



Regione Piemonte  
Provincia del Verbano Cusio Ossola

## COMUNE DI CASALE CORTE CERRO

### VARIANTE PARZIALE n. 4

area terziaria e produttiva Ex Puppieni

art.17, comma 5, L.R. 56/77 s.m.i.

### PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

approvato con D.G.R. n.54-11976 del 4 agosto 2009

titolo elaborato:

### RELAZIONE ILLUSTRATIVA

art. 14, comma 1, punto 1), L.R. 56/77 s.m.i.

contiene:

- stralci planimetria di Piano – usi del suolo - scala 1:2.000
- stralci planimetria individuazione aree di programmazione commerciale scala 1:2.000

fase:

### PROGETTO PRELIMINARE

art. 17, comma 7, L.R. 56/77 s.m.i.

data:

febbraio 2017

il progettista urbanista:

Il consulente valutazione ambientale  
strategica:

ZANETTA dott. arch. Elisa Lucia  
Via Domenico Savio n. 34  
28021 BORGOMANERO

il responsabile del procedimento:

estremi approvazione:

#### Progetto preliminare

D.C.C. n. \_\_\_ del \_\_\_\_\_

#### Pubblicazione

dal \_\_\_\_\_ al \_\_\_\_\_

#### Parere compatibilità Provincia

D.G.P. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

#### Approvazione

D.C.C. n. \_\_\_ del \_\_\_\_\_



## 1 - LA PIANIFICAZIONE COMUNALE VIGENTE

Il Comune di Casale Corte Cerro è dotato di un P.R.G.C. approvato con **D.G.R. n. 11-26825 del 15.3.1999** e di una successiva variante generale approvata con **D.G.R. n. 54-11976 del 4.8.2009**

successivamente all'approvazione della variante generale il P.R.G.C. è stato oggetto:

- di una variante parziale ex art. 17 comma 7 L.R. 56/77 s.m.i., approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. 30 del 27.9.2011. (variante parziale n. 1);
- di una variante strutturale di **adeguamento al R.I.R.** approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. 49 del 19.12.2012;
- di una variante parziale ex art. 17 comma 7 L.R. 56/77 s.m.i., approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. 48 del 19.12.2012. (variante parziale n. 2) – Area servizi sociali Buon Pastore;
- di una variante parziale ex art. 17 comma 7 L.R. 56/77 s.m.i., approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. 9 del 29.5.2013 (variante parziale n. 3) – Area destinazione produttiva artigianale Gabbio;
- di una modifica ex art. 17 comma 8 L.R. 56/77 s.m.i., approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. 10 del 29.5.2013 (modifica n. 1) – Area residenziale C21;
- di una variante strutturale di **adeguamento al P.A.I.**, approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. 3 del 23.2.2015;
- di una modifica ex art. 17 comma 12 L.R. 56/77 s.m.i., approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. 43 del 29.9.2014 (modifica n. 2) – Area produttiva SUE Sant'Anna;
- di una variante strutturale approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. 2 del 13.2.2017.

Il Comune di Casale Corte Cerro è dotato di Regolamento Edilizio Comunale adeguato ai contenuti del Regolamento Edilizio Tipo approvato con D.C.R. n. 548-9691 del 29.7.1999. Il R.E.C. è stato approvato con D.C.C. n. 10 del 19.2.2003 e successivamente modificato e integrato con D.C.C. n. 35 del 28.7.2005 e n. 46 del 23.12.2009.

## 2. FINALITA' ED OBIETTIVI DELLA VARIANTE

La variante proposta ha la finalità ricondurre alla originaria destinazione produttiva, una porzione di territorio sulla quale insiste un fabbricato a destinazione industriale dismesso, per il quale era stata ipotizzata una riconversione a destinazione commerciale e con tale destinazione era stato individuato nel PRGC vigente.

Nell'ambito dei criteri di pianificazione commerciale, approvati con DCC n.30 del 27.9.2006, modificati ed integrati con DCC n. 2 del 16.1.2008, la porzione di territorio in esame era stata individuata nella localizzazione L1 denominata "area ex Puppieni".

Le mutate esigenze manifestatesi nell'ambito del sistema economico locale, hanno determinato un'assenza di interesse alla localizzazione di una struttura commerciale in tale ambito, e sono emerse invece esigenze maggiormente indirizzate all'insediamento di attività produttive da realizzarsi anche mediante il frazionamento dell'immobile in più porzioni immobiliari che, grazie alle buone caratteristiche di accessibilità, potrebbe condurre ad un totale intervento di recupero alla originaria destinazione produttiva.

Resterebbe esclusa da tale utilizzo la porzione frontistante la strada provinciale, originariamente utilizzata come uffici della dismessa Ditta Puppieni e per la quale se ne auspica un riutilizzo a destinazione terziaria-direzionale.

### 3. CONTENUTI DELLA VARIANTE

Nel vigente strumento urbanistico generale la porzione di territorio in esame risulta identificata quale “area per insediamenti commerciali e terziari (T)” disciplinata dall’art. 55 delle Norme di Attuazione e assoggettata a strumento urbanistico esecutivo.

La variante proposta enuclea da tale ambito la porzione di proprietà dell’insediamento ex Puppieni conferendo ad essa:

- una **destinazione produttiva industriale (D)**, disciplinata dall’art. 51 delle Norme di Attuazione, per il capannone industriale e le relative aree di pertinenza, per una superficie complessiva pari a **mq. 14.279**;
- il mantenimento della destinazione ad “**area per insediamenti commerciali e terziari (T)**” disciplinata dall’art. 55 delle Norme di Attuazione, per la porzione fronte strada provinciale occupata dalla ex palazzina uffici, pari a **mq. 811**, nonché per la contigua area, di altra proprietà, sulla quale attualmente insiste un’attività commerciale qualificata come “media struttura” di vendita auto;
- la nuova area produttiva e la palazzina uffici, corrispondente alla proprietà della Ditta Puppieni, viene assoggettata a **Permesso di Costruire Convenzionato** (ex art. 49 c.4 L.R. 56/77 e s.m.i.) in sostituzione dell’assoggettamento dell’intera area a Strumento Urbanistico Esecutivo (SUE). All’interno del perimetro dell’area assoggettata a convenzionamento viene altresì confermata l’area destinata a strada, che garantisce l’accessibilità alle parti nord ed est dell’edificio, nonché all’area destinata a spazi pubblici e alle proprietà poste a valle della strada provinciale per una superficie complessiva pari a **mq. 16.944**;
- nell’ambito del lotto assoggettato a Permesso di Costruire Convenzionato dovranno essere garantiti gli **standard urbanistici** nella misura stabilita dall’art. 21 L.R. 56/77 s.m.i., parte dei quali sono già individuati e localizzati in cartografia per complessivi **mq. 633** la eventuale residua quota a raggiungimento delle quantità previste dal citato art. 21, andrà reperita nell’ambito del lotto di intervento, all’atto della presentazione del progetto per la richiesta del titolo abilitativo;
- viene invece stralciata dal perimetro dell’ambito assoggettato a convenzionamento, e confermata nella sua destinazione terziaria-commerciale, l’area sulla quale insiste l’attività commerciale di rivendita autoveicoli;
- viene altresì regolarizzata e aggiornata cartograficamente, la presenza delle aree stradali costituenti la “bretella” di collegamento tra la strada provinciale e la recente circonvallazione Omegna – Casale Corte Cerro – Gravellona Toce, posta in prossimità del Torrente Strona.

Di seguito si propone una tabella riepilogativa delle superfici interessate dalla variante con evidenziate la proprietà interessata, le attuali destinazioni di Piano, le varianti proposte ivi compresa la ridefinizione del perimetro della porzione di territorio assoggettata a convenzionamento.

TABELLA RIEPILOGATIVA SUPERFICI OGGETTO DI VARIANTE

foglio	mappale	vigente	mq	variante	mq	area C.C.	saldo SP	saldo T	saldo P
17	497	T	981	T	811	1.415	170	170	
		SP	278	SP	278		-		
		ST	156	ST	156		-		
		T	215	D	215		-	215	215
17	798	T	136	SP	136	136			
17	799	T	1.517	D	1.517	-	1.517	1.517	
17	800	T	948	D	948	948	948	948	
17	804	SP	383	D	383	383	383		383
		T	27	D	160	160	-	27	160
		SP	37	SP	49	49	49		
		ST	197	ST	52	52			
17	498	T		D					
17	805	T		D					
17	802	T	11.056	D	11.056	11.056	-	11.056	
17	803	T		D					
17	801	T		D					
17	328	E	1.714	E	1.565				
		ST		ST	149		12		
17	42	PF	1.620	PF	1.620				
17	332	SP	51	SP	51		-		
		ST	55	ST	55				
17	722	PF	8.236	PF	8.236				
17	739	PF	4.797	PF	4.797				
14	338	ST	660	ST	660	660			
		ST	599	ST	599				
17	329	T	341	ST	341			-	341
		E	172	ST	172				
					<b>17.645</b>				
					<b>17.645</b>				
					<b>15.419</b>				
					<b>15.419</b>				
					<b>14.653</b>				
					<b>51</b>				
					<b>715</b>				
					<b>15.419</b>				



### Variazioni cartografiche:

Nella planimetria di Piano n. P3 relativa agli usi del suolo vengono apportate le modifiche proposte. Allegato A alla presente relazione estratto cartografico del PRGC nella versione vigente e nella versione in variante.

Viene altresì proposta la variazione della Tavola n. P11 “Planimetria individuazione aree di localizzazione commerciale”, consistente nella cancellazione dell’area L1. Tale modifica viene proposta al Consiglio Comunale che, con separato atto, dovrà procedere alla modifica dei criteri individuati con DCC n.30 del 27.9.2006, modificati ed integrati con DCC n. 2 del 16.1.2008.

### Variazioni normative:

La modifica in oggetto non prevede variazioni alla Norme di Attuazione.

### Variazioni superfici territoriali:

Le variazioni delle superfici territoriali per ciascuna destinazione di Piano sono evidenziate nella tabella di cui alla pagina precedente il saldo relativo alle trasformazioni dalla destinazione terziaria a quella produttiva porta a una riduzione della superficie per insediamenti **terziari** pari a - mq. **14.729** e ad un incremento di quella per destinazioni produttive nel settore **secondario** pari a mq. **14.279**

### Dati quantitativi (verifiche comma 4, art. 17, L.R. 56/77):

Variazioni della capacità insediativa residenziale (L.R. 56/77, art.17, 4° comma, lettera e)	= 0
Variazioni delle superfici territoriali relative alle attività economiche (L.R. 56/77, art.17, 4° comma, lettera f)	= - 3.856
Variazioni degli standard urbanistici (L.R. 56/77, art.17, 4° comma, lettere b - c)	= - 65

## 4. VERIFICHE QUANTITATIVE

Ai fini del rispetto dei limiti quantitativi imposti dal comma 5, lettere c) – d) – e) – f), dell’art. 17 L.R. 56/77 e s.m.i per il riconoscimento della tipologia di “variante parziale”, si enunciano di seguito i dati metrici relativi:

**Modifiche apportate con le precedenti varianti parziali e modifiche e con la presente**  
 (rif. parametri c. 5, art.17 L.R. 56/77 s.m.i.)

Estremi approvazione	lettere b-c) (standard) (mq)	lettera f) (attività economiche) (mq)		Modifiche C.I.R. (mc)
		secondario	terziario	
Variante parziale n. 1 (DCC n. 30 del 27.9.2011)	- 751	- 3.539	0	84
Variante parziale n. 2 (DCC n. 48 del 19.12.2012)	0	0	0	- 6.500
Variante parziale n. 3 (DCC n. 9 del 29.5.2013)	0	0	0	0
Modifica n.1 (DCC n. 10 del 29.5.2013)	0	0	0	0
Modifica n. 2 (DCC n. 43 del 29.9.2014)	1.012	0	0	0
<b>TOTALE</b>	<b>261</b>	<b>- 3.539</b>	<b>0</b>	<b>- 6.416</b>
Modifiche presente variante parziale n. 4	- 65	14.279	-14.596	0
<b>TOTALE</b>	<b>196</b>	<b>10.740</b>	<b>- 14.596</b>	<b>- 6.416</b>
<b>Saldo aree attività economiche</b>		<b>- 3.856</b>		

Verifiche art.17 L.R. 56/77, comma 5 lettere:

**c) d) standard** ex art. 21 modifica inferiore o superiore a 0,50 mq/abitante nel rispetto comunque dei minimi di legge

**e)** incrementi della **capacità insediativa residenziale** inferiori al 4%

**f)** incrementi della superficie territoriale o degli indici di edificabilità relativi ad **attività economiche** produttive, direzionali, turistico-ricettive e commerciali in misura inferiore al 3%.

**Verifica dotazione minima di legge standard (art. 21 L.R. 56/77)**

	Dotazione minima ex art. 21	Dotazione P.R.G.C. vigente all'atto della approvazione	Dotazione a seguito della variante
	<b>RESIDENZIALE</b>		
a	ab. 4.207 x mq 5 = mq. 21.035		
b	ab. 4.207 x mq 5 = mq. 21.035		
c	ab 4.207 x mq 12,5 = mq. 52.587		
d	ab. 4.207 x mq 2,5 = mq. 10.517		
	Totale residenziale mq. 105.174	mq. 211.463	
	<b>PRODUTTIVO</b> mq. 38.559	mq. 38.559	
	<b>TERZIARIO</b> mq. 12.398	mq 12.398	
<b>T</b>	<b>mq. 156.131</b>	<b>mq. 262.420</b>	<b>mq. 262.616</b>

Legenda (rif. Punto 1 art. 21 L.R. 56/77)

- a) Aree per l'istruzione
- b) Aree per attrezzature di interesse comune
- c) Aree per il gioco e lo sport
- d) Aree per parcheggi pubblici

**Verifiche ai sensi dell'art. 17 L.R.56/77 – 4° comma lettere b) e c)**

Variazione inferiore a  $\pm 0,50$  mq/ab =  $196 / 4.207$  ab. =  $0,05 < 0,50$

Rispetto limiti art. 21:  $\text{mq } 262.616 > \text{mq } 156.131$  (standard minimo)

**Verifiche ai sensi dell'art. 17 L.R.56/77 – 4° comma lettera e)**

La variante **non** comporta incrementi della capacità insediativa residenziale

**Verifiche ai sensi dell'art. 17 L.R.56/77 – 4° comma lettera f)**

Aree ad uso delle attività economiche PRG approvato:	
usi produttivi	mq. 250.211
usi terziari	mq. 178.996
totale	mq. 429.207
Variazioni apportate con la presente variante	- mq. 3.856
<b>Saldo</b>	<b>mq 425.351</b>
Variazione percentuale	- 0,01%

Modifica in riduzione non assoggettata a verifica

## 5. STRUMENTI DI PROGRAMMAZIONE SOVRAORDINATA VERIFICA DI COERENZA

### 5.1 PIANO TERRITORIALE REGIONALE (PTR)

Il nuovo Piano Territoriale Regionale è stato approvato con D.C.R. n. 122-29783 del 21 luglio 2011, sostituendo il PTR 1997, del quale restano in vigore gli articoli 7 – 8 – 9 – 10 – 11 – 18bis e 18ter riguardanti i caratteri paesistici, sino all'approvazione del PPR.

Il Comune di Casale Corte Cerro è identificato dal PTR nell'Ambito di Integrazione Territoriale (AIT) n. 2 di Verbania Laghi. Nell'ipotesi di aggregazione per sub ambiti viene identificato al n. 2.7 con i Comuni di: Omegna e Gravellona Toce.

Le finalità e le strategie perseguite dal PTR sono state declinate a livello di AIT in tematiche settoriali di rilevanza territoriale come segue:

- valorizzazione del territorio;
- risorse e produzioni primarie;
- ricerca, tecnologia, produzioni industriali;
- trasporti e logistica;
- turismo.

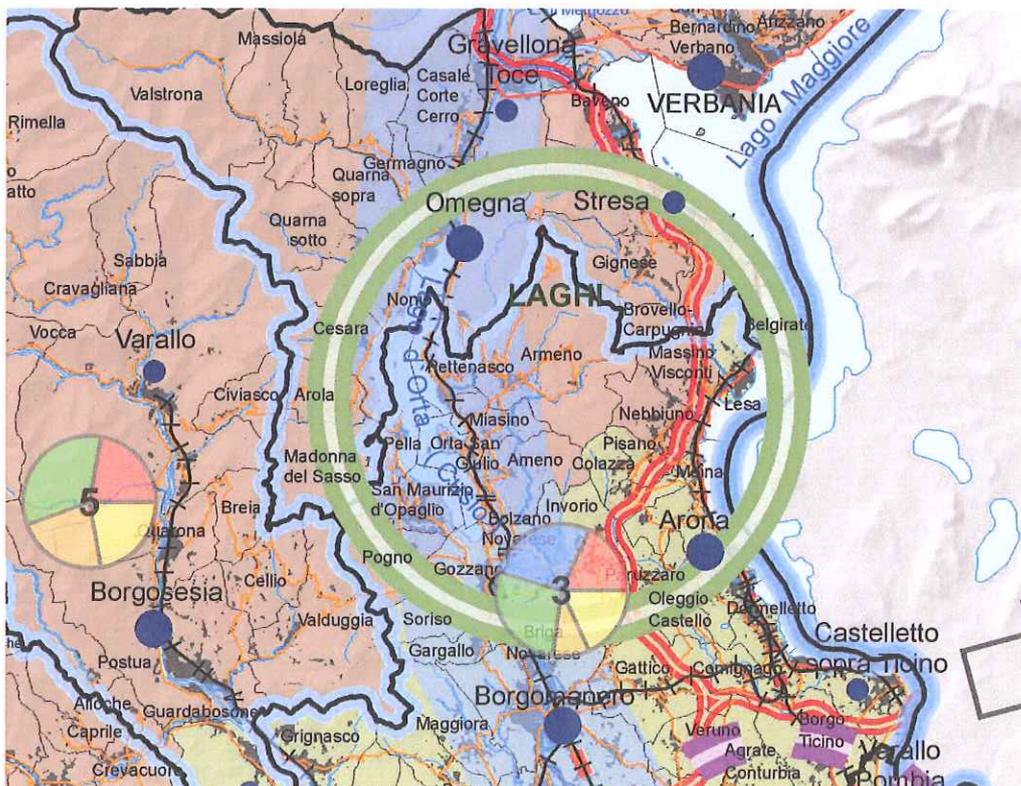
Nella scheda che segue sono evidenziate le linee d'azione prevalenti per l'AIT n. 2 – Verbania Laghi, da prendere in considerazione per la definizione delle politiche per lo sviluppo locale: esse costituiscono indirizzi e riferimenti di livello strategico, a scala regionale, da approfondire e integrare in sede di costruzione degli strumenti di programmazione e pianificazione alle varie scale.

Tali indicazioni trovano una rappresentazione sintetica nella Tavola di progetto, nella quale si legge per ciascuna politica la rilevanza che questa riveste all'interno della AIT.

AIT.2 - Verbania - Laghi

Tematiche	Indirizzi
<b>Valorizzazione del territorio</b>	<p>Conservazione e gestione del patrimonio naturalistico-ambientale, paesaggistico e architettonico con particolare riguardo alle potenzialità presenti sul territorio come il Parco della Val Grande, la Isola Borromea, l'architettura d'epoca e i giardini sui laghi, i centri storici, il Sacro Monte di Ghiffa.</p> <p>Controllo dell'uso e dello stato ambientale delle risorse idriche anche attraverso la prevenzione del rischio idraulico (con particolare riguardo al fiume Toce).</p> <p>Contenimento della dispersione insediativa e riordino urbanistico della "conurbazione dei laghi", in particolare nelle zone limitrofe a Cannobio, Cannero, Griffa e Verbania.</p> <p>Recupero dei siti da bonificare e attivazione del Parco agricolo del Toce.</p> <p>Difesa della qualità ambientale urbana anche come fattore per l'attrazione di imprese innovative.</p> <p>Potenziamento dei servizi scolastici superiori, universitari e ospedalieri.</p> <p>Valorizzazione, anche a livello istituzionale, del ruolo di cerniera transfrontaliera con il Cantone Ticino.</p>
<b>Risorse e produzioni primarie</b>	<p>Uso sostenibile del potenziale energetico derivante dall'utilizzo delle risorse forestali ed estrattive, conferma/potenziamento della consolidata tradizione artigianale connessa alla filiera bosco-legno.</p> <p><u>Conferma/potenziamento delle attività connesse alla fiore-vivaistica.</u></p>
<b>Ricerca, tecnologia, produzioni industriali</b>	<p>Presenza del Distretto dei casalinghi; sostegno alla riqualificazione fondata su innovazione tecnologica, servizi alle imprese, formazione e design.</p> <p>Sviluppo nei poli di Verbania (Tecnoparco), Stresa e Omegna di attività di ricerca, servizi specializzati e formazione superiore, legate alle principali vocazioni della Provincia:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- gestione e valorizzazione ambientale;</li> <li>- produzione energetica, turismo;</li> <li>- pietre ornamentali;</li> <li>- fiore-vivaismo;</li> <li>- casalinghi.</li> </ul> <p>La vocazione produttiva tecnologica-industriale che caratterizza l'ambito favorisce relazioni sovralocali con Malpensa, la regione metropolitana milanese e il Corridoio 24.</p>
<b>Trasporti e logistica</b>	<p>Potenziamento attraverso il raddoppio ferroviario della tratta Vignale (Novara)-Oleggio-Arona (come previsto all'interno dell'Intesa Generale Quadro stipulata tra il Governo e la Regione Piemonte in data 23 Gennaio 2009).</p>
<b>Turismo</b>	<p>Riqualificazione e diversificazione dell'offerta turistica lacuale attraverso la valorizzazione della sua immagine internazionale e la sua integrazione con:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- attività sportive, congressuali e formative, manifestazioni culturali e fieristiche (Parco agricolo del Toce);</li> <li>- i circuiti dell'entroterra alpino (con AIT Domodossola), basati sulle risorse ambientali e paesaggistiche, l'artigianato e i prodotti tipici;</li> <li>- i circuiti dei laghi a scala transregionale (regione Insubrica).</li> </ul> <p>Estendere l'offerta turistica anche ai territori limitrofi collinari ricchi di borgate e ville storiche.</p>

Estratto tavola di progetto PTR



**Legenda tavola di progetto PTR**

**SISTEMA POLICENTRICO REGIONALE**

- Innanzitutto, la scala urbana:
- Reti metropolitane
  - Supercorriere
  - Reti
  - Infrastrutture

**TOURISMO** Reti turistiche di provincia

**CHIVASSO** Area del

Area di Competizione Territoriale (ACT)

**Tematiche Settoriali di Rilevanza Territoriale**

- Valorizzazione del territorio
- Ricerca e sviluppo produttivo
- Ricerca tecnologica e produzione industriale
- Turismo e sviluppo di attività ricreative
- Turismo
- Il numero di aziende presenti nei settori (dati per ACT)
- Reti di Infrastrutture produttive (D.Lgs. n. 27/02/2010 art. 10-1000)
- A** Reti metropolitane metropolitane
- B** Reti supercorriere
- C** Reti metropolitane
- D** Reti metropolitane e infrastrutture tecnologiche, infrastrutturali e produttive
- E** Reti metropolitane
- F** Reti metropolitane e produttive
- G** Reti metropolitane (acqua e idroelettricità, nucleare e altre fonti di produzione energia rinnovabile, idroelettricità, idroelettricità, idroelettricità e idroelettricità)
- H** Reti metropolitane (energia rinnovabile, idroelettricità e idroelettricità)
- I** Reti metropolitane (energia rinnovabile, idroelettricità e idroelettricità)
- L** Reti metropolitane (energia rinnovabile, idroelettricità e idroelettricità)

**INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ**

- Corridoi internazionali
- Corridoi regionali
- Reti di infrastrutture interregionali
- Aeroporti di strutture internazionali
- Altri aeroporti
- Reti metropolitane
- Reti metropolitane
- Aeroporti
- Reti metropolitane e regionali
- Reti metropolitane
- Infrastrutture di infrastrutture esistenti
- Infrastrutture ferroviarie in progetto
- Infrastrutture stradali in progetto
- Reti metropolitane
- Reti metropolitane

**INFRASTRUTTURE PER IL TURISMO**

- Reti turistiche metropolitane
- Reti turistiche metropolitane

**BASE CARTOGRAFICA**

- Limiti regionali
- Limiti provinciali
- Limiti comunali
- Idrografia principale
- Rete stradale per l'assetto idrogeologico (RAI)
- Area urbanizzata
- Comuni non appartenenti al sistema policentrico regionale
- Attrezzature**
- Reti metropolitane (Reti RINA)
- Reti metropolitane (Reti RINA)
- Reti metropolitane (Reti RINA)

La variante proposta, nell'individuare una nuova area a destinazione produttiva artigianale, peraltro con la finalità di recuperare una struttura edilizia attualmente dismessa e originariamente già destinata alla produzione, si pone in coerenza con gli obiettivi enunciati dal PTR, laddove questi individuano le potenzialità artigianali presenti sul territorio quali elementi di qualificazione economica e sociale.

## 5.2 PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE (PPR)

La Regione Piemonte, con Delibera della Giunta Regionale n. 20-1442 del 18.5.2015, ha adottato un nuovo Piano Paesaggistico Regionale (PPR) che, alla luce delle osservazioni pervenute a seguito delle procedure di pubblicazione e di consultazione, delle richieste del parere motivato sulla compatibilità ambientale, nonché in ragione delle richieste formulate dal Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo, sul PPR già adottato nel 2009, ha comportato un processo di revisione e integrazione dei contenuti di quest'ultimo già adottato con DGR n. 53-11975 del 4 agosto 2009.

L'insieme delle modifiche apportate al PPR ha quindi reso opportuno procedere ad una nuova adozione, per garantire la più ampia partecipazione al processo di pianificazione.

Il PPR, in coerenza con le disposizioni contenute nella Convenzione Europea del Paesaggio, nel Codice dei Beni Culturali del Paesaggio approvato con Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 (di seguito denominato Codice) e nella legislazione nazionale e regionale vigente, sottopone a specifica disciplina la pianificazione del paesaggio dell'intero territorio regionale.

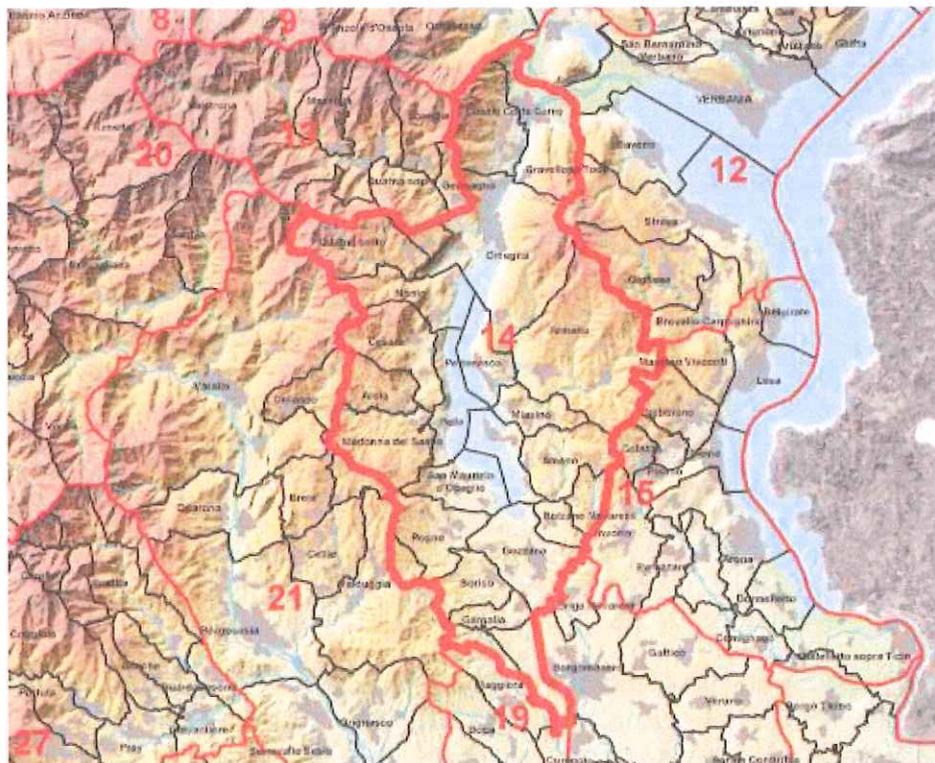
Il PPR, costituendosi come quadro di riferimento per la tutela e la valorizzazione del paesaggio regionale, contiene misure di coordinamento e indirizzi per tutti gli strumenti di pianificazione territoriale provinciale e di settore.

Il PPR articola il territorio regionale in ambiti (AP) e unità (UP) di paesaggio e specificatamente per quanto attiene il territorio del Comune di Casale Corte Cerro questo risulta inquadrato come segue:

AP n. 14 "Lago d'Orta" (v. grafico)

UP n. 1401 "Valle dello Strona tra Gravellona e Omegna" tipologia normativa: Naturale/rurale o rurale a media rilevanza e integrità (VII)

Ambito	Lago d'Orta	14
--------	-------------	----



Nella descrizione dell'ambito n. 14 il PPR individua l'area settentrionale coronata dall'ampia zona di Omegna, città da sempre esclusa dalla Riviera, più legata ai traffici

commerciali, oggetto di uno sviluppo industriale precoce, attualmente molto abitata e con un rapporto con il lago diverso dal resto dell'area.

Tra i fattori strutturanti d'ambito che interessano il territorio di Casale Corte Cerro:

- linea ferroviaria storica Novara-Domodossola con ponti, viadotti, gallerie e stazioni

Tra i fattori caratterizzanti d'ambito che interessano il territorio di Casale Corte Cerro:

- non sono individuati specifici fattori

Tra i fattori qualificanti d'ambito che interessano il territorio di Casale Corte Cerro:

- complesso religioso Getsemani

Nel paragrafo dedicato alle dinamiche in atto che interessano l'ambito, riguardano il territorio del Comune di Casale Corte Cerro:

- non sono presenti specifici aspetti

Il PPR individua tra gli indirizzi e gli orientamenti strategici riguardanti il territorio del Comune di Casale Corte Cerro:

- riqualificazione/riconversione degli insediamenti industriali esistenti
- contenimento dello sviluppo dell'abitato diffuso, o definizione di standard edilizi rigorosi;
- attenzione alla componenti infrastrutturali e stilistiche in termini di interventi localizzativi alla scala urbana (parcheggi, svicoli, rotonde);
- evitare lo sviluppo arteriale lungo la direttrice Gravellona Toce – Omegna. Incentivare in tale area la riorganizzazione dell'insediato intorno a elementi di polarità, con particolare attenzione al ruolo strutturante delle linee di pedemonte;

Non sono presenti sul territorio comunale **strumenti di salvaguardia paesaggistico-ambientale**, puntualmente catalogati nella nuova versione del PPR2015 (Catalogo dei Beni Paesaggistici del Piemonte – prima parte), sui quali risultano applicabili le misure di salvaguardia previste dall'art.143 comma 9 del D.Lgs. 42/2004.

Negli **Elenchi delle Componenti e delle Unità di Paesaggio**, interessano il Comune di Casale Corte Cerro:

Viabilità storica e patrimonio ferroviario (art.22 NdA)	Strada Settimia poi Via Francisca Strada reale: Novara-Sempione Novara - Domodossola
Patrimonio rurale storico (art.25 NdA)	Casale Corte Cerro Arzo – Crebbia – Montebuglio - Tanchello
Aree e impianti della produzione industriale ed energetica di interesse storico (art.27 NdA)	Tessile, metallurgico, casalinghi Cave di pietra (piode)
Poli della religiosità (art.28 NdA)	Complesso religioso Getsemani
Belvedere, bellezze panoramiche, siti di valore scenico ed estetico (art.30 NdA)	Chiesa di San Tommaso
Relazioni visive tra insediamento e contesto (art.31 NdA)	Arzo, Crebbia, Montebuglio, Tanchello
Aree caratterizzate da elementi critici e con detrazioni visive (art.41 NdA)	Autostrada A26 Casale Corte Cerro – sistemi arteriali lungo strada e perdita fattori caratterizzanti per crescita urbanizzativa

Le tematiche sopra riportate non determinano l'applicazione delle misure di salvaguardia previste dall'art.143 comma 9 del D.Lgs. 42/2004.

La variante proposta si pone in coerenza con gli indirizzi considerati nello strumento di pianificazione paesaggistica regionale, in particolare laddove vengono richiamati tra gli obiettivi strategici gli interventi finalizzati alla riqualificazione degli insediamenti industriali esistenti.

### 5.3 PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE (PTP)

Nell'ambito del Piano Territoriale Provinciale (P.T.P.) della Provincia del Verbano – Cusio - Ossola adottato con D.C.P. n. 25 del 2 marzo 2009, e alla conseguente vigenza della misure di salvaguardia di cui all'art. 58 della L.R. 56/1977 e s.m.i., il territorio del Comune di Casale Corte Cerro, nella porzione interessata dalla presente Variante, risulta interessato:

- da tematiche relative ai corridoi ecologici fluviali riguardanti l'asta del torrente Strona. L'art. 2.3.8 delle Norme di attuazione del PTP individua nella fascia di vincolo paesaggistico ex art. 142, comma 1, lettera c) del D.Lgs. 42/2004 (150 metri dagli argini dei corsi d'acqua), gli spazi da tutelare per la formazione dei corridoi ecologici in ambito di redazione della relativa pianificazione di settore (REP). La variante proposta non comporta modifiche della disciplina urbanistica vigente negli ambiti territoriali interessati e di conseguenza non interferisce con le misure di tutela connesse agli aspetti normativi di immediata applicazione del PTP.

Il territorio comunale non risulta interessato da ambiti riguardanti attività estrattive, per i quali l'art. 2.2.3 delle Norme di attuazione del PTP stabilisce prescrizioni particolari in attesa della redazione del Piano per le attività estrattive (PAEP).

Occorre ad ogni buon conto precisare che, non essendo pervenuto ad approvazione il PTP, le relative misure di salvaguardia si intendono decadute a far data dal 2.3.2012.

### 6. COMPATIBILITA' RISPETTO AL RISCHIO IDROGEOLOGICO

Con riferimento alla "Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" contenuta nella variante strutturale di adeguamento al P.A.I. adottata con Delibera del C.C. n. 3 del 26.3.2014, la porzione di territorio oggetto della presente modifica risulta individuata in classe di rischio 2a – pericolosità moderata -, ove l'ammissibilità degli interventi proposti sarà subordinata alla esecuzione di interventi di riassetto locale e/o al rispetto delle norme tecniche illustrate nelle N.T.A., con particolare riferimento agli aspetti geotecnici delle fondazioni e ai problemi di drenaggio.

L'area non risulta sottoposta a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 3267 del 30.12.1923.

### 7. COMPATIBILITA' AMBIENTALE

La presente variante parziale, predisposta ai sensi del comma 5 dell'art. 17 L.R. 56/77 e s.m.i., risulta assoggettata alla procedura di VAS in quanto non ricompresa nelle fattispecie escluse indicate al comma 9 del medesimo art.17.

La procedura di VAS, operata dal Comune in modo integrato con la procedura di approvazione ai sensi del comma 11 del medesimo art.17, prevede una preliminare fase di verifica di assoggettabilità.

A tale proposito è stato redatto, contestualmente al Progetto Preliminare, il Documento Preliminare di cui alla lettera a) del c.4 dell'art. 3bis L.R. 56/77 s.m.i. al fine di attivare la procedura di verifica di assoggettabilità.

### 8. COMPATIBILIA' CON IL PIANO DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA

Fermi restando gli obblighi derivanti dai disposti dell'art. 8 della legge 16/10/1995 n. 447 e dell'art. 11 della legge regionale 2010/2000 n. 52, relativamente alla valutazione dell'impatto acustico da parte di alcune tipologie di attività preliminarmente al rilascio dei titoli abilitativi edilizi e/o di esercizio delle attività medesime, si forniscono di seguito

dettagli sul livello di compatibilità tra le indicazioni urbanistiche introdotte con la presente variante aree oggetto di nuova previsione o di trasformazione) e il piano di Classificazione Acustica approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 3 del 13.1.2004.

Per i casi di incompatibilità rilevati si rinvia alla “relazione di compatibilità delle aree oggetto di nuova previsione o di trasformazione” di cui all’art. 14, comma 1, punto 3c bis), della L.R. 56/77 s.m.i. costituente elaborato della presente variante che viene analizzato e valutato nell’ambito della procedura di VAS.

n.	destinazione urbanistica		classificazione acustica vigente	giudizio compatibilità
	vigente	Variante		
	T	ID	V	Compatibile

## 9. CONSUMO DI SUOLO

Con riferimento all’art. 31 del P.T.R. approvato con D.C.R. n. 122-29783 del 21.7.2011, si procede alla sottoposizione della presente variante alle verifiche sulle previsioni di incremento di consumo di suolo ad uso insediativo.

Tali verifiche vengono condotte con riferimento al volume “Monitoraggio del consumo di suolo in Piemonte” edito dalla Regione Piemonte approvato con D.G.R. 34-1915 del 27.7.2015, che riporta per il Comune di Casale Corte Cerro i seguenti dati riferiti agli indici di misurazione del fenomeno come descritti nel volume medesimo, da considerarsi indicativi in quanto determinati attraverso una metodologia di misurazione a scala regionale e provinciale:

Superficie del territorio comunale = ha 1252

CSU – indice di consumo del suolo da superficie urbanizzata =  
ha 161 pari al 12,88% della superficie territoriale

CSI – indice di consumo del suolo da superficie infrastrutturata =  
ha 7 pari al 0,57% della superficie territoriale

CSR – indice di consumo del suolo reversibile =  
ha 5 pari al 0,37% della superficie territoriale

CSC = indice di consumo di suolo irreversibile = CSU + CSI  
ha 173 pari al 13,81% della superficie territoriale

fonte: “Monitoraggio del consumo di suolo in Piemonte” edito dalla Regione Piemonte nel mese di luglio 2015 – il consumo di suolo nei comuni della Provincia del Verbano – Cusio – Ossola al 2013

Nel caso specifico della presente variante parziale, la modifica di destinazione d’uso del suolo prevista non determina incremento del consumo di suolo in quanto trattasi di porzione di territorio già edificata e ricompresa nella superficie urbanizzata computata con l’indice CSU.

## 10. VINCOLI PREORDINATI ALL’ESPROPRIAZIONE

Con l’entrata in vigore della disciplina sulle espropriazioni, introdotta con il “Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità” approvato con D.P.R. 8.6.2001 n. 327 entrato in vigore il 30.6.2003, all’art. 39 si è data soluzione alla questione sollevata dalla Corte Costituzionale con sentenza n. 179 del 20.5.1999 in ordine alla necessità di indennizzo ai privati proprietari per i vincoli urbanistici preordinati all’espropriazione, in caso di loro reiterazione alla scadenza del quinquennio stabilito dall’art. 2 della legge 19.11.1968 n. 1187.

Nello specifico la materia risulta ora regolamentata dall’art. 39 del D.P.R. 8.6.2001 n. 327, che stabilisce le modalità di indennizzo per l’espropriazione di valore dell’area in caso di reiterazione del vincolo urbanistico.

La presente variante non prevede la reiterazione di vincoli preordinati all'espropriazione. Le aree individuate in variante con destinazione a spazi pubblici ai sensi dell'art. 21 L.R. 56/77 s.m.i. appartengono ad un ambito di convenzionamento con la proprietà connessi all'attuazione degli interventi edilizi previsti e come tali non presentano le caratteristiche giuridiche di "aree preordinate all'espropriazione".

Per le stesse non si darà luogo all'attivazione delle procedure di cui al D.P.R. 8.6.2001 n.327.

## 11. TIPOLOGIA DELLA VARIANTE

La variante proposta rientra nella fattispecie prevista dal comma 5 dell'art.17 della L.R. 56/77 e s.m.i. (varianti parziali) in quanto:

- a) non modifica l'impianto strutturale del PRG vigente, con particolare riferimento alle modificazioni introdotte in sede di approvazione;
- b) non modifica in modo significativo la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovracomunale o comunque non genera statuizioni normative o tecniche a rilevanza sovracomunale;
- c) non riduce la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, nel rispetto dei valori minimi di cui alla presente legge;
- d) non aumenta la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, oltre i valori minimi previsti dalla presente legge;
- e) non incrementa la capacità insediativa residenziale prevista all'atto dell'approvazione del PRG vigente in quanto la popolazione residente del Comune di Omegna supera i diecimila abitanti;
- f) non incrementa le superfici territoriali o gli indici di edificabilità previsti dal PRG vigente, relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive, in misura superiore al 3 per cento in quanto il Comune di Omegna ha una popolazione residente compresa tra i diecimila e i ventimila abitanti;
- g) non incide sull'individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo e non modifica la classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico recata dal PRG vigente;
- h) non modifica gli ambiti individuati ai sensi dell'articolo 24, nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti.

Per le verifiche quantitative di cui alle lettere c) – d) – e) – f) si veda il precedente capitolo 4.

## 12. ELABORATI DELLA VARIANTE

Gli elaborati tecnici costitutivi della presente variante sono quelli previsti dall'art.14 della legge regionale 56/77 e s.m.i. e sono rappresentati dalla presente relazione illustrativa che contiene in allegato:

- Stralcio Tavola P3a - Planimetria di Piano – usi del suolo (vigente e variante) scala 1:2.000;
- Stralcio Tavola P11 - Planimetria individuazione aree di programmazione commerciale (vigente e variante) scala 1:2.000.

Casale Corte Cerro, 22 febbraio 2017

Il professionista incaricato

## Allegato A

- Stralcio Tavola P3a - Planimetria di Piano – usi del suolo (vigente e variante) scala 1:2.000;
- Stralcio Tavola P11 - Planimetria individuazione aree di programmazione commerciale (vigente e variante) scala 1:2.000;



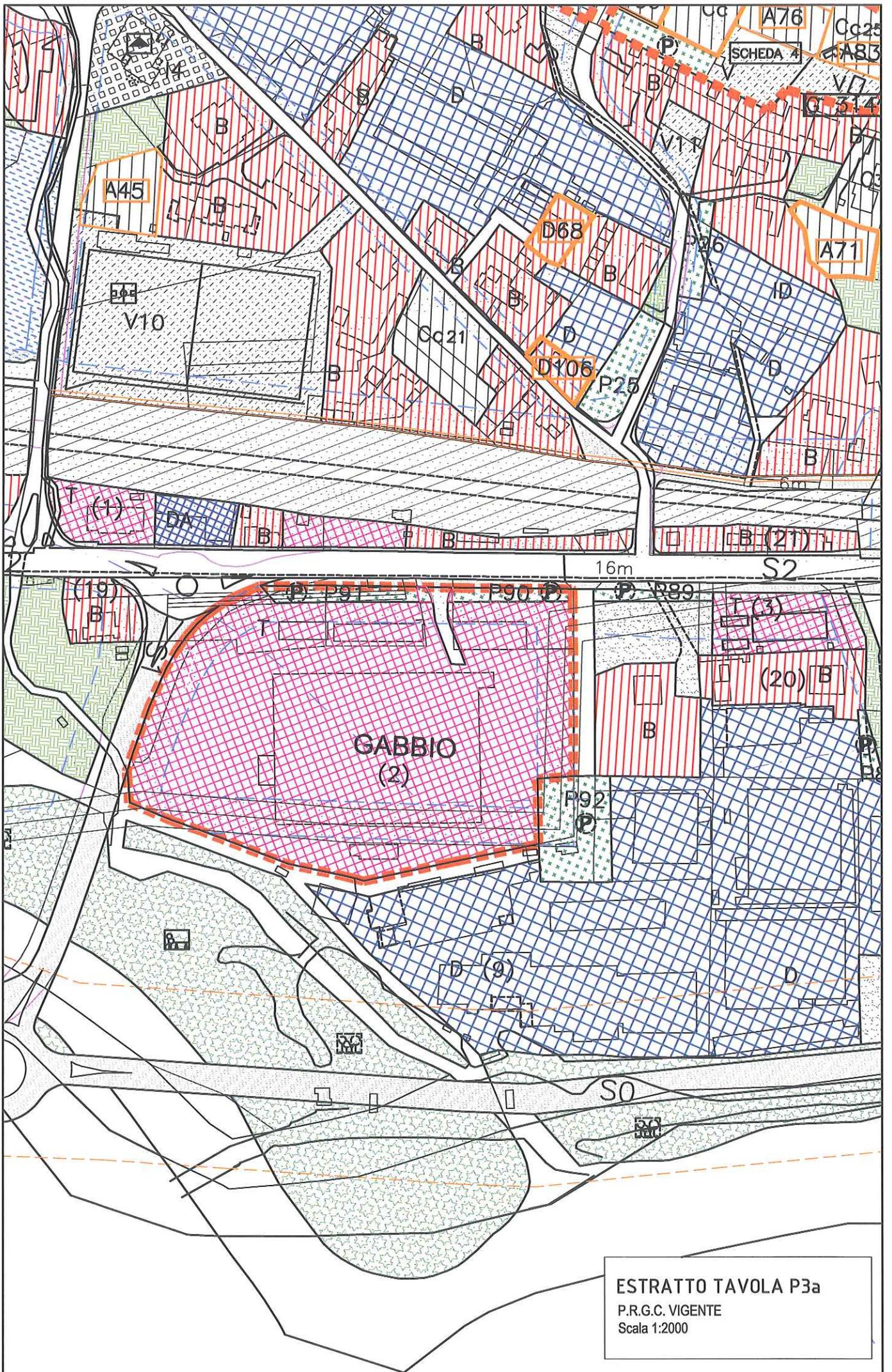
# LEGENDA

		NORME DI ATTUAZIONE
	NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE (A)	Art. 46
	AREE RESIDENZIALI SATURE (B)	Art. 47
	AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO CONFERMATE (Cc)	Art. 48
	AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO INSERITE (C)	Art. 48
	AREE AGRICOLE	Art. 54
	AREE AGRICOLE INTERNE	Art. 53
	LIMITE DI ZONA SOGGETTA A STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO (S.U.E.) O CONCESSIONE CONVENZIONATA (C.C.)	Art. 49
	AREE RESIDENZIALI S.U.E.	Art. 49
	PERIMETRAZIONE PROPRIETA' GETZEMANI	Art. 56
	AREA PER IL COMMERCIO E IL TERZIARIO (T)	Art. 55
	AREE PER INSEDIAMENTI TURISTICI (TU)	Art.55
	AREE INDUSTRIALI ESISTENTI (D)	Art. 51
	AREE INDUSTRIALI CONFERMATE DAL VIGENTE P.R.G. O DI NUOVO IMPIANTO (ID)	Art. 50
	AREE ARTIGIANALI ESISTENTI (DA)	Art. 52
	AREE ARTIGIANALI CONFERMATE DAL VIGENTE P.R.G. O DI NUOVO IMPIANTO (DB)	Art. 52
	AREE PER SERVIZI PRIVATI DI INTERESSE PUBBLICO E COLLETTIVO (SC)	Art. 58 bis
	AREE CON IMPIANTI PRODUTTIVI DISMESSI DI RIUSO	Art. 52 ter
	AREE A BOSCO	Art. 54
	AREE A PASCOLO	Art. 54
	VERDE PRIVATO	Art. 59
	EDIFICI EX AGRICOLI DA TRASFORMARE	Art. 54
	PARCO FLUVIALE	
	ISTRUZIONE (scuole materne, elementari, medie)	Art. 58
	INTERESSE COMUNE (IC) (chiese, municipio, attrezzature pubbliche e centri sociali)	Art. 58
	IMPIANTI TECNOLOGICI (S), (S) SORGENTI, (V) SERBATOI, (J) CAMERE ROTTURA	Art. 58
	VERDE E ATTREZZATURE SPORTIVE (giardini e parchi pubblici, impianti sportivi)	Art. 58
	PARCHEGGI PUBBLICI E USO PUBBLICO (P),	Art. 58
		AREE DESTINATE A SERVIZI
	STRADE: AMPLIAMENTI, RETTIFICHE, NUOVI TRACCIATI, m SEZIONI	Art. 61
	ELETTRODOTTO (132 kvolt, fascia di rispetto DPCM 23.04.92)	Art. 64
	METANODOTTO	Art. 64
	AREE FERROVIARIE	Art. 64
	FASCE DI RISPETTO STRADALI	Art. 59
	LIMITE DELLA ZONA DI RISPETTO CIMITERIALE (LR 56/77 Art. 27) E DELLE SORGENTI (L 236/88)	Art. 59
	LIMITE DELLA FASCIA DI VINCOLO PAESISTICO (L 431/85 Art.1/c)	Art. 65
	DELIMITAZIONE DELLE AREE DI PARTICOLARE PREGIO AMBIENTALE	Art. 59
	LIMITE DEL VINCOLO IDROGEOLOGICO (RDL 3267 del 30.12.1923)	Art. 59
	CONFINI COMUNALI	
	PISTA CICLABILE	
	R.I.R. AREA DI ESCLUSIONE	

USI PRIVATI

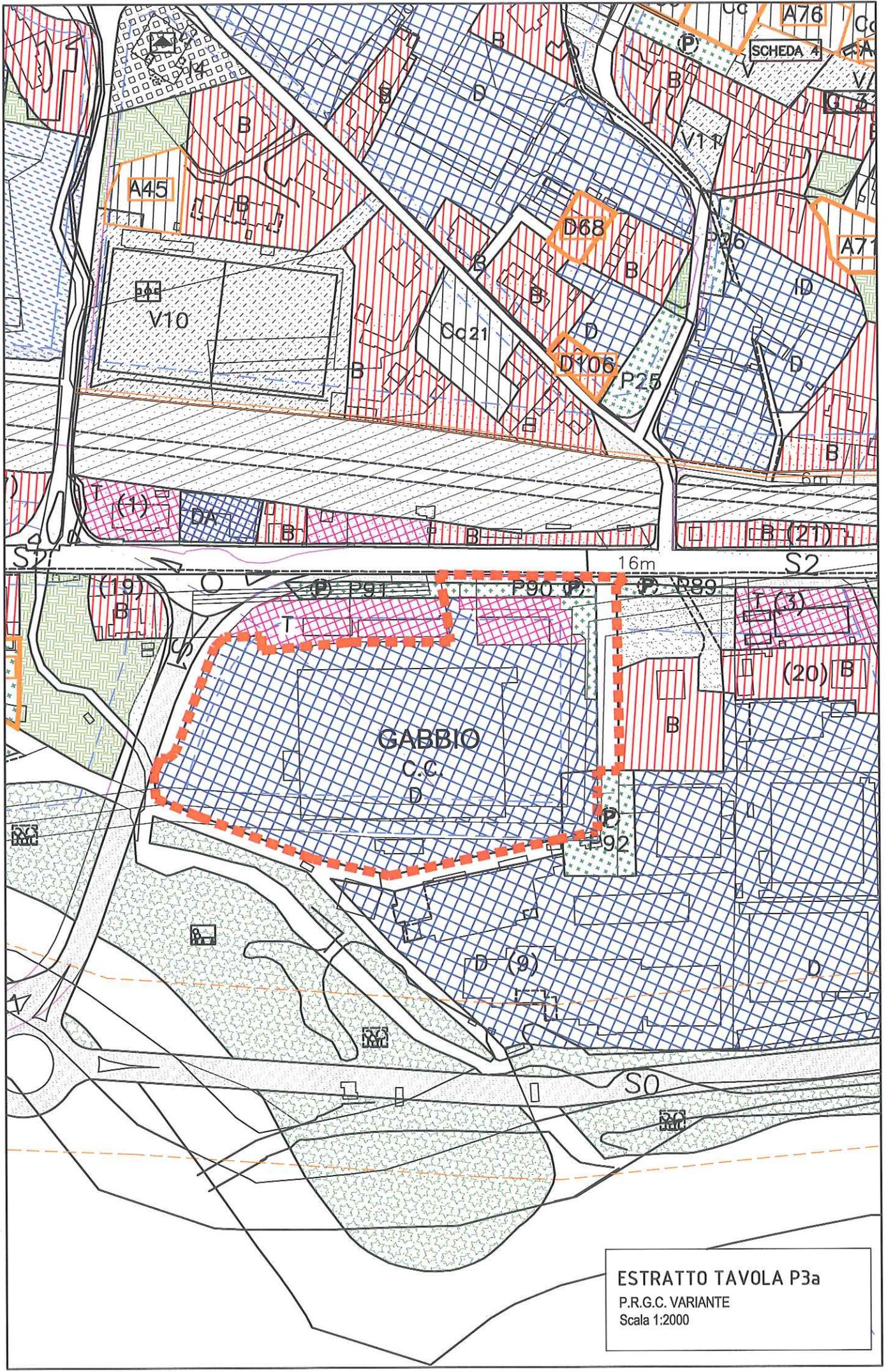
USI PUBBLICI





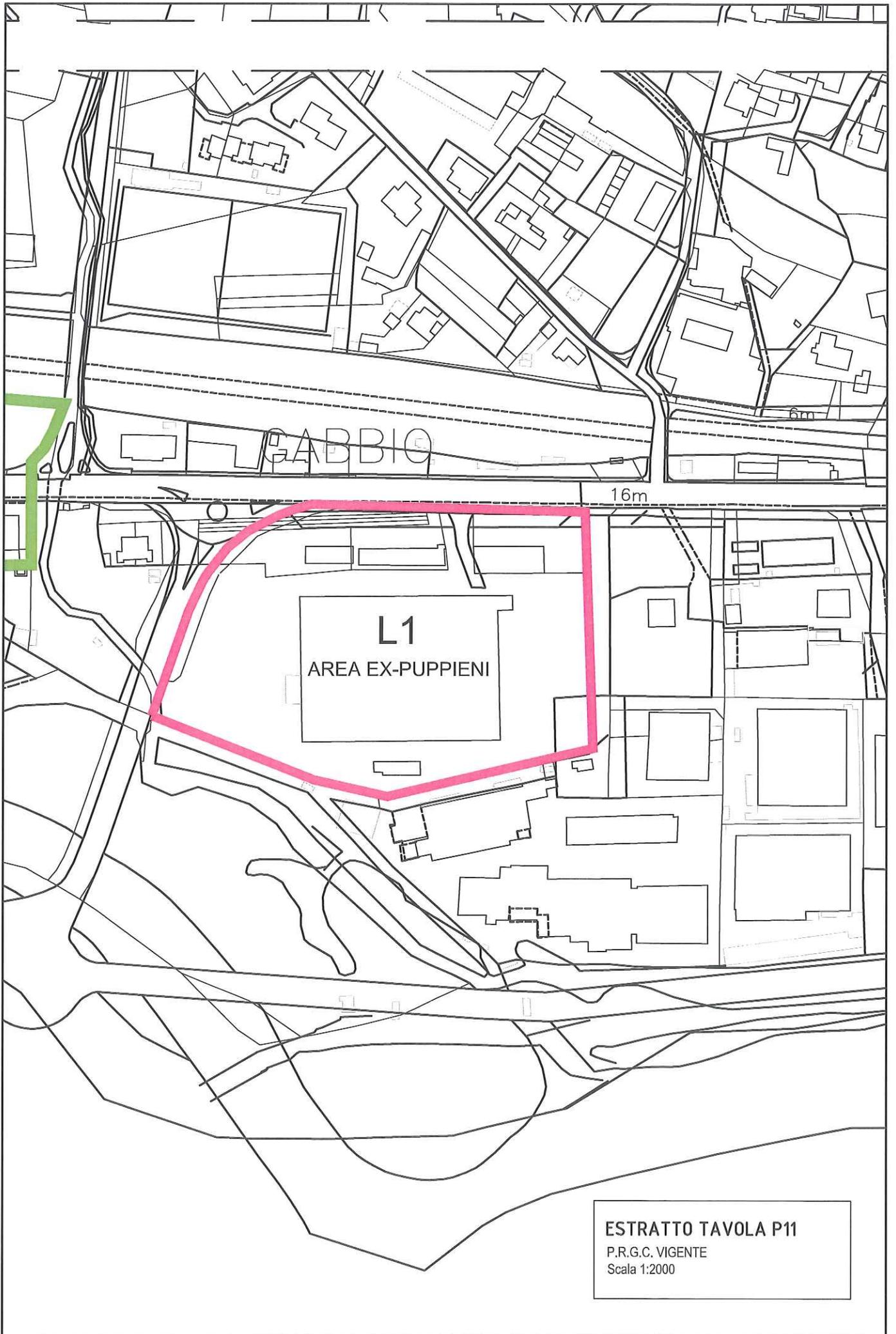
**ESTRATTO TAVOLA P3a**  
 P.R.G.C. VIGENTE  
 Scala 1:2000





**ESTRATTO TAVOLA P3a**  
P.R.G.C. VARIANTE  
Scala 1:2000





**ESTRATTO TAVOLA P11**

P.R.G.C. VIGENTE  
Scala 1:2000





**ESTRATTO TAVOLA P11**

P.R.G.C. VARIANTE  
Scala 1:2000

