

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE



VARIANTE PARZIALE 7/2011
AI SENSI DEL 7° COMMA DELL'ART.17 L.R. 56/77 s.m.i.

Adozione Delibera Consiglio Comunale n. 19 del 20.07.2011

Approvazione Delibera Consiglio Comunale n. del

Il Responsabile del Procedimento

Il Segretario Comunale

Il Sindaco

OSSERVAZIONI E CONTRODEDUZIONI



Architetto Pierluigi Gamalero

AR / H	ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI PROVINCE DI NOVARA E VERBANO - CUSIO - OSSOLA
NV / O	ARCHITETTO
sezione A/a	Gamalero Pierluigi n° 166

COMUNE DI FARA NOVARESE

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

--ooOoo--

VARIANTE PARZIALE

7/2011

Novembre 2011

**OSSERVAZIONI E
CONTRODEDUZIONI**

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI E ALLE PROPOSTE AL PROGETTO PRELIMINARE DI VARIANTE PARZIALE 7/2011 (ART. 17, COMMA 7°, L.R. 56/77 e s.m.i.) AL P.R.G. VIGENTE DEL COMUNE DI FARA NOVARESE.

Il progetto preliminare della Variante Parziale 7/2011 (Art.17, 7° comma, L.R. 56/77 e s.m.i.) al P.R.G. del Comune di Fara Novarese, è stata adottata dal Consiglio Comunale in data **20.07.2011** con Deliberazione n. **19**.

La stessa Delibera, con tutti gli atti relativi, è stata depositata, ai sensi della legge regionale n. 56/77 e s.m.i., in libera visione, con avviso per estratto all'Albo Pretorio, presso la Segreteria Comunale. Dal quindicesimo al trentesimo giorno di pubblicazione è stato possibile presentare osservazioni e proposte alla Variante Parziale adottata.

Entro il termine utile di presentazione delle osservazioni, è pervenuta n. 1 osservazioni alla presente Variante, ai sensi del 7° comma dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i., mentre un'altra osservazione è giunta fuori termine.

E' pervenuto inoltre il parere espresso dalla Provincia di Novara con Delibera di Giunta n. 394/2011 del 18.10.2011 sulla compatibilità della Variante Parziale 2011 al Piano Territoriale Provinciale.

Tale parere riporta la compatibilità con i progetti sovracomunali e con il PTP, approvato dal Consiglio Regionale il 5.10.2004 con Deliberazione n. 383-28587, fatte salve alcune osservazioni formulate nell'istruttoria tecnica che sono state oggetto di valutazione nelle presenti controdeduzioni.

Si precisa, inoltre, che in merito ad una segnalazione dell'Ufficio Tecnico supportata da più puntuali verifiche sullo stato delle proprietà catastali interessanti il bene immobiliare individuato nel documento del Repertorio dei Beni Storici con la scheda n. 18 (rif. Relazione Illustrativa della Variante Parziale – oggetto 1r), si è reso opportuno ridefinirne il perimetro relativo all'area di pertinenza, delimitandone l'effettiva proprietà. Tale variazione non incide sul regime di tutela, in quanto la prescrizione riguarda solo la parte di edificio fronte strada, già individuato dal Repertorio come bene di valore storico – culturale – architettonico.

L'esame delle Osservazioni e delle proposte al progetto preliminare della Variante Parziale al P.R.G., formulate ai sensi dell'art.17 della L.R.U., non determinano variazioni all'assetto di pianificazione di cui progetto preliminare della Variante, salvo introdurre alcune modifiche al Repertorio comunale dei beni storici, a seguito del recepimento delle osservazioni della Provincia di Novara.

Precisato quanto sopra descritto, vengono qui di seguito riportate le Osservazioni pervenute e le relative Controdeduzioni.

La motivazione delle osservazioni viene descritta per stralcio sintetico; per una puntuale lettura si rimanda alla documentazione presente al protocollo del Comune.

P.R.G. FARA NOVARESE

VARIANTE PARZIALE (Art.17 comma 7° L.R.56/77 e s.m.i.)

Del. C. C. n. 19 in data 20.07.2011

Parere di compatibilità al Piano Territoriale Provinciale espresso con D.G. P. n. 394 del 18.10.2011

Il parere esprime la compatibilità della Variante Parziale 2011 con i progetti sovracomunali approvati e con il Piano Territoriale Provinciale approvato con D.C.R. 383-28587 del 5.10.2004, salvo alcune osservazioni espresse dalla Provincia in merito alla formulazione di precisazioni sul repertorio dei beni storici e conseguentemente delle Norme tecniche di Attuazione.

CONTRODEDUZIONE

Le osservazioni e relative controdeduzioni di natura tecnica risultano qui di seguito descritte e determinate.

a) In merito alla richiesta di eventuale ridefinizione della perimetrazione del Centro storico a seguito delle modifiche introdotte dalla presente variante ed in conseguenza degli effetti dovuti al recepimento delle prescrizioni di cui al Repertorio dei beni storici, si ritiene opportuno confermare il limite di perimetro come individuato dal PRG vigente e riconosciuto per le “*aree ed edifici a carattere ambientale e documentario - RA*”, in quanto definito in base ad indagini storiche approfondite di tipo documentario (mappe e catasti storici) con la rilevazione dei singoli edifici. Pertanto la puntuale variazione del tipo di intervento su alcuni edifici o parti di esso non è determinante per motivare la ridefinizione del perimetro del nucleo antico. Si provvede comunque a integrare la planimetria di inquadramento territoriale del Repertorio, in cui sono individuate cartograficamente le schede dei beni storici, e la “scheda 0” del Repertorio con la planimetria che individua la perimetrazione del Centro Storico come da PRG vigente.

b) Come indicato nella premessa del Repertorio, il documento costituisce parte integrante degli atti di PRG (a seguito dell’approvazione della presente variante). Pertanto si provvede ad integrare l’elenco elaborati contenuto nell’articolo 1 “*elementi costitutivi del PRG*” delle Norme, introducendo il documento del Repertorio, ed al tempo stesso a riportare in calce all’art 34 “*aree ed edifici a carattere ambientale e documentario - RA*” delle norme stesse il “quadro riepilogativo dei beni individuati nel Repertorio” con le relative prescrizioni di intervento.

c) La metodologia adottata nella redazione del Repertorio, che prima di tutto è strumento di indagine storica e conoscitiva dei beni documentari presenti sul territorio comunale, permette di individuare le condizioni di conservazione e di destinazione d'uso allo stato di fatto attuali dei beni stessi e di conseguenza determinare le prescrizioni di tutela che interessano ciascun il fabbricato (o parti di esso) e/o le relative aree di pertinenza. Questo è riportato nelle schede di rilevazione di ciascun bene e si traduce nelle prescrizioni di PRG (e nel nostro caso degli oggetti della Variante parziale) attraverso l'attribuzione della corretta tipologia di intervento (opportunamente modificata rispetto a quella vigente) e l'inserimento di una specifica simbologia grafica contraddistinta da:

- "*perimetri*"; che individuano gli edifici soggetti a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e art 24 L.R. 56/77;

- "*asterischi*"; che individuano differenti modalità di tutela riguardanti elementi caratterizzanti gli spazi esterni all'edificio, spazi aperti di pertinenza e/o essenze arboree di pregio ed elementi tipologici di carattere documentario presenti sulle facciate e/o all'interno degli edifici.

Ad ulteriore chiarimento si introducono in "calce" ad ogni scheda del Repertorio gli stralci relativi alla tavola 1:1000 – 1:2.000 PRG variante che evidenziano le modifiche determinate dall'analisi storico-conoscitiva effettuata, al fine di ottenere un immediata corrispondenza con le modifiche apportate al Piano nella Relazione Illustrativa.

d) In merito alla richiesta di definire meglio i casi in cui è ammesso l'intervento di *demolizione e ricostruzione*, occorre segnalare che Le Norme di Attuazione del PRGC vigente prescrivono tale modalità di intervento.

L'intervento di *demolizione e ricostruzione* è ammesso negli edifici di cui all'art. 34 "*aree ed edifici a carattere ambientale e documentario - RA*" ad eccezione degli edifici classificati nella categoria 1, ma "*deve comunque essere supportato da adeguate analisi statiche con la relativa dichiarazione di un tecnico abilitato che ne comprovi la oggettiva impossibilità al recupero in rapporto alle condizioni statiche ad ella tecnologie costruttive utilizzate. Inoltre la ricostruzione dovrà avvenire con tipologie adeguate al contesto ambientale ed in conformità a tutte le norme specifiche contenute nell'art. 34*".

Come peraltro citato nel parere in oggetto, sarà cura dell'Amministrazione Comunale definire meglio la normativa relativa al Centro Storico attraverso una modifica strutturale al PRG che nei termini della vigente legge urbanistica regionale permette una revisione di carattere generale.

P.R.G. FARA NOVARESE

VARIANTE PARZIALE (Art.17 comma 7° L.R.56/77 e s.m.i.)

Del. C. C. n. 19 in data 20.07.2011

OSSERVAZIONE

n. 1

prot. n. 2615 del 04.10.2011

Ferrari Luigino Angelo e Contini Claudia

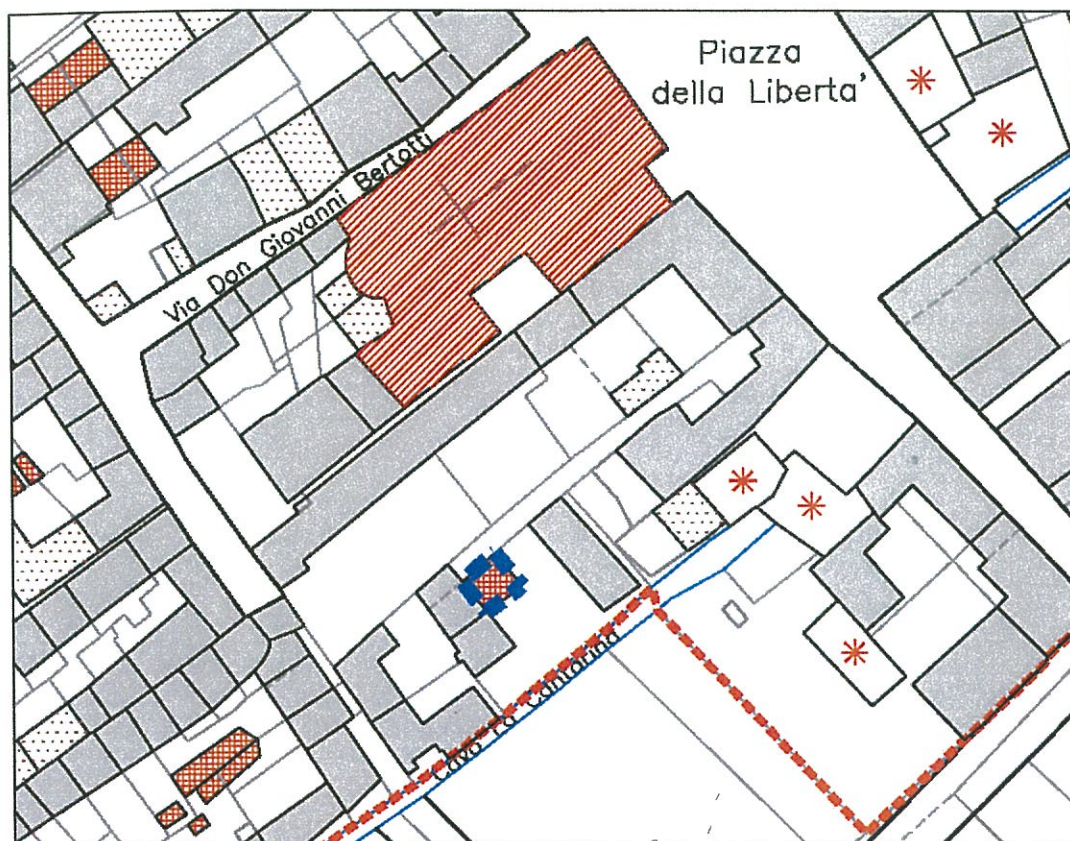
Richiesta di modifica della classificazione tipologico formale dell'edificio da "4B – *fabbricato recuperabile per locali accessori*" (modificata in sede di progetto preliminare della presente variante) a "3C – *fabbricato recuperabile per fini abitativi/residenziali*".

CONTRODEDUZIONE

Il fabbricato in oggetto è già stato oggetto di variazione relativa al tipo di intervento (da "6 – *rustico, cassero o altri edifici ad uso non residenziale tendenti alla demolizione*" a "4B – *fabbricato recuperabile per locali accessori*") accolta nell'ambito della presente variante (rif Relazione Illustrativa - oggetto 4a).

La richiesta di ulteriore modifica a fabbricato recuperabile a fini residenziali (classificazione tipologico-formale 3C) **non si ritiene assentibile** in quanto presuppone un incremento di capacità insediativa, che non può essere riconosciuta nell'ambito dei disposti dell'art 17 comma 7 della L.R. 56/77 s.m.i.

LOCALIZZAZIONE OSSERVAZIONE N. 1 (progetto preliminare Variante Parziale 7/2011)



P.R.G. FARA NOVARESE

VARIANTE PARZIALE (Art.17 comma 7° L.R.56/77 e s.m.i.)

Del. C. C. n. 19 in data 20.07.2011

OSSERVAZIONE

n. 2

prot. n. 2790 del 25.10.2011

<i>Geom D Giordano, arch. V. Velatta</i>

<p>La richiesta riguarda alcune proposte di indirizzo per valorizzare e agevolare gli interventi di recupero del patrimonio edilizio nel centro storico comunale</p>
--

CONTRODEDUZIONE

<p>L'osservazione presentata al di fuori dei termini previsti dalla fase di pubblicazione, contiene alcuni contributi di indirizzo che interessano la previsione di iniziative tese al recupero ed alla valorizzazione del centro storico e del patrimonio edilizio del territorio comunale.</p>
--

<p>Quanto proposto potrà fare parte di un indirizzo amministrativo in sede di una prossima variante strutturale al PRGC vigente.</p>
--