

REGIONE PIEMONTE



PROVINCIA DEL VERBANO CUSIO OSSOLA



COMUNE DI SANTA MARIA
MAGGIORE

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

COMUNE DI SANTA MARIA MAGGIORE
VARIANTE PARZIALE n. 15

VERIFICA DI CONGRUITA' DELLE SCELTE URBANISTICHE
CON IL PIANO DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA

Committente:

Comune di Santa Maria Maggiore
Piazza Risorgimento, 28
28857 Santa Maria Maggiore (VB)

Data:

Luglio 2022

Adottato/Approvato:
data:

Il Tecnico Urbanista

Dott. Ing. Franco Falcicola

Il Tecnico in Acustica Ambientale

Dott. Geol. Paolo Marangon

PREMESSA

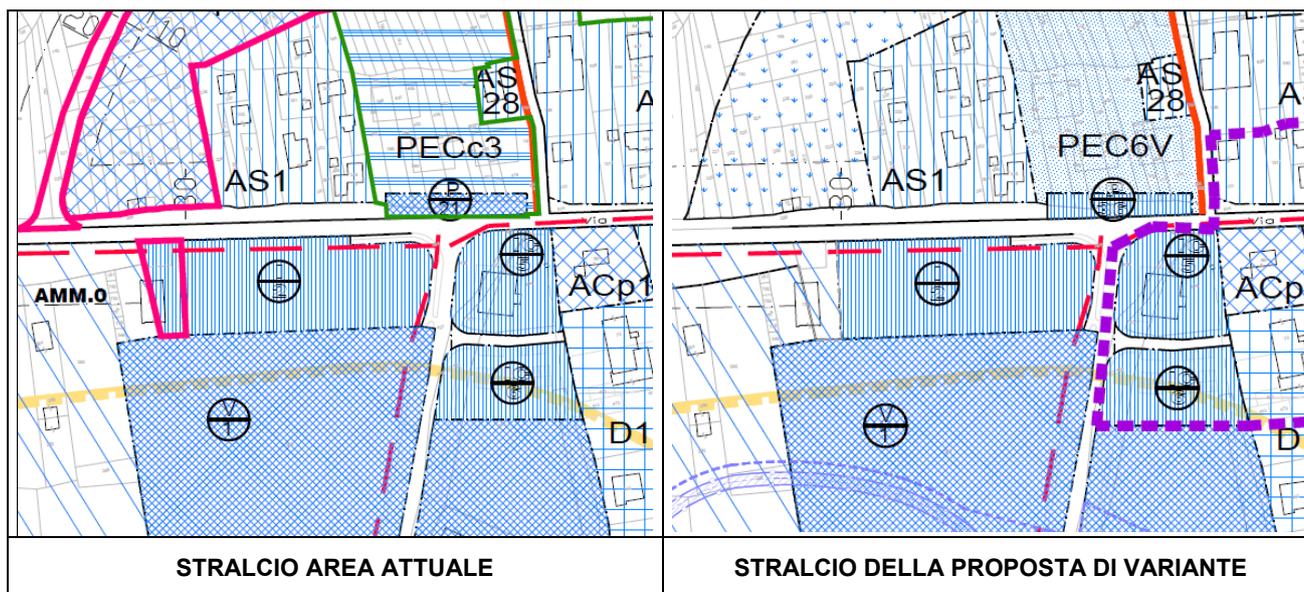
A corredo della documentazione della Variante Parziale n. 15 (2022) al P.R.G. del Comune di Santa Maria Maggiore, viene redatta la presente Relazione di verifica della congruità delle scelte urbanistiche avanzate rispetto ai criteri informativi contenuti nel vigente Piano di Zonizzazione Acustica.

ANALISI DI CONGRUITA' DELLE AREE IN VARIANTE RISPETTO ALLA ZONIZZAZIONE ACUSTICA VIGENTE

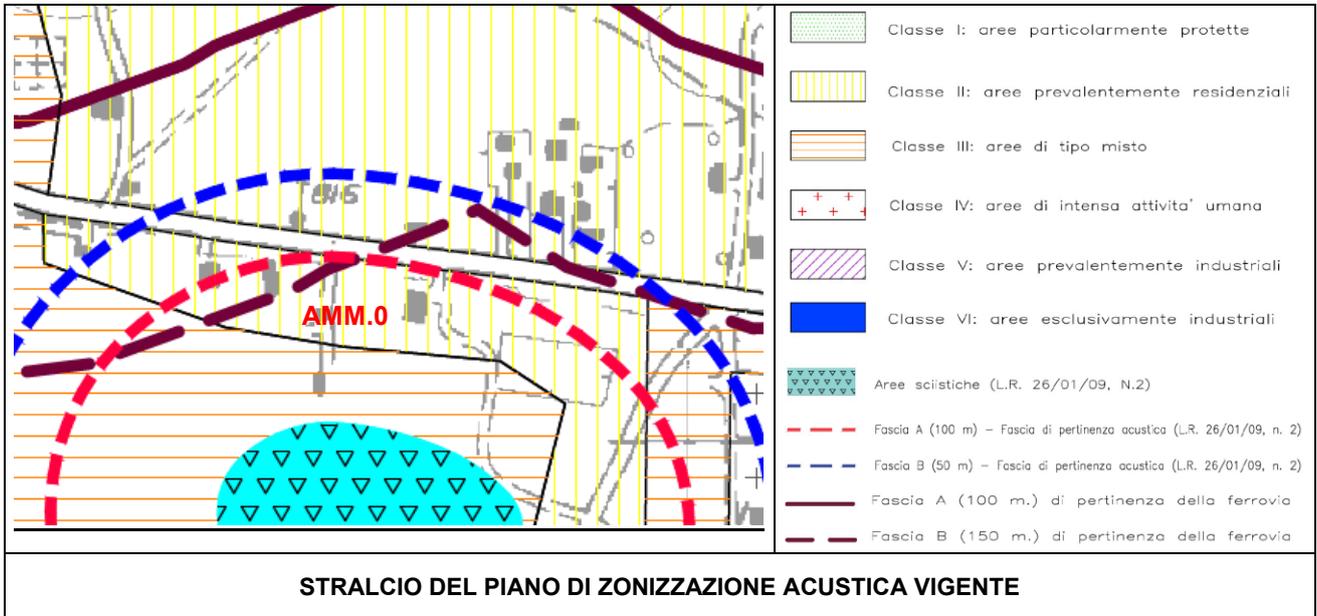
MODIFICHE DI ALCUNE AREE DESTINATE A STANDARD URBANISTICI E MODIFICA DI ALCUNE PREVISIONI RIGUARDANTI LA VIABILITÀ INDIVIDUATA DAL P.R.G.C. VIGENTE

AMM. 0 (estratto n°4)

Si prevede la riduzione dell'area di interesse comune I/2 "area a servizi in progetto – istruzione" per la porzione che interessa parte di un edificio residenziale e la sua pertinenza, inseriti "erroneamente" all'interno dell'area I/2, e la conversione di tale area in "IS - aree per impianti sportivi di nuovo impianto".

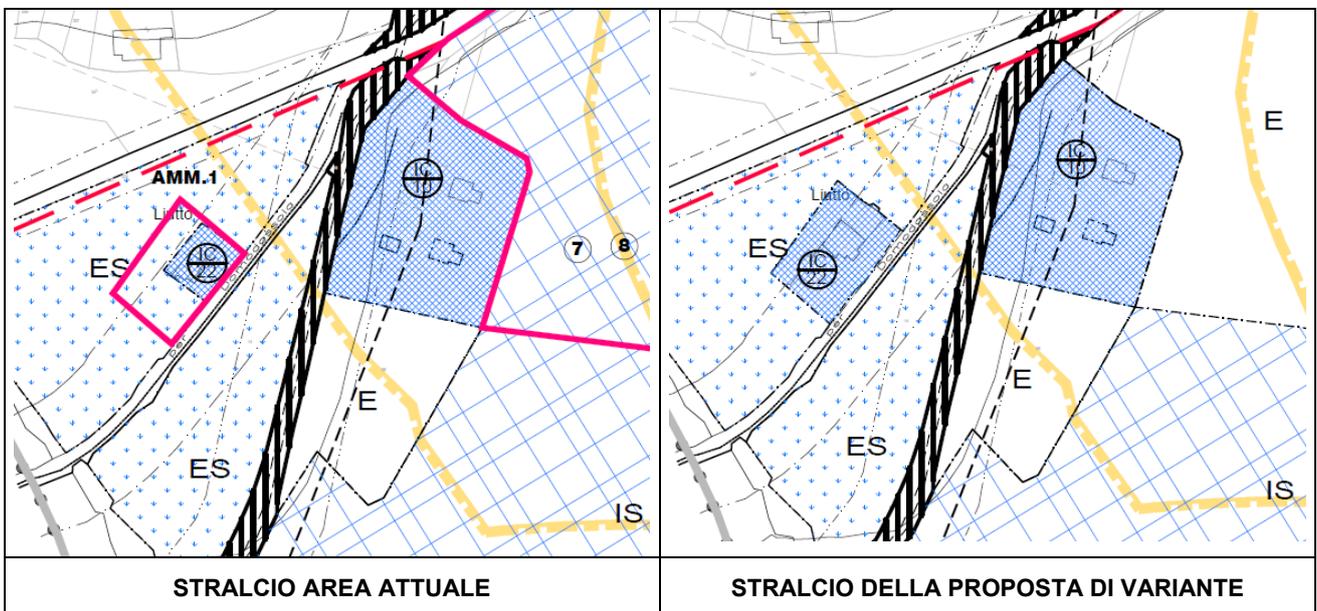


Tale area risulta attualmente ascritta alla Classe acustica II del Piano di zonizzazione acustica. La modifica proposta non influisce sulla zonizzazione acustica vigente, risultando coerente con l'adiacente area a medesima destinazione (IS).

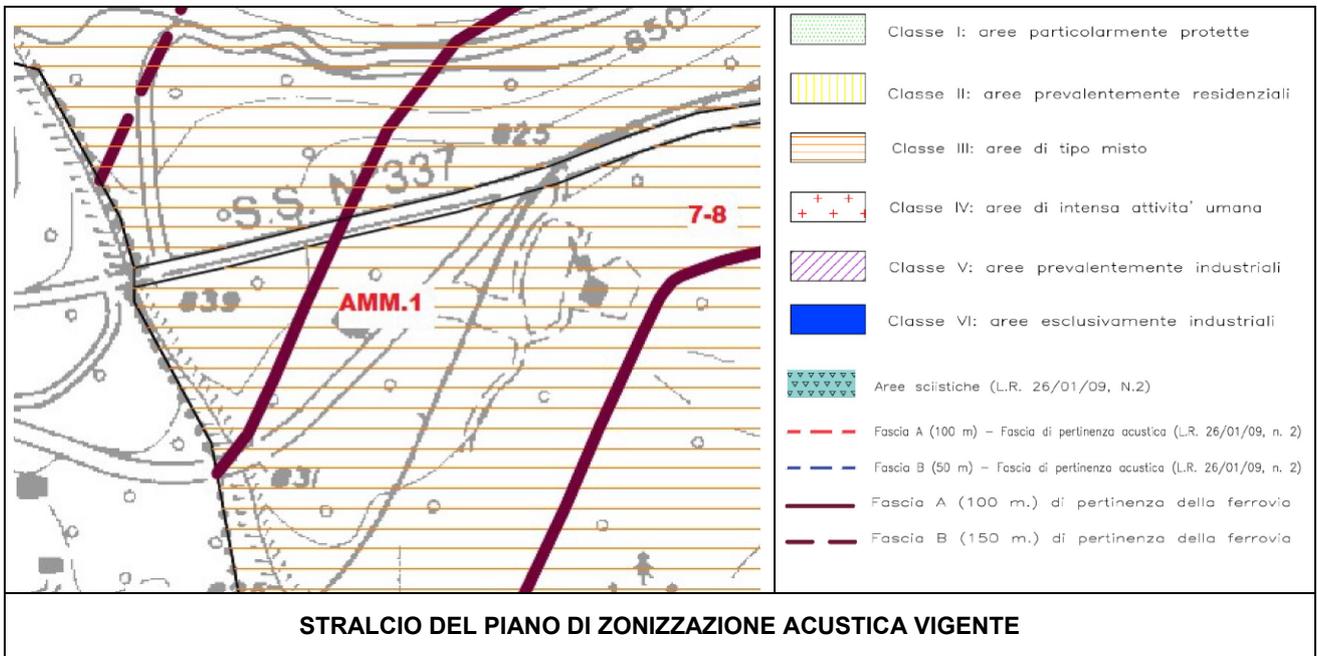


AMM. 1 (estratto n°3)

Si prevede il corretto inserimento del fabbricato di proprietà comunale denominato “La Lanterna” con le sue aree pertinenziali, individuato come area di interesse comune IC/22 “Servizi e attrezzature sociali a livello comunale” con modifica di destinazione dei terreni pertinenziali attualmente inseriti in Aree Agricole di salvaguardia ES.

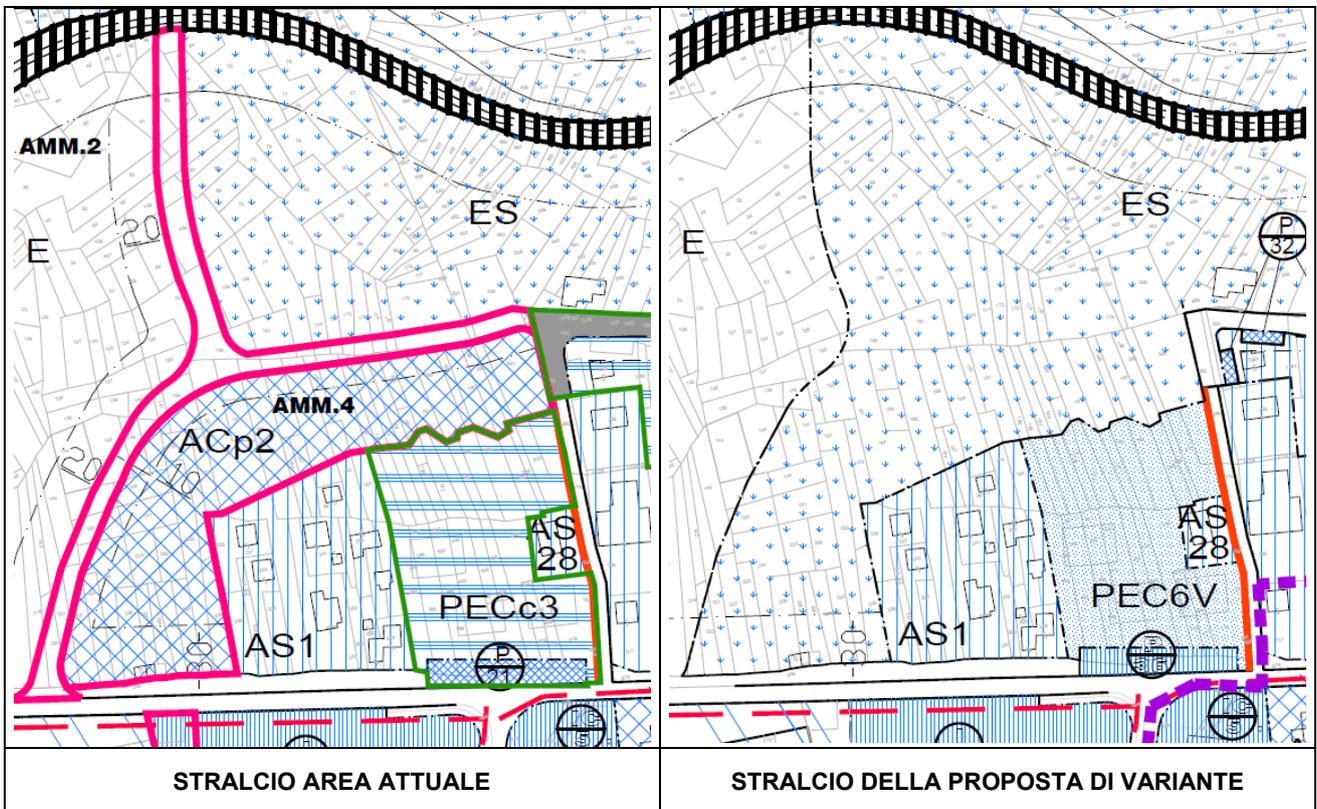


Tale area risulta attualmente ascritta alla Classe acustica III del Piano di zonizzazione acustica. La modifica prevista dalla variante al P.R.G. risulta quindi compatibile con la zonizzazione acustica vigente.



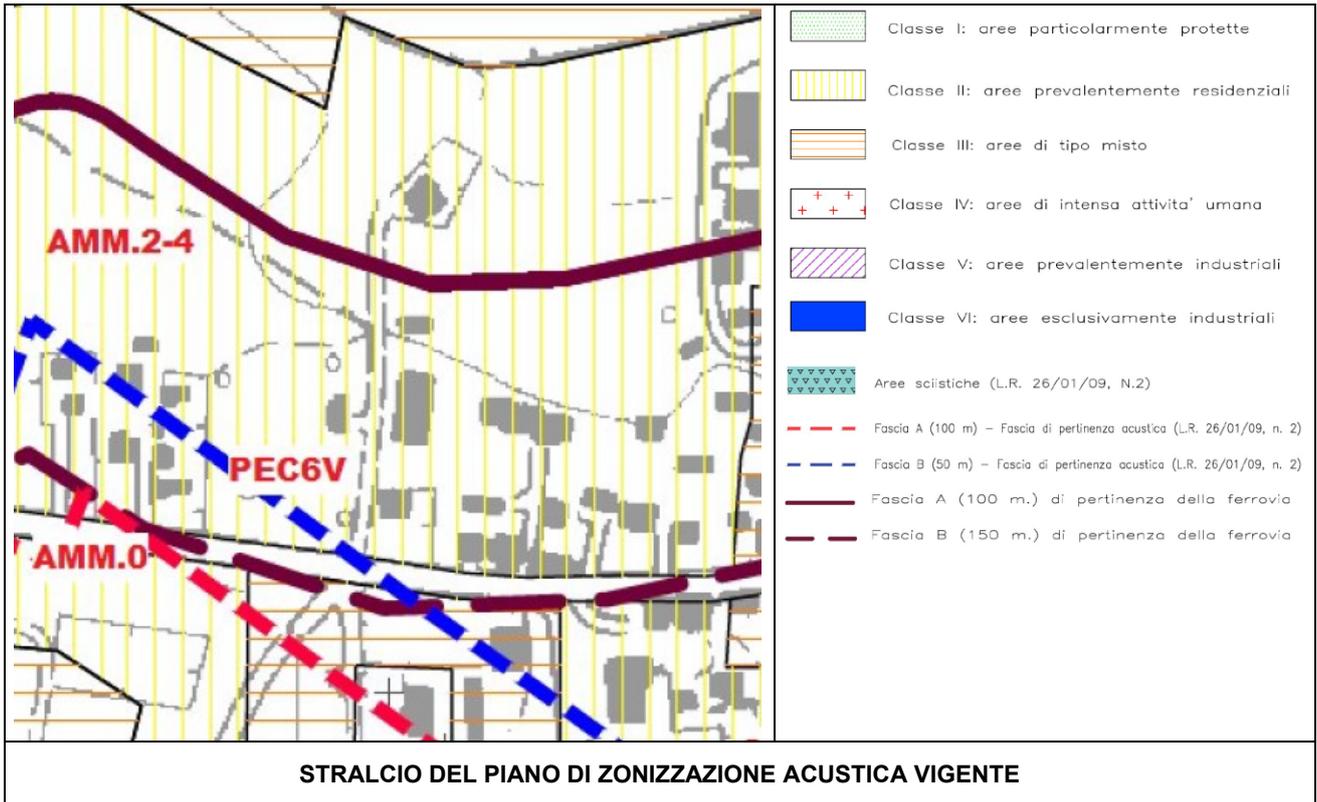
AMM. 2 (estratto n°4)

Si prevede lo stralcio della previsione di viabilità che sarebbe stata funzionale al nuovo insediamento commerciale (ACP2) anch'esso stralciato dalle previsioni di Piano, e quindi l'area viene convertita in area agricola di salvaguardia edilizia ES.



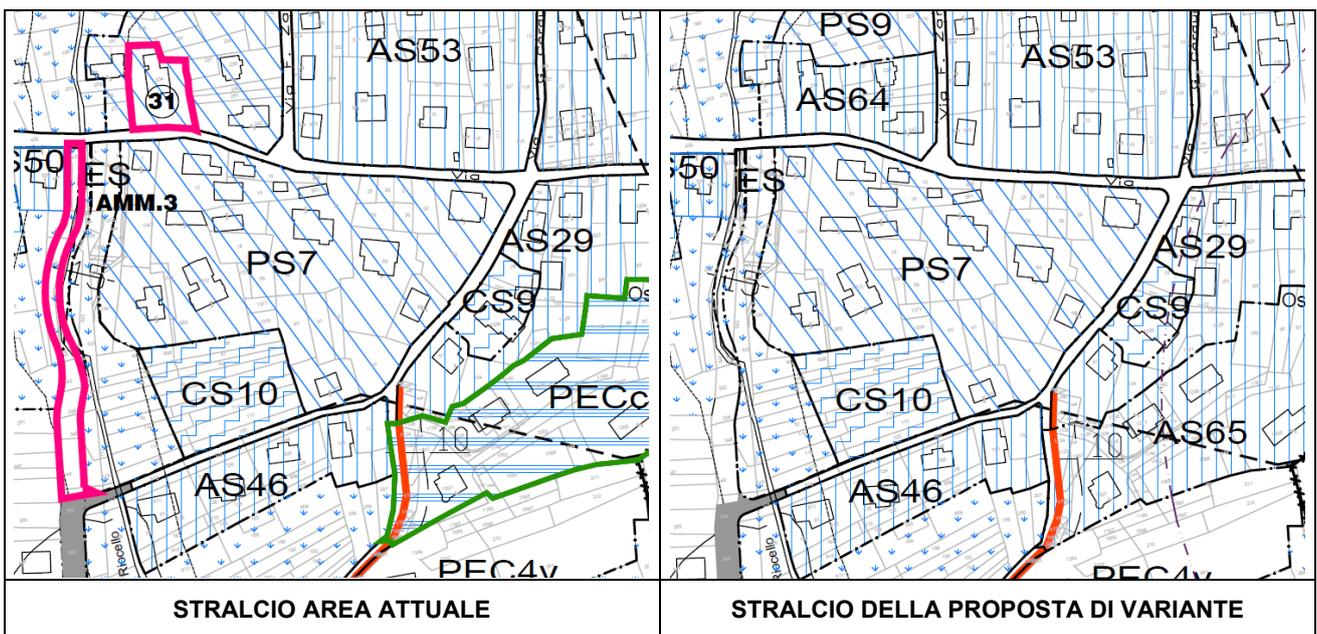
Tale area risulta attualmente ascritta alla Classe acustica II del Piano di zonizzazione acustica.

La modifica proposta (stralcio viabilità) non influisce sulla zonizzazione acustica vigente.

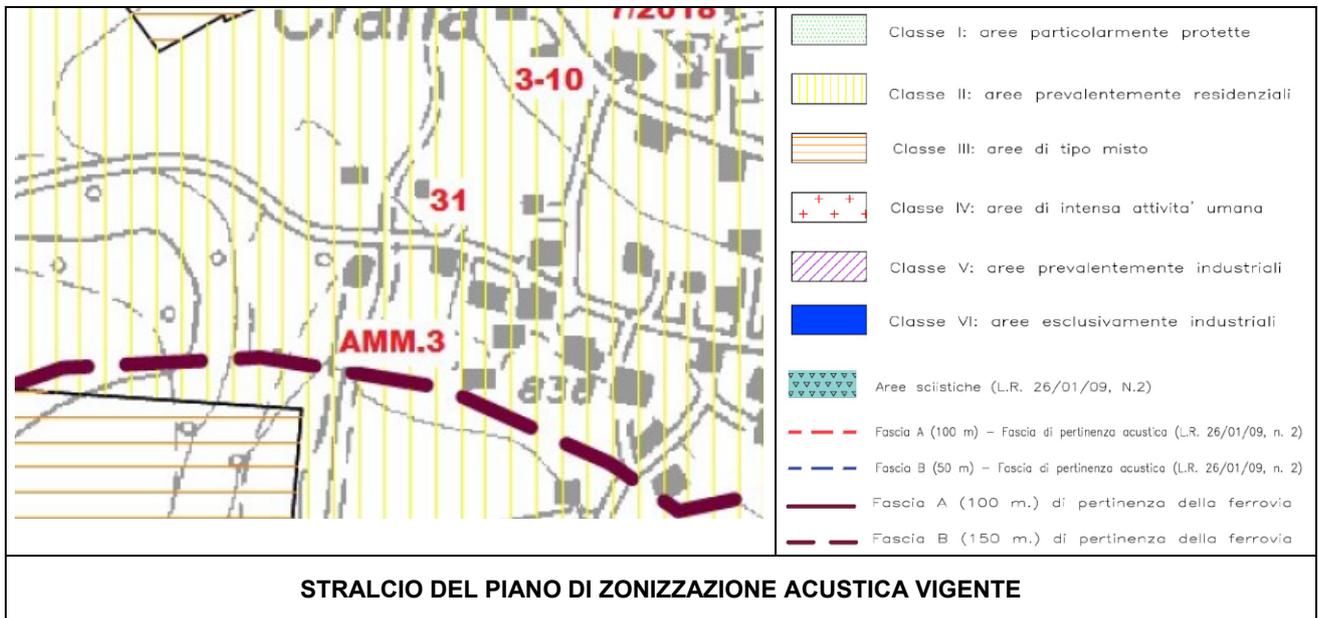


AMM. 3 (estratto n°2)

La variante propone l'eliminazione della previsione del tratto di collegamento della strada a servizio dell'area DA1 con Via Torino, con conversione in area agricola di salvaguardia edilizia ES.

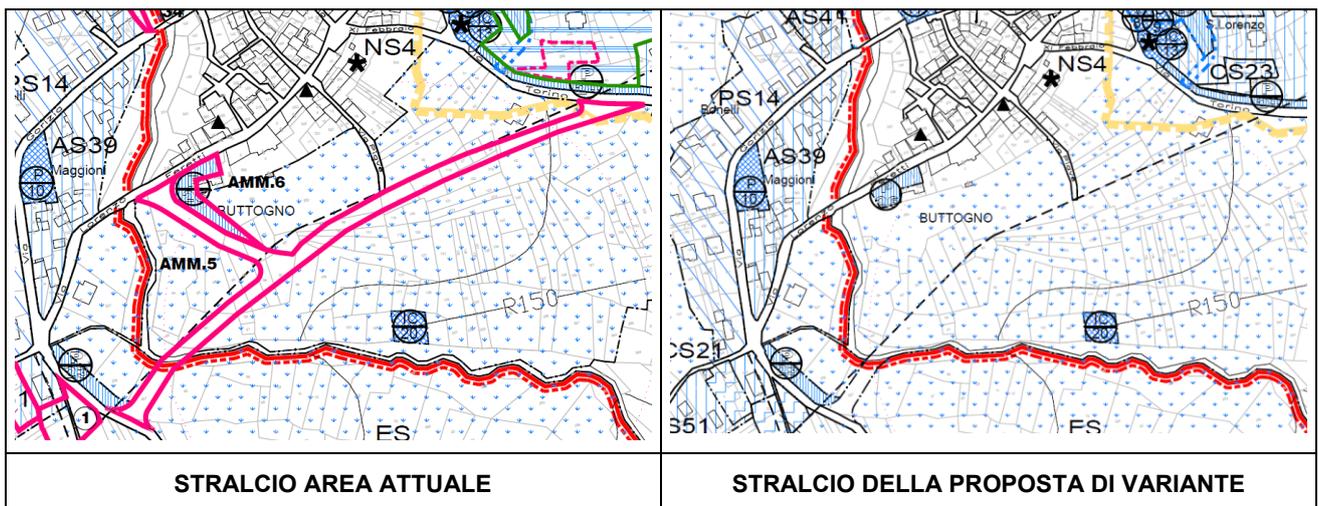


Tale area risulta attualmente ascritta alla Classe acustica II del Piano di zonizzazione acustica. La modifica proposta (stralcio viabilità) non influisce sulla zonizzazione acustica vigente.



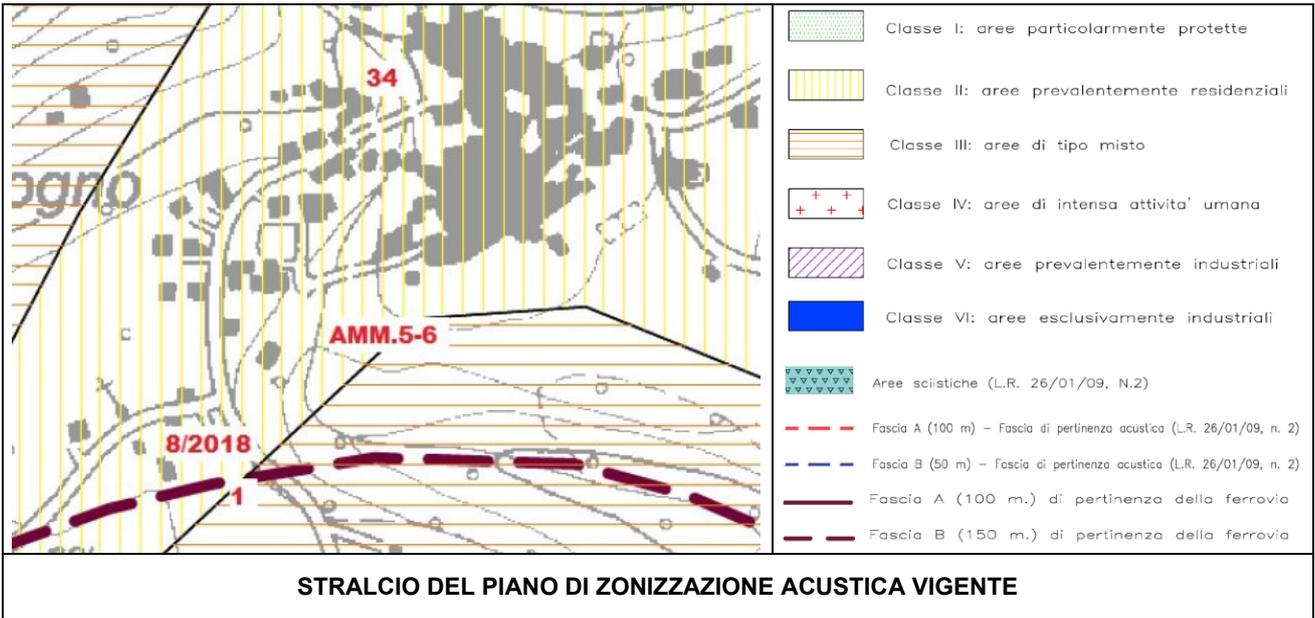
AMM. 5-6 (estratto n°1)

La variante prevede lo stralcio della previsione di un tratto di viabilità in Fraz. Buttogno, mantenendo solo una parte del parcheggio in progetto P26 “Servizi e attrezzature sociali a livello comunale”.



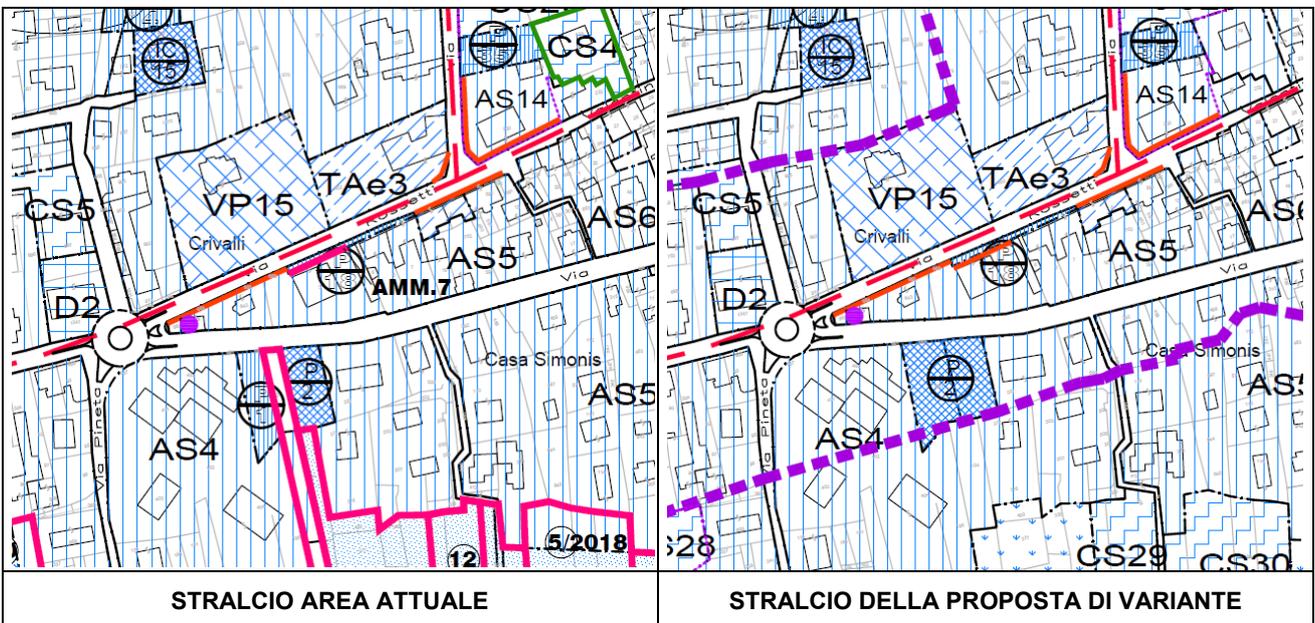
Tale area risulta attualmente ascritta alla Classe acustica II e III del Piano di zonizzazione acustica. La porzione di parcheggio in progetto che verrà mantenuta risulta in Classe acustica II.

La modifica proposta (stralcio viabilità e mantenimento di parte di parcheggio in progetto) non influisce sulla zonizzazione acustica vigente.

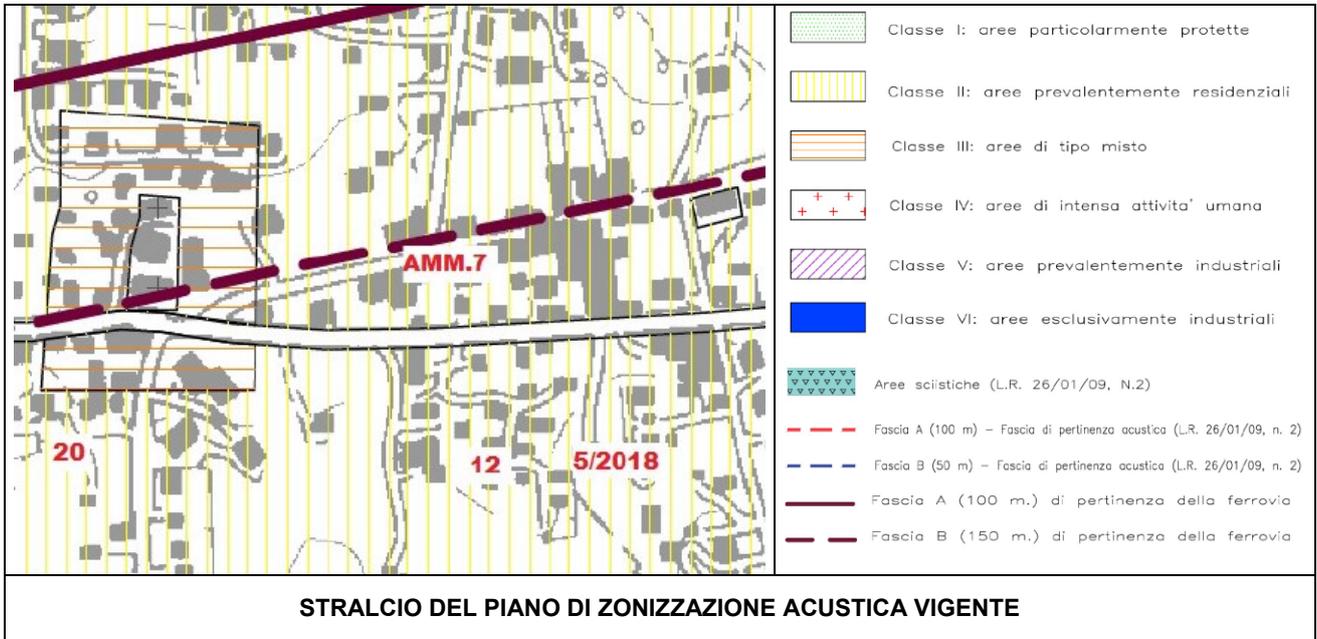


AMM. 7 (estratto n°4)

La variante prevede la realizzazione di un tratto di marciapiede in via Rossetti e Valentini, nei pressi del Parcheggio P18.

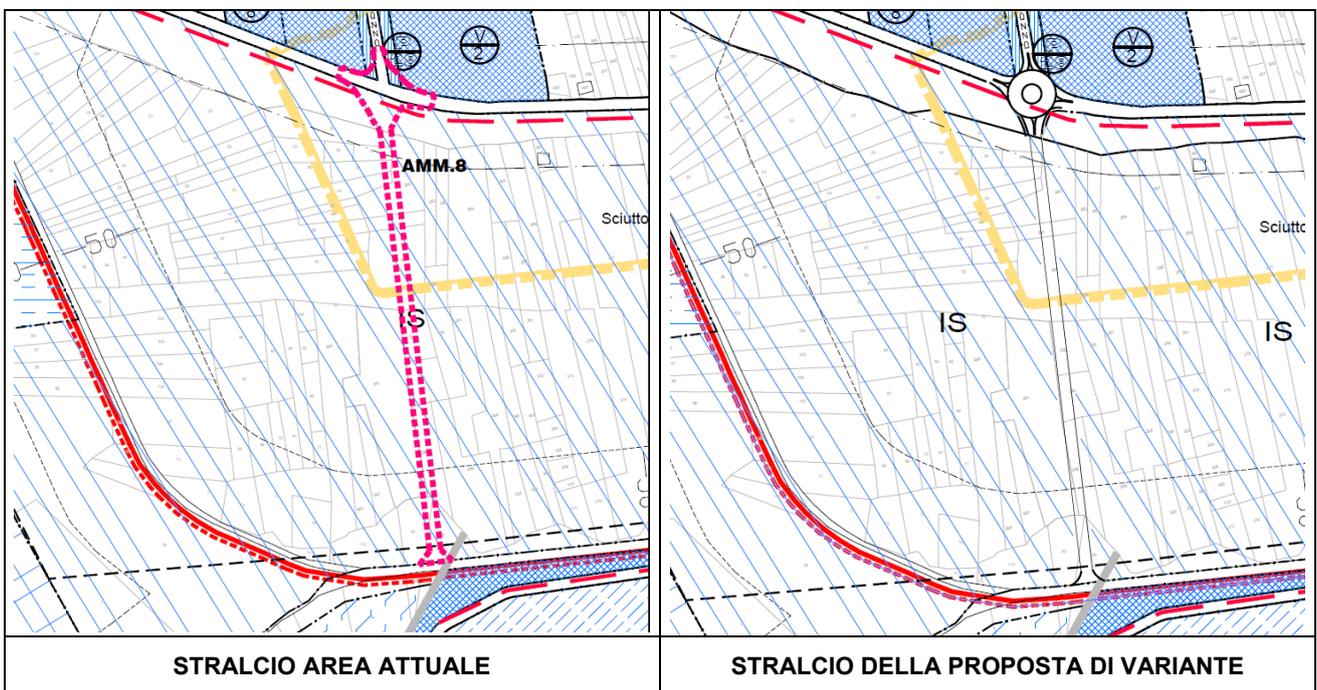


Tale area risulta attualmente ascritta alla Classe acustica II del Piano di zonizzazione acustica. La variante proposta è compatibile e non influisce sulla zonizzazione acustica vigente.

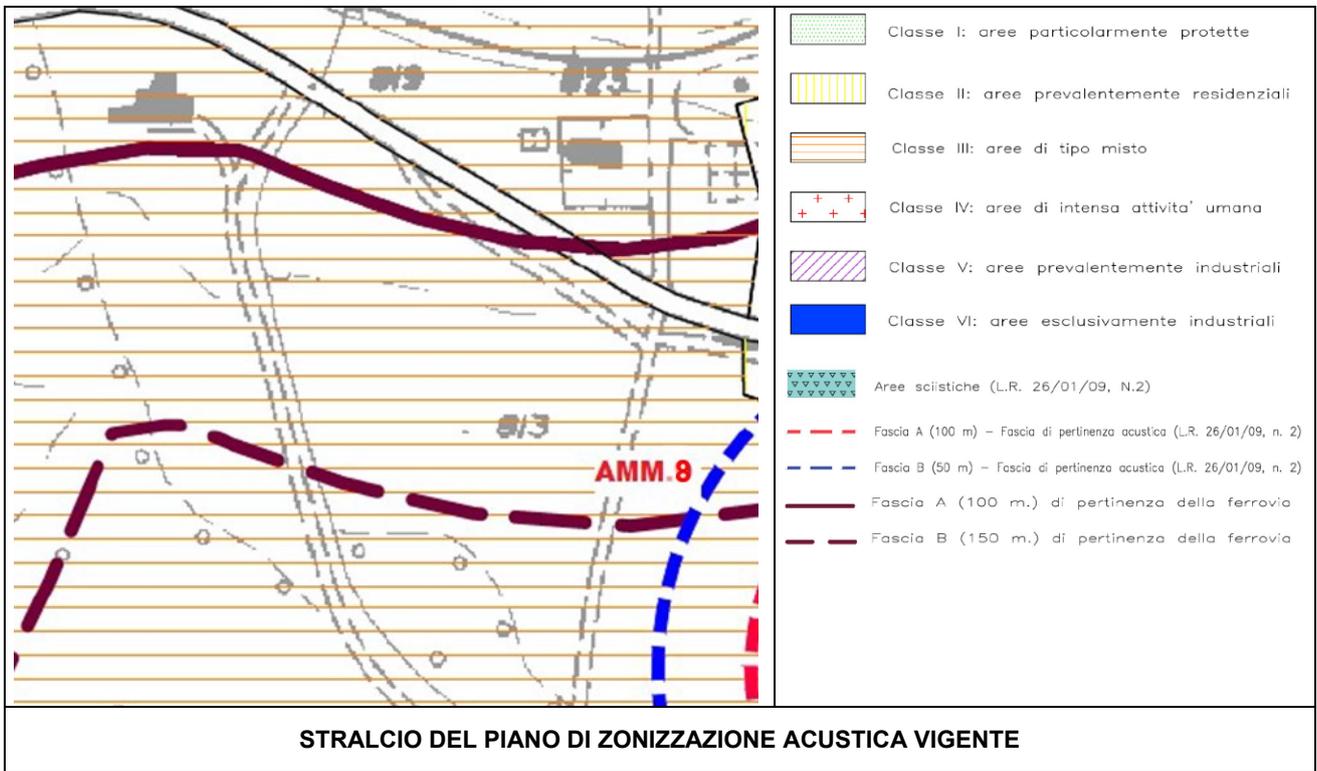


AMM. 8 (estratto n°3)

La variante prevede una nuova viabilità di collegamento tra Via Domodossola e Via Pineta, ad oggi individuata come “aree per impianti sportivi”.

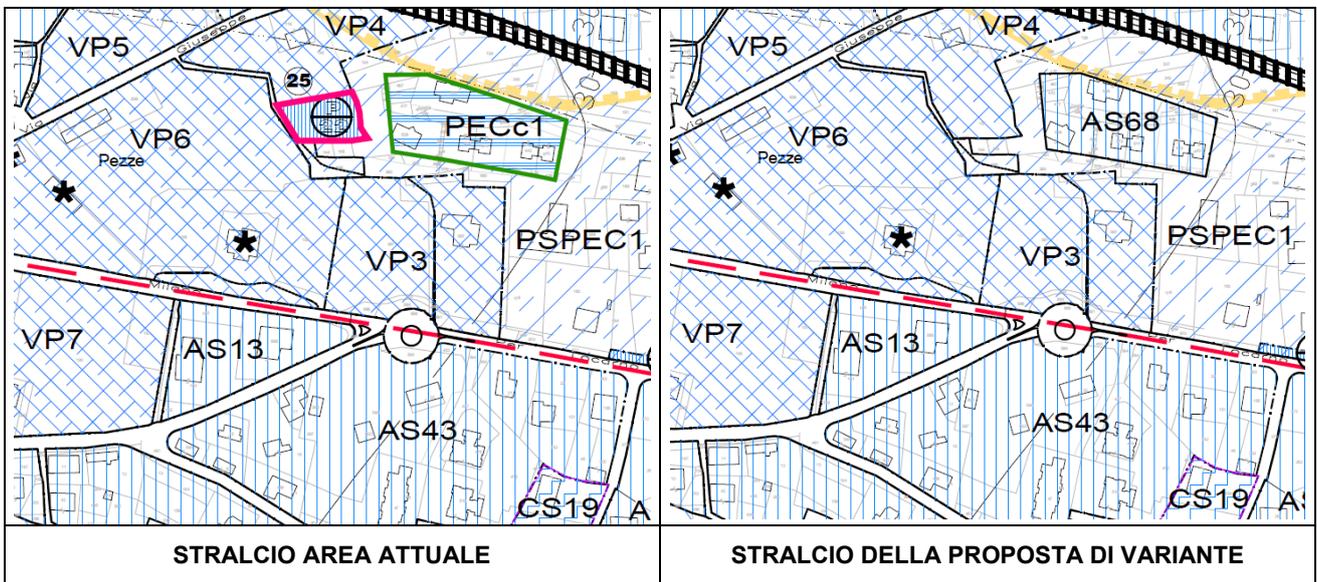


Tale area risulta attualmente ascritta alla Classe acustica III del Piano di zonizzazione acustica. La destinazione d’uso prevista dalla variante al P.R.G. risulta compatibile con la zonizzazione acustica vigente.

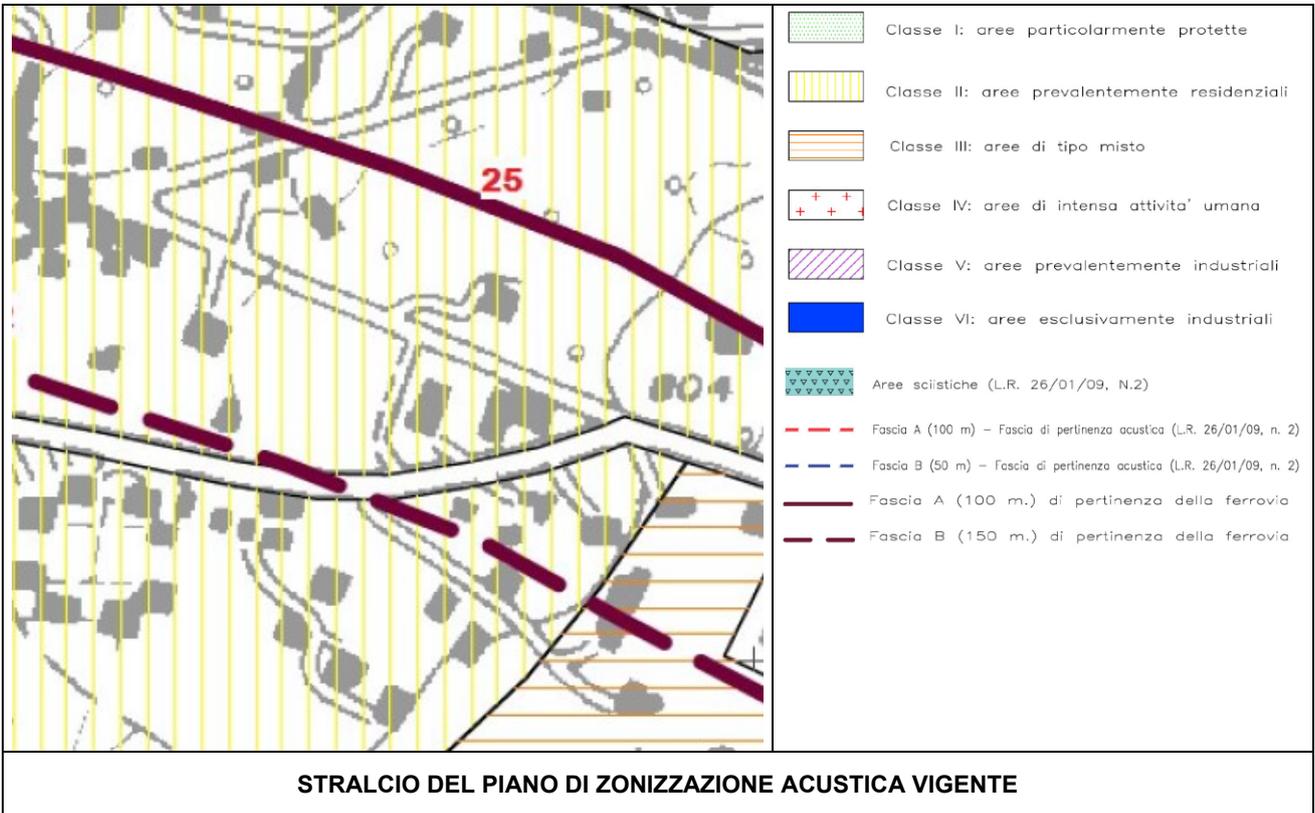


Intento 25 (estratto n°5)

Si prevede lo stralcio dell'attuale area di parcheggio P22 "Servizi e attrezzature sociali a livello comunale" con conversione in area VP "Aree a verde privato vincolato".

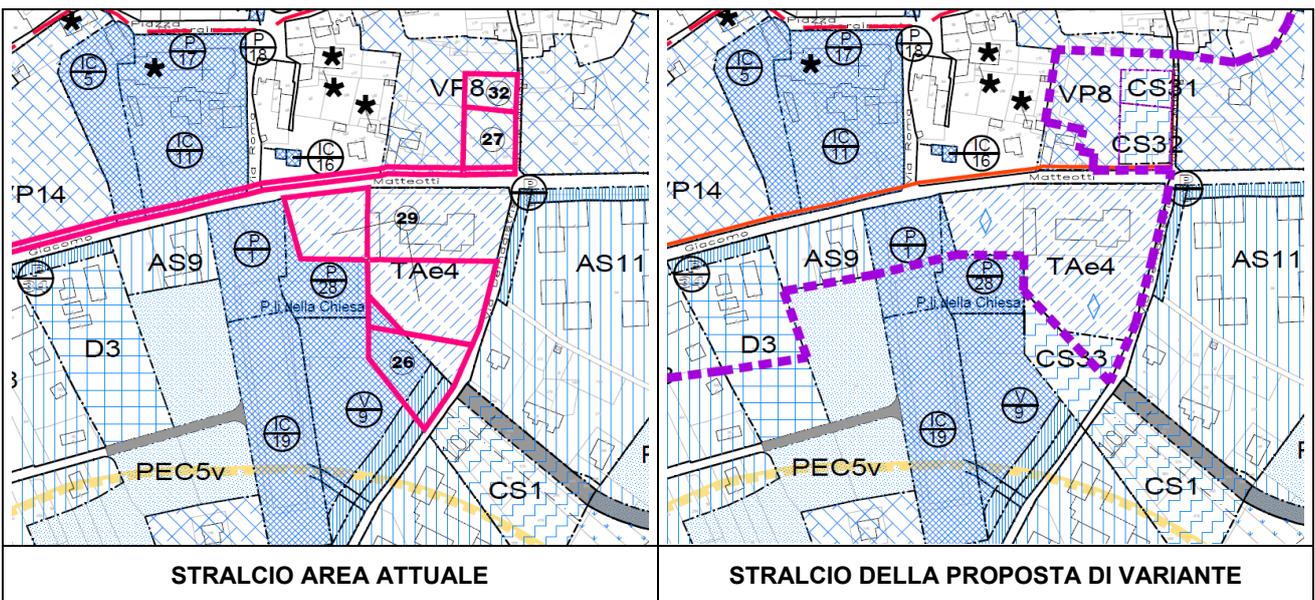


Tale area risulta attualmente ascritta alla Classe acustica II del Piano di zonizzazione acustica. La destinazione d'uso prevista dalla variante al P.R.G. risulta compatibile con la zonizzazione acustica vigente.

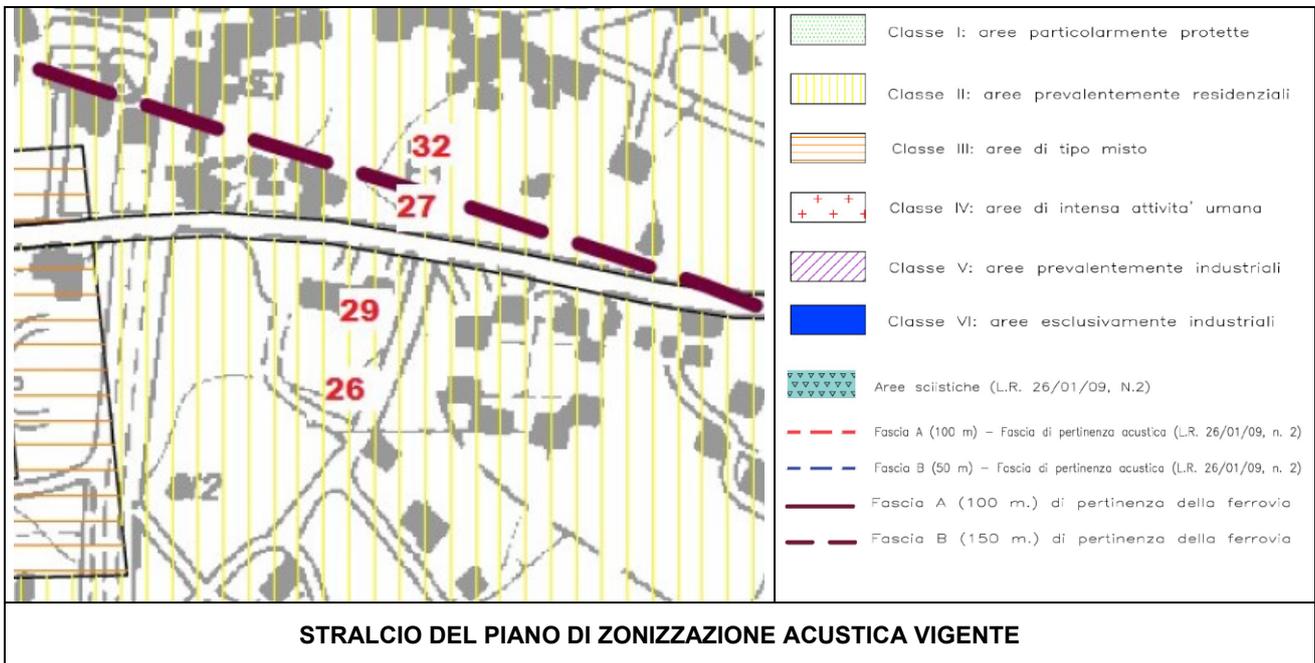


Intento 26 (estratto n°5)

La variante prevede l'individuazione di un'area di completamento residenziale (CS33) in una zona attualmente classificata in parte come Tae4 (Aree a destinazione alberghiera esistente), in parte come V9 (area a verde esistente) e in parte come P12 (area a parcheggio in progetto).



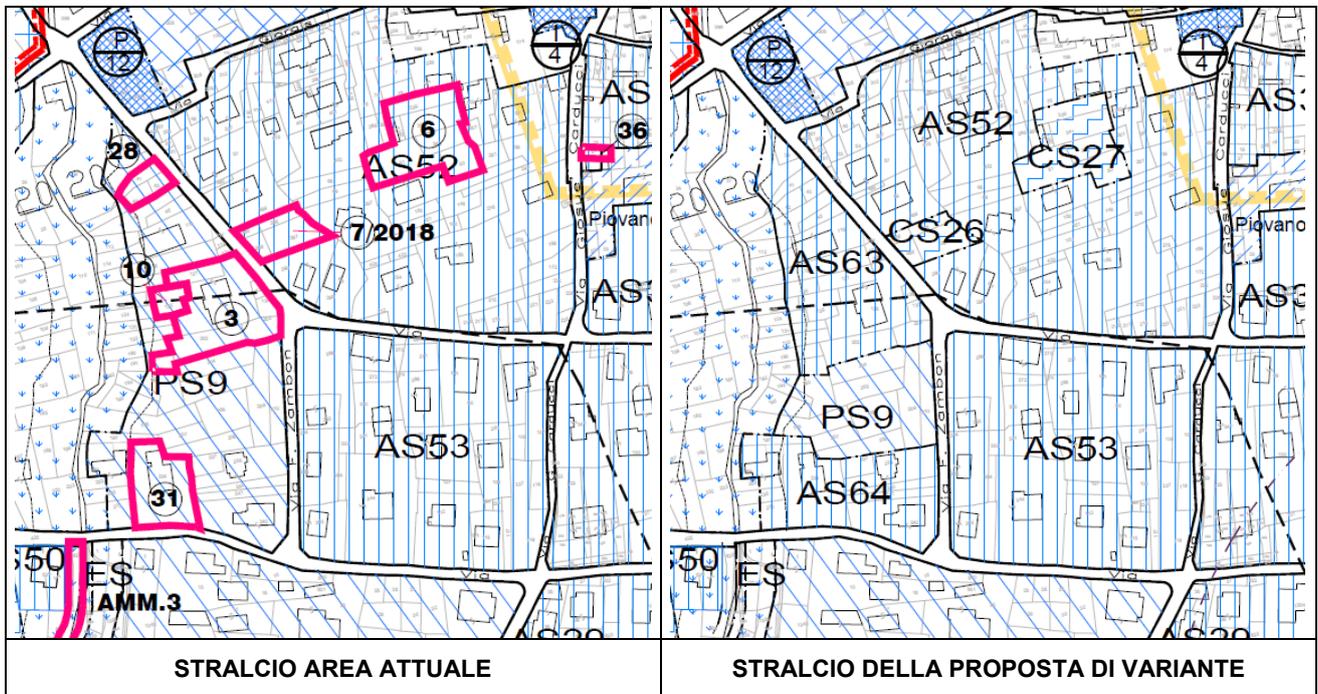
Tale area risulta attualmente ascritta alla Classe acustica II del Piano di zonizzazione acustica. La destinazione d'uso prevista dalla variante al P.R.G. risulta compatibile con la zonizzazione acustica vigente.



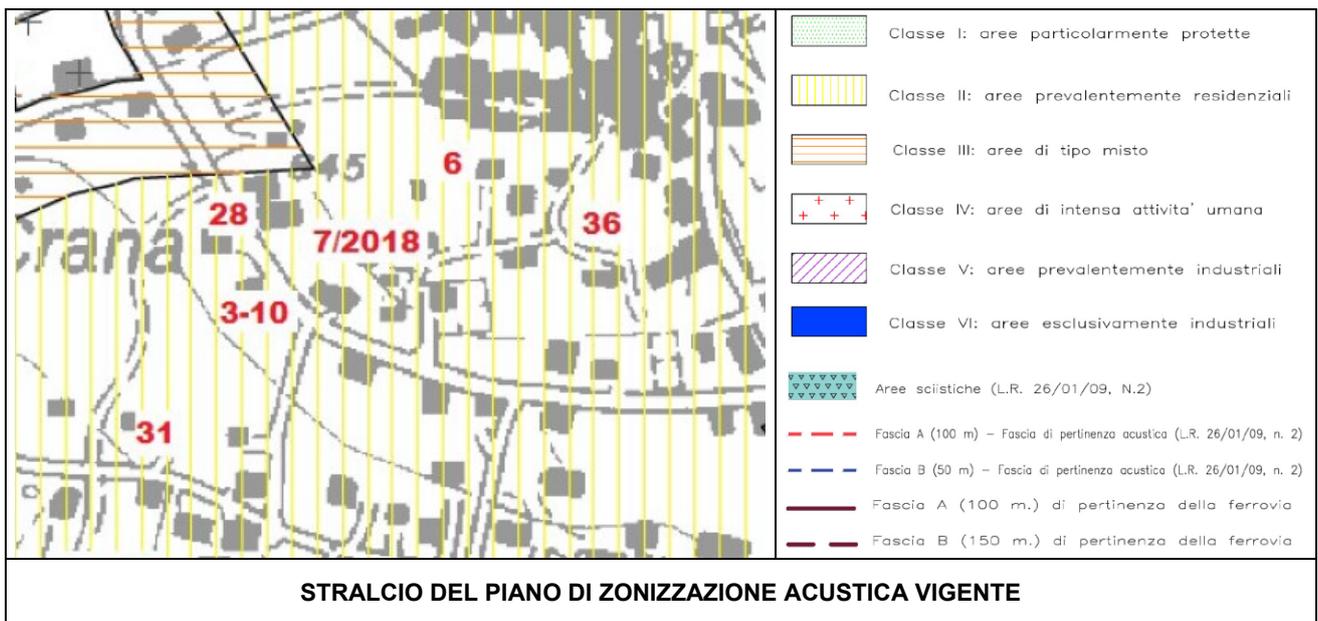
STRALCI O RIDUZIONI DELLE AREE RESIDENZIALI VIGENTI; AGGIORNAMENTO DEL P.R.G.C. VIGENTE A SEGUITO DELL'ATTUAZIONE DI ALCUNE AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO E LA RICLASSIFICAZIONE DELLE AREE A PEC (PECc1-2-3-4-5-6-7) GIÀ CONFERMATE NEL PRGC VIGENTE E PER LE QUALI SI È COMPLETATA L'ATTUAZIONE

Intenti 3-10-28-31 (estratto n°2)

Si prevede la conversione di edifici e terreni pertinenziali attualmente posti all'interno dell'area PS9 (area parzialmente satura), in parte in AS63 ed in parte in AS64.

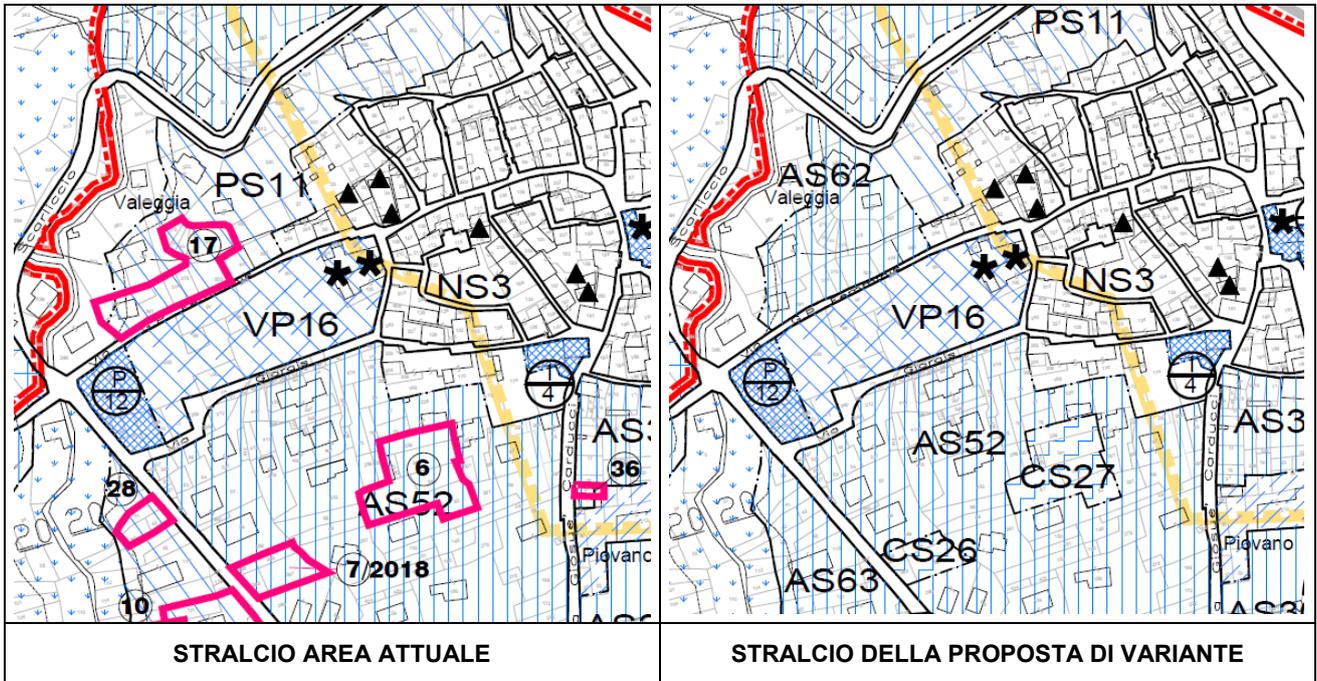


Tale area risulta attualmente ascritta alla Classe acustica II del Piano di zonizzazione acustica. La modifica proposta non influisce sulla zonizzazione acustica vigente.

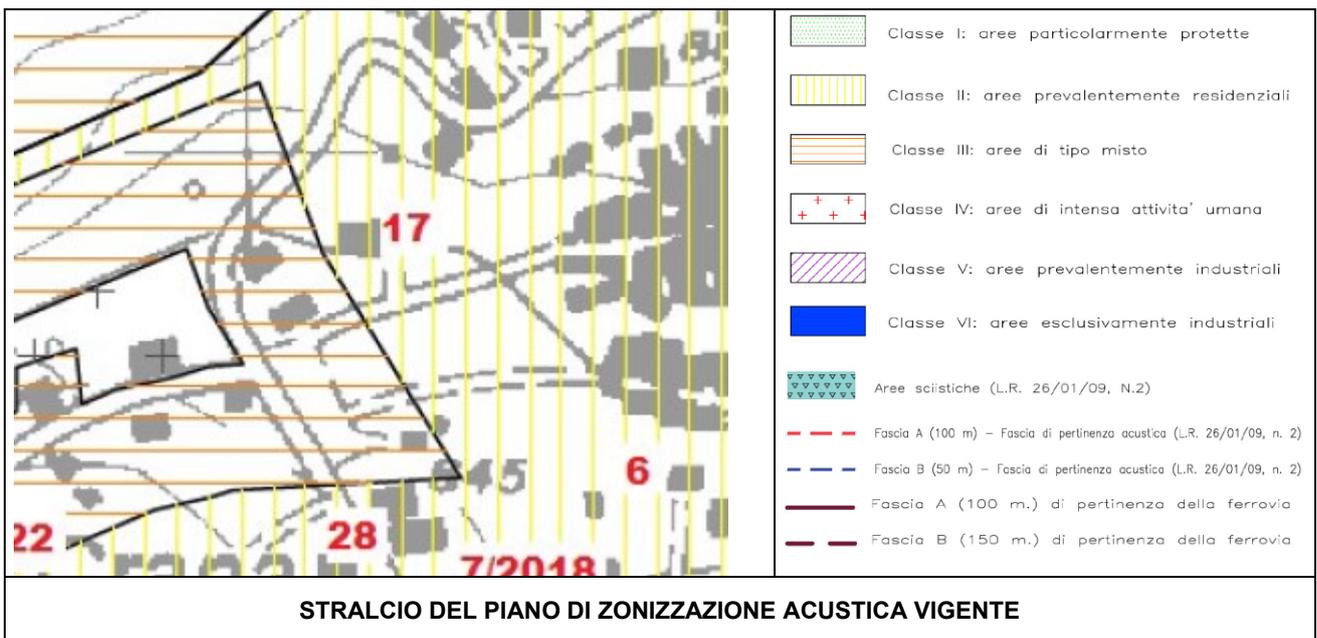


Intento 17 (estratto n°2)

Si prevede la conversione di edifici e terreni pertinenziali attualmente posti all'interno dell'area PS11 (area parzialmente saturata) in AS62.

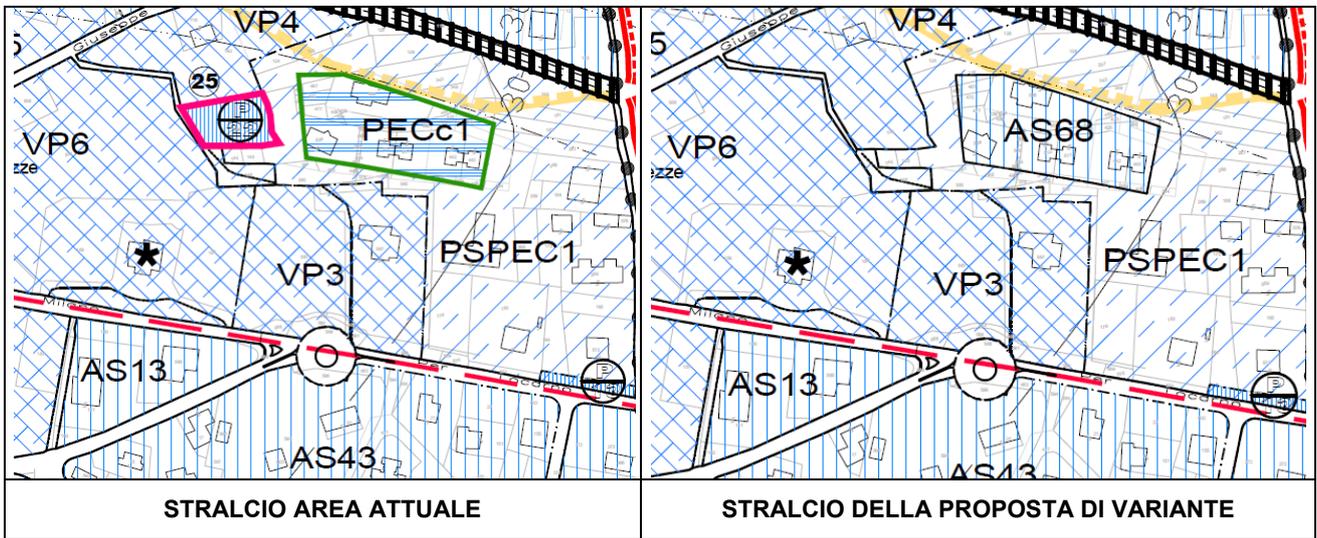


Tale area risulta attualmente ascritta alla Classe acustica II del Piano di zonizzazione acustica. La modifica proposta non influisce sulla zonizzazione acustica vigente.

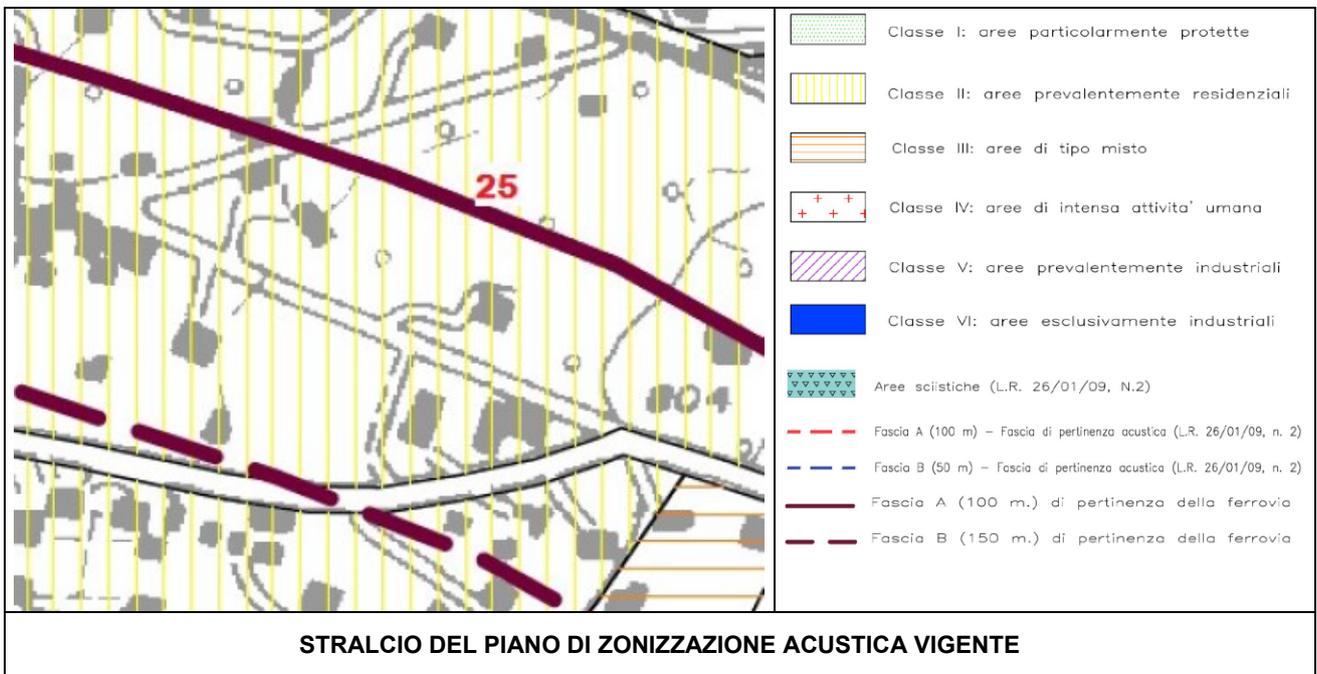


PECc1 (estratto n°5)

Si prevede la trasformazione in AS68 (Aree residenziali Sature) dell'area del PECc1 già completamente attuato.

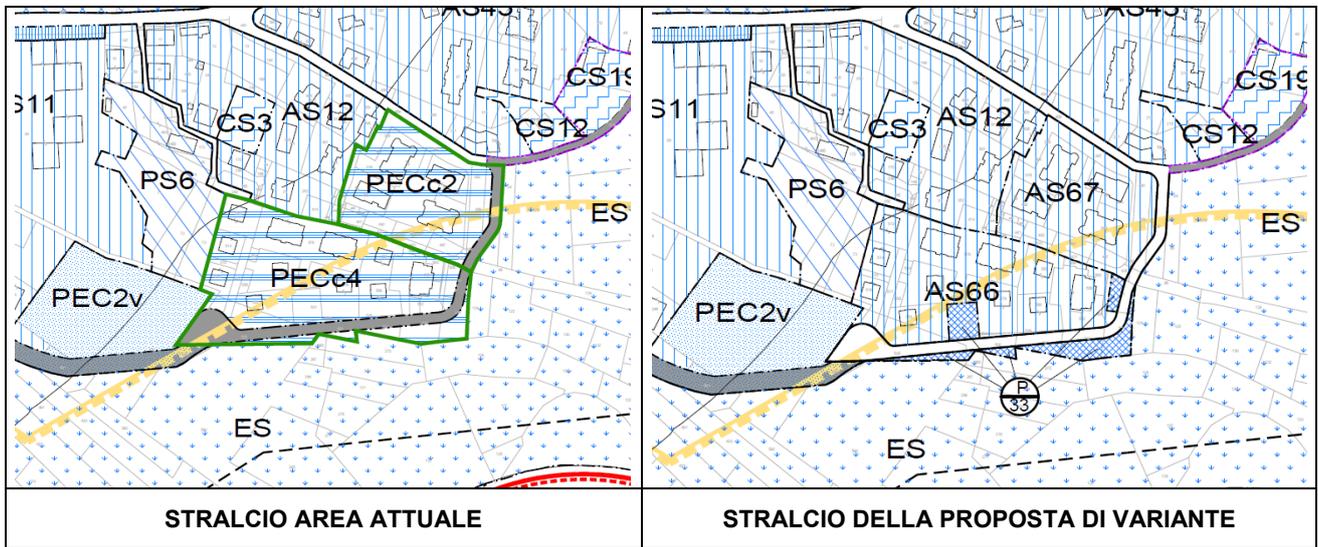


Tale area risulta attualmente ascritta alla Classe acustica II del Piano di zonizzazione acustica. La modifica proposta non influisce sulla zonizzazione acustica vigente.

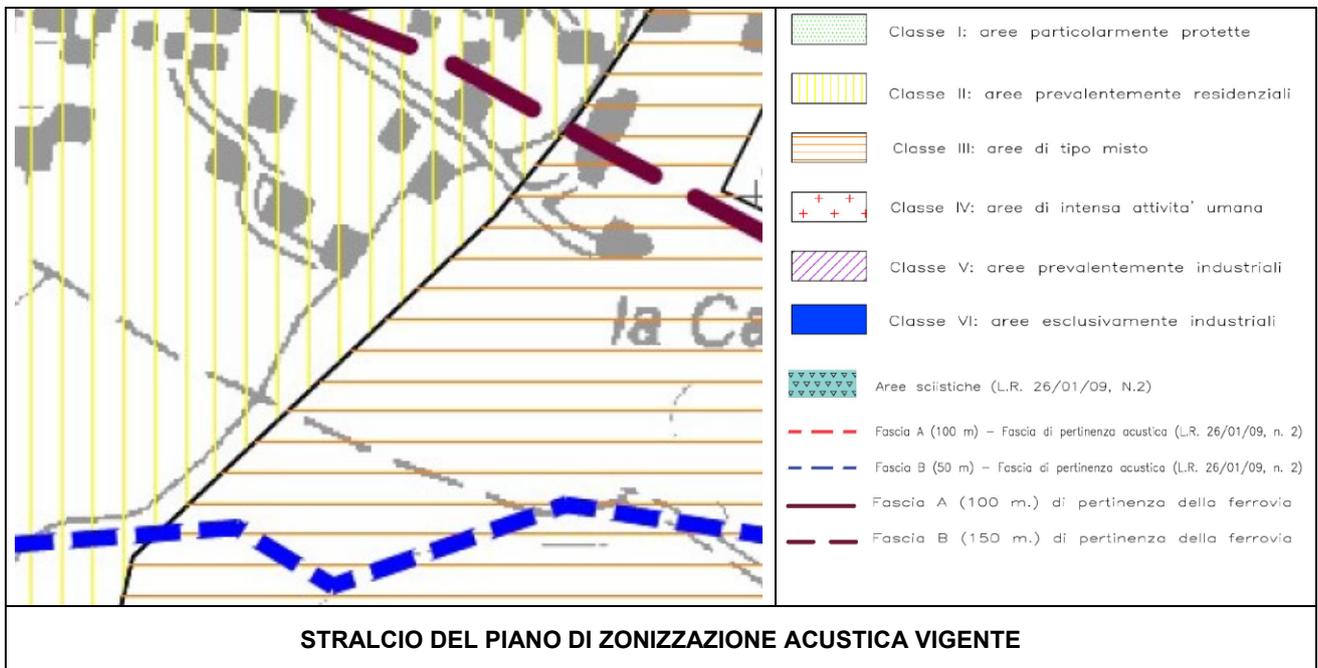


PECc2 (estratto n°5)

Si prevede la trasformazione in AS67 (Aree residenziali Saturate) dell'area del PECc2 già completamente attuato, inserendo la porzione di viabilità realizzata conseguentemente alla convenzione stipulata con il Comune.

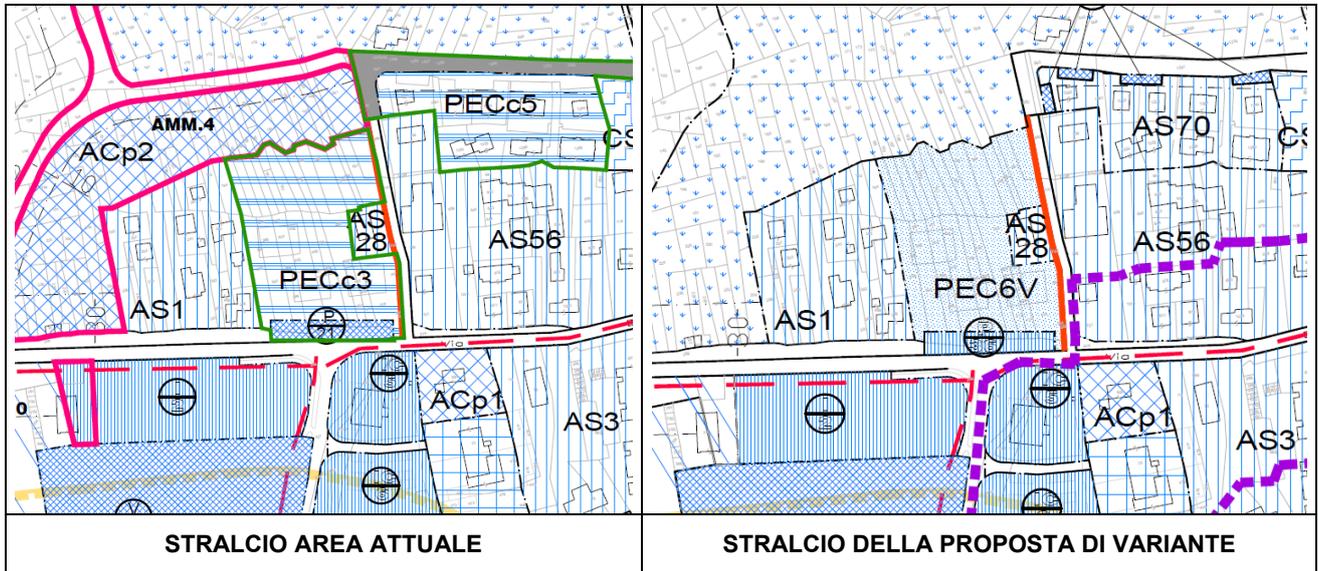


Tale area risulta attualmente ascritta alla Classe acustica II e III del Piano di zonizzazione acustica. La modifica proposta non influisce sulla zonizzazione acustica vigente.

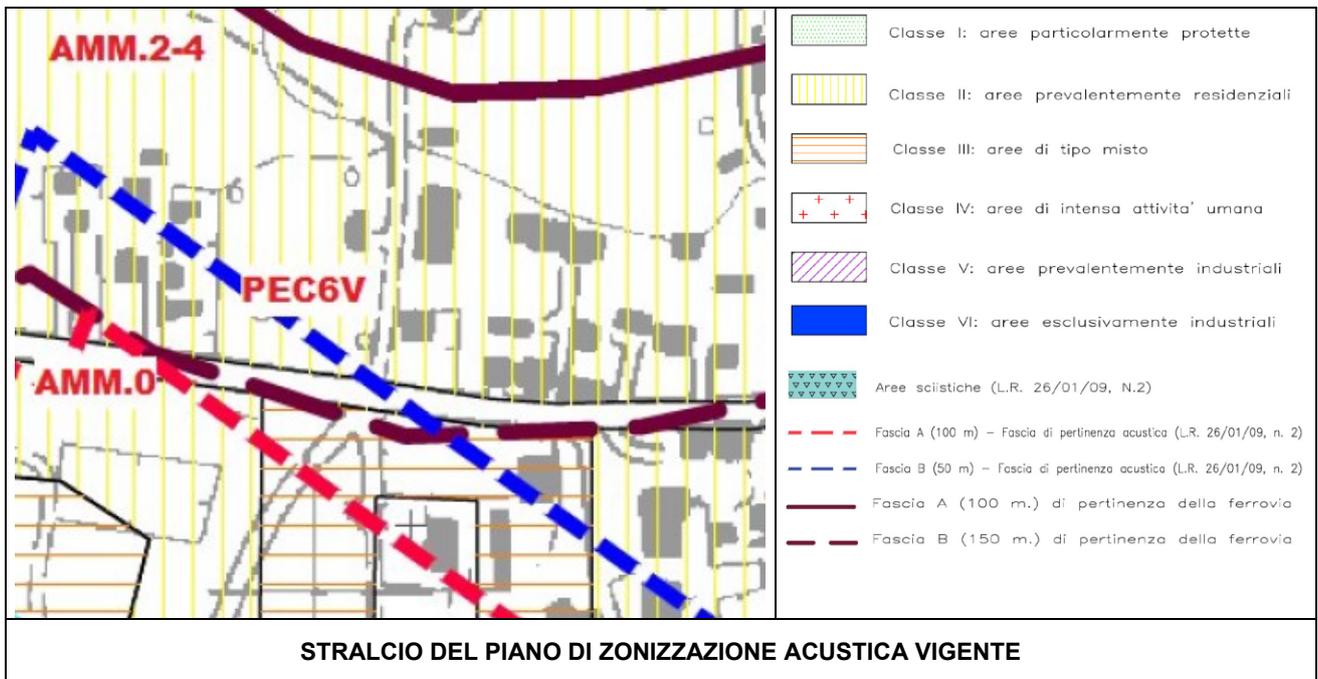


PECc3 (estratto n°4)

Si prevede il mantenimento dell'area edificabile con assoggettamento a PEC e quindi la sua conversione in "Aree libere di completamento residenziale sottoposte a SUE", individuandola come PEC6v.

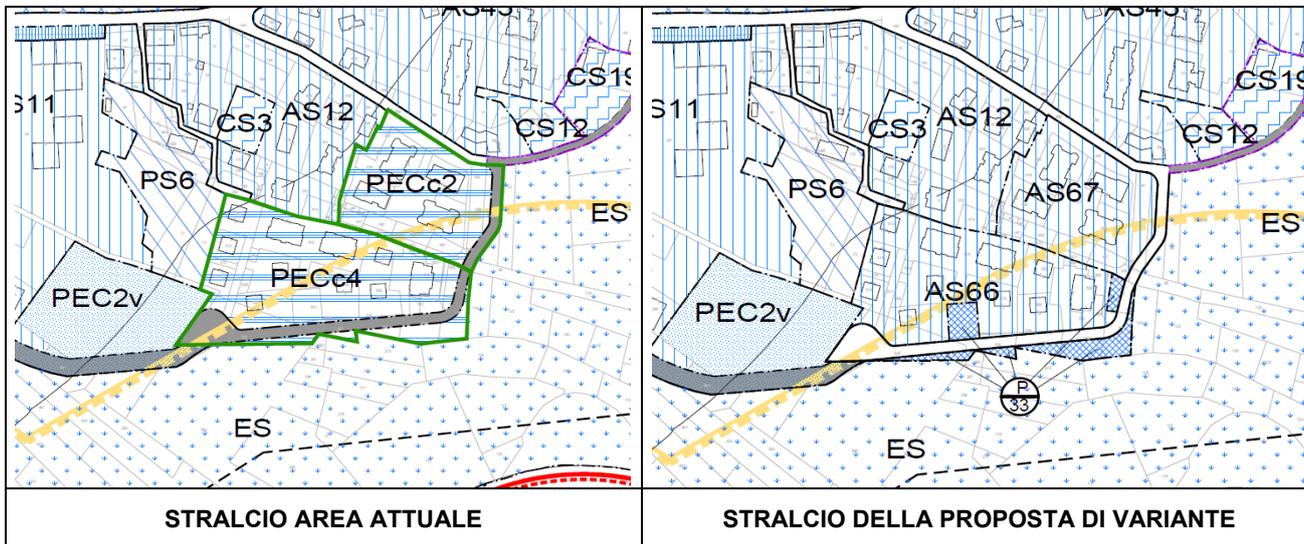


Tale area risulta attualmente ascritta alla Classe acustica II del Piano di zonizzazione acustica. La modifica proposta non influisce sulla zonizzazione acustica vigente.

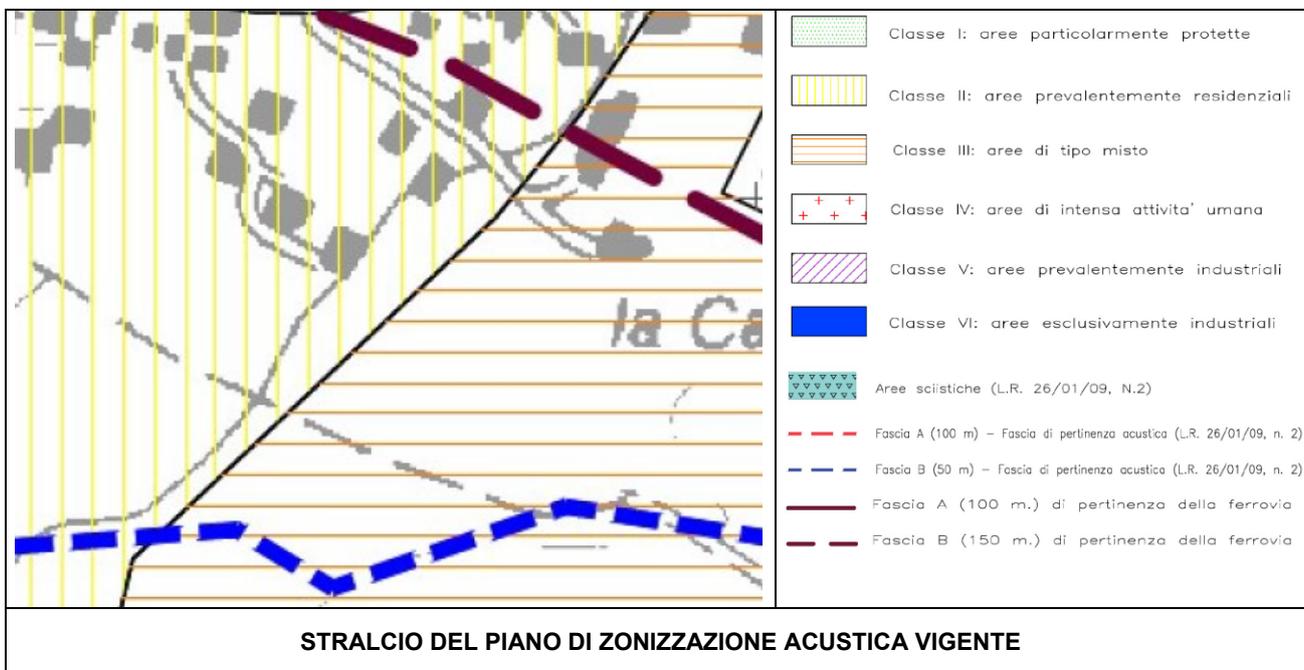


PECc4 (estratto n°5)

Si prevede la trasformazione in AS66 (Aree residenziali Sature) dell'area del PECc4 già completamente attuato, inserendo in cartografia la porzione di viabilità ed i parcheggi realizzati (P33) conseguentemente alla convenzione stipulata con il Comune.

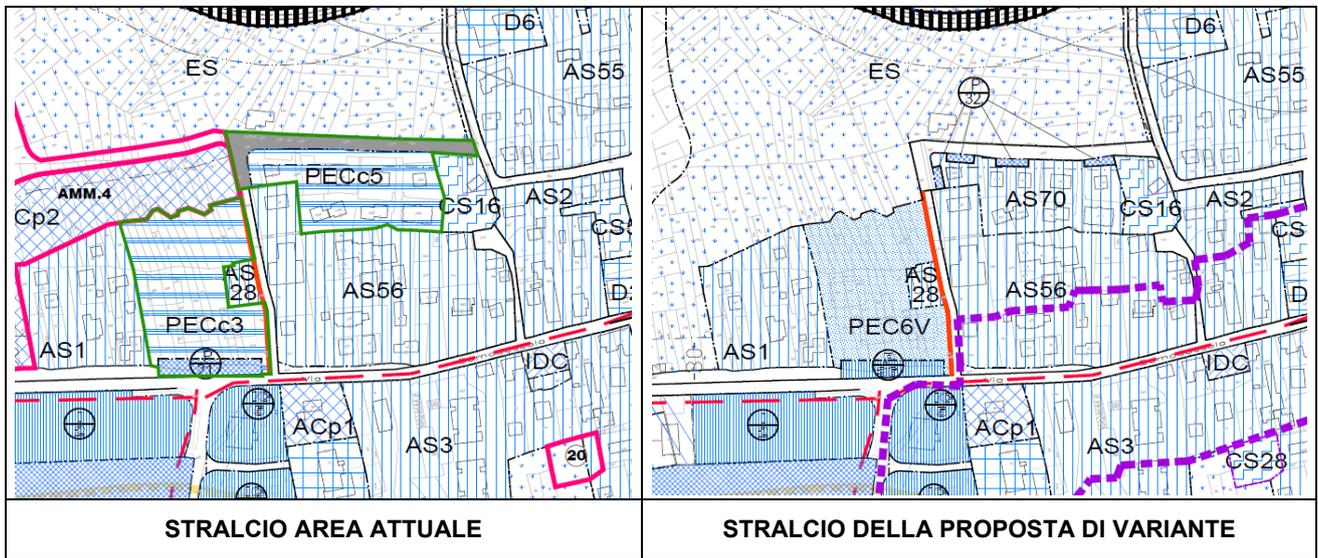


Tale area risulta attualmente ascritta alla Classe acustica II e III del Piano di zonizzazione acustica. La modifica proposta non influisce sulla zonizzazione acustica.

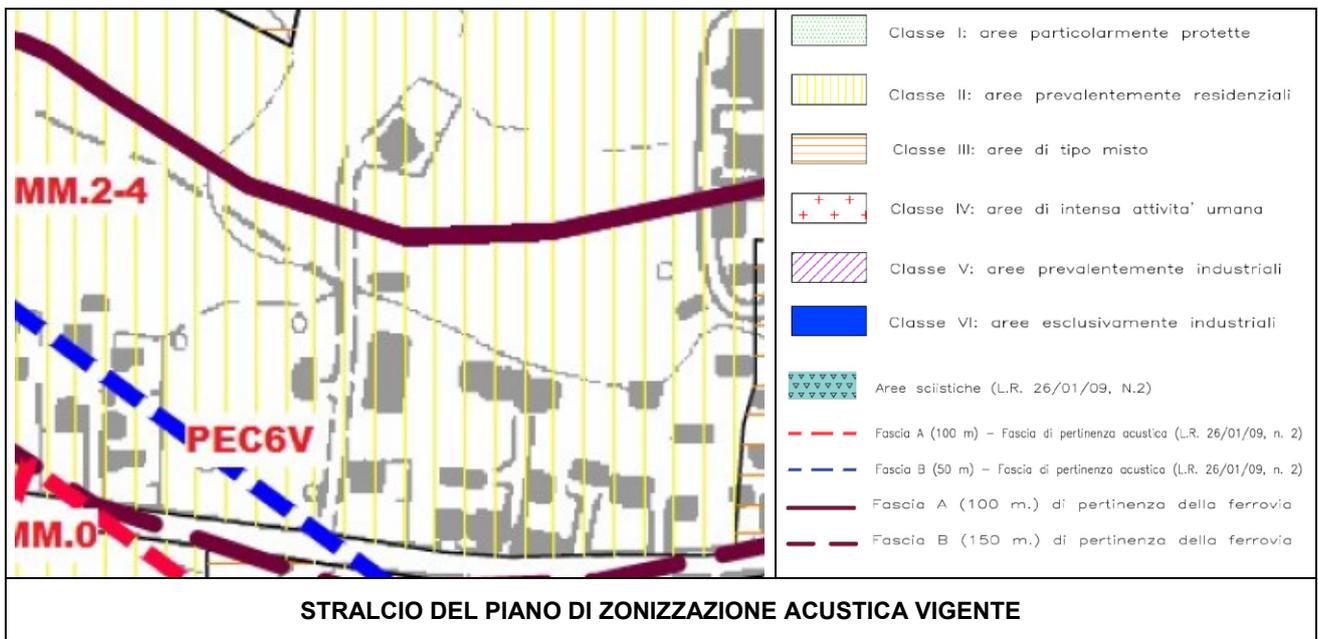


PECc5 (estratto n°4)

Si prevede la trasformazione in AS70 (Aree residenziali Sature) dell'area del PECc4 già completamente attuato, inserendo in cartografia la porzione di viabilità ed i parcheggi realizzati (P32) conseguentemente alla convenzione stipulata con il Comune.

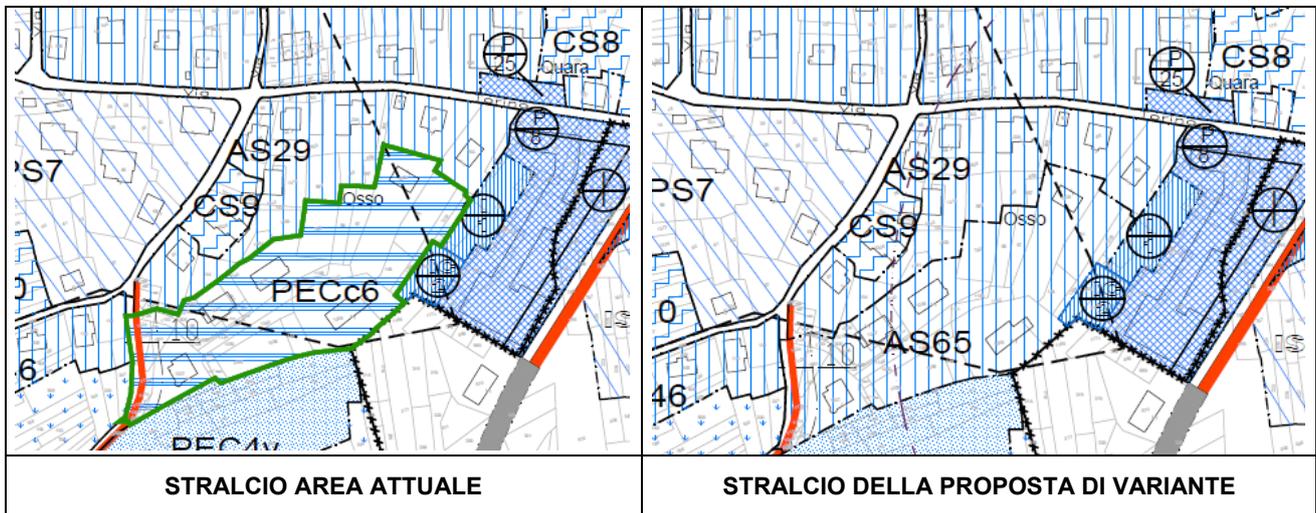


Tale area risulta attualmente ascritta alla Classe acustica II del Piano di zonizzazione acustica. La modifica proposta non influisce sulla zonizzazione acustica vigente.

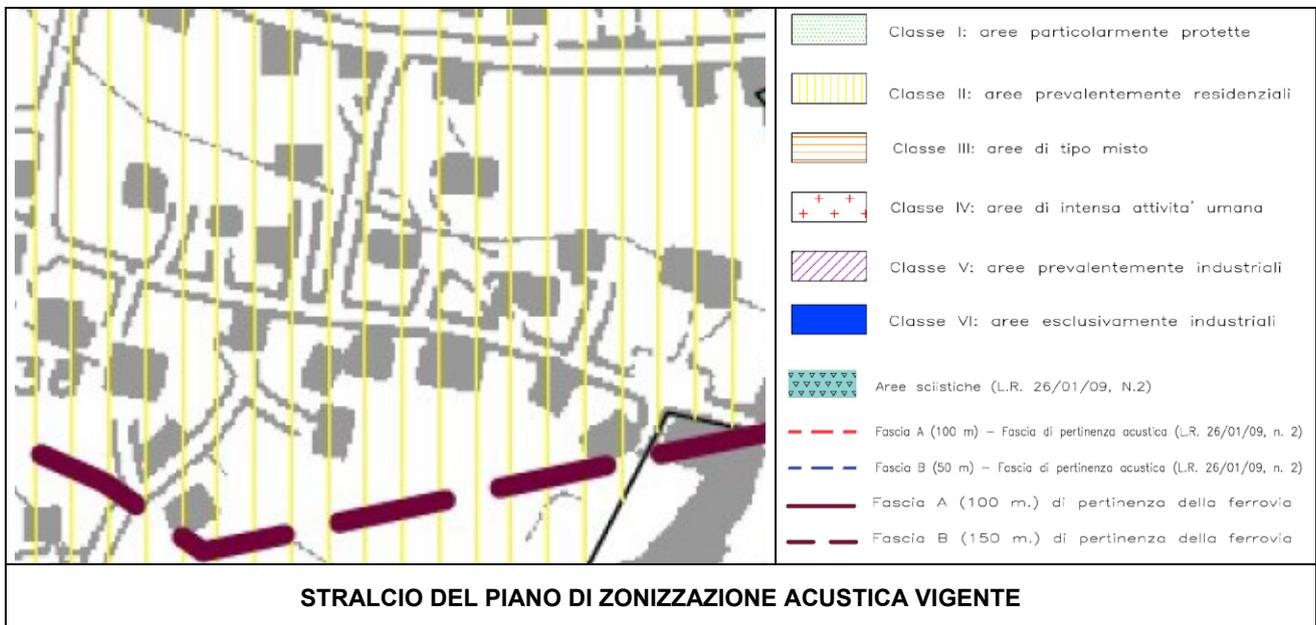


PECc6 (estratto n°2)

Si prevede la trasformazione in AS65 (Aree residenziali Sature) dell'area del PECc6 parzialmente attuato.

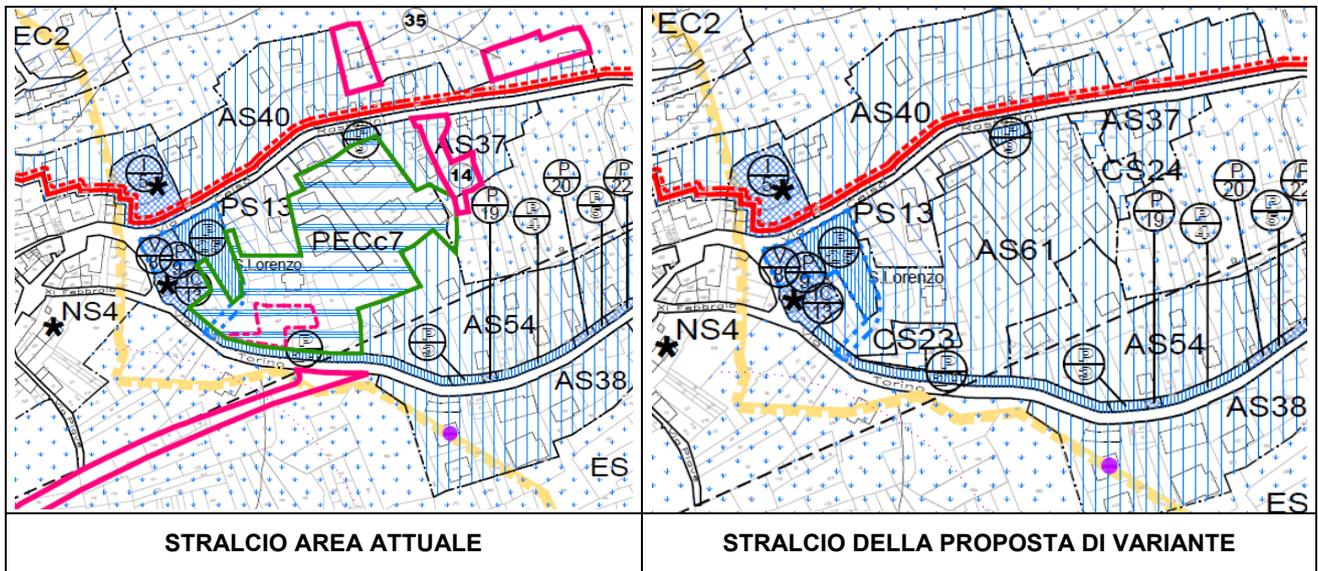


Tale area risulta attualmente ascritta alla Classe acustica II del Piano di zonizzazione acustica. La modifica proposta non influisce sulla zonizzazione acustica vigente.

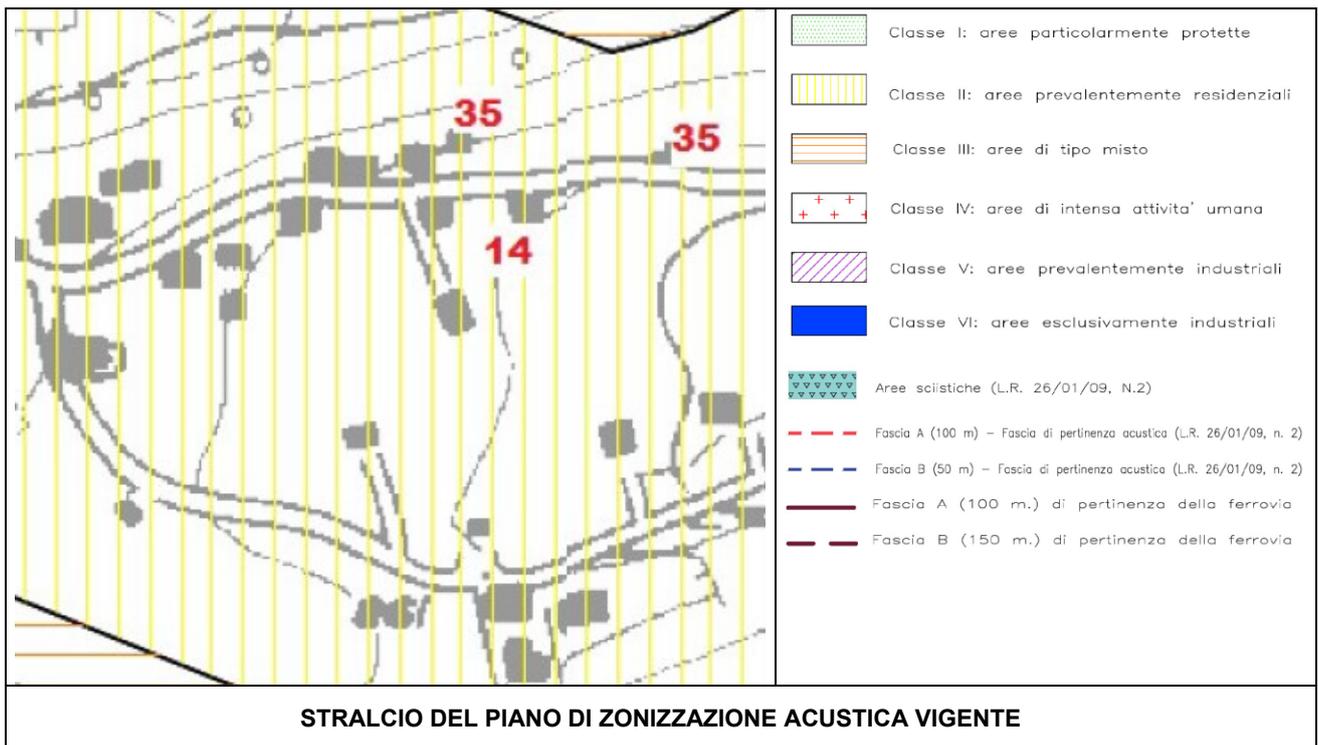


PECC7 (estratto n°1)

Si prevede la trasformazione in AS61 (Aree residenziali Sature) dell'area del PECC7, ad eccezione di un piccolo lotto non edificato per il quale si prevede l'inserimento come area CS23 "Aree libere di completamento residenziale con concessione singola".

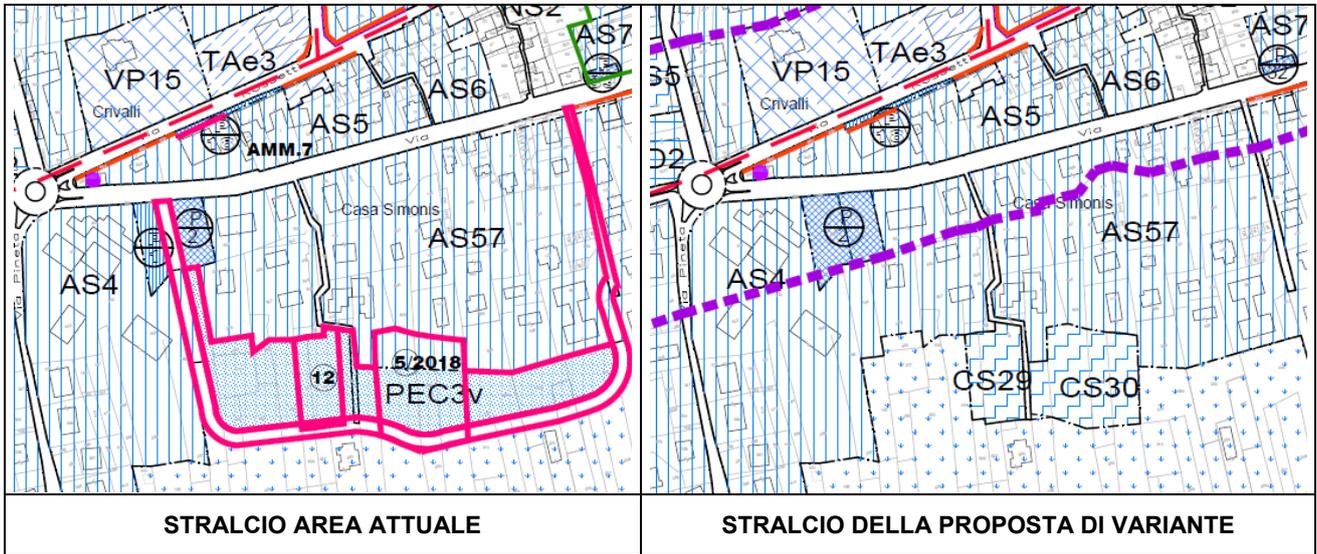


Tale area risulta attualmente ascritta alla Classe acustica II del Piano di zonizzazione acustica. La modifica proposta e la destinazione d'uso prevista per l'area CS23 risulta compatibile con la zonizzazione acustica vigente e non influisce sulla stessa.

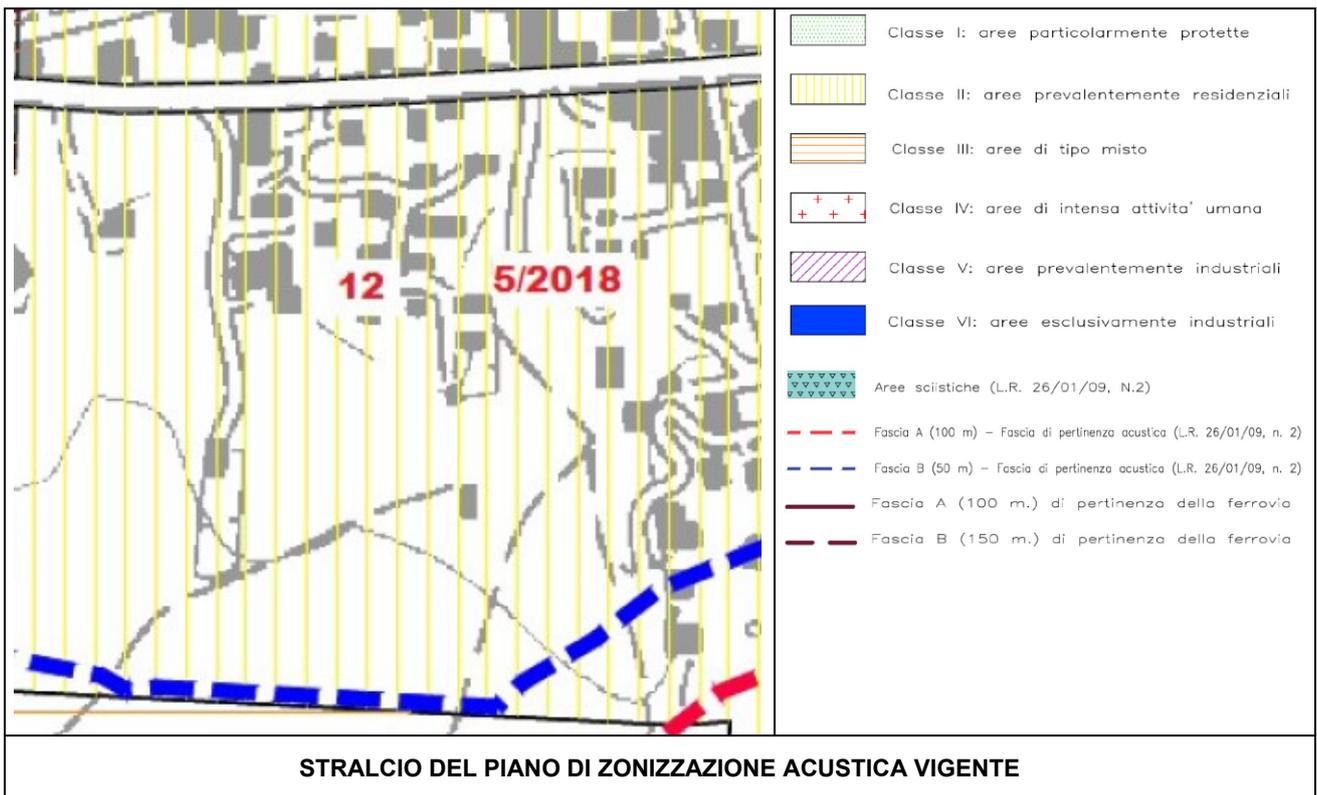


PEC3v (estratto n°4)

Si prevede lo stralcio del PEC3v in conseguenza alle istanze 12 e 5/2018 ed alla individuazione di due piccole aree di completamento a concessione singola (CS29 e CS30).

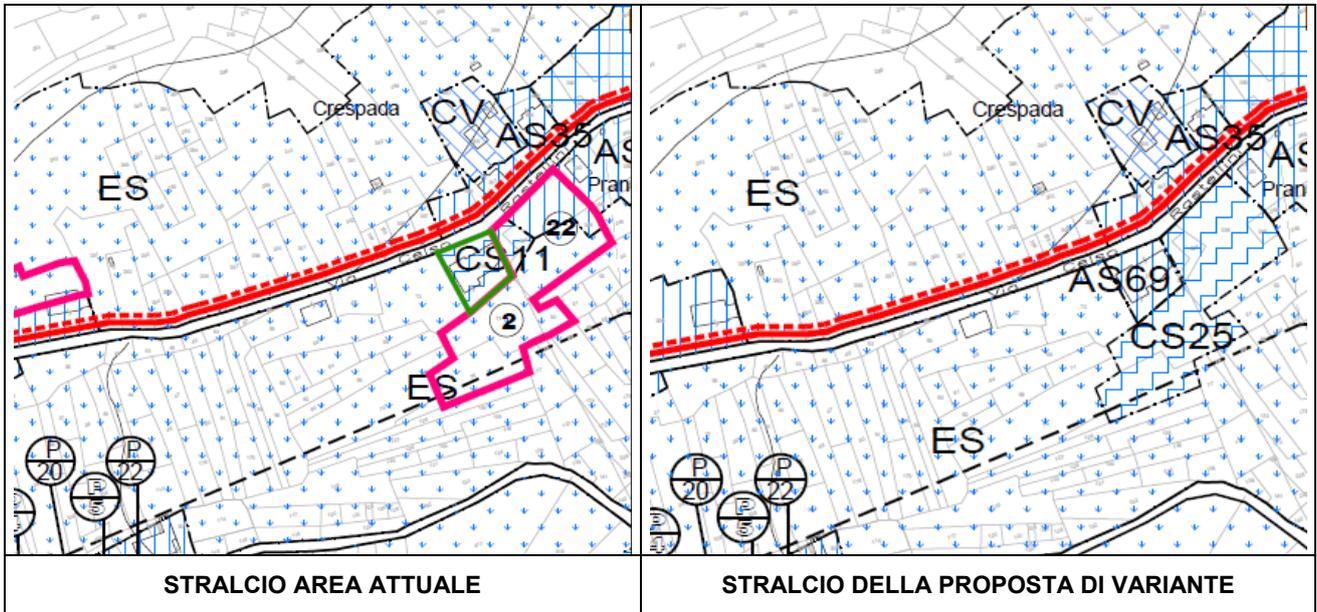


Tale area risulta attualmente ascritta alla Classe acustica II del Piano di zonizzazione acustica. Lo stralcio del PEC e la previsione urbanistica conseguente non influiscono sulla zonizzazione acustica vigente.

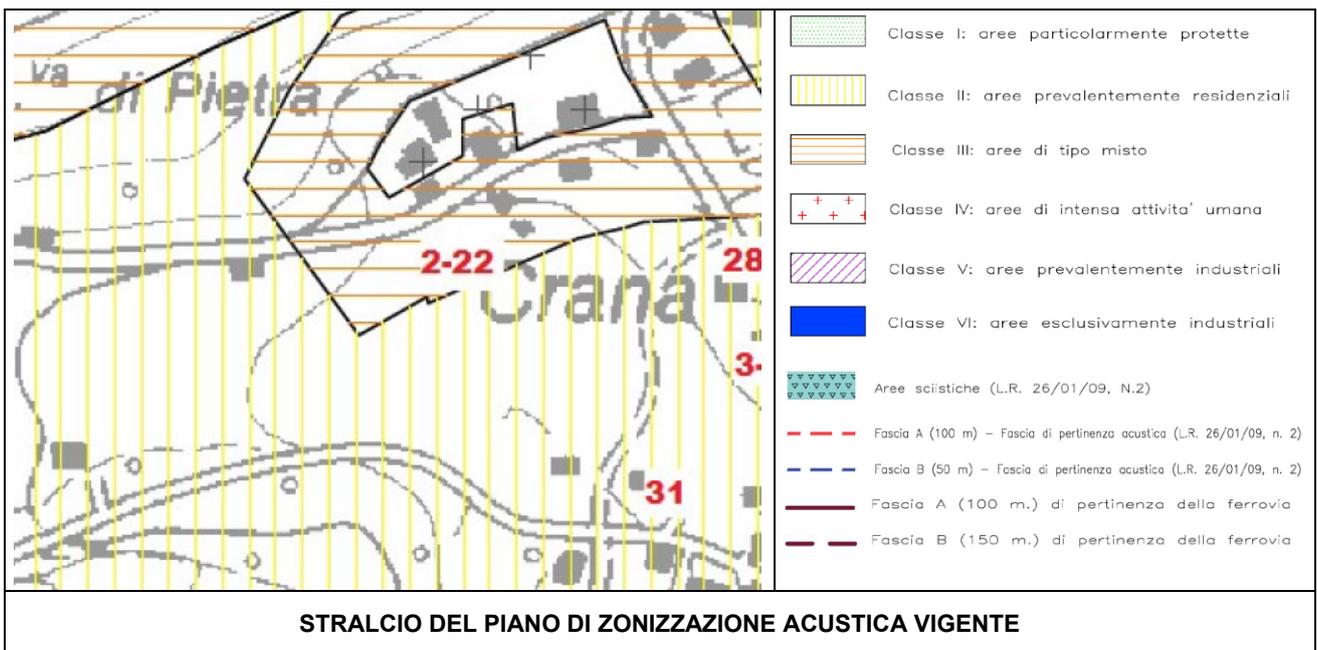


CS11 (estratto n°1)

Si prevede la conversione dell'area di completamento CS11 già attuata, in area AS69 (aera residenziale saturata).

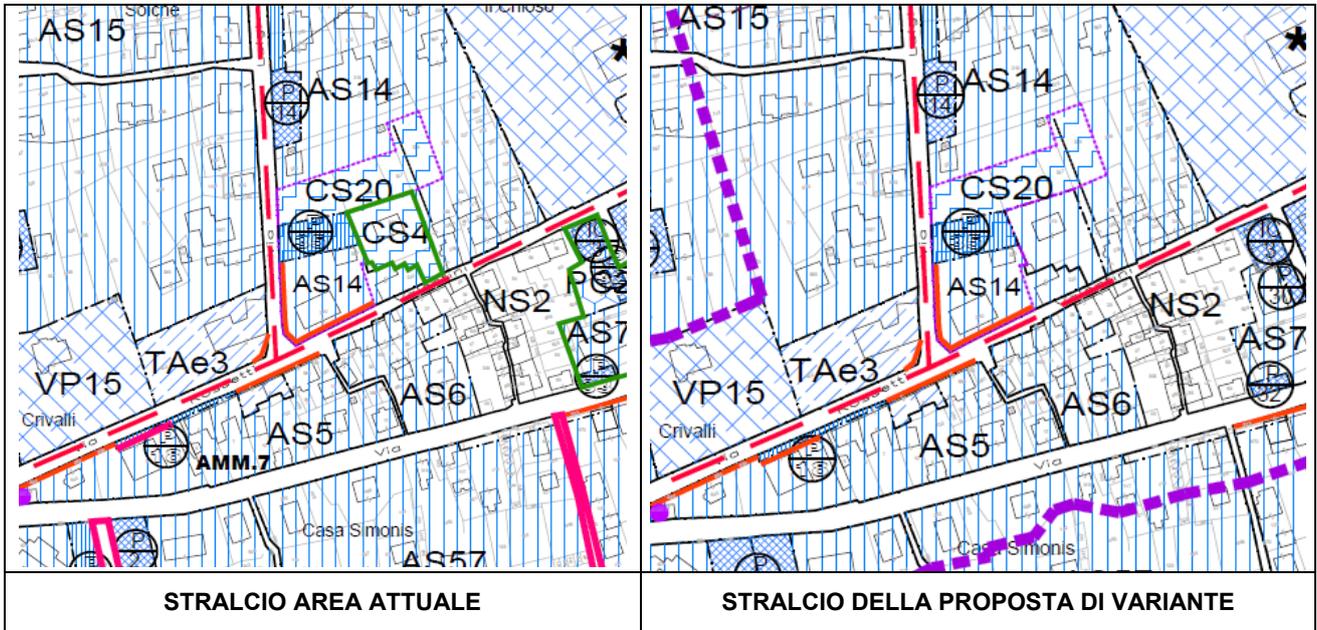


Tale area risulta attualmente ascritta alla Classe acustica III del Piano di zonizzazione acustica. La modifica proposta non influisce sulla zonizzazione acustica vigente.

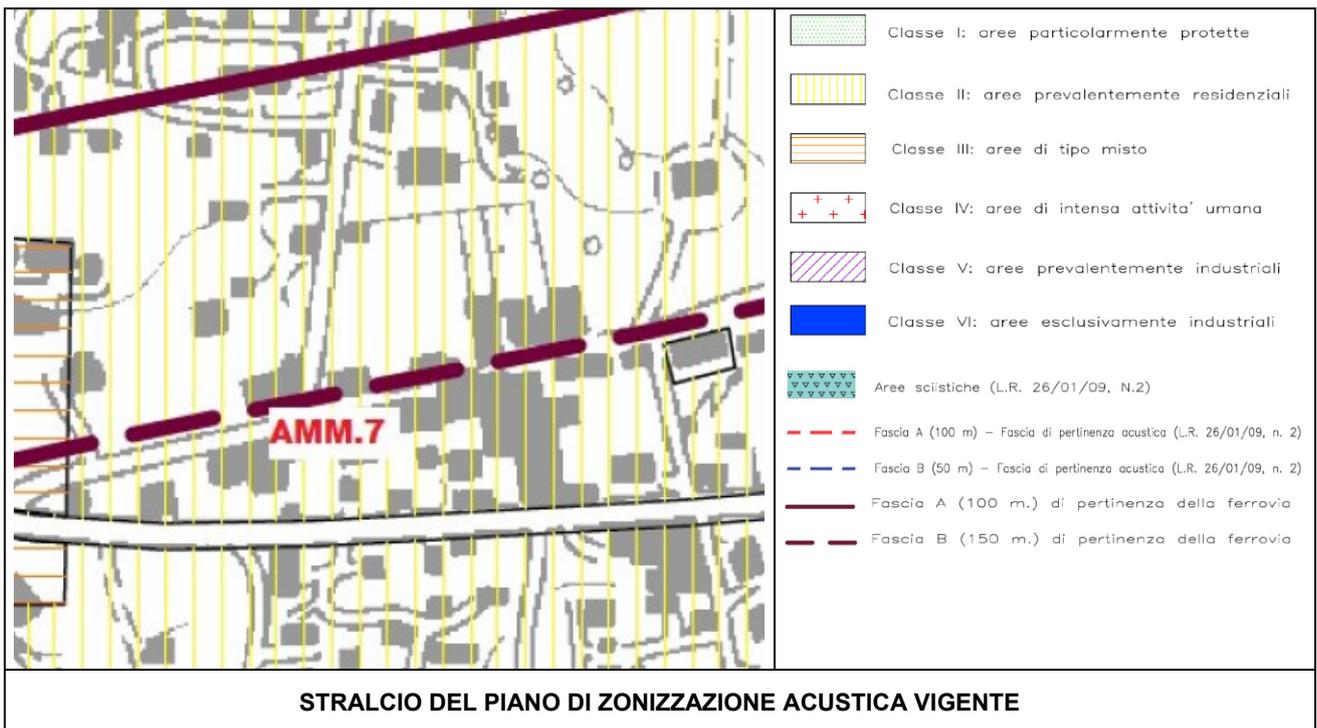


CS4 (estratto n°4)

Si prevede la conversione dell'area di completamento CS4 già attuata, in area AS14 (area residenziale saturata).

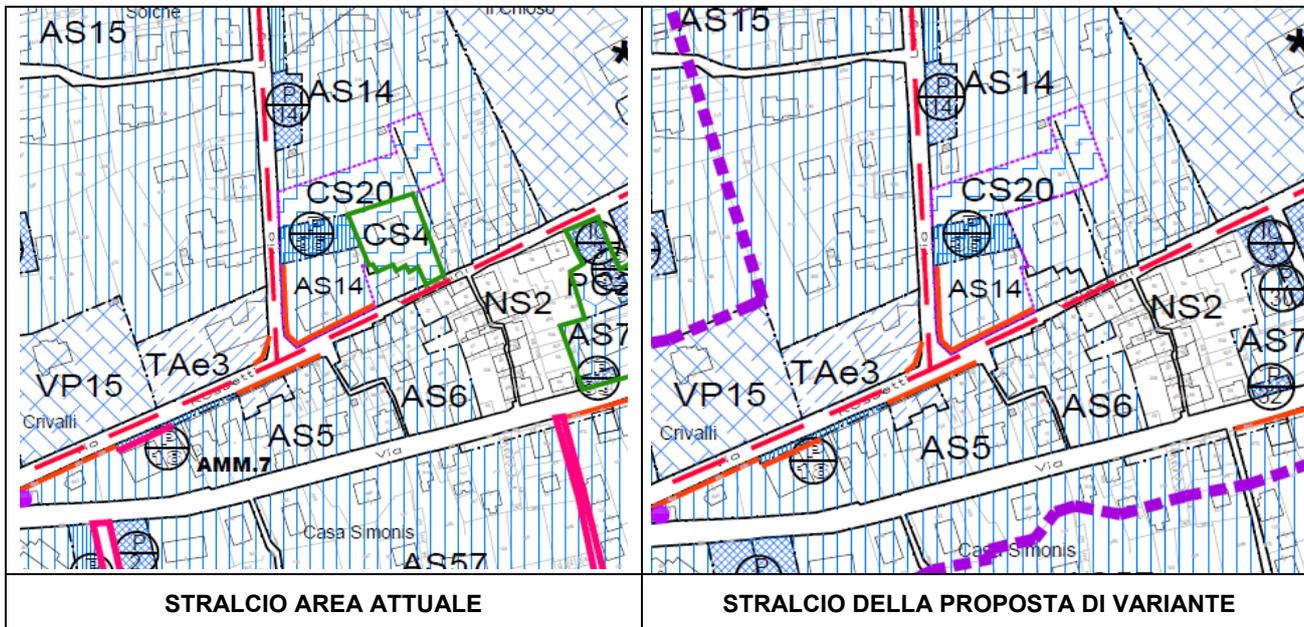


Tale area risulta attualmente ascritta alla Classe acustica II del Piano di zonizzazione acustica. La modifica proposta non influisce sulla zonizzazione acustica vigente.

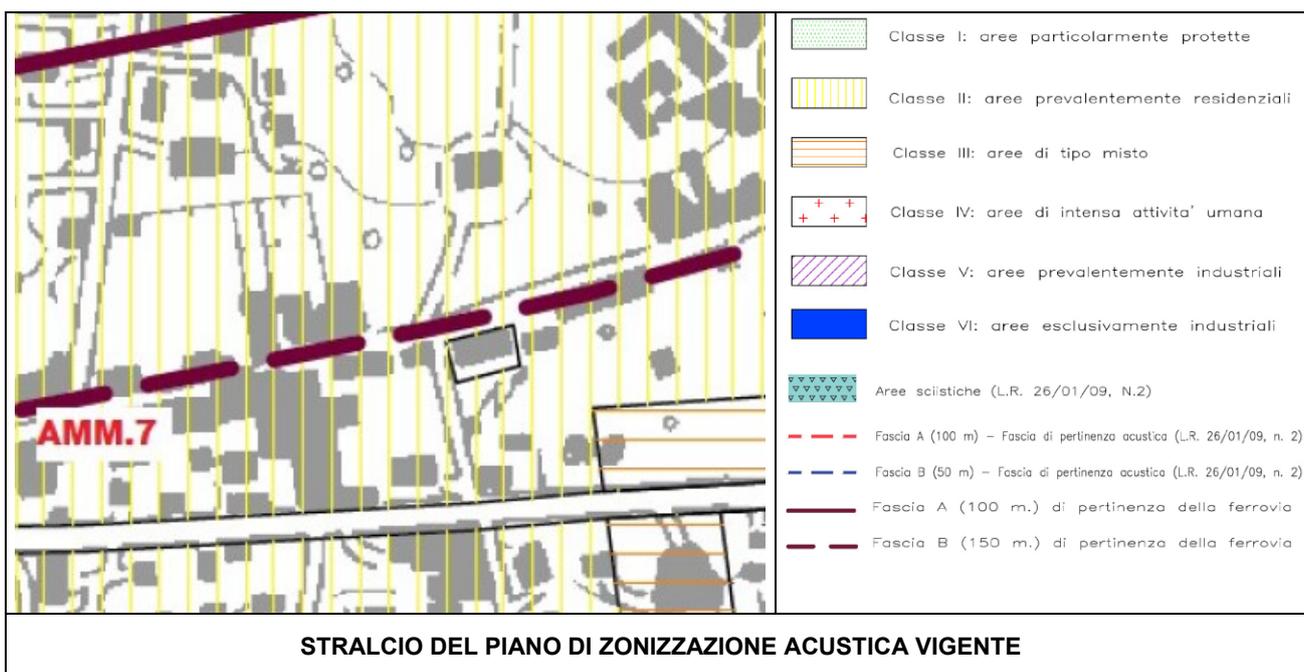


PC2 (estratto n°4)

Si prevede la conversione dell'area PC2 (area per parcheggi a silos convenzionati) in area AS7 (aera residenziale saturata).



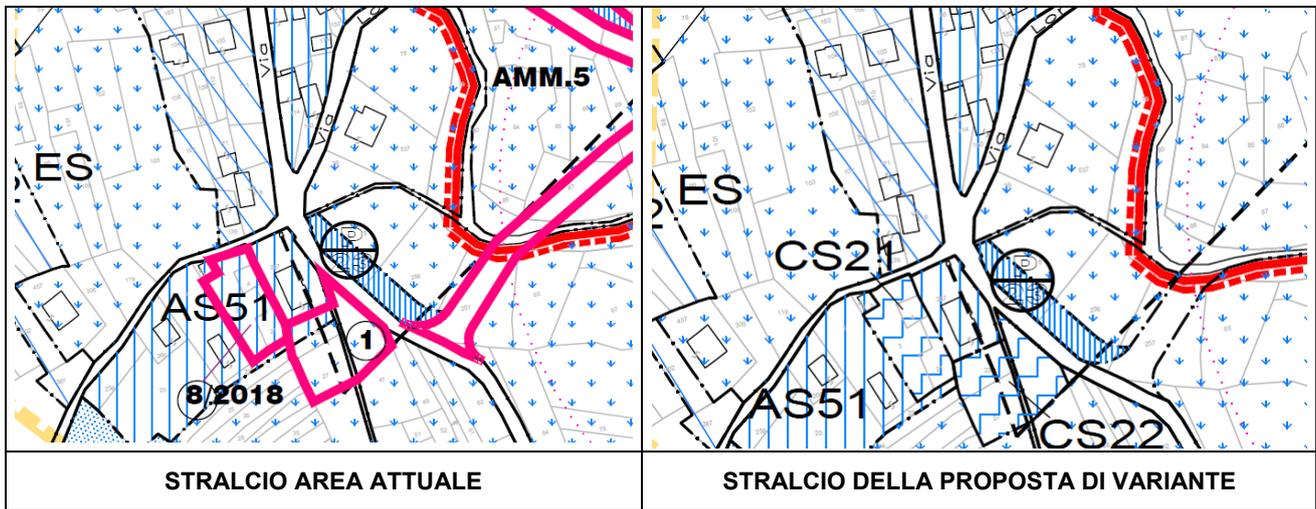
Tale area risulta attualmente ascritta alla Classe acustica II del Piano di zonizzazione acustica. La modifica proposta, con la destinazione d'uso prevista, risulta compatibile con la zonizzazione acustica vigente.



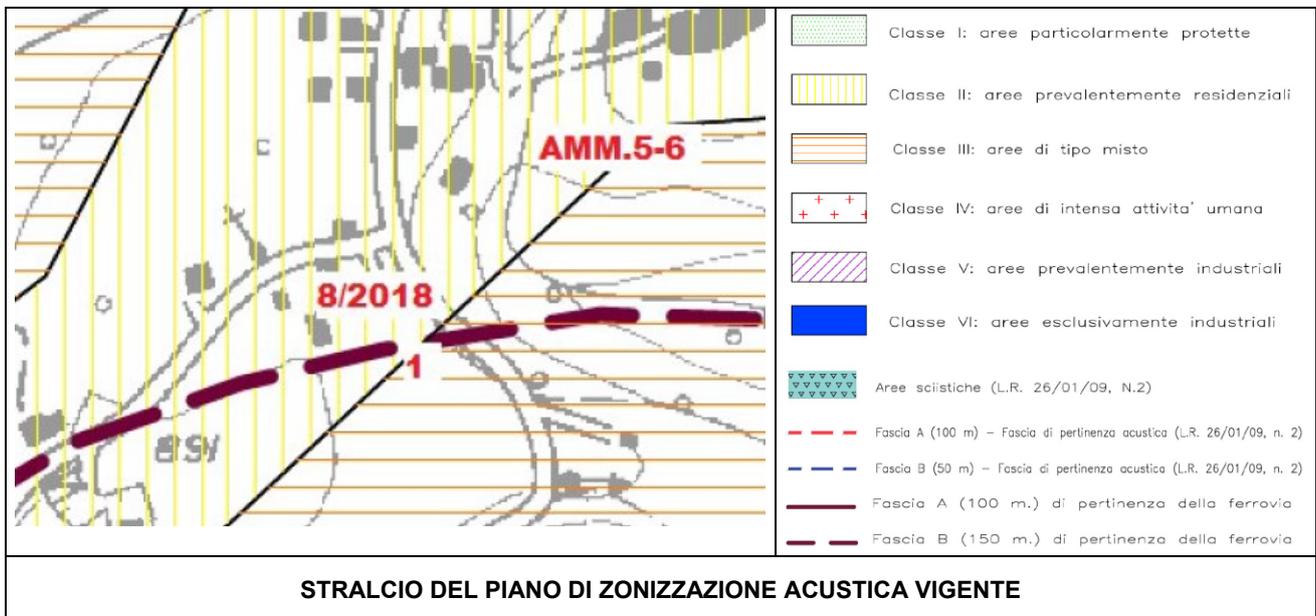
INSERIMENTO DI NUOVE AREE DI COMPLETAMENTO A SEGUITO DEL RECEPIMENTO DI NUOVI INTENTI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Intento 8/2018 (estratto n. 1)

Si prevede l'inserimento di un'area residenziale in Loc. Buttogno, individuata come CS21, in un'area posta tra lotti edificati all'interno dell'area AS51 (Aree residenziali Sature).

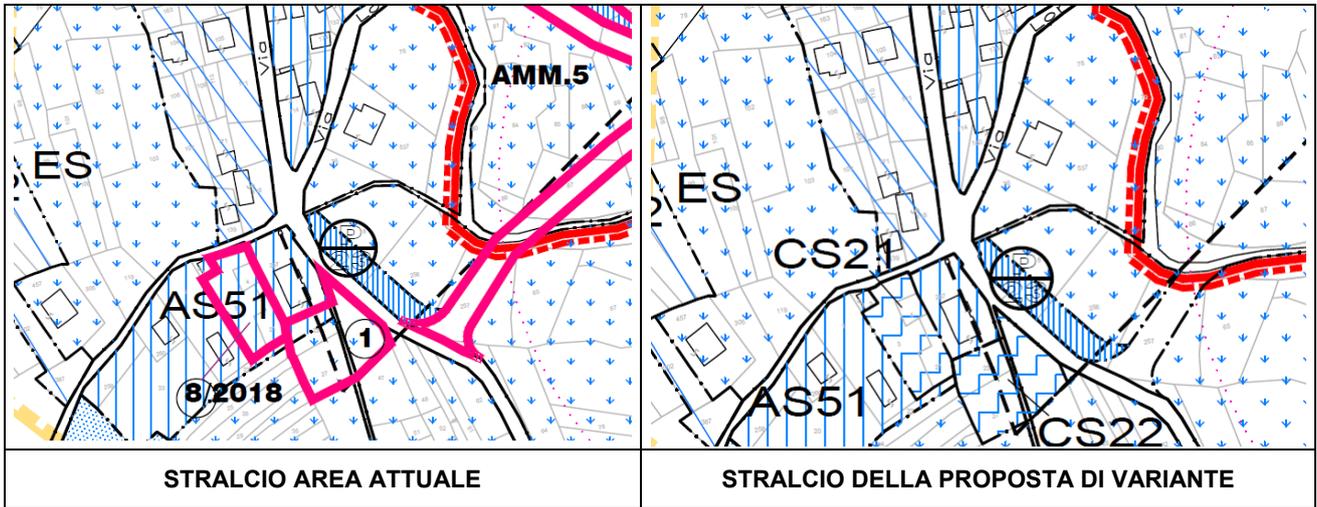


Tale area risulta attualmente ascritta alla Classe acustica II del Piano di zonizzazione acustica. La modifica proposta, con la destinazione d'uso prevista, risulta compatibile con la zonizzazione acustica vigente.

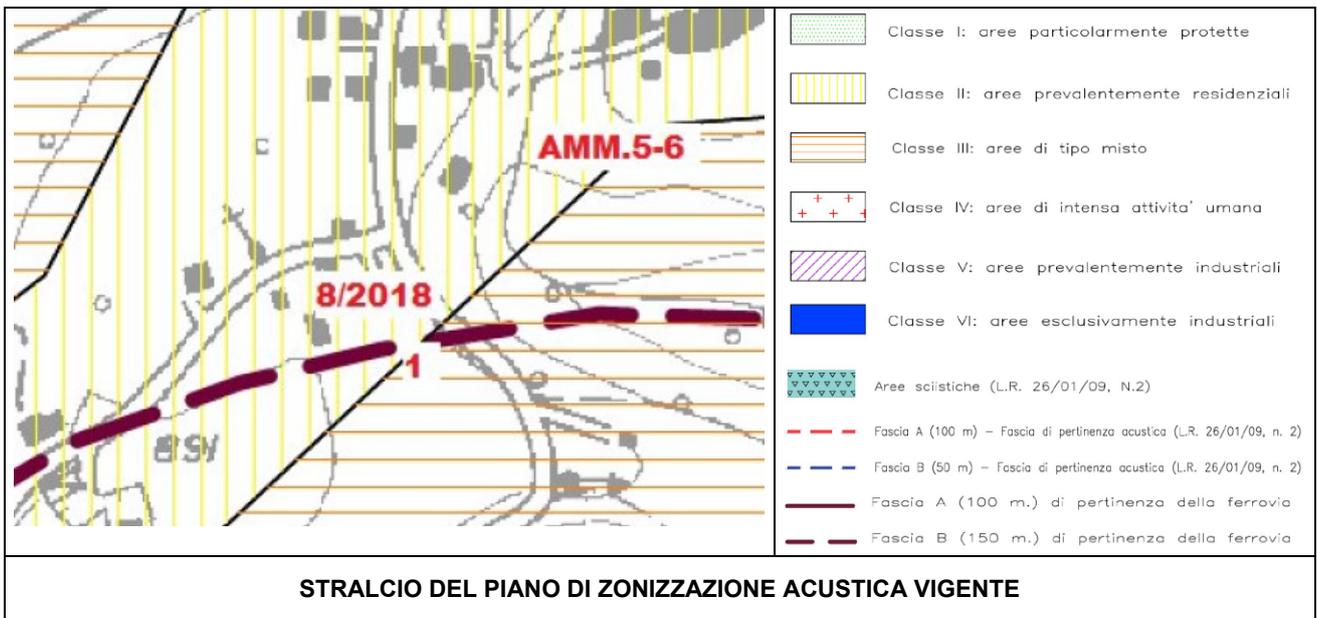


Intento 1 (estratto n. 1)

Si prevede l'inserimento di un'area residenziale in Loc. Buttogno, individuata come CS22, in un'area posta tra lotti edificati all'interno dell'area AS51 (Aree residenziali Sature), attualmente in parte in area AS51 (Aree residenziali Sature) ed in parte in area ES (Aree agricole di salvaguardia edilizia).

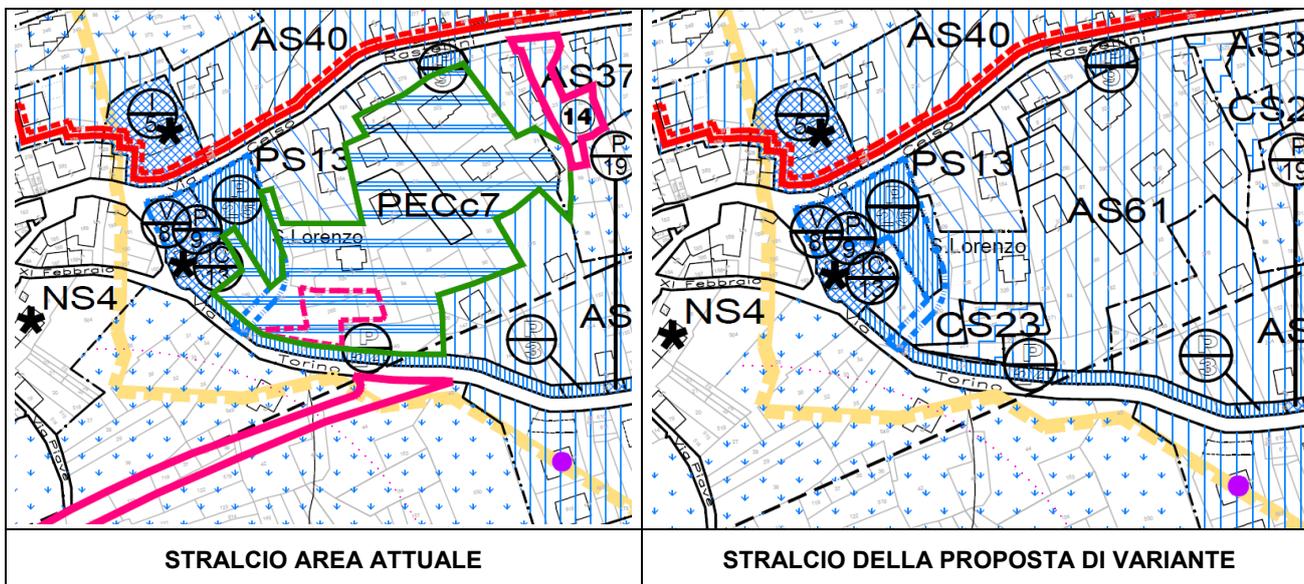


Tale area risulta attualmente ascritta alla Classe acustica II e III del Piano di zonizzazione acustica. La modifica proposta, con la destinazione d'uso prevista, risulta compatibile con la zonizzazione acustica vigente.

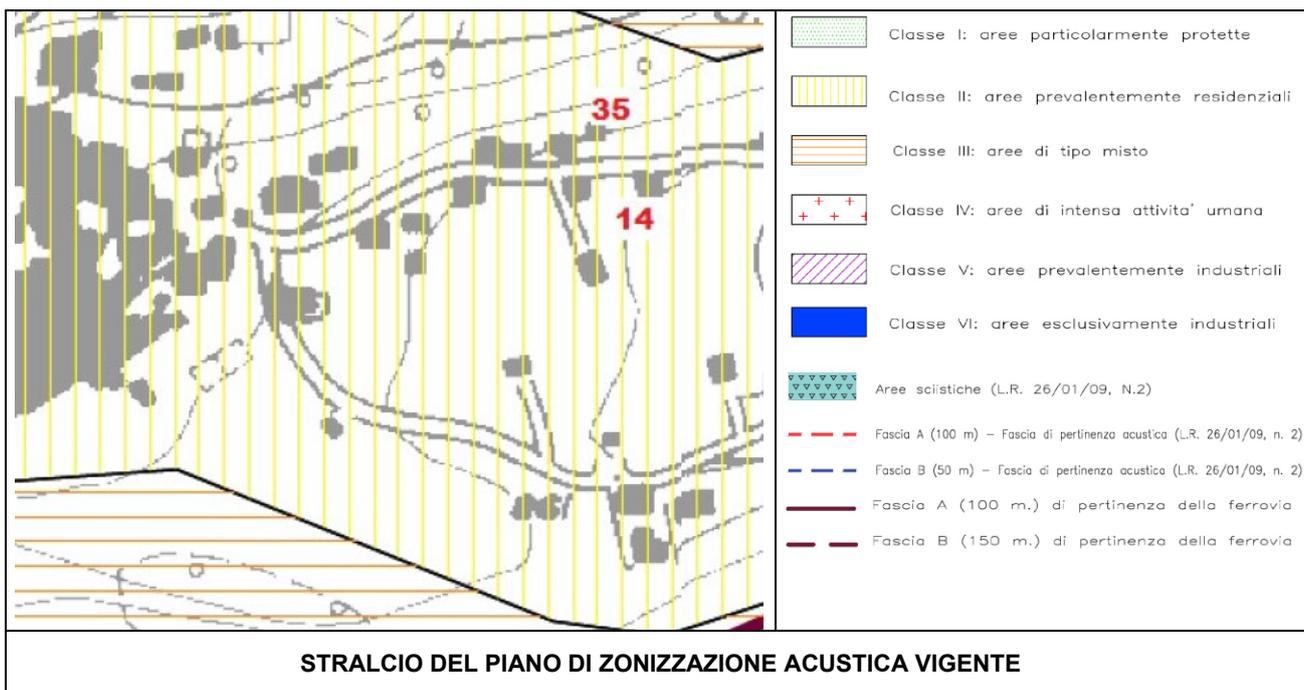


CS23 (estratto n. 1)

Si prevede l'inserimento di un'area residenziale individuata come CS23 in conseguenza allo stralcio dell'area PECc7.

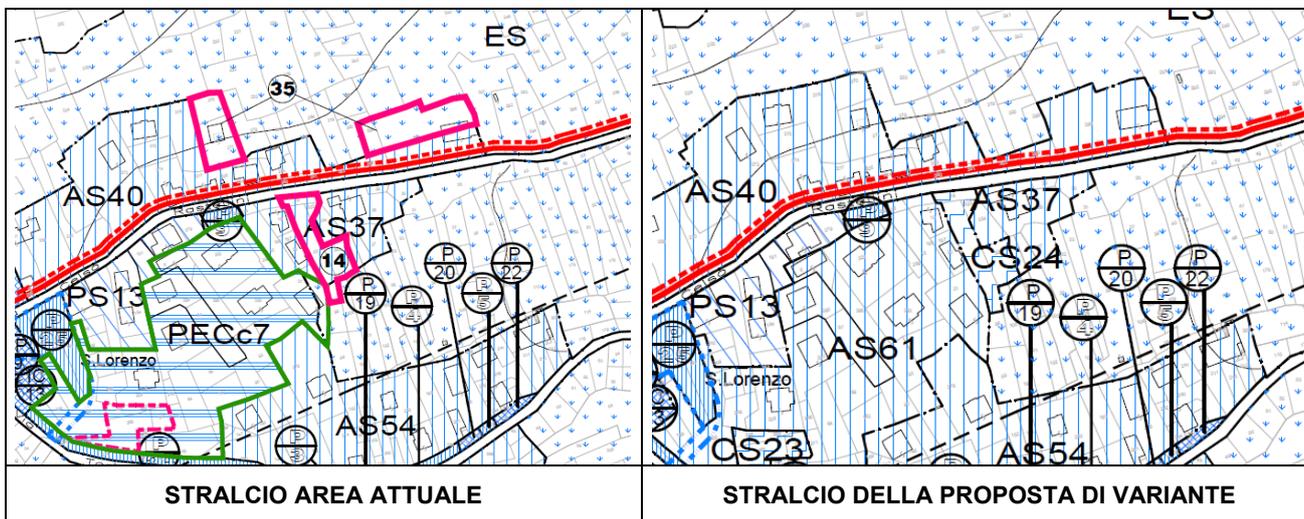


Tale area risulta attualmente ascritta alla Classe acustica II del Piano di zonizzazione acustica. La modifica proposta, con la destinazione d'uso prevista, risulta compatibile con la zonizzazione acustica vigente.

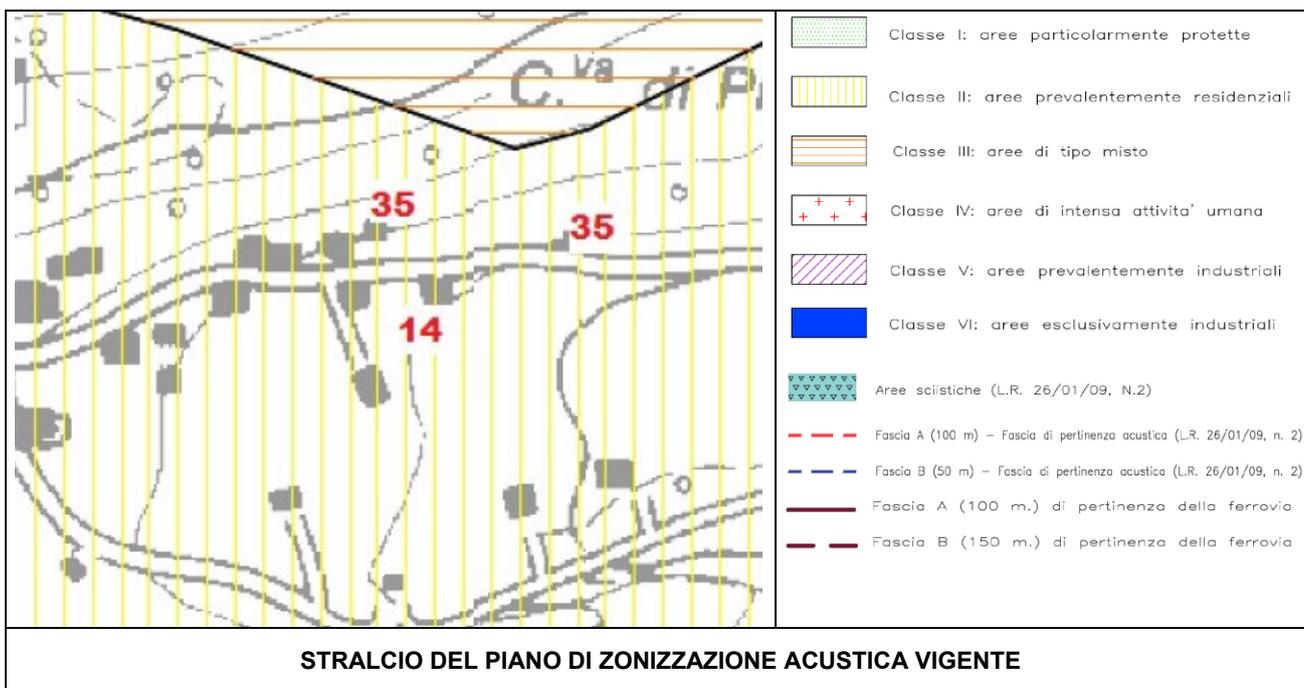


Intento 14 (estratto n. 1)

Si prevede l'inserimento di un'area residenziale in Loc. Buttogno, individuata come CS24, in un'area posta tra lotti edificati all'interno dell'area AS37 (Aree residenziali Sature).

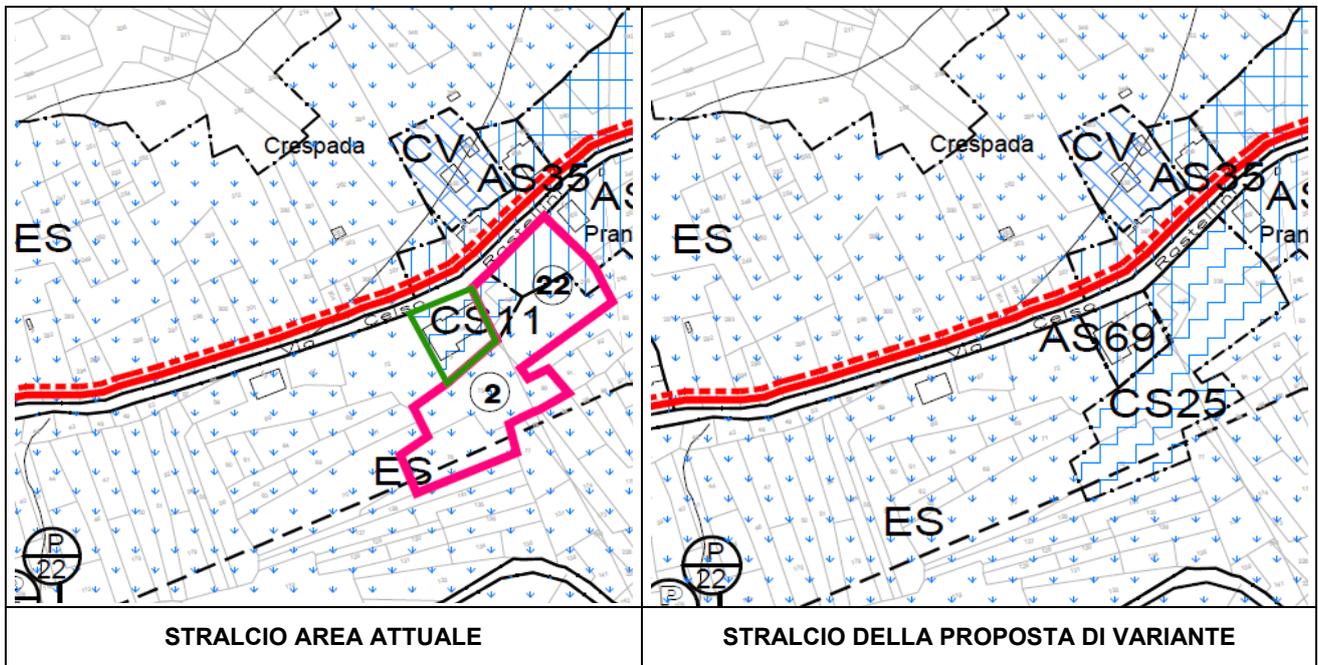


Tale area risulta attualmente ascritta alla Classe acustica II del Piano di zonizzazione acustica. La modifica proposta, con la destinazione d'uso prevista, risulta compatibile con la zonizzazione acustica vigente.

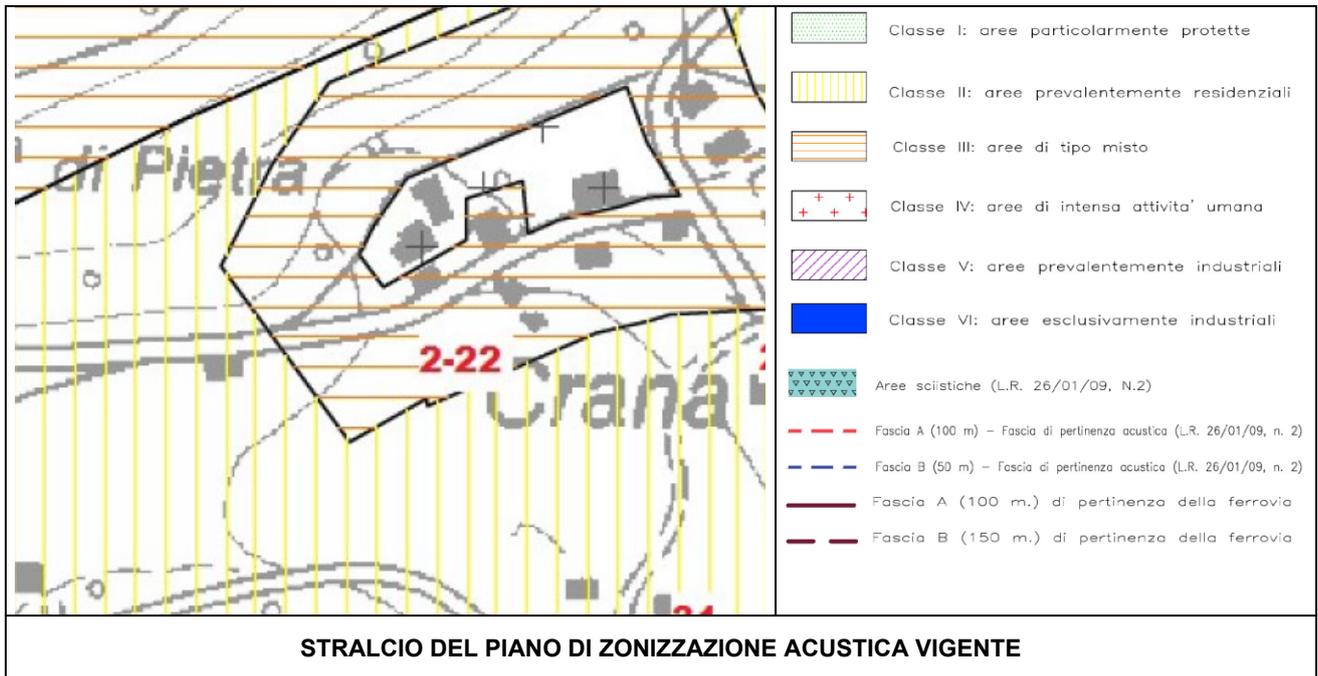


Intenti 2 e 22 (estratto n. 1)

Si prevede l'inserimento di un'area residenziale in Via Rastellini, individuata come CS25, in adiacenza a lotti edificati, attualmente in parte in area AS69 (Aree residenziali Sature), in parte in area AS39, in parte in lotti non attuati dell'area CS11 ed in parte in area ES (Aree agricole di salvaguardia edilizia).

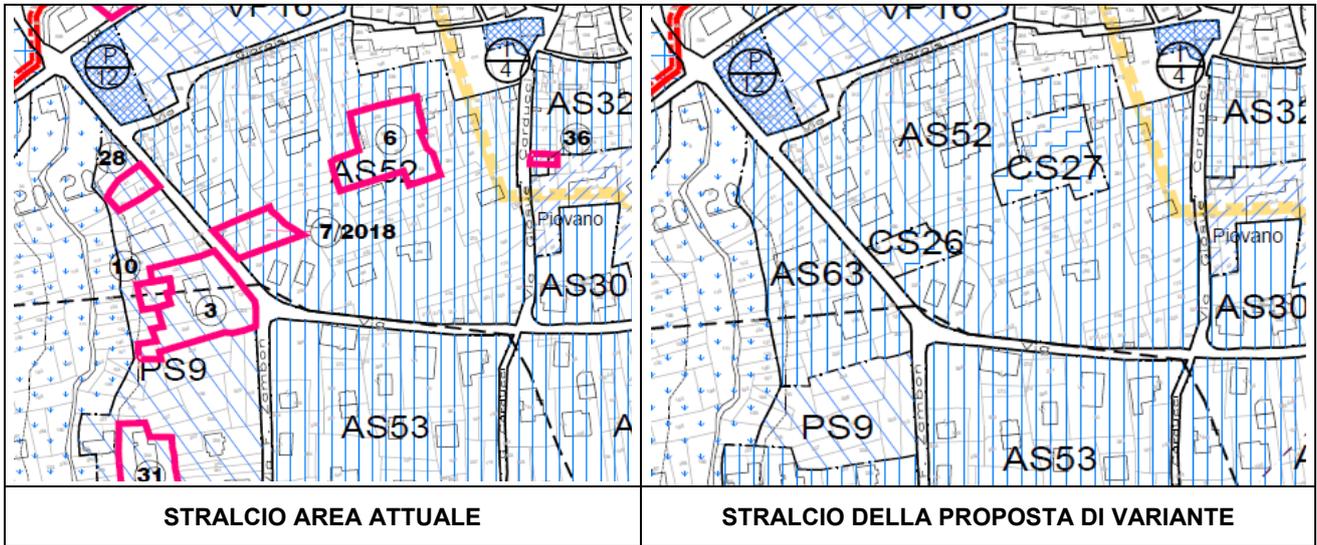


Tale area risulta attualmente ascritta alla Classe acustica II e III del Piano di zonizzazione acustica. La destinazione d'uso prevista dalla variante al P.R.G. risulta compatibile con la zonizzazione acustica vigente.

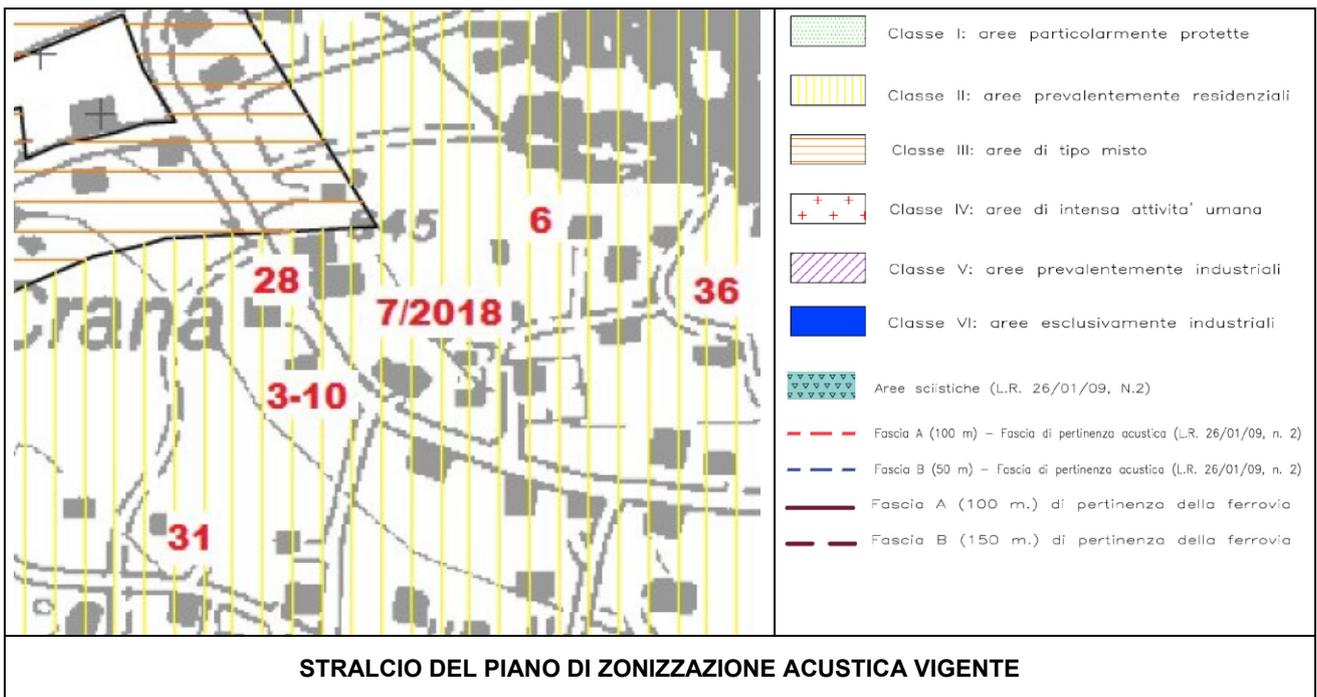


Intento 7/2018 (estratto n. 2)

Si prevede l'inserimento di un'area residenziale in Via Nuova, individuata come CS26, in area posta tra lotti edificati all'interno dell'area AS52 (Aree residenziali Saturate).

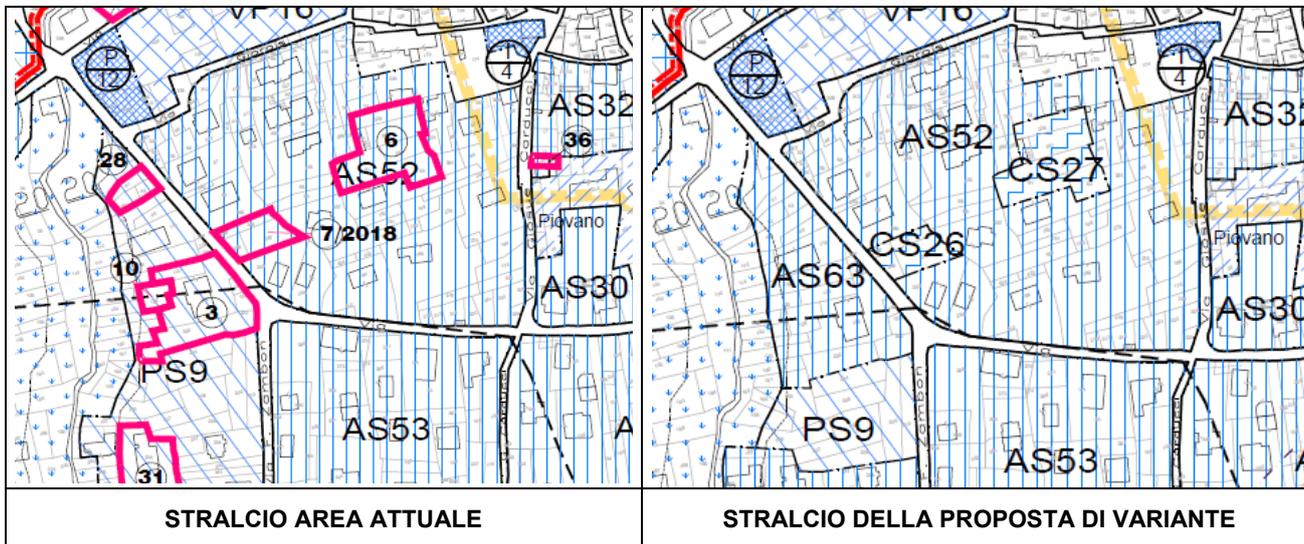


Tale area risulta attualmente ascritta alla Classe acustica II del Piano di zonizzazione acustica. La destinazione d'uso prevista dalla variante al P.R.G. risulta compatibile con la zonizzazione acustica vigente.

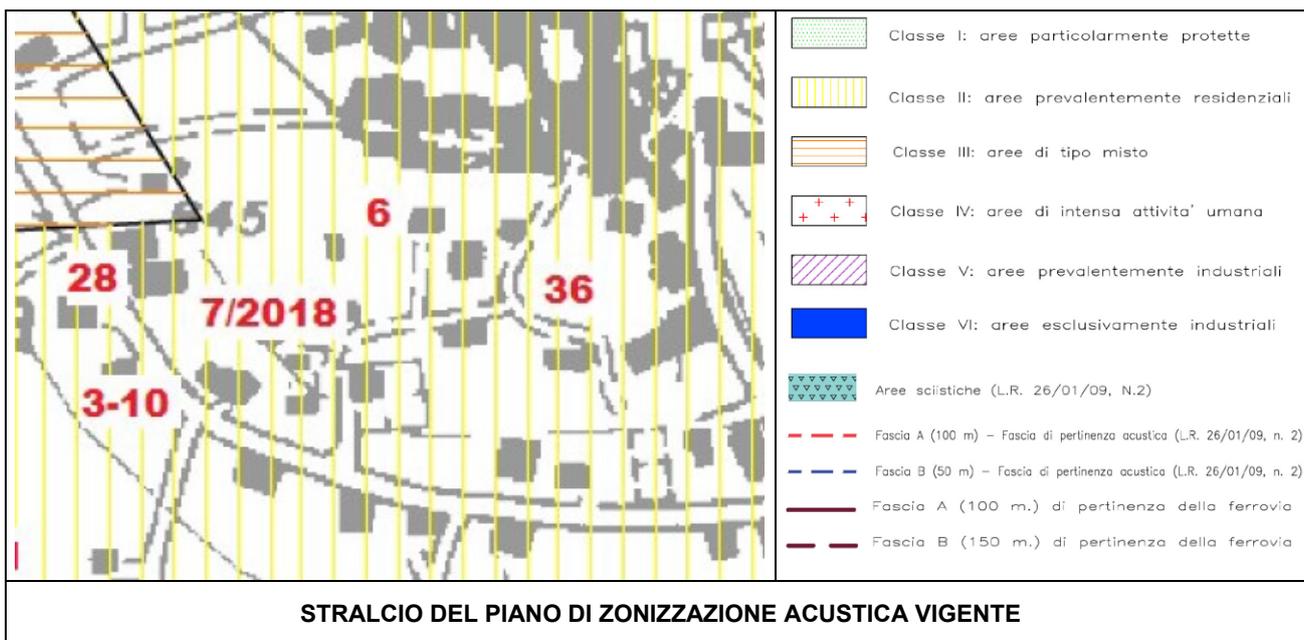


Intento 6 (estratto n. 2)

Si prevede l'inserimento di un'area residenziale in Via Nuova, individuata come CS27, in area posta tra lotti edificati all'interno dell'area AS52 (Aree residenziali Saturi).

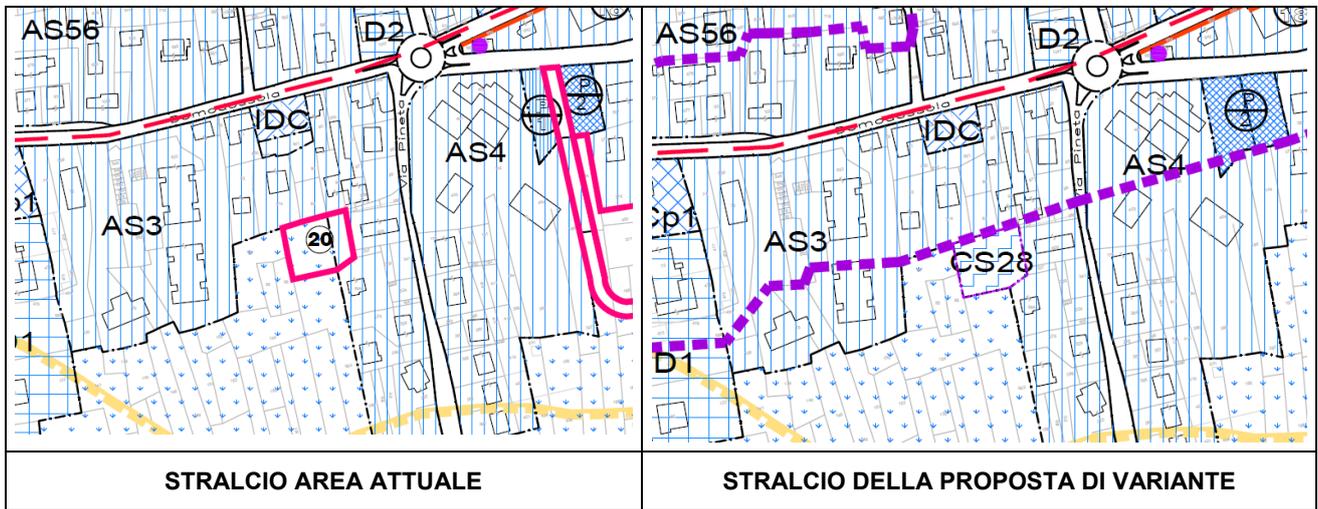


Tale area risulta attualmente ascritta alla Classe acustica II del Piano di zonizzazione acustica. La destinazione d'uso prevista dalla variante al P.R.G. risulta compatibile con la zonizzazione acustica vigente.

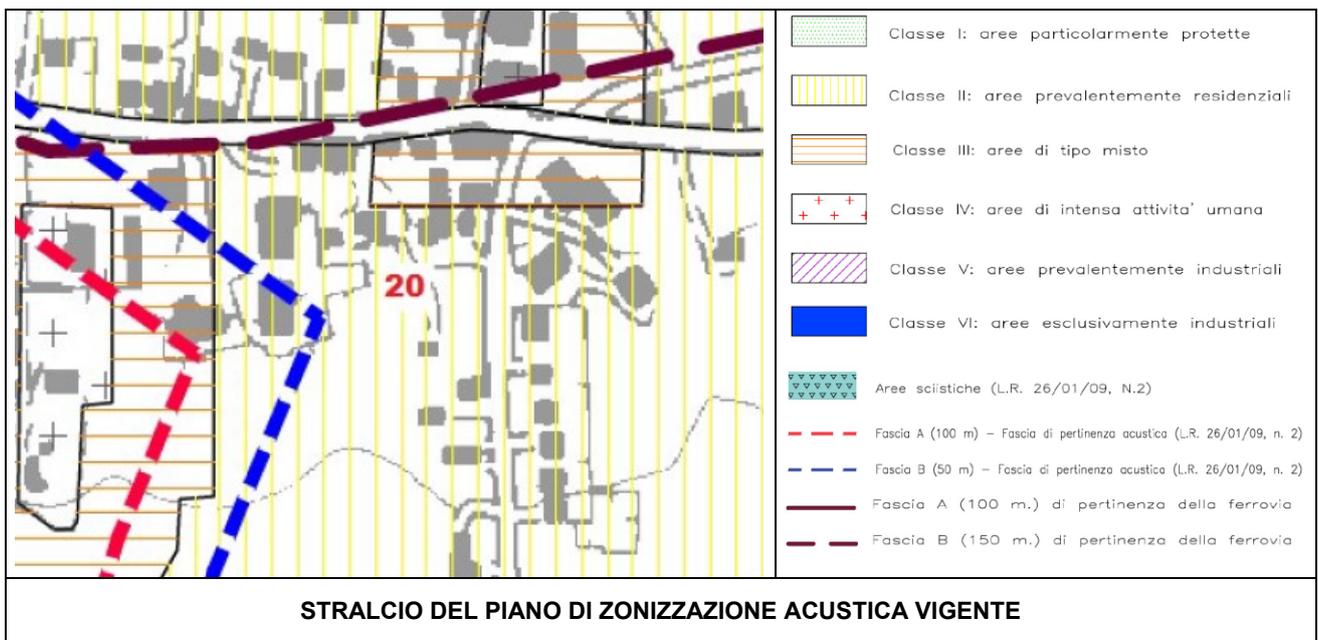


Intento 20 (estratto n. 4)

Si prevede l'inserimento di un'area residenziale in Via Pineta, individuata come CS28 (oggetto di un Permesso di Costruire Convenzionato volto alla realizzazione della viabilità di accesso), in adiacenza a lotti edificati, attualmente in parte in area AS53 (Aree residenziali Sature) ed in parte in area ES (Aree agricole di salvaguardia edilizia).

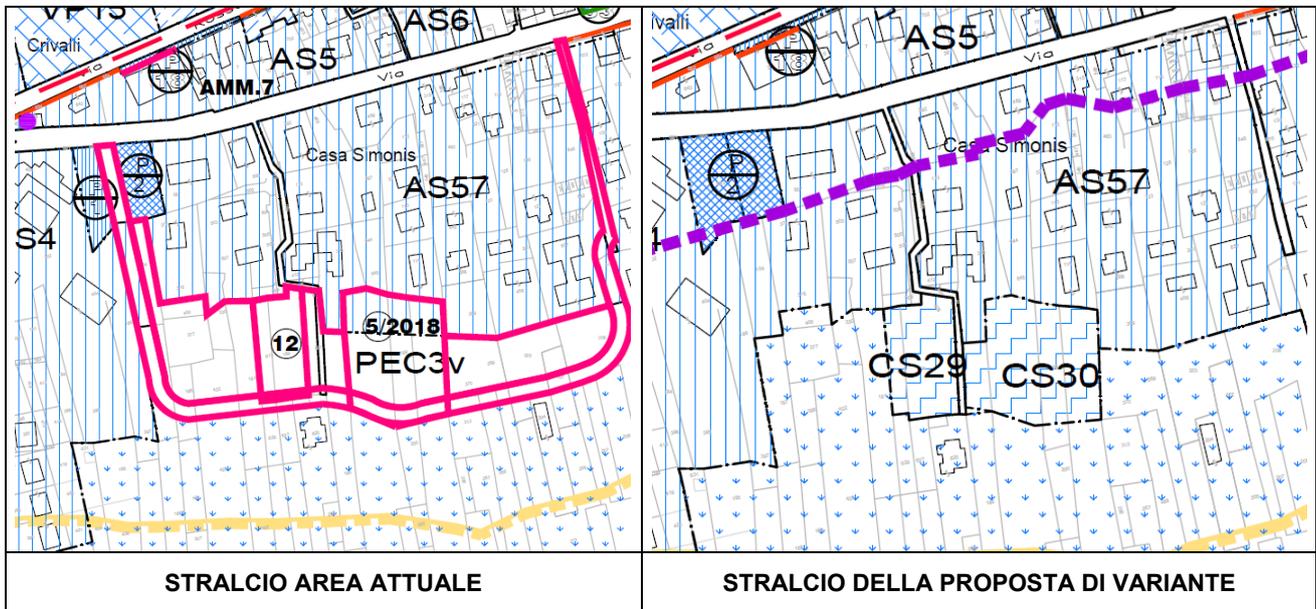


Tale area risulta attualmente ascritta alla Classe acustica II del Piano di zonizzazione acustica. La destinazione d'uso prevista dalla variante al P.R.G. risulta compatibile con la zonizzazione acustica vigente.

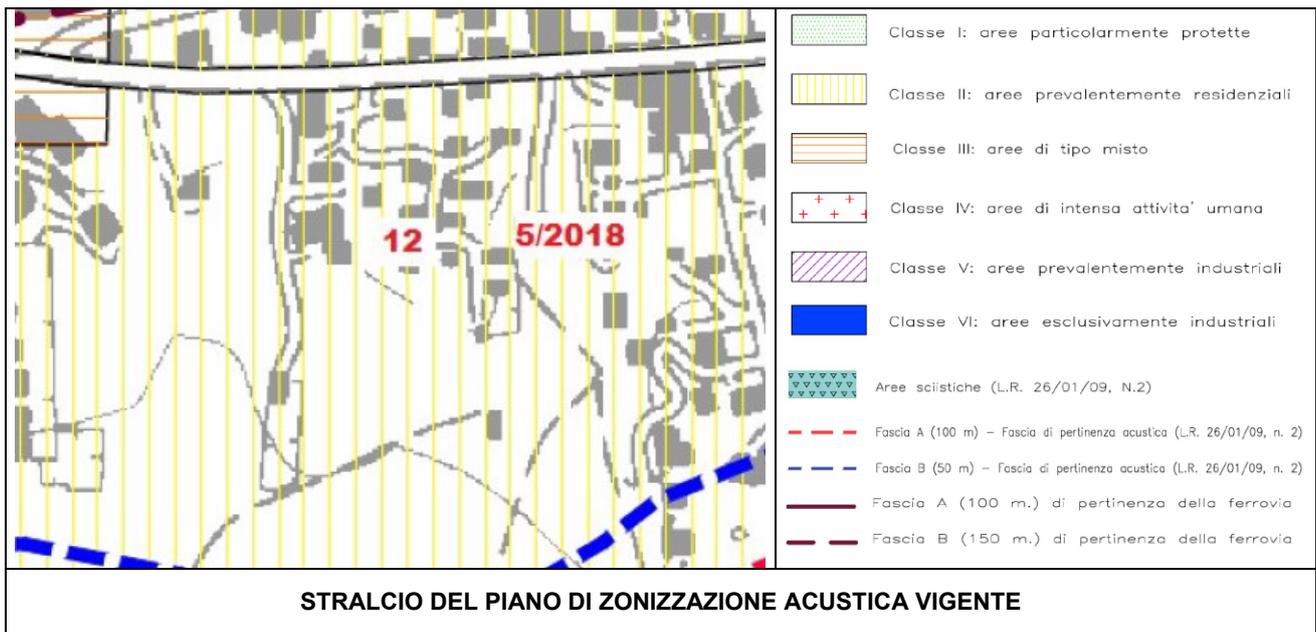


Intento 12 (estratto n. 4)

Si prevede l'inserimento di un'area residenziale individuata come CS29 in conseguenza allo stralcio dell'area PEC3v.

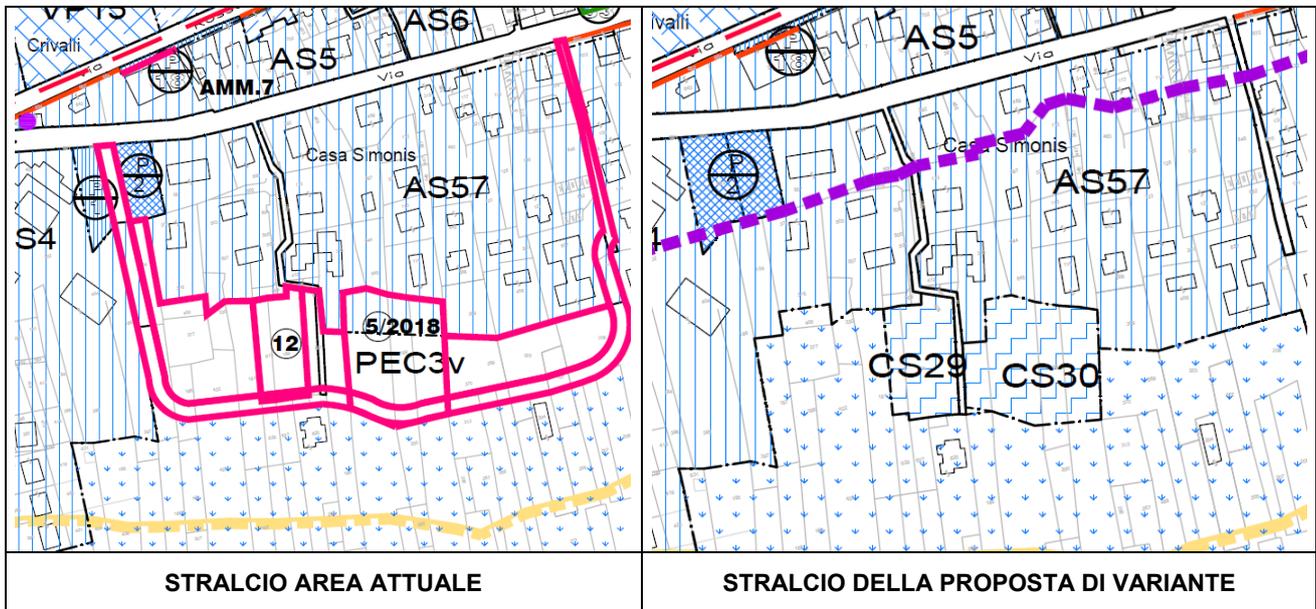


Tale area risulta attualmente ascritta alla Classe acustica II del Piano di zonizzazione acustica. La modifica proposta, con la destinazione d'uso prevista, risulta compatibile con la zonizzazione acustica vigente.



Intento 5/2018 (estratto n. 4)

Si prevede l'inserimento di un'area residenziale individuata come CS30 in conseguenza allo stralcio dell'area PEC3v, ricadente in parte all'interno dell'area AS57 (Aree residenziali Sature).

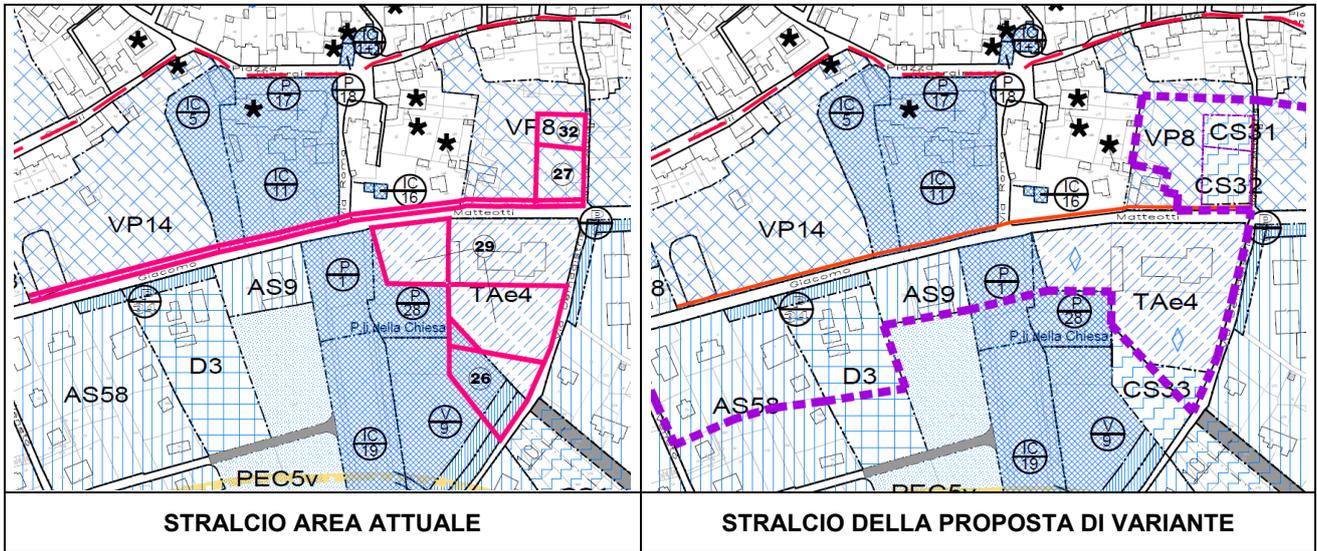


Tale area risulta attualmente ascritta alla Classe acustica II del Piano di zonizzazione acustica. La modifica proposta, con la destinazione d'uso prevista, risulta compatibile con la zonizzazione acustica vigente.

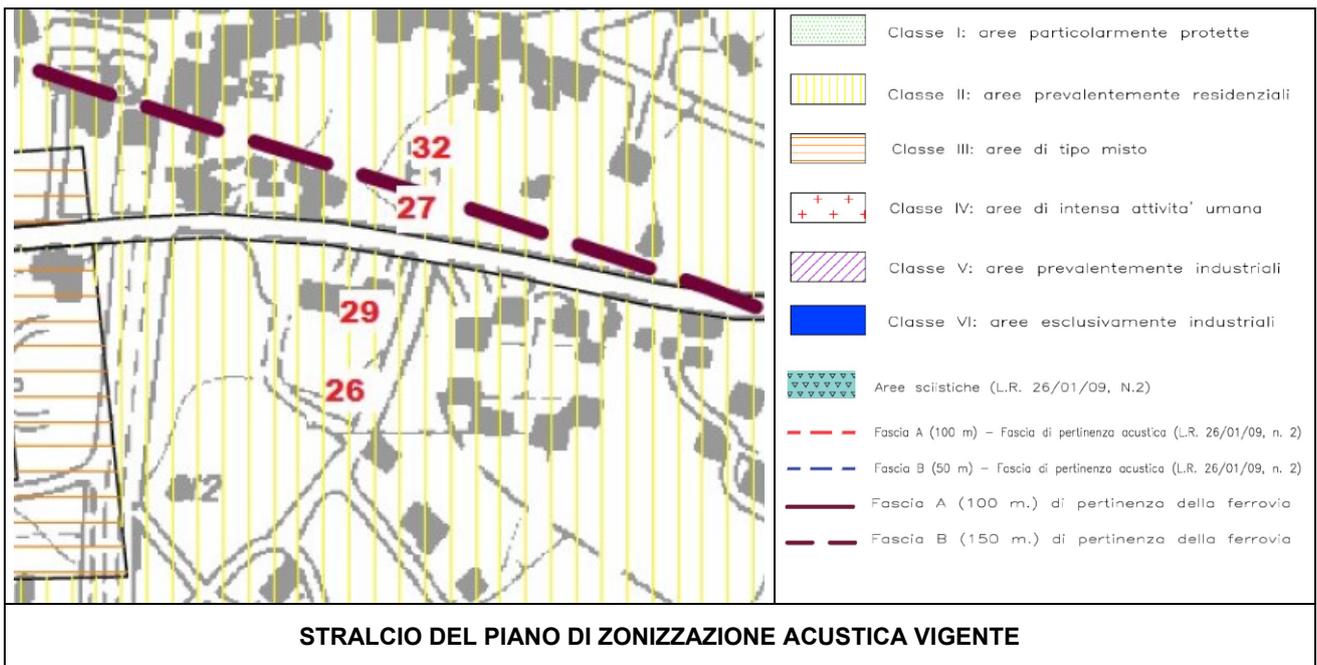


Intenti 27 e 32 (estratto n. 5)

Si prevede l'inserimento di due aree residenziali oggetto di un Permesso di Costruire Convenzionato (CS31 e CS32) che preveda la realizzazione dell'allargamento del marciapiede lungo la Via Matteotti, e l'allargamento della Via de Magistris, in area attualmente destinata a Verde Privato Vincolato (VP8).

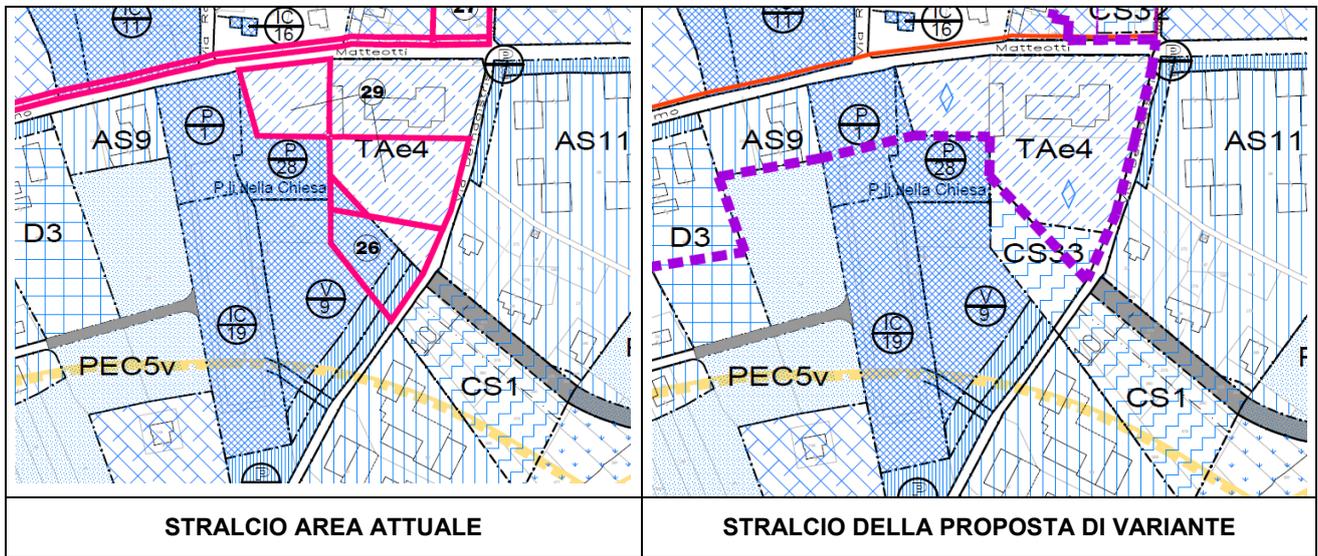


Tale area risulta attualmente ascritta alla Classe acustica II (e solo parte del marciapiede in Via Matteotti in Classe III) del Piano di zonizzazione acustica. La destinazione d'uso prevista dalla variante al P.R.G. risulta compatibile con la zonizzazione acustica vigente.

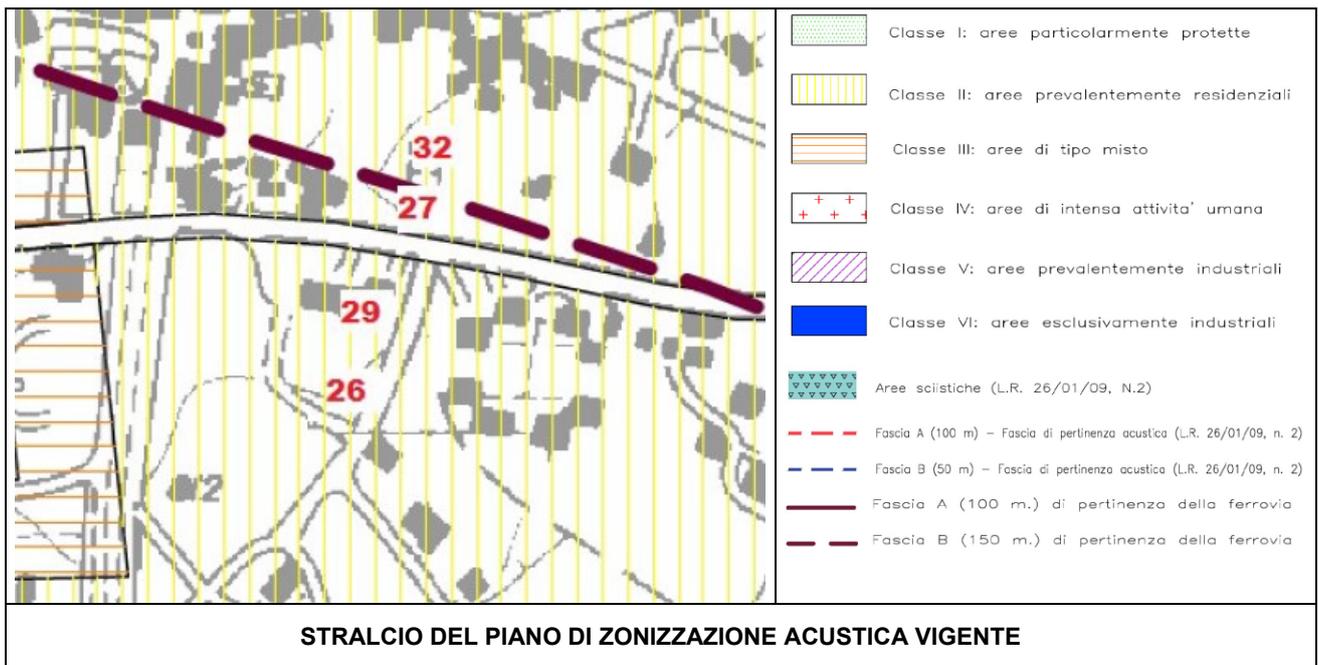


Intento 26 (estratto n. 5)

Si prevede l'inserimento di un'area residenziale in zona Piazza del Mercato (CS33), attualmente individuata in parte T ae4 (Aree a destinazione alberghiera esistente), in parte come V9 (area a verde esistente) ed in parte come P12 (area a parcheggio in progetto).



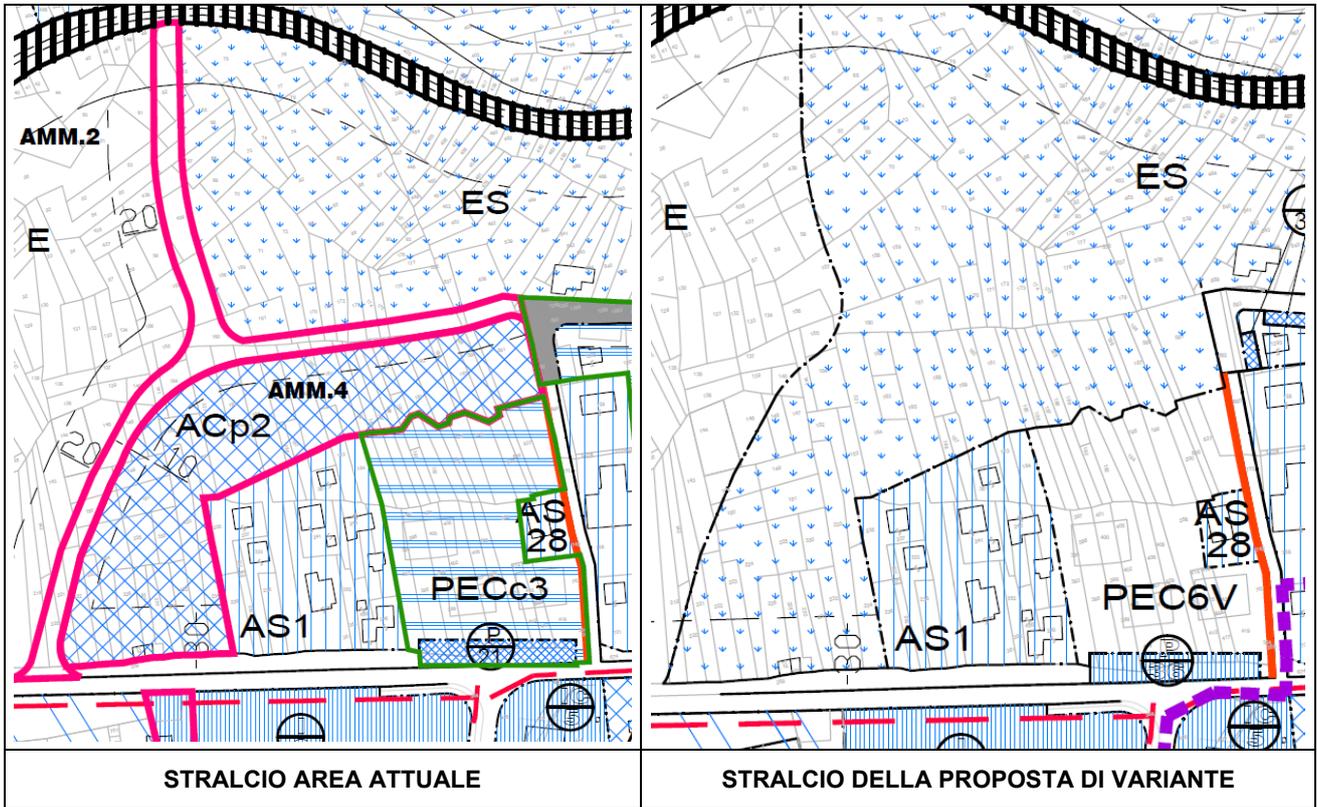
Tale area risulta attualmente ascritta alla Classe acustica II del Piano di zonizzazione acustica. La modifica proposta, con la destinazione d'uso prevista, risulta compatibile con la zonizzazione acustica vigente.



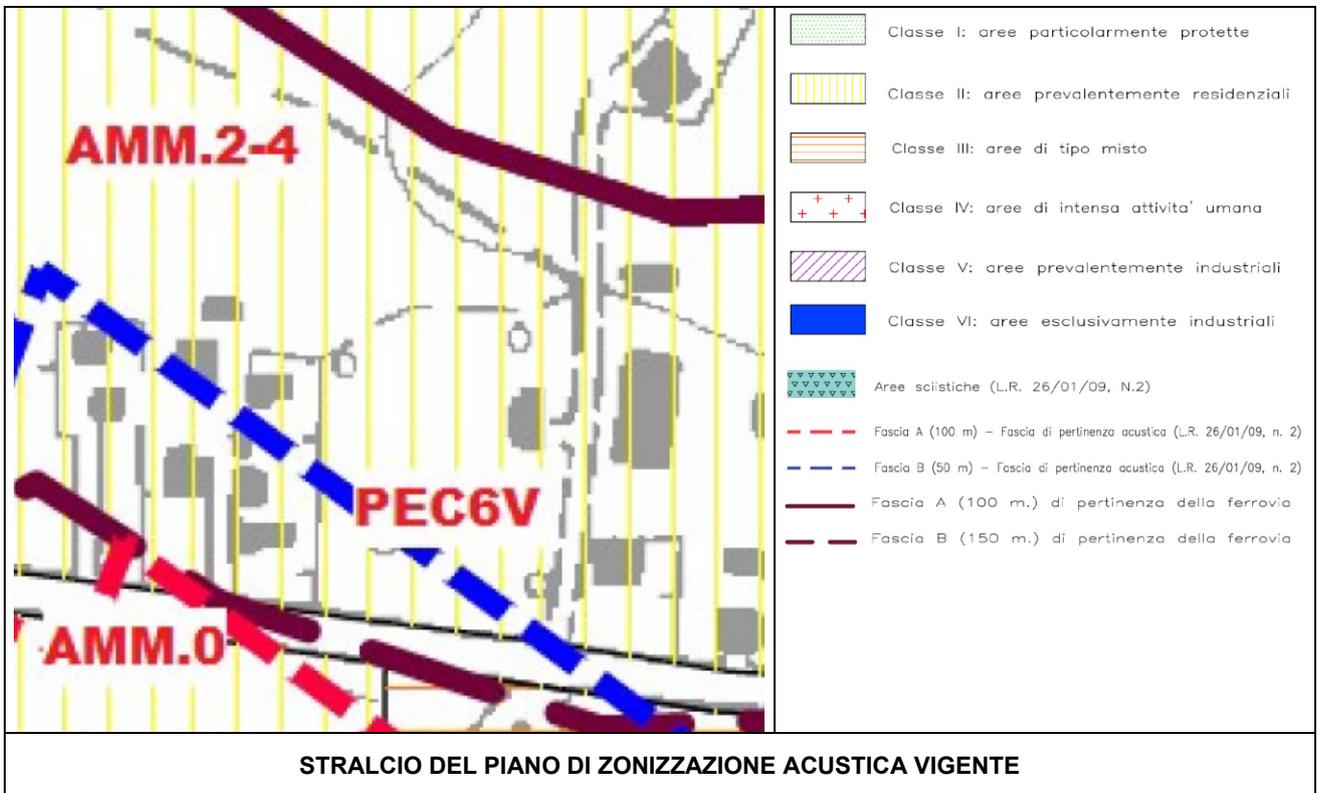
MODIFICA ALLE AREE COMMERCIALI ED AGGIORNAMENTO DEL PRGC MEDIANTE L'ADEGUAMENTO ALLA NORMATIVA SUL COMMERCIO

Acp2 (estratto n. 4)

A seguito dell'istanza AMM.4 della pubblica amministrazione, si provvede allo stralcio totale dell'area Acp2 (Aree a destinazione commerciale di nuovo impianto).

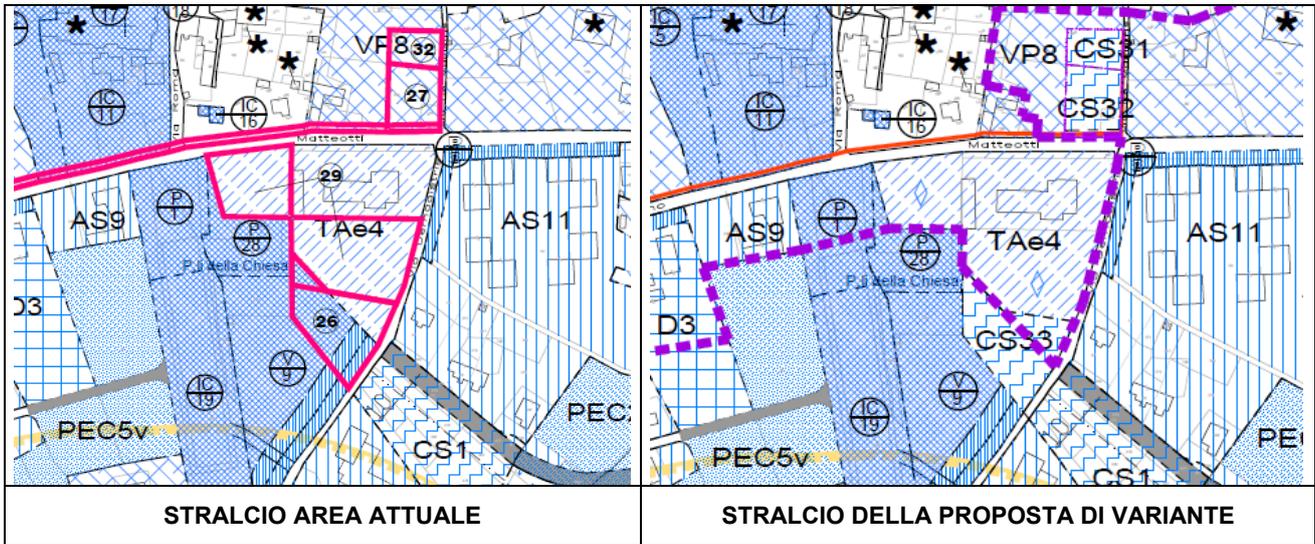


Tale area risulta attualmente ascritta alla Classe acustica II del Piano di zonizzazione acustica. La modifica proposta (stralcio Acp2) non influisce sulla zonizzazione acustica vigente.

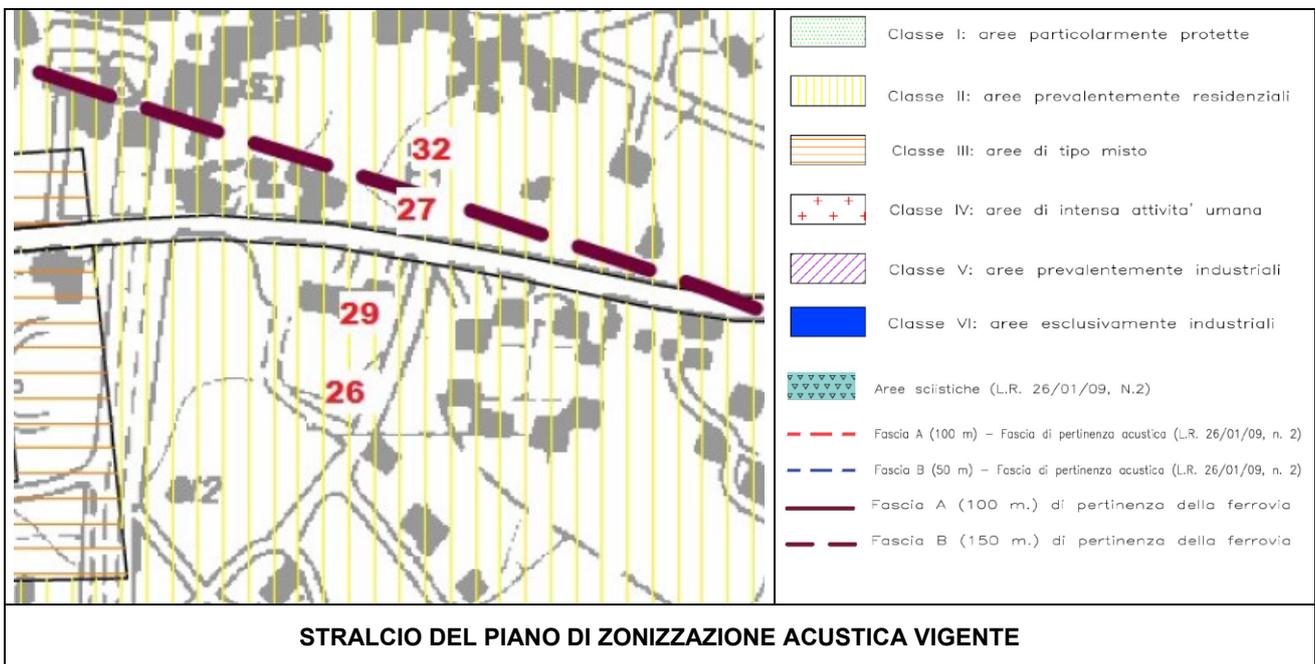


Intento 29 (estratto n. 5)

Viene recepito l'intento 29 (Albergo Oscella) ed individuate superfici da destinare esclusivamente alla realizzazione di verde pertinenziale o parcheggi.



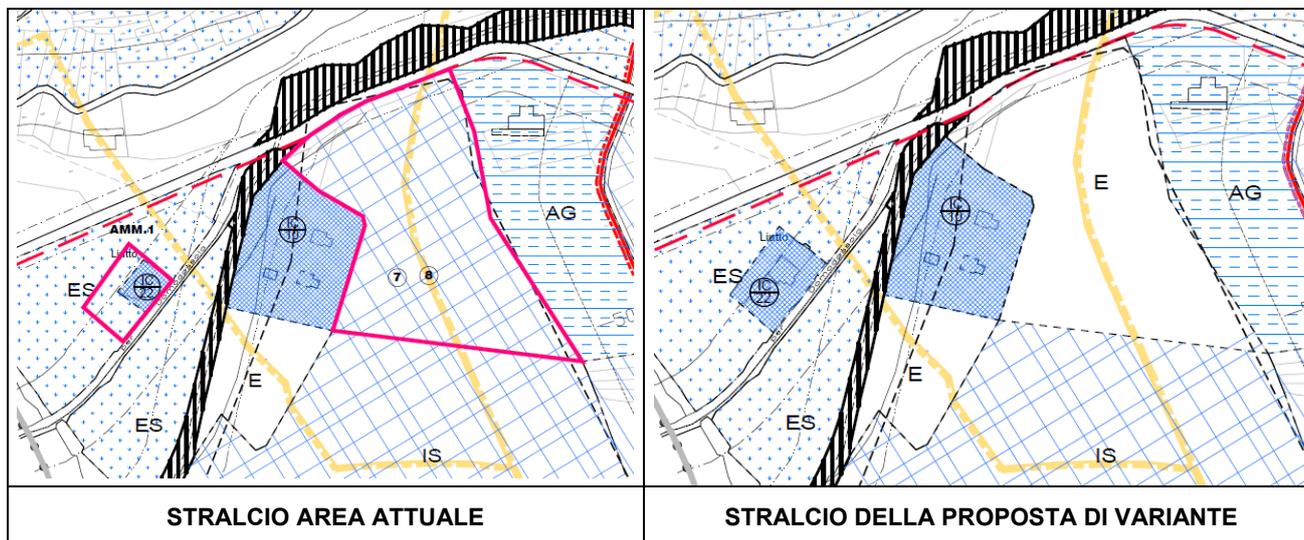
Tale area risulta attualmente ascritta alla Classe acustica II del Piano di zonizzazione acustica. La modifica proposta non influisce sulla zonizzazione acustica vigente.



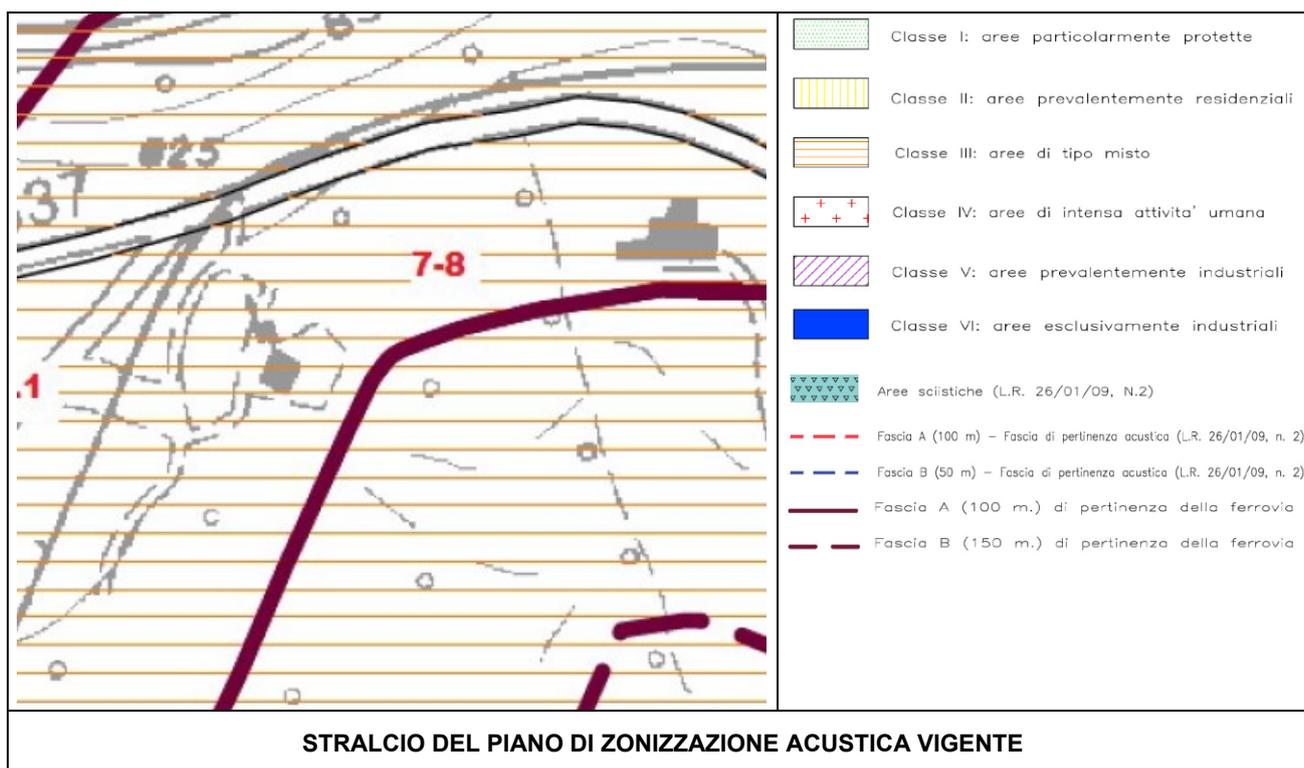
MODIFICHE ALLE AREE A DESTINAZIONE PER IMPIANTI SPORTIVI

Istanze 7 e 8 (estratto n. 3)

Si prevede la modifica di area attualmente individuata come "Aree per impianti sportivi di nuovo impianto", in "Aree a destinazione agricola - E".



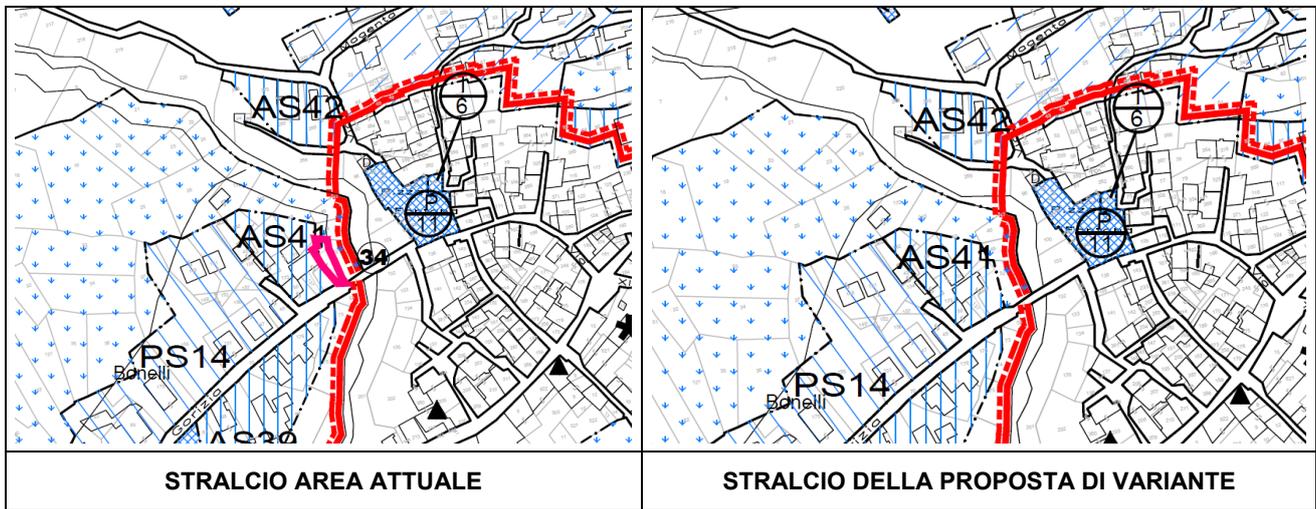
Tale area risulta attualmente ascritta alla Classe acustica III del Piano di zonizzazione acustica. La destinazione d'uso prevista dalla variante al P.R.G. risulta compatibile con la zonizzazione acustica vigente.



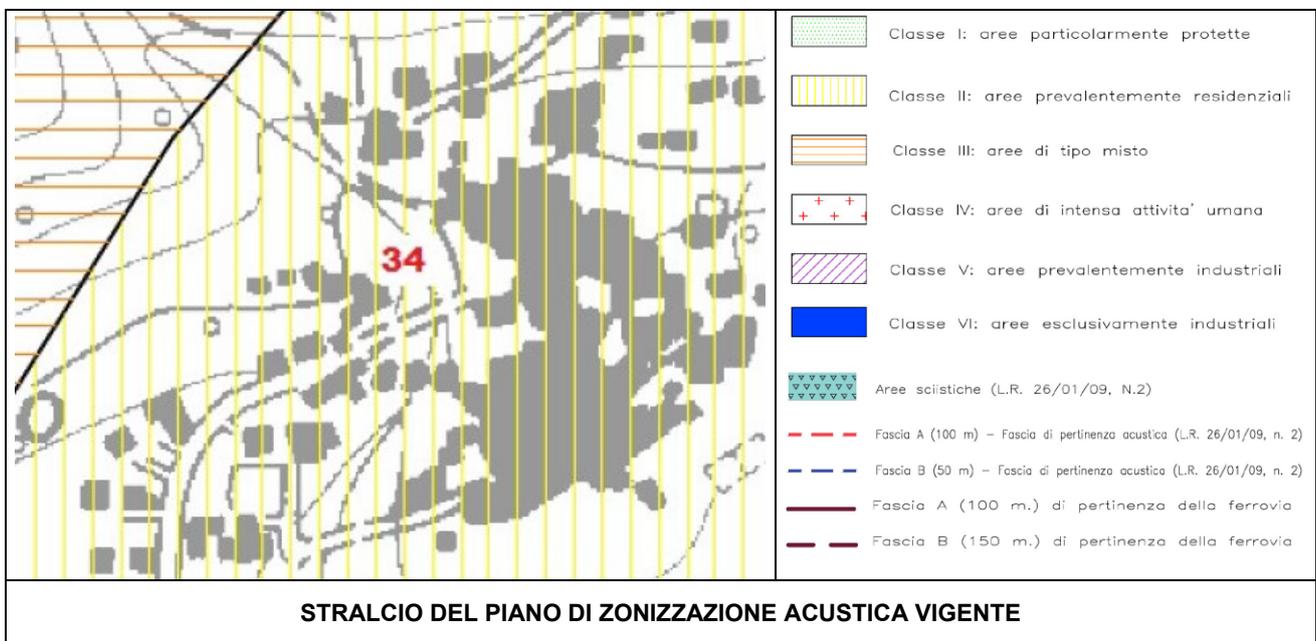
CORREZIONE DI ALCUNI ERRORI MATERIALI RISCONTRATI

Istanza 34 (estratto n. 1)

Si provvede ad inserire all'interno dell'area satura AS41 il terreno pertinenziale all'edificio esistente, erroneamente inserito all'interno delle aree agricole di salvaguardia edilizia ES.



Tale area risulta attualmente ascritta alla Classe acustica II del Piano di zonizzazione acustica. La modifica proposta non influisce sulla zonizzazione acustica vigente.

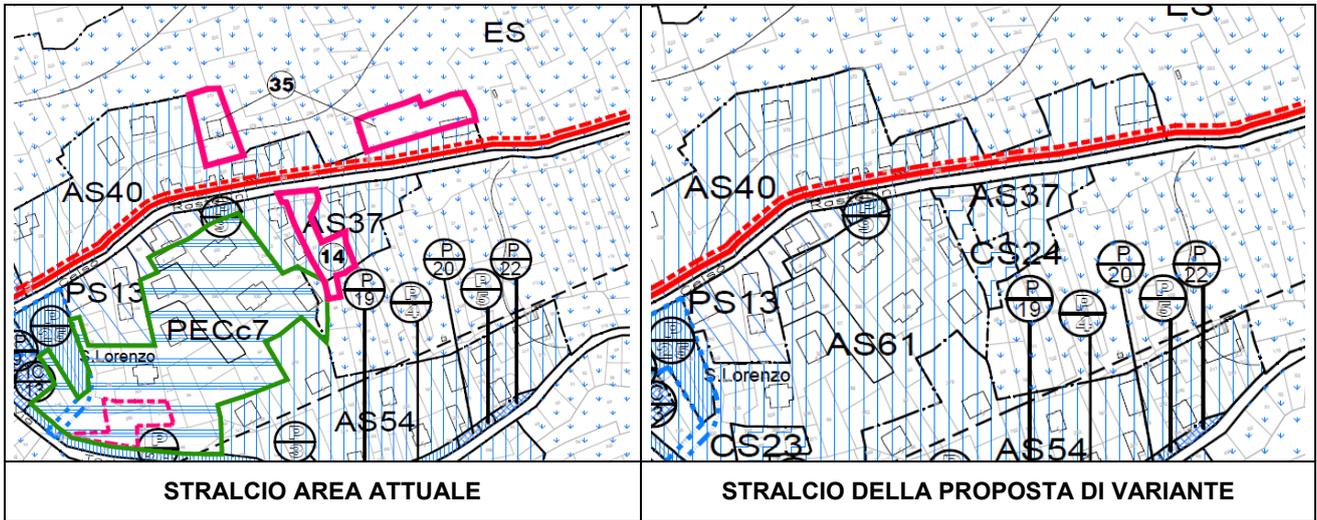


STRALCIO DEL PIANO DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA VIGENTE

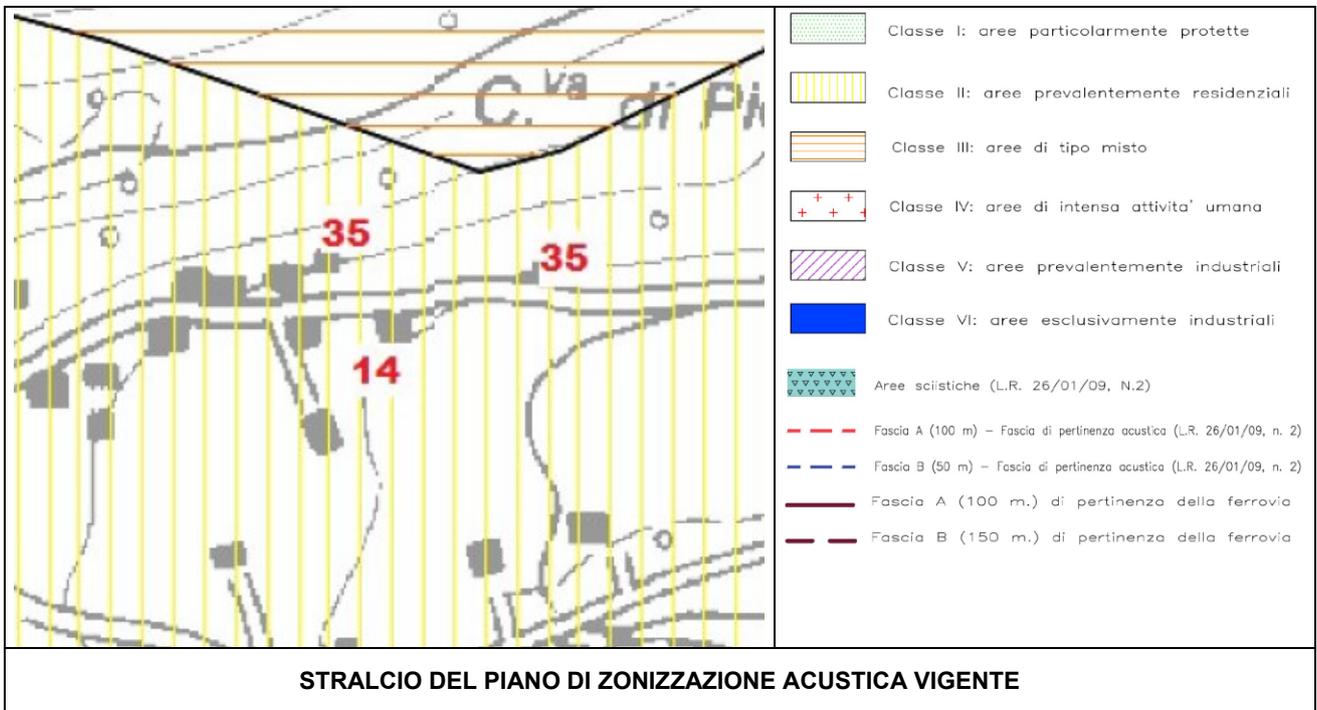
Istanza 35 (estratto n. 1)

Si provvede ad inserire all'interno dell'area saturata AS40 l'edificio esistente (derivante dall'attuazione della "vecchia" area di completamento CS4) ed il terreno pertinenziale ad esso, erroneamente inserito all'interno delle aree agricole di salvaguardia edilizia ES.

Analogamente si procede con l'edificio posto poco più a est, attualmente inserito erroneamente solo in parte all'interno dell'area AS40.

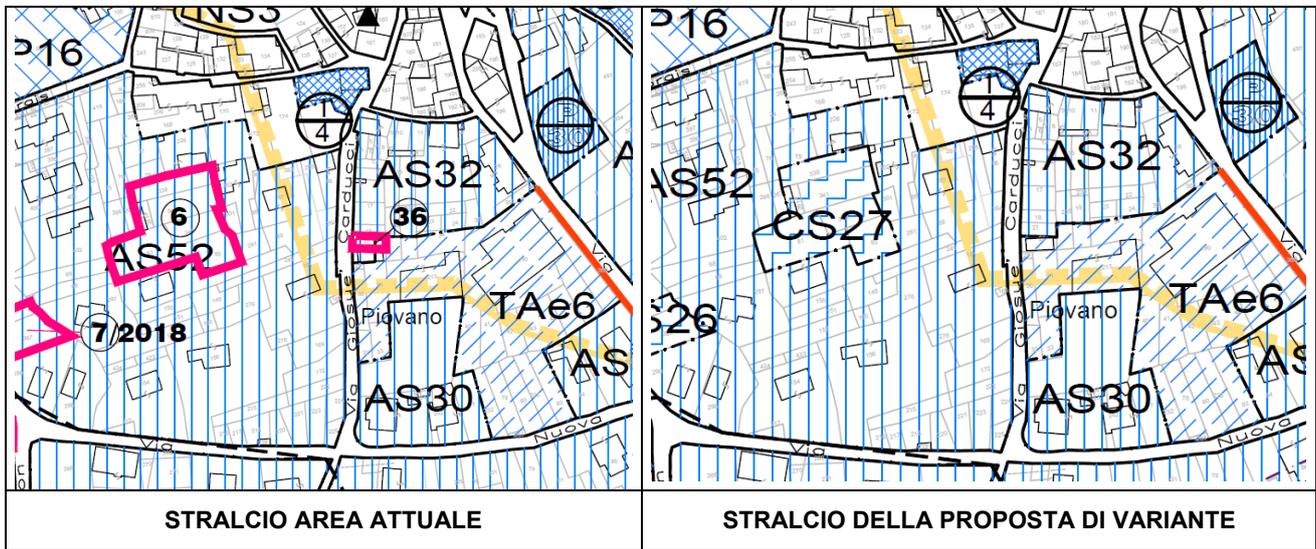


Tali aree risultano attualmente ascritte alla Classe acustica II del Piano di zonizzazione acustica. La modifica proposta non influisce sulla zonizzazione acustica vigente.

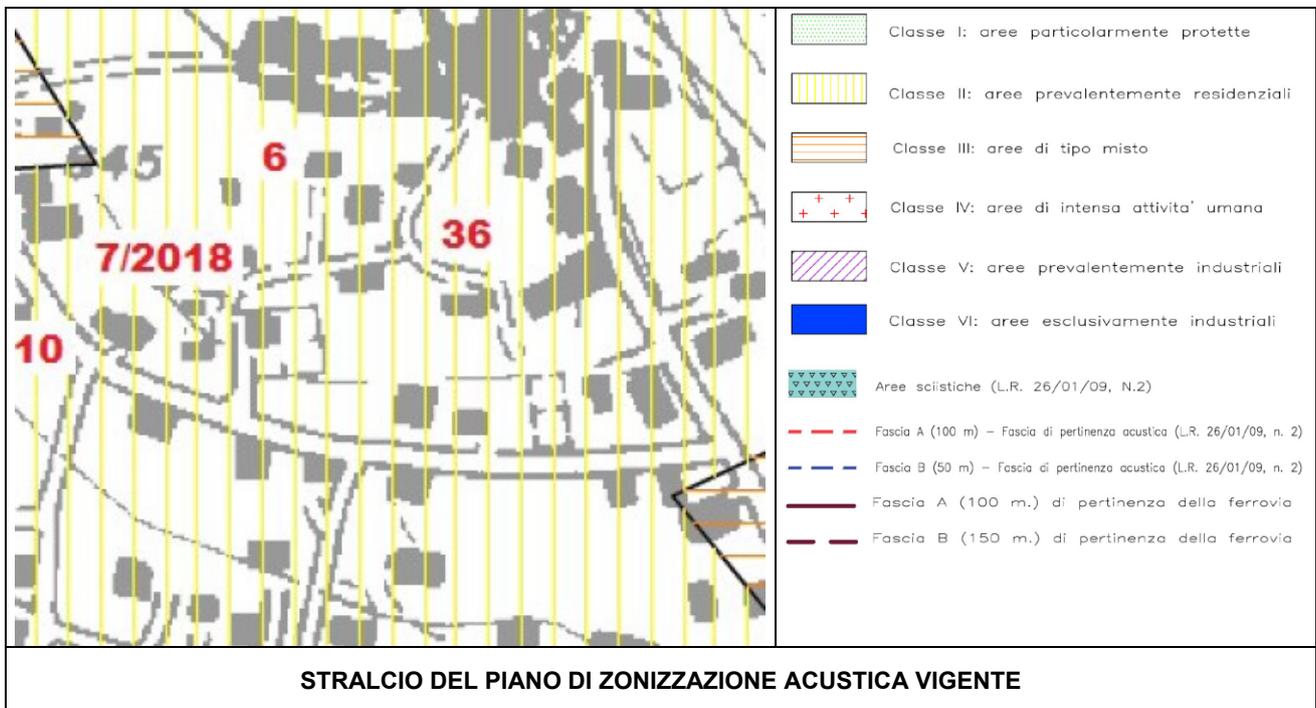


Istanza 36 (estratto n. 2)

Si provvede alla corretta individuazione dell'area a destinazione alberghiera Tae6 e dell'adiacente AS32, i cui retini non corrispondono ai frazionamenti esistenti.

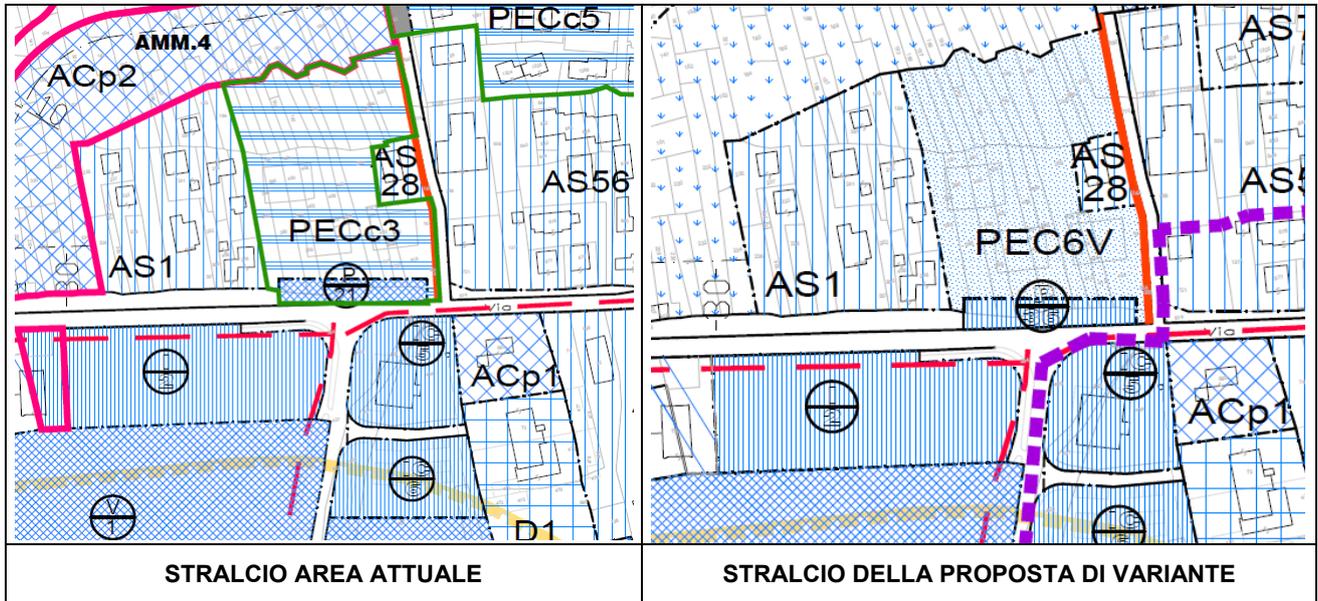


Tale area risulta attualmente ascritta alla Classe acustica II del Piano di zonizzazione acustica. La modifica proposta non influisce sulla zonizzazione acustica vigente.

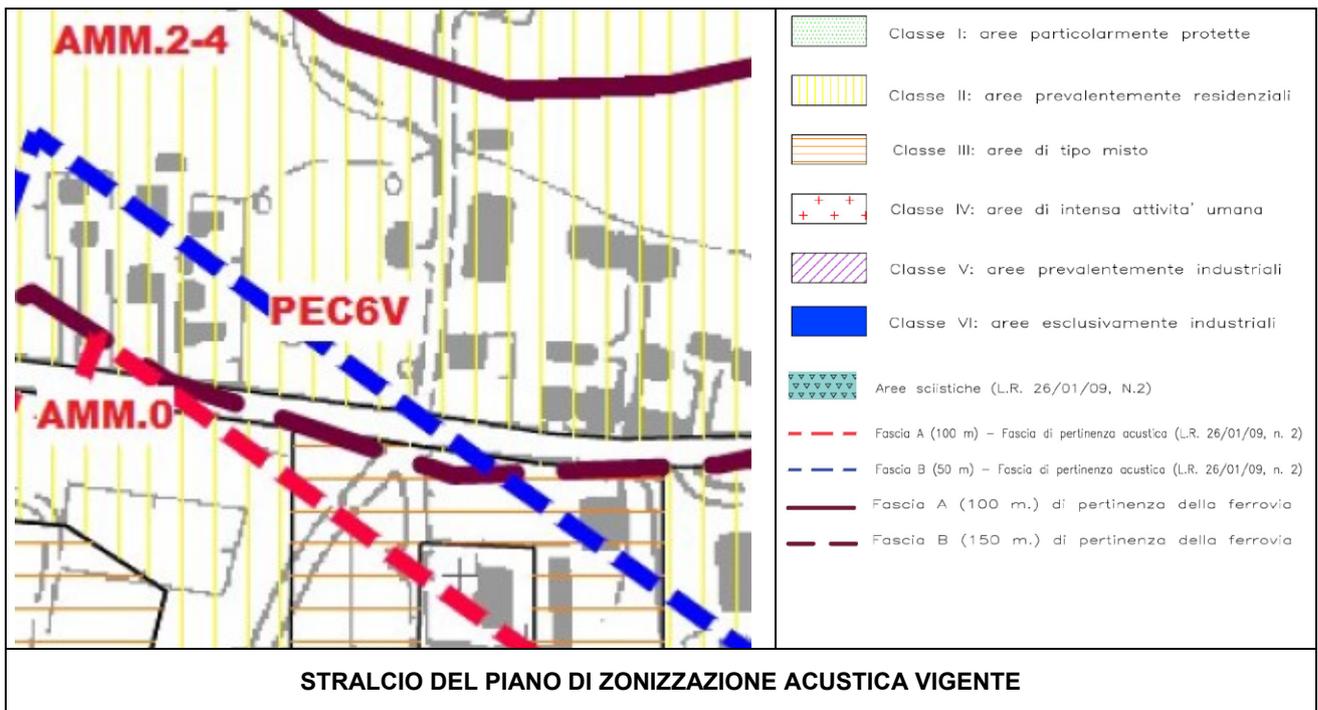


parcheggio P/21 (estratto n. 4)

Si prevede la conversione del parcheggio P/21, erroneamente indicato come esistente, in parcheggio in progetto ed individuato come P/36.

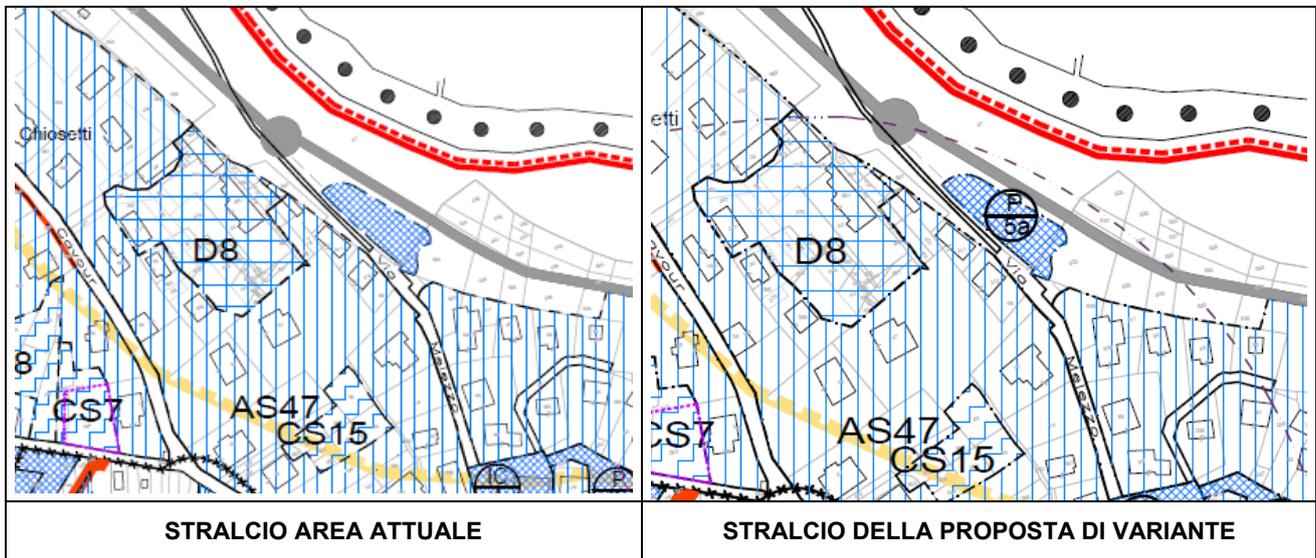


Tale area risulta attualmente ascritta alla Classe acustica II del Piano di zonizzazione acustica. La modifica proposta non influisce sulla zonizzazione acustica vigente.

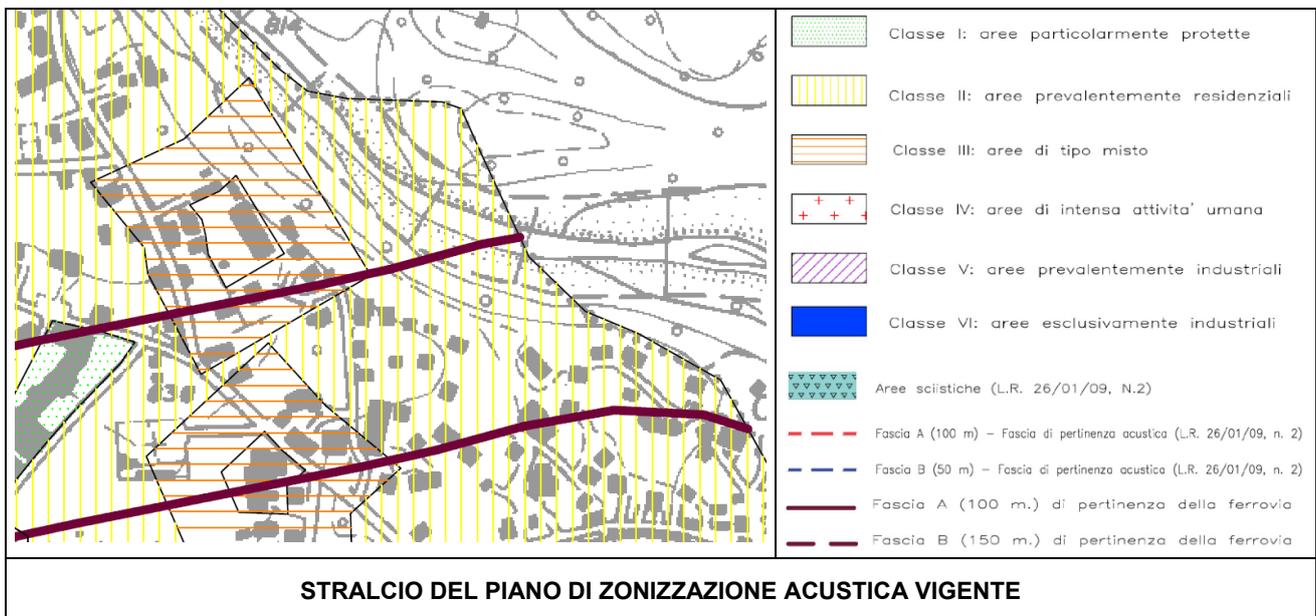


Parcheggio esistente senza numerazione (estratto n. 2)

E' stato individuato un parcheggio esistente a cui non è attribuita una numerazione, individuandolo come P5a.



Tale area risulta attualmente ascritta alla Classe acustica III del Piano di zonizzazione acustica. La modifica proposta non influisce sulla zonizzazione acustica vigente.



CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Come può osservarsi dagli stralci cartografici sopra riportati, le aree oggetto della Variante Parziale n. 15 appaiono compatibili e congruenti con il Piano di zonizzazione acustica vigente.

Il Tecnico Urbanista

Dott. Ing. Franco Falciola

Il Tecnico in Acustica Ambientale

Dott. Geol. Paolo Marangon