziali sono state individuate come ambiti di "progetto urbano", di valenza cioè ambientale definita, tali da raccordare parti abitate e urbanizzate a volte in modo disorganico. La finalità principale consiste nel creare all'interno di nuovi insediamenti veri e propri centri di quartiere, con attività integrate e la riaffermazione del tipo di vita tradizionale, pari a quella del concentrico esistente e stratificato nel tempo.

► Le aree di completamento, si limitano ai lotti ancora liberi e ormai interclusi o compromessi dalla edificazione passata, la cui fabbricazione non comporta dotazioni infrastrutturali maggiori di quelle necessarie alla definitiva urbanizzazione della parte del tessuto edificato in cui ricadono. Le tipologie edilizie sono improntate ad una continuità d'insieme. Le aree in estensione sono estremamente limitate e tengono conto delle caratteristiche fisiche dei luoghi (acclività, geomorfologia, esposizione), dell'esigenza di salvaguardare i suoli agricoli più fertili e le aree di valore paesistico ambientale.

In tali aree, soprattutto per quelle localizzate in zone frazionali vi è la previsione di indici edificatori differenziati e regole per l'inserimento ambientale degli interventi inseriti nelle aree soggette a piano paesistico e a controllo dell'espansione residenziale in linea con quanto prescrive il Piano Territoriale Provinciale

► Le aree in posizione centrale nella topografia del comune, caratterizzate da edifici di età e di consistenza diverse non architettonicamente rilevanti, dove è possibile un recupero della funzionalità d'ambito residenziale, si assoggettano a piano di recupero o a permessi convenzionati. La sostituzione, tramite anche demolizione e ricostruzione, riguarda sia consistenze di origine rurale in muratura portante, ora in disuso in quanto non adeguate per destinazioni diverse e in condizioni precarie, sia costruzioni più recenti con struttura in cemento armato e per utilizzazioni artigianali o industriali.

► Le aree di nuovo impianto, ubicate principalmente nel capoluogo e in frazione San Martino, si articolano in più zone, ciascuna delle quali prevede un "progetto urbano" che oltre alla fabbricazione residenziale contemplano anche la realizzazione dei servizi e centri attrezzati di quartiere. L'ubicazione tiene conto di una distribuzione geografica equa ed equilibrata per tutte le direttrici di sviluppo dell'abitato, senza interferenze con la viabilità di transito: su ogni ambito urbano è stata distribuita una quota parte di competenza del fabbisogno stimato, che ha portato alla individuazione di piani esecutivi convenzionati, tali da permettere una insediabilità abitativa proporzionale ai servizi in dotazione e commisurata ad una compresenza di attività limitanti la settorializzazione di funzioni. In tali ambiti di trasformazione, comunque valutati in sede di VAS e di verifica idrogeologica, sono previsti indici edificatori a bassa densità e finalizzati ad incentivare la rivitalizzazione delle località (in particolare per il nucleo di San Martino) con definizione progettuale di luoghi a piazza o a via d'incontro come centri complementari del nucleo insediativo principale, in continuità con esso e con elevata dotazione di aree a verde a servizio degli abitanti e per favorire l'inserimento paesaggistico degli insediamenti. Per tali ambiti si prescrivono interventi da sviluppare secondo un progetto urbano, tipologicamente e funzionalmente espressivo di connotati locali significanti ma attento all'inserimento e alla connessione con gli aspetti ambientali del contesto storico della frazione (regole per la qualità ambientale), e secondo destinazioni d'uso a carattere residenziale e di servizi pubblici.

Aree per servizi

Rappresentano la dotazione di aree per servizi sociali che comprendono le attrezzature pubbliche o di uso pubblico, quali scuole, attrezzature di interesse comune (amministrative, sociali, assistenziali, sanitarie, culturali, religiose), spazi per il verde, per il gioco e lo sport, parcheggi.

Sono confermate le aree previste dal precedente P.R.G., sia come ubicazione che come estensione, previa una verifica dimensionale e funzionale nel senso di evitare la riproposta di vincolo non acquisibile alla pubblica proprietà.

Per tal motivo, le nuove dotazioni sono quasi completamente previste all'interno di strumenti urbanistici esecutivi, sia all'interno del capoluogo, dove si individuano spazi attrezzati a verde e parcheggi in funzione delle nuove possibilità edificatorie, sia a margine, per l'insediamento di attrezzature produttive. Le superfici presentano quindi un indice di edificabilità territoriale, che consente una attuazione contestuale all'intervento edificatorio e la conseguente cessione pubblica o ad uso pubblico.

L'impostazione dei "progetti urbani" anche in questo settore, ha reso possibile l'individuazione con valenza ambientale di nuove aree per parcheggi e verde, sia libero che attrezzato. In proposito, il Piano intende evitare la formazione di parcheggi come spogli piazzali asfaltati, integrando quindi i posti auto, opportunamente inseriti nel contesto urbano o naturale, con aiuole e piantumazioni arboree.

Lo standard minimo previsto dalla L.R. 56/77 è ampiamente verificato e garantito. Le scelte delle aree derivano da considerazioni che hanno tenuto conto dei requisiti qualitativi di utilizzazione ottimale, sia per il servizio intrinseco, che per l'accessibilità, il raggio di influenza e la distribuzione territoriale.

In particolare la Revisione ha permesso una più razionale distribuzione delle aree in relazione al fabbisogno soprattutto in prossimità dei nuclei frazionali più abitati (Baraggia, San Martino, Cascinetto ecc.) che risultano anche carenti in termini di parcheggi e verde pubblico.

Nel capoluogo, si rileva il riconoscimento dell'ambito con destinazione interesse comune e parcheggi nel centro storico, nonché l'ampliamento delle aree a parcheggio e verde pubblico in prossimità della zona scolastica e del cimitero.

Aree produttive

Rappresentano le aree destinate ad insediamenti artigianali, industriali e commerciali, adibite a garantire lo sviluppo delle attività economiche, attraverso il potenziamento di attrezzature esistenti o il nuovo impianto di altre, compatibilmente con le previsioni del P.R.G.; rappresentano altresì le aree destinate prevalentemente all'esercizio delle attività agricole, atte a soddisfare le esigenze economiche e sociali dei produttori e dei lavoratori rurali.

Nessun mutamento di rilievo è previsto nelle aree agricole, salvo il riconoscimento delle zone coltivate esistenti, con specifica individuazione di tutela e valorizzazione.

Per le aree artigianali e industriali, come già accennato, si confermano gli insediamenti esistenti e già previsti, con le dovute verifiche dimensionali per gli ampliamenti necessari, e si prevede il completamento delle aree che mantengono caratteristiche atte ad uno sviluppo del ciclo produttivo compatibile con il contesto circostante, in particolare per gli ambiti già in atto del PIP di San Martino e dell'area a sud del territorio comunale.

In tal modo si intende formare ambiti omogenei urbanizzati, con un adeguato disegno urbanistico, opportunamente attrezzati con servizi, anche di tipo sociale (asilo nido) ed infrastrutture specifiche, che comunque in sede devono contemplare studi di approfondimento geologico di insediabilità e di mitigazione degli impatti ambientali. Nell'attuazione degli stessi strumenti urbanistici esecutivi il PRG prescrive la verifica della dotazione degli standard anche per il fabbisogno degli insediamenti preesistenti con specifico riferimento ai tipi di attività insediate.

Le aree produttive così individuate, assorbono la richiesta di insediamento di aziende piccole o medie, soprattutto indirizzate all'artigianato di produzione locale associato alla residenza degli operatori famigliari, nella parte verso il concentrico e di aziende più grosse indirizzate alla produzione industriale nella parte esterna.

Massima disponibilità normativa, poi, viene assicurata per lo svolgimento all'interno dell'abitato di attività artigianali di servizio e di produzione piccolo locale, non nocive e non moleste, compatibili con la residenza.

In merito alle nuove localizzazioni, la Revisione di P.R.G. considera, quindi nel complesso, l'opportunità di individuare altre aree produttive, con una certa continuità zonale e una necessaria integrazione strutturale, atte a soddisfare l'incremento della domanda interna ed esterna, secondo i dati rilevati dalle analisi sul tipo di aziende, di attività e di addetti operanti e secondo le richieste localizzative pervenute in sede di indagine.

Il fabbisogno deriva non solo da alcune rilocalizzazioni in area propria di aziende locali, che necessitano di ammodernamenti del ciclo produttivo o di ampliamenti adeguati allo sviluppo lavorativo, ma anche da nuovi insediamenti di attività, che trovano nel territorio comunale favorevoli condizioni di inserimento.

Il Piano Territoriale Provinciale, inoltre, promuove la concentrazione degli insediamenti e la riqualificazione delle aree destinate alla localizzazione delle attività produttive, evitando la diffusione indifferenziata e capillare di aree sul territorio, con particolare tutela dei suoli agricoli ad elevata produttività; tende inoltre a realizzare economie di aggregazione dei servizi e riordinare e razionalizzare gli insediamenti e le reti infrastrutturali.

Con tali premesse la Revisione individua nell'ampliamento del polo di San Martino l'idonea localizzazione in quanto:

- per l'area PIP di S Martino, già attuata e vigente, si prevede un sostanziale riordino in riduzione e il completamento delle aree esterne al PIP S. Martino, collegate funzionalmente all'area produttiva esistente ed idonee dal punto di vista idrogeologico. La restante superficie (che il PRG riconosce ma "congela" con destinazione "ex area produttiva di comparto") potrà divenire idonea all'uso produttivo solamente a seguito della realizzazione e successivo collaudo del progetto di messa in sicurezza dell'area. Le norme di PRG prescrivono per tali ampliamenti produttivi requisiti di attenzione sotto il profilo paesistico ed ambientale e un'adeguata dotazione di aree per servizi con funzione di miglioramento qualitativo e di compensazione ambientale;
- si prevede l'insediamento di una nuova area produttiva a nord del casello autostradale e del nucleo di S. Martino, contigua alla già prevista area terziaria (con nuova destinazione direzionale), che si configurerà come area produttiva ecologicamente attrezzata (APEA San Martino Nord) e che presenterà requisiti capaci di coniugare esigenze economiche e sociali con le caratteristiche ambientali del contesto e con caratteristiche di progetto urbano e con un complesso di servizi integrati, atta a ospitare aziende da rilocalizzare o di nuovo insediamento, in posizione strategica e non paesistica in margine dell'abitato. Nell'ottica di razionalizzazione del sistema degli accessi dalla viabilità sovracomunale (SR 229) e di riduzione del consumo di suolo si prevede lo sfruttamento di un accesso con rotatoria comune già pianificato sia per l'area terziaria che per la nuova area produttiva.

La localizzazione del nuovo insediamento risulta contigua alla perimetrazione dell'ambito vocato all'insediamento di nuove aree produttive definito dal P.T.P., e quindi oggetto di definizione della procedura di Accordo di Pianificazione con la Provincia di Novara.

Aree terziarie commerciali, turistiche-ricettive e direzionali,

Per le aree commerciali, si confermano le previsioni delle zone di addensamento storico rilevante, compreso nell'area del Centro Storico, l'addensamento commerciale urbano forte lungo la SP 229 e il recente riconoscimento della localizzazione commerciale urbana non addensata L2 lungo la SP Fontaneto – Cureggio, con previsione di un insediamento di completamento.

Tutte le zone all'interno del concentrico ammettono attività miste residenziali; quelle periferiche individuano aree limitrofe al centro abitato ed in margine alla viabilità di attraversamento prevista, come nuova localizzazione, in funzione di supporto alle attività esistenti, per insediamenti di media distribuzione.

Il terziario commerciale si articola in consistenze per distribuzioni ad offerta mista in esercizi di vicinato, distribuiti su tutto l'abitato, in connessione di equilibrio con la funzione residenziale e con i servizi pubblici integrati, in un tessuto quindi che favorisce una continuità di presenze, di relazioni e di abitudini abitative e lavorative.

Aree terziarie turistiche-ricettive

Rappresentano l'insediamento destinato ad attività ricettive e quindi turistiche, con le annesse strutture ricreative e sportive di vario tipo.

Si distinguono in aree:

- aree ricettive alberghiere e per servizi integrati, con particolare riferimento alla conferma dell'area ricettiva in località San Martino a supporto del polo produttivo e direzionale;
- parcheggi e servizi privati;
- aree sportive ricreative: attrezzature edificate e all'aperto, con riferimento al recupero della C.na Pollini e delle aree ambientali di pertinenza per lo sviluppo di attività sportive all'aperto;

Aree terziarie direzionali “Parco per l'innovazione tecnologica”

Riguardano l'ambito urbanistico situato a nord del territorio comunale, lungo la SP 229 al confine con il Comune di Borgomanero. L'area era individuata dal vigente PRG come commerciale di nuovo impianto, con Piano Insediamenti Produttivi (denominato PIP Commercio 1997) approvato nel 1998 e poi scaduto perché mai attuato. Le opere di urbanizzazione relative al sistema della viabilità di interconnessione con la SP 229 sono state definite in sede di conferenza dei servizi e vengono riproposte come sistema di accesso all'area.

Vista la posizione strategica del sito, favorito dalla vicinanza con il polo industriale esistente di San Martino Sud e dall'elevata accessibilità garantita dalla vicinanza con il casello autostradale della A26, l'Amministrazione Comunale intende individuare funzioni terziarie avanzate a supporto del sistema produttivo locale (ricerca e servizi), al fine di elevare il ruolo del Comune di Fontaneto d'Agogna da centro di produzione a polo di innovazione tecnologica e sviluppo per il settore produttivo locale. Il polo si completa con la destinazione ricettiva-alberghiera dell'area limitrofa riconfermata dal PRG vigente (ex PIP Turismo 1997) e dalla previsione della nuova area produttiva ecologicamente attrezzata di San Martino Nord, definita con la Provincia di Novara, attraverso l'Accordo di Pianificazione, nel dicembre 2009, interconnessa con il polo per l'innovazione tecnologica in quanto sfrutta lo stesso sistema di accessibilità dalla SP 229.

La realizzazione, secondo le caratteristiche del “parco tecnologico” dovrà seguire i criteri più attuali di progettazione sostenibile e regole restrittive di contenimento energetico da sviluppare seguendo un progetto attento all'inserimento e alla connessione con il contesto ambientale, in rapporto con le aree boscate esistenti, con l'aspetto paesaggistico e con la realizzazione delle necessarie opere di urbanizzazione.

Aree per attività funzionali

Rappresentano le aree destinate a funzioni urbanistiche specifiche di rispetto o di utilizzo del territorio non edificato e di norma non edificabile.

Si distinguono in:

- aree **ambientali con caratteristiche naturalistiche** e morfologiche documentarie di particolare interesse, per le quali si prescrive una tutela dell'ambito naturale e dell'utilizzo fabbricativo esistente; In tali aree la Revisione riconosce le aree di salvaguardia per la Rete Ecologica di recepimento del PTP, le aree soggette a Piano Paesistico Provinciale, le aree a vincolo idrogeologico.

- aree ambientali di tutela a Parco

In tali aree la Revisione riconosce l'ambito della Riserva delle Baragge di Piano Rosa

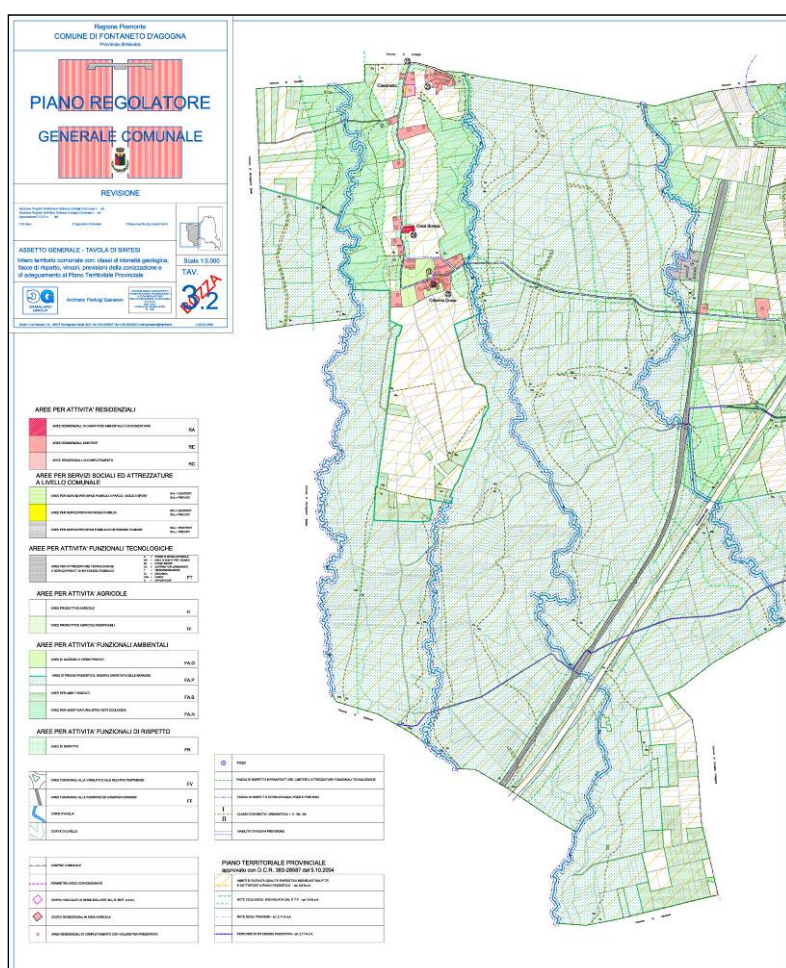
- verde privato relativo a **giardini o ad orti tradizionali in ambito urbano**, per i quali si prevede la conferma dell'uso;

- aree di **rispetto** per corsi d'acqua, fontanili, viabilità, cimiteri, impianti tecnologici;

- aree **boscate**; individuate ai sensi di legge dallo studio forestale;

- aree **agricole inedificabili**, per situazioni di marginalità con zone di possibile sviluppo abitativo;

- aree cosiddette **pedonali per funzioni urbane**, quali piazze, ambiti tra edifici, articolazioni viarie, sagrati, spazi attrezzati non veicolari per la sosta e l'incontro.



Revisione di PRG
"Territorio ovest"

V. Dimensionamento del P.R.G. e dati quantitativi

Tabelle riassuntive dei dati quantitativi.

Aree Residenziali: RC – RN - RR

Fabbisogno in previsione: n. 355 alloggi per n. 799 abitanti/vani

in aree residenziali:

RC: aree residenziali di completamento

suddivise in:

RC, RC P.Conv., RC P.d.R.,

RN: aree residenziali di nuovo impianto

suddivise in:

RN, P.E.C.

RR: aree residenziali di riqualificazione

suddivise in:

RR, P.E.C.

Con mc./ab. 90 = n. 799 x mc. 90 = mc. 71.910

Con mc./ab.120 = n. 799 x mc.120 = mc. 95.880

Superfici e volumetrie previste dal P.R.G.: vedasi Tabella seguente.

Aree per Servizi Pubblici: S

Fabbisogno in previsione: mq. 148.800 (mq./ab. 25,00, c.i.r. 5.952 ab.)

in aree per servizi:

SI: aree per servizi afferenti la residenza, per istruzione dell'obbligo e del preobbligo;

SV: aree per servizi afferenti la residenza, per spazi pubblici a parco, gioco e sport;

SP: aree per servizi afferenti la residenza per parcheggi pubblici;

SC: aree per servizi afferenti la residenza, per spazi pubblici di interesse comune;

Superfici previste dal P.R.G.: vedasi Tabella seguente.

Aree Residenziali: RC – RN – RR

Area	sup. terr. mq.	indice terr. mc./mq.	volumetria mc.	strade	Si	Sc	Sp	Sv	sup. fond. libera mq.	indice fond. mc./mq.
RE tot.	815.717									
SUE 1	6.023	0,60	3.614				753	895	4.375	0,83
SUE 5	6.553	0,50	3.277	1.145			500	879	4.029	0,81
SUE 6a	6.060	0,50	3.030	553			790	1.034	3.683	0,82
SUE 6b	4.573	0,50	2.287	567				715	3.290	0,69
SUE 12	4.154	0,35	1.435				787	1.038	2.328	0,62
RN tot.	27.363		13.642	2.265	0	0	2.830	4.561	17.705	
RC	8.984	0,60	5.390						8.984	0,60
RC *	15.390	0,43	6.600						15.390	0,43
RC conv										
01RC01	1.510	0,60	906				828		1.182	0,77
01RC15	1.874	0,60	1.124						1.874	0,60
01RC17	1.100	0,60	660				342		1.050	0,63
01RC31	1.362	0,60	817				145		1.217	0,67
01RC32	1.420	0,60	852				202		1.218	0,70
02RC19	2.282	0,60	1.369	289					1.993	0,69
RC conv *										
02RC09	3.697	0,16	600	345			702	682	1.968	0,30
02RC10	2.608	0,23	600				391	443	1.774	0,34
3 RR 01	861	0,80	689	136					725	0,95
Tot.	38.480		19.008	770	0	0	2.219	682	35.601	
Totale	65.843		32.650						53.306	

Capacità insediativa residenziale

Sulla base dei dati quantitativi sulle aree residenziali la Revisione di PRG prevede

Capacità Insediativa Residenziale					
RC	mc.	18.319	Capacità insediativa con mc./ab. 90 Art. 20 L.R. 56/77	ab.	204
RN	mc.	13.642		ab.	152
RR	mc.	689		ab.	8
Tot.	mc.	32.650	Capacità Insediativa in R	ab.	363
P			Capacità Insediativa in P	ab.	60
Totale			Capacità Insediativa Agg.	ab.	423
Cap.Ins.Res. Precedente P.R.G. ab.		5.585	Capacità Insediativa Att.	ab.	5.041
Totale Capacità Insediativa Residenziale				ab.	5.464

Previsione Insediativa Residenziale					
Totale	mc.	68.121	ab.	799	in R = mc./ab. 85
R			Previsione Insediativa in R	ab.	799
P			Previsione Insediativa in P	ab.	112
Totale			Previsione Insediativa Agg.	ab.	911
Abitanti previsti		3.114			

Aree per Servizi Pubblici: SI - SC - SV - SP

Sulla base della Capacità Insediativa Residenziale Totale la Revisione di P.R.G. prevede le seguenti quantità per le aree a servizi:

Tipo di servizio		Istruzione	Attrezzature di Interesse Comune	Verde Gioco Sport	Parcheggi	Totale
Abitanti	n.	5.464	5.464	5.464	5.464	5.464
Standard	mq./ab.	5,00	5,00	12,50	2,50	25,00
Fabbisogno minimo	mq.	27.320	27.320	68.300	13.660	136.600
Previsti	mq.	8.298	27.347	138.259	29.934	203.838
Mq./Ab.		1,52	5,00	25,30	5,48	37,31
Previsti P.R.G. prec.	mq.	12.050	18.884	161.678	20.440	213.052
Mq./Ab.		2,16	3,38	28,95	3,66	38,15
Variazione +/- 0,5	mq./ab.	-0,64	1,62	-3,64	1,82	-0,84

Capacità Insediativa Residenziale 5.464

P.R.G. precedente 5.585

Aree Produttive: P

La Revisione di PRG prevede per le aree produttive soggette a SUE i seguenti dati quantitativi, individuando per ciascuna area le Superfici Territoriali (ST), per Servizi (SA), per viabilità e le superfici fondiarie (SF)

Aree soggette a S.U.E.	ST mq.	SA mq.	Viabilità/altro mq.	SF mq.
01PC01 (conv.)	2.601	140	142	2.319
01PC03 (conv.)	4.141	1.330	0	2.811
02PC01/02 (PIP1)	43.319	9.610	1.552	32.157
02PC03	2.592	0	0	2.592
03PC01	21.851	3.997	3.871	13.983
02PN04 (PIP5)	67.550	20.000	0	47.550

La Revisione di PRG prevede per le aree produttive le seguenti superfici totali, distinte in Aree esistenti (PE) di completamento (PC) e di nuovo impianto (PN).

Area	sup. terr. mq.	SA mq.	Strade	sup. fond. mq.	sup.terr. Prg prec. mq.	diff. sup. mq.	diff. %
PE esistente	407.560	36.311	0	407.560	311.000	96.560	31
PC completamento	70.363	13.747	5.565	51.051		70.363	
PN nuovo impianto	67.550	20.000	0	47.550	260.000	-122.087	-47
Totale	545.473	70.058	5.565	506.161	587.300	-81.139	-14
Dismissioni previste di servizi per insediamenti produttivi							
SA PE	mq.	36.311		fondiario rimanente 0,20 al 10%			
SA PC	mq.	13.747		fondiario al 10%			
SA PN	mq.	20.000		territoriale al 20%			
Totale	mq.	70.058		>	27.000	43.058	

Aree Terziarie: Ricettive alberghiere TA

Aree Terziarie Sportive TS

Aree Terziarie Commerciali Esistenti: TE

Aree Terziarie Commerciali di Completamento: TC

Aree Terziarie Direzionali di nuovo impianto: TD

La Revisione di PRG prevede per le aree terziarie soggette a SUE i seguenti dati quantitativi, individuando per ciascuna ambito a destinazione commerciale (TC), sportivo (TS), alberghiero (TA), direzionale (TD), le rispettive Superfici Territoriali (ST), per Servizi (SA, a titolo indicativo in quanto dovranno comunque essere verificate secondo i parametri di legge per ciascuna destinazione), per viabilità e le Superfici Fondiarie (SF).

Aree soggette a S.U.E.	ST mq.	SA mq.	Viabilità/altro mq.	SF mq.
01TC01 (SUE6)	2.931	814	0	2.117
02TC01 (SUE8)	8.880	3.571	1.505	3.804
03TS01 (SUE9)	8.116	715	5.764	1.637
02TA01 (SUE11)	17.317	4.735	3.700	8.882
03TD01 (SUE10)	41.716	18.812	4.281	18.623

La Revisione di PRG prevede per le aree terziarie le seguenti superfici totali, distinte in Aree a destinazione commerciale (esistenti TE e di completamento TC), sportive (TS), alberghiere (TA), direzionali (TD), compresa la verifica della dismissione delle aree per servizi.

Area	sup. terr. P.R.G. mq.	SA mq.	Strade	sup. fond. mq.	sup.fond. Prg prec. mq.	diff. sup. mq.	diff. % mq.
TA	27.210	16.631	3.700	18.774		0	
TS	8.116	715	885	1.637		0	
TE	33.380	4.090	0	33.380	44.400	-11.020	
TC	11.811	4.385	1.505	5.921	85.000	-79.079	
TD	41.716	18.812	4.281	18.623		18.623	
Totale	122.233	44.633	10.371	78.335	129.400	-51.065	-39
Dismissioni previste di servizi per insediamenti produttivi							
SA TA	mq.	5.442	territoriale al	20%			
SA TS	mq.	819	territoriale al	20%			
SA TE	mq.	6.676	edificabile al	100%			
SA TC	mq.	2.362	territoriale al	20%			
SA TD	mq.	8.343	territoriale al	20%			
Totale	mq.	23.642	<		44.633	20.991	

VI. Elaborati di Piano.

1. Gli elaborati costitutivi il Piano, come prescritto nell'art. 14 della L.R. 56/77, sono:

1.1. - Allegati Tecnici comprendenti le indagini, le analisi e le rappresentazioni cartografiche precisate al punto 2 del citato articolo della Legge Regionale. Trattandosi di Revisione di P.R.G. si fa riferimento agli Allegati Tecnici del precedente Piano.

1.2. - Elaborati per gli aspetti urbanistici.

- ✓ Tav. n. 1 - Relazione Illustrativa.
- ✓ Tav.n. 2 - Insieme territoriale: scala 1:25.000
planimetria sintetica del Piano con rappresentazione delle previsioni urbanistiche dei Comuni contermini
- ✓ Tav.n. 3.1 - Assetto generale – Tavola di Sintesi: scala 1: 5.000
intero territorio comunale con: classi di idoneità geologica, fasce di rispetto e vincoli, curve di livello, indicazione dell'abitato e della zonizzazione, previsioni del PTP
- ✓ Tav.n. 3.2 - Assetto generale – Tavola di Sintesi: scala 1: 5.000
intero territorio comunale con: classi di idoneità geologica, fasce di rispetto e vincoli, curve di livello, indicazione dell'abitato e della zonizzazione, previsioni del PTP
- ✓ Tav.n. 4.1 - Centro. Capoluogo scala 1: 2.000
sviluppi del piano relativi ai territori urbanizzati ed urbanizzandi e ai dintorni di pertinenza ambientale
- ✓ Tav.n. 4.2 - Nord. San Martino - Cascinetto scala 1: 2.000
sviluppi del piano relativi ai territori urbanizzati ed urbanizzandi e ai dintorni di pertinenza ambientale
- ✓ Tav.n. 4.3 - Sud. Cacciana - S. Antonio scala 1: 2.000
sviluppi del piano relativi ai territori urbanizzati ed urbanizzandi e ai dintorni di pertinenza ambientale
- ✓ Tav.n. 5 - Centro Storico scala 1: 1.000
- ✓ Tav.n. 6 - Norme di Attuazione
illustranti le caratteristiche d'uso e di fabbricazione di ogni singola area normativa.
- ✓ Tav.n. 6.1 - Schede delle Aree
- ✓ Tav.n. 7 - Scheda Quantitativa dei Dati Urbani
- ✓ Tav.n. 8 - Repertorio per i beni paesistici e storici
- ✓ Tav.n. 9 - Assetto generale – Stato di Fatto Urbanizzazioni: scala 1: 5.000
intero territorio comunale con: indicazione delle esistenti infrastrutture di urbanizzazione
- ✓ Tav.n. 11 - Verifica Vincoli su aree a destinazione pubblica
previste dal P.R.G. e preordinate all'esproprio.
- ✓ Tav.n. 13 - Determinazioni in merito alle osservazioni regionali. Relazione
- ✓ Tav. n. 14 – Osservazioni e controdeduzioni
- ✓ Tav. n. 14.1 – Osservazioni e controdeduzioni. Individuazione scala 1: 5.000

1.3. - Elaborati della Valutazione Ambientale Strategica

- ✓ Relazione sul processo di valutazione preliminare alla Dichiarazione di Sintesi
- ✓ Programma di monitoraggio

1.4. – Elaborati relativi agli aspetti geologici

Tav. 01	Corografia	Scala	1:25.000.-
Tav. 02	Carta Geologica e Litotecnica	Scala	1:25.000.-
	◆ Sezione geologico strutturale	Scala	1:25.000/50.-
Tav. 03	Carta geomorfologica e dei dissesti	Scala	1:10.000.-
Tav. 04	Carta dell'acclività	Scala	1:25.000.-
Tav. 05	Carta della rete idrografica, degli eventi alluvionali storici e delle opere idrauliche censite	Scala	1:10.000.-
	◆ Rete idrografica principale		
	◆ Rete idrografica secondaria		
	◆ Rete idrografica artificiale		
	◆ Invasi naturali ed artificiali		
Tav. 06	Carta geoidrologica	Scala	1:10.000.-
	◆ Sezione idrogeologica	Scala	1:10.000/100.-
Tav. 07	Carta delle aree esondabili	Scala	1:5.000.-
	◆ Torrenti Agogna e Sizzone		
Tav. 08	Carta di Sintesi	Scala	1 : 10.000.-
	della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica (Base CTR)		
Tav. 09a/b	Carta di Sintesi	Scala	1 : 5.000.-
	della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica (Base Catastale)		
Elab. 10	Relazione geologica generale		
	◆ Schede Sicod		
	◆ Stratigrafie pozzi		
	◆ Schede delle frane		
	◆ Schede dei conoidi		
Elab. 11	Norme di attuazione – geologico tecniche		
Elab. 12	Relazione geologica generale		
	◆ Schede di analisi per aree di nuova o variata destinazione urbanistica		
Elab. 13	Relazione geologico – tecnica integrativa		
	◆ Schede delle viabilità e delle aree precedenti confermate e non attuate		
Elab. 14	Cronoprogramma interventi per aree in classe IIIB		

Dettaglio modifica Fascia B – Fraz. San Martino

Elab. B1	Relazione idraulica e geomorfologica		
Tav. B2	Planimetria generale – Planimetria di dettaglio	Scala	1 : 10.000/1.000.-
Tav. B3	Sezioni topografiche – Limiti di fascia fluviale	Scala	1 : 200/100.-

In **nero** elaborati condivisi in sede di gruppo interdisciplinare Settembre 2007.

In **blu** elaborati aggiunti (13) e variati (09*) in ottemperanza alle richieste Regione Piemonte luglio 2011

In **verde** elaborati aggiunti (1) e variati (09*-11-12) in ottemperanza alle richieste Regione Piemonte settembre 2015

1.5. – Elaborati di compatibilità acustica

- ✓ Verifica di compatibilità acustica delle modifiche introdotte dal progetto preliminare di Variante al P.R.G.C.