



Regione Piemonte
Provincia del Verbano Cusio Ossola

COMUNE DI CASALE CORTE CERRO

VARIANTE PARZIALE n. 5

art.17, comma 5, L.R. 56/1977 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. 56/1977 s.m.i.

contiene:

- stralci planimetria di Piano – usi del suolo – vigente-variante scala 1:2.000
- verifica coerenza PPR

fase:

PROGETTO PRELIMINARE

art. 17, comma 7, L.R. 56/1977 s.m.i.

data:

novembre 2018

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.
- di una variante parziale ex art. 17 comma 5 L.R. 56/77 s.m.i., approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. 14 del 12.7.2017 (variante parziale n. 4) – Area destinazione terziaria località Gabbio trasformata in area a destinazione produttiva;

Il Comune di Casale Corte Cerro è dotato di Regolamento Edilizio Comunale adeguato ai contenuti del nuovo Regolamento Edilizio Tipo regionale approvato con D.C.R. n. 247-45856 del 28.11.2017.

Il nuovo R.E.C. è stato approvato con D.C.C. n.9 del 2.7.2018.

2. FINALITA' ED OBIETTIVI DELLA VARIANTE

La presente variante parziale riguarda alcuni interventi puntuali sul territorio, finalizzati a perseguire gli obiettivi generali del Piano in linea con specifiche proposte avanzate dai privati e ritenute, per le motivazioni più avanti esposte, coerenti con le finalità di Piano e volte ad un complessivo perseguimento dell'interesse pubblico.

Tali interventi, dettagliatamente meglio descritti nel capitolo successivo, sono volti a:

- promuovere e razionalizzare le indicazioni di Piano volte agli interventi di nuovo insediamento residenziale ancora non attuati - intervento **n.1** – con una previsione di contenimento della capacità insediativa e con l'eliminazione dell'area indirizzata all'edilizia sociale ritenuta sufficientemente soddisfatta per le esigenze comunali, dal recente intervento operato dall'ATC in località Ramate;
- favorire gli interventi di recupero e riqualificazione dell'edificato dismesso o sottoutilizzato e di densificazione dell'abitato, con il fine di indirizzare la richiesta di

incremento di capacità insediativa residenziale verso interventi che favoriscano un contenimento del consumo di suolo – interventi **n. 2 – 7 - 10 - 13**;

- stralciare gli interventi di completamento e di nuovo insediamento residenziale per i quali è stata espressa una volontà di non interesse all'intervento da parte della proprietà, al fine, anche in questo caso, di promuovere il contenimento di consumo di suolo non edificato – interventi **n. 3 – 4 – 5 – 8** -;
- favorire l'insediamento di nuove realtà economiche tenendo conto: delle esigenze di carattere localizzativo per quelle attività, non finalizzate direttamente alla produzione, ma che possano comunque determinare fonti di molestia, quali come in questo caso il deposito di materiali edili - intervento **n. 6** -; di nuove realtà che vanno affermandosi anche nel campo dell'agricoltura – intervento **n. 12** -; di nuove logiche organizzative che vedono spesso la compresenza di attività produttive del settore secondario con attività di natura più propriamente commerciale – intervento **n. 11** – che riguarda diversi insediamenti posti lungo la direttrice stradale della SP 229;
- rimozione o parziale revisione di aree vincolate a spazi pubblici per la quale è venuto meno l'interesse per la collettività o per le quali è stata ridefinita in accordo con le proprietà, a seguito di successivi affinamenti progettuali, una più corretta localizzazione delle aree in relazione ad interventi disciplinati dalle schede d'area allegate alle Norme di Attuazione del Piano – interventi **n. 9 - 14**.
- Individuazione intervento riguardante un edificio situato nel nucleo antico di Arzo, per il quale il Piano allo stato attuale non determina alcuna tipologia di intervento – intervento **n.15**.

3. CONTENUTI DELLA VARIANTE

I contenuti degli interventi proposti in variante sono riepilogati nelle schede che seguono, che trattano nel dettaglio ciascuno degli interventi proposti, specificandone: le finalità in coerenza con gli indirizzi di Piano, i dati quantitativi, il regime vincolistico presente, le considerazioni di compatibilità ambientale, le disposizioni normative e gli indirizzi attuativi:

INTERVENTO n. 1

Localizzazione: Via Gravellona Toce - Coordinate GPS 45.919017; 8.419596	
Individuazione Catastale: C.T. foglio 8 mappali 114 – 115 – 183 – 144 – 145 – 546 - 547	
Superficie Territoriale (ST) = mq. 9.237	
Destinazione Piano vigente: area residenziale di nuovo impianto (SUE-5) art.49 NdA per una St di mq.4.550 - area residenziale di nuovo impianto destinata all'edilizia sociale (PEEP-2) art.49 NdA per una St di mq. 2.337 Totale St vigente 6.887 mq	
Oggetto della variante: Accorpamento in un unico intervento di edilizia residenziale di nuovo impianto, con ampliamento della superficie territoriale e diminuzione della capacità insediativa, pertanto con la previsione di tipologie insediative maggiormente estensive.	
Classe di rischio idrogeologico: classe 2a - compatibile	
Vincoli paesaggistici: art.142 D.lgs. 42/2004 – comma 1 lettere: c) fasce fluviali; g) aree boscate	
Altri vincoli: -----	
Piano di zonizzazione acustica: classe II compatibile	
Perimetrazione del centro abitato (art.12 c.5bis LUR): esterno (SUE-5) e interno (PEEP.2)	
Consumo di suolo (art.31 c.10 NdA del PTR): + 2.350 mq	
Stato urbanizzazione primaria: area dotata delle essenziali opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali.	
Standard urbanistici: da reperire nell'ambito dell'intervento nella misura di 15 mq per abitante (parametro riferimento 90 mc/abitante) da destinare a verde pubblico e parcheggi	
Destinazione variante: area residenziale di nuovo impianto (SUE-5) art.49 NdA – Aree a verde privato art.59B NdA.	
Variazioni cartografiche: Tavole n. P3b	
Variazioni normative: introduzione nuova scheda d'area n. 13 allegato A alle NdA	
Dati quantitativi – parametri:	
Variazioni della capacità insediativa residenziale (mc)	- 1.370
Variazioni delle S.T. relative alle attività produttive secondarie (mq)	0
Variazioni delle S.T. relative alle attività economiche terziarie (mq)	0
Variazioni degli standard urbanistici (mq)	1.150

Variazioni superfici territoriali (ST):

area	vigente	variante	saldo
SUE 5	4.550	6.900	+2.350
PEEP 2	2.337	0	-2.337
E	2.350	0	-2.350
VP	0	2.337	+2.337
TOTALI	9.237	9.237	0

INTERVENTO n. 2

Localizzazione: Frazione Cereda Via Gramsci - Coordinate GPS 45.913438; 8.418466			
Individuazione Catastale: C.T. foglio 9 mappali 455 – 812 - 456			
Superficie Territoriale (ST) = mq. 648			
Destinazione Piano vigente: area residenziale satura (B54/parte) art.47 NdA			
Oggetto della variante: area residenziale trasformata da area residenziale satura (B) ad area di completamento (C)			
Classe di rischio idrogeologico: classe 2a compatibile			
Vincoli paesaggistici: art.142 D.lgs. 42/2004 – comma 1 lettera c) fasce fluviali – esclusa in quanto ex area B al 6.9.1985 (art.142 c.2)			
Altri vincoli: -----			
Piano di zonizzazione acustica: classe III compatibile			
Perimetrazione del centro abitato (art.12 c.5bis LUR): interno			
Consumo di suolo (art.31 c.10 NdA del PTR): -----			
Stato urbanizzazione primaria: area dotata delle essenziali opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali.			
Destinazione variante: area residenziale di completamento (C) art.48 NdA.			
Variazioni cartografiche: Tavole n. P3b			
Variazioni normative: nessuna			
Dati quantitativi – parametri:			
Variazioni della capacità insediativa residenziale (mc)			389
Variazioni delle S.T. relative alle attività produttive secondarie (mq)			0
Variazioni delle S.T. relative alle attività economiche terziarie (mq)			0
Variazioni degli standard urbanistici (mq)			0
Variazioni superfici territoriali (ST):			
area	vigente	variante	saldo
B	648	0	- 648
C	0	648	+ 648
TOTALI	648	648	0

INTERVENTO n. 3

Localizzazione: Frazione Ricciano - Coordinate GPS 45.925833; 8.420581			
Individuazione Catastale: C.T. foglio 6 mappali 108			
Superficie Territoriale (ST) = mq. 306			
Destinazione Piano vigente: area residenziale di completamento (C) art.48 NdA			
Oggetto della variante: area residenziale di completamento (C), da stralciare e destinare ad usi agricoli (aree agricole interne art.53 NdA). Intervento introdotto con la variante strutturale approvata con DCC n. 2 del 13.2.2017 - intervento n. A101			
Classe di rischio idrogeologico: classe 2b - compatibile			
Vincoli paesaggistici: -----			
Altri vincoli: -----			
Piano di zonizzazione acustica: classe III – compatibile			
Perimetrazione del centro abitato (art.12 c.5bis LUR): esterno			
Consumo di suolo (art.31 c.10 NdA del PTR): mq - 306			
Stato urbanizzazione primaria: non rilevante			
Destinazione variante: area agricola interna art.53 NdA			
Variazioni cartografiche: Tavole n. P3b			
Variazioni normative: nessuna			
Dati quantitativi – parametri:			
Variazioni della capacità insediativa residenziale (mc)			-184
Variazioni delle S.T. relative alle attività produttive secondarie (mq)			0
Variazioni delle S.T. relative alle attività economiche terziarie (mq)			0
Variazioni degli standard urbanistici (mq)			0
Variazioni superfici territoriali (ST):			
area	vigente	variante	saldo
C	306	0	- 306
E	0	306	+ 306
TOTALI	306	306	0

INTERVENTO n. 4

Localizzazione: Frazione Ramate Via Bertone Bruno - Coordinate GPS 45.908077; 8.419937			
Individuazione Catastale: C.T. foglio 17 mappali 212 – 746 – 748			
Superficie Territoriale (ST) = mq. 175			
Destinazione Piano vigente: area residenziale di completamento (Cc21/parte) art.48 NdA			
Oggetto della variante: Parte di area residenziale trasformata da area di completamento (C) trasformata in area satura (B)			
Classe di rischio idrogeologico: classe 2a compatibile			
Vincoli paesaggistici: art.142 D.lgs. 42/2004 – comma 1 lettera c) fasce fluviali – esclusa in quanto ex area B al 6.9.1985 (art.142 c.2)			
Altri vincoli: -----			
Piano di zonizzazione acustica: classe III compatibile			
Perimetrazione del centro abitato (art.12 c.5bis LUR): interno			
Consumo di suolo (art.31 c.10 NdA del PTR): -----			
Stato urbanizzazione primaria: area dotata delle essenziali opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali.			
Destinazione variante: area residenziale satura (B) art47 NdA			
Variazioni cartografiche: Tavole n. P3a			
Variazioni normative: nessuna			
Dati quantitativi – parametri:			
Variazioni della capacità insediativa residenziale (mc)			-105
Variazioni delle S.T. relative alle attività produttive secondarie (mq)			0
Variazioni delle S.T. relative alle attività economiche terziarie (mq)			0
Variazioni degli standard urbanistici (mq)			0
Variazioni superfici territoriali (ST):			
area	vigente	variante	Saldo
B	0	175	+ 175
C	175	0	- 175
TOTALI	175	175	0

INTERVENTO n. 5

Localizzazione: Via Marconi - Coordinate GPS 45.914252; 8.414087			
Individuazione Catastale: C.T. foglio 9 mappali 1371			
Superficie Territoriale (ST) = mq. 300			
Destinazione Piano vigente: area residenziale di completamento (C18) art. 48 NdA			
Oggetto della variante: area residenziale trasformata da area di completamento (C) ad area satura (B)			
Classe di rischio idrogeologico: classe 2b compatibile			
Vincoli paesaggistici: art.142 D.lgs. 42/2004 – comma 1 lettera c) fasce fluviali			
Altri vincoli: -----			
Piano di zonizzazione acustica: classe III compatibile			
Perimetrazione del centro abitato (art.12 c.5bis LUR): esterno			
Consumo di suolo (art.31 c.10 NdA del PTR): -----			
Stato urbanizzazione primaria: area dotata delle essenziali opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali.			
Destinazione variante: area residenziale satura (B)			
Variazioni cartografiche: Tavole n. P3b			
Variazioni normative: nessuna			
Dati quantitativi – parametri:			
Variazioni della capacità insediativa residenziale (mc)			-180
Variazioni delle S.T. relative alle attività produttive secondarie (mq)			0
Variazioni delle S.T. relative alle attività economiche terziarie (mq)			0
Variazioni degli standard urbanistici (mq)			0
Variazioni superfici territoriali (ST):			
area	vigente	variante	Saldo
B	0	300	+ 300
C	300	0	- 300
TOTALI	300	300	0

INTERVENTO n. 6

Localizzazione: Frazione Ramate Via Matteotti - Coordinate GPS 45.908718; 8.420381			
Individuazione Catastale: C.T. foglio 14 mappali 1036 - 308			
Superficie Territoriale (ST) = mq. 1.335			
Destinazione Piano vigente: aree industriali che si confermano (D) art.51 NdA e area a Spazi Pubblici (P25) art.58 NdA			
Oggetto della variante: area produttiva trasformata da esistente (D) a nuovo impianto (ID) con riduzione dell'area a spazi pubblici (P). La modifica proposta determina un'area residuale (mapp.308) interclusa tra aree residenziali per la quale si propone una modifica in area residenziale satura (B).			
Classe di rischio idrogeologico: classe 2a compatibile			
Vincoli paesaggistici: art.142 D.lgs. 42/2004 – comma 1 lettera c) fasce fluviali – esclusa in quanto ex area B al 6.9.1985 (art.142 c.2)			
Altri vincoli: -----			
Piano di zonizzazione acustica: classe IV compatibile			
Perimetrazione del centro abitato (art.12 c.5bis LUR): interno			
Consumo di suolo (art.31 c.10 NdA del PTR): -----			
Stato urbanizzazione primaria: area dotata delle essenziali opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali.			
Destinazione variante: aree industriali di nuovo impianto (ID); aree a spazi pubblici parcheggio (P); aree residenziali sature (B)			
Variazioni cartografiche: Tavole n. P3a			
Variazioni normative: nessuna			
Dati quantitativi – parametri:			
Variazioni della capacità insediativa residenziale (mc)			0
Variazioni delle S.T. relative alle attività produttive secondarie (mq)			-157
Variazioni delle S.T. relative alle attività economiche terziarie (mq)			0
Variazioni degli standard urbanistici (mq)			-332
Variazioni superfici territoriali (ST):			
area	vigente	variante	saldo
D	859	0	- 859
ID	0	1.034	1.034
SP	476	144	- 332
B	0	157	157
TOTALI	1.335	1.335	0

INTERVENTO n. 7

Localizzazione: Frazione Ramate Via Matteotti - Coordinate GPS 45.909136; 8.419681				
Individuazione Catastale: C.T. foglio 14 mappali 426				
Superficie Territoriale (ST) = mq.				
Destinazione Piano vigente: area spazi pubblici (V11) art.58 NdA				
Oggetto della variante: individuazione nuova area residenziale di completamento (C) su area attualmente destinata a spazi pubblici (V) residua area da destinare a residenziale satura (B)				
Classe di rischio idrogeologico: classe 2a compatibile				
Vincoli paesaggistici: art.142 D.lgs. 42/2004 – comma 1 lettera c) fasce fluviali				
Altri vincoli: -----				
Piano di zonizzazione acustica: classe IV non compatibile				
Perimetrazione del centro abitato (art.12 c.5bis LUR): interno				
Consumo di suolo (art.31 c.10 NdA del PTR): -----				
Stato urbanizzazione primaria: area dotata delle essenziali opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali.				
Destinazione variante: area residenziale di completamento (C); area residenziale satura (B)				
Variazioni cartografiche: Tavole n. P3a				
Variazioni normative: nessuna				
Dati quantitativi – parametri:				
Variazioni della capacità insediativa residenziale (mc)			270	
Variazioni delle S.T. relative alle attività produttive secondarie (mq)			0	
Variazioni delle S.T. relative alle attività economiche terziarie (mq)			0	
Variazioni degli standard urbanistici (mq)			- 575	
Variazioni superfici territoriali (ST):				
	area	vigente	variante	saldo
	V	575	0	- 575
	B		208	208
	C		367	367
	TOTALI	575	575	0

INTERVENTO n. 8

Localizzazione: Frazione Ricciano Via Canova - Coordinate GPS 45.925074; 8.419131				
Individuazione Catastale: C.T. foglio 6 mappali 179				
Superficie Territoriale (ST) = mq. 1.000				
Destinazione Piano vigente: area residenziale di completamento (C) art.48 NdA				
Oggetto della variante: stralcio area residenziale di completamento (C) con trasformazione in destinazione agricola interna art.53 NdA.				
Intervento introdotto con la variante strutturale approvata con DCC n. 2 del 13.2.2017 - intervento n. A28				
Classe di rischio idrogeologico: classe 2a compatibile				
Vincoli paesaggistici: art.142 D.lgs. 42/2004 – comma 1 lettera c) fasce fluviali				
Altri vincoli: -----				
Piano di zonizzazione acustica: classe III compatibile				
Perimetrazione del centro abitato (art.12 c.5bis LUR): esterno				
Consumo di suolo (art.31 c.10 NdA del PTR): - 1.000				
Stato urbanizzazione primaria: non rilevante				
Destinazione variante: area agricola interna art.53 NdA				
Variazioni cartografiche: Tavole n. P3b				
Variazioni normative: nessuna				
Dati quantitativi – parametri:				
Variazioni della capacità insediativa residenziale (mc)			- 600	
Variazioni delle S.T. relative alle attività produttive secondarie (mq)			0	
Variazioni delle S.T. relative alle attività economiche terziarie (mq)			0	
Variazioni degli standard urbanistici (mq)			0	
Variazioni superfici territoriali (ST):				
	area	Vigente	variante	saldo
	C	1.000	0	- 1.000
	E	0	1.000	+ 1.000
	TOTALI	1.000	1.000	0

INTERVENTO n. 9

Localizzazione: Frazione Ramate Via Matteotti - Coordinate GPS 45.909904; 8.419569			
Individuazione Catastale: C.T. foglio 14 mappali 100			
Superficie Territoriale (ST) = mq. 6.336			
Destinazione Piano vigente: Area a spazi pubblici compresa nella scheda d'area n.4, lotto di intervento n.4. Nel contempo viene aggiornata l'intera scheda d'area con un ricalcolo delle superfici che tiene conto della soppressione della originariamente prevista strada a monte dei lotti e della equa ripartizione delle aree a spazi pubblici.			
Oggetto della variante: la porzione di area a spazi pubblici compresa tra il lotto di intervento e l'area edificata della medesima proprietà, viene trasformata in area a verde privato.			
Classe di rischio idrogeologico: classe 2a compatibile			
Vincoli paesaggistici: art.142 D.lgs. 42/2004 – comma 1 lettera c) fasce fluviali			
Altri vincoli: -----			
Piano di zonizzazione acustica: classe III compatibile			
Perimetrazione del centro abitato (art.12 c.5bis LUR): interno			
Consumo di suolo (art.31 c.10 NdA del PTR): -----			
Stato urbanizzazione primaria: non rilevante			
Destinazione variante: Area a verde privato art. 59B NdA			
Variazioni cartografiche: Tavole n. P3a			
Variazioni normative: modifica scheda d'area n.4 allegato A alle NdA			
Dati quantitativi – parametri:			
Variazioni della capacità insediativa residenziale (mc)			0
Variazioni delle S.T. relative alle attività produttive secondarie (mq)			0
Variazioni delle S.T. relative alle attività economiche terziarie (mq)			0
Variazioni degli standard urbanistici (mq)			- 831
Variazioni superfici territoriali (ST):			
area	vigente	variante	Saldo
S	1.521	690	- 831
VP	1.327	2.813	1.486
C	2.833	2.833	0
St	674	0	- 674
TOTALI	6.355	6.336	- 19

INTERVENTO n. 10

Localizzazione: Fraz. Cafferonio Via California - Coordinate GPS 45.920086; 8.414467			
Individuazione Catastale: C.T. foglio 8 mappali 680			
Superficie Territoriale (ST) = mq. 70			
Destinazione Piano vigente: area agricola interna art. 53 NdA			
Oggetto della variante: ampliamento su porzione di area agricola di una contigua area residenziale saturo della medesima proprietà, al fine di consentire un ampliamento del fabbricato esistente già ammesso dal Piano vigente.			
Classe di rischio idrogeologico: classe 2a compatibile			
Vincoli paesaggistici: art.142 D.lgs. 42/2004 – comma 1 lettera c) fasce fluviali			
Altri vincoli: -----			
Piano di zonizzazione acustica: classe III compatibile			
Perimetrazione del centro abitato (art.12 c.5bis LUR): esterno			
Consumo di suolo (art.31 c.10 NdA del PTR): 61 mq.			
Stato urbanizzazione primaria: area dotata delle essenziali opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali.			
Destinazione variante: area agricola interna art.53 NdA			
Variazioni cartografiche: Tavole n. P3b			
Variazioni normative: nessuna			
Dati quantitativi – parametri:			
Variazioni della capacità insediativa residenziale (mc)			0
Variazioni delle S.T. relative alle attività produttive secondarie (mq)			0
Variazioni delle S.T. relative alle attività economiche terziarie (mq)			0
Variazioni degli standard urbanistici (mq)			0
Variazioni superfici territoriali (ST):			
area	vigente	variante	saldo
B	0	61	61
E	61	0	-61
TOTALI	61	61	0

INTERVENTO n.11

Localizzazione: Strada Provinciale n.229 - Coordinate GPS localizzazioni diverse
Individuazione Catastale: diverse
Superficie Territoriale (ST) = -----
Destinazione Piano vigente: aree produttive e terziarie
Oggetto della variante: modifica normativa, finalizzata a introdurre una nuova tipologia di area atta a consentire destinazioni di tipo misto (produttivo e terziario commerciale), da localizzarsi laddove insistono fabbricati totalmente o parzialmente dismessi al fine di favorire interventi di recupero e riuso con flessibilità di utilizzo. La nuova destinazione riguarda n.6 lotti numerati da 11.1 a 11.6 per i quali in termini di compatibilità con i criteri comunali di programmazione commerciale approvati con DCC n.2 del 16.1.2008 risulta vigente la situazione sottoelencata: 11.1 localizzazione tipo L1 da confermare in quanto modificata a seguito della recente approvazione della variante parziale n.4 approvata con DCC n. 14 del 12.7.2107; 11.2 addensamento tipo A4 11.3 addensamento tipo A4 11.4 addensamento tipo A4 11.5 addensamento tipo A4 11.6 localizzazione tipo L1
Classe di rischio idrogeologico: classe 2a compatibile porzioni di area dell'intervento 11.5 in classe 3b e 3a per le quali vanno osservate le limitazioni previste dalla NdA
Vincoli paesaggistici: art.142 D.lgs. 42/2004 – comma 1 lettera c) fasce fluviali (interessati in parte)
Altri vincoli: vincoli impianti tecnologici da metanodotto (intervento n. 11.1) e da elettrodotto (intervento n. 11.6)
Piano di zonizzazione acustica: classe IV e V compatibile
Perimetrazione del centro abitato (art.12 c.5bis LUR): interno
Consumo di suolo (art.31 c.10 NdA del PTR): 0
Stato urbanizzazione primaria: aree dotate delle essenziali opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali.
Destinazione variante: area per attività economiche con destinazione mista produttiva e terziario commerciale (DT) art.52quater NdA.
Variazioni cartografiche: Tavole n. P3a e P3b
Variazioni normative: introduzione nelle NdA del nuovo articolo 52quater relativo alla tipologia di area di nuova istituzione

Dati quantitativi – parametri:			
Variazioni della capacità insediativa residenziale (mc)			0
Variazioni delle S.T. relative alle attività produttive secondarie (mq)			0
Variazioni delle S.T. relative alle attività economiche terziarie (mq)			0
Variazioni degli standard urbanistici (mq)			0
Variazioni superfici territoriali (ST):			
area	vigente	variante	saldo
D	15.000	0	- 15.000
T	23.212	0	- 23.212
DT	0	38.112	38.112
TOTALI	38.112	38.112	0

INTERVENTO n. 12

Localizzazione: Via Nazioni Unite - Coordinate GPS 45.911482; 8.414445			
Individuazione Catastale: C.T. foglio 13 mappali 609			
Superficie Territoriale (ST) = mq. 3.450			
Destinazione Piano vigente: area agricola interna art.53 NdA			
Oggetto della variante: trasformazione area agricola interna ad area agricola al fine di consentire l'insediamento di un'attività di apicoltura.			
Classe di rischio idrogeologico: classe 2a e 3a compatibile limitatamente alla porzione in classe 2a			
Vincoli paesaggistici: art.142 D.lgs. 42/2004 – comma 1 lettera c) fasce fluviali			
Altri vincoli: -----			
Piano di zonizzazione acustica: classe III compatibile			
Perimetrazione del centro abitato (art.12 c.5bis LUR): esterno			
Consumo di suolo (art.31 c.10 NdA del PTR): 0			
Stato urbanizzazione primaria: non rilevante			
Destinazione variante: area agricola art.54 NdA			
Variazioni cartografiche: Tavole n. P3a			
Variazioni normative: nessuna			
Dati quantitativi – parametri:			
Variazioni della capacità insediativa residenziale (mc)			0
Variazioni delle S.T. relative alle attività produttive secondarie (mq)			0
Variazioni delle S.T. relative alle attività economiche terziarie (mq)			0
Variazioni degli standard urbanistici (mq)			0
Variazioni superfici territoriali (ST):			
area	vigente	variante	Saldo
E1	3450	0	- 3.450
E	0	3.450	3.450
TOTALI	3.450	3.450	0

INTERVENTO n. 13

Localizzazione: Via Fratelli Nolli - Coordinate GPS 45.918322; 8.414757	
Individuazione Catastale: C.T. foglio 8 mappali 883 e altri	
Superficie Territoriale (ST) = mq. 12.000	
Destinazione Piano vigente: area residenziale di nuovo impianto (SUE-3)	
Oggetto della variante: modifica normativa finalizzata a uniformare l'indice territoriale a quello applicato al SUE-5 oggetto dell'intervento n.1 pari a 0,60 mc/mq in luogo dell'attuale indice pari a 0,55 mc/mq, con ciò determinando un incremento di capacità insediativa contenuto entro i limiti ammessi per la variante parziale.	
Classe di rischio idrogeologico: classe 2a - compatibile	
Vincoli paesaggistici: art.142 D.lgs. 42/2004 – comma 1 lettere: c) fasce fluviali	
Altri vincoli: -----	
Piano di zonizzazione acustica: classe III compatibile	
Perimetrazione del centro abitato (art.12 c.5bis LUR): interno	
Consumo di suolo (art.31 c.10 NdA del PTR): 0	
Stato urbanizzazione primaria: area dotata delle essenziali opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali.	
Destinazione variante: area residenziale di nuovo impianto (SUE-3)	
Variazioni cartografiche: Tavole n. P3b	
Variazioni normative: art.49 NdA	
Dati quantitativi – parametri:	
Variazioni della capacità insediativa residenziale (mc)	587
Variazioni delle S.T. relative alle attività produttive secondarie (mq)	0
Variazioni delle S.T. relative alle attività economiche terziarie (mq)	0
Variazioni degli standard urbanistici (mq)	0
Variazioni superfici territoriali (ST): non previste	

INTERVENTO n. 14

Localizzazione: Via Crebbia – Via Tamalone - Coordinate GPS 45.922714; 8.417028	
Individuazione Catastale: C.T. foglio 6 mappali 299 e altri	
Superficie Territoriale (ST) = mq. 2.219	
Destinazione Piano vigente: area artigianale dismessa oggetto di riconversione alla destinazione residenziale (art. 52ter NTA)	
<p>Oggetto della variante: modifica scheda d'area finalizzata al mantenimento della porzione del corpo di fabbrica fronte strada nella sua consistenza esistente con possibilità di recupero mediante intervento di ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione, fermi restando i parametri come già individuati nel testo vigente della scheda d'area.</p> <p>Modifica normativa finalizzata a permettere interventi attuativi anche realizzabili per lotti separati corrispondenti alle due diverse proprietà presenti.</p> <p>Rilocalizzazione delle aree a standard.</p>	
Classe di rischio idrogeologico: classe 2a - compatibile	
Vincoli paesaggistici: -----	
Altri vincoli: -----	
Piano di zonizzazione acustica: classe III compatibile	
Perimetrazione del centro abitato (art.12 c.5bis LUR): interno	
Consumo di suolo (art.31 c.10 NdA del PTR): 0	
Stato urbanizzazione primaria: area dotata delle essenziali opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali.	
Standard urbanistici: da reperire nell'ambito dell'intervento secondo la localizzazione indicata nella scheda d'area, da destinare a verde pubblico e parcheggi	
Destinazione variante: area artigianale dismessa oggetto di riconversione alla destinazione residenziale	
Variazioni cartografiche: Tavole n. P3b	
Variazioni normative: scheda d'area n.7	
Dati quantitativi – parametri:	
Variazioni della capacità insediativa residenziale (mc)	0
Variazioni delle S.T. relative alle attività produttive secondarie (mq)	0
Variazioni delle S.T. relative alle attività economiche terziarie (mq)	0
Variazioni degli standard urbanistici (mq)	0
Variazioni superfici territoriali (ST): non previste	

INTERVENTO n. 15

Localizzazione: Via Feudiana frazione Arzo - Coordinate GPS 45.924216; 8.415906	
Individuazione Catastale: C.T. foglio 5 mappali 63	
Superficie Territoriale (ST) = -----	
Destinazione Piano vigente: nuclei di antica formazione – A - (art. 46 NTA)	
Oggetto della variante: individuazione tipologia di intervento su fabbricato esistente privo di indicazioni in cartografia di Piano. Attribuzione della categoria C “Edifici aventi valore architettonico documentario nullo o profondamente alterato” in analogia al fabbricato di cui costituisce pertinenza.	
Classe di rischio idrogeologico: classe 2a - compatibile	
Vincoli paesaggistici: -----	
Altri vincoli: -----	
Piano di zonizzazione acustica: classe III compatibile	
Perimetrazione del centro abitato (art.12 c.5bis LUR): interno	
Consumo di suolo (art.31 c.10 NdA del PTR): 0	
Stato urbanizzazione primaria: area dotata delle essenziali opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali.	
Standard urbanistici: -----	
Destinazione variante: nuclei di antica formazione – A - (art. 46 NTA)	
Variazioni cartografiche: Tavole n. P5	
Variazioni normative: nessuna	
Dati quantitativi – parametri:	
Variazioni della capacità insediativa residenziale (mc)	0
Variazioni delle S.T. relative alle attività produttive secondarie (mq)	0
Variazioni delle S.T. relative alle attività economiche terziarie (mq)	0
Variazioni degli standard urbanistici (mq)	0
Variazioni superfici territoriali (ST): non previste	

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
Variante parziale n. 4 (DCC n. 14 del 12.7.2017)	- 65	14.279	-14.596	0
TOTALE	196	10.740	- 14.596	- 6.416
Variante parziale n. 5	-588	-157		-1.243
TOTALE	-392	10.583	-14.596	-7.659
Saldo aree attività economiche		- 4.013		

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
RESIDENZIALE		
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	
PRODUTTIVO mq. 38.559	mq. 38.559	
TERZIARIO mq. 12.398	mq 12.398	
T mq. 156.131	mq. 262.420	mq. 262.187

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 = $- 392 / 4.207$ ab. = $0,09 < 0,50$

Rispetto limiti art. 21: $(262.187 - 392) =$ mq 261.795 > 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 ma determina, sommata alle precedenti, una riduzione di **mc. - 7.659** pari a - n.85 abitanti.

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	<u>mq. 178.996</u>
totale	mq. 429.207
Variazioni apportate con varianti parziali	- mq. 4.013
	Saldo
	mq 425.194
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.

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.

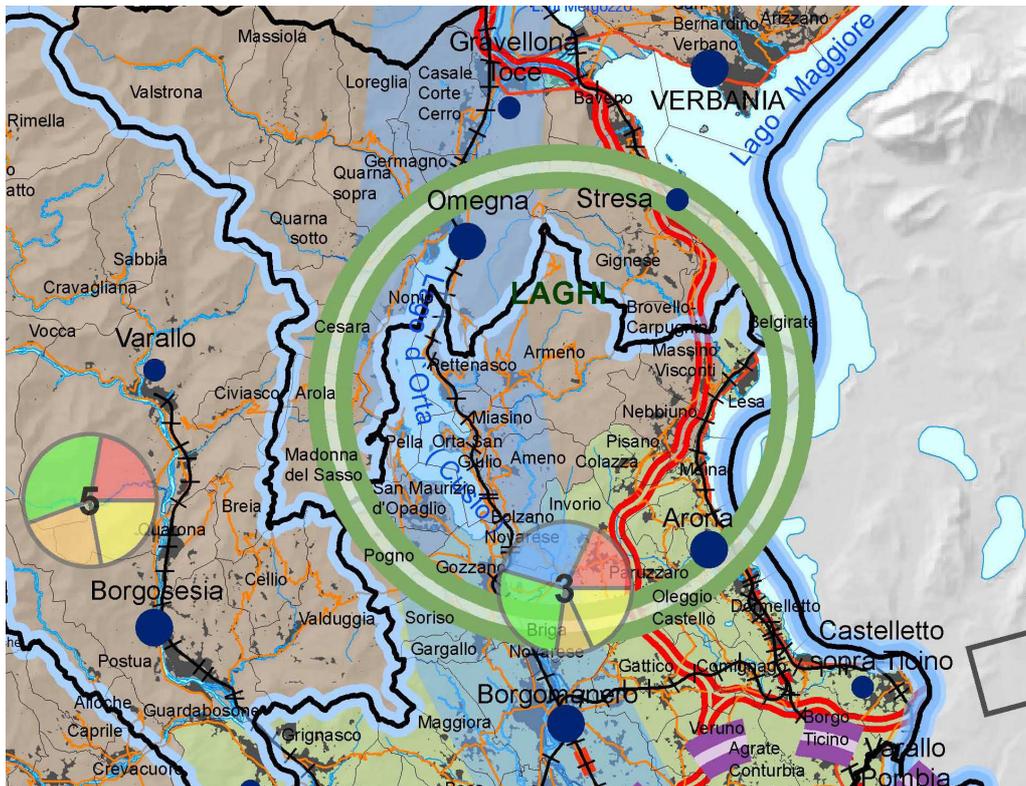
Nella scheda che segue sono evidenziate le linee d'azione prevalenti per l'AIT n. 2 – Verbania Laghi, da prendere in considerazione per la definizione delle politiche per lo sviluppo locale: esse costituiscono indirizzi e riferimenti di livello strategico, a scala regionale, da approfondire e integrare 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
Valorizzazione del territorio	<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, le Isole Borromeo, 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>
Risorse e produzioni primarie	<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>Conferma/potenziamento delle attività connesse alla floro-vivaistica.</p>
Ricerca, tecnologia, produzioni industriali	<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 al fiume Toce, servizi specializzati e formazione superiore, legate alle principali vocazioni della Provincia:</p> <ul style="list-style-type: none"> - gestione e valorizzazione ambientale; - produzione energetica, turismo; - pietre ornamentali; - floro-vivaismo; - casalinghi. <p>La vocazione produttiva tecnologica-industriale che caratterizza l'ambito favorisce relazioni sovralocali con Malpensa, la regione metropolitana milanese e il Corridoio 24.</p>
Trasporti e logistica	<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> <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"> - attività sportive, congressuali e formative, manifestazioni culturali e fieristiche (Parco agricolo del Toce); - i circuiti dell'entroterra alpino (con AIT Domodossola), basati sulle risorse ambientali e paesaggistiche, l'artigianato e i prodotti tipici; - i circuiti dei laghi a scala transregionale (regione Insubrica). <p>Estendere l'offerta turistica anche ai territori limitrofi collinari ricchi di borgate e ville storiche.</p>
Turismo	

Estratto tavola di progetto PTR



5.2 PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE (PPR)

La Regione Piemonte, con D.C.R. n. 233-35836 del 3 ottobre 2017, ha approvato Il Piano Paesaggistico Regionale (PPR).

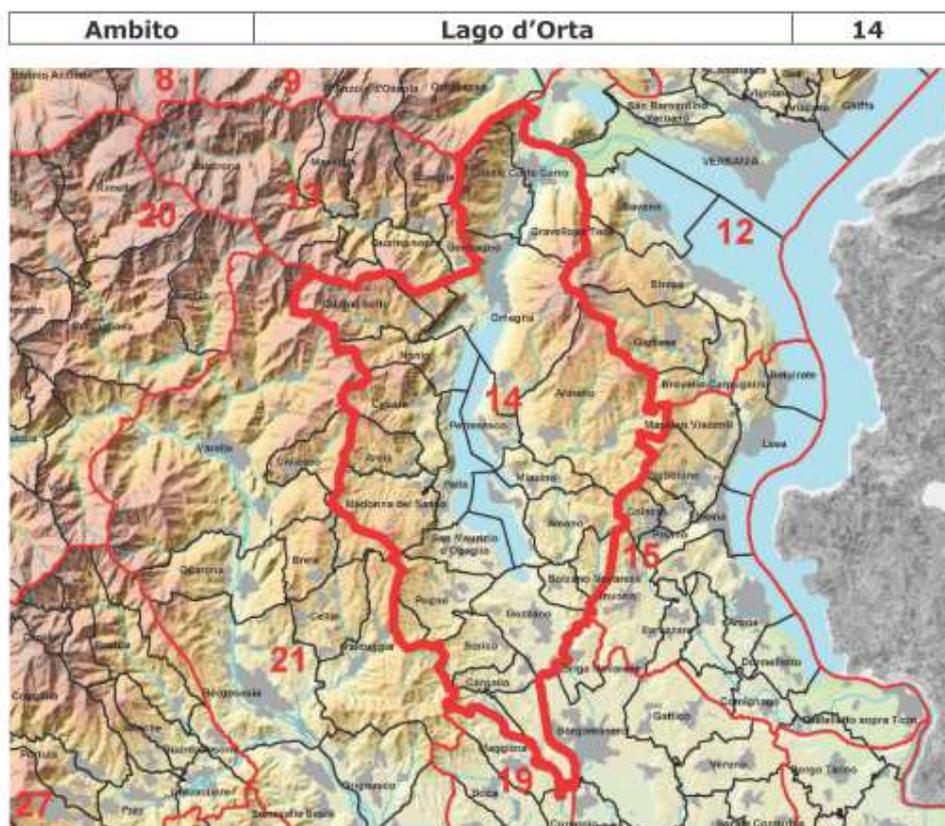
Il PPR, in coerenza con le disposizioni contenute nella Convenzione Europea del Paesaggio, nel Codice dei Beni Culturali del Paesaggio approvato con Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 (di seguito denominato Codice) e nella legislazione nazionale e regionale vigente, sottopone a specifica disciplina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



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 alle 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 (rif. Catalogo dei Beni Paesaggistici del Piemonte – prima parte).

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)	Casale Corte Cerro – sistemi arteriali lungo strada e perdita fattori caratterizzanti per crescita urbanizzativa

Il comma 9 dell'art.46 delle Norme di Attuazione del PPR dispone che:

“Dall’approvazione del Ppr, anche in assenza dell’adeguamento di cui ai commi 1 e 2 del presente articolo, ogni variante apportata agli strumenti di pianificazione, limitatamente alle aree da essa interessate, deve essere coerente e rispettare le norme del Ppr stesso.”

Nell'**allegato C** alla presente relazione, per ciascun intervento oggetto di variante, vengono verificati i termini di coerenza ed il rispetto delle norme del Piano sovraordinato, con riferimento:

- alle componenti paesaggistiche che interessano le singole aree oggetto di variante, come individuate nella Tavola n. P4-3 del PPR;
- nel “Catalogo dei beni paesaggistici del Piemonte- Prima parte”, non sono presenti ambiti territoriali che interessano il territorio comunale.

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 delle 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, per ciascuna delle porzioni di territorio oggetto della presente variante, risultano individuate, nelle schede che trattano nel dettaglio i singoli interventi proposte nel precedente capitolo 3, le classi di rischio e le relative limitazioni che ne derivano secondo la normativa di settore.

Nessuna delle aree oggetto di variante 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		
1	SUE-PEEP-E	SUE-VP	II	Compatibile
2	B	C	III	Compatibile
3	C	E1	III	Compatibile
4	C	B	III	Compatibile
5	C	B	III	Compatibile
6	D - SP	ID - SP - B	IV	Compatibile
7	SP	C-B	IV	Non compatibile
8	C	E1	III	Compatibile
9	SP	VP	III	Compatibile
10	E	B	III	Compatibile
11	D - T	DT	IV - V	Compatibile
12	E1	E	III	Compatibile
13	SUE	SUE	III	Compatibile
14	art.52ter	art.52ter	III	Compatibile
15	A	A	III	Compatibile

Legenda colonne 2 e 3

B – aree residenziali di completamento
 C – aree residenziali di nuovo impianto
 SUE – PEEP aree residenziali di nuovo impianto assoggettate a strumento urbanistico esecutivo
 D – ID aree produttive industriali e artigianali
 E – E1 aree agricole
 VP – aree a verde privato
 T – aree terziario commerciale
 SP – aree per attrezzature pubbliche
 VP – verde privato
 DT – aree a destinazione mista produttiva e commerciale
 art.52ter - aree con impianti produttivi dismessi di riuso

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 a sottoporre la 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

Con la presente variante gli interventi che vanno a determinare consumo di suolo ai fini urbanistici, rispetto all'impronta del centro abitato riportata nel piano di monitoraggio citato e con riferimento alla perimetrazione del centro e dei nuclei abitati approvata con DCC n. _____ del _____, sono riportati nelle singole schede descrittive e riepilogati nella tabella che segue:

n. intervento	Variazioni consumo di suolo rispetto alla strumentazione urbanistica vigente aree esterne al centro abitato e ai nuclei abitati - mq
1	2.350
3	-306
8	-1.000
10	61
Totale	1.105

Riprendendo il calcolo operato in occasione dell'approvazione della variante strutturale n. 3, approvata con DCC n.2 del 13.2.2017, ove veniva computato un incremento di consumo di suolo ai fini urbanistici pari a **mq 11.027** determinato dagli interventi n. A29; A28; A101; A90; B81; B49; B201; A318, ed aggiungendo a questi le superfici determinate con la presente variante pari a **mq. 1.105**, viene determinato un totale pari a **mq. 12.132** corrispondente a Ha 1,21.

Il valore come sopra determinato, rapportato alla CSU desunta dal Monitoraggio 2015, comporta un incremento percentuale pari a $1,21 / 161 \times 100 = 0,75\%$ inferiore al 3% stabilito dall'art.31 delle NdA del PTR.

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 ambiti 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 Tavole P3a e P3b - Planimetria di Piano – usi del suolo (vigente e variante) scala 1:2.000;

Casale Corte Cerro, novembre 2018

Il professionista incaricato

ALLEGATI:

- A. Scheda riepilogativa dei dati quantitativi degli interventi in variante
- B. Estratti planimetrici tavole P3a - P3b – P5 confronto vigente/variante
- C. Verifica coerenza PPR

Allegato A - tabella riepilogativa interventi in variante

n	St	vigente	variante	CIR mc	standard mq	attiv. economiche		oggetto
						P	T	
1	9.237	SUE-PEEP-E	SUE-VP	- 1.370	1.150			(SUE-5) (PEEP-2)
2	648	B	C	389				da residenziale satura a completamento
3	306	C	E1	- 184				stralcio area residenziale completamento
4	175	C	B	- 105				stralcio area residenziale completamento
5	300	C	B	- 180				stralcio area residenziale completamento
6	1.335	D - SP	ID - SP - B		- 332	- 157		modifica area D in ID e riduzione area SP
7	575	SP	C-B	220	- 575			nuova area di completamento
8	1.000	C	E1	- 600				stralcio area residenziale completamento
9	6.336	SP	VP		- 831			Scheda d'area n.4 - modifiche localizzazione aree SP
10	61	E	B					area residenziale satura
11	38.112	D - T	DT					Introduzione nuova tipologia di area produttiva mista (DT)
12	3.450	E1	E					area agricola
13	12.000	SUE	SUE	587				SUE n.3 mofifica normativa parametri
14	2.219	DR	DR					Scheda d'area n.7 - modifiche localizzazione aree SP
15	-	A	A					Integrazione categoria edificio in NAF Arzo
				- 1.243	- 588	- 157	-	

VARIAZIONI SUPERFICI TERRITORIALI													
n	B	C	SUE	PEEP	ID	D	DT	T	E	E1	VP	SP	St
1			2.350	- 2.337					- 2.350		2.337		
2	- 648	648											
3		- 306								306			
4	175	- 175											
5	300	- 300											
6	157				1.034	- 859						- 332	
7	208	367										- 575	
8		- 1.000								1.000			
9											1.486	- 831	- 674
10	61								- 61				
11						- 15.000	38.112	- 23.112					
12									3.450	- 3.450			
13													
14													
15													
	253	- 766	2.350	- 2.337	1.034	- 15.859	38.112	- 23.112	1.039	- 2.144	3.823	- 1.738	- 674

legenda destinazioni aree

B - aree residenziali sature art.47
C - aree residenziali di completamento art.48
SUE - aree res. nuovo impianto soggette a S.U.E. art.49
PEEP - area residenza economico-popolare art.49
ID - aree industriali di nuovo impianto art.50
D - impianti industriali che si confermano art.51
DT - aree produttive miste art.52quater
DR - aree produttive dismesse di riutilizzo art.52ter
E1 - aree agricole interne art.53
E - aree agricole art.54
T - aree per insediamenti commerciali e terziari art.55
SP - aree per servizi pubblici art.58
VP - aree a verde privato art.59B
St - aree stradali

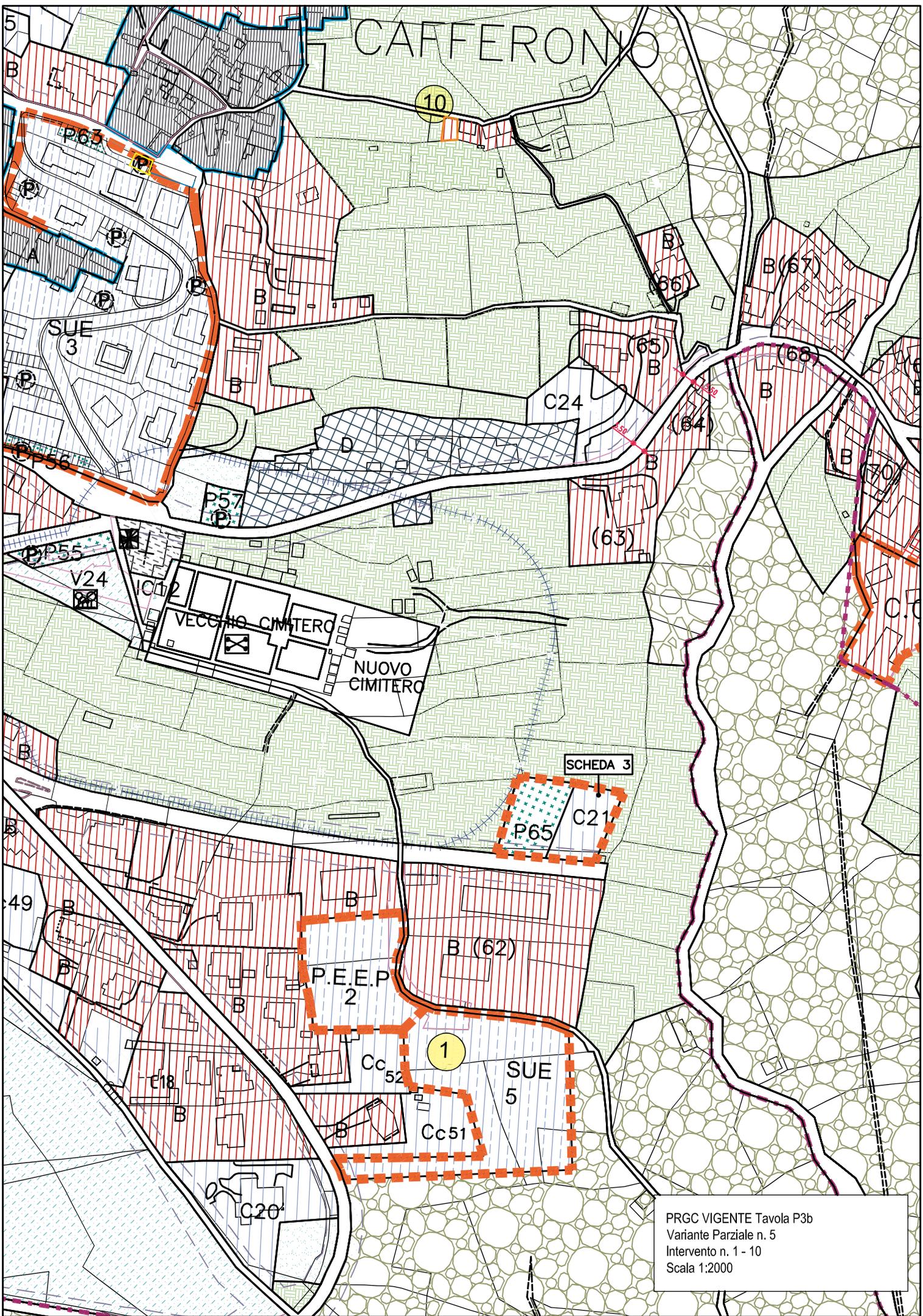
Allegato B

Estratti planimetrici tavole P3a e P3b confronto vigente/variante (int. da n.1 a n.12)

Estratto tavola P5 –Arzo - confronto vigente/variante (int. n.15)

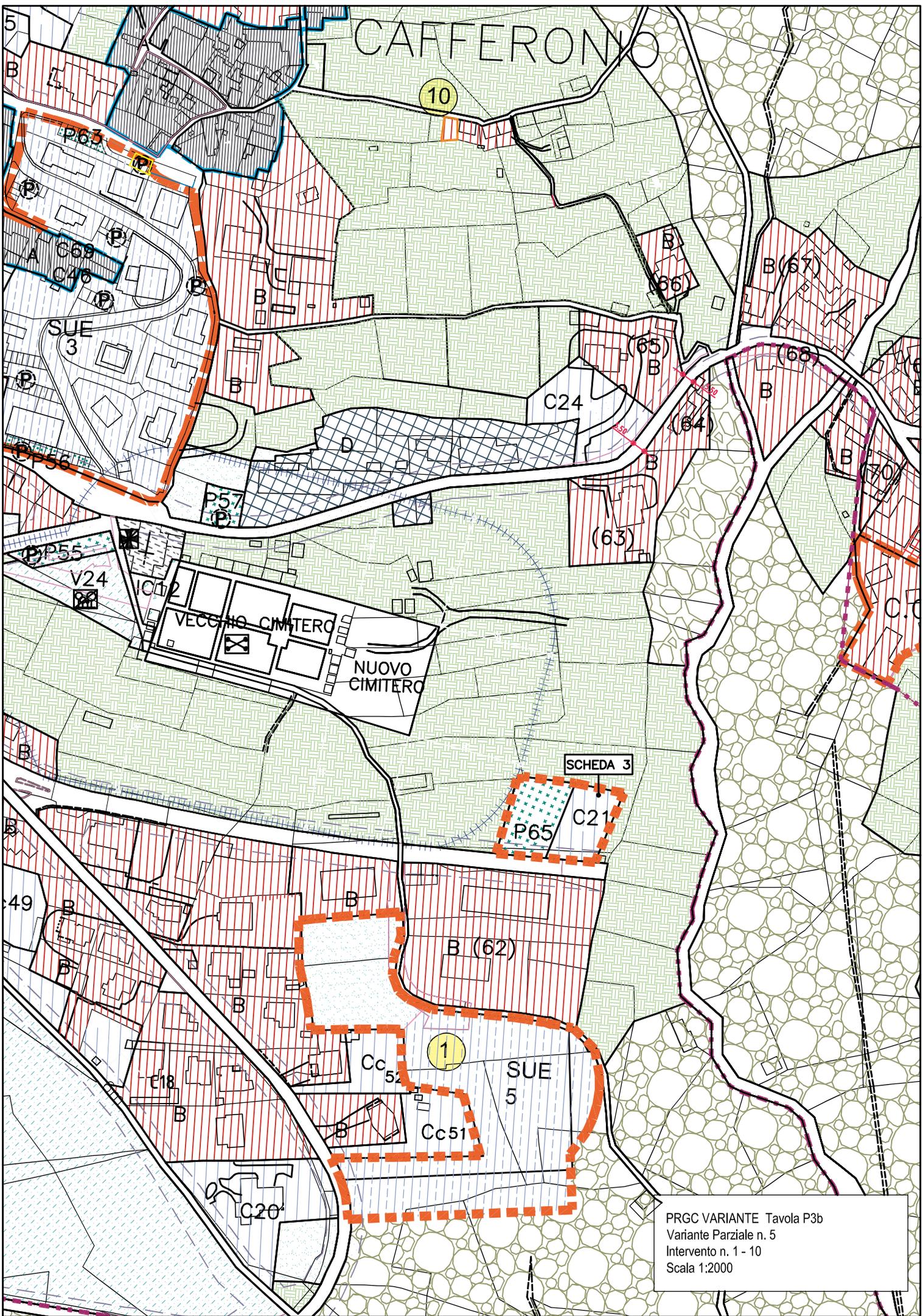
non vengono documentati graficamente gli interventi n. 13 e 14 in quanto trattasi di varianti normative

CAFFERONNO

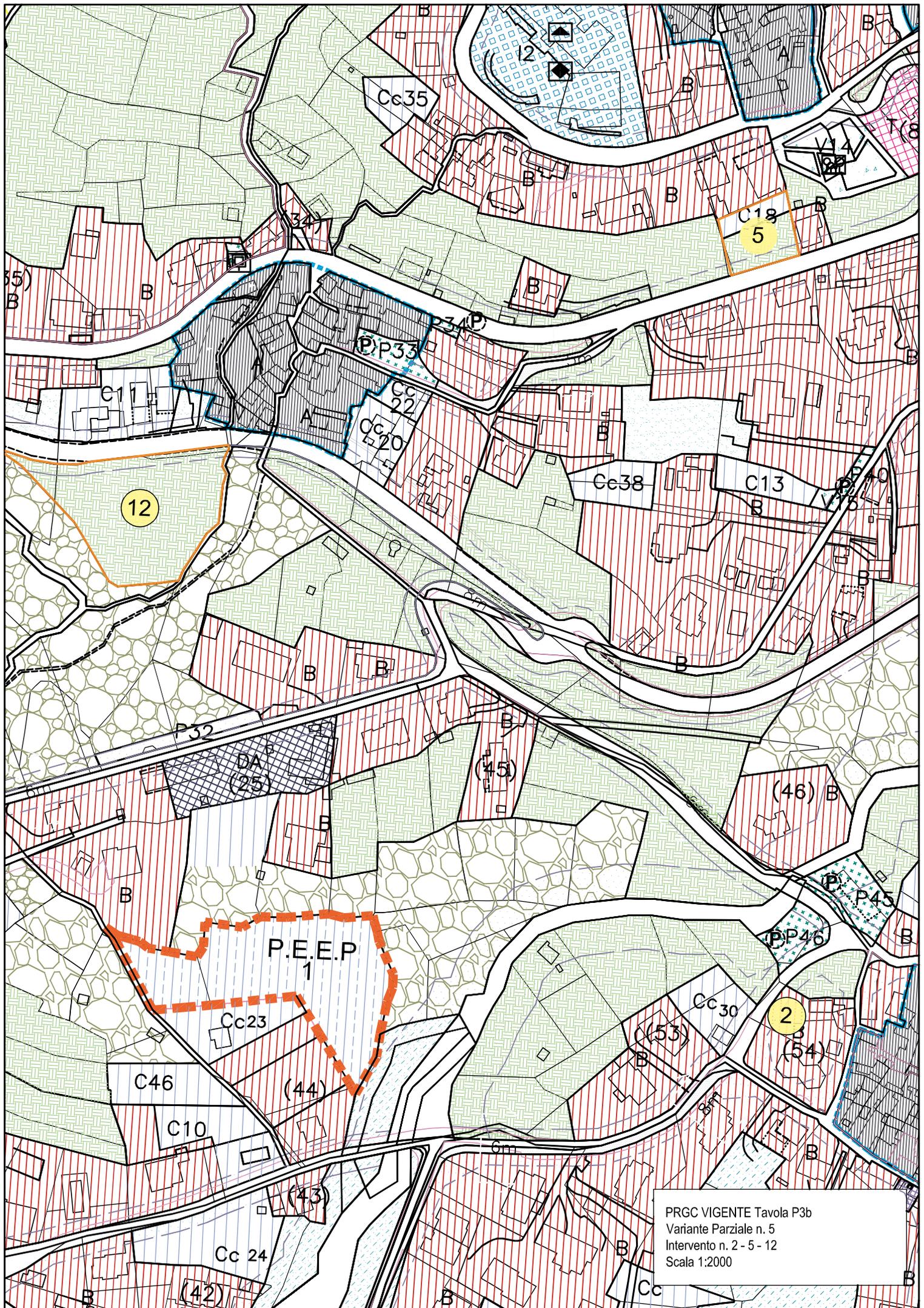


PRGC VIGENTE Tavola P3b
Variante Parziale n. 5
Intervento n. 1 - 10
Scala 1:2000

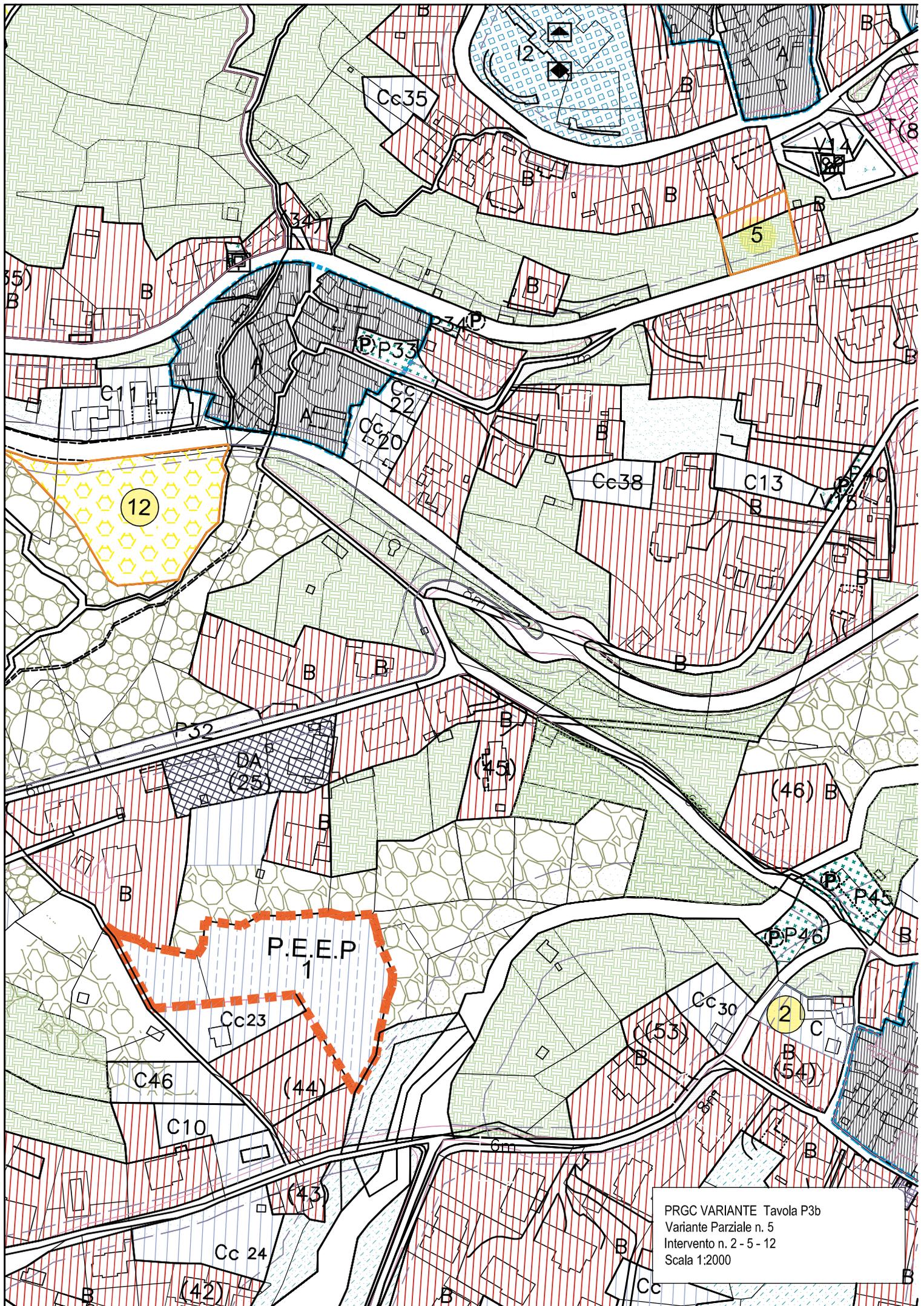
CAFFERONNO



PRGC VARIANTE Tavola P3b
Variante Parziale n. 5
Intervento n. 1 - 10
Scala 1:2000



PRGC VIGENTE Tavola P3b
Variante Parziale n. 5
Intervento n. 2 - 5 - 12
Scala 1:2000



PRGC VARIANTE Tavola P3b
Variante Parziale n. 5
Intervento n. 2 - 5 - 12
Scala 1:2000

SCHEDA 5

V33

8

Cc58

V31

V32

3

RICCIANO

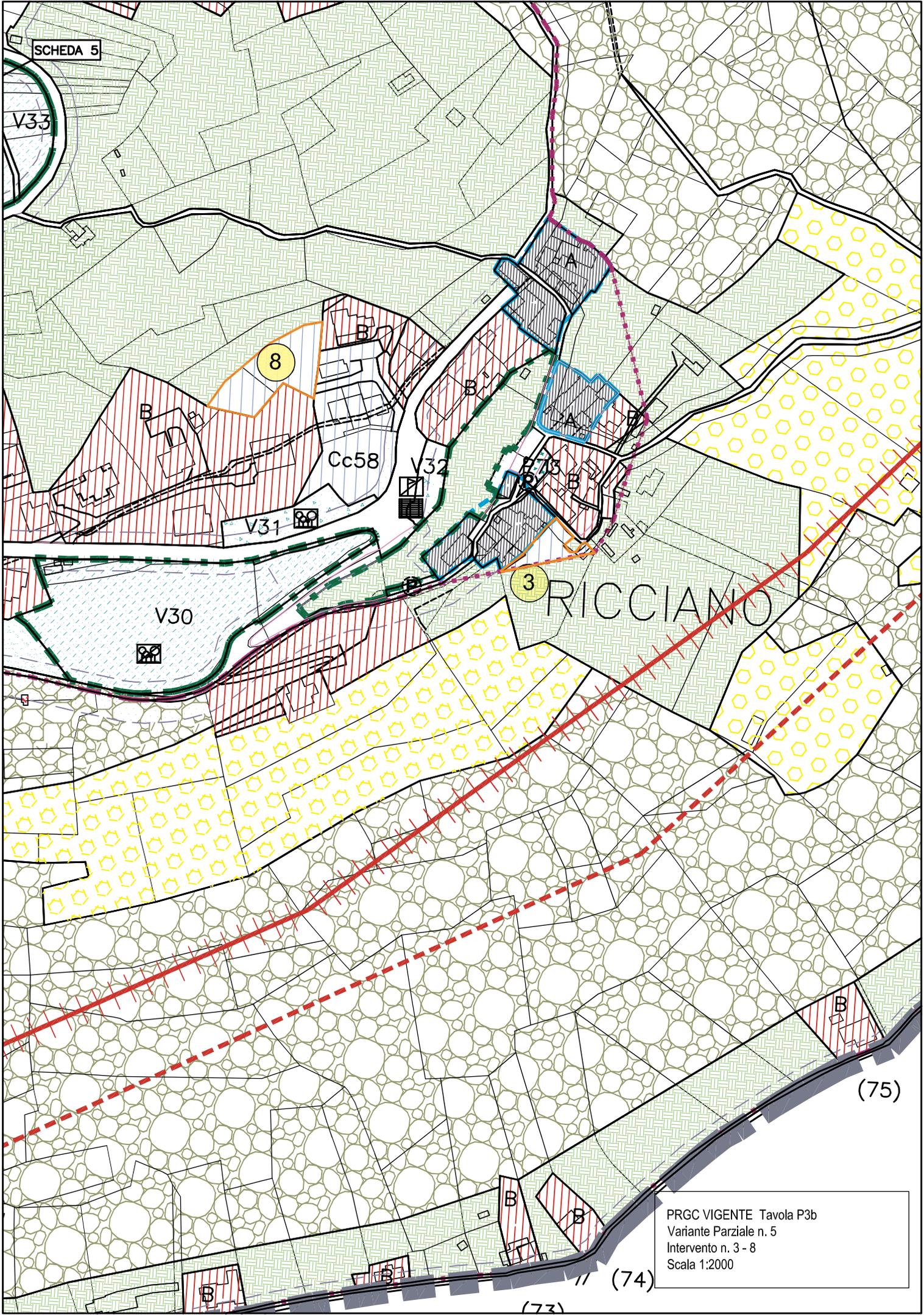
V30

(75)

(74)

(73)

PRGC VIGENTE Tavola P3b
Variante Parziale n. 5
Intervento n. 3 - 8
Scala 1:2000



SCHEDA 5

V33

8

Cc58

V31

V32

3

RICCIANO

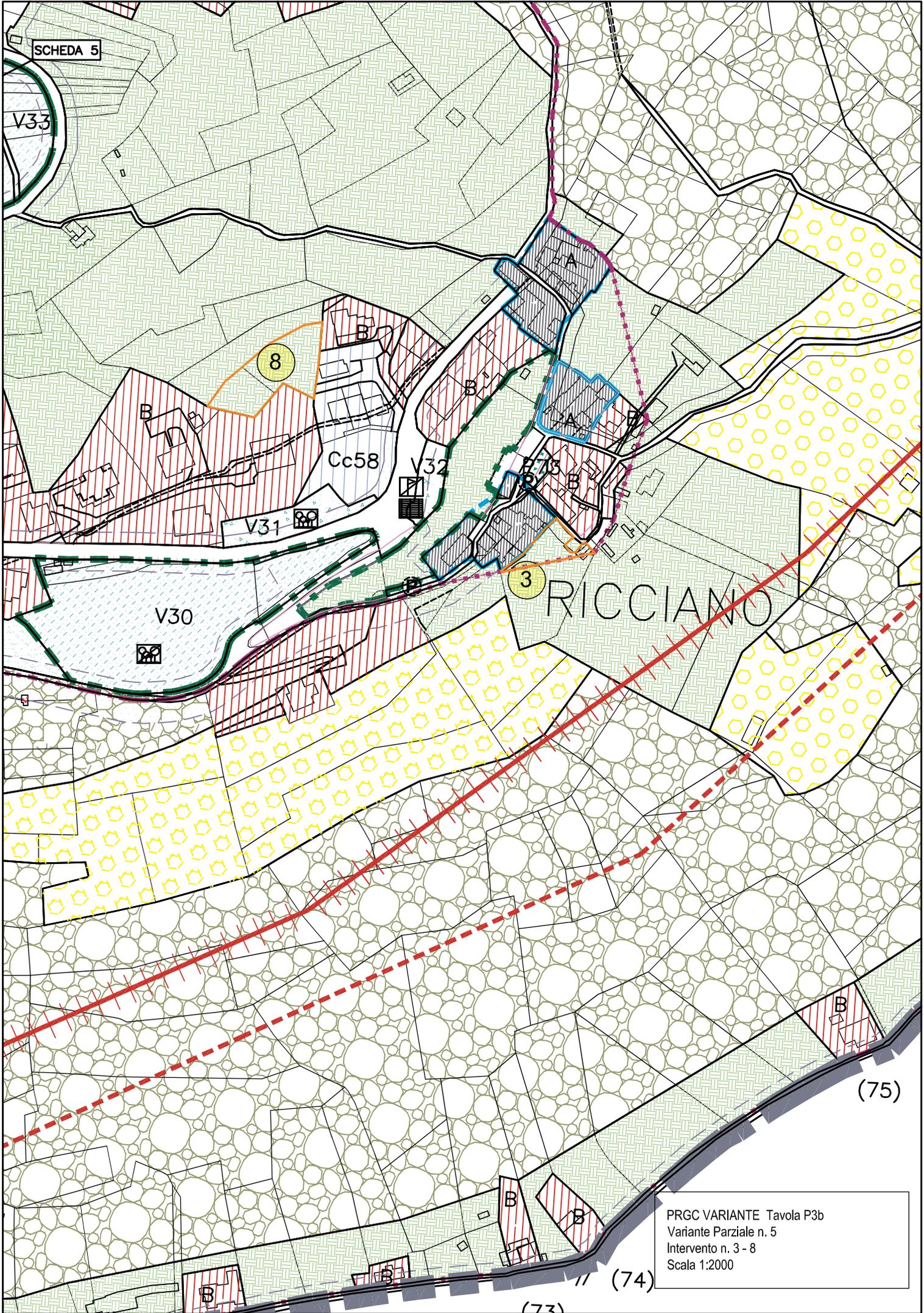
V30

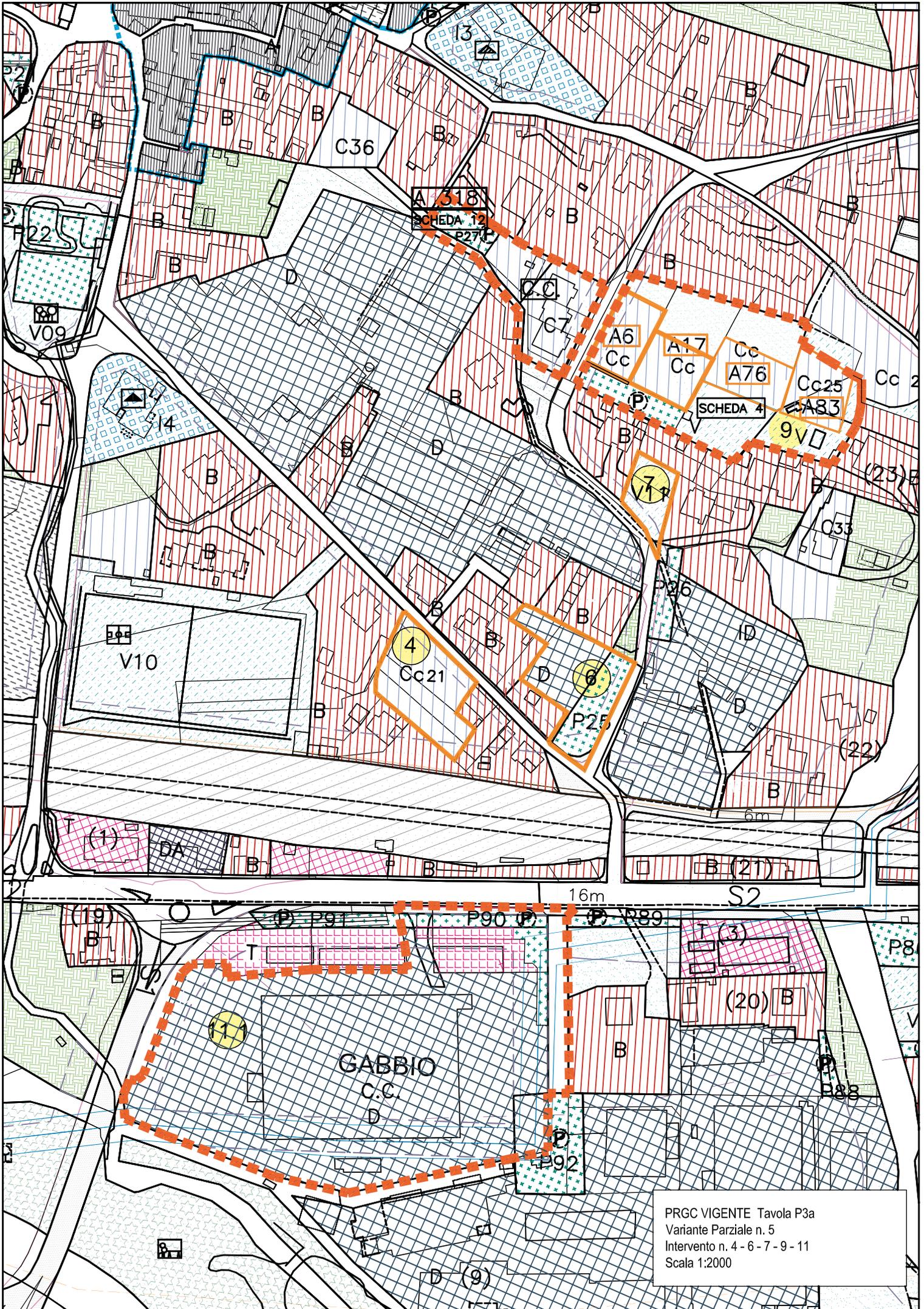
(75)

(74)

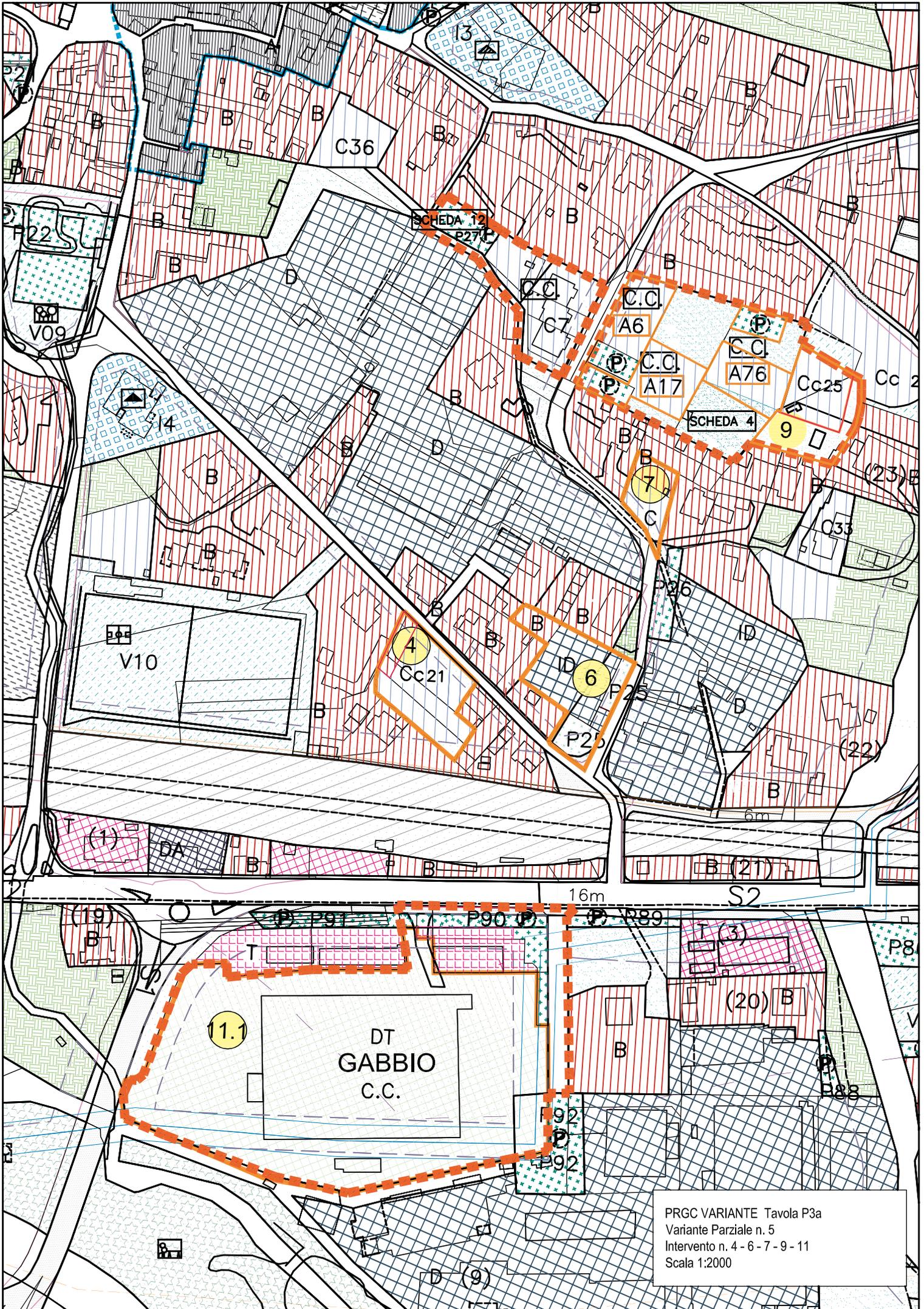
(73)

PRGC VARIANTE Tavola P3b
Variante Parziale n. 5
Intervento n. 3 - 8
Scala 1:2000





PRGc VIGENTE Tavola P3a
 Variante Parziale n. 5
 Intervento n. 4 - 6 - 7 - 9 - 11
 Scala 1:2000



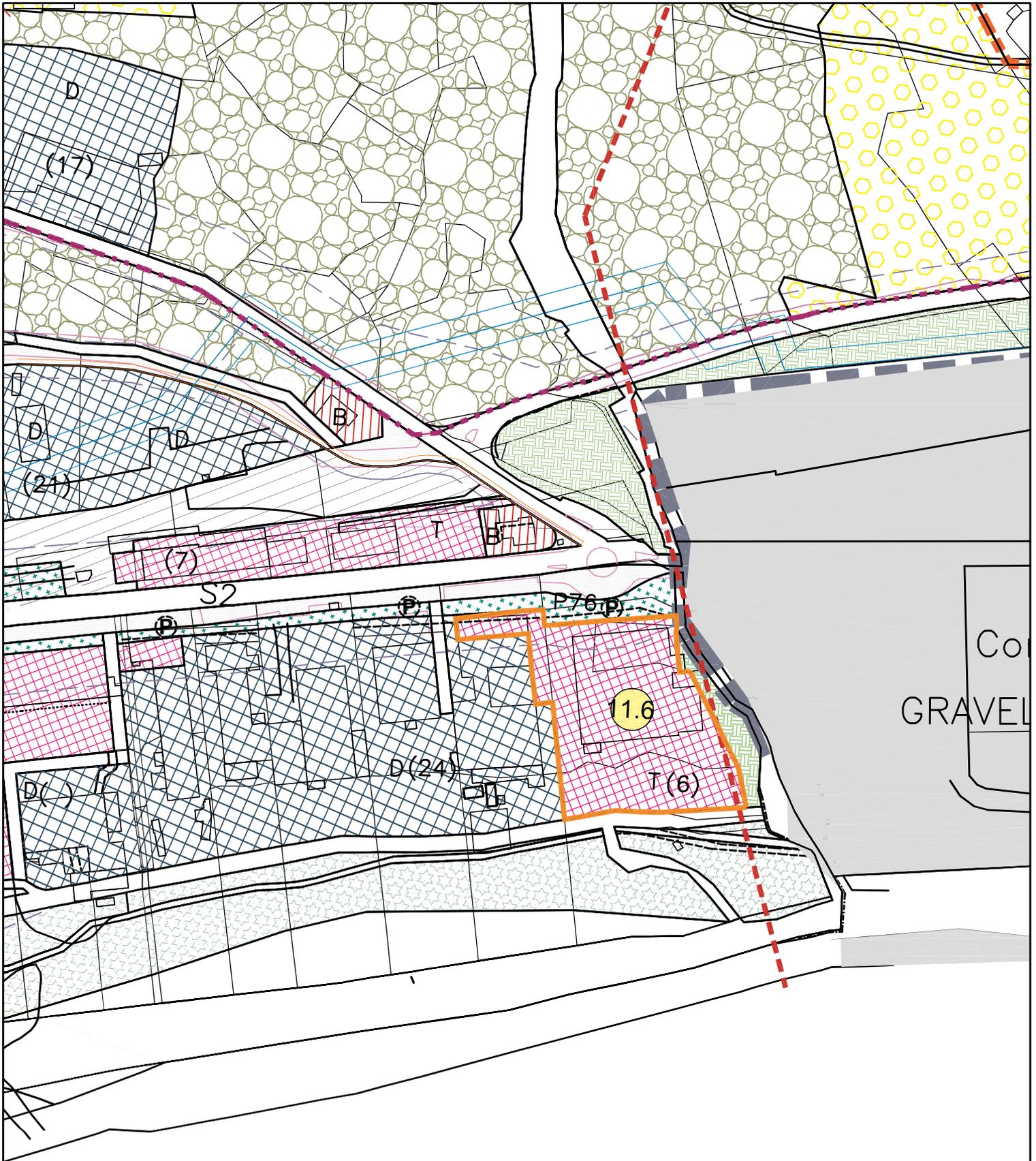
PRGC VARIANTE Tavola P3a
 Variante Parziale n. 5
 Intervento n. 4 - 6 - 7 - 9 - 11
 Scala 1:2000

PRGC VIGENTE Tavola P3b
Variante Parziale n. 5
Intervento n. 11
Scala 1:2000

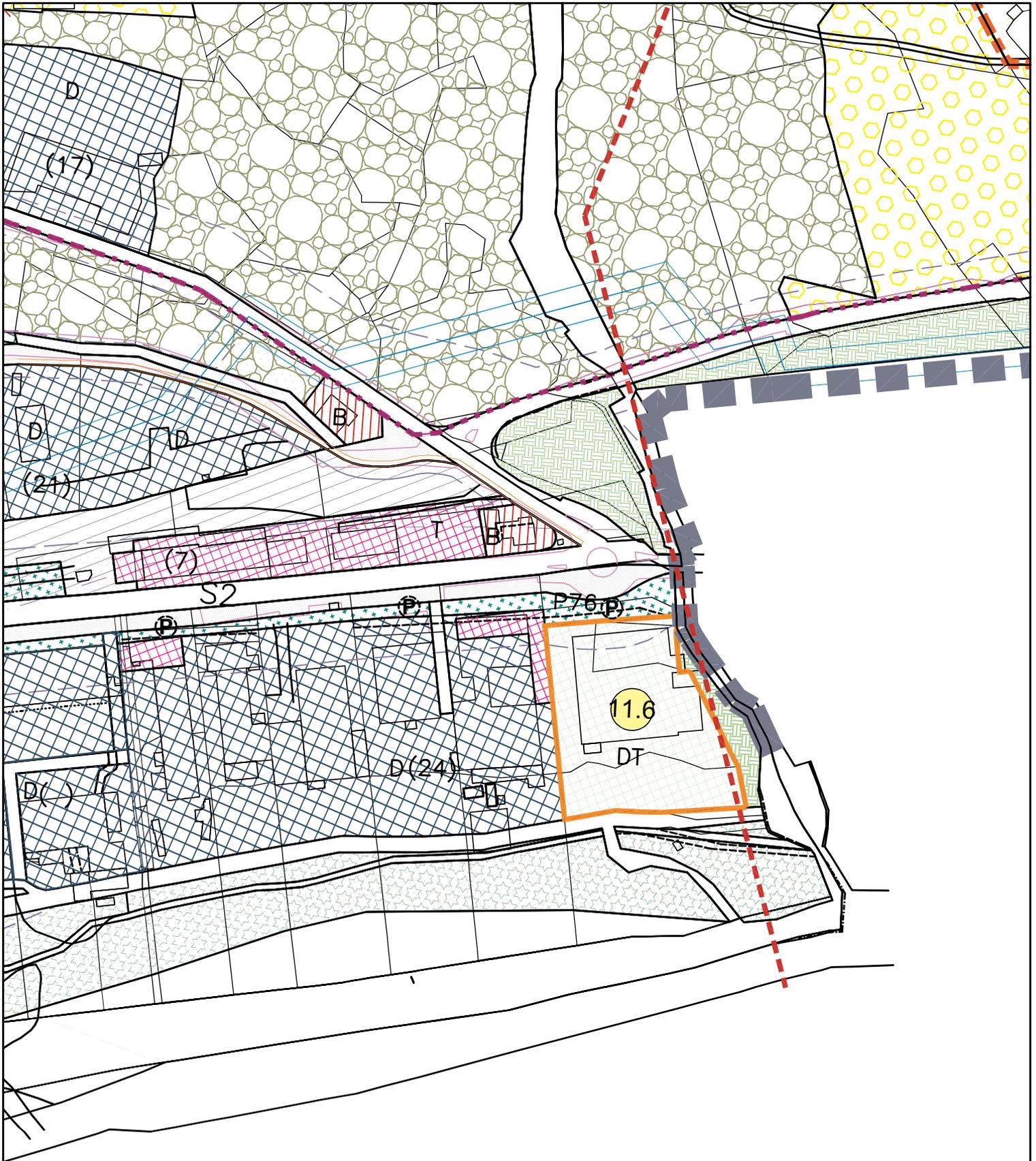


PRGC VARIANTE Tavola P3b
Variante Parziale n. 5
Intervento n. 11
Scala 1:2000

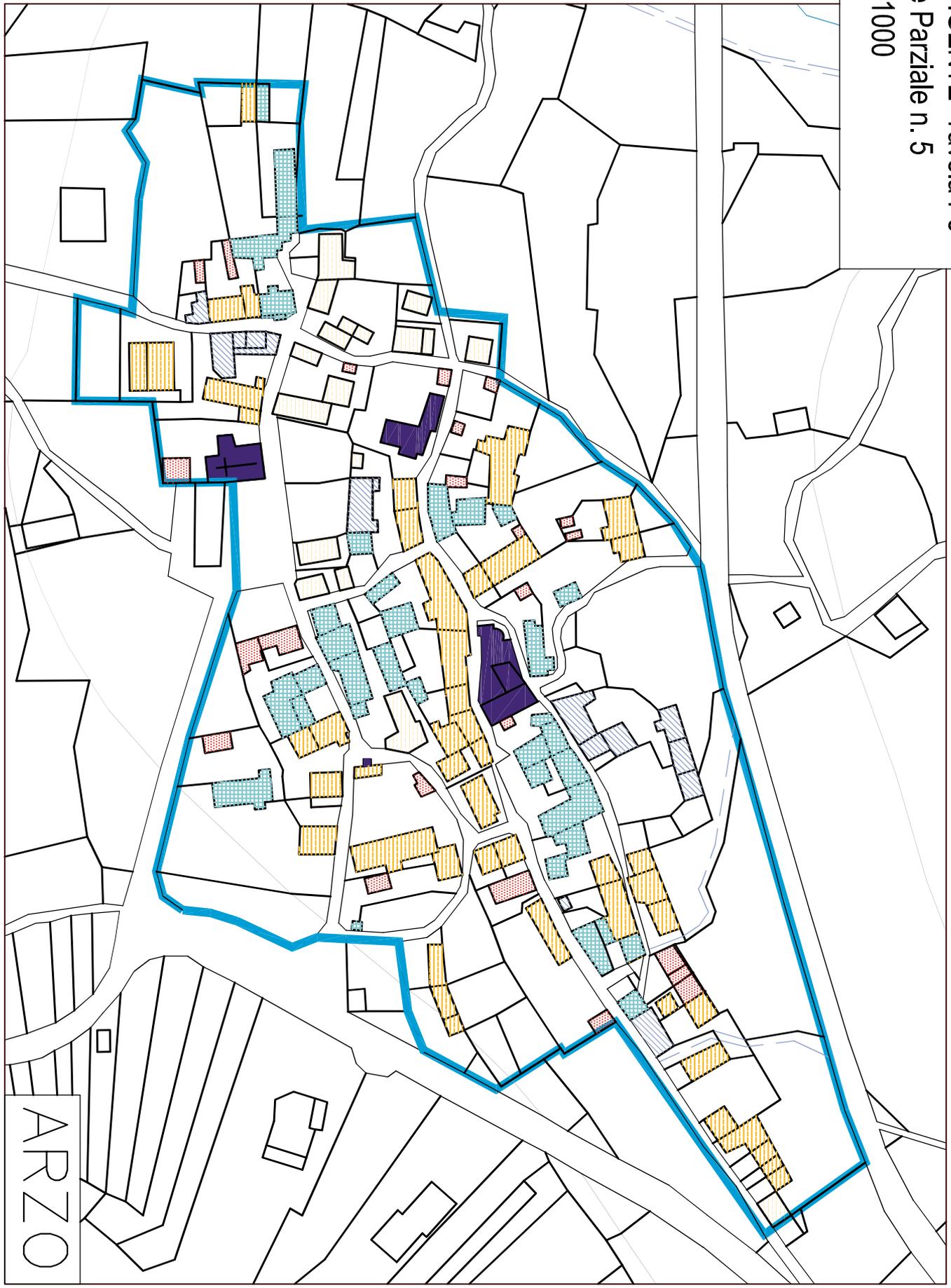




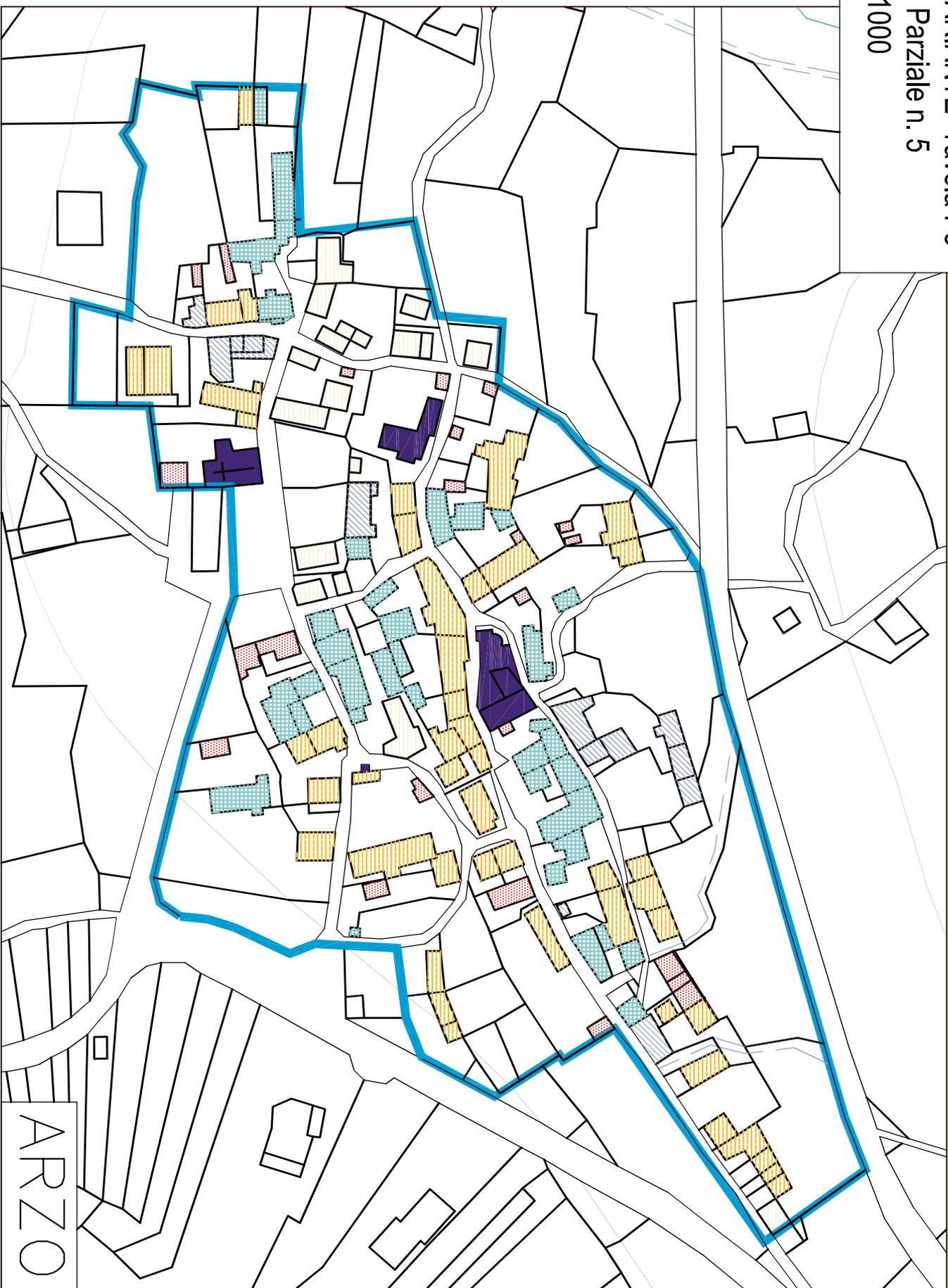
PRGC VIGENTE Tavola P3b
Variante Parziale n. 5
Intervento n. 11
Scala 1:2000



PRGC VARIANTE Tavola P3b
Variante Parziale n. 5
Intervento n. 11
Scala 1:2000



ARZO



ARZO

Allegato C

Verifica coerenza PPR 2017
ai sensi dell'art 46 c.9 delle NdA del PPR

PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE
 Approvato con D.C.R. n.233-35836 del 3 ottobre 2017
 Verifica di coerenza (art. 46, comma 9 Norme di Attuazione PPR)

Il Comma 9 dell'art.46 delle Norme di attuazione del Piano Paesaggistico Regionale (PPR) approvato con D.C.R. n.233-35836 del 3 ottobre 2017, prevede che *“Dall’approvazione del PPR, anche in assenza dell’adeguamento si cui ai commi 1 e 2 del presente articolo, ogni variante apportata agli strumenti di pianificazione, limitatamente alle aree da essa interessate, deve essere coerente e rispettare le norme del PPR stesso”*

Si procede pertanto, per ciascun intervento oggetto della presente variante, a verificare i termini di coerenza ed il rispetto delle norme del Piano sovraordinato.

Nella tabella che segue sono riportate, per ogni singolo intervento previsto in variante, le componenti paesaggistiche individuate nella Tavola n. P4 del PPR, che interessano la porzione di territorio in esame.

Il territorio comunale non è interessato da vincoli derivanti dalle dichiarazioni di notevole interesse pubblico.

n.	Componenti
1	Territori a prevalente copertura boschiva (art.16 NdA) Zona fluviale interna (art.14 NdA) Nuclei alpini connessi agli usi agro – silvo – pastorali - tipo SS35 (art.25 NdA) Relazioni visive tra insediamento e contesto – tipo SC2 (art.31 NdA) Zona fluviale interna (art.14 NdA) Morfologia insediativa m.i. 4 tessuti discontinui suburbani (art.36 NdA)
	SUE 5 PEEP 2
2	Zona fluviale interna (art.14 NdA) Morfologia insediativa m.i. 4 tessuti discontinui suburbani (art.36 NdA)
3	Morfologia insediativa m.i. 11 insediamenti rurali (art.40 NdA)
4	Zona fluviale interna (art.14 NdA) Morfologia insediativa m.i. 4 tessuti discontinui suburbani (art.36 NdA)
5	Zona fluviale interna (art.14 NdA) Morfologia insediativa m.i. 2 aree urbane consolidate (art.35 NdA)
6	Zona fluviale interna (art.14 NdA) Morfologia insediativa m.i. 4 tessuti discontinui suburbani (art.36 NdA) Morfologia insediativa m.i. 7 aree di dispersione insediativa (art. 38 NdA)
7	Zona fluviale interna (art.14 NdA) Morfologia insediativa m.i. 4 tessuti discontinui suburbani (art.36 NdA) Morfologia insediativa m.i. 7 aree di dispersione insediativa (art. 38 NdA)
8	Nuclei alpini connessi agli usi agro – silvo – pastorali - tipo SS35 (art.25 NdA) Relazioni visive tra insediamento e contesto – tipo SC2 (art.31 NdA) Morfologia insediativa m.i. 11 insediamenti rurali (art.40 NdA)
9	Zona fluviale interna (art.14 NdA) Morfologia insediativa m.i. 4 tessuti discontinui suburbani (art.36 NdA)
10	Nuclei alpini connessi agli usi agro – silvo – pastorali - tipo SS35 (art.25 NdA) Zona fluviale interna (art.14 NdA) Relazioni visive tra insediamento e contesto – tipo SC2 (art.31 NdA) Morfologia insediativa m.i. 4 tessuti discontinui suburbani (art.36 NdA)
11	Zona fluviale interna (art.14 NdA) limitatamente agli interventi 11.1 - 11.4 – 11.5 – 11.6 Viabilità storica – tipo SS11 e SS12 (art.22 NdA) limitatamente agli interventi 11.1 – 11.5 – 11.6 Elementi di criticità lineare - tipo CL3 (art.41 NdA) Varchi tra aree edificate (art.34 NdA) limitatamente agli interventi 11.5 – 11.6 Morfologia insediativa m.i. 7 aree di dispersione insediativa (art. 38 NdA)
12	Territori a prevalente copertura boschiva (art.16 NdA) Zona fluviale interna (art.14 NdA)
13	Nuclei alpini connessi agli usi agro – silvo – pastorali - tipo SS35 (art.25 NdA)

	Relazioni visive tra insediamento e contesto – tipo SC2 (art.31 NdA) Morfologia insediativa m.i. 4 tessuti discontinui suburbani (art.36 NdA)
14	Nuclei alpini connessi agli usi agro – silvo – pastorali - tipo SS35 (art.25 NdA) Relazioni visive tra insediamento e contesto – tipo SC2 (art.31 NdA) Morfologia insediativa m.i. 11 insediamenti rurali (art.40 NdA) Zona fluviale interna (art.14 NdA)
15	Nuclei alpini connessi agli usi agro – silvo – pastorali - tipo SS35 (art.25 NdA) Relazioni visive tra insediamento e contesto – tipo SC2 (art.31 NdA) Morfologia insediativa m.i. 11 insediamenti rurali (art.40 NdA)

Si procede ad esaminare per ogni singolo intervento proposto in variante:

le componenti nell'articolato normativo del PPR con riferimento:

- agli **obiettivi** e alle **direttive**, al fine di poter esprimere un giudizio di coerenza dell'intervento in variante proposto;
- alle **prescrizioni**, al fine di verificare il rispetto delle norme cogenti e prevalenti dettate dal piano sovraordinato.

1. INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE INTERVENTI IN VARIANTE

Intervento n.1

Elenco delle componenti tav. P4-3 del PPR

1	Territori a prevalente copertura boschiva (art.16 NdA)	SUE 5
	Zona fluviale interna (art.14 NdA)	
	Nuclei alpini connessi agli usi agro – silvo – pastorali - tipo SS35 (art.25 NdA)	
	Relazioni visive tra insediamento e contesto – tipo SC2 (art.31 NdA)	
	Zona fluviale interna (art.14 NdA)	PEEP 2
	Morfologia insediativa m.i. 4 tessuti discontinui suburbani (art.36 NdA)	



Descrizione dell'intervento:

L'intervento proposto conferma la previsione di Piano relativamente alla localizzazione di un'area residenziale di nuovo impianto assoggettata a Strumento Urbanistico Esecutivo (SUE-5) prevedendone: un ampliamento verso valle per una superficie di 2.350 mq; l'accorpamento in un unico ambito di strumento esecutivo di un'area destinata ad edilizia sociale (PEEP-2) per la quale si ritiene che le esigenze a livello comunale risultino sufficientemente soddisfatte con il recente intervento operato dall'ATC in località Ramate; il contenimento complessivo della capacità insediativa ridotta di 1.370 mc.

Verifica di coerenza agli indirizzi e alle direttive e misure di adeguamento alle norme prescrittive cogenti del PPR:

La scheda d'area che disciplina l'intervento (n.13 allegato A alle NdA) dispone:

- le misure di compensazione forestale ai sensi dell'articolo 19 della l.r. 4/2009;
- specifiche prescrizioni relativamente alla conservazione dei complessi vegetazionali naturali caratterizzanti il corso d'acqua che interessa l'area;
- adeguate misure connesse alla trasformazione delle superfici boscate presenti anche grazie al recupero a verde dell'area attualmente interessata dalla localizzazione del PEEP-2.

Relativamente alle componenti che interessano l'attuale area PEEP-2, la variante propone lo stralcio dell'edificabilità ora prevista e il mantenimento dell'area allo stato di naturalità, indirizzando sulla stessa le misure di compensazione derivanti dall'intervento edificatorio concentrato sull'attuale area SUE-5.

Si esprime pertanto, a condizione che vengano applicate le misure contenute nella scheda d'area n.13 allegata alle NdA, un giudizio di coerenza con gli obiettivi e le direttive del PPR e un giudizio di rispetto delle norme prescrittive cogenti e prevalenti relative all'art.14 c.11 e all'art.16 c. 11,12 e 13 delle NdA del PPR.

Intervento n.2

Elenco delle componenti tav. P4-3 del PPR:

2	Zona fluviale interna (art.14 NdA) Morfologia insediativa m.i. 4 tessuti discontinui suburbani (art.36 NdA)
---	--



Descrizione dell'intervento:

L'intervento proposto riguarda la trasformazione di un'area edificata in area residenziale di completamento, al fine di consentire mediante un intervento di ristrutturazione edilizia con ampliamento il recupero di un complesso di rustici presenti sull'area.

Verifica di coerenza agli indirizzi e alle direttive e misure di adeguamento alle norme prescrittive cogenti del PPR:

La porzione di territorio è posta a ridosso del nucleo storico della frazione Cereda e risulta separata dalla sponda fluviale sinistra del Rio Vallessa dalla strada comunale che collega la frazione con il fondovalle. Tale collocazione non determina di conseguenza interferenze con i complessi vegetazionali naturali caratterizzanti la sponda del corso d'acqua che interessa l'area.

L'intervento proposto conferma la morfologia insediativa presente.

Si esprime pertanto un giudizio di coerenza con gli obiettivi e le direttive del PPR e un giudizio di rispetto delle norme prescrittive cogenti e prevalenti relative all'art.14 c.11 delle NdA del PPR.

Intervento n.3

Elenco delle componenti tav. P4-3 del PPR:

3	Morfologia insediativa m.i. 11 insediamenti rurali (art.40 NdA)
---	---



Descrizione dell'intervento:

L'intervento in variante propone lo stralcio di una porzione di area edificabile di completamento in frazione Ricciano, per la quale è venuto meno l'interesse all'attuazione da parte della proprietà. La destinazione dell'area viene ricondotta all'uso agricolo, al quale era destinata precedentemente all'approvazione della variante strutturale n.3 che aveva individuato il lotto edificabile.

Verifica di coerenza agli indirizzi e alle direttive e misure di adeguamento alle norme prescrittive cogenti del PPR:

Data la natura dell'intervento, finalizzato a ricondurre alla destinazione agricola un'area attualmente edificabile, si ritiene che questo si ponga in coerenza con le indicazioni del PPR laddove si propone la conservazione dello stato di naturalità delle aree agricole e il contenimento del consumo del suolo non edificato.

Si esprime pertanto un giudizio di coerenza con gli obiettivi e le direttive del PPR. Il PPR non contempla, per l'ambito territoriale interessato, norme prescrittive cogenti e prevalenti.

Intervento n.4

Elenco delle componenti tav. P4-3 del PPR

4	Zona fluviale interna (art.14 NdA) Morfologia insediativa m.i. 4 tessuti discontinui suburbani (art.36 NdA)
---	--



Descrizione dell'intervento:

L'intervento in variante propone lo stralcio di una porzione di area edificabile residenziale di completamento in ragione dell'appartenenza di questa alle pertinenze dell'edificio esistente a sud-est dell'area.

Verifica di coerenza agli indirizzi e alle direttive e misure di adeguamento alle norme prescrittive cogenti del PPR:

La porzione di territorio è posta in un ambito urbanizzato e risulta separata dalla sponda fluviale destra del Rio Vallessa da due strade comunali. Tale collocazione non determina di conseguenza interferenze con i complessi vegetazionali naturali caratterizzanti la sponda del corso d'acqua che interessa l'area.

L'intervento proposto conferma la morfologia insediativa presente di tessuto discontinuo suburbano.

Si esprime pertanto un giudizio di coerenza con gli obiettivi e le direttive del PPR e un giudizio di rispetto delle norme prescrittive cogenti e prevalenti relative all'art.14 c.11 delle NdA del PPR.

Intervento n.5

Elenco delle componenti tav. P4-3 del PPR

5	Zona fluviale interna (art.14 NdA) Morfologia insediativa m.i. 2 aree urbane consolidate (art.35 NdA)
---	--



Descrizione dell'intervento:

L'intervento in variante propone la conversione di un'area edificabile di completamento residenziale in area residenziale saturata di pertinenza del contiguo edificato, determinando in tal modo una riduzione della capacità insediativa pur nella conferma della destinazione residenziale dell'area.

Verifica di coerenza agli indirizzi e alle direttive e misure di adeguamento alle norme prescrittive cogenti del PPR:

La porzione di territorio è posta in un ambito urbanizzato e risulta separata dalla sponda fluviale destra del Rio Vallessa da un'ampia porzione di territorio densamente edificata. Tale collocazione non determina di conseguenza interferenze di prossimità con il corso d'acqua che peraltro in questo tratto attraversa un'ampia porzione del centro abitato del capoluogo e risulta allo stato privo di qualsiasi carattere di naturalità.

Va peraltro sottolineato come l'intervento in variante, proponendo una riduzione dell'edificabilità, determini un tendenziale, seppure modesto, miglioramento delle condizioni di densificazione edificatoria dell'ambito territoriale in argomento.

L'intervento proposto conferma la morfologia insediativa presente di area urbana consolidata.

Si esprime pertanto un giudizio di coerenza con gli obiettivi e le direttive del PPR e un giudizio di rispetto delle norme prescrittive cogenti e prevalenti relative all'art.14 c.11 delle NdA del PPR.

Intervento n.6

Elenco delle componenti tav. P4-3 del PPR

6	Zona fluviale interna (art.14 NdA) Morfologia insediativa m.i. 4 tessuti discontinui suburbani (art.36 NdA) Morfologia insediativa m.i. 7 aree di dispersione insediativa (art. 38 NdA)
---	---



Descrizione dell'intervento:

L'intervento in variante propone la conferma della destinazione produttiva dell'area, con l'attribuzione ad essa di una diversa categoria normativa, al fine di consentire un intervento di nuovo impianto di deposito di materiali edili. Nel contempo viene riorganizzata l'area da destinare a parcheggio pubblico e un'area residuale, posta a sud-ovest del lotto, viene attribuita come pertinenziale all'insediamento residenziale limitrofo.

Verifica di coerenza agli indirizzi e alle direttive e misure di adeguamento alle norme prescrittive cogenti del PPR:

La porzione di territorio è posta in un ambito urbanizzato e risulta separata dalla sponda fluviale destra del Rio Vallessa da una strada comunale. Tale collocazione non determina di conseguenza interferenze con i complessi vegetazionali naturali caratterizzanti la sponda del corso d'acqua che interessa l'area.

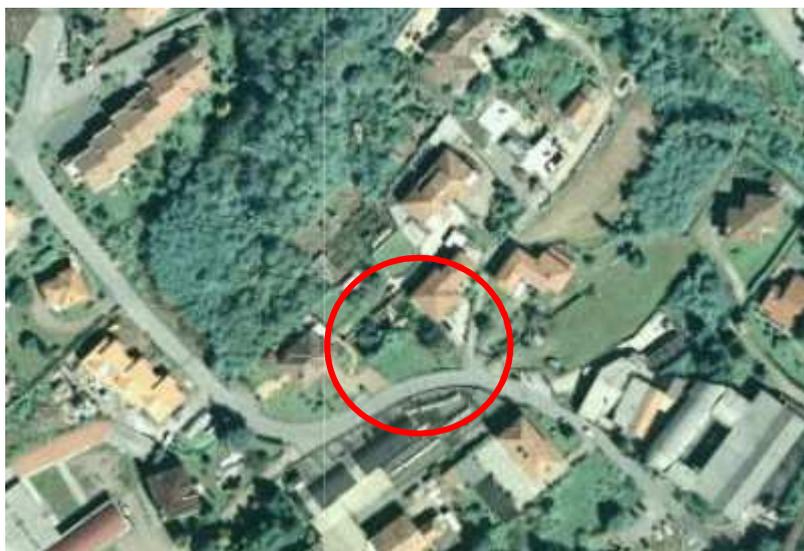
L'intervento proposto conferma la morfologia insediativa presente di tessuto discontinuo suburbano.

Si esprime pertanto un giudizio di coerenza con gli obiettivi e le direttive del PPR e un giudizio di rispetto delle norme prescrittive cogenti e prevalenti relative all'art.14 c.11 delle NdA del PPR.

Intervento n.7

Elenco delle componenti tav. P4-3 del PPR

7	Zona fluviale interna (art.14 NdA) Morfologia insediativa m.i. 4 tessuti discontinui suburbani (art.36 NdA) Morfologia insediativa m.i. 7 aree di dispersione insediativa (art. 38 NdA)
---	---



Descrizione dell'intervento:

L'intervento in variante propone l'individuazione di una nuova area di edificazione residenziale di completamento, in un contesto urbanizzato interessante un lotto intercluso tra altri già edificati. Una porzione di tale area viene attribuita in pertinenza al fabbricato esistente posto sul lato ovest.

Verifica di coerenza agli indirizzi e alle direttive e misure di adeguamento alle norme prescrittive cogenti del PPR:

La porzione di territorio è posta in un ambito urbanizzato e risulta separata dalla sponda fluviale destra del Rio Vallessa da una porzione di territorio edificata. Tale collocazione non determina di conseguenza interferenze con i complessi vegetazionali naturali caratterizzanti la sponda del corso d'acqua che interessa l'area.

L'intervento proposto conferma la morfologia insediativa presente di tessuto discontinuo suburbano.

Si esprime pertanto un giudizio di coerenza con gli obiettivi e le direttive del PPR e un giudizio di rispetto delle norme prescrittive cogenti e prevalenti relative all'art.14 c.11 delle NdA del PPR.

Intervento n.8

Elenco delle componenti tav. P4-3 del PPR

8	Nuclei alpini connessi agli usi agro – silvo – pastorali - tipo SS35 (art.25 NdA) Relazioni visive tra insediamento e contesto – tipo SC2 (art.31 NdA) Morfologia insediativa m.i. 11 insediamenti rurali (art.40 NdA)
---	--



Descrizione dell'intervento:

L'intervento in variante propone lo stralcio di una porzione di area edificabile di completamento in frazione Ricciano, per la quale è venuto meno l'interesse all'attuazione da parte della proprietà. La destinazione dell'area viene ricondotta all'uso agricolo, al quale era destinata precedentemente all'approvazione della variante strutturale n.3 che aveva individuato il lotto edificabile.

Verifica di coerenza agli indirizzi e alle direttive e misure di adeguamento alle norme prescrittive cogenti del PPR:

Data la natura dell'intervento, finalizzato a ricondurre alla destinazione agricola un'area attualmente edificabile, si ritiene che questo si ponga in coerenza con le indicazioni del PPR laddove si propone la conservazione dello stato di naturalità delle aree agricole e il contenimento del consumo del suolo non edificato.

Si esprime pertanto un giudizio di coerenza con gli obiettivi e le direttive del PPR. Il PPR non contempla, per l'ambito territoriale interessato, norme prescrittive cogenti e prevalenti.

Intervento n.9

Elenco delle componenti tav. P4-3 del PPR

9	Zona fluviale interna (art.14 NdA) Morfologia insediativa m.i. 4 tessuti discontinui suburbani (art.36 NdA)
---	--



Descrizione dell'intervento:

L'intervento in variante propone la trasformazione di un'area a verde pubblico, individuata in un ambito di nuova edificazione, in verde privato.

Verifica di coerenza agli indirizzi e alle direttive e misure di adeguamento alle norme prescrittive cogenti del PPR:

La porzione di territorio è posta in un ambito urbanizzato e risulta adiacente alla fascia mantenuta allo stato di naturalità che interessa la sponda fluviale destra del Rio Vallessa.

La natura dell'intervento, che non prevede modifiche della destinazione a verde dell'area, ma ne propone esclusivamente un diverso regime giuridico – da verde pubblico a verde privato – non fa venire meno le misure di mantenimento delle condizioni di naturalità dell'ambito interessato.

Si esprime pertanto un giudizio di coerenza con gli obiettivi e le direttive del PPR e un giudizio di rispetto delle norme prescrittive cogenti e prevalenti relative all'art.14 c.11 delle NdA del PPR.

Intervento n.10

Elenco delle componenti tav. P4-3 del PPR

10	Nuclei alpini connessi agli usi agro – silvo – pastorali - tipo SS35 (art.25 NdA) Zona fluviale interna (art.14 NdA) Relazioni visive tra insediamento e contesto – tipo SC2 (art.31 NdA) Morfologia insediativa m.i. 4 tessuti discontinui suburbani (art.36 NdA)
----	---



Descrizione dell'intervento:

L'intervento in variante propone l'accorpamento di una modesta porzione di area agricola (61 metri quadrati) ad un edificio esistente già destinato a residenza, al fine di consentire a questo un altrettanto modesto ampliamento che già gli risulta consentito in termini volumetrici dalla normativa urbanistica vigente.

Verifica di coerenza agli indirizzi e alle direttive e misure di adeguamento alle norme prescrittive cogenti del PPR:

La porzione di territorio è posta in un ambito rurale, ai margini della porzione assoggettata a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art.142 c.1 lettera c), in sponda destra del Rio Gaggiolo.

L'ambito territoriale è caratterizzato dalla presenza di un piccolo nucleo edificato, e l'intervento in argomento interessa l'estremo sud di detto insediamento. Il nucleo è individuato dal PRG quale area residenziale saturata, e lo stesso PRG permette su di esso interventi di recupero e di adeguamento funzionale con modesti ampliamenti volumetrici in misura percentuale sull'esistente. Al fine di permettere l'ampliamento consentito in estensione planimetrica al fabbricato esistente, si presenta pertanto la necessità di ampliare il contesto edificato aggregando la piccola area di pertinenza di cui si tratta.

La modesta consistenza della modifica proposta non appare tale da alterare il contesto paesaggistico, pertanto si ritiene di potere esprimere un giudizio di sostanziale coerenza

con gli obiettivi e le direttive del PPR e un giudizio di rispetto delle norme prescrittive cogenti e prevalenti relative all'art.14 c.11 delle NdA del PPR.

Intervento n.11

Elenco delle componenti tav. P4-3 del PPR

11	Zona fluviale interna (art.14 NdA) limitatamente agli interventi 11.1 - 11.4 – 11.5 – 11.6 Viabilità storica – tipo SS11 e SS12 (art.22 NdA) limitatamente agli interventi 11.1 – 11.5 – 11.6 Elementi di criticità lineare - tipo CL3 (art.41 NdA) Varchi tra aree edificate (art.34 NdA) limitatamente agli interventi 11.5 – 11.6 Morfologia insediativa m.i. 7 aree di dispersione insediativa (art. 38 NdA)
----	--



11.1



11.4 – 11.5



11.2 – 11.3



11.6

Descrizione dell'intervento:

L'intervento in variante propone la istituzione di una nuova tipologia di area, atta a consentire destinazioni di tipo misto (produttivo e terziario commerciale), da localizzarsi laddove insistono fabbricati totalmente o parzialmente dismessi. La scelta viene operata al fine di favorire l'insediamento di nuove realtà economiche, tenendo conto di logiche organizzative che vedono spesso la compresenza di attività produttive del settore secondario con attività di natura più propriamente commerciale

La nuova destinazione riguarda n.6 lotti numerati da 11.1 a 11.6.

Verifica di coerenza agli indirizzi e alle direttive e misure di adeguamento alle norme prescrittive cogenti del PPR:

L'intero ambito di intervento è interessato dalla fascia fluviale del Torrente Stona e alcuni degli interventi anche da rii minori affluenti in sponda sinistra dello Strona. L'intervento proposto non si configura quale nuovo insediamento ma è finalizzato al recupero dei fabbricati esistenti, si ritiene di conseguenza che le tematiche paesaggistiche derivanti dai vincoli imposti dalle fasce fluviali (art.142 c.1 lettera c) del Codice) debbano essere trattati in sede di rilascio dei singoli titoli abilitativi.

Più complessa appare invece la tematica relativa agli elementi di criticità lineare (art.41 NdA PPR), rappresentati dalla presenza della strada provinciale 229, che per contro risulta pure individuata quale componente storico-culturale in termini di viabilità storica (art-22 NdA PPR). Non è quella della presente variante parziale la sede appropriata per affrontare la complessità di questa tematica dal punto di vista paesaggistico. Il Comune ha già avviato le procedure per l'adeguamento del PRG al PPR secondo i disposti dell'art.46 delle NdA del PPR medesimo, in quella sede andrà posta una complessiva valutazione sulla

riorganizzazione del comparto produttivo-commerciale posto lungo l'arteria stradale in argomento. In questa sede può soltanto essere richiamata una particolare attenzione agli interventi di mitigazione e alla organizzazione delle eventuali nuove aree a spazi pubblici, in particolare quelle destinate a parcheggio, che andranno preferibilmente collocate in zona retrostante agli edifici rispetto all'accesso stradale con opportune opere di mitigazione da realizzarsi con piantumazioni di alberature ad alto fusto di essenze locali.

Intervento n.12

Elenco delle componenti tav. P4-3 del PPR

12	Territori a prevalente copertura boschiva (art.16 NdA) Zona fluviale interna (art.14 NdA)
----	--



Descrizione dell'intervento:

L'intervento in variante propone la ridefinizione di un'area agricola da area agricola interna ad area agricola, al fine di consentire l'insediamento di un'attività di apicoltura.

Verifica di coerenza agli indirizzi e alle direttive e misure di adeguamento alle norme prescrittive cogenti del PPR:

Trattandosi dell'insediamento di un'attività agricola e non andando a prevedere una diversa destinazione dell'area si ritiene che i caratteri paesaggistici del sito debbano risultare adeguatamente conservati.

La presenza dei vincoli ex art.142 del Codice, dipendenti dalla copertura boschiva e dalla fascia di rispetto fluviale, andranno adeguatamente considerati in sede di rilascio dei titoli abilitativi all'esercizio della nuova attività.

In linea generale si sottolinea che:

- la trasformazione dell'area boscata andrà autorizzata dalle amministrazioni competenti ai sensi dell' articolo 146 del d.lgs. 42/2004 , e della legge regionale 9 agosto 1989, n. 45;
- le misure compensative previste dall'art 19 della legge regionale 10 febbraio 2009 n.4, andranno preferibilmente risolte nell'ambito del lotto di intervento, valutando adeguatamente la conservazione di presenze arboree significative anche ai fini delle necessarie misure di mitigazione dell'intervento.

La tipologia della modifica proposta non appare tale da alterare il contesto paesaggistico, pertanto si ritiene di potere esprimere un giudizio di sostanziale coerenza con gli obiettivi e le direttive del PPR e un giudizio di rispetto delle norme prescrittive cogenti e prevalenti relative all'art.14 c.11 e all'art.16 c.11,12 e 13 delle NdA del PPR.

Intervento n.13

Elenco delle componenti tav. P4-3 del PPR

13	Nuclei alpini connessi agli usi agro – silvo – pastorali - tipo SS35 (art.25 NdA) Relazioni visive tra insediamento e contesto – tipo SC2 (art.31 NdA) Morfologia insediativa m.i. 4 tessuti discontinui suburbani (art.36 NdA)
----	---



Descrizione dell'intervento:

L'intervento in variante propone esclusivamente una modifica normativa relativa ai parametri di intervento. Più specificatamente viene modificato il parametro dell'indice fondiario da 0,55 mc/mq a 0,60 mc/mq al fine di uniformarlo alle altre aree SUE presenti sul territorio comunale.

Verifica di coerenza agli indirizzi e alle direttive e misure di adeguamento alle norme prescrittive cogenti del PPR:

L'intervento propone esclusivamente una modifica normativa relativa ai parametri di intervento, confermando la destinazione dell'area in corso di edificazione e perseguendo una finalità di modesta densificazione edilizia in un ambito urbanizzato ed edificato.

Si ritiene tale obiettivo coerente con i contenuti espressi dal PPR e non in contrasto con le norme prescrittive in esso contenute.

Intervento n.14

Elenco delle componenti tav. P4-3 del PPR

14	Nuclei alpini connessi agli usi agro – silvo – pastorali - tipo SS35 (art.25 NdA) Relazioni visive tra insediamento e contesto – tipo SC2 (art.31 NdA) Morfologia insediativa m.i. 11 insediamenti rurali (art.40 NdA) Zona fluviale interna (art.14 NdA)
----	--



Descrizione dell'intervento:

L'intervento in variante propone una modifica della scheda d'area riguardante l'area oggetto di riconversione dalla destinazione produttiva a quella residenziale (scheda d'area n.7 allegata NdA), finalizzata al mantenimento della porzione del corpo di fabbrica fronte strada nella sua consistenza esistente, con possibilità di recupero mediante intervento di ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione, fermi restando i parametri come già individuati nel testo vigente della scheda d'area.

Modifica normativa finalizzata a permettere interventi attuativi anche realizzabili per lotti separati corrispondenti alle due diverse proprietà presenti.

Rilocalizzazione delle aree a standard.

Verifica di coerenza agli indirizzi e alle direttive e misure di adeguamento alle norme prescrittive cogenti del PPR:

L'intervento in variante si limita a ridefinire le modalità di intervento in un ambito già disciplinato da una specifica scheda d'area perseguendo la finalità di promuovere un intervento di riconversione di un fabbricato produttivo dismesso e collocato in un contesto territoriale improprio. Si ritiene tale obiettivo coerente con i contenuti espressi dal PPR e non in contrasto con le norme prescrittive in esso contenute.

La presenza dei vincoli ex art.142 del Codice, dalla fascia di rispetto fluviale, andranno adeguatamente considerati in sede di rilascio dei titoli abilitativi relativi all'intervento edilizio.

Intervento n.15

Elenco delle componenti tav. P4-3 del PPR

15	Nuclei alpini connessi agli usi agro – silvo – pastorali - tipo SS35 (art.25 NdA) Relazioni visive tra insediamento e contesto – tipo SC2 (art.31 NdA) Morfologia insediativa m.i. 11 insediamenti rurali (art.40 NdA)
----	--



Descrizione dell'intervento:

L'intervento in variante propone la individuazione della tipologia di intervento su un fabbricato esistente nel nucleo antico di Arzo, privo di indicazioni in cartografia di Piano. Attribuzione della categoria C "Edifici aventi valore architettonico documentario nullo o profondamente alterato" in analogia al fabbricato di cui costituisce pertinenza.

Verifica di coerenza agli indirizzi e alle direttive e misure di adeguamento alle norme prescrittive cogenti del PPR:

Considerata la natura dell'intervento, finalizzata a favorire il recupero di un volume esistente in ambito di nucleo antico, mediante le modalità attuative e le prescrizioni tipologiche e formali già disciplinate dal Piano, finalizzate ad obiettivi di tutela e valorizzazione dei caratteri costruttivi propri della tradizione locale, si ritiene che la variante proposta non trovi motivi di contrasto con i contenuti del PPR.