

P
R
G



PIANO
REGOLATORE
GENERALE

REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA DI NOVARA

Comune di
Cavaglio D'Agogna



Variante generale 2019

ai sensi dell'art. 15 della L.R. 56/77 s.m.i.

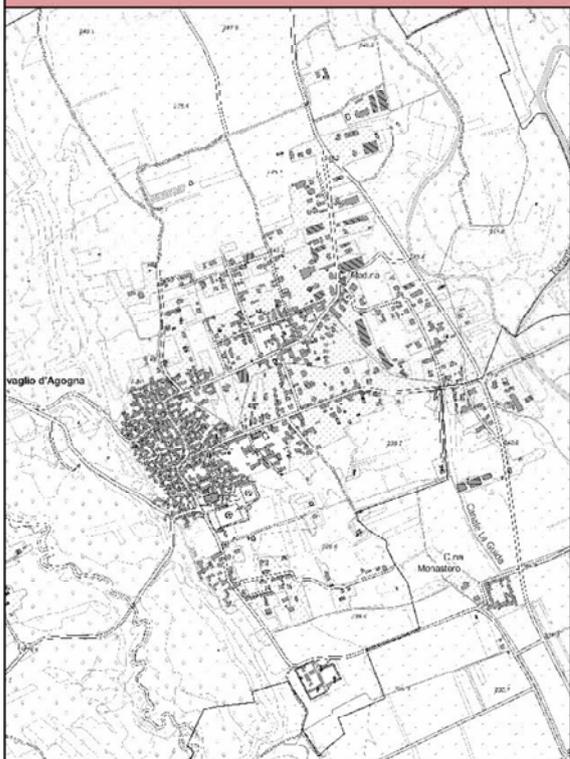
proposta tecnica progetto preliminare

elaborato

003045_REL

Relazione illustrativa

novembre 2019



gruppo di lavoro

Roberta Gasparini, urbanista

Federico Tenconi, urbanista



territorio urbanistica ambiente

Roberta Gasparini Federico Tenconi pianificatori territoriali

laboratorio operativo: via Colombo 40 28062 Cameri (NO) 0321.510464
gasparini.robetta.77@gmail.com +39.339.3146548 ftenconi.studio@gmail.com +39.328.4188951

il Sindaco

il Segretario Comunale

Il Responsabile del Procedimento

1. PREMESSA
 - 1.1 Quadro urbanistico vigente e riferimenti temporali
 - 1.2 Necessità della Variante
 - 1.3 Iter procedurale e processo partecipativo

 2. QUADRO CONOSCITIVO
 - 2.1 Analisi demografica e socio-economica
 - 2.2 Analisi storico-insediativa
 - 2.3.1 Analisi del patrimonio abitativo

 3. QUADRO RICOGNITIVO
 - 3.1 Sistema territoriale di riferimento
 - 3.2 Sistema ambientale a scala territoriale e locale
 - 3.3 Stato di attuazione del PRG vigente

 4. CRITERI METODOLOGICI e OBIETTIVI DELLA VARIANTE GENERALE
 - 4.1 L'impostazione urbanistica
 - 4.2 La nuova veste grafico-informatizzata del Piano
 - 4.3 Individuazione degli obiettivi generali e specifici

 5. CONTENUTI DELLA VARIANTE GENERALE
 - 5.1 Adeguamento a piani e programmi sovraordinati
 - 5.1.1 *Adeguamento al Piano di Assetto Idrogeologico (PAI)*
 - 5.2 La proposta per le aree residenziali
 - 5.3 La proposta per le aree produttive e terziarie
 - 5.3.1 *Adeguamento alla normativa in materia di commercio al dettaglio LR 28/99 s.m.i.*
 - 5.4 La proposta per le aree a servizi pubblici
 - 5.5 La proposta per le aree agricole
 - 5.6 La proposta per la mobilità
 - 5.7 I vincoli di carattere ambientale, idrogeologico ed urbanistico
 - 5.8 La procedura di Valutazione Ambientale Strategica
 - 5.9 Quadro di sintesi delle superfici territoriali per le aree normative

 6. DIMENSIONAMENTO DELLA VARIANTE GENERALE
 - 6.1 Determinazione della capacità insediativa residenziale e turistica
 - 6.2 Verifica delle aree per servizi pubblici
 - 6.3 Analisi del consumo di suolo

 7. RIFERIMENTI ALLE NORME DI ATTUAZIONE
- ALLEGATI
1. *adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale*
 2. *adeguamento al Piano Territoriale Provinciale*
 3. *Verifica delle aree soggette ad uso civico*

1. **PREMESSA**

Il Comune di Cavaglio d'Agogna intende procedere con una Variante Generale al PRG, al fine di adeguare il vigente strumento urbanistico al Piano Paesaggistico Regionale (PPR), al nuovo Piano Territoriale Regionale (PTR) e al Piano Territoriale Provinciale (PTP).

Con riferimento agli aspetti geologici e sismici la Variante costituisce adeguamento al Piano di Assetto Idrogeologico (PAI), recependo il quadro del dissesto condiviso con i Settori competenti della Regione Piemonte.

Al tempo stesso intende rivedere alcune previsioni del vigente Piano e valutare proposte di sviluppo del territorio a seguito di iniziative pervenute da soggetti privati e necessità di carattere amministrativo.

La Variante Generale è stata redatta ai sensi dell'art. 17 c. 3 della LR 56/77 s.m.i., e nello specifico la presente Relazione illustrativa contiene i riferimenti al comma 1 dell'articolo 14 della LR stessa ovvero:

- a. gli obiettivi e i criteri posti a base della elaborazione del Piano e gli approfondimenti riferiti all'interpretazione strutturale del territorio, con la precisazione del relativo arco temporale di riferimento, riconoscendone i caratteri socioeconomici, fisici, paesaggistici, ecologici e culturali;
- b. le analisi demografiche e socio-economiche retrospettive, riferite ad un periodo di almeno 20 anni, con indicazione delle ipotesi di sviluppo assunte nell'arco temporale di riferimento adottato;
- c. i dati quantitativi, relativi alle previsioni di recupero del patrimonio edilizio esistente e di nuovi insediamenti, anche ai fini dell'edilizia sociale, nonché al reperimento delle aree, per i servizi e le attrezzature, necessarie per soddisfare i fabbisogni pregressi e previsti in relazione agli standards fissati dalla presente legge;
- d. i criteri per la strutturazione generale degli insediamenti esistenti e previsti;
- e. i criteri per l'applicazione degli indirizzi e dei criteri di cui alla normativa regionale sulla disciplina del commercio, ove sono contenute le motivazioni delle scelte operate nella definizione delle zone di insediamento commerciale;

La Variante Generale contempla le valutazioni di carattere geologico-tecnico ed acustico, oltre alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica, come previsto dall'art 3bis della LR 56/77 s.m.i. con specifici elaborati parte integrante del Progetto urbanistico.

Infine recepisce le indicazioni del nuovo Regolamento Edilizio tipo, approvato dal Comune con D.C.C. n. 27 del 30.10.2018 del e aggiorna le previsioni in materia di commercio ai sensi delle ultime disposizioni regionali.

1.1 Quadro urbanistico vigente e riferimenti temporali

Il P.R.G. vigente del Comune di Cavaglio d'Agogna è stato approvato con D.G.R. n. 14-29333 del 14.02.2000. Si tratta di una Variante di carattere generale al P.R.G. datato 1984, che recepisce anche le previsioni di una Variante specifica relativa all'area "turistico-sportiva per il golf", approvata dal Consiglio Comunale con D.C.C. n. 9 del 9.6.1998.

Successivamente, sono state apportate modifiche di carattere parziale, l'ultima delle quali (Variante 2005) approvata con D.C.C. n. 6 del 23.01.2006.

Con D.C.C. n. 28 del 28.07.2008 sono stati adottati i criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del Commercio al dettaglio.

L'Amministrazione Comunale ha preso atto con D.G.C. n. 33 del 01.04.2010 del "Catasto dei suoli percorsi dal fuoco" (ex art. 10 c. 2 della L. 353/2000), che sono riportati sulle tavole di PRG

La presente Variante Generale intende modificare in maniera sostanziale l'assetto urbanistico del vigente Piano, apportando modifiche e miglioramenti sia per quanto riguarda l'azzonamento sia per l'assetto normativo, derivanti:

- dal confronto con gli strumenti di pianificazione sovraordinata, in particolare gli adeguamenti al PTR, PPR e PTP,
- dal recepimento delle normative in materia idrogeologica (PAI e Direttiva Alluvioni), acustica;
- dall'esito del processo di partecipazione con cittadini ed attori presenti sul territorio,
- dalle necessità di interesse pubblico emerse nella fase di gestione tecnica ed amministrativa del PRG;
- dal recepimento delle valutazioni emerse in fase di procedura di VAS;
- dal recepimento dello studio specifico sulla "valorizzazione architettonica e sviluppo funzionale del Centro storico", avviato contestualmente alla procedura di Variante generale al PRG e concluso nei primi mesi del 2019.

1.2 Necessità della Variante

Come riportato nel capitolo precedente, l'attuale PRG è ormai vicino al ventennio di vigenza, e, sia l'assetto strutturale che l'impostazione normativa necessitano di aggiornamento, dovuto principalmente al mutato quadro legislativo e vincolistico sovraordinato, alle nuove esigenze di sviluppo locale ed alle attuali modalità di gestione e consultazione del Piano con sistemi informatizzati e georiferiti.

Oltre alle priorità relative all'adeguamento del Piano agli strumenti di pianificazione sovraordinata già citati in premessa, è importante segnalare l'attenzione al nuovo processo di pianificazione locale, che si intende mettere in atto per le seguenti tematiche:

- Il sistema ambientale e le tutele che ne derivano, con particolare riferimento agli aspetti idrogeologici e naturalistici;
- Il sistema insediativo di carattere storico documentario, valutato ed approfondito attraverso uno studio specifico preliminare sul Cento storico, che ha permesso di individuare le criticità e valorizzare alcuni ambiti in funzione del recupero strutturale e funzionale;
- Il sistema abitativo e produttivo locale, da valutare con attenzione alle dinamiche socioeconomiche ed alle opportunità del piano vigente, non ancora attuate.

Il quadro di riferimento sopraesposto, trova attuazione negli obiettivi ed azioni di piano riportati nel dettaglio al cap. IV della presente Relazione, compatibilmente con i seguenti criteri, fondamentali culturali sui quali deve basarsi la pianificazione locale:

- Valutazioni preliminari sul consumo di suolo, che deve attestarsi intorno alla crescita "zero", rispetto allo stato di fatto del territorio edificato e delle previsioni già in atto;
- Compatibilità delle nuove previsioni rispetto ai piani sovraordinati ed agli ambiti soggetti a tutela ambientale ed idrogeologica;
- Integrazione del processo di VAS nel Piano, volto a valutare gli impatti delle scelte urbanistiche ed a definire interventi di mitigazione e compensazione attuabili e rispondenti alle peculiarità del territorio locale;
- Tutela e/o miglioramento della qualità degli elementi naturalistici presenti sul territorio e della qualità del patrimonio costruito di valore storico-documentario.

A seguito delle nuove disposizioni regionali in materia di informatizzazione del Piano, gli elaborati cartografici della Variante generale sono redatti su base catastale georiferita fornita dal Comune di Cavaglio d'Agogna ed aggiornata dallo studio incaricato di redigere il PRG, in coerenza con il database topografico BDTRE regionale 2019 e con riferimento alle specifiche del progetto di Regione Piemonte "Urbanistica senza carta".

1.3 Iter procedurale e processo partecipativo

L'Amministrazione comunale ha avviato la procedura di Variante Generale al PRG vigente con Delibera di Giunta Comunale n. 93 del 12.12.2017 nella quale ha definito gli obiettivi generali di pianificazione del territorio, con particolare " (...) ...attenzione al centro storico ed alla zona collinare, nonché di adeguamento alle normative di settore ed al Piano Paesaggistico Regionale..."

Successivamente, nella primavera del 2018 l'Amministrazione stessa ha pubblicato un bando per dare ascolto alle iniziative e proposte da parte dei soggetti privati, cittadini operatori ecc., che ha dato un riscontro positivo, pari a n. 20 istanze pervenute entro la fine dell'anno.

Le istanze sono state catalogate in apposita tabella e mappate sulla cartografia catastale; al fine di effettuare una preliminare valutazione in base alle caratteristiche geologiche, ambientali - paesaggistiche ed urbanistiche del territorio di Cavaglio d'Agogna.

L'Amministrazione Comunale ha facoltà di indire, al di fuori dei momenti di coinvolgimento dei soggetti privati già previsti dall'iter di pianificazione della Variante generale di PRG (ovvero le osservazioni sulla Proposta Tecnica ed a seguito dell'adozione del Progetto Preliminare), eventuali incontri illustrativi sugli obiettivi e contenuti dello strumento di pianificazione in fase di redazione.

n.	data	prot.	nominativo	fg	mappale	PRG vigente	PRG richiesta
1	2018.03.22	999	CANTOIA ALBA	4	781-472-473-488-489	RN	Vprivato
2	2018.03.23	1018	RINALDI NATALINA E ROSA	3	378	AGR	RN
3	2018.03.29	1082	FRANDINI OSCAR	3	742	AGR	RN
4	2018.03.29	1083	ZOIA MARIANGELA	3	1095	PE	RC
5	2018.03.30	1101	CALLIGARI ROBERTO	4	938-899	PN	AGR INT-RC
6	2018.03.30	1102	GIUSEPPINA	6	1809-1049	AGR-RC	RC
7	2018.03.30	1103	RABOZZI MARIANO	3	1650-907-454-455-456-380	AGR-RC	RC
8	2018.04.06	1172	CAVA FRANCESCO (IMPRESA EDILE)	6	1827	AGR	RN
9	2018.04.09	1196	CALLIGARI PIERO RINALDI LENA	3	450-905-906-617-1015-1016	AGR	RN
10	2018.04.09	1197	UBERTINI GIOVANNI	3	1192-1193-498-499-500-501-502	INT	RC
11	2018.04.13	1262	DAL POZZOLO EMANUELE	3	1455	varie	RC
12	2018.04.13	1263	GRAMPA MARIA GIOVANNA	3	1360	PE	RN
13	2018.04.13	1264	GRAMPA MARIA GIOVANNA	3	1339	PE	RN
14	2018.04.13	1264	GRAMPA MARIA GIOVANNA	4	306-643	PE	RC
15	2018.04.13	1265	MAZZONI ENNIO	6	1116		rist edilizia + ampliamento volumi
16	2018.04.13	1265	MAZZONI ENNIO	6	533-566-1034	AGR	RN
17	2018.04.13	1266	MEDINA DAVIDE E PAOLO	3	1576-1577-1578-1579-1580	AGR	RN
18	2018.04.14	1288	RINALDI GIOVANNI E LORENZO	3	1183	PEEP	RN
19	2018.07.03	2351	ZOIA GIUSEPPINA	3	1096	PE	RC
20	2018.07.03	2352	ZOIA ROSA	3	1224	PE	RC

L'iter procedurale, come riporta l'art. 15 della LR 56/77 s.m.i. prevede le seguenti fasi, in continuo confronto con il processo di Valutazione Ambientale strategica che accompagna le successive proposte urbanistiche, come definite nell'All. 1 lett. G della D.G.R. 2016.

g. Procedimento integrato per l'approvazione del Piano regolatore generale comunale e intercomunale e per le varianti generali

<p>Il Comune (1) adotta la Proposta Tecnica del Progetto Preliminare, comprensiva del documento preliminare per la fase di specificazione della VAS (DCC) (data di avvio della salvaguardia per le parti espressamente individuate in deliberazione, ai sensi dell'art. 58 della l.r. 56/1977)</p>	
<p>La Proposta è pubblicata per 30 gg sul sito informatico del Comune di cui almeno 15 gg per le osservazioni; la proposta è altresì esposta in pubblica visione</p>	<p>Contestualmente alla pubblicazione è convocata la 1° CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE E VALUTAZIONE, alla quale sono invitati l'autorità comunale competente per la VAS e i soggetti con competenza in materia ambientale⁽³⁾. La Conferenza ha una durata massima di 90 gg entro i quali devono essere forniti gli elementi per la specificazione dei contenuti del rapporto ambientale</p>
<p>Sulla base anche delle osservazioni e dei contributi della Conferenza, il Comune definisce il Progetto Preliminare, comprensivo degli elaborati idraulici, geologici e sismici, del rapporto ambientale e della relativa sintesi non tecnica</p>	
<p>Il Progetto Preliminare è adottato dal Consiglio Comunale (DCC) data di avvio delle misure di salvaguardia ai sensi dell'art. 58 della l.r. 56/1977 su tutto il piano</p>	
<p>Il Progetto Preliminare è pubblicato per 60 gg sul sito informatico del Comune, è esposto in pubblica visione e della pubblicazione sono informati i soggetti competenti in materia ambientale Le osservazioni, sia urbanistiche sia ambientali, devono pervenire nello stesso termine di 60 gg</p>	
<p>Il Comune, valutate le osservazioni e proposte pervenute, definisce la Proposta Tecnica del Progetto Definitivo che è adottata dalla Giunta Comunale (2) (DGC)</p>	
<p>Il comune convoca la 2° CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE E VALUTAZIONE, alla quale sono invitati l'autorità comunale competente per la VAS e i soggetti con competenza in materia ambientale, che si esprimono in conferenza. La Conferenza ha una durata massima di 120 gg entro i quali devono essere forniti i contributi per la formulazione del parere motivato di VAS</p>	
<p>L'autorità comunale competente per la VAS esprime il suo parere motivato entro i termini concordati in conferenza e comunque entro il termine massimo di 90 giorni dalla conclusione della conferenza</p>	
<p>Il Comune, procede alla revisione del piano, anche ai sensi dell'art. 15, comma 2 del d.lgs. 152/2006, e predispone gli elaborati del Progetto Definitivo per l'approvazione, comprensivi della dichiarazione di sintesi e del piano di monitoraggio</p>	
<p>Il Piano è approvato dal Consiglio Comunale (DCC), che si esprime sulle osservazioni e proposte già valutate dalla Giunta, dando atto di aver tenuto conto del parere motivato e aver recepito integralmente gli esiti della 2° Conferenza⁴</p>	
<p>Il Piano entra in vigore con la pubblicazione della deliberazione di approvazione sul Bollettino ufficiale della Regione ed è esposto in pubblica visione sul sito del Comune e trasmesso alla Regione, alla Provincia e alla Città Metropolitana</p>	

2. QUADRO CONOSCITIVO

2.1 Analisi demografica e socio-economica

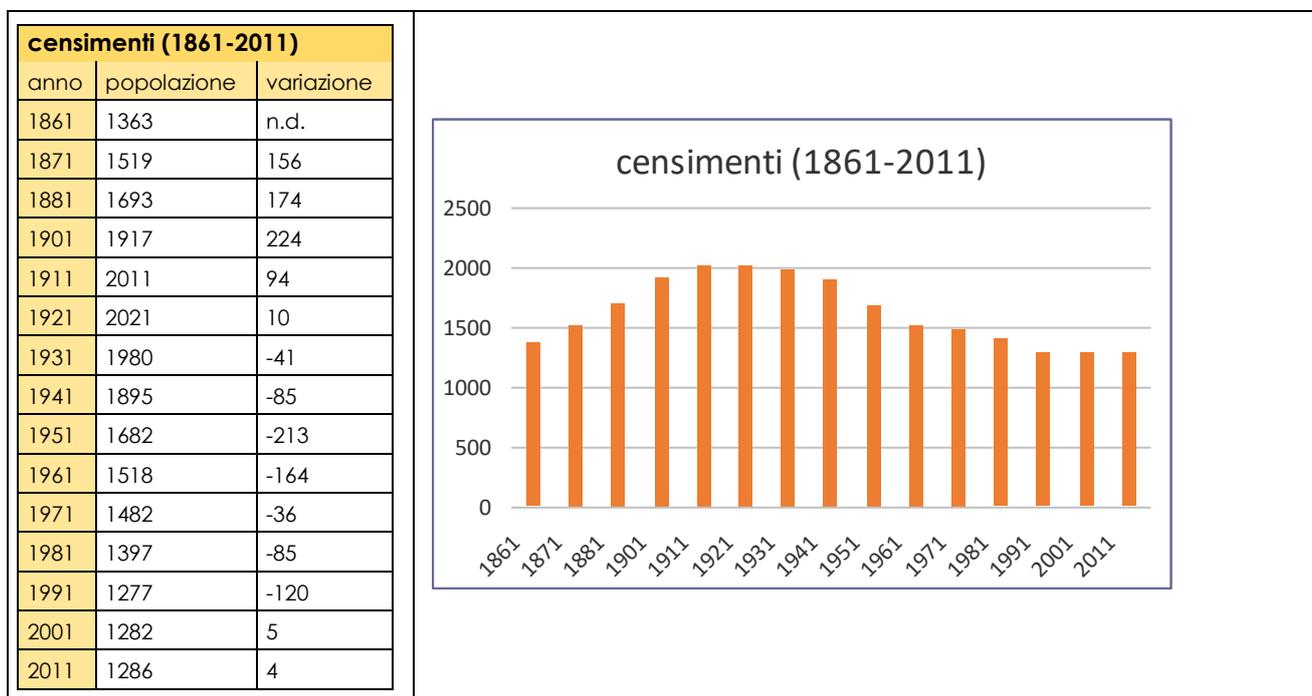
Popolazione

Analizzando i dati relativi ai censimenti, anche Cavaglio d'Agogna non sfugge al **fenomeno del progressivo spopolamento** avvenuto in generale in tutto il sistema delle campagne piemontesi. A primo decremento verificatosi fra il 1921 e il 1941, dovuto principalmente all'emigrazione, conseguente anche alla crisi economica del 1929, ne è seguito un secondo più rilevante a causa dell'abbandono delle attività agricole e dall'attrattiva dei poli industriali e terziari del Novarese.

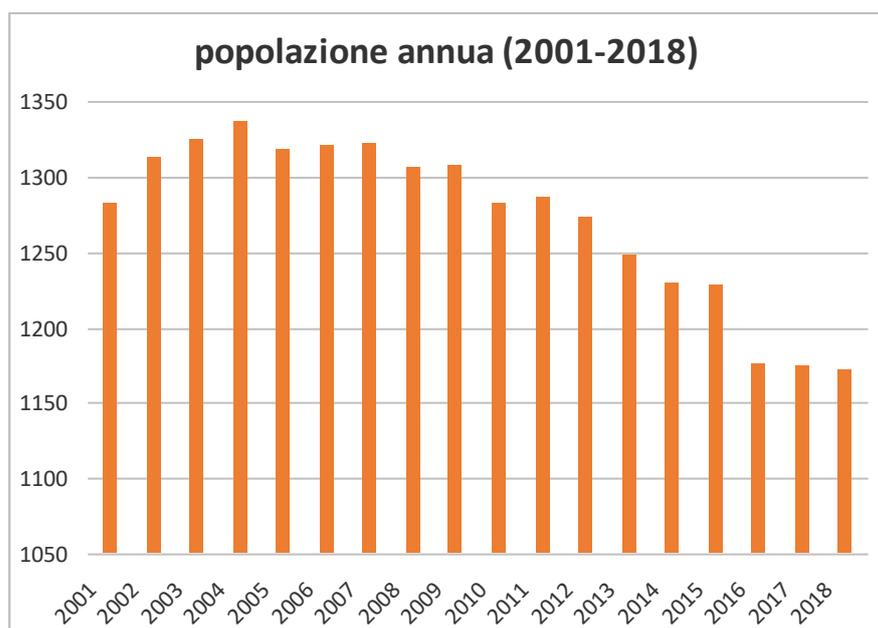
A partire dagli anni '90, quando il fenomeno dell'abbandono dell'attività agrosilvopastorale è praticamente nullo, la popolazione è rimasta stabile.

La rilevazione statistica denota un quadro sostanzialmente stabile nell'ultimo ventennio, con la popolazione residente attestata intorno alle 1.300 unità, fattore sicuramente positivo.

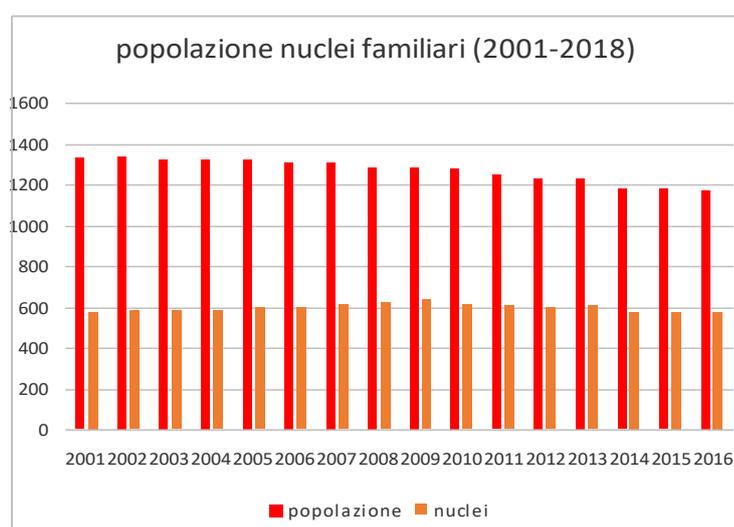
Anche **il rapporto abitanti/nuclei famigliari è stabilizzato intorno alle 2 unità**, dato in linea con le realtà limitrofe e di poco inferiore alla media regionale (2,3 ab/nuclei). Interessante anche se non positivo è il dato della popolazione per classi d'età che **evidenzia come il 60% dei residenti è nella fascia da 15 a 64 anni**, invece sono solo il 10% i giovani da 0 a 14 anni, mentre doppia (30%) rispetto ai giovani, è la popolazione e oltre i 65 anni d'età, anche qui in linea con la media regionale.



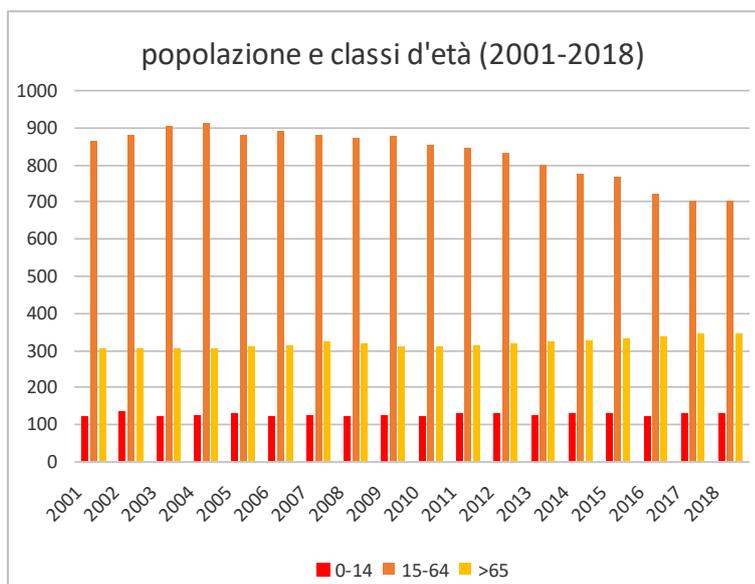
popolazione annua (2001-2018)			
anno	popolazione	variazione	dato %
2001	1282	n.d.	n.d.
2002	1313	31	2,4%
2003	1325	12	0,9%
2004	1337	12	0,9%
2005	1318	-19	-1,4%
2006	1321	3	0,2%
2007	1322	1	0,1%
2008	1307	-15	-1,1%
2009	1308	1	0,1%
2010	1282	-26	-2,0%
2011	1286	4	0,3%
2012	1273	-13	-1,0%
2013	1248	-25	-2,0%
2014	1230	-18	-1,5%
2015	1229	-1	-0,1%
2016	1176	-53	-4,5%
2017	1174	-2	-0,2%
2018	1172	-2	-0,2%



popolazione nuclei familiari (2001-2018)				
anno	popolazione	nuclei	variazione	ab/nuclei
2001	1282	n.d.	n.d.	n.d.
2002	1313	n.d.	n.d.	n.d.
2003	1325	572	n.d.	2,3
2004	1337	583	12	2,3
2005	1318	583	-19	2,3
2006	1321	584	3	2,3
2007	1322	597	1	2,2
2008	1307	596	-15	2,2
2009	1308	615	1	2,1
2010	1282	619	-26	2,1
2011	1280	635	-2	2,0
2012	1273	613	-7	2,1
2013	1248	602	-25	2,1
2014	1230	600	-18	2,1
2015	1229	601	-1	2,0
2016	1176	576	-53	2,0
2017	1174	571	-2	2,1
2018	1172	570	-2	2,1



popolazione e classi d'età (2001-2018)				
anno	popolazione	0-14	15-64	>65
2001	1282	120	861	301
2002	1313	132	880	301
2003	1325	118	904	303
2004	1337	122	912	303
2005	1318	127	883	308
2006	1321	119	888	314
2007	1322	123	880	319
2008	1307	117	873	317
2009	1308	123	877	308
2010	1282	121	854	307
2011	1286	128	845	313
2012	1273	128	828	317
2013	1248	126	799	323
2014	1230	127	777	326
2015	1229	129	768	332
2016	1176	121	718	337
2017	1174	128	702	344
2018	1172	128	701	343



Attività economiche

La componente economica locale (dati Istat e Regione Piemonte 2016), se si considerano le unità locali delle imprese, è incentrata soprattutto sulle **attività commerciali** (31, 41% del totale) e dei **servizi** (23, 30%), mentre le restanti sono suddivise tra le **attività industriali** (13, 17%) e le **costruzioni** (9, 12%). Parzialmente diverso il quadro se si considera il numero di addetti, in questo caso sono le **attività industriali** ad avere il numero maggiore (77, 43%) seguite da quelle **commerciali** (68, 38%), le restanti sono suddivise tra le attività dei **servizi** (27, 15%) e le **costruzioni** (9, 5%).

Se si considera il periodo dal 2001 al 2016 le **attività industriali** sono quelle che hanno risentito maggiormente della crisi economica registrando la diminuzione più alta (da 22 a 13, meno 43%), stabile il settore delle **costruzioni**, in leggero aumento invece le attività **commerciali** (da 30 a 31, più 3%) e dei **servizi** (da 22 a 23, più 3%). Il quadro muta in parte se si prende in esame il numero degli addetti, sono sempre le **attività industriali** a registrare il decremento maggiore (da 117 a 77, meno 34%), seguite dalle **costruzioni** (da 12 a 9, meno 25%), dai **servizi** (da 30 a 27, meno 10%), aumenta invece il numero di addetti nelle attività terziarie (da 47 a 68, più 45%).

Nel complesso se si considerano **tutte le attività economiche**, nel periodo preso in esame, il numero delle **unità locali** e il numero degli **addetti** hanno entrambi registrato una **flessione**, passando rispettivamente da 83 a 76 (meno 8%) e da 206 a 181 (meno 12%).

Territorio	Cavaglio d'Agogna					
Tipologia unità	Unità locali e addetti delle imprese					
Tipo dato	Numero unità attive			Numero addetti		
	2001	2011	2016	2001	2011	2016
Totale	83	80	76	206	178	181
Industria	22	16	13	117	74	77
Costruzioni	9	11	9	12	11	9
Terziario e commercio	30	26	31	47	63	68
Servizi	22	31	23	30	33	27

Negli ultimi trent'anni il numero delle **Aziende agricole attive** e la **Superficie agricola utilizzata (SAU)** nel territorio comunale hanno avuto una **costante diminuzione**, rispettivamente del 93% e del 60% (Dati Istat). Oltre all'abbandono della superficie coltivata si registra una maggiore specializzazione delle aziende, la superficie media utilizzata passa infatti da 1,5 ha nel 1982 a 9 ha nel 2010.

I terreni sono utilizzati principalmente per la produzione di colture **cerealicole oleaginose**, utilizzate in parte nell'attività zootecnica presente nei comuni vicini ed in parte destinata alla vendita, ne **rimangono** ancora sull'altopiano collinare, sebbene **molto diminuiti**, coltivati a **vite**.

Copertura del suolo attuale	1982	1990	2000	2010
N. aziende agricole	194	76	37	13
Ettari Superficie Agricola Utilizzata (SAU)	291,93	143,26	146,54	113,72
Ettari superficie totale	649,98	387,57	175,34	149,30

Tab. 19 - Territorio di Cavaglio d'Agogna, ultimi trent'anni: decremento delle aziende agricole presenti.

Fonte: Cooperativa Eliante Onlus, Studio di fattibilità su terreni di proprietà comunale, Relazione finale, 2018

2.2 Analisi storico-insediativa

Il contesto storico

(fonti: sito internet comunale; A. Fortina "Terra di Cavaglio". 1980)

Il borgo di Cavaglio è di origini celtico - preromane, sorto all'intersezione tra l'Agogna e il torrente Sizzone, ma di questa fase storica nulla è giunto. Dell'età romana restano invece varie epigrafi, trovate nei paesi lungo l'Agogna, di cui una anche nel comune, inserita in un muro dell'antica cappella di San Pietro tra Cavaglio e Fontaneto. Ma è soprattutto un'arteria stradale che attesta la presenza romana della zona: la via "Settimia", terminata ai tempi dell'imperatore Settimio Severo (193 - 211 d.C.). Essa attraversava tutto il Novarese, collegando la regione di Novara con quella di Domodossola, transitando lungo il lago d'Orta e toccando Borgomanero, Fontaneto, Cavaglio e Momo.

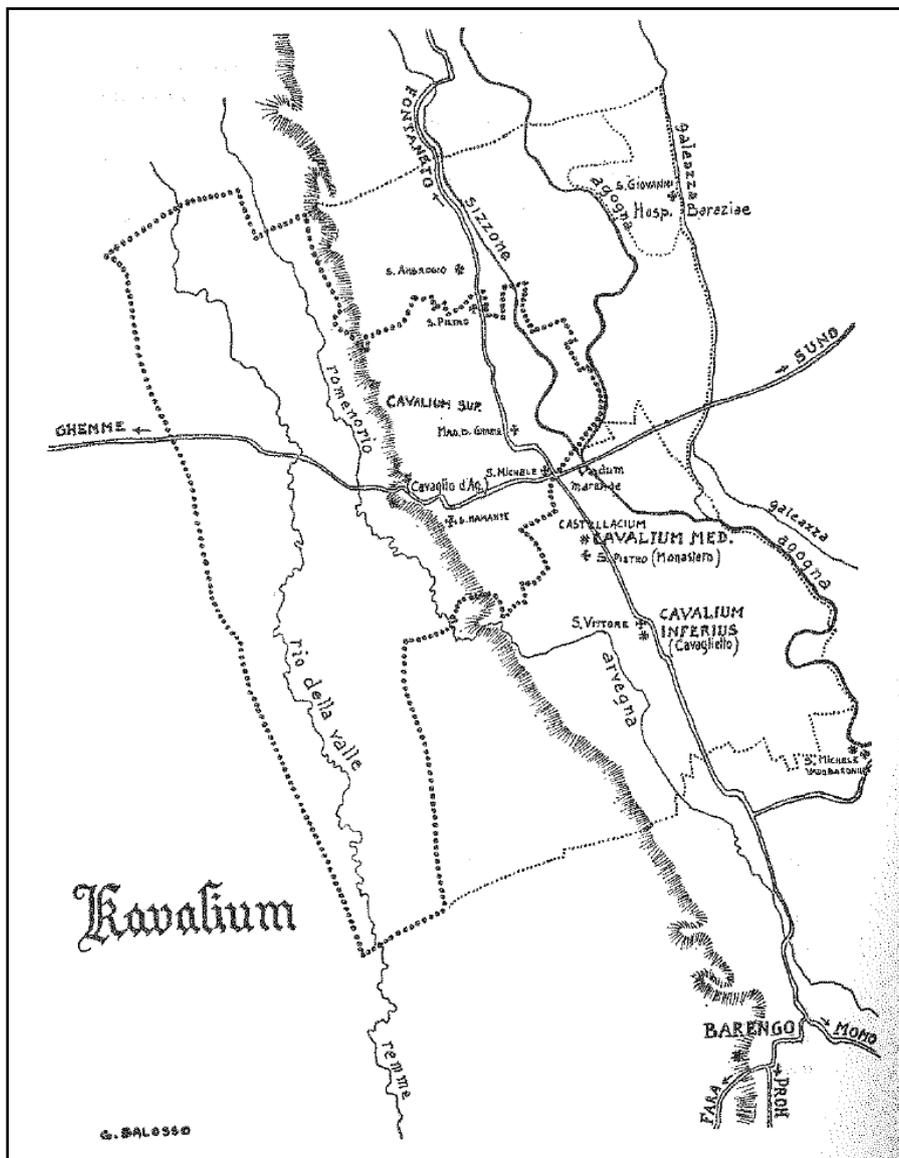
Un'altra strada caratterizzò l'età medievale nel territorio della zona: la strada "Francisca", così chiamata perché portava dall'Italia alla Francia, percorrendo più o meno lo stesso itinerario della via romana precedente e toccando gli stessi centri, da Novara a Domodossola. Proprio all'altezza di Cavaglio essa si incrociava con un'altra importante arteria: quella che proveniva da Pombia e Suno e, salendo per il Wuartone, portava a Ghemme e in Valsesia. Lungo queste arterie c'erano sicuramente castelli, cappelle e ospizi per i viandanti, quasi tutti ormai scomparsi. Anche a Cavaglio si ergeva un castello, ma non nel senso di un'abitazione con un signore.

Si trovava in cima a una collina a sud - ovest del paese e serviva da torre di avvistamento e segnalazione con una piccola guarnigione di soldati. Fu distrutto, secondo l'Alzario, durante la guerra tra il Marchese del Monferrato e i Visconti a metà del '300. Dal mille all'inizio dell'età moderna si susseguirono in Cavaglio vari signori, padroni assoluti del paese sia delle persone che delle cose. Con l'inizio dell'età moderna Cavaglio sembrò diventare cosmopolita. Truppe francesi, tedesche e spagnole spadroneggiavano nel territorio, con quali conseguenze anche per gli abitanti di Cavaglio si può facilmente immaginare.

Con la conquista spagnola del Milanese anche Novara fu governata dagli spagnoli. A ricordo di questa dominazione esiste ancora oggi a Cavaglio, proprio nel centro del paese, una casa, meglio una torre a quattro piani, alta 14,50 mt. e con il tetto in stile lombardo, detta "casa degli spagnoli".

Accanto ad essa ci sono case dalla struttura edilizia molto antica, in cui a poco a poco si sono sviluppati nel corso dei secoli negozi e servizi pubblici: una locanda con stallazzo, una rivendita di sale e tabacchi, la posta e la prima farmacia. Sempre in età spagnola incominciò la sua attività il mulino, ancora visibile di fronte al municipio, che, alimentato dalla roggia Molinara, funzionò fino ad alcuni decenni fa.

Con l'ottocento e il novecento comparvero novità nella vita del paese, anche se la struttura urbanistica del nucleo più antico rimase sempre uguale con le stesse vie e vicoli interni e le diramazioni esterne verso i paesi vicini. Nel corso dell'800 il paese si ampliò, occupando le terre pianeggianti in direzione dell'Agogna. Sempre in questo secolo nacque la prima fabbrica tessile, ubicata forse nell'edificio occupato oggi dal municipio, essa disponeva di una quarantina di telai che lavoravano stoffe di cotone.



Mappa con la rappresentazione dei riferimenti storici dell'antica Cavaglio

(Fortina "Terra di Cavaglio". 1980)



Stralcio dei fogli della Mappa Catasto Rabbini 1865 (nucleo antico)

(fonte: portale online Archivio di Stato –Torino. Dati elaborati GT.Plan)

Il sistema insediativo

La struttura insediativa si appoggia alla rete viaria storica e ai corsi d'acqua dell'Agogna e del Sizzone. La rete viaria è costituita in direzione est-ovest dall'attuale Strada provinciale 22 Ghemme-Cavaglio-Suno lungo la quale, sul **marginale inferiore dell'antico terrazzo** fluvioglaciale di Proh-Romagnano, si è **originato** e sviluppato il **nucleo antico** di Cavaglio d'Agogna ed in direzione nordovest-sudest dall'attuale Strada provinciale 21 Solarolo-Barengo-Borgomanero. L'intersezione tra l'Agogna e il torrente Sizzone, garantendo storicamente una difesa dagli attacchi e una fonte di approvvigionamento idrico, ha favorito la nascita e la prima crescita dell'insediamento.

Nel **dopoguerra** il sistema insediativo ha subito una serie di trasformazioni dovute allo sviluppo economico che ha portato a consistenti investimenti per la realizzazione di abitazioni e attività produttive; inizia così un'**espansione a forte consumo di suolo** in direzione della piana dell'Agogna che determina un'edificazione lineare lungo i percorsi matrice della viabilità storica ed in parte lungo percorsi d'impianto su di essa innestati generando fenomeni di sfrangiamento urbano e

dispersione insediativa.

2.3 Analisi del patrimonio abitativo

Il tessuto urbanistico-edilizio del concentrico denuncia chiaramente la sua matrice rurale in quanto legato all'economia locale che fino al dopoguerra era prevalentemente agricola. La tipologia edilizia è nel complesso abbastanza uniforme, ma si possono individuare fundamentalmente tre epoche di realizzazione:

tipologia edilizia con caratteristiche prettamente rurali: è costituita da fabbricati utilizzati negli anni passati (tuttora in limitata parte) per l'attività agricola (rustici o casseri); hanno epoca di costruzione fra il 1600-1800 e sono caratterizzati da struttura portante in murature di sasso o miste laterizio. Costituiscono la maggioranza del patrimonio edilizio esistente del nucleo antico, L'abitazione è generalmente ubicata al piano terra mentre il piano primo era adibito a fienile.

tipologia edilizia di tipo residenziale: si tratta di pochi edifici realizzati nel fine '800 ed inizi '900 con destinazione originaria prettamente residenziale secondo un modello urbano caratterizzato da elementi costruttivi locali. Sono generalmente edifici pluripiano di tipo misto, con unità immobiliari indipendenti o a corte con ballatoio, e presentano una distribuzione interna destinata a nuclei familiari che si stabilivano sul territorio per motivi di lavoro, connessi alle prime attività industriali.

tipologia edilizia di nuova realizzazione: interessa gran parte dell'edificato realizzato a partire dagli anni '70, che caratterizza gran parte dell'espansione residenziale al di fuori del nucleo antico e delle direttrici storiche, e presenta tipologie tipiche della villa singola o bifamiliare con poche eccezioni caratterizzate da recuperi di edifici antichi. Non si riscontra uniformità nei caratteri morfologici e nelle finiture, in tanti casi incongrue con gli elementi tipici locali.

CAVAGLIO D'AGOGNA

CONDIZIONI ABITATIVE ED INSEDIAMENTI | Patrimonio abitativo

INDICATORI AI CONFINI DEL 2011

Indicatore	1991	2001	2011
Incidenza delle abitazioni in proprietà	83,5	76,6	72,5
Superficie media delle abitazioni occupate	96,0	103,6	106,6
Potenzialità d'uso degli edifici	...	13,1	12,0
Potenzialità d'uso abitativo nei centri abitati	12,7	6,7	22,8
Potenzialità d'uso abitativo nei nuclei e case sparse	40,0	40,0	57,1
Età media del patrimonio abitativo recente	18,0	22,1	31,9
Indice di disponibilità dei servizi nell'abitazione	91,7	98,6	99,4
Incidenza degli edifici in buono stato di conservazione	...	75,6	80,8
Incidenza degli edifici in pessimo stato di conservazione	...	2,8	1,9
Consistenza delle abitazioni storiche occupate	57,6	52,9	40,6
Indice di espansione edilizia nei centri e nuclei abitati	3,4	4,3	2,6

CAVAGLIO D'AGOGNA

CONDIZIONI ABITATIVE ED INSEDIAMENTI | Condizioni abitative

INDICATORI AI CONFINI DEL 2011

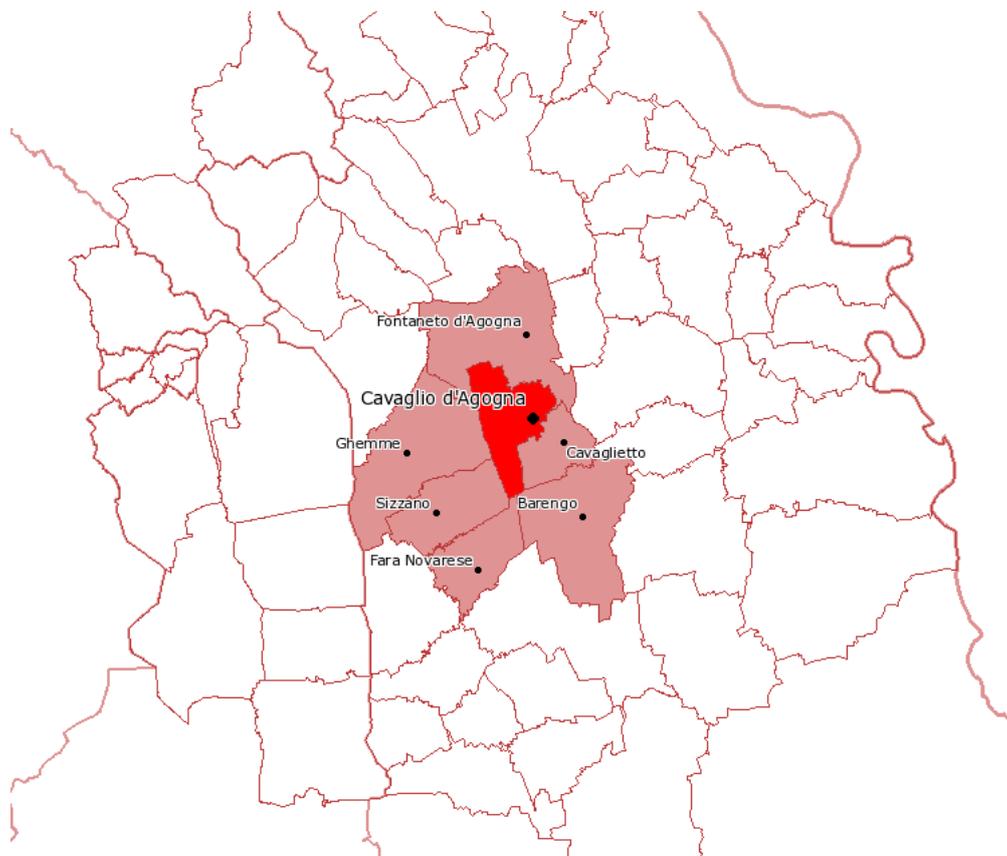
Indicatore	1991	2001	2011
Metri quadrati per occupante nelle abitazioni occupate	42,8	44,1	49,5
Indice di sottoutilizzo delle abitazioni	34,3	36,4	45,6
Indice di affollamento delle abitazioni	0,0	0,4	0,0
Mobilità residenziale	...	3,2	6,2

L'analisi statistica del patrimonio edilizio abitativo rivela un quadro sostanzialmente positivo in relazione agli indicatori qualitativi per il tessuto recente, in termini di presenza di servizi e occupazione dei fabbricati. Permane la problematica del sottoutilizzo del patrimonio edilizio storico, che è in costante incremento.

I dati al censimento 2011 rilevano un **totale di 770 abitazioni, di cui la totalità o quasi (763 unità) nel centro abitato**, e 7 unità in case sparse ubicate nella collina (località Ronchetto ecc.). **Le abitazioni occupate da residenti risultano invece 592** per un totale di 2459 vani/stanze, **con un dato medio di superficie pari a 49,5 mq/abitante**, in incremento negli ultimi anni, come generalmente si osserva in realtà analoghe nei Comuni confinanti.

3. QUADRO RICOGNITIVO

3.1 Il sistema territoriale di riferimento



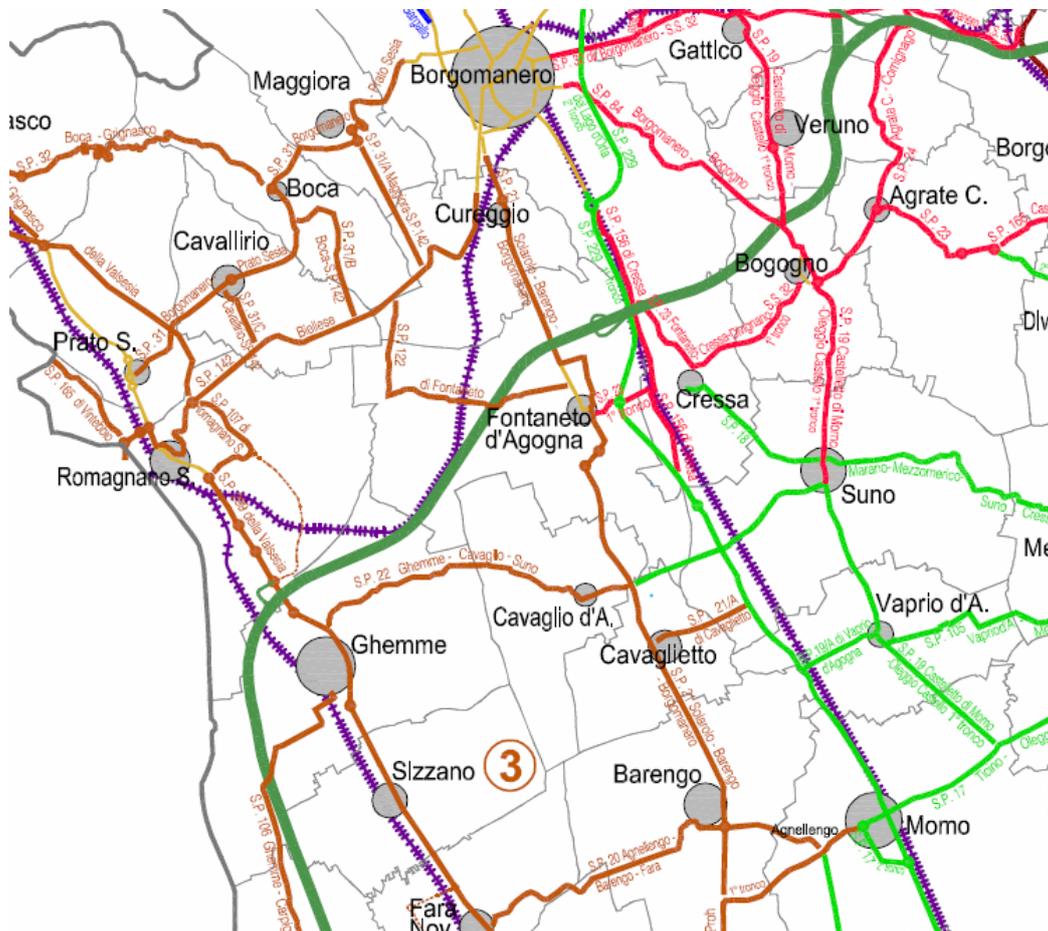
Cavaglio d'Agogna è un piccolo comune di pianura e collina, steso lungo la sponda sinistra dell'Agogna, collocato in parte nell'alta pianura dell'omonimo fiume, ed parte sul terrazzo fluvioglaciale di Proh- Romagnano, a metà strada circa tra Suno e Ghemme. Il territorio è segnato dal corso del fiume e dall'antico terrazzo, sul cui margine inferiore e verso il fiume, si sviluppa l'abitato principale ed è caratterizzato dall'ampia Alta pianura dell'Agogna con boschi lineari e colture cerealicole e dall'antico terrazzo con il tipico paesaggio della Baraggia, bosco planiziale, brughiera e vite.

Il Comune è parte dell'Alta pianura dell'Agogna e del Terrazzo di Proh-Romagnano. Dal punto di vista ambientale è il sistema dell'antico terrazzo fluvioglaciale ad avere la maggiore importanza, riconosciuta e protetta come biotopo dal Parco Regionale delle Baragge di Pian del Rosa.

Nell'articolazione territoriale della struttura e delle dinamiche socio-economiche il PTCP colloca Cavaglio d'Agogna nella Subarea Borgomanero, all'estremo sudovest, ai confini con le Subaree Val Sesia e Pianura. Nel complesso è un'area, soprattutto in alcune sue parti, dalle spiccate caratteristiche "distrettuali", caratterizzata da un fitto tessuto di piccole e medie imprese fortemente specializzate (valvolame, rubinetteria, ma anche industria tessile). Presenta pertanto una vocazione industriale che occorre sostenere attraverso il miglioramento qualitativo dell'offerta di aree produttive e interventi finalizzati a favorire la diffusione di alcuni fattori di sviluppo di natura prevalentemente immateriale e maggiore attenzione al rapporto con ambiente naturale e agricolo.

Il sistema dell'accessibilità può contare su una buona viabilità e sulla vicinanza alla stazione ferroviaria di Suno sulla linea Novara-Domodossola Il centro abitato è sorto e si è sviluppato sul margine inferiore dell'antico terrazzo fluvioglaciale e lungo le Strade provinciali 22 Ghemme-

Cavaglio-Suno e 21 Solarolo-Barengo-Borgomanero. Le porzioni periferiche presentano un tessuto a bassa densità, disomogeneo, diffuso, caratterizzato da edifici residenziali ed in parte produttivi.

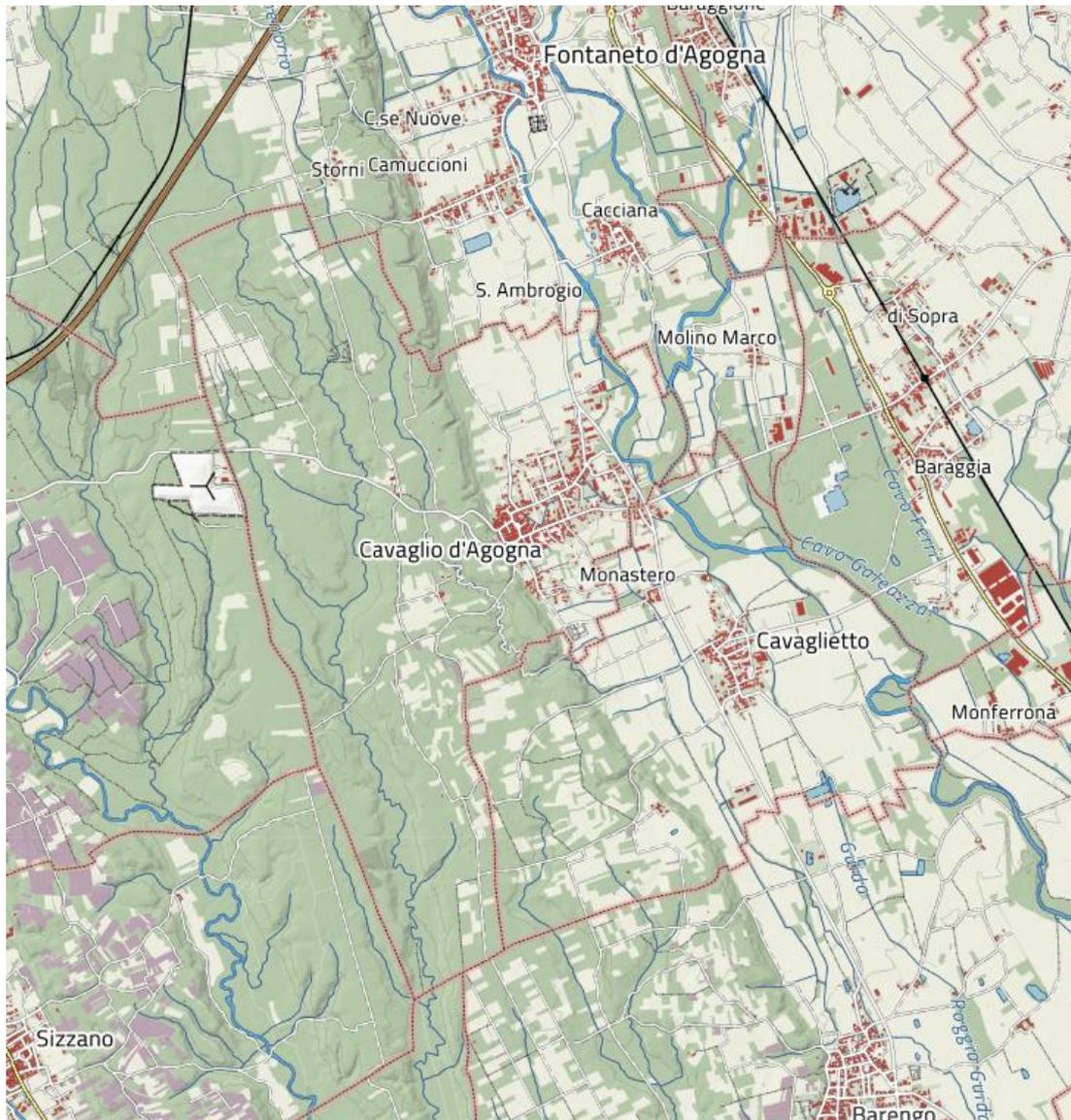


Sistema infrastrutturale – fonte Provincia di Novara 2012

3.2 Il sistema ambientale a scala territoriale e locale

Il recente PPR colloca Cavaglio d'Agogna **nell'ambito "Colline novaresi"**, ilPTCP negli **ambiti "Altapianura dell'Agogna"** e **"Terrazzo antico di Proh-Romagnano"**, costituiti da una pianura segnata dal corso centrale dell'Agogna e da un terrazzo antico morfologicamente ondulato, con tre livelli principali, solcato da vallecole e rii minori.

Morfologicamente, come si evince dalla Carta tecnica regionale 1:50.000 si evidenzia tre ambiti che conformano il territorio, ovvero **la "collina"** a ovest, con la presenza della riserva naturale della Baraggia, **il "centro abitato"** distinto nella parte antica a ridosso delle collina e il tessuto recente sviluppatosi verso est e **la "piana"** solcata dai fiumi Sizzano ed Agiogna, nel margine est del comune.



Sistema insediativo – cartografia Regione Piemonte 2018

Il sistema insediativo si struttura lungo la **rete viaria storica tra Novara e il Cusio**; su di essa si trovano i maggiori **centri e nuclei storici**, generalmente **addossati al terrazzo** con le opere di fortificazione sul ciglio superiore ed i centri abitati al margine inferiore, segnando il passaggio tra la pianura e la collina, da alcuni dei quali si staccano strade che risalgono i pendii collinari e sulle quali si trovano degli abitati, **pochi** sono i **nuclei frazionali** adagiati sulle colline, mentre si rileva la presenza di alcuni cascinali. Il paesaggio è caratterizzato dall'ambiente naturale della **Baraggia** e dalle **vigne** che ricoprono buona parte delle colline.

Caratteristiche naturali (aspetti fisici ed ecosistemici)

Gli elementi strutturali di maggiore rilievo, a scala d'ambito, sono due, l'**alta pianura** e il **terrazzo antico**. L'alta pianura coincide di fatto con la **piana alluvionale dell'Agogna**, compresa tra le scarpate dei terrazzi fluvio-glaciali antichi, i cui suoli sono originati da depositi recenti di sabbie e ghiaie; la componente naturale è limitata al fiume e alle **esigue formazioni vegetali lineari** lungo le sue rive, la componente agraria è caratterizzata da una **discontinuità nelle geometrie dei campi** e delle morfologie agresti causata dalle ridotte dimensioni delle aziende, in genere ad indirizzo monocolturale cerealicolo, oltre che dalla presenza di infrastrutture stradali e ferroviarie e dalla

disordinata urbanizzazione dei centri principali della zona; la presenza dei **fontanili**, favorendo l'insediamento di flora e fauna, ha generato particolari ecotopi di rilievo paesistico.

il **terrazzo antico**, che separa l'alta pianura dell'Agogna da quella della Sesia, parzialmente riconosciuto e protetto come biotopo dal **Parco Regionale delle Baragge di Pian del Rosa**, conserva molti aspetti dell'**ambiente naturale** della **Baraggia**: il **bosco planiziale** a quercia e carpino e la **brughiera**; sul primo livello del terrazzo si riscontrano i segni antropici legati all'**attività viticola** che ha rappresentato un elemento qualificante del paesaggio, la presenza del bosco è sporadica con robinia e castagno, sui secondo e terzo livello di terrazzo è molto più diffusa la **vegetazione tipica della Baraggia**, sporadiche le coltivazioni a vigneto.

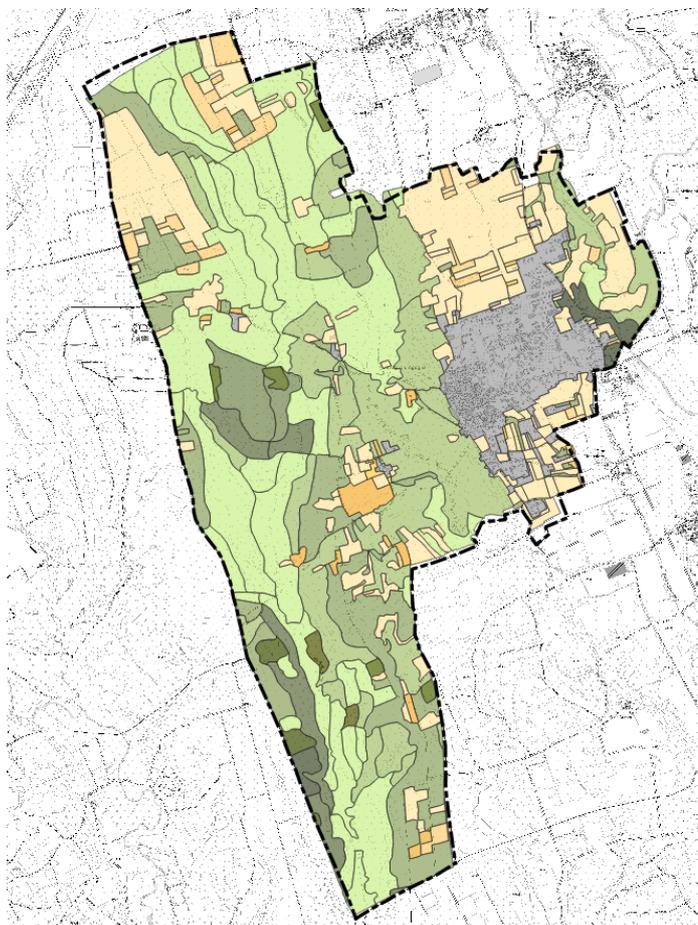
Caratteristiche e uso del suolo

Le tipologie vegetazionali individuate nel territorio comunale di Cavaglio d'Agogna sono state individuate nell'allegato tecnico "copertura del suolo in atto", analizzando i dati del database CORINE Land cover ed aggiornandoli, in particolare per la definizione delle aree boscate, che fa riferimento ai dati di Regione Piemonte 2016. L'aggiornamento e le valutazioni sull'uso del suolo sono contenute negli elaborati di Valutazione Ambientale Strategica.

Le implicazioni di carattere urbanistico riguardano la determinazione della superficie urbanizzata (individuata attraverso la superficie derivata dalla perimetrazione del centro abitato) da confrontarsi con il dato fornito da Regione Piemonte (monitoraggio del consumo di suolo 2013), al fine di considerare il dato aggiornato che per Cavaglio si attesta in ha 69 di CSU, rispetto ad ha 68 del dato Regionale, di conseguenza senza grosse variazioni.

Possiamo individuare la seguente strutturazione sintetica dell'uso del suolo allo stato attuale:

- superficie urbanizzata: ha 69
- superficie agricola boscata: ha 648
- superficie agricola a seminativo e altro: ha 224
- altre superfici: ha 42
- totale superficie comunale: ha 983



Estratto Uso del suolo – tavola PTPP Variante generale 2019

3.3 Stato di attuazione del PRG vigente

Come già anticipato in premessa, è corretto confrontare lo stato di attuazione del PRG rispetto alle previsioni urbanistiche contenute nella Variante 2000 e per ciascuna destinazione d'uso determinare le quantità realizzate e quelle residue, al fine di valutare e calibrare la nuova previsione insediativa.

- **Aree esistenti e di completamento ad uso residenziale**, indirizzate al soddisfacimento delle esigenze edificatorie dei residenti attraverso la saturazione del tessuto edificato residenziale preesistente; Le aree oggetto di queste variazioni interessano il tessuto residenziale consolidato e le aree libere pertinenziali, senza possibilità di nuove edificazioni ma esclusivamente per ampliamenti e completamenti insediativi caratterizzati dalla continuità con il tessuto edificato esistente.

Previsione PRG vigente: mq 210.785 con 661 vani esistenti pari a mc. 98.000 ca

- **Aree di espansione ad uso residenziale**: aree edificabili di nuovo impianto indirizzate al soddisfacimento del fabbisogno insediativo per la residenza. Le aree oggetto di queste variazioni sono di numero limitato e individuate in lotti liberi interclusi o di margine, in continuità con il tessuto edificato esistente. Vi sono ambiti soggetti ad attuazione diretta e un ambito soggetto a Piano di Edilizia Economica e Popolare, non attuato.

Previsione PRG vigente : mq 45.430

attuazione 2019: 23.050 (pari al 52%)

- **Aree destinate ad attività produttive di riordino e nuovo impianto** individuate principalmente nell'ambito est del territorio, limitrofe alla SP 21 e destinate al completamento ed espansione del sistema produttivo artigianale locale. Sono ambiti ad attuazione mediante permesso convenzionato o S.U.E.

PRG vigente - Produttivo di riordino mq 13.860

attuazione 2019: mq 9.590 (pari al 70%)

PRG vigente - Produttivo di nuovo impianto: mq 43.690

attuazione 2019: mq 12.950 (pari al 30%)

- **Aree destinate ad attività turistiche sportive "golf"**: interessano un ambito di rilevanti dimensioni al confine con il Comune di Sizzano (ed di interesse sovra comunale), previsto nel 1998 con Variante in itinere e mai attuato.

Previsione PRG vigente : mq 897.310 mc 21500 ab 180 attuazione 2019: 0 mq (pari al 0%)

- **Aree per servizi pubblici** sono state valutate in relazione allo stato di fatto rilevato sul territorio, comunque senza rilevare scostamenti rilevanti in termini quantitativi rispetto al PRG vigente.

Previsione vigente (esistenti e previste): mq 49150 attuazione 2019 (stato di fatto): 40195 mq

Il dettaglio delle aree per servizi pubblici è il seguente:

- Aree per istruzione mq 2.830
- Aree per interesse comune mq 19.635
- Aree per verde gioco sport mq 13.295
- Aree per parcheggi mq 4.435

che confermano il totale di mq. 40.195 (esistenti) pari ad un dato di 34,30 mq/ab (in relazione alla popolazione esistente e di 31,30 mq/ab rispetto alla C.I.R. vigente (residenziale, pari a 1570 ab)

il PRG vigente, a fronte di un parametro di 120 mc/ab utilizzato per determinare la capacità insediativa residenziale di Piano (C.I.R.), assumeva i seguenti dati:

C.I.R. (residenziale) = 1582 ab/vani (P.R.G. 2000)

Il dato è poi stato aggiornato a 1570 abitanti (C.I.R. vigente), a seguito dell'approvazione della Variante parziale 2005, ai quali si devono sommare 180 abitanti relativi alla capacità insediativa nell'area "turistico-sportiva Golf".

4. CRITERI METODOLOGICI E OBIETTIVI DELLA VARIANTE GENERALE

4.1 L'impostazione urbanistica

Come analizzato nei precedenti capitoli, il PRG vigente presenta ancora potenzialità edificatorie per le quali la Variante Generale intende valutarne la riconferma, se compatibili con gli strumenti di pianificazione sovraordinata (PTR, PPR e PTP) ed in generale con il quadro di tutela ambientale ed idrogeologica aggiornato.

In particolare lo studio geologico di adeguamento al PAI che la Variante recepisce, diventa il riferimento per una pianificazione consapevole in termini di sicurezza e coerenza con l'assetto morfologico del territorio, unitamente alle tutele paesaggistiche definite dal PPR, in conformità con i vincoli sovraordinati.

Altro tema rilevante per attualità e relazione con il contesto è il contenimento del consumo di suolo, obiettivo di pianificazione della Variante, in particolare per le destinazioni residenziali, produttive e terziarie.

Assume particolare importanza il tema del riuso del patrimonio edificato, e, nel caso di Cavaglio, del nucleo di antica formazione, il quale presenta ampie zone di degrado strutturale e in stato di abbandono. E' stato avviato uno specifico studio preliminare di valorizzazione che ne ha analizzato gli aspetti morfologici, tipologici e funzionali, al fine di individuare correttamente le tipologie di intervento e le modalità di attuazione

Diventa significativa anche l'introduzione della perimetrazione del centro abitato con il nuovo criterio definito dall'art. 12 della L.R. 56/77 che definisce il limite tra il tessuto consolidato, sul quale privilegiare interventi di recupero e completamento dell'edificato esistente e gli ambiti di espansione, i quali dovranno attenersi al criterio di contiguità e prevedere le principali opere di urbanizzazione e di interesse pubblico. Le previsioni di espansione devono essere ovviamente oggetto di valutazione in relazione agli impatti ambientali che esse generano, mediante la procedura di VAS e, nel caso di conferma, attraverso l'introduzione di opportune misure di mitigazione e compensazione.

In relazione al sistema ambientale la Variante conferma ed aggiorna il disegno delle aree agricole con le differenti destinazioni (agricole "produttive" nella zona di pianura e di "valorizzazione paesaggistica" nella zona collinare), oltre a riconoscere entro il perimetro dell'abitato le aree a verde privato di pertinenza della residenza e, per tutto il territorio i vincoli derivanti dalle previsioni di pianificazione sovraordinata.

Nell'attuale contesto di ridefinizione delle modalità di pianificazione, l'attenzione ai processi di riuso del tessuto esistente deve riconoscere come prioritaria la relazione tra edificato e spazi aperti interclusi e la corretta pianificazione delle dotazioni territoriali (servizi e infrastrutture), unitamente alla costruzione di processi di interazione pubblico-privati che garantiscono, attraverso la normativa, di rendere flessibili e attuabili i singoli interventi.

4.2 La nuova veste grafico-informatizzata del Piano

La Variante utilizza la base catastale predisposta dal Comune di Cavaglio d'Agogna con aggiornamento al 2018. La base cartografica è georeferenziata al fine di poterla sovrapporre alla BDIRE Regionale e alla banca dati degli strumenti di pianificazione sovraordinata. La stesura del progetto urbanistico è redatta mediante specifiche GIS al fine di ottemperare alle disposizioni regionali per la produzione dei dati informatizzati in formato "shapefiles".

Inoltre il Piano è predisposto in coerenza con le specifiche del progetto Regionale "urbanistica senza carta" (rif. alla L.R. 21/2017 e DGR 12.04.2019) al fine di semplificare la procedura di

informatizzazione del territorio regionale e la gestione del processo di pianificazione tra la Regione e gli Enti locali.

4.3 Individuazione degli obiettivi generali e specifici

L'impostazione della Variante, nel rispetto dei criteri generali già descritti, si basa sul raggiungimento di alcuni obiettivi, di carattere generale, che sono definiti in coerenza con gli obiettivi degli strumenti di pianificazione sovraordinata (PTR, PPR e PTCP), cui il Piano intende adeguarsi, e con gli intenti dell'Amministrazione Comunale.

Gli obiettivi di carattere generale sono poi declinati in termini specifici, che definiscono le azioni puntuali di pianificazione che sono oggetto di verifica nel processo di Valutazione Ambientale Strategica.

obiettivi generali e specifici

a. Adeguare il PRG vigente agli strumenti di pianificazione sovraordinata PTR, PPR, PTP; recepire gli indirizzi e prescrizioni del PAI e del nuovo Regolamento Edilizio approvato; modernizzare e favorire la consultazione e l'utilizzo del nuovo strumento urbanistico da parte di cittadini e operatori sul territorio;

a1. Pianificare il territorio nel rispetto degli obiettivi programmatici contenuti nel PTR, in particolare per il contenimento del consumo di suolo;

a2. Rendere compatibile l'assetto urbanistico vigente e le previsioni con le indicazioni e prescrizioni contenute nel PPR, attraverso l'adeguamento cartografico e normativo del PRG da attuarsi mediante la procedura dei tavoli tecnici con il Settore Territorio-Paesaggio regionale

a3. Recepire le prescrizioni e i vincoli derivanti dall'adeguamento del PRG al PAI, attraverso la sovrapposizione della carta di sintesi geologica per l'utilizzazione urbanistica e l'integrazione delle norme geologico-tecniche nella normativa urbanistica

a4. Recepire le indicazioni e prescrizioni del PTP vigente, oltre alle indicazioni per la Rete Ecologica (progetto Novara in rete) e del Repertorio dei beni;

a5. Predisporre gli elaborati cartografici della Variante generale su base dati informatizzata e georeferenziata, nello standard e formato richiesto da Regione Piemonte; strutturare la metodologia e l'impostazione informatica dei dati con riferimento al progetto "Urbanistica senza carta", finalizzata a rivedere impostazione grafica e normativa del PRG;

a6. Permettere, attraverso l'informatizzazione di tutti gli elaborati di Piano, la pubblicazione online di tutte le fasi procedurali, in termini rapidi e facilmente consultabili, garantendo trasparenza amministrativa e massima partecipazione alla costruzione del nuovo strumento urbanistico comunale

b. Pianificare il territorio con attenzione alla qualità ambientale e paesaggistica ed alla minimizzazione dei rischi ambientali ed idrogeologici

b1. Individuare previsioni urbanistiche sostenibili, sulla base delle indicazioni derivanti dalla procedura di VAS e dalla compatibilità geologica ed acustica;

b2. Tutelare l'asta fluviale ed il sistema spondale del Torrente Agogna e del reticolo idrico minore, in termini di connessione ecologica e limitazioni del rischio idrogeologico;

b3. Tutelare gli elementi di interesse naturalistico e paesaggistico presenti nel territorio collinare (aree boscate di pregio – Baragge, percorsi di interesse documentario ecc.) e i beni di interesse storico-architettonico locali, censiti nel "Repertorio dei Beni" previsto dal PTP;

b4. Prevedere interventi di mitigazione ambientale per tutte le trasformazioni urbanistiche edificatorie ed infrastrutturali che generano impatti sul territorio;

b5. Prevedere opere di compensazione ecologica per le trasformazioni che generano impatti rilevanti, attuabili e connesse alle effettive esigenze del territorio (es opere di sistemazione spondale, di riassetto idrogeologico e recupero di itinerari nel territorio collinare, di miglioramento

boschivo ecc.);

b6. individuare elevati parametri di sostenibilità ambientale, ecologica ed energetica per i nuovi insediamenti, anche attraverso meccanismi di incentivazione, al fine di qualificare il costruito e gli spazi aperti;

b7. Valutare azioni per il recupero della viabilità interpodere agricola e collinare, mettendo in rete gli itinerari di interesse storico-documentario ad uso ciclopedonale per il tempo libero.

c. Definire un nuovo assetto urbanistico per il tessuto consolidato improntato alla limitazione del consumo di suolo ed al riuso del patrimonio edilizio esistente

c1. Recepire nel PRG lo studio di dettaglio sulla valorizzazione del centro storico, in termini di:

- tutela degli edifici e degli spazi aperti di carattere storico-documentario;

- revisione delle tipologie di intervento e regole sugli edifici ormai datate e non connesse allo stato di conservazione del patrimonio edilizio esistente;

- definizione di criteri di intervento, nel rispetto dei caratteri tipologici storico-documentari, per gli ambiti ove occorre sostituire il tessuto preesistente, per esigenze strutturali e tutela dell'incolumità pubblica;

c2 incentivare il recupero e la riqualificazione degli edifici esistenti sottoutilizzati, in relazione alla recente legge regionale 16/2018;

c3 Valutare le capacità edificatorie residue del vigente PRG, in termini di conferme o ricollocazione;

c4 privilegiare l'edificabilità in ambiti interclusi ed urbanizzati entro il perimetro del centro abitato, con verifica delle aree per servizi pubblici e della viabilità di accesso, mediante completamento e adeguamento della rete esistente.

c5 ridefinire il margine nord del tessuto consolidato con un nuovo percorso viabilistico attrezzato sul quale attestare servizi e completamento residenziale

c6 verificare l'attuale dotazione di aree per servizi pubblici, sia in termini di fabbisogno connesso alla popolazione esistente (parcheggi, istruzione, cultura, assistenza sociale), sia in termini di dotazioni connesse allo sviluppo delle previsioni di Piano (capacità insediativa da previsioni non attuate e nuovi insediamenti)

c7 rivedere le previsioni di pianificazione nelle aree interessate da tutele ambientali, in particolare l'area turistico-ricettiva in collina, ed il comparto produttivo a est verso la valle dell'Agogna, valutando le effettive necessità e destinazioni in relazione alla compromissione del territorio.

d. Promuovere le attività economiche locali attraverso la riorganizzazione del comparto produttivo-artigianale e la valorizzazione del territorio agricolo, in particolare per quello collinare;

d1. Verificare lo stato delle attività produttive locali attive e dismesse, mettendo in atto azioni di sviluppo e/o di riuso degli ambiti;

d2. Riorganizzare il comparto produttivo-artigianale esistente e di completamento in termini di destinazioni d'uso, qualità ambientale e paesaggistica degli insediamenti e dotazione di servizi connessi;

d3. Rivalutare il territorio della collina, non solo in termini di tutela ma come risorsa per le attività imprenditoriali agricole (aree boscate, attività agrituristiche, ripristino di coltivazioni storiche come la vite, ecc.). Valorizzare le proprietà comunali e le aree soggette ad uso civico, favorendo iniziative di interesse pubblico e sociale

5. CONTENUTI DELLA VARIANTE GENERALE

5.1 Adeguamento a piani e programmi sovraordinati

Come primo obiettivo generale i contenuti della Variante sono coerenti con gli indirizzi di pianificazione del PTR, del PPR e del PTP, che, nello specifico vengono analizzati nei rispettivi capitoli di approfondimento della Relazione e nelle tavole grafiche allegate.

La tematica dell'adeguamento al PPR, nel particolare contesto paesaggistico nel quale si inserisce il territorio di Cavaglio, costituisce l'impianto strutturale della Variante, nel quale declinare le singole scelte di pianificazione.

Il riferimento ai tre sistemi paesaggistici riconoscibili sul territorio: la "collina" a ovest (che il PPR tutela per la prevalenza di aree boscate), la "piana contrale" caratterizzata dal tessuto edificato antico e recente (che il PPR riconosce nelle morfologie insediative di tessuto consolidato e di dispersione) e la "piana nord-est" caratterizzata dall'uso agricolo e solcata dai corsi d'acqua Sizzone e Agogna (che il PPR riconosce prevalentemente nella componente rurale di pianure), ha permesso di riconoscere tre ambiti definiti attraverso

- Le aree agricole di valorizzazione paesaggistica (per la collina)
- Il perimetro del centro abitato e la aree di margine (per il tessuto edificato antico, recente e di previsione nella "piana")
- Le aree agricole produttive (nella "piana" agricola e dei corsi d'acqua)

Per la "collina" in linea con i vincoli presenti e gli indirizzi di pianificazione sovraordinata (PTR, PPR e PTP), le scelte di pianificazione sono orientate alla tutela ambientale e idrogeologica ed alla valorizzazione, per la "piana edificata" al riuso ed al completamento insediativo e del sistema dei servizi e infrastrutturale, per la "piana agricola e dei corsi d'acqua", alla tutela dei corsi d'acqua ed al contenimento del consumo di suolo.

Per il dettaglio delle modalità ed i contenuti di adeguamento della Variante al PPR e PTP si rimanda agli specifici allegati, in calce alla presente Relazione.

5.1.1 L'adeguamento al Piano di Assetto Idrogeologico (PAI)

L'adeguamento prevede la verifica e l'aggiornamento del quadro della pericolosità geomorfologica, del dissesto idrico e della conseguente idoneità all'utilizzazione urbanistica del territorio comunale, derivante dallo studio specifico di carattere geologico tecnico allegato alla Variante e il conseguente adeguamento delle previsioni del PRG vigente, con la definizione puntuale delle invarianti di carattere idrogeologico.

Attraverso la verifica delle condizioni di dissesto presenti sul territorio e rispetto alle previsioni dello strumento urbanistico, è stato predisposto l'aggiornamento dell'azonamento di Piano con la sovrapposizione allo stesso dei perimetri delle classi di idoneità all'utilizzo urbanistico (rif. tav. T5-TVI in scala 1:5000) nonché il recepimento nelle Norme di attuazione delle disposizioni definite negli studi geologici predisposti dal Comune (a cura del dott. geol. Fulvio Epifani), ai sensi della Circ. PRG 7/LAP/96 e s.m.i.;

Per le descrizioni ed i criteri di definizione delle classi e sottoclassi si rimanda alla Relazione geologica ed a tutti gli elaborati descrittivi e prescrittivi che costituiscono lo studio geologico allegato alla Variante urbanistica e parte integrante della stessa.

Come meglio specificato nelle schede di approfondimento contenute nella Relazione geologica, non sono state riscontrate situazioni di criticità che hanno richiesto lo stralcio di aree edificate o di nuova previsione. La normativa di attuazione prescrive comunque la valutazione di carattere geologico per le aree di completamento ed espansione con le relative norme da applicare in fase di intervento edilizio.

Come già anticipato in merito agli aspetti urbanistici, anche per la tematica geologico-tecnica si sostituiscono le norme vigenti, introducendo la classificazione aggiornata ai sensi della Circ. 7/LAP del 1996, e le specifiche tecniche relative a rischi, limitazioni e possibilità di intervento. Il nuovo "capo" normativo riporta le nuove leggi di riferimento nazionali e regionali in materia geologica e geotecnica e per i progetti di opere pubbliche e private, i riferimenti alla Direttiva Alluvioni ed alla DGR 2018 per le "aree di ricarica degli acquiferi profondi".

Introduce inoltre nuove prescrizioni per il sistema idrogeologico e le fasce di rispetto dei corsi d'acqua, nonché riporta le nuove definizioni di carico antropico ed i relativi criteri di cui alla D.G.R. 64-7417 del 2014,

5.2 La proposta per le aree residenziali

La Variante di PRG conferma la perimetrazione delle aree del tessuto storico e riconosce il tessuto recente compreso all'interno del perimetro del centro abitato, ricomprendendo anche gli edifici a funzione artigianale dismessi. L'obiettivo è favorire il riuso degli edifici inutilizzati sia nel nucleo di antica formazione che nel tessuto residenziale esistente, limitando le previsioni di completamento/espansione alle aree intercluse o di margine, oggetto di verifica e revisione in relazione agli aspetti di tutela idrogeologica e paesaggistica. Le nuove previsioni sono state valutate in relazione ai seguenti criteri:

- obiettivi di tutela e risparmio del suolo, con riferimento ai parametri normativi e qualitativi definiti dalla Regione Piemonte (PTR) e recepiti dall'Amministrazione Comunale;
- obiettivi di tutela idrogeologica e paesaggistica derivanti dall'aggiornamento delle prescrizioni geomorfologiche (PAI e Direttiva Alluvioni) e dall'adeguamento al PPR;
- riferimenti statistici rilevati dalle analisi sul patrimonio edilizio esistente (ultimo censimento ISTAT 2011), sulle dinamiche socio-economiche (rif. decennio 2008-2018); conseguenti valutazioni qualitative e quantitative derivanti dall'attuazione del PRG vigente (Variante 2000);
- esigenze di interesse pubblico ed amministrativo, in relazione alla verifica e realizzazione delle opere di urbanizzazione ed alla sostenibilità delle previsioni in termini di servizi ed attrezzature pubbliche;
- apporto delle richieste pervenute dalle istanze private, relativamente a quelle accolte sia in stralcio che in previsione.

Le aree consolidate storiche

La Variante conferma sostanzialmente l'impostazione del PRG vigente in relazione al riconoscimento del tessuto di matrice storica, individuato come "nucleo di antica formazione" sulle tavole di Piano, con specifico riferimento a tipi di intervento di cui al D.P.R. 380/2001 per ogni fabbricato e relativa normativa di attuazione. Le tipologie e modalità di intervento nonché la normativa stessa del Naf derivano dallo studio specifico di Valorizzazione del Centro Storico che la Variante recepisce.

Il progetto riconosce gli edifici di pregio storico-documentario e il sistema dei percorsi e spazi aperti pubblici e privati interclusi nelle corti e nei vicoli storici, riconnettendoli in un disegno alternativo alla viabilità ordinaria, al fine di ricreare un tessuto riqualificato in grado di garantire il riuso di spazi abbandonati e degradati, nelle strutture e nelle funzioni, che interessa ormai oltre il 30% dei fabbricati e crea situazioni di rischio per l'incolumità pubblica a beni e cittadini.

Si tratta per lo più di immobili che non presentano caratteri di pregio, e che versano ormai in uno stato di degrado elevato con crolli strutturali che spesso rendono sostenibile solo interventi di demolizione e ricostruzione.

L'attuazione degli interventi prevede differenti modalità, dal titolo abilitativo diretto (per interventi

fino alla Ristrutturazione) fino al SUE per interventi di sostituzione e ricomposizione di volumi e spazi aperti), da attuarsi in "ambiti di valorizzazione", con indicazioni puntuali e prescrittive.

Le aree consolidate e di completamento di recente formazione

Nel tessuto residenziale consolidato di recente formazione, il disegno delle aree subisce limitati adeguamenti in relazione alla salvaguardia delle aree a verde privato, confermando l'impostazione omogenea di funzione prevalente anche nelle specifiche norme, con l'obiettivo di favorire destinazioni miste, che includono commercio di vicinato, attività artigianali e di servizi compatibili con la residenza. Il completamento della viabilità di accesso e servizio alle nuove aree di completamento, prevista a carico degli attuatori mediante titolo abilitativo convenzionato è condizione per superare la carenza del sistema viabilistico interno, che nel recente sviluppo urbanistico della "piana" ha portato alla saturazione di isolati servizi da viabilità a fondo cieco o con sezioni stradali non idonee.

Le aree di espansione residenziale

Obiettivo della Variante è il contenimento del consumo di suolo, pertanto sono previsti solo due ambiti, il primo a nord, che costituisce un comparto da urbanizzare, in parte confermato dal vigente Piano e che è stato confermato e ampliato con l'obiettivo di ricreare una centralità alternativa in termini di servizi pubblici e soprattutto contribuire a realizzare il nuovo asse infrastrutturale attrezzato a margine nord dell'abitato con funzione di viabilità, percorso ciclopedonale e verde attrezzato.

L'attuazione è mediante SUE come per l'ambito a sud, di minori dimensioni e che si configura come un completamento di un ambito che necessita anche in questo caso di adeguare e completare la viabilità di accesso e distribuzione.

5.3 la proposta per le aree produttive, terziarie e turistico-ricettive

La Variante conferma il comparto produttivo a prevalente funzione artigianale a est dell'abitato, con l'obiettivo di qualificare il tessuto edilizio esistente, di integrare i servizi carenti (verde e parcheggi) e ammette completamenti insediativi compatibili con il paesaggio e l'ambiente.

Gli edifici produttivi presenti all'interno del tessuto residenziale, in gran parte sottoutilizzati, sono riconosciuti come impropri, in quanto è ammessa la sola funzione artigianale, per attività non nocive e moleste, nell'ottica di rigenerare un tessuto puntuale di scarsa qualità architettonica e spesso privo di idonei spazi di accesso e parcheggio.

Gli ambiti di completamento sono puntualmente individuati e confermati dal vigente Piano, con attuazione mediante titolo convenzionato, mentre l'unico ambito di nuovo impianto, viene ridimensionato per la parte interessata da tutele ecologiche e idrogeologiche e riorganizzato funzionalmente come polo terziario misto per servizi privati e di interesse pubblico, ricettività e artigianato anche per movimentazione merci, in sostituzione della monofunzione produttiva-industriale che ad oggi non ha trovato soggetti attuatori. L'offerta turistico-ricettive che nel vigente piano era demandata alla previsione di carattere intercomunale del Golf, è stata notevolmente ridimensionata, in funzione sia della mancata attuazione dell'iniziativa (introdotta nel 1998 tra i Comuni di Cavaglio e Sizzano) sia per la presenza entro la perimetrazione dell'ambito di ampie superfici con tutela paesaggistica (usi civici) e idrogeologica. E' stata mantenuta nell'ambito della destinazione agricola la possibilità di individuare attività per il tempo libero, ricreative e sportive all'aperto, compatibili con l'ambiente ed il paesaggio, nell'ottica di valorizzare la fruizione turistica del territorio.

5.3.1 adeguamento alla normativa in materia di commercio al dettaglio in sede fissa LR 28/99 s.m.i.

L'Amministrazione Comunale ha approvato i "Criteri Regionali per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa, di cui alla L.R. 28/99 s.m.i." (D.C.C. n. 28 del 24.07.2008), riconoscendo l'addensamento commerciale A1 ed adeguando di conseguenza le norme di PRG vigente alle disposizioni regionali, in recepimento anche dei disposti della D.C.R. 2006 in materia. La perimetrazione riconosce l'ambito coincidente con il nucleo di antica formazione ed aree adiacenti del tessuto recente lungo la viabilità principale comunale.

E' in corso la verifica da parte del competente Settore Commercio della Regione Piemonte della documentazione trasmessa da parte dell'Amministrazione Comunale.

La Variante generale, in attesa del parere della Regione, recepirà quanto già approvato dal Comune e adeguerà di conseguenza il nuovo testo delle Norme di attuazione con i riferimenti alle disposizioni aggiornate alla D.C.R.n. 191-43016 del 2012 in materia di commercio al dettaglio.

5.4 La proposta per le aree a servizi pubblici

Come successivamente riportato nel capitolo 6, la pianificazione delle aree per servizi pubblici riconosce e conferma le dotazioni territoriali vigenti, in quanto idonee per dimensione e qualità a garantire il fabbisogno degli abitanti attuali e previsti, in ragione anche della riduzione del dato di capacità insediativa che la Variante prevede.

Negli obiettivi di piano è stata data importanza alla ridefinizione del sistema infrastrutturale, in particolare per adeguare e completare il sistema viabilistico e ciclopedonale, dirottando quindi risorse pubbliche e soprattutto private connesse all'attuazione degli ambiti di completamento e di espansione. Completano la riqualificazione dell'offerta di servizi la riorganizzazione delle aree a parcheggio per il sistema produttivo e nel nucleo di antica formazione.

La reiterazione del vincolo sulle aree a destinazione pubblica

La Variante di PRG tende a limitare la previsione di aree per servizi su fondi di proprietà privata, eccezion fatta per gli ambiti soggetti a S.U.E., ove la cessione-realizzazione delle aree è direttamente collegata all'attuazione dell'intervento privato.

In questo modo l'attuazione delle aree per servizi non è condizionata dall'andamento del bilancio comunale, evitando al tempo stesso le procedure di ricorso all'esproprio e di reiterazione del vincolo, ai sensi delle normative vigenti.

Le aree a servizi pubblici oggetto di riconferma sono individuate e dettagliate con il progetto preliminare della Variante di PRG.

5.5 La proposta per le aree agricole

La Variante riconosce e tutela il sistema extraurbano delle aree urbano, come strutturalmente definita a livello strategico e in coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi della pianificazione sovraordinata.

L'ambito della "collina" è riconosciuto come "agricolo di valorizzazione paesaggistica", per la presenza del SIC area naturalistica della Baraggia di Piano Rosa e dell'uso del suolo a prevalenza boscata, seppur con differenti caratteristiche qualitative, come evidenzia la carta dell'uso del suolo allegata e il riferimento alla rilevazione 2016 della Regione Piemonte, oggetto di verifica tramite ricognizione e sovrapposizione di ortofoto digitali come meglio specificato nell'allegata procedura di VAS.

Rilevante è la presenza delle aree soggette ad uso civico. Con l'obiettivo di valorizzare l'ambito sia ad uso agroforestale (reimpianto di colture storicamente presenti, come la vite) che per la

fruizione turistica e per il tempo libero, il piano introduce una normativa specifica ed articolata volta solo a salvaguardare la tutela paesaggistica ed ambientale del luogo ma ad attivare iniziative e processi che possano far rivivere la "collina" e, attraverso il riutilizzo attivo del territorio, ridurre i fenomeni di dissesto idrogeologico e di abbandono delle aree coltivate con il proliferare del bosco di invasione. E' favorita anche la riqualificazione ed il recupero della sentieristica storica, come sistema di collegamento infrastrutturale compatibile con il paesaggio.

Il recupero degli edifici in area agricola

La Variante integra la vigente normativa in relazione al recupero dei fabbricati ex rurali, compatibilmente con i vincoli di carattere paesaggistico e idrogeologico, con riferimento ai nuovi disposti della L.R. 16/2018. L'obiettivo non è limitato all'utilizzo a fini abitativi, ma soprattutto per quanto riguarda edifici presenti nel territorio collinare, permette il riuso a fini extra-residenziali, per la reintegrazione di attività agrosilvopastorali e per attività turistico-ricettivo (es. agriturismo), al fine di dare impulso all'economia locale.

5.6 La proposta per la mobilità

La viabilità principale

Una delle carenze rilevate nelle analisi preliminari è la carenza ed inadeguatezza del sistema infrastrutturale, in termini di viabilità carrabile e ciclopedonale integrata, sia nel centro storico che nel tessuto di recente formazione.

Obiettivo del piano è intervenire puntualmente attraverso mirate azioni di valorizzazione e riconnessione di percorsi storici nel NAF, mentre per il tessuto recente mediante il completamento e l'adeguamento di tratti viabilistici funzionali a supportare completamenti insediativi.

Più forte e strutturale, la previsione del nuovo asse viabilistico con connotazione di percorso id configurazione del margine nord dell'abitato e del limite tra tessuto edificato e territorio agricolo, pensato come sistema integrato viabilità carrabile-ciclopedonale e verde attrezzato lineare per mitigare l'impatto dell'infrastruttura e degli edifici dalle visuali paesaggistiche osservabili dal territorio agricolo.

La mobilità pedonale e ciclabile

La Variante, in coerenza con gli obiettivi di incentivo al turismo sostenibile ed alle peculiarità del territorio, pone attenzione particolare al recupero degli itinerari storico-documentari ed alla connessione con la rete dei percorsi a carattere intercomunale, sia di tipo pedonale che ciclabile. In coerenza con le indicazioni di carattere ambientale, le azioni di riqualificazione potenziamento della rete sentieristica sono previste anche a carico di soggetti privati, come opere di compensazione, con specifiche norme che individuano criteri e modalità di intervento.

5.7 i vincoli di carattere ambientale, idrogeologico ed urbanistico

La proposta di Piano recepisce il quadro dei vincoli ambientali e paesaggistici illustrato negli elaborati di adeguamento agli strumenti di pianificazione sovraordinata. In particolare la planimetria dell'intero territorio comunale in scala 1:5000 (T5-TV1) riporta:

- le tutele individuate nella tavola di confronto tra PRG e PPR (rif. Tav. PPR2)
- le tutele individuate nella tavola di confronto tra PRG e PTP
- i vincoli e le fasce di rispetto relativi alle infrastrutture ed agli impianti
- i vincoli e le fasce di rispetto relativi ai corsi d'acqua ed al sistema idrogeologico (derivanti dagli elaborati dello studio geologico allegato al PRG)

Viene assunto tale sistema quale invariante per la configurazione dell'assetto pianificatorio di partenza, sul quale definire gli obiettivi e strutturare la proposta tecnica della Variante generale.

5.8 La procedura di Valutazione Ambientale Strategica

Il percorso di valutazione ambientale di un Piano ha la sua efficacia se affrontato in modo contestuale e integrato con il processo di formazione del piano stesso.

Nella fase di progetto preliminare gli obiettivi della Variante Generale sono stati individuati in relazione al quadro ambientale e strategico definito nel Documento Tecnico Preliminare per il Procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (a cura della Società ECO.VE.MA. srl) e nelle analisi preliminari di Piano, al fine di costruire un percorso coerente e compatibile con il territorio e con il quadro di riferimento degli strumenti di pianificazione sovraordinata.

Nelle fasi successive di Progetto Preliminare, nell'ambito del processo di VAS con la redazione del Rapporto Ambientale e le risultanze dell'iter partecipativo, saranno valutate le trasformazioni previste dal PRG e messe in atto le azioni di mitigazione e compensazione per ridurre gli effetti sull'ambiente.

5.9 Quadro di sintesi delle superfici territoriali per le aree normative

La tabella sottostante elenca le aree normative individuate dalla Variante generale e riporta le superfici desunte dalla cartografia informatizzata mediante software GIS.

SUPERFICI INTERESSATE DALLE AREE NORMATIVE	PTPP 2019
<i>Aree normative</i>	<i>mq</i>
<i>totale territorio comunale</i>	9.830.000
Residenziale – Rnaf	126.660
Residenziale consolidato – Rcs	320.705
Residenziale completamento – Rcm	17.640
Residenziale nuovo impianto – Res	14.710
Produttivo consolidato – Pcn	51.030
Produttivo misto completamento – Pcm	12.030
Terziario misto nuovo impianto – Tes	17.730
Servizi Residenza consolidato – Srcn	29.890
Servizi Residenza nuovo impianto – Sres	11.320
Servizi Produttivo consolidato – Spcn	2.650
Servizi Produttivo-Terziario nuovo impianto Spes	<i>Rif. Scheda SUE</i>
Infrastrutture e impianti – IA	23.135
Residenza per verde privato Rvp	98.610
Agricolo produttivo e di valorizzazione	2.270.000
Agricolo boscate	6.400.000
<i>altro (viabilità, acque ecc.)</i>	434.000

6 – DIMENSIONAMENTO DELLA VARIANTE GENERALE

6.1 Determinazione della capacità insediativa

Sulla base dei criteri di impostazione della Variante generale che hanno determinato le soluzioni di pianificazione adottate e descritte nel capitolo precedente, si determina il dimensionamento del Piano attraverso la verifica della Capacità insediativa residenziale teorica, come definita dall'art. 20 della L.R. 56/77 smi.

Nel caso in esame si adotta il criterio sintetico, con riferimento al comma 3 dell'art. 20, motivato dalla dimensione del Comune (con popolazione inferiore ai 2000 ab.) e da una realtà consolidata e poco dinamica in termini di variazione demografica dell'ultimo ventennio, come dimostrato dalle analisi statistiche riportate in relazione.

Si assume quindi come parametro di riferimento per la determinazione degli abitanti insediabili il valore di 135 mc/ab (pari 45 mq/ab), desunto dal valore medio tra il dato riferito all'art. 20 c.3 della L.R. 56/77 (120 mc/ab □ 40 mq/ab) ed il dato ricavato dal censimento ISTAT 2011 che rileva una superficie media per abitante residente pari a 49,5 mq (ca 150 mc/ab).

Per il calcolo della capacità insediativa residenziale teorica si considerano:

- I vani/abitanti occupati da residenti al 2018, ricavati dai dati statistici e la popolazione residente;
- i vani/abitanti teorici in abitazioni non occupate, ricavate dai dati statistici (oggetto di potenziale recupero);
- le previsioni insediative inserite nel progetto di Variante generale per la residenza che riducono sensibilmente le aree già pianificate dal vigente Piano, per motivazioni di rischio idrogeologico (PAI, Direttiva Alluvioni) e di tutela ambientale.

La tabella seguente riporta i dati riferiti alla capacità insediativa della Variante Generale, con riferimento ai vani/abitanti residenziali.

C.I.R. residenziale PRG	<i>Vani (ISTAT 2011)</i>	<i>Residenti (2018)</i>	<i>Alloggi(n)/Superficie edificabile (mq)</i>	<i>Parametro mq/ab</i>	<i>abitanti insediabili</i>
<i>Vani occupati/abitanti esistenti</i>	2460	1172	592 alloggi	--	1172
<i>Vaniesistenti non occupati</i>	374		53 alloggi (*)	--	111
<i>Previsione insediativa aree completamento</i>			mq	45	145
<i>Previsione insediativa aree nuovo impianto</i>			mq	45	98
totale					1526

(*) Rispetto ai vani esistenti non occupati di ipotizza un recupero pari al 30%

Il dato della capacità insediativa residenziale (C.I.R.) totale è pari a 1526 abitanti. Se confrontato con il dato del PRG vigente (1750 ab), si osserva come il progetto di Variante Generale apporta una significativa riduzione degli abitanti insediabili, pari a 224, motivabile dai seguenti fattori:

- la rivalutazione dei parametri di calcolo, in quanto ci si è avvalsi di parametri statistici e della rilevazione puntuale sul centro storico;
- l'eliminazione delle previsioni insediative relative all'area turistico-sportiva Golf, che individuava 180 abitanti teorici;

I valori determinati concorrono alla quantificazione delle aree per servizi pubblici ed alla verifica in

termini di dotazioni rispetto agli abitanti esistenti e previsti.

6.2 Dotazione delle aree per servizi pubblici

Per il Comune di Cavaglio d'Agogna, la dotazione delle aree per servizi pubblici dev'essere verificata in conformità all'art 21 della L.R. 56/77 che prevede la dotazione minima pari a 25 mq/ab. relativamente alla CIR totale di Piano. La tabella seguente riporta le superfici delle aree per servizi pubblici riferite a:

- situazione attuale delle aree per servizi pubblici esistenti e realizzate sul territorio comunale come rilevata sul territorio e riportata nella cartografia della Variante Generale
- fabbisogno minimo con riferimento all'art. 21 della L.R. 56/77 smi per le differenti categorie (istruzione, interesse comune, parcheggi, verde gioco e sport)
- situazione delle aree per servizi pubblici esistenti e previste sul territorio comunale, comprendendo le valutazioni sulle aree di interesse pubblico oggetto di riconferma e quelle introdotte dalla Variante Generale

Aree per Servizi pubblici	Servizi pubblici esistenti (mq)	Parametri minimi art. 21 LR 56/77	Capacità insed. (ab)	Fabbisogno min. rif. alla C.I. (mq)	Servizi pubblici esist. e previsti(*)
Istruzione	2830	5 mq/ab	1526	1,85	2830
Interesse comune	10420	5 mq/ab	1526	10,53	16070
Parcheggi	4920	2,5 mq/ab	1526	5,92	9035
Verde gioco sport	12000	12,5 mq/ab	1526	10,84	16535
totale	30170	25 mq/ab		29,14	44470

(*) nel dato sono comprese le dotazioni derivanti dalle aree per servizi pubblici previste nelle aree soggette a Strumento Urbanistico Esecutivo a destinazione residenziale (rif. 25 mq/ab insediabile), pari a 2450 mq, individuate al 50% come aree per parcheggi e 50% come aree per il verde gioco, sport.

Dalla lettura della tabella emergono le seguenti considerazioni:

- si confermano le aree per l'istruzione, in quanto, pur inferiori al minimo di legge, si ritengono adeguate alle necessità attuali ed al fabbisogno futuro, dove non si valutano incrementi significativi di popolazione scolastica;
- si incrementano le aree per interesse comune, parcheggi e verde finalizzate alla riorganizzazione e qualificazione dell'offerta di servizi pubblici prevista dal PRG
- la Variante generale individua una superficie globale di 44470 mq di aree per servizi pubblici (consolidati e di nuovo impianto), che determinano un parametro pari a 29,14 mq/ab, dato che si attesta al di sopra dei valori minimi previsti dalla L.R. 56/77 s.m.i. , ovvero 25 mq/ab.

6.3 Analisi del consumo di suolo

In attuazione dei disposti dell'art. 31 del PTR, per i quali ...“le previsioni di incremento di consumo di suolo ad uso insediativo consentito ai comuni per ogni quinquennio non possono superare il 3% della superficie urbanizzata esistente” e valutando che il PRG è sottoposto a revisione ogni decennio (rif. Art. 17 c.1 L.R. 56/77), il Piano Regolatore Generale è sottoposto a revisione periodica ogni 10 anni, si ritiene ammissibile il valore del 6% come incremento di superficie urbanizzata rispetto al dato di riferimento regionale (CSU monitoraggio consumo di suolo 2015).

Per il Comune di Cavaglio d'Agogna il dato di riferimento del CSU (consumo di suolo urbanizzato) è pari a 68 ha. La Variante Generale individua, all'esterno del suolo urbanizzato, aree di

espansione riconfermate dal vigente PRG e di nuova previsione per una superficie pari a 4 ha (5,8%), inferiore al 6% previsto dal PTR.

Occorre comunque considerare come tale dato se valutato esclusivamente con le aree di nuova previsioni individuate dalla Variante Generale si riduce a 1,9 ha (2,8%) notevolmente al di sotto del limite regionale. Inoltre sempre nell'ottica di riduzione del consumo di suolo la Variante Generale, come riporta la tav. CON_PTR (raffronto tra le previsioni del PTR e il PRG vigente) riduce le aree di nuova previsione a destinazione produttiva (di nuovo impianto) e turistico-ricettiva (area Golf) per una superficie pari a ca 940.000 mq (94 ha), una dato notevole e ben superiore alla superficie di suolo urbanizzato comunale.

7 – NORME DI ATTUAZIONE

7.1 Criteri e impostazione del testo normativo

L'impostazione delle Norme vigenti risulta datata (anno 2000), pertanto, nell'ambito della Variante generale, e degli adeguamenti al PPR, PTP, PAI, Regolamento Edilizio, Commercio, oltre alle sopravvenute modifiche di leggi nazionali e regionali in temi di vincoli, edilizia e urbanistica, si rende necessario adottare un nuovo e rinnovato testo normativo, la cui impostazione è strutturata in "capitoli" con il seguente indice:

- *Capo I "disposizioni generali"*, tratta i contenuti generali e le modalità di applicazione e gestione del PRG
- *Capo II "zone normative"*, tratta le disposizioni specifiche (parametri quantitativi e qualitativi e modalità di attuazione-gestione degli interventi) per ciascuna area urbanistica derivante dall'azonamento del Piano, comprese le disposizioni specifiche previste per le aree di rispetto per impianti, infrastrutture, ecc.
- *Capo III "tutela degli aspetti culturali, ambientali e paesaggistici"*, tratta le disposizioni che devono rispettare gli interventi urbanistico-edilizi, al fine di salvaguardare e valorizzare le caratteristiche ambientali, paesaggistiche e storico-culturali locali con riferimento all'adeguamento del PRG al Piano Territoriale Provinciale (PTP) e al Piano Paesaggistico Regionale (PPR),
- *Capo IV "tutela degli aspetti idrogeologici e sismici"* tratta le disposizioni derivanti dallo studio allegato al PRG inerenti la normativa geologico-tecnica, ai quali devono attenersi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dal Piano.
- *Capo V "disposizioni particolari"* tratta le disposizioni derivanti dall'adeguamento del PRG al PTP, alla normativa sul commercio al dettaglio (LR 28/99 smi) e ad altre eventuali normative di carattere sovraordinato.
- *Capo VI "disposizioni transitorie"*, tratta norme riferite a particolari e specifiche necessità di gestione del piano.

Nell'ambito della proposta tecnica di progetto preliminare, le norme tecniche ed in particolare le singole zone normative, individuate con riferimento alle specifiche regionali del progetto "Urbanistica senza carta", sono dettagliate escludendo le prescrizioni specifiche e le schede d'ambito per le aree di nuovo impianto, oggetto di approfondimento nel Progetto preliminare della Variante generale di PRG.

ALLEGATO 1. Adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale

Per l'adeguamento del Piano al PPR, il riferimento è il Regolamento n.4/R del marzo 2019, nel quale sono dettagliate le modalità procedurali e i contenuti degli elaborati da produrre, illustrati nell'Allegato 1 RELAZIONE e nelle relative tavole (CON_PPR_1, CON_PPR_2, CON_PPR_4).

Gli approfondimenti e le elaborazioni condotte in ordine alla verifica delle attività di adeguamento ai contenuti del PPR vigente sono riportate in uno specifico elaborato "Verifica di coerenza con il PPR ed il PRG" che illustra il rapporto tra le previsioni della Variante Generale di PRG e del PPR: in tale elaborato viene descritto come le finalità della Variante siano coerenti con gli obiettivi del PPR stesso e in che modo si dà attuazione ai contenuti presenti nei diversi elaborati del PPR (Schede degli ambiti di paesaggio, Norme di attuazione comprensive di allegati, Schede del Catalogo dei beni paesaggistici, Tavole P2 e P4); è riportata inoltre una specifica tabella di raffronto sulla base dello schema regionale allegato al Regolamento, finalizzata a illustrare e a chiarire il riscontro del rispetto e dell'attuazione delle norme del PPR da parte della Variante Generale.

Gli elaborati di adeguamento al PPR, riportano l'esito dei Tavoli Tecnici già avviati in sede regionale per la condivisione delle attività svolte per il processo di adeguamento al PPR (tenutisi in data 23.07.2018 e 14.10.2019).

ALLEGATO 2. Adeguamento al Piano Territoriale Provinciale

L'adeguamento al Piano Territoriale Provinciale (PTP approvato con DCR 383-28587 del 5.10.2004) si configura nella tavola CON_PTP che rappresenta i contenuti del PTP per il territorio comunale relativamente alle tavole di progetto:

- A. caratteri territoriali e paesistici
- B. Indirizzi di governo del territorio
- C. infrastrutture e mobilità

e nelle direttive e prescrizioni contenute nel testo normativo in attuazione delle previsioni riportate nelle tavole grafiche.

La pianificazione comunale, in sede di adeguamento del PRG al PTP, attraverso la formazione del Repertorio per i beni storico e paesistici (art. 2.2 delle NTA del PTP), procede al censimento degli edifici di interesse documentario e all'individuazione dei beni paesistico-ambientali, attraverso schede descrittive e tipologie di intervento.

Nello specifico per il Comune di Cavaglio il PTP individua:

- il centro storico (art. 2.11 NTA), senza nessuna classificazione specifica e senza elencazione di beni oggetto di tutela (rif. allegati 1 al Titolo II delle NTA del PTP). La Variante recepisce comunque la perimetrazione ed integrale norme di tutela di carattere generale, sia attraverso lo studio specifico di "valorizzazione" sul Nucleo di antica formazione (tav. T1000, Relazione e Norme di attuazione), sia mediante la redazione del "Repertorio dei beni paesistici e storici", che censisce i beni (edifici di interesse documentario) presenti anche nel Nucleo antico e ne valuta i caratteri e le tutele;

- l'area regionale protetta istituita: Riserva naturale orientata delle Baragge (art. 2.1-2.4 NTA), con specifico riferimento al SIC della Baraggia di Piano Rosa, attraverso puntuale perimetrazione dell'ambito sulla tavola T5-TVI 1:5000 e riferimento alle Norme di Attuazione che rimandano al piano di gestione vigente;

- gli ambiti di elevata qualità paesistico-ambientale (tav. A e art. 2.6 NTA), ovvero il territorio soggetto a Piano paesistico provinciale, (il cui iter non è mai stato concluso), costituite dall'ambito collinare del terrazzo di Proh-Romagnano, la cui tutela è confermata dalla Variante attraverso l'individuazione delle "aree agricole di valorizzazione paesaggistica" e la relativa normativa, che prescrive la tutela del sistema ecologico e paesaggistico per gli interventi di trasformazione;

- Il sistema del verde provinciale. La rete ecologica (tav. A e art 2.8 NTA), che il PTP riconosce lungo i principali corsi d'acqua (Agogna, Sizzone) e rii minori collinari, unitamente allo studio recente denominato "Novara in rete. Studio di fattibilità per la definizione della rete ecologica in Provincia di Novara" (2016) che ne approfondisce la tematica attraverso nuovi criteri di riconoscimento dei corridoi ecologici. La Variante recepisce il sistema delle "aree sorgente" dello studio aggiornato e ne propone una ridefinizione puntuale in corrispondenza della perimetrazione dell'abitato, oltre a prevedere nuove connessioni trasversali a carattere lineare da attuarsi mediante misure di compensazione ambientale ed ecologica collegate ad interventi di trasformazione contenuti nel Piano;

- Il paesaggio agrario della pianura (tav A e art. 2.10 NTA), riconoscibile nel territorio agricolo per il quale 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. Il PRG tutela il sistema della rete irrigua minore (rogge e fontanili), attraverso individuazione sulle tavole di Piano e normativa specifica d'ambito agricola e per gli aspetti idrogeologici;

- I principali tracciati di fruizione del paesaggio e del patrimonio storico (tav A e art. 2.11 NTA) , per i quali il PRG integra la rete individuata dal PTP mediante l'individuazione dei "percorsi da valorizzare", con l'obiettivo di conservarne i tracciati storici e promuovere interventi di manutenzione e gestione, per l'utilizzo a scopo ricreativo culturale e turistico.

- le aree di controllo degli effetti ambientali e paesaggistici dello sviluppo insediativo residenziale (tav. B art. 4.13 NTA), che ricomprendono il tessuto recente della "piana", che prescrivono particolare attenzione per le nuove previsioni a destinazione residenziale rispetto al consumo di suolo ed all'inserimento paesaggistico. La Variante prevede l'assoggettamento a SUE per le due aree di espansione in margine all'abitato (con specifiche schede normative e prescrizioni di carattere ambientale e paesaggistico) e concentra le previsioni residenziali nei completamenti insediativi all'interno del perimetro del centro abitato.

ALLEGATO 3. "Verifica delle aree soggette ad uso civico"

La Regione Piemonte, rilevata la necessità di una regolamentazione completa ed aggiornata dell'istituto dell'uso civico, ha adottato la Legge regionale n.29 del 02.12.2009, che, coinvolgendo in maniera consistente le amministrazioni locali, consente un'ottimizzazione della fruizione del patrimonio di uso civico, attraverso l'attivazione di meccanismi di salvaguardia nella gestione dei territori sottoposti a vincolo, e, sempre nel rispetto dei valori storico-culturali sottesi all'istituto stesso, forme innovative di utilizzo, consentendo, altresì, un'ulteriore semplificazione degli iter procedurali in materia.

La Regione ha scelto di trasferire ai Comuni, che potranno esercitarle anche in forma associata, le funzioni e le attività non specificamente riservate alla Regione od alle Province. Nel caso di esistenza o adesione ad un'unione di Comuni o Comunità montana per la gestione associata di funzioni amministrative, la disciplina degli interventi afferenti gli usi civici dovrà essere esercitata dalla Comunità Montana, se presente, o comunque dall'unione.

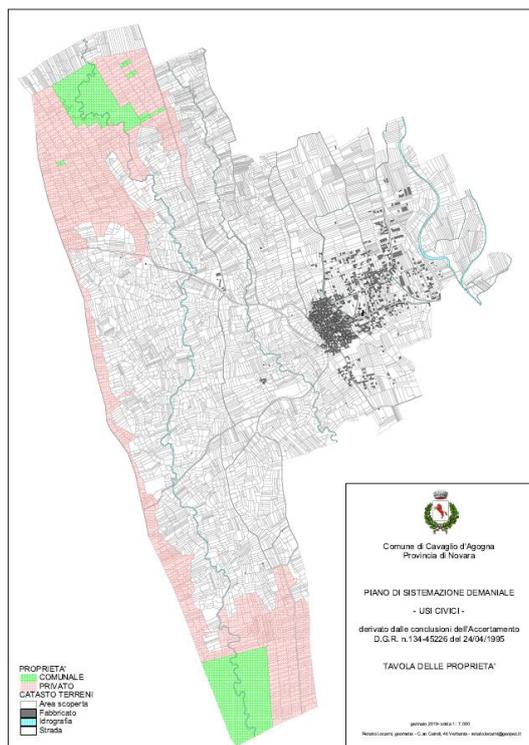
La Giunta regionale del Piemonte ha dato poi attuazione alla normativa regionale emanando :

- il regolamento D.P.G.R. n. 8/R del 27/06/2016;
- con la DGR n.17-7645 del 05.10.2018 ha dato indicazioni operative in materia di conciliazioni stragiudiziali per occupazioni illegittime di aree gravate da usi civici;
- con la D.G.R. n. 6-7499 del 07.09.2018, in materia di affrancazioni.

Il Comune di Cavaglio d'Agogna nel 1995 aveva proceduto all'accertamento degli usi civici conclusosi con D.G.R. n. 134-45226. L'Amministrazione comunale ha proceduto all'aggiornamento di tale procedura, con il supporto e la consulenza dello Studio GEO.TER.di Verbania (a cura del Geom. Renato Locarni), attraverso ricerche di archivio, presso il Settore Usi Civici della Regione Piemonte e consultando la documentazione dei Catasti storici.

Il lavoro, concluso nel gennaio 2019 con il "Piano di sistemazione demaniale – usi civici" ha permesso di individuare sulle mappe catastali attuali georeferenziate con sistema GIS, le aree soggette ad uso civico e di conseguenza trasporle sulla cartografia di progetto del PRG

Si tratta di terreni localizzati nell'ambito della collina, un tempo adibiti a prato pascolo ed oggi in gran parte boscati. Non si riscontrano ambiti urbanizzati o con presenza di edificato soggetti ad uso civico.



Piano sistemazione usi civici .fonte GEO.TER gennaio 2019