

Regione Piemonte
Provincia del Verbano Cusio Ossola

COMUNE DI CASALE CORTE CERRO

VARIANTE OBBLIGATORIA ADEGUAMENTO P.A.I.

art.17, comma 6, L.R. 56/77

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

approvato con D.G.R. n. 11-26825 del 28 giugno 1999
e successiva variante sostanziale approvata con D.G.R. n. 54 -11976 del 4 agosto 2009

titolo elaborato:

DOCUMENTO PROGRAMMATICO

art.31/ter, comma 2, L.R. 56/77 s.m.i.

data:

ottobre 2011

il Sindaco:

il Segretario Comunale:

il Responsabile del Procedimento

il Progettista:

estremi approvazione:

Documento programmatico

D.C.C. n. ___ del _____

Progetto preliminare

D.C.C. n. ___ del _____

Controdeduzioni alle osservazioni

D.C.C. n. ___ del _____

Approvazione

D.C.C. n. ___ del _____

1. PREMESSE

Il Comune di Casale Corte Cerro è dotato di un P.R.G.C. approvato ai sensi del titolo III della Legge Regionale 5 dicembre 1977 n. 56 e s.m.i., con D.G.R. n. 11-26825 del 28/6/1999 e di una successiva variante sostanziale approvata con D.G.R. n. 54 - 11976 del 4.8.2009.

A supporto dello strumento urbanistico approvato è presente uno studio geologico sull'intero territorio comunale svolto a partire dal 1995 secondo i criteri di cui alla Circolare Regionale n. 7/LAP del 8 maggio 1996 precedentemente alle indicazioni riportate nelle N.T.E. del dicembre 1999.

La D.G.R. n. 31-3749 del 06-08-2001 ha inserito il Comune di Casale Corte Cerro fra i comuni per i quali è stato proposto l'esonero dall'adeguamento dello strumento urbanistico al PAI nell'ambito delle Conferenze Programmatiche.

Il Comune di Casale Corte Cerro adottava nel 2005 una Variante sostanziale dotata del medesimo studio geologico già redatto per il P.R.G.C. approvato; in sede di parere sugli elaborati geologici facenti parte del Progetto definitivo della suddetta Variante sostanziale al PRGC, l'Arpa Piemonte con parere in data 08-03-2006 sottolineava che *"per le aree rientranti nella conoide del R. Vallessa (C7, C8, C9, C14, C33, C38, C42, DB1, ID3 e S.U.E. 7), la valutazione sulla idoneità urbanistica è sospesa"* richiedendo quindi *"approfondimenti a carattere geomorfologico sulla pericolosità della conoide del corso d'acqua; l'istruttore richiama al proposito la D.G.R. n. 45-6656 del 15-07-2002, che definisce le modalità e le metodologie delle analisi di pericolosità in conoide facendo riferimento a recenti lavori di carattere scientifico"*. L'Amministrazione Comunale ha pertanto optato per lo stralcio delle aree rientranti nella conoide del Rio Vallessa citate nel parere Arpa Piemonte, permettendo di conseguenza alla stessa Variante sostanziale al PRGC il raggiungimento dell'approvazione nel 2009 da parte della Regione Piemonte.

Il Comune di Casale Corte Cerro ha quindi espresso l'intenzione di realizzare una Variante Strutturale al P.R.G.C. di adeguamento al PAI ai sensi della L.R. n. 1/2007, predisponendo un nuovo studio geologico sull'intero territorio comunale, che recepisce le procedure, i criteri e le indicazioni presenti nella Nota Tecnica Esplicativa alla Circ. P.G.R. n. 7/lap, nella D.G.R. n. 45-6656 del 15-07-2002, nella D.G.R. n. 2-11830 del 28-07-2009 e nella D.G.R. n. 31-1844 del 07-04-2011.

Pertanto la presente Variante Strutturale si configura come Variante di adeguamento al PAI, in quanto lo studio geologico, realizzato ai sensi delle citate delibere regionali seguite all'approvazione del PAI, si configura come *"Verifica di compatibilità idraulica ed idrogeologica"* ai sensi dell'art. 18 della N.T.A. del PAI. Lo studio geologico a supporto della presente Variante Strutturale dovrà inoltre tenere conto degli indirizzi generali, delle direttive e delle prescrizioni in materia di assetto geoambientale, con particolare riferimento alla difesa dal rischio idrogeologico, individuati dal PTP.

Facendo riferimento alle procedure individuate nella D.G.R. n. 31-1844 del 07-04-2011, il Comune di Casale Corte Cerro, contestualmente alla richiesta di

convocazione della prima Conferenza di Pianificazione, intende attivare immediatamente la fase di approfondimento al fine di definire e condividere il quadro del dissesto; pertanto allega al presente documento programmatico gli elaborati costituenti lo studio geologico completo.

2. FINALITA' E OBIETTIVI DELLA VARIANTE

2.1 Valutazioni sugli elementi di pericolosità geomorfologica del territorio

La definizione della pericolosità più largamente accettata in ambito scientifico è quella secondo la quale: la pericolosità è la "probabilità di occorrenza di un fenomeno potenzialmente pericoloso in un determinato intervallo di tempo e in una certa area"; tale definizione esprime in modo esplicito il concetto di spazialità e temporalità del fenomeno naturale, e soltanto in modo implicito il concetto di intensità o magnitudo, ovvero la dimensione del fenomeno stesso. Altri autori esplicitano questo aspetto definendo la pericolosità come "il prodotto della probabilità di occorrenza di un certo fenomeno in una certa area per la magnitudo del fenomeno stesso". Per inciso, la zonazione della pericolosità utilizzata nella D.G.R. n. 45-6656 del 15-7-2002 si discosta dalle definizioni sopra citate, poiché tende ad equiparare la pericolosità con l'energia del processo dissestivo.

Gli elementi che determinano la pericolosità geomorfologica, riconoscibili nel territorio comunale di Casale Corte Cerro, sono di natura gravitativa e soprattutto idraulica torrentizia. In particolare le conoidi dei rii Vallessa, Gaggiolo e Molini nonché le aste torrentizie dei rii Crotto Fantone, Ceretti, Grande e delle Quare sono potenzialmente interessabili da fenomeni di piena con elevata percentuale di trasporto solido (debris flow o debris flood), con aumento delle portate di piena istantanea e possibili tracimazioni ad elevata energia all'altezza delle numerose sezioni di deflusso non sufficientemente dimensionate presenti all'interno degli ambiti maggiormente urbanizzati.

L'analisi idrologica ed idrogeologica di tali bacini e la determinazione delle aree potenzialmente soggette a piene torrentizie è parte integrante delle verifiche di compatibilità idraulica ed idrogeologica ai sensi dell'art. 18 delle NTA de PAI.

I maggiori elementi di rischio sono pertanto legati all'attivazione di tali corsi d'acqua, in quanto la loro dinamica può coinvolgere le aree urbanizzate.

2.2 Metodologia e fasi di indagine

Lo studio geologico si compone di due fasi di analisi e di una terza fase di sintesi. Le fasi di analisi comprendono l'individuazione, attraverso il rilevamento geologico di terreno, l'esame della cartografia topografica e la fotointerpretazione, delle caratteristiche geologiche e geomorfologiche del territorio indagato nonché delle caratteristiche idrogeologiche ed idrologiche dell'areale; ciò al fine di una valutazione oggettiva della pericolosità e della propensione al dissesto della zona esaminata. Gli elaborati cartografici di analisi richiesti dalla normativa vigente (in particolare Circ. P.G.R. n. 7/Lap, Nota Tecnica Esplicativa e D.G.R. n. 45-6656 del 15-07-2002) verranno prodotti su base aerofotogrammetrica.

Nella fase di sintesi ha luogo la zonazione dell'intero territorio per aree omogenee di pericolosità geomorfologica intrinseca (cioè indipendente dalla presenza e funzionalità di opere di difesa) e di idoneità all'utilizzazione urbanistica, strumento che consente la verifica della compatibilità delle previsioni urbanistiche con le situazioni di pericolosità. Nella terza fase si produrranno "Carte di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" alla scala di piano e su base catastale e Norme Tecniche di carattere geologico, entrambi elaborati di piano che richiedono anche la firma dell'urbanista incaricato della redazione della Variante.

Note: testo tratto dall'elaborato Geo 1 – relazione geologica

2.3 Valutazioni urbanistiche

La finalità della presente variante è quella di pervenire all'adeguamento dello strumento urbanistico generale alle valutazioni del rischio geomorfologico del territorio operate sulla base delle procedure più sopra enunciate.

La variante andrà predisposta sulla base dei sotto elencati elaborati geologici:

- Geo 1: Relazione geologica
(in allegato: schede di rilevamento di conoidi e frane; schede Sicod)
- Geo 2: Carta geologico-strutturale – scala 1:5000
- Geo 3: Carta geomorfologica e del dissesto – scala 1:5000
- Geo 4: Carta idrologica – scala 1:5000
- Geo 5: Carta delle opere idrauliche censite – scala 1:5000
- Geo 6: Carta dell'acclività – scala 1:5000
- Geo 7: Carta dei corsi d'acqua demaniali e/o iscritti all'elenco delle acque pubbliche – Scala 1:5000
- Geo 8a - b: Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità alla utilizzazione urbanistica dell'intero territorio comunale – scala 1:5000
- Geo 9a - b: Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità alla utilizzazione urbanistica del territorio urbanizzato - scala 1:2000
- Geo 10: Norme tecniche di attuazione a carattere geologico

Con riferimento alle Tavole n. 8 e 9 "Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità alla utilizzazione urbanistica" si procede alla sovrapposizione con la cartografia urbanistica vigente relativa all'uso dei suoli, con particolare riguardo alle classi di rischio determinate quali:

Classe IIIa – zone a pericolosità da media a molto elevata - porzioni di territorio non edificate, con rare presenze di infrastrutture tecniche, opere pertinenziali o secondarie, rustici non residenziali.

Idoneità all'utilizzazione urbanistica nulla.

Classe IIIb3a - zone a pericolosità da media a elevata - porzioni di territorio parzialmente o totalmente edificate, potenzialmente vulnerabili da dinamica idraulica. Idoneità all'utilizzazione urbanistica: nulla per le nuove edificazioni. Per gli insediamenti esistenti sono ammessi gli interventi elencati all'art. 60 NTA, che garantiscano requisiti di sicurezza propri. L'eventuale esecuzione di progetti pubblici di riassetto idrogeologico può trasformare le condizioni di fruibilità urbanistica secondo quanto previsto dai progetti medesimi.

Classe IIIb3b - zone a pericolosità da media a elevata - porzioni di territorio parzialmente o totalmente edificate, potenzialmente vulnerabili da dinamica gravitativa.

Idoneità all'utilizzazione urbanistica: nulla per le nuove edificazioni. Per gli insediamenti esistenti sono ammessi gli interventi elencati all'art. 60 NTA, che garantiscano requisiti di sicurezza propri. L'esecuzione di puntuali verifiche di stabilità e/o di opere di riassetto idrogeologico può trasformare le condizioni di fruibilità urbanistica secondo quanto previsto dai progetti medesimi.

Classe IIIb2a - zone a pericolosità media - porzioni di territorio parzialmente o totalmente edificate, potenzialmente vulnerabili da dinamica idraulica.

Idoneità all'utilizzazione urbanistica: per gli insediamenti esistenti sono ammessi gli interventi elencati all'art. 60 NTA. L'esecuzione di opere di riassetto idrogeologico può trasformare le condizioni di fruibilità urbanistica secondo quanto previsto dal medesimo art. 60 NTA.

Dalle valutazioni operate si presenteranno le seguenti casistiche, trattate di seguito per tipologie di aree urbanistiche omogenee ricadenti in classe di pericolosità media ed elevata:

- Aree in ambito di Nuclei di Antica Formazione (A)

Sono interessati parzialmente da problematiche di natura idrogeologica (classi IIIa, IIIb3a e IIIb2a), oltre al nucleo antico del capoluogo, parte dei nuclei frazionali di: Montebuglio, Tanchello, Ramate, Grotto Fantone e Ricciano.

Per detti ambiti in classe IIIb risultano compatibili, sotto l'aspetto idrogeologico, gli interventi di tipo: MO – MS - RC – RE1 – D – MDa – MU – OP, senza che questi comportino aumento del carico antropico. A seguito degli interventi di riassetto risulteranno ammissibili anche le tipologie: RE2 – S – A – MDb – Nca.

Sotto l'aspetto urbanistico gli interventi ammissibili sono disciplinati dall'art.46 NTA e dipendono della categoria dell'edificio così come classificato dal medesimo art.46 NTA. In tutti i casi risultano comunque ammessi esclusivamente interventi di recupero dei fabbricati esistenti senza incrementi volumetrici, se non, in alcuni casi, finalizzati alla realizzazione di scale, servizi igienico – sanitari e impianti tecnologici, con la conferma della densità fondiaria esistente e senza incrementi della capacità insediativa e conseguentemente del carico antropico.

Anche il recupero di fabbricati rustici è ammesso esclusivamente con destinazione accessoria alla residenza.

Non si ravvisa pertanto la necessità di alcuna modifica alla disciplina urbanistica vigente, fermo restando che nelle aree in Classe IIIa e IIIb, sia prima che dopo gli interventi di riassetto, le tipologie di intervento ammesse deriveranno da una duplice lettura: tra quelle previste per gli aspetti idrogeologici (art. 60 NTA) e quelle previste per gli aspetti urbanistici (art. 46 NTA), prevalendo tra le due la misura più restrittiva.

- Aree residenziali sature (B)

Sono le aree edificate residenziali a capacità insediativa esaurita. Alcune di queste risultano interessate in tutto o in parte da problematiche di natura idrogeologica: identificate in classe IIIa, quando si tratta di aree libere da

costruzioni e nelle diverse sotto categorie della classe IIIb quando interessano aree edificate.

Le porzioni in classe IIIa risultano a tutti gli effetti inedificabili, per gli ambiti in classe IIIb risultano invece compatibili, sotto l'aspetto idrogeologico, gli interventi di tipo: MO – MS - RC – RE1 – D – MDa – MU – OP, senza che questi comportino aumento del carico antropico. A seguito degli interventi di riassetto, nelle sole classi IIIb, risulteranno ammissibili anche le tipologie: RE2 – S – A – MDb – Nca.

Sotto l'aspetto urbanistico gli interventi ammissibili sono disciplinati dall'art.47 NTA che prevede, oltre a tutti gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, anche gli interventi di tipo A – S – MD – NCa.

L'art. 47 NTA andrà integrato introducendo le seguenti limitazioni:

- le porzioni di territorio identificate in classe di rischio idrogeologico IIIa, inedificate, ancorché pertinenziali ad edifici esistenti, non potranno essere interessate da interventi di tipo S – A – NCa;
- le porzioni di territorio identificate in classe di rischio idrogeologico IIIb, interessate dalla presenza di un fabbricato potranno essere oggetto di interventi di tipo: MO – MS - RC – RE1 – D – MDa – MU – OP, senza che questi comportino aumento del carico antropico;
- a seguito degli interventi di riassetto, nelle sole classi IIIb, risulteranno ammissibili anche le tipologie: RE2 – S – A – MDb – Nca e NC (quest'ultima limitatamente alle sottoclassi IIIb2);
- in ogni caso in tutte le aree in Classe IIIa e IIIb, sia prima che dopo gli interventi di riassetto, le tipologie di intervento ammesse deriveranno da una duplice lettura: tra quelle previste per gli aspetti idrogeologici (art. 60 NTA) e quelle previste per gli aspetti urbanistici (art. 47 NTA), prevalendo tra le due la misura più restrittiva.

- Aree residenziali di completamento (Cc – C)

Si tratta delle aree residenziali di completamento destinate alla nuova edificazione in aree urbanizzate. L'indice fondiario di riferimento, disposto dall'art. 48 NTA è pari a 0,60 mc/mq.

Per detti ambiti la presente variante propone: la regolamentazione della edificazione sulle aree parzialmente interessate da vincoli idrogeologici di inedificabilità e lo stralcio delle aree interamente interessate da tali vincoli individuati dalla carta di sintesi.

Nello specifico risultano oggetto di regolamentazione o di stralcio le aree individuate come segue:

- **C34** superficie fondiaria complessiva mq. 900, porzione interessata da vincolo di inedificabilità in classe di rischio idrogeologico IIIa = mq 22, superficie residua mq (900 – 22) = mq 878. Pur confermando il mantenimento della porzione di area a vincolo idrogeologico ricompresa nella superficie fondiaria del lotto di intervento, pertanto utile alla determinazione dei parametri di costruibilità del lotto, sulla medesima sarà fatto divieto di nuova edificazione. L'area allo stato attuale è già stata oggetto di rilascio di titolo abilitativo alla costruzione conformemente al PRGC vigente e la medesima costruzione non interessa la porzione di area a vincolo.
- **Cc2** superficie fondiaria complessiva mq. 1.900, porzione interessata da vincolo di inedificabilità in classe di rischio idrogeologico IIIa = mq 418,

superficie residua mq $(1.900 - 418) = \text{mq } 1.482$. Pur confermando il mantenimento della porzione di area a vincolo idrogeologico ricompresa nella superficie fondiaria del lotto di intervento, pertanto utile alla determinazione dei parametri di costruibilità del lotto, sulla medesima sarà fatto divieto di nuova edificazione. L'area allo stato attuale è già stata oggetto di rilascio di titolo abilitativo alla costruzione conformemente al PRGC vigente e la medesima costruzione non interessa la porzione di area a vincolo.

- **C5** superficie fondiaria complessiva mq. 1.000, porzione interessata da vincolo di inedificabilità in classe di rischio idrogeologico IIIa = mq 69, superficie residua mq $(1.000 - 69) = \text{mq } 931$. Pur confermando il mantenimento della porzione di area a vincolo idrogeologico ricompresa nella superficie fondiaria del lotto di intervento, pertanto utile alla determinazione dei parametri di costruibilità del lotto, sulla medesima sarà fatto divieto di nuova edificazione. L'area allo stato attuale non è stata oggetto di rilascio di titolo abilitativo alla costruzione.
- **Cc9** superficie fondiaria complessiva mq. 1.189, porzione interessata da vincolo di inedificabilità in classe di rischio idrogeologico IIIa = mq 696, superficie residua mq $(1.189 - 696) = \text{mq } 493$. Pur confermando il mantenimento della porzione di area a vincolo idrogeologico ricompresa nella superficie fondiaria del lotto di intervento, pertanto utile alla determinazione dei parametri di costruibilità del lotto, sulla medesima sarà fatto divieto di nuova edificazione. L'area allo stato attuale non è stata oggetto di rilascio di titolo abilitativo alla costruzione.
- **Cc12** superficie fondiaria complessiva mq. 1.496, porzione interessata da vincolo di inedificabilità in classe di rischio idrogeologico IIIa = mq 192, superficie residua mq $(1.496 - 192) = \text{mq } 1.304$. Pur confermando il mantenimento della porzione di area a vincolo idrogeologico ricompresa nella superficie fondiaria del lotto di intervento, pertanto utile alla determinazione dei parametri di costruibilità del lotto, sulla medesima sarà fatto divieto di nuova edificazione. L'area allo stato attuale non è stata oggetto di rilascio di titolo abilitativo alla costruzione.
- **Cc13** superficie fondiaria complessiva mq. 1.492, porzione interessata da vincolo di inedificabilità in classe di rischio idrogeologico IIIa = mq 517, superficie residua mq $(1.492 - 517) = \text{mq } 975$. Pur confermando il mantenimento della porzione di area a vincolo idrogeologico ricompresa nella superficie fondiaria del lotto di intervento, pertanto utile alla determinazione dei parametri di costruibilità del lotto, sulla medesima sarà fatto divieto di nuova edificazione. L'area allo stato attuale non è stata oggetto di rilascio di titolo abilitativo alla costruzione.
- **C17** superficie fondiaria complessiva mq. 1.300, porzione interessata da vincolo di inedificabilità in classe di rischio idrogeologico IIIa = mq 26, superficie residua mq $(1.300 - 26) = \text{mq } 1.274$. Pur confermando il mantenimento della porzione di area a vincolo idrogeologico ricompresa nella superficie fondiaria del lotto di intervento, pertanto utile alla determinazione dei parametri di costruibilità del lotto, sulla medesima sarà fatto divieto di nuova edificazione. L'area allo stato attuale è già stata oggetto di rilascio di titolo abilitativo alla costruzione conformemente al PRGC vigente e la medesima costruzione non interessa la porzione di area a vincolo.

- **Cc19** superficie fondiaria complessiva mq. 1.072, porzione interessata da vincolo di inedificabilità in classe di rischio idrogeologico IIIa = mq 172, superficie residua mq $(1.072 - 172) = \text{mq } 900$. Pur confermando il mantenimento della porzione di area a vincolo idrogeologico ricompresa nella superficie fondiaria del lotto di intervento, pertanto utile alla determinazione dei parametri di costruibilità del lotto, sulla medesima sarà fatto divieto di nuova edificazione. L'area allo stato attuale non è stata oggetto di rilascio di titolo abilitativo alla costruzione.
- **C37** superficie fondiaria complessiva mq. 1.900, porzione interessata da vincolo di inedificabilità in classe di rischio idrogeologico IIIa = mq 595, superficie residua mq $(1.900 - 595) = \text{mq } 1.305$. Pur confermando il mantenimento della porzione di area a vincolo idrogeologico ricompresa nella superficie fondiaria del lotto di intervento, pertanto utile alla determinazione dei parametri di costruibilità del lotto, sulla medesima sarà fatto divieto di nuova edificazione. L'area allo stato attuale è già stata oggetto di rilascio di titolo abilitativo alla costruzione conformemente al PRGC vigente e la medesima costruzione non interessa la porzione di area a vincolo.
- **Cc30** superficie fondiaria complessiva mq. 826. Con la presente variante si propone lo stralcio dell'intera area in quanto: ricompresa in classe di rischio idrogeologico IIIa per mq 489 e in classe di rischio idrogeologico IIIb2a (in quanto considerata pertinenziale al lotto attiguo della medesima proprietà) per la restante superficie pari a mq. 337. Lo stralcio dell'area, alla quale vengono attribuite le destinazioni: di area agricola interna (art. 53 NTA), per la porzione in classe IIIa e di area residenziale saturo (art. 47 NTA), per la porzione in classe IIIb, determina una riduzione della capacità insediativa del Piano pari a mc $(826 \times 0,60) = \text{mc } 496$.
- **Cc27** superficie fondiaria complessiva mq. 767 , porzione interessata da vincolo di inedificabilità in classe di rischio idrogeologico IIIa = mq 214, superficie residua mq $(767 - 214) = \text{mq } 553$. Pur confermando il mantenimento della porzione di area a vincolo idrogeologico ricompresa nella superficie fondiaria del lotto di intervento, pertanto utile alla determinazione dei parametri di costruibilità del lotto, sulla medesima sarà fatto divieto di nuova edificazione. L'area allo stato attuale non è stata oggetto di rilascio di titolo abilitativo alla costruzione.

Nel complesso per le aree di completamento è prevista una riduzione di superficie fondiaria pari a mq 826 e una **riduzione di capacità insediativa residenziale pari a mc 496**, ciò a seguito dello stralcio dell'intera area Cc30.

- Aree residenziali di nuovo impianto soggette a Strumento Urbanistico Esecutivo (SUE).

Si tratta delle aree residenziali di nuovo impianto destinate alla nuova edificazione residenziale in aree in tutto o in parte non urbanizzate. L'indice territoriale di riferimento, disposto dall'art. 49 NTA è pari a 0,80 mc/mq. Tra queste risultano comprese anche due aree destinate all'edilizia pubblica residenziale identificate con la nomenclature (PEEP).

Per l'area identificata in PEEP3 sono in vigore parametri differenti, determinati nella scheda d'area specifica, che stabilisce un indice di densità fondiaria pari a 0,50 mc/mq.

Per detti ambiti la presente variante propone la regolamentazione della edificazione sulle aree parzialmente interessate dai vincoli idrogeologici di in edificabilità individuati dalla carta di sintesi.

Nello specifico risultano oggetto di regolamentazione le aree individuate come segue:

- **SUE1** superficie territoriale complessiva mq. 5.300 , porzione interessata da vincolo di inedificabilità in classe di rischio idrogeologico IIIa = mq 319, superficie residua mq $(5.300 - 319) =$ mq 4.981. Pur confermando il mantenimento della porzione di area a vincolo idrogeologico ricompresa nella superficie territoriale del lotto di intervento, pertanto utile alla determinazione dei parametri di costruibilità del lotto, sulla medesima sarà fatto divieto di nuova edificazione. L'area allo stato attuale non è stata oggetto di rilascio di titolo abilitativo alla costruzione.
- **PEEP1** superficie territoriale complessiva mq. 4.480, porzione interessata da vincolo di inedificabilità in classe di rischio idrogeologico IIIa = mq 532, superficie residua mq $(4.480 - 532) =$ mq 3.948. Pur confermando il mantenimento della porzione di area a vincolo idrogeologico ricompresa nella superficie fondiaria del lotto di intervento, pertanto utile alla determinazione dei parametri di costruibilità del lotto, sulla medesima sarà fatto divieto di nuova edificazione. L'area allo stato attuale è già stata oggetto di rilascio di titolo abilitativo alla costruzione conformemente al PRGC vigente e la medesima costruzione non interessa la porzione di area a vincolo.
- **PEEP3** superficie fondiaria destinata alla edificazione residenziale mq. 13.633, porzione interessata da vincolo di inedificabilità in classe di rischio idrogeologico IIIa = mq 2.864, superficie residua mq $(13.633 - 2.864) =$ mq 10.796. Pur confermando il mantenimento della porzione di area a vincolo idrogeologico ricompresa nella superficie fondiaria del lotto di intervento, pertanto utile alla determinazione dei parametri di costruibilità del lotto, sulla medesima sarà fatto divieto di nuova edificazione. L'area allo stato attuale non è stata oggetto di rilascio di titolo abilitativo alla costruzione.
La restante parte del lotto risulta inoltre interessata da un vincolo di tipo IIIb2a, in quanto area ritenuta potenzialmente vulnerabile da dinamica idraulica. L'edificabilità del lotto risulterà subordinata alla realizzazione delle opere di riassetto specificatamente previste dalla scheda d'area, che disciplinerà altresì i modi e i tempi di realizzazione in relazione agli interventi edificatori ammessi.
- Aree produttive industriali e artigianali esistenti (D – DA)
Si tratta delle aree con destinazione produttiva industriale (D) e artigianale (DA) esistenti che si confermano, disciplinate rispettivamente dagli articoli 51 e 52 NTA.
In dette aree il Piano ammette il mantenimento delle destinazioni esistenti e la possibilità di ampliamento delle stesse, fino al raggiungimento di un rapporto di copertura massimo pari al 65% per le aree D e al 50% per le aree DA, rispetto alla superficie fondiaria.
In relazione alla carta di sintesi della pericolosità geomorfologica gli articoli 51 e 52 NTA andranno integrati con una particolare disciplina: che escluda l'edificabilità laddove si presentino porzioni di territorio interessate dalla classe

di rischio IIIa, pur mantenendo per detti ambiti lo status di area edificabile ai fini della determinazione della superficie fondiaria del lotto di intervento.

Gli artt. 51 e 52 NTA andranno integrati introducendo le seguenti limitazioni:

- le porzioni di territorio identificate in classe di rischio idrogeologico IIIa, inedificate, ancorché pertinenziali ad edifici esistenti, non potranno essere interessate da interventi di tipo S – A – NCa;
 - le porzioni di territorio identificate in classe di rischio idrogeologico IIIb, interessate dalla presenza di un fabbricato potranno essere oggetto di interventi di tipo: MO – MS – RC – RE1 – D – MDa – MU – OP, senza che questi comportino aumento del carico antropico;
 - a seguito degli interventi di riassetto, nelle sole classi IIIb, risulteranno ammissibili anche le tipologie: RE2 – S – A – MDb – Nca e NC (quest'ultima limitatamente alle sottoclassi IIIb2);
 - in ogni caso in tutte le aree in Classe IIIa e IIIb, sia prima che dopo gli interventi di riassetto, le tipologie di intervento ammesse deriveranno da una duplice lettura: tra quelle previste per gli aspetti idrogeologici (art. 60 NTA) e quelle previste per gli aspetti urbanistici (artt. 51 e 52 NTA), prevalendo tra le due la misura più restrittiva.
- Aree produttive industriali e artigianali di nuovo impianto (ID – DB)
Si tratta delle aree con destinazione produttiva industriale (ID) e artigianale (DB) di nuovo impianto o da completare previa adeguata organizzazione dell'intera area di pertinenza nella viabilità e nelle infrastrutture. Dette aree sono disciplinate rispettivamente dagli articoli 50 e 52 NTA.
Per entrambe le tipologie di aree il Piano prevede un rapporto di copertura pari al 50% della superficie fondiaria.
Nello specifico risultano parzialmente interessata da condizioni di rischio che determinano una parziale classificazione dell'area in IIIa, le aree individuate come segue:
- **ID1** area di nuovo impianto produttivo posta a confine con il Comune di Omegna assoggettata a strumento urbanistico esecutivo per una superficie territoriale complessiva pari a mq. 9.235. Risulta interessata da una fascia di vincolo in classe IIIa sull'intero confine sud percorso dal Rio San Martino. La fascia a vincolo di inedificabilità è pari a mq. 1.564.
Pur confermando il mantenimento della porzione di area a vincolo idrogeologico ricompresa nella superficie territoriale del lotto di intervento, pertanto utile alla determinazione dei parametri di costruibilità del lotto, sulla medesima sarà fatto divieto di nuova edificazione. L'area allo stato attuale non è stata oggetto di rilascio di titolo abilitativo alla costruzione.
 - **ID2** si tratta di un'area di riordino in parte già interessata dalla presenza di edifici a destinazione produttiva. Risulta interessata da un vincolo idrogeologico di in edificabilità in classe di rischio IIIa per una porzione marginale di superficie pari a mq. 178 allo stato attuale inedificata.
Pur confermando il mantenimento della porzione di area a vincolo idrogeologico ricompresa nella superficie territoriale del lotto di intervento, pertanto utile alla determinazione dei parametri di costruibilità del lotto, sulla medesima sarà fatto divieto di nuova edificazione. L'area allo stato attuale non è stata oggetto di rilascio di titolo abilitativo alla costruzione.

- **ID3** area di nuovo impianto produttivo posta a margine di una più ampia area con la medesima destinazione oggetto di recente urbanizzazione ed edificazione. La porzione di territorio in esame risulta assoggettata a strumento urbanistico esecutivo per una superficie territoriale complessiva pari a mq. 8.550. Risulta interessata da una fascia di vincolo in classe IIIa per una modesta porzione in posizione marginale, per una superficie pari a mq. 128.

Pur confermando il mantenimento della porzione di area a vincolo idrogeologico ricompresa nella superficie territoriale del lotto di intervento, pertanto utile alla determinazione dei parametri di costruibilità del lotto, sulla medesima sarà fatto divieto di nuova edificazione. L'area allo stato attuale non è stata oggetto di rilascio di titolo abilitativo alla costruzione.

- Aree per il commercio e il terziario (T)
- Aree per insediamenti turistici (TU)

Si tratta delle aree destinate all'insediamento di attività terziarie disciplinate dall'art. 55 NTA che prevede per gli interventi di nuova edificazione un indice di densità territoriale pari a 2 mc/mq.

Un caso particolare è costituito dall'insediamento "Getzemani", disciplinato da specifica normativa contenuta nell'art. 56 NTA. La normativa di Piano stabilisce le modalità di recupero dell'insediamento esistente, con interventi relativi all'edificato ivi compresa le possibilità di ampliamento nella misura del 36% dell'esistente.

Per detti ambiti la presente variante propone la regolamentazione della edificazione sulle aree parzialmente interessate dai vincoli idrogeologici di in edificabilità individuati dalla carta di sintesi.

Nello specifico risultano oggetto di regolamentazione n. 10 aree di tipo T numerate in cartografia da T(1) a T(10) oltre all'area di tipo TU individuata nell'insediamento religioso del Getzemani.

Si tratta in tutti i casi di aree edificate ove le norme dovranno disciplinare che gli interventi ammessi in ampliamento sino al raggiungimento del previsto indice di densità fondiaria, andranno realizzati all'esterno delle aree classificate nelle carte di sintesi del rischio idrogeologico in classe di pericolosità elevata.

Gli artt. 55 e 56 NTA andranno integrati introducendo le seguenti limitazioni:

- le porzioni di territorio identificate in classe di rischio idrogeologico IIIa, inedificate, ancorché pertinentziali ad edifici esistenti, non potranno essere interessate da interventi di tipo S – A – NCa;
- le porzioni di territorio identificate in classe di rischio idrogeologico IIIb, interessate dalla presenza di un fabbricato potranno essere oggetto di interventi di tipo: MO – MS - RC – RE1 – D – MDa – MU – OP, senza che questi comportino aumento del carico antropico;
- a seguito degli interventi di riassetto, nelle sole classi IIIb, risulteranno ammissibili anche le tipologie: RE2 – S – A – MDb – Nca e NC (quest'ultima limitatamente alle sottoclassi IIIb2);
- in ogni caso in tutte le aree in Classe IIIa e IIIb, sia prima che dopo gli interventi di riassetto, le tipologie di intervento ammesse deriveranno da una duplice lettura: tra quelle previste per gli aspetti idrogeologici (art. 60 NTA) e quelle previste per gli aspetti urbanistici (artt. 55 e 56 NTA), prevalendo tra le due la misura più restrittiva.

- Aree destinate a spazi pubblici
- Aree per impianti tecnologici

Sono aree sulle quali sono presenti o previste attrezzature di interesse pubblico. Dette aree sono disciplinate dall'art. 58 NTA e interessano diverse tipologie di attrezzature pubbliche. In particolare:

- aree per l'istruzione
- aree per attrezzature di interesse comune
- aree a verde naturale e attrezzato o sportivo
- aree a parcheggio
- aree per impianti e servizi tecnologici

Tra le aree per l'istruzione risultano interessate:

dalla classe di rischio IIIa:

- una modesta e marginale area di pertinenza della scuola primaria di Ramate. La classe di rischio indicata non interessa l'edificio esistente;
- una porzione dell'area di nuova previsione di edilizia scolastica posta anch'essa nella frazione Ramate.

dalle classi di rischio IIIb2a e IIIb3a

- la scuola per l'infanzia del capoluogo per la presenza del tratto di corso d'acqua intubato posto al di sotto della piazza
- la scuola per l'infanzia di Ramate per un tratto marginale e non interessato dalla costruzione esistente.

In tutti questi casi è vietata qualsiasi tipo di edificazione sulle porzioni interessate dai vincoli in classe IIIa. In particolare per l'area di nuova previsione in frazione Ramate, pur confermando il mantenimento della porzione di area a vincolo idrogeologico ricompresa nella superficie territoriale del lotto di intervento, pertanto utile alla determinazione dei parametri di costruibilità del lotto, sulla medesima sarà fatto divieto di nuova edificazione. L'area allo stato attuale non è stata oggetto di rilascio di titolo abilitativo alla costruzione.

Per i vincoli in classe IIIb si applicano le specifiche disposizioni contenute nell'art. 60 NTA.

Tra le aree per attrezzature di interesse comune risultano interessate:

dalla classe di rischio IIIa:

- una fascia perimetrale interessante tre lati del lotto destinato al centro polifunzionale in frazione Ramate, in parte edificato. Le costruzioni esistenti non insistono sulle porzioni di area interessate dal vincolo;
- una porzione dell'area destinata allo stoccaggio dei rifiuti urbani (IC10) posta in prossimità del campo sportivo del capoluogo;

dalle classi di rischio IIIb2a e IIIb3a

- la restante parte dell'area stoccaggio rifiuti urbani (IC10) sopra descritta;
- una porzione della chiesa parrocchiale del capoluogo (IC7);
- il palazzo municipale (IC8) per la presenza del tratto di corso d'acqua intubato posto al di sotto della piazza.

In tutti questi casi è vietata qualsiasi tipo di edificazione sulle porzioni interessate dai vincoli di classe IIIa. Per i vincoli in classe IIIb si applicano le specifiche disposizioni contenute nell'art. 60 NTA.

Sulle aree destinate: a verde pubblico e attrezzature ludiche e sportive, a parcheggio pubblico e ad attrezzature tecnologiche, interessate da vincoli di natura

idrogeologica con classificazione in aree ad elevato rischio (classi IIIa e IIIb), ci si atterrà alle specifiche disposizioni dettate in proposito dall'art. 60 NTA.

LEGENDA TIPOLOGIE DI INTERVENTO

In ciascuna classe sono indicati gli interventi ammessi secondo la tipologia prevista dalla Circ. PGR n.5/SG/URB del 27-04-84 e con i seguenti simboli abbreviati.

MO:	Manutenzione ordinaria
MS:	Manutenzione straordinaria
RC:	Restauro e risanamento conservativo
RE1:	Ristrutturazione edilizia di tipo 1
RE2:	Ristrutturazione edilizia di tipo 2
A:	Ampliamento
S:	Sopraelevazione
D:	Demolizione
NC:	Nuova costruzione
MD:	Mutamento di destinazione d'uso

Ai fini della valutazione del rischio idrogeologico, alle precedenti tipologie vengono aggiunte le seguenti ulteriori specificazioni:

NcA:	Nuova costruzione accessoria: <ul style="list-style-type: none">- autorimesse;- depositi attrezzi, attrezzatura da giardino, tettoie, laboratori per esigenze familiari;- piscine
OP:	Opere pertinenziali ai sensi dell'art.56 lettere f) g) della L.R. n.56/77 (escluse NCa)
MU:	Manufatti di arredo urbano
MDa:	Mutamento di destinazione d'uso senza aumento del carico antropico
MDB:	Mutamento di destinazione d'uso con aumento del carico antropico

- Norme Tecniche di Attuazione

Oltre alle integrazioni sopra illustrate agli articoli 46, 47, 51, 52, 55 e 56, nell'apparato normativo delle NTA viene interamente sostituito l'art. 60 "Classi di idoneità geomorfologica e di utilizzazione urbanistica" uniformandolo ai contenuti dell'elaborato n. Geo 10 dal titolo "Norme tecniche di attuazione di carattere geologico".

3 – COMPATIBILITA' AMBIENTALE

Trattandosi di variante obbligatoria redatta ai sensi del comma 6 dell'art.17 della legge regionale 56/77 e s.m.i., esclusivamente finalizzata all'adeguamento dello strumento urbanistico generale al P.A.I., risulta esclusa dal procedimento di Valutazione Ambientale Strategica secondo i disposti dell'allegato II alla D.G.R. 9 giugno 2008 n.12-8931.

4 – ELABORATI

La variante sarà costituita dai seguenti elaborati:

- Relazione illustrativa contenente estratti planimetrici della cartografia di piano con sovrapposizione dell'uso dei suoli con la carta di sintesi dei territori urbanizzati – scala 1:2.000
- Norme Tecniche di Attuazione

- Gli elaborati geologici numerati da Geo 1 a Geo 10 elencati al precedente paragrafo 2

5 – ASPETTI PROCEDURALI

Dal punto di vista procedurale viene proposto l'esame della variante sulla base delle disposizioni introdotte con la legge regionale 26 gennaio 2007 n.1 integrativa della Legge Regionale 5 dicembre 1977 n.56.

La fattispecie di "variante strutturale di esclusivo adeguamento al PAI" trova rispondenza al comma 1 dell'art.31ter della L.R. 56/1977 come integrata dalla L.R. 1/2007, che le riconosce i requisiti di procedibilità attraverso l'applicazione delle procedure introdotte dalla stessa L.R. 1/2007.

Casale Corte Cerro, 14 ottobre 2011

IL TECNICO INCARICATO

COMUNE DI CASALE CORTE CERRO

Provincia del Verbano – Cusio - Ossola

TABELLA VARIANTI PROPOSTE

n.	Destinazione urbanistica vigente	Classificazione carta dei rischi	Dati quantitativi	Proposta di variante
A	MONTEBUGLIO (NAF)	IIIa		Limitazioni normative art 46
	TANCHELLO (NAF)	IIIa + IIlb3a		Limitazioni normative art 46
	RAMATE (NAF)	IIIa + IIlb3a		Limitazioni normative art 46
	GROTTO FANTONE (NAF)	IIIa + IIlb2a + IIlb3a		Limitazioni normative art 46
	CASALE (NAF)	IIIa		Limitazioni normative art 46
	RICCIANO (NAF)	IIIa		Limitazioni normative art 46
B	RESIDENZIALI SATURE	IIIa		Limitazioni normative edificabilità
	RESIDENZIALI SATURE	IIlb2a – IIlb3a – IIlb3b		Limitazioni normative art 47
C	C34	IIIa (parziale)	Sf mq. 910 in classe IIIa mq 22	Limitazioni normative edificabilità
	Cc2	IIIa (parziale)	Sf mq. q.900 in classe IIIa mq 418	Limitazioni normative edificabilità
	C5	IIIa (parziale)	Sf mq 1.000 in classe IIIa mq 69	Limitazioni normative edificabilità
	Cc9	IIIa (parziale)	Sf mq 1.189 in classe IIIa mq 696	Limitazioni normative edificabilità
	Cc12	IIIa (parziale)	Sf mq 1.496 in classe mq 192	Limitazioni normative edificabilità
	Cc13	IIIa (parziale)	Sf mq 1.492 in classe IIIa mq 517	Limitazioni normative edificabilità

	C17		IIla (parziale)	Sf mq 1.300 in classe IIIa mq 26	Limitazioni normative edificabilità
	Cc19		IIla (parziale)	Sf mq 1.072 in classe IIIa mq 172	Limitazioni normative edificabilità
	C37		IIla (parziale)	Sf mq 1.900 in classe IIIa mq 595	Limitazioni normative edificabilità
	Cc 30		IIla + IIlb2a	Sf mq 826 in classe IIIa mq 489 in classe IIlb2a mq 337	Stralcio
	Cc27		IIla (parziale)	Sf mq 767 in classe IIIa mq 214	Limitazioni normative edificabilità
	SUE1		IIla (parziale)	St mq 5.300 in classe IIIa mq 319	Limitazioni normative edificabilità
	PEEP1		IIla (parziale)	St mq 4.480 in classe IIIa mq 532	Limitazioni normative edificabilità
	PEEP3		IIla + IIlb2a	Sf mq 13.633 in classe IIIa mq 2.864	Limitazioni normative edificabilità – opere di riassetto per classe IIlb2a
D DA	Aree produttive esistenti		IIla		Limitazioni normative art. 51-52
	Aree produttive esistenti		IIlb2a		Limitazioni normative art 51-52
	Aree produttive esistenti		IIlb3a		Limitazioni normative art 51-52
ID DB	ID1 – nuovo impianto		IIla (parziale)	St mq 9.235 in classe IIIa mq 1.564	Limitazioni normative edificabilità
	ID2 - riordino		IIla (parziale)	In classe IIIa mq 178	Limitazioni normative edificabilità
	ID3 – nuovo impianto		IIla (parziale)	St mq 8.550 in classe IIIa mq 128	Limitazioni normative edificabilità
			IIlb3a		Opere di riassetto
T	1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 8		IIla (parziali)		Limitazioni normative art 55
	4 – 8		IIlb3a		Limitazioni normative art 55
	9 – 10		IIlb2a		Limitazioni normative art 55
TU	GETZEMANI		IIla (parziale)		Limitazioni normative art 56

IS	4 – 5		IIIa (parziali)		Limitazioni normative edificabilità
IS	1 – 3		IIlb3a + IIlb2a		Limitazioni normative art 58 - 60
S	DEPURATORE		IIIa + IIlb2a		Limitazioni normative edificabilità e art 58- 60
IC	CENTRO POLIFUNZIONE		IIIa (parziale)		Limitazioni normative edificabilità
IC7	CHIESA PARROCCHIALE		IIlb2a		Limitazioni normative art 58 - 60
IC8	MUNICIPIO		IIlb3a		Limitazioni normative art 58 - 60
IC10	STOCCAGGIO RIFIUTI		IIIa + IIlb3a		Limitazioni normative edificabilità e art 58- 60
V	AREE VERDE – GIOCO - SPORT				Limitazioni normative edificabilità e art 58- 60
P	AREE PARCHEGGIO				Limitazioni normative edificabilità e art 58- 60

Legenda:

IS = aree per l'istruzione

S = aree per impianti e attrezzature tecnologiche

IC = aree per attrezzature di interesse comune

V = aree a verde naturale o attrezzato e sportivo

P = aree a parcheggio pubblico

