

REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA DI NOVARA

COMUNE DI DORMELLETO

P.R.G.C. 2003

G.1. s.c.a r.l. - Novara - Piazzale Lombardia 8 Tel. 0321.455866 - 454575 Fax 457548
Architetti: Giovanni Gramegna, Rigotti Giulio Cesare, Fontana Asterio

PROGETTO DEFINITIVO
RELAZIONE

ADOTTATO CON
DELIBERA C.C. n. del esecutiva il

Autenticazioni:

LA SITUAZIONE ESISTENTE - IL PRGC VIGENTE.

Collocato in un contesto paesaggistico-ambientale di rilevante qualità ed interesse (le sponde del lago Maggiore, la riserva naturale dei canneti ed il Parco regionale dei Lagoni di Mercurago nella zona collinare) nella zona centro settentrionale della Provincia di Novara, a confine con il Comune di Castelletto Ticino a sud, il Comune di Comignago ad ovest ed il Comune di Arona ad ovest e nord, il Comune di Dormelletto è pesantemente interessato da infrastrutture viarie e ferroviarie di rilevante importanza: la SS.33 e le linee ferroviarie che collegano Milano e Novara con Domodossola ed il Sempione.

Dall'indagine effettuata in occasione della formazione dei P.U.T., è emerso che oltre il 77% della popolazione residente è molto od abbastanza soddisfatto di vivere a Dormelletto e che il 76% giudica abbastanza o molto gradevole l'aspetto generale del Comune.

Fra le cose più importanti da migliorare sono stati indicati: i percorsi pedonali e ciclabili (49%), la circolazione delle auto (40%), il rumore e l'inquinamento (37%), la pulizia (31%), i parcheggi (23%), i servizi alle persone anziane (17%), il verde e le attrezzature sportive (14%).

Con 2.482 abitanti e 1.106 famiglie residenti al censimento 2001, una superficie di 484 ha (al netto dei 217 ha di superficie lacustre) dei quali circa 160 ha interessati da insediamenti residenziali, produttivi, commerciali, terziari e turistico-ricettivi (con un "consumo di territorio" di oltre 370 mq. per abitante), il Comune di Dormelletto è dotato dei principali servizi primari (scuole materna, elementare e media, ufficio postale, farmacia, servizi commerciali, ecc.).

Con una dotazione di circa 1.000 vani residenziali di tipo turistico (con oltre 300 unità abitative, pari al 22% circa delle abitazioni esistenti), oltre 250 posti letto in strutture alberghiere e circa 2.700 posti letto nei sette campeggi esistenti (con più di 140.000 presenze/anno), il Comune di Dormelletto è caratterizzato da una forte pressione turistica (in particolare nella stagione estiva) e da una domanda turistica di tipo misto: per il fine settimana, di tipo settimanale e di tipo stanziale.

Poco più del 11% delle presenze turistiche nei campeggi e nelle strutture alberghiere proviene dalla provincia di Novara e dal Piemonte; il 57% dal resto d'Italia; oltre il 30% dall'estero.

Caratterizzato da un insediamento relativamente compatto (con una piccola zona classificata come Area del nucleo di antica formazione, aree di interesse culturale ed ambientale, aree edificate a destinazione residenziale ad alta, media e bassa densità, a capacità insediativa esaurita o di completamento, aree per l'edilizia economica e popolare, aree per insediamenti industriali ed artigianali,

commerciali, per le attrezzature nautiche, per complessi ricettivi all'aperto e per impianti di tipo alberghiero), il Comune è dotato di Piano Regolatore Generale (che ha preso avvio alla fine degli anni '80 e che è stato approvato con Deliberazione Giunta Regionale n. 65-22538 del 01.02.1993).

Questo, partendo da una popolazione residente al 30.09.1988 di 2.497 abitanti con 770 presenze turistiche, verifica e prevede:

- * una superficie territoriale delle aree a destinazione residenziale di 869.940 mq. (oltre 230 mq./abitante insediabile, al lordo delle superfici di pertinenza delle residenze turistiche);

- * aree per insediamenti produttivi di complessivi 404.000 mq. (134,13 mq. per abitante residente insediabile), di cui 264.000 a destinazione industriale ed artigianale di riordino e completamento (87,65 mq./abitante insediabile); 102.000 mq. a destinazione mista commerciale ed artigianale e 38.000 mq. per attrezzature nautiche (per complessivi 140.000 mq. pari a 46,48 mq./abitante insediabile);

- * una capacità insediativa residenziale teorica di 3.782 abitanti (con 4.777 vani), risultante dalla sommatoria degli abitanti residenti (2.497 abitanti con 4.213 vani), delle presenze turistiche (770 abitanti teorici) e dei nuovi vani residenziali previsti dal Piano (515 vani/abitanti), correlati a previsioni insediative:

- nel nucleo antico: 51 vani/abitanti
- nelle aree di completamento 164 vani/abitanti
- nelle aree P.E.E.P. 300 vani/abitanti

- * una capacità ricettiva turistica di oltre 2.834 posti letto (in campeggio e strutture alberghiere) ed una popolazione turistica media, su base annua, di 397 abitanti;

- * aree per attrezzature a servizio degli insediamenti residenziali nella misura di 192.370 Mq., pari a 52,76mq./abitante insediabile, così ripartiti:

- 19.000 mq. per l'istruzione (su 3.012 abitanti) (6,31mq./abitante);
- 9.170 mq. per attrezzature di interesse comune (su 3.012 abitanti) (3,04 mq./abitante);
- 144.300 mq. per spazi pubblici a parco, il gioco e lo sport (su 3.782 abitanti) (38,15 mq./abitante);
- 19.900 mq. per parcheggi (su 3.782 abitanti) (5,26 mq./abitante).

- * un generale riordino della rete viaria, con particolare riferimento all'obiettivo di ricomporre il territorio tagliato longitudinalmente dalle tre infrastrutture principali, con la creazione delle connessioni in sovrappasso tra la parte a Lago e le aree a monte, alle pendici del colle del Parco.

Successivamente sono state approvate tre varianti strutturali ed una variante parziale:

variante strutturale: D.G.R. n. 107-35279 del 30 maggio 1994;

variante strutturale: D.G.R. n. 34-19835 del 9 giugno 1997;

variante strutturale: D.G.R. n. 6-28221 del 27 settembre 1999;

variante parziale : D.C.C. n. 40 del 29 novembre 2000.

Il confronto tra previsione ed attuazione del Piano ha evidenziato, al gennaio 2003, la seguente situazione, che può essere espressa (o letta) tanto come "disponibilità" del Piano vigente (con riferimento alle aree edificabili) quanto come "fabbisogno arretrato" (con riferimento alle aree a servizi ed alle infrastrutture viarie), ove si volessero o dovessero confermare la capacità insediativa e la dotazione quantitativa e qualitativa delle aree a standards previste dal Piano):

	previsione		attuazione		disponibilità	
	vani		v.a.	%	v.a.	%
- recupero nella zona Nucleo Antico	51		51	100%	0	0%
- zone residenziali completamento	164		100	61%	64	39%
- zone PEEP	300		300	100%	0	0%
Totale RESIDENZA	515		451	88%	64	12%
	mq.		mq.		mq.	
- aree produttive	264.000		255.360	97%	8.640	3%
- aree miste	102.000		64.200	63%	37.800	37%
- aree turistico-ricettive	38.000		9.200	24%	28.800	76%
- aree a servizi: parcheggi	19.900		6.156	31%	13.744	69%
- aree a servizi: parco, gioco e sport	144.300		94.085	65%	50.215	35%
- aree a servizi: istruzione	19.000		11.810	62%	7.190	38%
- aree destinate a viabilità					27.680	

La lettura dei dati di attuazione del Piano ha messo in evidenza, ad oltre 15 anni dalla sua adozione, le difficoltà registrate negli interventi sulle aree miste e sulle aree turistico-ricettive (assoggettate alla formazione preventiva di piani esecutivi di comparti relativamente ampi dove non è stato probabilmente possibile raggiungere un accordo soddisfacente tra le proprietà interessate) e negli interventi relativi alle aree destinate a standards, di cui appare evidente il sovradimensionamento rispetto alla dimensione della domanda (con la

valutazione della popolazione turistica stimata in soli 397 abitanti) ed alle modalità di calcolo e valutazione delle diverse tipologie di servizio.

Rispetto alla popolazione residente, infatti, le aree a standards esistenti od in fase di attuazione, assicurano una dotazione relativa pari a:

- istruzione:	10.730 mq. : 2.497 ab.	= 4,30 mq./ab.
- attrezzature di interesse comune:	55.750 mq. : 2.497 ab.	= 22,32 mq./ab.
- parco, gioco e sport	56.160 mq. : 2.497 +770 ab.	= 19,10 mq./ab.
- parcheggi	2.920 mq. : 2.497 +770 ab.	= 0,89 mq./ab.
Totale	125.560 mq.	= 46,61 mq./ab.

Dal 1991 al 2001, sono state rilasciate e sono in corso di costruzione concessioni edilizie nelle aree del Nucleo Antico e nelle aree di completamento a destinazione residenziale 115 nuove abitazioni con 483 vani al lordo degli interventi di ampliamento e recupero dei sottotetti e degli interventi di edilizia convenzionata in aree PEEP.

LE TENDENZE IN ATTO

L'analisi dei dati statistici di questi ultimi anni sembra evidenziare, per la generalità dei comuni dell'Aronese come per il comune di Dormelletto:

- un progressivo, lento e crescente aumento della popolazione residente: dal 1971 al 2001 si è verificato un incremento di poco superiore al 10% (10,7 per i comuni dell'Aronese; 10,4% per il comune di Dormelletto), con un tasso di crescita medio annuo pari a +0,35%; negli ultimi dieci anni (dal 1991 al 2001) per i comuni dell'Aronese l'incremento è stato del 4%; per il comune di Dormelletto, invece, si deve registrare un calo dello 0,96% (TAB. 1);
- un più rapido aumento del numero dei nuclei familiari (+ 38% dal 1971 al 2001 con una media annua di + 1,3%; con una diminuzione della dimensione media dei nuclei per i comuni dell'Aronese da 2,96 abitanti del 1971 a 2,37 abitanti del 2001; per il Comune di Dormelletto da 2,82 a 2,24 abitanti per famiglia (TAB. 1);
- un aumento delle abitazioni occupate sostanzialmente in linea con l'aumento delle famiglie residenti (TAB. 2)
- un consistente aumento, nell'area dell'Aronese, delle abitazioni non occupate (+ 51%), mentre nel Comune di Dormelletto tale incremento è contenuto nel 4% (TAB. 2) con una sostanziale stabilità delle abitazioni utilizzate per vacanza (TAB. 3)

Nel solo Comune di Dormelletto, dal 1971 al 2001 si è potuto verificare:

- una relativamente forte attività edilizia prevalentemente rivolta alla nuova costruzione: a fronte di un aumento della popolazione di 248 abitanti, sono stati realizzati 1.922 nuovi vani con un incremento del 68,77% del patrimonio edilizio esistente; la dimensione media degli alloggi occupati è salita da 76,68 a oltre 98 mq. (con un aumento della superficie per abitante da 27 a 40 mq.) e da 3,60 a 4,30 vani per alloggio che sembrano assicurare uno standard abitativo medio vicino a 1,9 vani per abitante (TAB. 4);
- dal 1971 al 1991 un significativo incremento (+ 86,83%) delle abitazioni occupate in proprietà (da 334 a 624 abitazioni), con un incremento delle stanze occupate da 1.367 a 2.943 (+ 215,28%) e della superficie media (da 88,5 mq. a 111,4 mq.); un contemporaneo decremento del numero delle abitazioni occupate in affitto da 388 a 293 (-24,48%), con un limitato incremento, però, delle stanze occupate (+16,72%) e della superficie media (da 67,75 a 73,37 mq.) (TAB. 5)
- dal 1991 al 2001 sono stati autorizzati 83 interventi privati di ristrutturazione, ampliamento, recupero dei sottotetti e nuova costruzione di edilizia residenziale (libera e convenzionata in aree PEEP) che hanno consentito, la

realizzazione di 56 vani in ampliamento di edifici esistenti e 115 nuove unità abitative (con 427 vani); con 10.777 mq. di S.n.r.; 361 mc./alloggio; 86 mc./vano; 4,20 vani per alloggio), con l'occupazione di 87.283 mq. di superficie fondiaria ed indici medi di edificazione di 0,54 mc./mq.(pari a 1,5 mc./mq. nelle aree PEEP e 0,33 mc./mq. nelle aree di edilizia libera.
(vedi tabelle allegate)

ANALISI ED INDIRIZZI DI GOVERNO PREVISTI NELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE DI LIVELLO PROVINCIALE

Con la formazione del **Piano Territoriale Provinciale**, adottato in forma definitiva con Deliberazione del Consiglio Provinciale n°5 dell'8-02-2002 sono stati riconosciuti per il territorio comunale caratteri insediativi, destinazioni d'uso, beni urbanistici ed architettonici, vincoli paesistici ed ambientali ed indirizzi di governo territoriale che dovranno essere recepiti ed approfonditi, in conformità all'articolo 1.3 delle Norme di Attuazione e all'art. 8 della LR 56/77 e s.m.i., nell'adeguamento e nella formazione degli atti di pianificazione locale all'atto dell'approvazione del P.T.P.

Con riferimento agli elaborati ed agli atti del “Quadro Analitico Conoscitivo” nel PTP sono in particolare censiti:

1. - tra i “*Beni urbanistici, architettonici ed archeologici*” della Tavola 5:
 - il centro storico di Dormelletto, classificato come Centro minore, di rilevanza d'ambito (art. 2.14 delle NTA del P.T.P.);
 - le emergenze architettoniche, i beni di riferimento territoriale ed i beni diffusi di caratterizzazione (art. 2.15 delle NTA del P.T.P.) fra i quali:
 - i beni religiosi: Chiesa parrocchiale di S. Maria Assunta, Chiesa della B.V. della Fontana e Cappella della Madonna Motta;
 - l'edificio di villa Tesio;
 - edifici rurali: le cascine Surga inferiore, Cuchetta e Montaccio;
 - siti di ritrovamento archeologico in zona scuola elementare “E. De Amicis”.
2. - nei “*vincoli paesistici ed ambientali*” e nei caratteri del “*paesaggio ed ambiente*” delle tavole 6 e 7 del PTP:
 - le aree della riserva naturale speciale dei canneti di Dormelletto;
 - le aree agricole, le aree boscate ed i principali percorsi all'interno dell'area del Parco naturale dei Lagoni di Mercurago;
 - le aree agricole a prato-pascolo quale coltivazione significativa della zona.

In sede di osservazioni al progetto preliminare del PTP l'Amministrazione Comunale ha presentato l'elenco dei beni culturali, urbanistici, architettonici ed archeologici che comprendevano fra gli altri:

- Oratorio di San Rocco –Chiesa;
- Cappella di Sant'Apollonia;
- Edificio privato in Via San Rocco;
- Villa Banfi in Via Monte Rosa (villa con parco);
- Villa in Via Tesio (ex Villa Rava);

- Cascina in Via Madonna Motta;
- Cà Bianca (villa con parco);
- Cascina Favina (edificio rurale);
- Cascina Moretta (edificio rurale);
- Cascina Vignola (edificio rurale);
- Cascina ex Riveda (edificio rurale);

Con riferimento agli indirizzi progettuali del Piano Territoriale, agli elaborati grafici ed alle Norme di Attuazione degli indirizzi di pianificazione, sul territorio comunale di Dormelletto sono riconosciuti e normati i seguenti ambiti:

Tav. A - Caratteri territoriali e paesistici:

Art. 2.4. Sistema delle aree di rilevante valore naturalistico di livello Regionale e Provinciale (parchi regionali e riserve istituite).

Sistema costituito dal Parco naturale dei Lagoni di Mercurago e dalla Riserva naturale speciale dei canneti di Dormelletto.

Per tali aree i Piani Regolatori Comunali recepiscono i perimetri e le indicazioni dei rispettivi strumenti di tutela ponendo particolare attenzione alla definizione delle vie di accesso ed alla predisposizione di “corridoi ecologici” continui di collegamento tra le struttura naturali delle aree protette e le aree esterne.

All’interno dei Parchi Regionali e delle riserve, i rispettivi strumenti normativi, come previsti dalla legge regionale di riferimento, prevalgono su tutti gli strumenti urbanistici di livello inferiore.

Sino all’adeguamento dei Piani Regolatori Comunali, fatte salve le previsioni della strumentazione urbanistica vigente alla data di approvazione del P.T.P., valgono le seguenti norme transitorie:

- *i progetti di cui agli allegati B1, B2 e B3 della L.R. 40/98 sono comunque sottoposti alla fase di valutazione di impatto ambientale;*
- *oltre al rispetto delle norme generali circa la tutela dei fattori di caratterizzazione di cui all’art. 2.3 (aree boscate, acque, crinali, versanti ecc.), è consentito il solo recupero degli insediamenti esistenti per funzioni connesse all’attività agricola, agrituristica e del tempo libero, con eventuali ampliamenti volumetrici limitati al massimo al 20% una tantum e finalizzati esclusivamente alla introduzione di adeguamenti igienico/tecnologici od al rispetto delle normative di sicurezza;*
- *le strade rurali esistenti, devono essere conservate e sottoposte a manutenzione nel rispetto dei materiali e delle componenti costruttive tradizionali, salva la possibilità di modifica per comprovate esigenze di carattere funzionale;*

- è fatto divieto di autorizzare nuove localizzazioni di attività estrattive al di fuori di ambiti già destinati a tale attività i cui ampliamenti sono comunque sottoposti al rispetto della normativa vigente in materia di impatto ambientale;
- si devono ritenere vincolanti i percorsi individuati dal PTP e i corridoi ecologici definiti.

Art. 2.9 : Il paesaggio delle colline moreniche del Verbano

In questo ambito, che coinvolge estesamente il territorio comunale unitamente ai comuni contermini, gli obiettivi indicati dal PTP sono quelli di “conservare le qualità paesistiche del territorio morenico, dei dossi, delle aree boscate e delle vallette fluviali, limitando la diffusione di insediamenti residenziali e regolando l’attività di florovivaismo”.

Per tali aree la Provincia intende valorizzare le qualità paesistico-ambientali dell’ambito rilanciando e riqualificando attività turistico-ricreative, riordinando le aree per gli insediamenti produttivi e per il florovivaismo, definendo le connessioni della rete ecologica, che in quest’ambito è fortemente caratterizzata da ampie zone boscate.

I Comuni devono provvedere a:

- censire e definire le qualità e i modi di conservazione delle aree boscate, tenendo conto della loro connessione con i principali corridoi ecologici individuati e da prevedere;
- individuare le caratteristiche e qualità delle aziende agricole presenti, ai fini di una loro collaborazione alla conservazione delle aree di pregio ecologico e paesistico;
- censire e predisporre le aree destinate all’attività florovivaistica;
- definire le modalità di inserimento di eventuali nuovi interventi per la residenza, in presenza di elevati valori ambientali, da sottoporre, se ritenuto opportuno da parte del Comune proponente, al parere di compatibilità territoriale di cui all’art. 1.7.

Art. 2.10 comma 3.7 : Fontanili

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

Art. 2.11 – Tracciati di fruizione del paesaggio e del patrimonio storico

Il PTP individua nella strada statale 33 e nella strada di collegamento al punto di accesso al Parco dei Lagoni uno dei principali itinerari di interesse paesistico. All'interno del Parco naturale dei Lagoni sono poi individuati *due itinerari rurali, continui, da attrezzare per la fruizione dell'ambiente e del paesaggio.*

La Provincia predisponde, attraverso atti di concertazione e cooperazione con gli Enti Istituzionali competenti, progetti di valorizzazione degli itinerari individuando gli interventi necessari e la loro attuazione nel tempo, da parte di soggetti pubblici o privati.

Entro i piani attuativi del PTP, vengono predisposti i progetti di sistemazione dei percorsi individuati, anche modificandone i tracciati per meglio aderire alle qualità e opportunità dei luoghi: essi possono prevedere la realizzazione di spazi per attrezzature legate alla fruizione naturalistica ed agrituristica del percorso, luoghi per la ristorazione, privilegiando il recupero del patrimonio edilizio esistente.

I Comuni, singoli o associati possono proporre la sistemazione di tracciati o di parti dei tracciati individuati alla Amministrazione Provinciale in relazione a propri programmi e progetti.

Fino alla predisposizione dei progetti di sistemazione dei percorsi i tracciati individuati dal PTP sono da considerare vincolanti per la strumentazione urbanistica locale.

I Comuni, nella fase di adeguamento dei PRG, prevedono la sistemazione degli accessi ai centri storici attraversati dagli itinerari, possono inoltre proporre modifiche agli itinerari previsti, purché ne sia garantita la continuità.

Sono fatte salve tutte le prescrizioni circa la ciclabilità contenute nel "Programma provinciale delle piste ciclabili".

Art. 2.14 – Centri Storici

Il centro storico di Dormelletto è classificato come **Centro storico di rilevanza d'ambito** all'interno della sub-area storico-culturale di Arona, Colazza, Dormelletto, Invorio, Lesa, Massino Visconti, Meina, Nebbiuno, Oleggio Castello, Paruzzaro e Pisano, con l'obiettivo di una migliore definizione:

- *dei caratteri urbanistici peculiari del centro;*
- *della conservazione degli spazi pubblici di antica formazione, anche con riferimento alla tipologia dei manufatti, delle pavimentazioni e degli elementi di verde;*
- *della continuità e della qualità dei percorsi di accesso;*
- *delle condizioni di accessibilità e di visibilità dei centri storici e degli edifici.*

Ai comuni è demandato il compito di approfondire, completare e segnalare attraverso il “*repertorio*” di cui all’art.2.2 i beni di interesse storico, archeologico, ambientale, con la proposizione di normative specifiche per la tutela e valorizzazione del patrimonio storico tenendo in particolare conto delle indicazioni di PTP circa i beni diffusi di connotazione territoriale.

Art. 2.15 – Beni diffusi di caratterizzazione

Il PTP individua come tali la sola **Villa Tesio** quale “*complesso di elementi che sottolineano e rappresentano le attività, gli usi del territorio e le diverse modalità insediative sedimentate nel corso della storia*” e demanda alla pianificazione locale il compito di individuare “... *le condizioni di conservazione dei cono visuali, delle strade di accesso, degli eventuali spazi liberi connessi, evitando che alterazioni degli ambiti di contesto ne impediscano la percezione e la fruizione collettiva.*”.

Con le prescrizioni del PTP e sino all’approvazione dello strumento urbanistico adeguato al PTP medesimo sono ammessi “... *i soli interventi di restauro e risanamento conservativo e i mutamenti della destinazione d’uso previsti dalla pianificazione vigente purché non vengano alterati i caratteri tipo-morfologici e decorativi degli edifici e gli spazi liberi di contesto.*”

Tav. B – Indirizzi di governo del territorio

Con gli indirizzi di governo del territorio sono proposti, dal P.T.P., i criteri e le procedure per la pianificazione ed il controllo delle trasformazioni insediative produttive, terziarie, residenziali e di servizio.

Nell’ambito del territorio comunale tali indirizzi coinvolgono:

Art. 4.6 – Aree di riqualificazione funzionale ed ambientale dei territori urbani lungo tracciati stradali storici.

L’ambito investe la fascia degli insediamenti lungo la S.S. 33, edificata e caratterizzata da insediamenti a destinazione mista, residenziale, commerciale, turistico ricettiva, produttiva e per attrezzature nautiche.

In tale ambito, con l’obiettivo di coordinare i processi di trasformazione e riqualificazione urbana ed ambientale, l’indirizzo del Piano è quello di promuovere azioni di pianificazione locale da attuare per mezzo della formazione di strumenti urbanistici esecutivi e/o di programmi integrati di riqualificazione (anche mediante eventuali “accordi di pianificazione”).

In particolare, le direttive di Piano sono orientate alla riorganizzazione della viabilità locale con l’obiettivo, della compatibilità ambientale e della sicurezza, di:

- a) *individuare le principali connessioni della rete locale con la nuova viabilità di livello gerarchico superiore;*
- b) *individuare le aree destinate ad incrementare la dotazione quantitativa e qualitativa di standard con l'obiettivo di definire elementi di armatura urbana;*
- c) *riqualificare il disegno urbano e l'immagine urbana.*
- d) *utilizzare strumenti operativi ed attuativi riferiti a piani esecutivi ed a programmi integrati, (o di altri strumenti di cooperazione e collaborazione istituzionali che saranno previsti da future leggi e/o disposizioni) con ricorso ad accordi di programma tra le Amministrazioni e gli Enti interessati (con il coordinamento della Amministrazione Provinciale per la definizione degli elementi strutturali dei piani, la cui attuazione potrà avvenire per parti).*

Art. 4.11.: Aree di concentrazione di insediamenti e servizi turistici in presenza di elevati valori ambientali

L'ambito fa riferimento alla zona caratterizzata dall'insediamento di Villa Tesio.

Obiettivo del piano è quello di realizzare condizioni di equilibrio tra l'eventuale sviluppo delle funzioni turistiche e del tempo libero e la tutela della qualità ambientale.

Tale zona può essere privilegiata per l'insediamento delle attività turistico ricettive e di servizio al turista; le eventuali scelte di pianificazione delle funzioni turistiche devono avvenire in presenza della tutela e della valorizzazione della qualità ambientale, intesa come presupposto indispensabile per determinare condizioni di attrattività turistica; considerata la fragilità ambientale dei territori lacustri le scelte insediative sono indirizzate alla selezione di tipologie caratterizzate da alta qualità di insediamenti e bassa pressione di utenti.

La realizzazione di nuovi insediamenti nelle aree indicate è subordinata a pianificazione urbanistica esecutiva sottoposta alle indicazioni del Piano Paesistico di competenza provinciale, cui all'art. 2.6, le cui finalità possono essere sinteticamente espresse nei seguenti punti:

- *privilegiare la fruizione collettiva degli affacci a lago limitando gli interventi di carattere privatistico;*
- *orientare gli interventi, pubblici e privati, di sistemazione delle sponde al mantenimento delle condizioni di naturalità, al rispetto dei corridoi ecologici di connessione con le fasce moreniche e montane sovrastanti, almeno lungo i corsi d'acqua;*
- *definire le visuali dal lago e dalle sponde dei beni di caratterizzazione dell'ambito;*

- *garantire la continuità morfologica e formale degli eventuali manufatti relativi a strade, piazze e altri spazi pubblici;*
- *promuovere accordi di programma per il settore turistico tali da limitare la pressione sulle sponde del lago, orientando gli interventi anche nell'entroterra.*

I piani urbanistici esecutivi devono contenere la definizione delle aree demaniali e specifiche previsioni atte a garantire percorsi di accessibilità e percorribilità pubblica delle rive del lago.

Le eventuali previsioni insediative degli strumenti urbanistici, all'interno delle aree individuate dal presente articolo, sono corredate da analisi di compatibilità ambientale, con specifico riferimento all'impatto visivo sul paesaggio.

Fatte salve le previsioni dei P.R.G. vigenti alla data di approvazione del P.T.P., sino all'adozione degli strumenti urbanistici esecutivi formati nel rispetto dei contenuti delle direttive di cui al presente articolo, nelle aree individuate nella Tavola B) non sono ammesse ulteriori localizzazioni di insediamenti ricettivi e residenziali di nuovo impianto; in assenza di tali strumenti esecutivi sono ammessi esclusivamente interventi di interesse pubblico, realizzazione di infrastrutture, completamenti ed adeguamenti di insediamenti esistenti.

Art. 4.12.: Aree di concentrazione di funzioni turistiche da riqualificare

L'ambito comprende la zona a lago caratterizzata dagli insediamenti turistici con tipologia a campeggio.

Con l'obiettivo di realizzare lo sviluppo e la qualificazione degli insediamenti esistenti in un quadro di compatibilità ambientale, tali aree sono sottoposte (a mezzo di Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica od a pianificazione urbanistica esecutiva di iniziativa privata se preceduta da specifiche norme di attuazione dettate dal PRG) ad interventi di consolidamento delle attività presenti con il contestuale miglioramento delle condizioni di inserimento ambientale.

Il piano particolareggiato o le specifiche norme di attuazione del PRG contengono la previsione dettagliata delle aree di pregio ambientale e le relative salvaguardie, il progetto dei percorsi e degli itinerari interni all'area riservati agli utenti delle strutture turistiche e delle attrezzature per il tempo libero con le specifiche indicazioni esecutive per garantire un adeguato inserimento paesaggistico, le caratteristiche costruttive degli edifici e dei manufatti, il dimensionamento e la localizzazione delle aree standard (di cui non è consentita la monetizzazione).

La pianificazione urbanistica locale introduce la possibilità di trasformazione totale o parziale degli insediamenti esistenti da strutture turistico-ricettive mobili in strutture turistico-ricettive in sede fissa, dettando specifiche norme per le caratteristiche costruttive e di inserimento ambientale degli edifici.

L'Amministrazione Provinciale esercita funzioni di coordinamento delle previsioni urbanistiche comunali, qualora non si provveda alla formazione di strumenti urbanistici intercomunali; tale funzione è esercitata mediante la definizione di un "accordo di pianificazione" di cui all'art. 1.5, con la partecipazione dei Comuni competenti per territorio.

In attesa dell'adeguamento della strumentazione urbanistica alle direttive di cui al presente articolo, nelle aree perimetrata nella Tavola B) non sono ammesse nuove previsioni insediative oltre quanto già previsto dagli strumenti urbanistici vigenti alla data di approvazione del P.T.P.

LE ATTIVITA' PRODUTTIVE

Esiti dell'indagine questionario presso le imprese locali

Con l'indagine questionario trasmesso alla generalità delle imprese locali e finalizzato alla conoscenza delle attività insediate, del movimento giornaliero di autovetture ed automezzi commerciali, dei programmi aziendali dei prossimi anni e degli interventi ritenuti utili ai fini della formazione del nuovo PRGC, si sono ottenute risposte parziali ma utili e significative:

	presenti	risposte	%	con programmi	
attività industriali	60	21	35%	10	17%
attività artigianali	20	10	50%	4	20%
attività commerciali e centri nautici	56	20	36%	7	13%
pubblici esercizi	21	12	57%	3	14%
altre attività (artigianato di servizio e distributori di carburanti)	13	7	54%	1	8%
TOTALE	170	70	41%	25	15%
attività turistico ricettive	12	9	75%	6	50%
TOTALE GENERALE	182	79	43%	31	17%

Dalle informazioni fornite, per quanto attiene lo stato attuale, dalle aziende che presentano od esprimono programmi di sviluppo, sono ricavabili i seguenti dati:

- le aziende che presentano programmi di sviluppo sono mediamente pari al 17% delle aziende presenti sul territorio di Dormelletto (31 aziende su 182) ed al 39% delle aziende che hanno risposto al questionario (31 su 79);
- le superfici fondiarie e le S.l.p. per ogni addetto sono mediamente e rispettivamente pari a 337 mq. e 100 mq. nel settore industriale; 225 mq. e 111 mq. nel settore artigianale; 451 mq. e 92 mq. nel settore del commercio; 335 mq. e 46 mq. nel settore dei pubblici esercizi (TAB. 6);
- dei 428 addetti attualmente occupati nelle 70 attività produttive che hanno risposto al questionario (l'indagine sui livelli occupazionali non riguardava le attività turistico ricettive), il 32,94% risiede in Dormelletto, il 38,79% nell'area aronese, il 20,56% in Provincia di Novara; il 7,71% fuori provincia (TAB. 7);
- rispetto alla media generale nel settore dell'industria superano la media generale i residenti nel Comune di Dormelletto (38,16%); nel settore artigianale i residenti nei Comuni della provincia di Novara (39,29%); nei

settori commercio ed altre attività i residenti nei comuni dell' Aronese (49,30 % e 45,65%) (TAB. 8);

- una azienda ha presentato programmi di rilocalizzazione in altro comune (Castelletto Ticino); altra azienda ha presentato programmi di rilocalizzazione su altro lotto nel comune di Dormelletto, lungo la SS 33;
- le attività turistico-ricettive, ed in particolare i campeggi, esprimono, per il breve e medio periodo, programmi ed interventi di miglioramento delle singole strutture: con la formazione di nuovi servizi (Eden, Lago Maggiore, Lago Azzurro, Rose), depositi e ricoveri automezzi (Lido Holiday), bar ristorante (Rose), superfici residenziali (Pirolin Lago e Lido Holiday), un nuovo accesso (Lago Maggiore), servizi per il tempo libero (Eden), ampliamento delle superfici destinate a piazzole e sosta di tende e camper (Eden e Lago Maggiore) (TAB. 9).
- se potessero essere confermati i dati precedentemente espressi (mq./addetto) i programmi di ampliamento presentati dalle aziende potrebbero offrire livelli occupazionali nella misura di 108 addetti nel settore industria; 4 addetti nel settore artigianale; 19 addetti nel settore commercio; 21 addetti nel settore pubblici esercizi, per un totale di 152 addetti con un incremento relativo, rispetto agli addetti attualmente occupati, del 35,5%;
- le disponibilità nel PRG Vigente di circa 12.600 mq di superfici a destinazione industriale-artigianale non ancora utilizzate, di 37.800 mq. a destinazione commerciale e 28.800 a destinazione turistico ricettiva, esprimono una potenzialità occupazionale teorica di $(37 + 83 + 85 =)$ oltre 200 addetti.

OBIETTIVI E CONTENUTI DEL NUOVO PRGC

Se in termini più generali la formazione di un Piano o di una sua variante è rivolta all'organizzazione per destinazione d'uso del suolo in relazione ai fabbisogni pregressi e futuri, agli insediamenti abitativi e produttivi, alle infrastrutture ed ai servizi pubblici ed alle caratteristiche storico-ambientali, come meglio specificato nella Legge Regionale 56/77 e s.m.i., il nuovo P.R.G.C., sulla base delle analisi, degli studi e delle elaborazioni svolte, delle condizioni di attuazione del Piano vigente, delle tendenze in atto e di un quadro legislativo nazionale e regionale in evoluzione è più specificamente finalizzato a:

- a) recepire ed integrare il piano territoriale provinciale, con particolare riferimento alle "Aree di riqualificazione funzionale ed ambientale dei territori urbani lungo la S.S. 33" (Art. 4.6)" ed alle Aree di concentrazione delle funzioni turistiche con tipologia a campeggio da riqualificare (Art. 4.12.);
- b) recepire ed integrare lo studio per il miglioramento della sicurezza e la riqualificazione degli spazi della viabilità, il progetto preliminare per il miglioramento della sicurezza stradale della SS 33, il piano provinciale delle piste ciclabili, il piano di zonizzazione acustica, lo studio delle caratteristiche geomorfologiche e idrologiche del territorio, l'analisi dell'uso del suolo in atto a fini agricoli e forestali, lo stato di fatto degli insediamenti esistenti, l'analisi di compatibilità ambientale di cui all'art. 20 della L.R. 40/98;
- c) valutare quantitativamente e qualitativamente i fabbisogni (abitativi, delle attività economiche e produttive e dei servizi) pregressi e futuri per assicurare un'offerta insediativa qualitativamente soddisfacente e tipologicamente articolata;
- d) attuare politiche di incentivo alla realizzazione di interventi di qualità (caratterizzati anche da risparmio delle risorse idriche ed energetiche) ed al recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente;
- e) adottare, per quanto possibile ed utile, i principi perequativi nella definizione delle scelte di Piano ed assicurare un corretto rapporto (anche in termini prestazionali) tra la capacità insediativa di Piano e la dotazione di aree a servizi, tenuto conto delle concrete capacità attuative della comunità locale;

In termini di estrema sintesi il nuovo PRGC deve perseguire tali obiettivi:

- a) facendo propri ed eventualmente integrando gli indirizzi e le prescrizioni del P.T.P.;
- b1) facendo propri il progetto preliminare per il miglioramento della sicurezza stradale della SS 33, il piano provinciale delle piste ciclabili, lo studio del P.U.T. per il miglioramento della sicurezza e la riqualificazione degli spazi

- della viabilità, con lo sviluppo, ove possibile, di nuovi percorsi pedonali e ciclabili protetti, sul lungolago e di collegamento fra diverse parti dell'abitato;
- b2) facendo propri lo studio delle caratteristiche geomorfologiche e idrologiche del territorio, l'analisi dell'uso del suolo in atto a fini agricoli e forestali, lo stato di fatto degli insediamenti esistenti, le fasce di rispetto ed i vincoli esistenti, l'analisi di compatibilità ambientale di cui all'art. 20 della L.R. 40/98;
- c) valutando, in termini realistici, i fabbisogni (residenziali, turistico-ricettivi, terziari, produttivi ecc.) al 2.015, dimensionando il piano con una offerta insediativa (di recupero, ampliamento e nuovo impianto) correlata alla nuova domanda "interna ed esterna" tenendo conto dei necessari margini di credibilità attuativa e sulla base di una normativa che assuma come parametri urbanistici e di valutazione della capacità insediativa di Piano la Superficie utile netta delle diverse attività insediabili;
- d1) valutando le esigenze di miglioramento degli standards abitativi per soddisfare fabbisogni pregressi dei nuclei familiari residenti, con una normativa che consenta, nelle aree residenziali esterne al Centro storico, "una tantum", interventi di ampliamento e/o sopraelevazione tali da assicurare per le famiglie residenti, senza aumento di carico urbanistico, uno standard abitativo adeguato (nella misura di 40 mq. di S.n.r. per abitante), ed interventi anche di nuova costruzione a copertura di nuovi fabbisogni abitativi del nucleo familiare residente, nel rispetto di un indice fondiario non superiore al 20% dell'indice medio di zona, il recupero dei sottotetti e la formazione delle necessarie pertinenze all'abitazione (in particolare per le autorimesse a fronte di una crescente domanda di ricovero automezzi);
- d2) definendo una normativa di dettaglio per gli edifici e per le aree compresi nel perimetro dei Centri Storici con una attenta valutazione dei fabbisogni per ricovero autovetture;
- d3) privilegiando interventi di completamento nelle aree intercluse dell'abitato, la localizzazione dell'espansione in adiacenza all'esistente e su aree di minore valore agricolo ed ambientale, verificando le scelte localizzative del sistema insediativo rispetto alle esigenze di tutela e valorizzazione del paesaggio, dei suoi elementi connotativi e delle emergenze ambientali;
- d4) proponendo una normativa che incentivi l'edilizia bio-ecologica o certificata (su componenti e prestazioni) e, comunque, interventi con maggiore attenzione ai problemi del risparmio energetico e la qualità dell'abitare (anche con riferimento a possibili interventi, nella aree di espansione, con impianti di riscaldamento centralizzati e con contacalore per i consumi delle singole famiglie), ai problemi di risparmio delle risorse idriche (con recupero e riuso dell'acqua e vasche di accumulo delle acque meteoriche

per fabbisogni civili od industriali: cicli di lavorazione industriale, servizi igienici, lavaggio delle auto, irrigazione delle aree verdi, ecc.), ai problemi dello sviluppo del verde;

d4) valutando la possibilità di interventi di riqualificazione dei tessuti edilizi esistenti anche a mezzo di processi e programmi di rilocalizzazione di attività produttive irrazionalmente dislocate (tanto in relazione ai caratteri paesaggistico ambientali quanto ad obiettivi di riqualificazione urbana) e di ristrutturazione urbanistica delle aree eventualmente dismesse o dismettibili;

e) verificando, attraverso uno specifico elaborato (il piano dei servizi) lo stato dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale esistenti (in base al grado di fruibilità e di accessibilità) e le scelte relative alla politica dei servizi da realizzare nel periodo di validità del P.R.G.C. in relazione alle diverse tipologie di utenti, al fine di assicurare a ciascuno, idonei livelli qualitativi di fruizione.

Tale piano dovrà anche attivare le necessarie verifiche di fattibilità economico-finanziaria e definire la quota di partecipazione da porre a carico dei privati e relativa agli interventi di trasformazione (in forma di oneri di urbanizzazione o di realizzazione diretta delle opere).

Più dettagliatamente, il nuovo Piano deve essere caratterizzato da:

A1) una ipotesi di intervento (a mezzo di strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica o privata, od a mezzo di progetto integrato o di un Programma di riabilitazione urbana di cui all'art. 27 L.166/2002, e/o di una S.T.U.: Società di Trasformazione Urbana, che veda la partecipazione di tutti gli operatori e le proprietà interessate) relativamente alle "Aree di riqualificazione funzionale ed ambientale dei territori urbani lungo la S.S. 33" (Art. 4.6 del P.T.P.) e alle "Aree di concentrazione delle funzioni turistiche con tipologia a campeggio da riqualificare" (Art. 4.12. del P.T.P.);

A2) una ipotesi di intervento, a mezzo di P.Q.U. (progetti di qualificazione urbana), a norma dell'art. 18 della D.C.R. 563-13414 del 29.10.1999 per la realizzazione di progetti e programmi volti alla valorizzazione ed allo sviluppo del tessuto commerciale, al rafforzamento dell'immagine, dell'identità e della riqualificazione urbana anche di parte dell'addensamento commerciale A3 lungo la stessa S.S. 33;

B) una integrazione ed uno sviluppo dei progetti e degli studi di settore relativi al miglioramento della sicurezza e la riqualificazione degli spazi della viabilità, alla zonizzazione acustica, alle caratteristiche geomorfologiche e idrologiche del territorio, all'analisi dell'uso del suolo in atto a fini agricoli e forestali, allo stato di fatto degli insediamenti esistenti, all'analisi di compatibilità ambientale di cui all'art. 20 della L.R. 40/98;

C) un dimensionamento delle destinazioni residenziali, sulla base delle tendenze in atto, al 2015, di 2.710 abitanti (= 2.482 + 228; +9,18%) e 1.245 nuclei familiari (= 1.106 + 139; +12,52%, con la previsione di una dimensione media delle famiglie pari a 2,18 abitanti), assumendo, ai fini del calcolo della capacità insediativa di Piano, i criteri analitici di cui all'art. 20, 4° comma della L.R. 5 dicembre 1977 n. 56, ed il valore medio di 40 mq. di Superficie utile per abitante (come definita con D.M. 10 maggio 1997 n. 801), ai fini del calcolo dei fabbisogni insediativi (TABB. 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 e 17).

Tenuto conto della necessaria parziale attuazione delle previsioni di piano nell'arco di tempo considerato, dei fabbisogni "interni" di ampliamento una tantum (senza aumento di carico urbanistico) e delle presenze turistiche, la capacità insediativa di Piano, come successivamente espresso, può così essere credibilmente dimensionata in $2.862 + 3.000 = 5.862$ abitanti, come sommatoria degli abitanti attualmente residenti (2.482 al censimento 2001), dei residenti previsti al completamento del PEEP 2 in fase di attuazione totale (100 abitanti e 40 famiglie provenienti dai comuni contermini in qualità di soci delle cooperative che realizzano gli interventi edificatori), delle S.u.n. in costruzione su concessioni rilasciate dal 1999 ($830\text{mc.} : 3,7 = 225$ mq. pari a 6 abitanti), delle S.u.n. per interventi di ampliamento e sopraelevazione a soddisfacimento fabbisogno nuclei familiari residenti (700 mq. : 40 mq./ab. = 18 abitanti); delle S.u.n. aggiuntive necessarie al soddisfacimento dei fabbisogni residenziali al 2015 (8.690 mq. : 40 mq./ab. = 217 abitanti), delle "disponibilità" del Piano vigente (5.750 mc. : $3,7 = 1.550$ mq. : 40 mq./ab. = 39 abitanti di nuova costruzione su lotti liberi di completamento) e delle presenze turistiche (dimensionate in circa 3.000 presenze, pari al numero dei posti letto esistenti ed in previsione).

D) un sistema infrastrutturale adeguato alle esigenze di fluidità e sicurezza della mobilità veicolare e ciclo pedonale.

Nuovi percorsi ciclo pedonali: di collegamento fra la zona a lago e la zona a monte; di accesso alla zona industriale ed ai servizi urbani; un sistema di aree a parcheggio pubblico e di uso pubblico (a servizio degli insediamenti e delle attività esistenti ed in progetto) diffuso sull'intero territorio comunale e correlato ai nuovi insediamenti su lotti liberi.

Un sistema delle aree verdi di uso pubblico integrate ad una maglia di percorsi verdi e corridoi ecologici, interessante ambiti di rilevanza paesistica, naturalistica, agricola ed ambientale, finalizzata al miglioramento della qualità paesistica del territorio, al miglioramento dell'ambiente di vita tanto della popolazione residente quanto della fauna locale.

- E) una revisione degli standards urbanistici con la formazione del Piano dei servizi con una valutazione sia di tipo fruitivo - prestazionale che di tipo economico finanziario;
- F) la verifica della previsione-opportunità di nuove aree a destinazione produttiva finalizzate, in particolare, alla rilocalizzazione di attività industriali-artigianali insediate all'interno del tessuto esistente e con questo non compatibili;
- G) la definizione delle N.T.A. con in particolare:
- la definizione di una normativa di dettaglio per gli edifici del Centro Storico che verifichi le opportunità del recupero e delle ristrutturazioni in relazione alle condizioni esistenti ed alla specificità dei luoghi;
 - la classificazione delle aree già edificate come aree a capacità insediativa esaurita, ove siano ammessi interventi di miglioramento dello standards abitativo (ampliamenti del 20% con un minimo di 25-30 mq. di Superficie netta residenziale) e recuperi di volumi esistenti o sopralti di edifici residenziali esistenti o nuova costruzione su lotto di proprietà, esclusivamente per il soddisfacimento di fabbisogni "interni" (familiari) e nel rispetto di un indice fondiario definito in rapporto all'indice fondiario medio di zona (es: non superiore al 20%);
 - una articolata applicazione dei principi della perequazione urbanistica fra le proprietà interessate da interventi di trasformazione e nuova edificazione nelle zone di completamento e di nuovo impianto con:
 - * la adozione, nelle aree di completamento soggette a concessione semplice, del principio perequativo fondato sulla applicazione di indici territoriali e fondiari espressi in mq./mq., che prevedano la cessione di aree a standards per parcheggio e verde, nella misura del 20/25% della superficie territoriale del lotto o, in alternativa ed in termini di equivalenza (in ambiti specifici o per particolari situazioni) sulla monetizzazione delle stesse superfici;
 - * la classificazione delle eventuali nuove aree di espansione anche come comparto urbanistico "perequato" con Indici Territoriali e Fondiari relativamente bassi, nel quale le quote edificatorie (indici territoriali = indici virtuali) siano assegnate ai proprietari in proporzione alla superficie del lotto di proprietà; tali quote dovranno essere realizzate all'interno delle aree di concentrazione dell'edificabilità con riferimento all'indice fondiario;
 - il calcolo e la verifica delle possibilità edificatorie di ciascun lotto al netto delle superfici pertinenziali (box, cantine, locali tecnici, ecc.) con la possibilità, quindi, di realizzare tali superfici anche nelle aree già edificate e saturate, nel rispetto dei soli parametri di distanza dai confini e dalle pareti finestrate;

- la definizione di una proposta di sviluppo progettuale planovolumetrico delle aree di nuovo impianto (soggette a S.U.E.) per una possibile attuazione a mezzo di Concessione Convenzionata;
- la proposta e definizione di una normativa che incentivi l'edilizia bio-ecologica o certificata (su componenti e prestazioni) e, comunque, interventi con maggiore attenzione ai problemi del risparmio energetico e la qualità dell'abitare (anche con riferimento a possibili interventi, nella aree di espansione, con impianti di riscaldamento centralizzati e con contacalore per i consumi delle singole famiglie), ai problemi di risparmio delle risorse idriche (con recupero e riutilizzo dell'acqua e vasche di accumulo delle acque meteoriche per fabbisogni civili od industriali: cicli di lavorazione industriale, servizi igienici, lavaggio delle auto, irrigazione delle aree verdi, ecc.), ai problemi dello sviluppo del verde.

IL FABBISOGNO INSEDIATIVO ED IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO.

La capacità insediativa del PRG vigente era dimensionata su 3.782 abitanti, derivanti dalla somma degli abitanti residenti (2.497) delle presenze turistiche (770) e dalla valutazione dei nuovi vani necessari al soddisfacimento dei fabbisogni pregressi e di previsione (515 vani, di cui 51 nel Nucleo antico, 164 nelle aree di completamento e 300 nelle aree PEEP).

Una prima valutazione necessaria riguarda il fabbisogno insediativo residenziale nell'arco di tempo considerato (fermi restando l'obiettivo e la previsione di non incrementare le presenze turistiche ma di procedere ad una loro qualificazione).

Tenuto conto delle indagini svolte, dello stato di avanzamento dei lavori di completamento del PEEP 2 (con la previsione insediativa di 100 abitanti e 40 nuove famiglie, attualmente residenti nei comuni contermini e con la prospettiva di un trasferimento in Dormelletto entro il 2004-2005, in qualità di soci delle cooperative che hanno avuto in assegnazione le aree e stanno realizzando gli interventi edificatori previsti dal Piano PEEP) e delle tendenze in atto, è parso e pare corretto ipotizzare, al 2015, una popolazione residente di 2.710 abitanti, con un incremento percentuale del 9,18% (+ 0,612% medio annuo) e, in valore assoluto, di 228 abitanti (dei quali 139+6 = 145 abitanti insediabili in attuazione delle previsioni e delle "disponibilità" del Piano vigente e delle concessioni edilizie rilasciate per interventi di nuova costruzione).

Nella ipotesi che la dimensione media dei nuclei familiari si riduca da 2,24 a 2,18 abitanti per famiglia e che lo standard abitativo medio si attesti a 40 mq. di Superficie utile per abitante, il fabbisogno, espresso in metri quadrati di superficie utile netta e determinato dall'incremento dei nuclei familiari a parità di popolazione residente, potrebbe essere dimensionato in $(2.482 : 2,18 \text{ ab/fam} = 1.138 \text{ famiglie} - 1.106 \text{ famiglie attualmente esistenti} = 32 \text{ famiglie in incremento con un fabbisogno di } (32 \text{ famiglie} \times 2,18 \text{ ab/fam.} = 70 \text{ abitanti} \times 40 \text{ mq./abitante} =) 2.800 \text{ mq. di S.u.n.}$

Il fabbisogno relativo all'incremento di popolazione, sempre espresso in metri quadrati di superficie utile netta, può essere, invece, dimensionato in $(2.710 - 2.482 = 228 \text{ abitanti} - 145 \text{ abitanti} =) 83 \text{ abitanti} \times 40 \text{ mq./abitante} =) 3.320 \text{ mq. di S.u.n. al netto delle "disponibilità" del Piano vigente (lotti di completamento e PEEP 2, con 145 abitanti insediabili)}$.

Ove potessimo considerare infine l'esigenza di ampliamenti una tantum del 20% della superficie utile netta di pavimento (con un minimo di 25 mq. per unità immobiliare) delle abitazioni esistenti al fine di garantire un adeguamento funzionale del 10% circa degli alloggi esistenti, dovremmo computare un

incremento di Superficie utile netta (senza aumento di carico urbanistico), rispettivamente a $(1.097 \text{ abitazioni} \times 10\% \times 25 \text{ mq.}) = 2.740 \text{ mq. di S.u.n.}$

Il fabbisogno complessivo, al netto delle disponibilità del PRG vigente, espresso in mq. di S.u.n. potrebbe essere così dimensionato in $(2.800 + 3.320 + 2.740 =) 8.860 \text{ mq. di S.u.n.}$, dei quali solo $(2.800 + 3.320 =) 6.120 \text{ mq.}$ correlati ad aumento di carico urbanistico.

Una seconda valutazione riguarda il dimensionamento del piano, capace di assicurare, nell'arco di tempo considerato, il raggiungimento degli obiettivi dimensionali espressi.

In questo senso, trascurando i vani necessari per ampliamenti una tantum delle abitazioni esistenti per gli adeguamenti funzionali ipotizzati (che potranno essere o meno realizzati nell'arco di tempo considerato), affinché il Piano possa davvero assicurare il soddisfacimento dei fabbisogni espressi (dai nuovi nuclei familiari originati dalla popolazione residente, con 32 nuove abitazioni ed un fabbisogno di 2.800 mq. di S.u.n., e per accogliere i 83 nuovi abitanti, con 38 nuove abitazioni ed un fabbisogno di 3.320 mq. di S.u.n.) è necessario ipotizzare le modalità di attuazione degli interventi.

Per i primi (32 nuove abitazioni con 2.800 mq. di S.u.n.) è possibile pensare ad una parziale risoluzione (25% dei casi) a mezzo di ampliamenti e/o sopraelevazioni una tantum di abitazioni esistenti (per 8 abitazioni con 700 mq. di S.u.n. e 18 abitanti; per il restante 75% (24 abitazioni con 2.100 mq. di S.u.n. e 53 abitanti) come per i secondi (38 abitazioni con 3.320 mq. di S.u.n. e 83 abitanti) è, invece necessario pensare a interventi di recupero e/o di nuova edificazione.

Considerato però che le nuove abitazioni, per essere idonee ad ospitare gli abitanti ipotizzati, debbono essere ultimate entro i termini di validità del piano e che le relative concessioni edilizie debbono essere rilasciate almeno tre anni prima della scadenza temporale decennale (entro il 31.12.2012, con uno sviluppo temporale di 11 anni su 14 di proiezione previsionale del Piano), è necessario che le nuove previsioni di Piano (nuova edificazione correlata ad aumento dei nuclei familiari residenti e ad aumento della popolazione residente al 31.12.2015) siano dimensionate, in almeno $(2.100 + 3.320 : 0,78 =) 6.950 \text{ mq.}$

Tenuto conto, infine che, specie nei comuni di piccola dimensione e con tipologia insediativa della casa uni-bifamiliare, le previsioni di piano si possono attuare (o vengono attuate) solo parzialmente (per l'inerzia delle proprietà ad utilizzare direttamente od alienare il lotto edificabile o per i tempi "tecnici" necessari alla formazione degli strumenti urbanistici esecutivi e/o per l'attuazione, graduata nel tempo, degli stessi strumenti urbanistici esecutivi approvati e/o per l'utilizzazione parziale degli indici edificatori massimi

proposti dal piano e/o per la parziale utilizzazione delle capacità insediative per le destinazioni extraresidenziali ammesse; ecc.) e, nella migliore delle ipotesi, nella misura dell'80% (i lotti liberi del piano vigente sono stati attuati, ad oggi, nella misura del 85-90% ma verificavano indici molto bassi con una capacità insediativa che prescindeva dalla dimensione del lotto), le previsioni di piano dovrebbero essere dimensionate in almeno (6.950 mc.: 0,80 =) 8.690 mq. di S.u.n. (pari a circa 100 nuove abitazioni e 8.690 mq. : 40 mq./ab. = 217 abitanti).

Sommando agli abitanti residenti (2.482 abitanti) gli abitanti insediabili in attuazione del PRG vigente (145 abitanti) e quelli di nuova previsione (217 abitanti per incremento di popolazione + 18 abitanti per interventi di ampliamento e sopraelevazione di edifici residenziali esistenti per le esigenze dei nuclei familiari residenti (formazione di nuovi nuclei familiari), per complessivi 380 abitanti (con 8.690 mq. di nuova S.u.n. = 217 abitanti + 700 mq. di S.u.n. in ampliamento e sopraelevazione con 18 abitanti), la capacità insediativa residenziale totale del Piano verrebbe così dimensionata in (2.482 + 145 + 235 abitanti = 2.862 abitanti).

A questi vanno aggiunte le presenze turistiche che possono essere quantificate in circa 4.200 abitanti, computando le presenze nelle residenze turistiche (1.029 vani-abitanti) e nelle strutture turistico ricettive esistenti e in progetto: alberghi e campeggi (con 3.171 presenze contemporanee).

In questo senso, al fine della formazione del piano dei servizi e con specifico riferimento alla dotazione di aree destinate a verde pubblico e parcheggi, il nuovo Piano dovrebbe assumere come capacità insediativa residenziale il maggior valore di 7.062 abitanti; con riferimento, invece alla dotazione di aree destinate all'istruzione e ad attrezzature di interesse comune la capacità insediativa residenziale dovrebbe essere dimensionata in 2.862 abitanti.

In questo senso il Piano, previa verifica dei livelli qualitativi dei diversi servizi, dovrà, comunque, assicurare le superfici minime destinate a servizi previste dalla L.R. 56/77 e s.m.i., computando le sole aree realmente fruibili dalla generalità dei residenti stabili o temporanei:

	Previsione	esistente	fabbisogno
- istruzione (2.862 ab. x 5,00 mq./ab)	14.310	10.730	3.580
- interesse comune (2.862 ab. x 5,00 mq./ab)	14.310	55.750	
- parco, gioco e sport (7.062 x 20 mq./ab)	141.240	56.160	85.080
- parcheggi (7.062 x 2,5 mq./ab)	17.655	2.920 (1)	14.735

(1) la superficie a parcheggio tiene conto delle sole superfici fondiarie e, in questo senso, dovrebbe essere incrementata con riferimento ai parcheggi interrati realizzati in Via M. Leone.

I VINCOLI E LE RISORSE DEL TERRITORIO: PRIME STRATEGIE DI INTERVENTO

Il territorio del Comune di Dormelletto è interessato da diversi vincoli con finalità ed obiettivi di varia natura: dalle fasce di rispetto dalle infrastrutture viarie e ferroviarie di rilevante importanza (la SS.33 e le linee ferroviarie Milano-Domodossola, Arona-Novara-Alessandria e Arona-Santhià, che hanno influito sull'organizzazione del sistema urbano, infrastrutturale ed insediativo, in misura bel più rilevante delle rispettive zone di rispetto), alle più tradizionali fasce di rispetto dei pozzi dell'acquedotto, dell'area cimiteriale, del depuratore, degli elettrodotti, alla linea di massima esondazione del lago.

Nella prospettiva di un progetto di Piano con contenuti ed obiettivi di qualità, costituiscono, invece, importanti risorse di tipo paesaggistico, ambientale e culturale, il Parco naturale dei Lagoni di Mercurago, la riserva naturale speciale dei canneti di Dormelletto, le aree del Centro storico e gli edifici vincolati ai sensi della Legge 1089/'39, alcuni importanti edifici rurali, le aree agricole a prato-pascolo, le aree boscate e molte aree edificate, in particolare nella zona ad ovest della ferrovia, ai piedi della zona collinare.

In sede di deliberazione programmatica uno specifico elaborato grafico tendeva a definire, in modo molto sintetico ma espressivo (i colori del semaforo), le prime strategie di intervento del Piano, nei limiti consentiti dalle analisi sino ad allora svolte.

Indicava, infatti:

- in colore rosso le aree già edificate o le aree libere che necessitavano di progetti di riqualificazione o di trasformazione urbanistica;
- in colore giallo le aree edificate (a destinazione residenziale o produttiva) prive di particolari contenuti e valori paesaggistici, ambientali o architettonici e, per lo più, caratterizzate da densità edilizie relativamente consistenti, dove non apparivano necessari particolari progetti di livello urbano e dove potevano essere ammessi interventi singoli di completamento;
- in colore verde le aree libere di particolare pregio ambientale e paesaggistico (aree agricole a prato-pascolo, aree boscate, punti panoramici, ecc.) e/o le aree edificate a destinazione residenziale e caratterizzate da una buona qualità ambientale, da basse densità edilizie e diffuse ed ampie aree verdi, dove potevano prevalere interventi di tutela e valorizzazione paesaggistica e potevano essere ammessi interventi a basso impatto ambientale.

Le tre colorazioni (dal rosso, al giallo, al verde) ed i tre ambiti rappresentavano o avrebbero dovuto rappresentare, in questo senso, nella strategia di attuazione

del Piano, le priorità di intervento e di utilizzo delle “risorse” che il nuovo Piano avrebbe reso “disponibili”, in relazione ai ruoli ed alle diverse destinazioni delle aree.

Le aree rosse comprendevano il sistema insediativo lungo la SS 33, caratterizzato da insediamenti di tipo turistico-ricettivo, commerciale e produttivo (industriale ed artigianale), che non costituiscono un sistema urbano o territoriale; che sono per lo più di bassa qualità tipologica ed architettonica; che esprimono un rilevante disordine visivo ed utilizzano un linguaggio di comunicazione pubblicitaria piuttosto chiassoso, che contribuisce ad abbassare il livello di percezione qualitativa della generalità degli insediamenti esistenti.

Comprendevano, inoltre, le aree dei campeggi, caratterizzati quasi totalmente da insediamenti (roulotte e tende) con impianto di tipo permanente e che avrebbero potuto ambire ad un salto di qualità verso la tipologia del villaggio turistico (con il vantaggio di ridurre, se pure relativamente, il carico urbanistico e di rivolgersi od attrarre una domanda di maggiore qualità).

Comprendevano, ancora, alcune aree caratterizzate da insediamenti produttivi dismessi o irrazionalmente dislocate in ambiti residenziali, che avrebbero potuto essere più utilmente rilocalizzate, tanto per assicurare migliore visibilità ed accessibilità, quanto per consentire eventuali necessari sviluppi ed ampliamenti.

Comprendevano, infine, aree libere per le quali la previsione di trasformazione urbanistica poteva essere finalizzata a migliorare l'accesso e la dotazione di parcheggi nella zona industriale (tracciato ex ferrovia); a realizzare un sistema di verde e di percorsi ciclo pedonali protetti di collegamento fra le parti dell'abitato (ad esempio ai margini del tracciato ferroviario); a dotare di aree a servizi (parcheggi) le attrezzature sportive di Via Tesio; a dotare di aree a servizi (parcheggi ed attrezzature per il tempo libero e lo sport) le strutture turistico ricettive (alberghi e campeggi) e/o per la rilocalizzazione di attività produttive di tipo artigianale (Via Pascoli).

Nelle tre zone (rossa, gialla e verde), con le priorità e nei limiti quantitativi espressi, potevano essere previsti nuovi insediamenti di completamento e sviluppo, ferma restando la scelta di privilegiare, per le diverse destinazioni d'uso e nell'ambito delle rispettive zone, le aree già urbanizzate ed i lotti liberi interclusi non necessari né utilizzabili per destinazioni di uso pubblico (standards).

LE INDAGINI QUESTIONARIO.

Al fine di raccogliere utili indicazioni di merito, ad integrazione della presente delibera programmatica, sono state avviate due consultazioni, a mezzo di scheda questionario.

La prima, presso i residenti, con una partecipazione relativamente modesta, ha raccolto giudizi poco significativi o poco rappresentativi sulla “qualità della vita” nel Comune.

La seconda, presso i turisti, ospiti l'estate scorsa dei campeggi locali, ha potuto invece, analizzare, in termini generali, gli elementi che concorrono alla scelta di una località turistica per confrontarli con una specifica valutazione nel Comune, ed ha quindi rilevato le ragioni della scelta di Dormelletto come luogo di vacanza, le nuove e diverse aspettative e, comunque, gli interventi necessari a migliorare la qualità dell'offerta turistica.

LE SCELTE E LE IPOTESI PROGETTUALI DEL PIANO

Le ipotesi e le proposte progettuali del Piano verificano ed attuano (o creano le condizioni per attuare) tutti gli obiettivi espressi:

- a1) recepisce il P.T.P., con particolare riferimento alle “Aree di riqualificazione funzionale ed ambientale dei territori urbani lungo la S.S. 33” (Art. 4.6)” :
- confermando le ipotesi progettuali espresse per la messa in sicurezza e la riqualificazione dell’asse di Via Cavour (con la formazione di rotatorie nelle principali intersezione con la rete locale e la formazione di percorsi ciclo pedonali lungo l’intera tratta di attraversamento urbano con la sezione tipo dell’asse alla tavola All. 11);
 - proponendo, anche attraverso la formazione di Strumenti urbanistici esecutivi, la trasformazione di alcune attività (da produttivo di tipo industriale-artigianale a commerciale o turistico ricettivo) e/o la rilocalizzazione di altre (in particolare attività di servizio agli automezzi) con il duplice obiettivo di aumentare la dotazione di aree a standards e di migliorare il disegno e l’immagine urbana dell’intero asse di Via Cavour;
- a2) recepisce il P.T.P., con particolare riferimento alle “Aree di concentrazione delle funzioni turistiche con tipologia a campeggio da riqualificare” (Art. 4.12.), con la individuazione delle aree di pregio ambientale (aree dei canneti, aree agricole ed aree boscate), la definizione di un percorso ciclo pedonale; la individuazione di aree per attrezzature sportive, del tempo libero e di servizio agli insediamenti turistici; la organizzazione ai margini dell’area di Riserva speciale, di aree a parcheggio finalizzate a impedire l’accesso dei veicoli all’interno della Riserva; la proposizione di norme di attuazione che consentono la trasformazione degli insediamenti esistenti da strutture turistico – ricettive mobili in strutture in sede fissa, con una caratterizzazione delle attività in termini di compatibilità ambientale ed adeguate alla promozione e sviluppo di un turismo eco compatibile;
- b) recepisce ed integra lo studio per il miglioramento della sicurezza e la riqualificazione degli spazi della viabilità, il progetto preliminare per il miglioramento della sicurezza stradale della SS 33, il piano provinciale delle piste ciclabili, con la previsione diffusa di percorsi ciclo pedonali in sede propria od all’interno della carreggiata stradale, privilegiando nuovi tracciati all’interno di aree destinate a servizi e: o di aree di riqualificazione paesistico ambientale;
- c) soddisfa quantitativamente e qualitativamente i fabbisogni espressi (per la residenza, le attività economiche e produttive ed i servizi) e definisce una normativa che, nel rispetto dei caratteri degli insediamenti esistenti, assicura aree ed indici adeguati alla realizzazione di interventi di:

- per la residenza: nuova costruzione su lotti liberi sostanzialmente inteclusi e su aree soggette a Strumento urbanistico esecutivo, in adiacenza all'esistente e su aree di minore valore agricolo ed ambientale ed in larga parte già azionate dal PRGC vigente (le superfici territoriali interessate da nuovi insediamenti residenziali sommano complessivamente a 84.407 mq.; di questi solo 24.970 mq., pari a circa il 30% delle aree complessive, derivano dalla trasformazione di aree agricole; l'incremento delle aree esistenti a destinazione residenziale sulle aree residenziali esistenti è pari al 2,6%.
 - per la residenza: sopraelevazione, ampliamento ("una tantum" e tale da assicurare per le famiglie residenti, senza aumento di carico urbanistico, uno standard abitativo adeguato, nella misura di 40 mq. di S.n.r. per abitante), e nuova costruzione a copertura di nuovi fabbisogni abitativi del nucleo familiare residente, nel rispetto di un indice fondiario non superiore al 20% dell'indice medio di zona, il recupero dei sottotetti e la formazione delle necessarie pertinenze all'abitazione (in particolare per le autorimesse a fronte di una crescente domanda di ricovero automezzi);
 - per le attività economiche di tipo industriale: ampliamenti delle attività insediate con la elevazione degli indici di Utilizzazione territoriale e fondiaria e del rapporto di copertura esistenti; possibili trasferimenti in area idonea e riservata allo scopo in Via Pascoli; dotazione di adeguate aree a servizio (destinate a verde pubblico ed alla formazione di un percorso ciclo pedonale) nel cuore degli insediamenti nella zona nord e, nei limiti della disponibilità delle aree, nella zona sud dell'abitato;
 - per le attività economiche di tipo commerciale: ampliamenti, trasferimenti e modifica delle destinazioni d'uso di aree e fabbricati, anche attraverso una selezione delle attività insediabili, con l'obiettivo di rafforzare l'immagine ed il ruolo territoriale delle attività esistenti o previste;
 - per le attività economiche di tipo turistico ricettivo alberghiero: ampliamenti, nuova costruzione e modifica delle destinazioni d'uso di aree e fabbricati che consentano di rafforzare il ruolo turistico del comune, anche con riferimento alle attività indotte.
- d) attua politiche di incentivo alla realizzazione di interventi di qualità (bio architettura od interventi caratterizzati da risparmio delle risorse idriche ed energetiche) ed al recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente, attraverso una normativa di incentivo - disincentivo (art. 4 punto 6 delle NTA) alla realizzazione di interventi con requisiti di qualità (art. 4 punto 22 delle NTA);
- e) adotta, in termini originali ed utili alle caratteristiche del progetto di Piano, il principio della perequazione (artt. 17 e 18 delle NTA), in grado di assicurare un corretto rapporto (anche in termini prestazionali) tra la capacità insediativa e

la dotazione di aree a servizi e di assicurare, attraverso la partecipazione dei privati alla attuazione del Piano, la contestuale realizzazione delle parti private e delle parti “pubbliche”.

e) verifica, attraverso le tabelle sulla verifica e dimensionamento della domanda per le diverse attrezzature (scolastiche, amministrative, socio culturali, sportive e ricreative), la domanda potenziale espressa dalla popolazione residente, dalla popolazione insediabile e da quella turistica, di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale; valuta, in termini sommari, sulla base di costi parametrici unitari, i costi di costruzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dal Piano (con una ripartizione di competenza per le diverse destinazioni d’uso), tale da consentire la verifica e definizione della quota di partecipazione dei privati sotto forma di oneri di urbanizzazione.

A titolo esemplificativo e con riferimento alla tabelle di costo allegate, ove potessimo, per esempio, attribuire alla partecipazione dei privati una quota pari al 30-40% dei costi complessivi (tenuto conto che quota parte delle opere e dei servizi sono riferiti a fabbisogni espressi dalla popolazione residente), a fronte di un costo medio costruzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di competenza della residenza, rispettivamente di € 1.800.000 e € 1.400.000, la quota da attribuire agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria potrebbe essere definita in:

	30%	40%
quota OOUU primarie:	€ 540.000	720.000
quota OOUU secondaria	€ 420.000	560.000

Tenuto conto che le Superfici nette massime realizzabili a destinazione residenziale sono definite dal Piano nella misura di 8.419 mq. (arrotondato per comodità di calcolo a 8.000 mq.), gli oneri primari e secondari potrebbero essere così definiti:

OOUU primari per mq. S.n.r.:	€ 67,50	90,00
OOUU secondari per mq. di S.n.r.	€ 52,50	70,00
OOUU TOTALI per mq. di S.n.r.	€ 120,00	160,00

Nella considerazione che ad ogni mq. di S.n.r. possono corrispondere mediamente 3,5 mc. tale valore, rapportato a 1mc. dovrebbe essere definito in:

OOUU TOTALI per mc.	€ 34,30	45,70
---------------------	---------	-------

Con riferimento a quanto previsto all’art. 4 punto 6: Hv = altezza virtuale, gli oneri dovrebbero essere definiti, in relazione alle diverse caratteristiche dei fabbricati:

1 mq. di edilizia realizzata con bio architettura e fonte energetiche rinnovabili:

Hv = 3,00 = 3,0 mc.:	€ 102,90	137,10
----------------------	----------	--------

1 mq. di edilizia realizzata con bio architettura			
Hv = 3,10 = 3,1 mc.:	α	106,33	141,67
1 mq. di edilizia realizzata con 50 punti qualità			
Hv = 3,40 = 3,4 mc.:	α	116,62	155,38
1 mq. di edilizia realizzata con tecniche tradizionali			
Hv = 4,50 = 4,5 mc.:	α	154,35	205,65

con quote, rispettivamente pari a circa:

- 85,70% dell'onere base per bio architettura con fonti energetiche rinnovabili
- 88,50% dell'onere base per bio architettura
- 97,10% dell'onere base per edilizia con 50 punti qualità;
- 128,50% dell'onere base per edilizia tradizionale

Allegare tabelle:

- 1 – verifica e dimensionamento domanda servizio scolastico
- 2 – verifica e dimensionamento attrezzature amministrative
- 3 – verifica e dimensionamento attrezzature socio culturali
- 4 – verifica e dimensionamento aree a parco, per il gioco
- 5 – verifica e dimensionamento domanda impianti sportivi
- 6 – verifica e dimensionamento aree a parcheggio
- 7 – verifica e dimensionamento fabbisogno aree a standards
- 8 – verifica e dimensionamento delle aree per servizio del PRGC
- 9 – NTA: tabella esemplificativa dei criteri adottati ai fini della valutazione delle plusvalenze;
- 10 – NTA: aree residenziali di completamento e nuovo impianto
- 11 – NTA: aree a destinazione extraresidenziale
- 12 – Il nuovo PRG: destinazioni d'uso del territorio
- 13 – Il PRG vigente ed il nuovo PRG: previsioni delle destinazioni d'uso del territorio
- 14 – aree in variante rispetto al PRG vigente
- 15 – Elenco e costi delle opere di urbanizzazione primaria
- 16 – Elenco e costi delle opere di urbanizzazione secondaria