



Regione Piemonte
Provincia del Verbano Cusio Ossola

COMUNE DI CASALE CORTE CERRO

VARIANTE PARZIALE n. 6

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

fase:

PROGETTO PRELIMINARE - RIADOZIONE

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

data:

maggio 2021

il progettista urbanista:

consulenza valutazione ambientale
strategica:

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

consulenza geologica:



Dott. Geol. Anna Cristina

estremi approvazione:

Progetto preliminare

D.C.C. n.23 del 28.9.2020

Pubblicazione

dal 27.11.2020 al 28.12.2020

Parere compatibilità Provincia

D.D. n.235 del 11.2.2021

Riadozione Progetto preliminare

D.C.C. n. ___ del _____

Pubblicazione

dal 27.11.2020 al 28.12.2020

Parere compatibilità Provincia

D.D. 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 n.1 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 n.2 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 n.3** 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;
- di una variante parziale ex art. 17 comma 5 L.R. 56/77 s.m.i., approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. 5 del 27.3.2019 (**variante parziale n. 5**).

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 soddisfare alcune 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:

- individuare alcuni lotti di completamento residenziale in aree urbanizzate e intercluse o contigue ai nuclei abitati – interventi **n. 6, 10, 11, 14, 15** e, per alcuni casi, connesse ad interventi di miglioramento della viabilità (n.6) o di dotazione di aree a parcheggio pubblico (n.10);

- ~~– aggiornamento della carta delle aree boscate con il riconoscimento per alcuni lotti di assenza di copertura boschiva – interventi n.7, 9, 18; (interventi stralciati a seguito delle determinazioni assunte dalla Provincia con DD n.235 del 11.2.2021);~~
- rettifica perimetro area di pertinenza di edifici residenziali esistenti, a includere una modesta porzione di area agricola, di fatto già in uso pertinenziale agli edifici stessi, senza costituire con ciò modifiche della dotazione volumetrica in essere – intervento n.17;
- modifica di identificazione di fabbricati in ambito di nucleo antico frazionale di Arzo al fine di favorire intervento di recupero – interventi n.1, 14 (interventi con previsione di modifica normativa a seguito delle determinazioni assunte dalla Provincia con DD n.235 del 11.2.2021);
- modifica tipologia di intervento (Permesso di Costruire Convenzionato) per il completamento di un ambito di nuova edificazione residenziale assoggettato a SUE pervenuto a scadenza – intervento n.21;
- ~~– individuazione di area agricola speciale finalizzata al recupero ad uso ricettivo di fabbricati rustici esistenti – interventi n.19, 20; (interventi stralciati a seguito delle determinazioni assunte dalla Provincia con DD n.235 del 11.2.2021);~~
- riconversione fabbricati produttivi dismessi a destinazione residenziale – interventi n.22, 24.

Nota: la numerazione degli interventi è riferita alla progressiva numerazione delle dichiarazioni di intenti pervenute, in ordine cronologico. I numeri mancanti nell'elencazione riguardano istanze non accolte in quanto giudicate non coerenti con gli obiettivi del PRGC.

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 verifiche di coerenza con il Piano Paesaggistico Regionale approvato con DCR n. 233-35836 del 3 ottobre 2017.

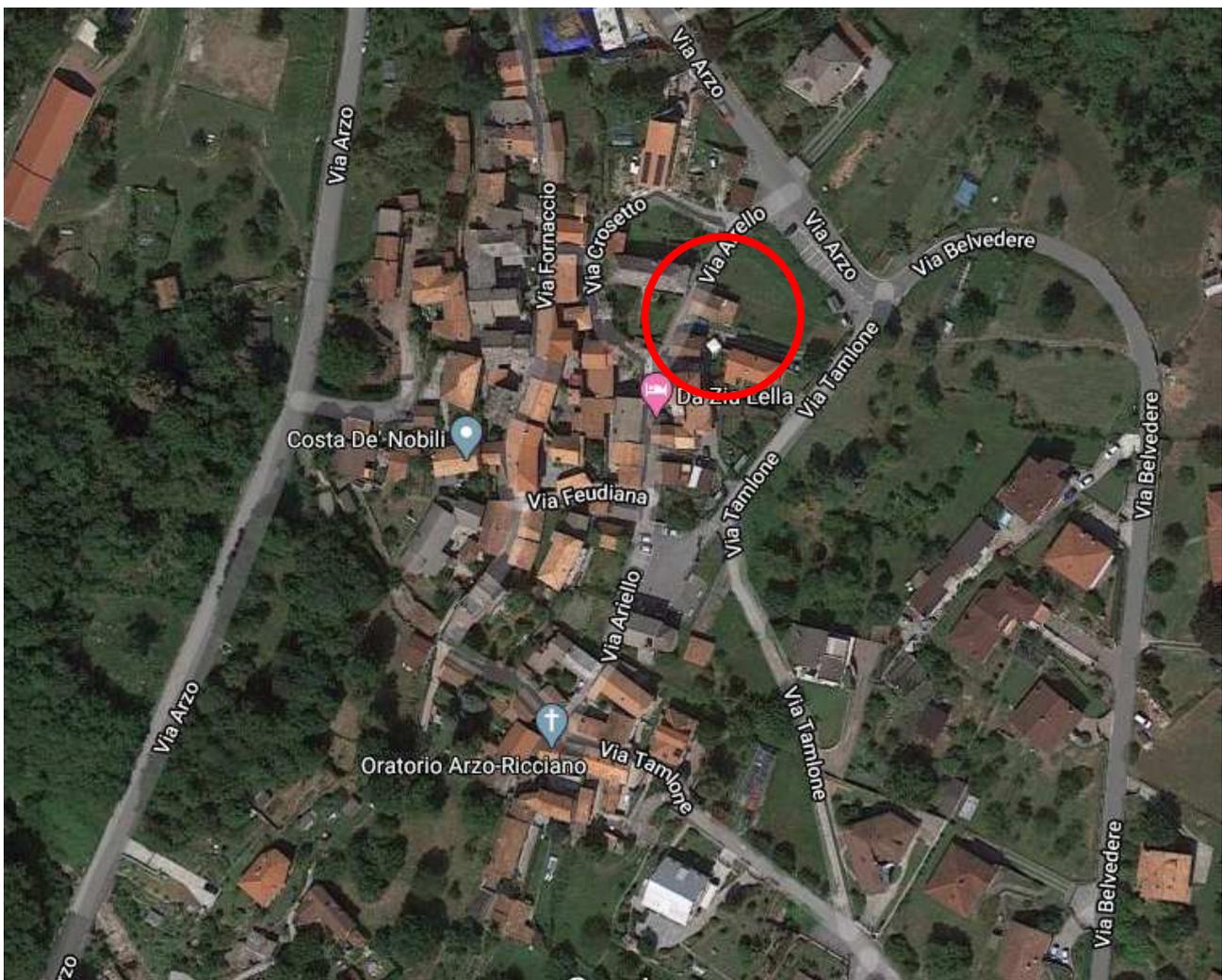
INTERVENTO n. 1

Localizzazione: Frazione Arzo Via Airello - Coordinate GPS 45°55'28.0"N 8°24'59.0"E			
Individuazione Catastale: C.T. foglio 5 mappali 743 – 884			
Superficie Territoriale (ST) = mq. -----			
Destinazione Piano vigente: Nuclei di antica formazione (A) - art.46 NdA - edifici tipo B a carattere documentario e tipologico ricorrente e diffuso. Interventi ammessi MO-MS-REA			
Oggetto della variante: Modifica tipologie di intervento atte a consentire interventi di adeguamento funzionale. Individuazione edifici in tipologia C			
Classe di rischio idrogeologico: classe 2a – compatibile			
Vincoli paesaggistici: -----			
Altri vincoli: -----			
Piano di zonizzazione acustica: classe III – compatibile			
Perimetrazione del centro abitato: 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.			
Standard urbanistici: -----			
Destinazione variante: invariata			
Variazioni cartografiche: Tavola n. P5 “nuclei antichi” modifica di individuazione tipologica			
Variazioni normative: scheda d'area n.18 allegata alle Norme di Attuazione^(*)			
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			
area	vigente	variante	Saldo
TOTALI			

(*) v. relazione integrativa in controdeduzione alle osservazioni formulate dalla Provincia – allegato D alla presente relazione.

Piano Paesaggistico Regionale approvato con DCR n. 233-35836 del 3 ottobre 2017
<u>Tavola P2 – Beni paesaggistici</u>

<u>Tavola P4 – Componenti paesaggistiche</u>
Nuclei alpini connessi agli usi agro-silvo-pastorali: SS35 (art.25) SC2 - Relazioni visive tra insediamento e contesto (art.31) Morfologie insediative m.i.11 (art.40)



Nelle componenti che interessano il lotto non sono presenti nelle Norme di Attuazione del PPR disposizioni immediatamente cogenti e prevalenti.

Si rinvia all'art.75 delle Norme di Attuazione del PRGC, introdotto con la presente variante, per le specifiche modalità attuative alle quali attenersi in relazione alla tematica della tutela paesaggistica.

INTERVENTO n. 6

Localizzazione: Via Crebbia – Coordinate GPS 45°55'12.7"N 8°24'57.4"E			
Individuazione Catastale: C.T. foglio 8 mappali 41			
Superficie Territoriale (ST) = mq. 2.880			
Destinazione Piano vigente: area residenziale di completamento (C24) art.48 NdA – area agricola interna art.53 NdA			
Oggetto della variante: traslazione più a monte del lotto (C24) nell'ambito del mappale di proprietà in area attualmente identificata "agricola interna" – SF = 1.382 mq. Attuale lotto (C24) da trasformare in area residenziale saturo di pertinenza dell'edificio esistente.			
Classe di rischio idrogeologico: classe 2a – compatibile			
Vincoli paesaggistici: art.142 D.lgs. 42/2004 – comma 1 lettera c) fasce fluviali			
Altri vincoli: art.27 c.6 LUR distanza dal cimitero inferiore a 200 metri (v. note in calce)			
Piano di zonizzazione acustica: classe III – compatibile			
Perimetrazione del centro abitato (art.12 c.5bis LUR): interno attuale area (C24) area agricola oggetto di trasformazione parzialmente esterna			
Consumo di suolo (art.31 c.10 NdA del PTR): mq 1.000			
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., area residenziale saturo (art.47 NdA)			
Variazioni cartografiche: Tavole n. P3b			
Variazioni normative: introduzione nell'allegato A alle NdA della scheda d'area n.14			
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	1.498	1.498
C	1.382	1.382	0
E	1.498	0	- 1.498
TOTALI	2.880	2.880	0

Note: l'ambito territoriale in esame risulta interamente compreso nella fascia di 200 metri dal cimitero civico del capoluogo e pertanto ai sensi dell'art.27, comma 6 della LUR "E"

fatto divieto di costruire intorno ai cimiteri nuovi edifici entro una fascia di 200 metri dal perimetro dell'impianto cimiteriale.....”.

A norma dell'art.89 (Disposizioni transitorie) c.4 della L.R. 3/2013 (Modifiche alla legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo) e ad altre disposizioni regionali in materia di urbanistica ed edilizia.) *“Fino all'adeguamento dei PRG alle nuove definizioni delle fasce di rispetto di cui all'art.27 della l.r. 56/1977, come modificato dalla presente legge, sono fatte salve le perimetrazioni, le fasce, le previsioni urbanistiche e le relative disposizioni contenute nei PRG vigenti alla data di entrata in vigore della presente legge.”*

Il PRG del Comune di Casale Corte Cerro prevede una fascia di rispetto del cimitero civico del capoluogo ridotta in forza di provvedimento assunto mediante Decreto del Sindaco n. _____ del _____ sulla scorta di parere favorevole sotto l'aspetto igienico-sanitario espresso dalla competente ASL con determina n.14 del 24.3.2010 e rispetto ad allora non sono intervenuti adeguamenti alle nuove definizioni introdotte con l.r. 3/2013.

Per quanto sopra ne consegue che trovano applicazione, nel caso in ispecie, le disposizioni transitorie di cui all'art.89 della medesima l.r. 3/2013.

La variazione urbanistica che viene proposta riguarda lo spostamento, peraltro a distanza maggiore rispetto all'impianto cimiteriale, della localizzazione di un'area edificabile di completamento, senza di questa modificarne gli indici di edificabilità e la destinazione. Conseguentemente, il sedime di terreno sul quale allo stato attuale è localizzata l'area oggetto di trasferimento, viene identificato quale area pertinenziale al contiguo fabbricato residenziale esistente della medesima proprietà.

Va altresì sottolineato come l'intervento proposto rivesta un significativo interesse pubblico in quanto l'attuazione dell'intervento edificatorio previsto, in sede di variante, viene assoggettato a titolo abilitativo convenzionato ai sensi dell'art.49 c.4 della LUR, e tra gli obblighi convenzionali viene posto a carico del proponente un allargamento della strada comunale prospiciente in un tratto in cui questa presenta sezioni inferiori agli standard di legge per al tipologia di strada alla quale appartiene.

Piano Paesaggistico Regionale approvato con DCR n. 233-35836 del 3 ottobre 2017

Tavola P2 – Beni paesaggistici

art.142 D.lgs. 42/2004 – comma 1 lettera c) fasce fluviali;

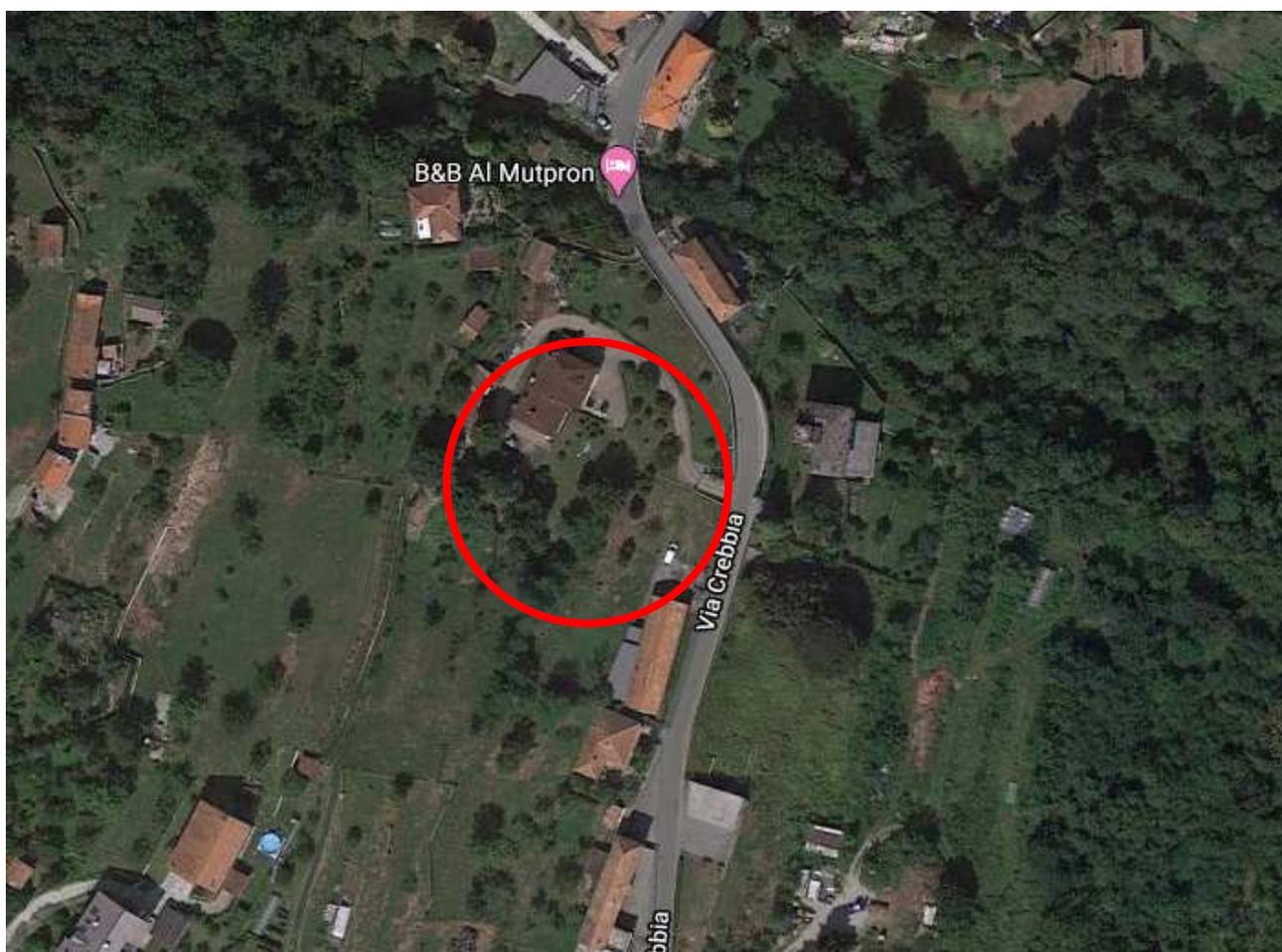
Tavola P4 – Componenti paesaggistiche

Zona fluviale interna (art.14)

Nuclei alpini connessi agli usi agro-silvo-pastorali: SS35 (art.25)

SC2 - Relazioni visive tra insediamento e contesto (art.31)

Morfologie insediative m.i.4 (art.36)



Nelle componenti che interessano il lotto sono presenti nelle Norme di Attuazione del PPR disposizioni immediatamente cogenti e prevalenti relativamente all'art.14 c.11.

Si rinvia all'art.75 delle Norme di Attuazione del PRGC, introdotto con la presente variante, per le specifiche modalità attuative alle quali attenersi in relazione alla tematica della tutela paesaggistica.

INTERVENTO n. 10

Localizzazione: Frazione Ricciano Via Canova - Coordinate GPS 45°55'27.3"N 8°25'11.8"E				
Individuazione Catastale: C.T. foglio 6 mappale 213				
Superficie Territoriale (ST) = mq. 1.287				
Destinazione Piano vigente: area per servizi pubblici – verde e attrezzature sportive (V30) art. 58 NdA				
Oggetto della variante: parte in area residenziale di completamento (C), parte in area pertinenziale a edificio esistente (B) e parte area per servizi pubblici – parcheggio da individuare sulla sottostante Via Crebbia – titolo abilitativo convenzionato per cessione area e realizzazione parcheggio pubblico				
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): esterno				
Consumo di suolo (art.31 c.10 NdA del PTR): mq. 1.287				
Stato urbanizzazione primaria: area dotata delle essenziali opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali.				
Destinazione variante: area residenziale di completamento (C) e area a spazi pubblici – parcheggio				
Variazioni cartografiche: Tavole n. P3b				
Variazioni normative: introduzione nell'allegato A alle NdA della scheda d'area n.15				
Dati quantitativi – parametri:				
Variazioni della capacità insediativa residenziale (mc)			540	
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	387	387
	C	0	900	900
	S	1.287	0	-1.287
	TOTALI	1.287	1.287	0

Piano Paesaggistico Regionale approvato con DCR n. 233-35836 del 3 ottobre 2017

Tavola P2 – Beni paesaggistici

Tavola P4 – Componenti paesaggistiche

Nuclei alpini connessi agli usi agro-silvo-pastorali: SS35 (art.25)

SC2 - Relazioni visive tra insediamento e contesto (art.31)

Morfologie insediative m.i.11 (art.40)



Nelle componenti che interessano il lotto non sono presenti nelle Norme di Attuazione del PPR disposizioni immediatamente cogenti e prevalenti.

Si rinvia all'art.75 delle Norme di Attuazione del PRGC, introdotto con la presente variante, per le specifiche modalità attuative alle quali attenersi in relazione alla tematica della tutela paesaggistica.

INTERVENTO n. 11

Localizzazione: Via Matteotti - Coordinate GPS 45°54'36.1"N 8°25'12.9"E				
Individuazione Catastale: C.T. foglio 14 mappali 179 – 955				
Superficie Territoriale (ST) = mq. 748				
Destinazione Piano vigente: aree agricole interne art.53 NdA				
Oggetto della variante: mapp.179/parte area residenziale satura (B) art.47 NdA; mappale 955/parte area residenziale di completamento (C) art.48 NdA				
Classe di rischio idrogeologico: classe 2a - compatibile				
Vincoli paesaggistici: art.142 D.lgs. 42/2004 – comma 1 lettera c) fasce fluviali				
Altri vincoli: distanza dai fiumi ex RD -----				
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: mapp.179/parte area residenziale satura (B); mappale 955/parte area residenziale di completamento (C)				
Variazioni cartografiche: Tavole n. P3a				
Variazioni normative: nessuna				
Dati quantitativi – parametri:				
Variazioni della capacità insediativa residenziale (mc)			324	
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
	E	748	0	-748
	B	0	208	208
	C	0	540	540
	TOTALI	748	748	0

Piano Paesaggistico Regionale approvato con DCR n. 233-35836 del 3 ottobre 2017
<u>Tavola P2 – Beni paesaggistici</u>
art.142 D.lgs. 42/2004 – comma 1 lettera c) fasce fluviali
<u>Tavola P4 – Componenti paesaggistiche</u>
Zona fluviale interna (art.14) Morfologie insediative m.i.4 (art.36)



Nelle componenti che interessano il lotto sono presenti nelle Norme di Attuazione del PPR disposizioni immediatamente cogenti e prevalenti relativamente all'art.14 c.11.

Si rinvia all'art.75 delle Norme di Attuazione del PRGC, introdotto con la presente variante, per le specifiche modalità attuative alle quali attenersi in relazione alla tematica della tutela paesaggistica.

INTERVENTO n. 14

Localizzazione: Frazione Arzo - Coordinate GPS 45°55'25.1"N 8°24'55.2"E			
Individuazione Catastale: C.T. foglio 5 mappale 314			
Superficie Territoriale (ST) = mq. 667			
Destinazione Piano vigente: Fabbricato esistente: Nuclei di antica formazione (A) - art.46 NdA - edifici tipo B a carattere documentario e tipologico ricorrente e diffuso. Interventi ammessi MO-MS-REA. Area non edificata attigua: area residenziale satura (B) art.47 NdA			
Oggetto della variante: Fabbricato esistente: Modifica tipologie di intervento atte a consentire interventi di adeguamento funzionale. Individuazione edifici in tipologia C. Area non edificata attigua: area residenziale di completamento (C) art.48 NdA			
Classe di rischio idrogeologico: classe 2a – compatibile			
Vincoli paesaggistici: art.142 D.lgs. 42/2004 – comma 1 lettera c) fasce fluviali			
Altri vincoli: idrogeologico R.D. 3267/1923			
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. 667			
Stato urbanizzazione primaria: area dotata delle essenziali opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali.			
Destinazione variante: Fabbricato esistente: Individuazione edificio in tipologia C. Area non edificata attigua: area residenziale di completamento (C) art.48 NdA			
Variazioni cartografiche: Tavole n. P3b – P5 “nuclei antichi” modifica di individuazione tipologica			
Variazioni normative: scheda d'area n.18 allegata alle Norme di Attuazione^(*)			
Dati quantitativi – parametri:			
Variazioni della capacità insediativa residenziale (mc)			400
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
E	667	0	- 667
C	0	667	667
TOTALI	667	667	0

(*) v. relazione integrativa in controdeduzione alle osservazioni formulate dalla Provincia – allegato D alla presente relazione.

Piano Paesaggistico Regionale approvato con DCR n. 233-35836 del 3 ottobre 2017

Tavola P2 – Beni paesaggistici

art.142 D.lgs. 42/2004 – comma 1 lettera c) fasce fluviali

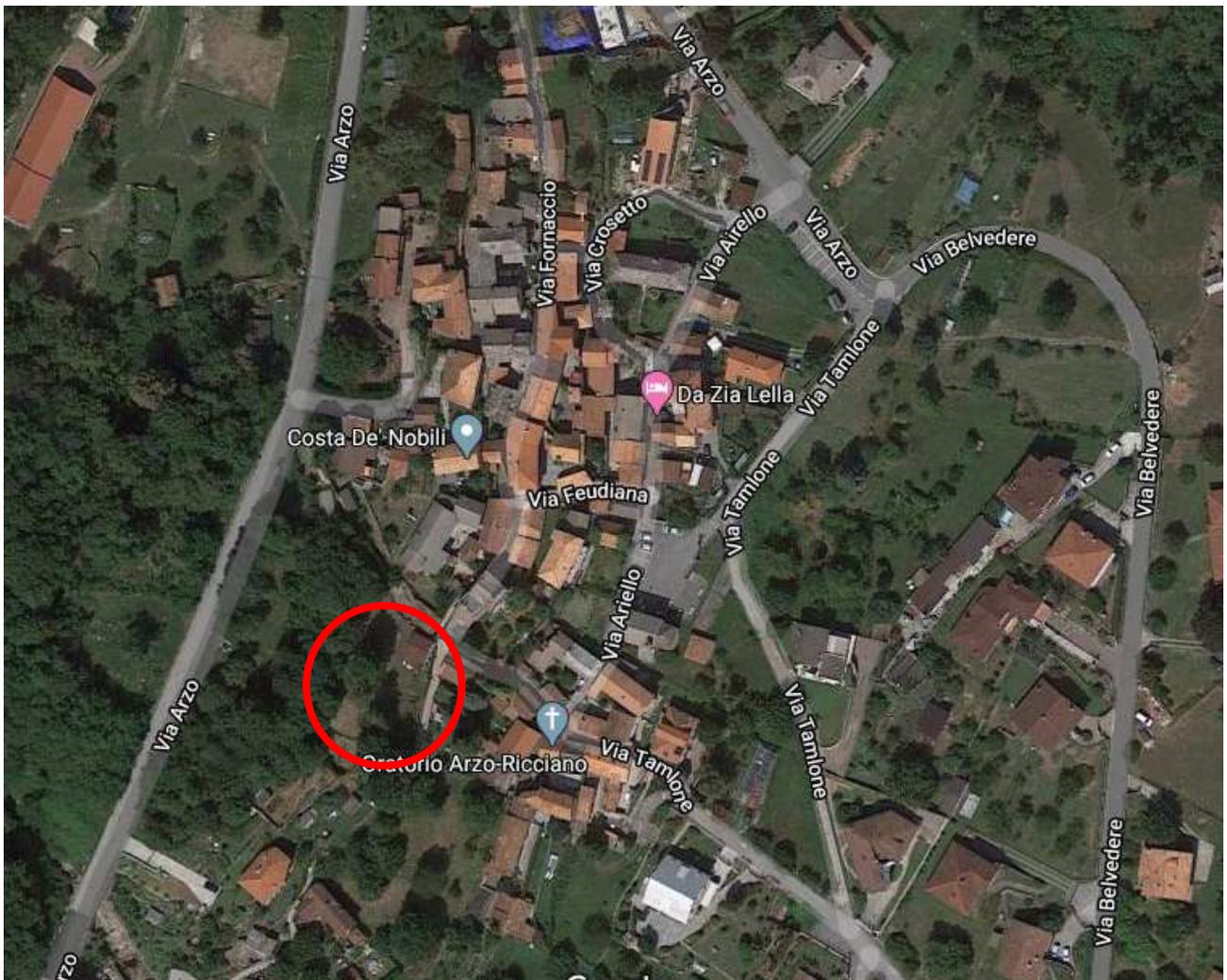
Tavola P4 – Componenti paesaggistiche

Zona fluviale interna (art.14)

Nuclei alpini connessi agli usi agro-silvo-pastorali: SS35 (art.25)

SC2 - Relazioni visive tra insediamento e contesto (art.31)

Morfologie insediative m.i.11 (art.40)



Nelle componenti che interessano il lotto sono presenti nelle Norme di Attuazione del PPR disposizioni immediatamente cogenti e prevalenti relativamente all'art.14 c.11.

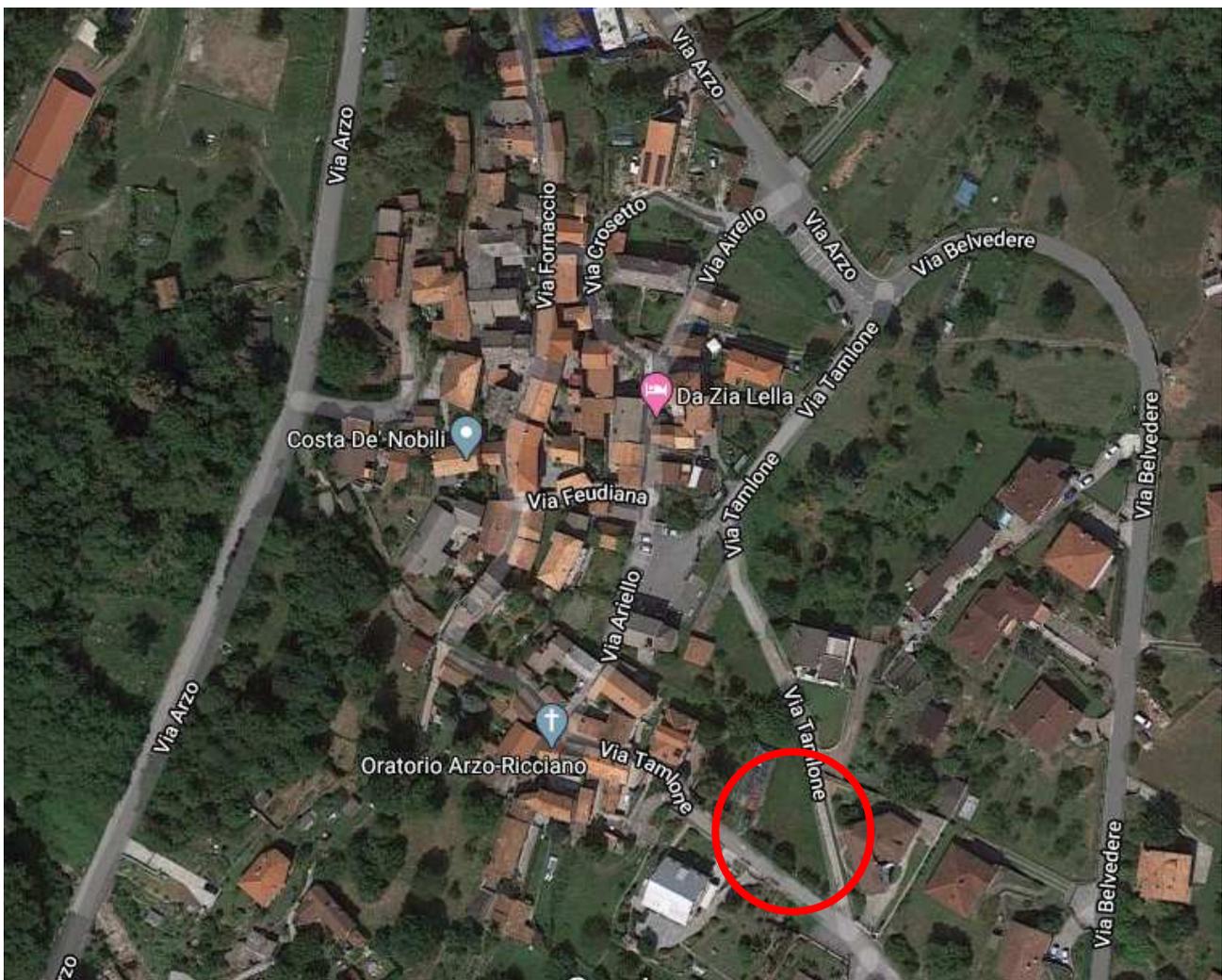
Si rinvia all'art.75 delle Norme di Attuazione del PRGC, introdotto con la presente variante, per le specifiche modalità attuative alle quali attenersi in relazione alla tematica della tutela paesaggistica.

INTERVENTO n. 15

Localizzazione: Frazione Arzo Via Tamalone - Coordinate GPS 45°55'23.8"N 8°24'59.8"E			
Individuazione Catastale: C.T. foglio 5 mappali 320			
Superficie Territoriale (ST) = mq. 818			
Destinazione Piano vigente: aree agricole interne art.53 NdA			
Oggetto della variante: area residenziale di completamento (C) art.48 NdA			
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): -----			
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: introduzione nell'allegato A alle NdA della scheda d'area n.17			
Dati quantitativi – parametri:			
Variazioni della capacità insediativa residenziale (mc)			491
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
E	818	0	- 818
C	0	818	818
TOTALI	818	818	0

Piano Paesaggistico Regionale approvato con DCR n. 233-35836 del 3 ottobre 2017
<u>Tavola P2 – Beni paesaggistici</u>

<u>Tavola P4 – Componenti paesaggistiche</u>
Nuclei alpini connessi agli usi agro-silvo-pastorali: SS35 (art.25) SC2 - Relazioni visive tra insediamento e contesto (art.31) Morfologie insediative m.i.11 (art.40)



Nelle componenti che interessano il lotto non sono presenti nelle Norme di Attuazione del PPR disposizioni immediatamente cogenti e prevalenti.

Si rinvia all'art.75 delle Norme di Attuazione del PRGC, introdotto con la presente variante, per le specifiche modalità attuative alle quali attenersi in relazione alla tematica della tutela paesaggistica.

INTERVENTO n. 17

Localizzazione: Via Pascoli - Coordinate GPS 45°54'51.9"N 8°25'26.5"E				
Individuazione Catastale: C.T. foglio 10 mappali 495				
Superficie Territoriale (ST) = mq. 280				
Destinazione Piano vigente: area agricola boscata art. 54 NdA per una piccola porzione appartenente al lotto di pertinenza di un fabbricato residenziale già in area residenziale satura (B) art.47 NdA				
Oggetto della variante: rettifica delimitazione area residenziale satura (B) all'intero lotto di pertinenza. Medesima correzione operata anche sul lotto contiguo (mappale 481) interessato dal medesimo errore.				
Classe di rischio idrogeologico: classe 2a – compatibile				
Vincoli paesaggistici: art.142 D.lgs. 42/2004 – comma 1 lettera g) aree boscate				
Altri vincoli: -----				
Piano di zonizzazione acustica: classe IV – compatibile				
Perimetrazione del centro abitato (art.12 c.5bis LUR): esterno				
Consumo di suolo (art.31 c.10 NdA del PTR): mq. 280				
Stato urbanizzazione primaria: area dotata delle essenziali opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali.				
Destinazione variante: area residenziale satura (B) art.47 NdA				
Variazioni cartografiche: Tavole n. P3b - P9a				
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
	E	280	0	- 280
	B	0	280	280
	TOTALI	280	280	0

Piano Paesaggistico Regionale approvato con DCR n. 233-35836 del 3 ottobre 2017
<u>Tavola P2 – Beni paesaggistici</u>

<u>Tavola P4 – Componenti paesaggistiche</u>
Morfologie insediative m.i.4 (art.36)



Nelle componenti che interessano il lotto non sono presenti nelle Norme di Attuazione del PPR disposizioni immediatamente cogenti e prevalenti.

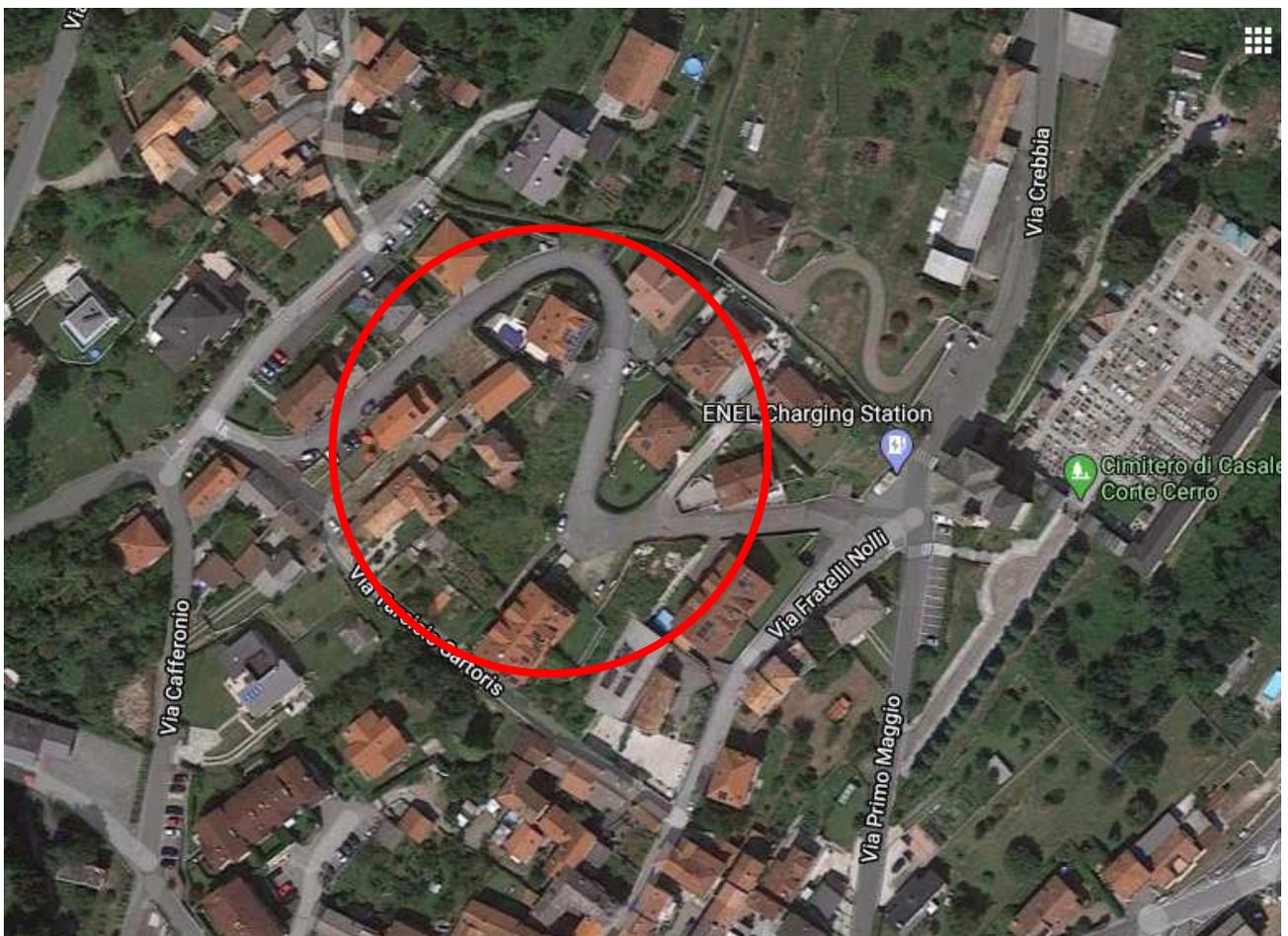
Si rinvia all'art.75 delle Norme di Attuazione del PRGC, introdotto con la presente variante, per le specifiche modalità attuative alle quali attenersi in relazione alla tematica della tutela paesaggistica.

INTERVENTO n. 21

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 completare l'intervento mediante Permesso di Costruire Convenzionato in continuità con il progetto approvato con SUE, da modificare e integrare sulla scorta della variante parziale n.5 approvata con DCC n.5 del 27.3.2019.			
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): -----			
Stato urbanizzazione primaria: area dotata delle essenziali opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali.			
Destinazione variante: modifiche normative relative alle modalità di intervento di completamento mediante PdC convenzionato			
Variazioni cartografiche: -----			
Variazioni normative: art.49 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)			0
Variazioni superfici territoriali (ST): non previste			
area	vigente	variante	saldo
TOTALI			

Piano Paesaggistico Regionale approvato con DCR n. 233-35836 del 3 ottobre 2017
<u>Tavola P2 – Beni paesaggistici</u>

<u>Tavola P4 – Componenti paesaggistiche</u>
Nuclei alpini connessi agli usi agro-silvo-pastorali: SS35 (art.25) SC2 - Relazioni visive tra insediamento e contesto (art.31) Morfologie insediative m.i.4 (art.36)



Nelle componenti che interessano il lotto non sono presenti nelle Norme di Attuazione del PPR disposizioni immediatamente cogenti e prevalenti.

Si rinvia all'art.75 delle Norme di Attuazione del PRGC, introdotto con la presente variante, per le specifiche modalità attuative alle quali attenersi in relazione alla tematica della tutela paesaggistica.

INTERVENTO n. 22

Localizzazione: Via Molino - Coordinate GPS 45.909881, 8.424630			
Individuazione Catastale: C.T. foglio 14 mappale 121			
Superficie Territoriale (ST) = mq. 292			
Destinazione Piano vigente: area produttiva industriale esistente (D)			
Oggetto della variante: variazione in area residenziale satura per dismissione attività produttiva e riconversione ad altra destinazione			
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 IV non compatibile occorre procedere alle necessarie misure di adeguamento del PZA			
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)			
Variazioni cartografiche: Tavola n. P3b			
Variazioni normative: -----			
Dati quantitativi – parametri:			
Variazioni della capacità insediativa residenziale (mc)			292
Variazioni delle S.T. relative alle attività produttive secondarie (mq)			- 292
Variazioni delle S.T. relative alle attività economiche terziarie (mq)			0
Variazioni degli standard urbanistici (mq)			0
Variazioni superfici territoriali (ST): non previste			
area	vigente	variante	saldo
D	292		292
B		292	292
TOTALI	292	292	0

Piano Paesaggistico Regionale approvato con DCR n. 233-35836 del 3 ottobre 2017

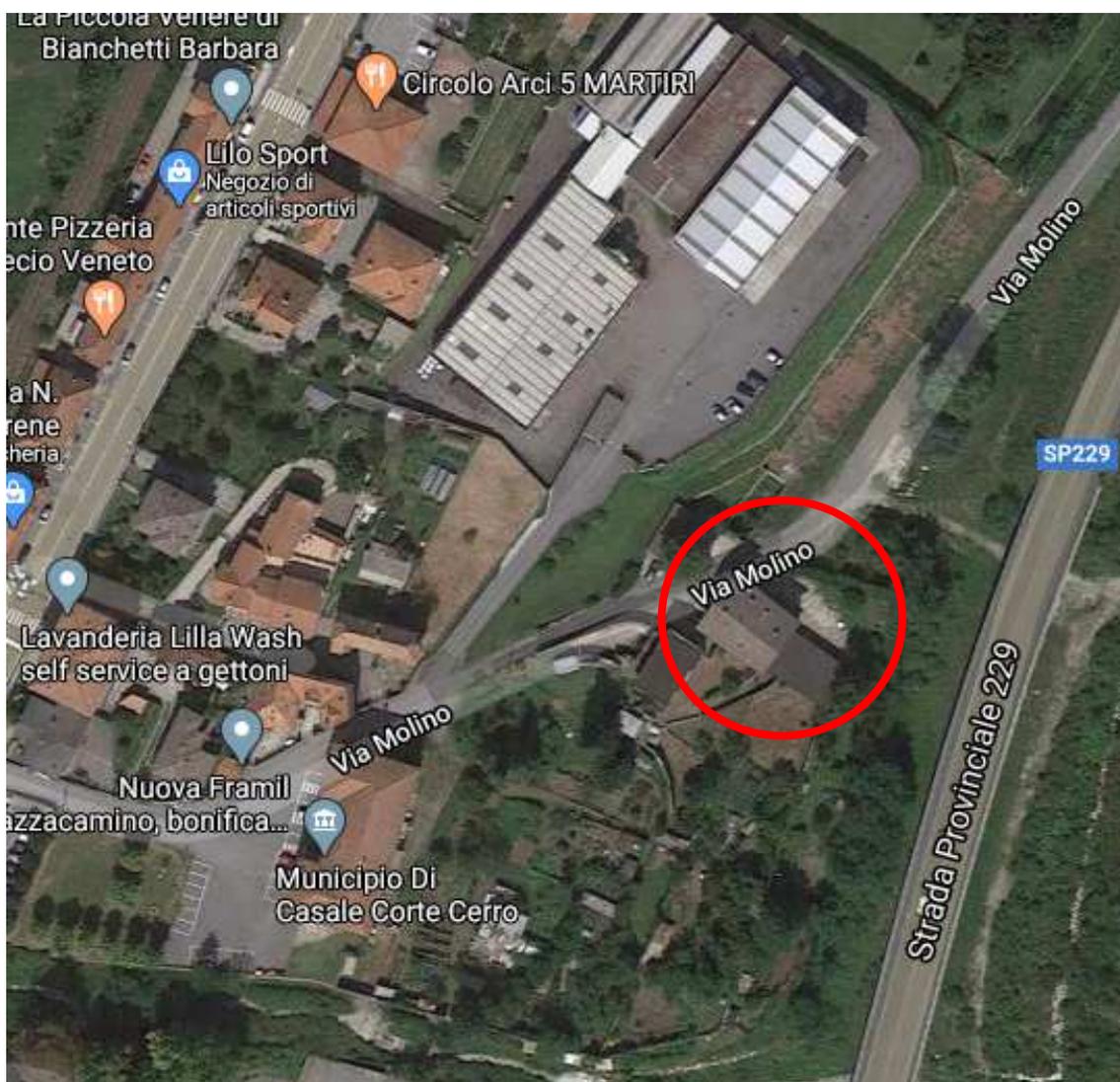
Tavola P2 – Beni paesaggistici

art.142 D.lgs. 42/2004 – comma 1 lettera c) fasce fluviali

Tavola P4 – Componenti paesaggistiche

Zona fluviale interna (art.14)

Morfologie insediative m.i.7 (art.38)



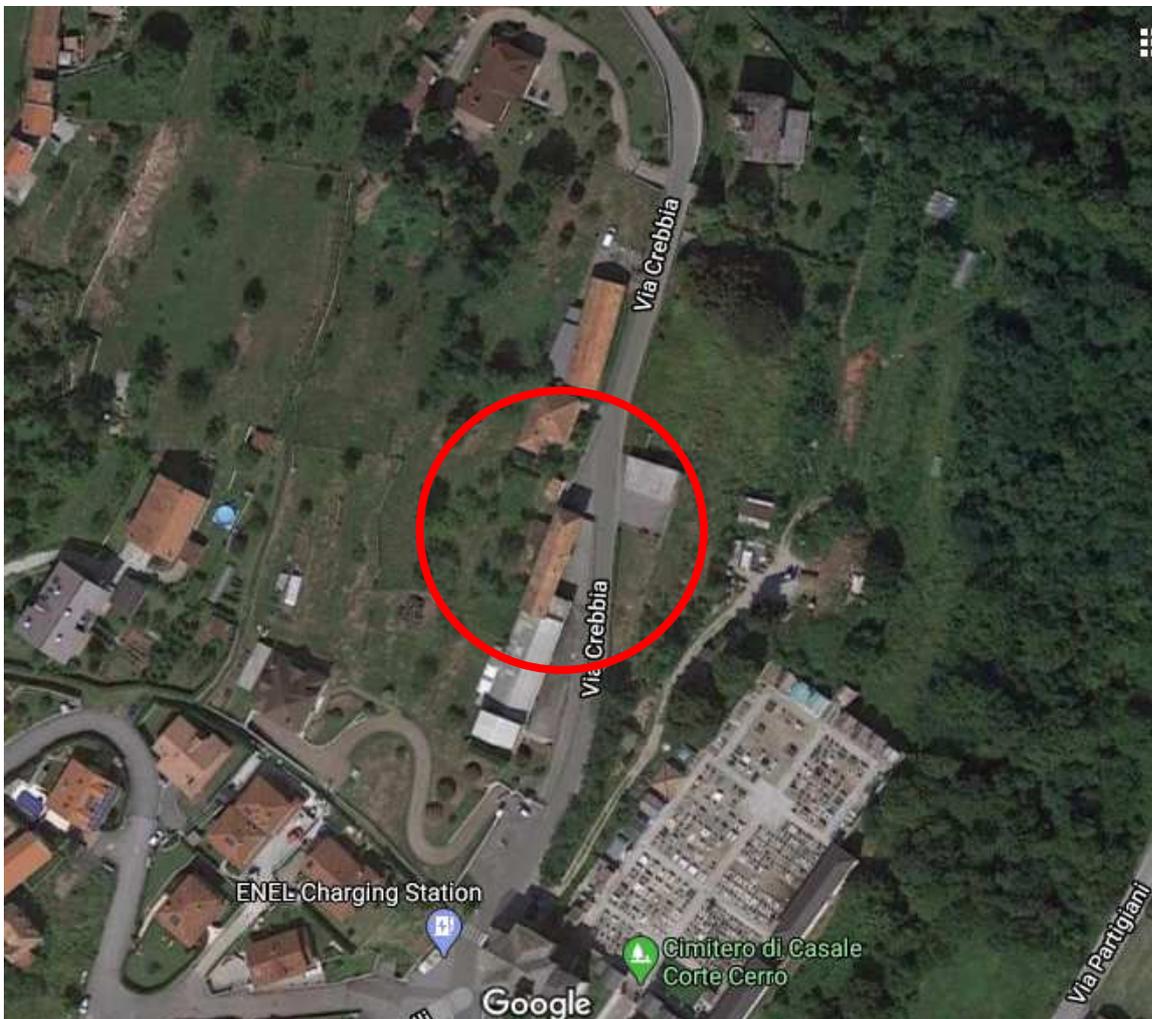
Nelle componenti che interessano il lotto sono presenti nelle Norme di Attuazione del PPR disposizioni immediatamente cogenti e prevalenti relativamente all'art.14 c.11.

Si rinvia all'art.75 delle Norme di Attuazione del PRGC, introdotto con la presente variante, per le specifiche modalità attuative alle quali attenersi in relazione alla tematica della tutela paesaggistica.

INTERVENTO n. 24

Localizzazione: Via Crebbia - Coordinate GPS 45.919531, 8.416025			
Individuazione Catastale: C.T. foglio 8 mappali 1060, 531, 96,98, 487 e 425			
Superficie Territoriale (ST) = mq. 1.527			
Destinazione Piano vigente: area produttiva industriale esistente (D)			
Oggetto della variante: Oggetto della variante: variazione in area residenziale satura per dismissione attività produttiva e riconversione ad altra destinazione			
Classe di rischio idrogeologico: classe 2a – compatibile			
Vincoli paesaggistici: art.142 D.lgs. 42/2004 – comma 1 lettere: c) fasce fluviali			
Altri vincoli: fascia di rispetto cimiteriale 200 metri			
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)			
Variazioni cartografiche: Tavola P3b			
Variazioni normative: -----			
Dati quantitativi – parametri:			
Variazioni della capacità insediativa residenziale (mc)			1.527
Variazioni delle S.T. relative alle attività produttive secondarie (mq)			-1.527
Variazioni delle S.T. relative alle attività economiche terziarie (mq)			0
Variazioni degli standard urbanistici (mq)			0
Variazioni superfici territoriali (ST): non previste			
area	vigente	variante	saldo
D	1.527		- 1.527
B		1.527	1.527
TOTALI	1.527	1.527	0

Piano Paesaggistico Regionale approvato con DCR n. 233-35836 del 3 ottobre 2017
<u>Tavola P2 – Beni paesaggistici</u>
art.142 D.lgs. 42/2004 – comma 1 lettera c) fasce fluviali
<u>Tavola P4 – Componenti paesaggistiche</u>
Zona fluviale interna (art.14) Nuclei alpini connessi agli usi agro-silvo-pastorali: SS35 (art.25) SC2 – Relazioni visive tra insediamento e contesto (art.31) Morfologie insediative m.i.4 (art.36)



Nelle componenti che interessano il lotto sono presenti nelle Norme di Attuazione del PPR disposizioni immediatamente cogenti e prevalenti relativamente all'art.14 c.11.

Si rinvia all'art.75 delle Norme di Attuazione del PRGC, introdotto con la presente variante, per le specifiche modalità attuative alle quali attenersi in relazione alla tematica della tutela paesaggistica.

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: varianti parziali e modifiche (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
Variante parziale n. 5 (DCC n. 5 del 27.3.2019)	- 1.138	- 157		-1.301
TOTALE	- 942	10.583	-14.596	- 7.717
Variante parziale n.6	-1.287	- 1.819	0	3.574
TOTALE	-2.229	8.764	- 14.596	- 4.143
Saldo aree attività economiche		- 5.832		

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 inferiore al 3%.

Dotazione minima di legge standard (art. 21 L.R. 56/77)

dati PRGC alla data di approvazione		
	dotazione minima ex art. 21	dotazione effettiva
	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. 10.518	
	Totale residenziale mq. 105.175	mq. 211.463
	PRODUTTIVO mq. 38.559	mq. 38.559
	TERZIARIO mq. 12.398	mq. 12.398
T	mq. 156.132	mq. 262.420

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

A seguito delle varianti e modifiche intervenute dopo la data di approvazione del PRGC, il dato relativo alle dotazioni minime di legge va aggiornato in relazione alle intervenute variazioni della CIR come segue:

Variante strutturale n. 3 CIR = + 348 abitanti
 Varianti parziali da n.1 a n.5 = - 86 abitanti
 Totale = + 262 abitanti

La CIR ad oggi, prima dell'approvazione della presente variante è pari a: $(4.207 + 262) = 4.469$ abitanti. Conseguentemente i dati relativi agli standard minimi obbligatori ai sensi dell'art.21 della L.R. 56/1977 risultano i seguenti:

	dotazione minima ex art. 21	dotazione originaria	dotazione a seguito varianti	
			strutturali	Parziali
	RESIDENZIALE			
a	ab. 4.469 x mq 5 = mq. 22.345		mq. 4.859	mq. - 942
b	ab. 4.469 x mq 5 = mq. 22.345			
c	ab. 4.469 x mq 12,5 = mq. 55.862			
d	ab. 4.469 x mq 2,5 = mq. 11.173			
	totale residenziale mq. 111.725	mq. 211.463	mq. 215.380	
	PRODUTTIVO mq. 38.559	mq. 38.559		
	TERZIARIO mq. 12.398	mq. 12.398		
T	mq. 162.682	mq. 262.420	mq. 266.337	

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

Variazione inferiore a $\pm 0,50$ mq/ab = $- 2.229 / 4.469$ ab. = $0,498 < 0,50$

Rispetto limiti standard a servizio della residenza art. 21-1): $(215.380 - 2.229) =$ mq 213.151 $>$ mq 111.725 (standard minimo)

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

La variante comporta incrementi della capacità insediativa residenziale pari a **mc 3.574** corrispondenti a **n 40 abitanti**, che, sommati alle precedenti modifiche introdotte mediante varianti parziali, determina una riduzione di **mc. - 4.143** pari a **- n.46 abitanti**.

Il dato complessivo della capacità insediativa residenziale, sommando ai dati di cui sopra anche le variazioni introdotte con la variante strutturale n.3, tenuto conto che le varianti strutturali n.1 e 2 in quanto meri adeguamenti al PAI e al RIR non hanno comportato variazioni del dato, è pari a **4.489 abitanti**, così determinati:

CIR PRGC 2001 = 4.207 abitanti
 Varianti strutturali n.1 e 2 (PAI + RIR) = 0 abitanti
 Variante strutturale n. 3 = + 348 abitanti
 Varianti parziali da n.1 a n.5 = - 86 abitanti
 Variante parziale n.6 = + 40 abitanti
 Totale = 4.509 abitanti

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

Con la presente variante sono previste riduzioni delle superfici destinate ad attività produttive nel settore secondario per – **mq.1.819**. Si propone di seguito la situazione in essere data dalla sommatoria delle precedenti varianti parziali e le ulteriori variazioni apportate con la presente variante:

Aree ad uso delle attività economiche PRG approvato:		mq. 250.211
usi produttivi		<u>mq. 178.996</u>
usi terziari		mq. 429.207
totale		
Variazioni apportate con varianti parziali		- mq. 4.013
	Saldo	mq 425.194
Variazioni apportate con la presente variante parziale n.6		-mq 1.819
	Saldo	mq 423.375
Variazione percentuale		- 1,36%

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.

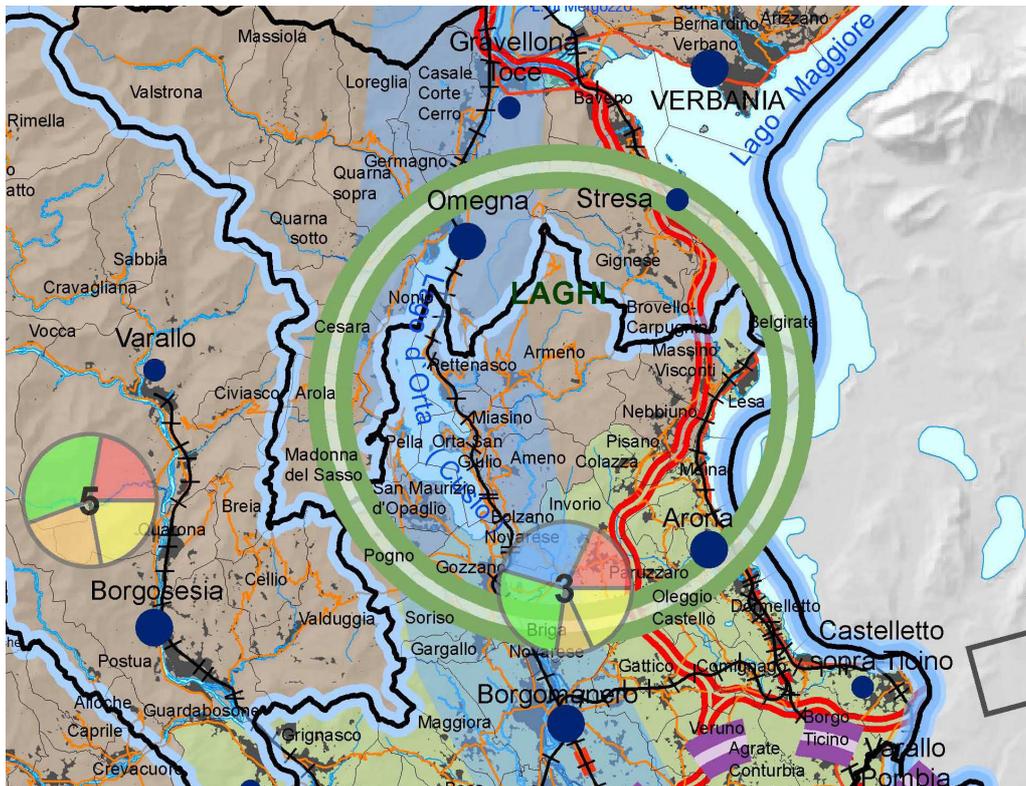
Nella scheda che segue sono evidenziate le linee d'azione prevalenti per l'AIT n. 2 – Verbania Laghi, da prendere in considerazione per la definizione delle politiche per lo sviluppo locale: esse costituiscono indirizzi e riferimenti di livello strategico, a scala regionale, da approfondire e integrare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

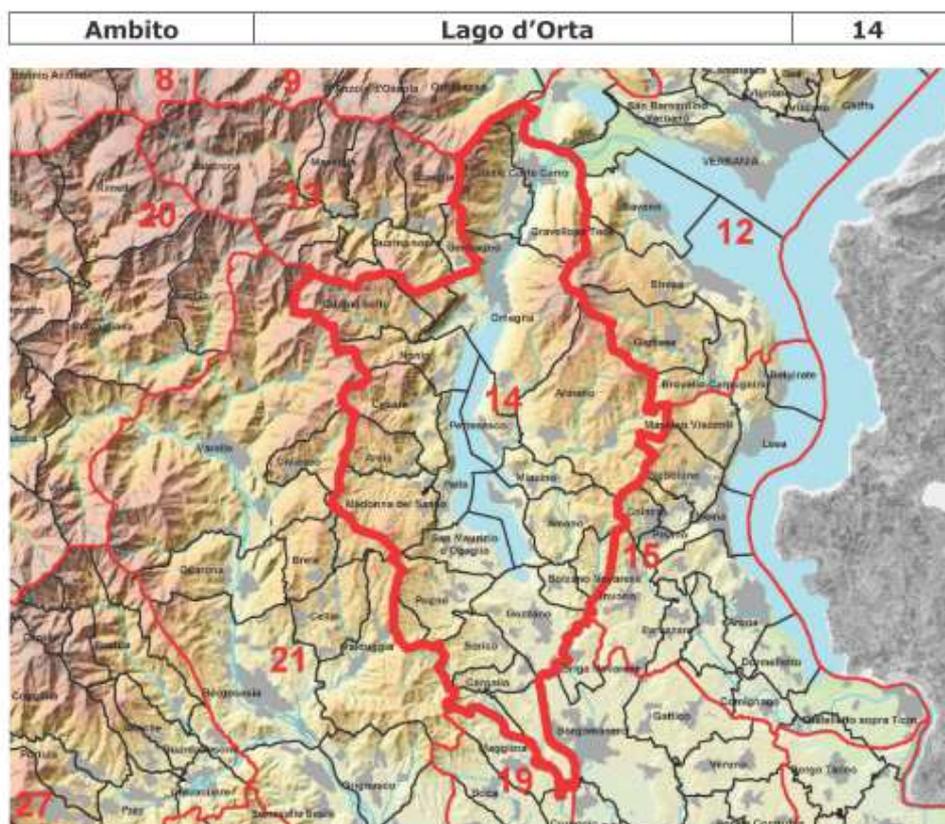
Il PPR, in coerenza con le disposizioni contenute nella Convenzione Europea del Paesaggio, nel Codice dei Beni Culturali del Paesaggio approvato con Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 (di seguito denominato Codice) e nella legislazione nazionale e regionale vigente, sottopone a specifica disciplina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

Al capitolo 3 della 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.

Ai sensi dell'art.14, comma 1, punto 2b) della LUR, per le aree interessate da nuovi insediamenti è stata redatta scheda monografica contenuta nella relazione geologico-tecnica.

L'area interessata dall'**intervento n. 14** 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.

Non sono rilevati casi di incompatibilità.

n.	destinazione urbanistica		classificazione acustica vigente	giudizio compatibilità
	vigente	Variante		
1	A	A	III	compatibile
6	E1 – C	C – B	III	compatibile
10	SP	C – SP	III	compatibile
11	E1	B – C	III	compatibile
14	B	C	III	compatibile
15	E1	C	III	compatibile
17	E	B	IV	compatibile
21	SUE	C	III	compatibile
22	D	B	IV	non compatibile – procedere adeguamento PZA
24	D	B	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. 20 del 29.10.2018, 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
6	1.000
10	1.287
14	667
17	280
Totale	3.234

Riprendendo il calcolo operato in occasione dell'approvazione della variante struttura 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, sottraendo a questi le superfici determinate con la variante parziale n.5 pari a - **mq. 1.245** e sommando il maggior consumo determinato con la presente variante pari a **mq.3.234** somma un totale pari a **mq. 13.016** corrispondente a Ha 1,30.

Il valore come sopra determinato, rapportato alla CSU desunta dal Monitoraggio 2015, comporta un incremento percentuale pari a $1,30 / 161 \times 100 = 0,81\%$ 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 – ITER PROCEDURALE

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 costituiti da:

- Relazione illustrativa che contiene in allegato:
 - stralcio Tavole P3a e P3b - Planimetria di Piano – usi del suolo (vigente e variante) scala 1:2.000
 - stralcio Tavola P5 - Planimetria di Piano – nuclei antichi (vigente e variante) scala 1:1.000
 - verifica coerenza PPR degli interventi in variante
- Norme di Attuazione (stralcio articolo 49 e nuove schede d'area n. 14; 15 e 16)
- Planimetrie di Piano – usi del suolo n. P3a – P3b scala 1:2.000
- Planimetrie stato di fatto urbanizzazioni – fognatura - acquedotto

Casale Corte Cerro, maggio 2021

Il professionista incaricato
(documento firmato digitalmente)

ALLEGATI:

- A. Tabella riepilogativa interventi in variante
- B. Verifica coerenza Piano paesaggistico regionale
- C. Estratti planimetrici tavole P3a - P3b – P5 confronto vigente/variante
- D. **relazione integrativa in controdeduzione alle osservazioni formulate dalla Provincia**

Allegato A - tabella riepilogativa interventi in variante

n	vigente	variante	CIR mc	standard mq	attiv. economiche		oggetto	VARIAZIONI SUPERFICI TERRITORIALI								
					P	T		n	B	C	D	E	E1	SP		
1	A	A					modifica categoria di intervento	1								
6	E1 - C	C - B					traslazione area C e ampliamento area B	6	1.498					- 1.498		
10	SP	C - SP - B	540	- 1.287			area SP V30 - residenziale convenzionato area parcheggio	10	387	900					- 1.287	
11	E1	B - C	324				nuovo lotto residenziale e individuazione fabbricato esistente	11	208	540				- 748		
14	B	C	400				modifica categoria di intervento e area completamento	14	- 667	667						
15	E1	C	491				nuovo lotto residenziale di completamento	15		818				- 818		
17	E	B					modesta correzione cartografica	17	280			- 280				
21	SUE	C					modifica modalità di attuazione da SUE a CC	21								
22	D	B	292		- 292		fabbricato produttivo dismesso da trasformare in residenziale	22	292		- 292					
24	D	B	1527		- 1.527		fabbricato produttivo dismesso da trasformare in residenziale	24	1.527		- 1.527					
									3.525	2.925	- 1.819	- 280	- 3.064	- 1.287		
								legenda destinazioni aree								
								A - Nuclei di antica formazioen art.46								
								B - aree residenziali sature art.47								
								C - aree residenziali di completamento art.48								
								SUE - aree res. nuovo impianto soggetet 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 - arree produttive miste art.52quater								
								DR - aree produttive dismesse di riuso 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

Verifica coerenza Piano paesaggistico regionale

Verifica del rispetto del Piano paesaggistico regionale (Ppr) da parte delle varianti agli strumenti urbanistici che non costituiscono variante di adeguamento (articoli 11 e 13 del Regolamento)

Tabella di raffronto tra le norme del Ppr e le previsioni delle varianti agli strumenti urbanistici

1. Componenti naturalistico-ambientali

Articolo 14. Sistema idrografico

Nella Tav. P4 sono rappresentati:

- sistema idrografico (tema lineare costituito da circa 1800 corpi idrici e coincidente con i corpi idrici tutelati ai sensi dell'art. 142, lett. c. del d.lgs.42/2004 rappresentato nella Tav. P2);
- zona fluviale allargata (tema areale presente solo per i corpi idrici principali, è costituito dalle zone A, B e C del PAI, dalle cosiddette fasce "Galasso" di 150 metri, nonché da aree che risultano collegate alle dinamiche idrauliche, dei paleoalvi e delle divagazioni storiche dei corsi d'acqua con particolare riguardo agli aspetti paesaggistici);
- zona fluviale interna (tema areale, presente per ogni corpo idrico rappresentato, che comprende le cosiddette fasce "Galasso" di 150 metri e le zone A e B del PAI. In assenza di quest'ultime coincide con la cosiddetta fascia "Galasso").

Nella Tav. P2 e nel Catalogo dei beni paesaggistici, seconda parte, sono rappresentati i corpi idrici tutelati ai sensi dell'art. 142, lett. c. del d.lgs.42/2004 (tema lineare costituito da circa 1800 corpi idrici tutelati e coincidente con il sistema idrografico della tav. P4) con le relative fasce fluviali (tema areale che rappresenta per ogni corpo idrico la fascia di 150 m tutelata ai sensi dell'art. 142, cosiddetta fascia "Galasso").

Indirizzi

comma 7

Per garantire il miglioramento delle condizioni ecologiche e paesaggistiche delle zone fluviali, fermi restando, per quanto non attiene alla tutela del paesaggio, i vincoli e le limitazioni dettate dal PAI, nonché le indicazioni derivanti da altri strumenti di pianificazione e programmazione di bacino, nelle zone fluviali "interne" i piani locali, anche in coerenza con le indicazioni contenute negli eventuali contratti di fiume, provvedono a:

- limitare gli interventi trasformativi (ivi compresi gli interventi di installazione di impianti di produzione energetica, di estrazione di sabbie e ghiaie, anche sulla base delle disposizioni della Giunta regionale in materia, di sistemazione agraria, di edificazione di fabbricati o impianti anche a scopo agricolo) che possano danneggiare eventuali fattori caratterizzanti il corso d'acqua, quali cascate e salti di valore scenico, e interferire con le dinamiche evolutive del corso d'acqua e dei connessi assetti vegetazionali;
- assicurare la riqualificazione della vegetazione arborea e arbustiva ripariale e dei lembi relitti di vegetazione planiziale, anche sulla base delle linee guida predisposte dall'Autorità di bacino del Po in attuazione del PAI;
- favorire il mantenimento degli ecosistemi più naturali, con la rimozione o la mitigazione dei fattori di frammentazione e di isolamento e la realizzazione o il potenziamento dei corridoi di connessione ecologica, di cui all'articolo 42;
- migliorare l'accessibilità e la percorribilità pedonale, ciclabile e a cavallo, nonché la fruibilità di eventuali spazi ricreativi con attrezzature e impianti a basso impatto ambientale e paesaggistico.

Risultano interessati dalla presente componente gli interventi **n.6 – 11 – 14 – 22 – 24** identificati nell'ambito delle zone fluviali interne:

Gli interventi n.6 – 11 – 14 - 22 – 24 riguardano ambiti urbanizzati posti all'interno del centro abitato. Le varianti proposte riguardano interventi di completamento e mutamenti di destinazione d'uso non incidenti sui caratteri di naturalità presenti negli ambiti tutelati.

Direttive

comma 8

All'interno delle zone fluviali, ferme restando, per quanto non attiene alla tutela del paesaggio, le prescrizioni del PAI nonché le indicazioni derivanti dagli altri strumenti della pianificazione e programmazione di bacino, i comuni in accordo con le altre autorità competenti:

- ~~verificano e precisano le aree di cui al comma 2, lettere a. e b., anche in conseguenza dell'adeguamento alla pianificazione di bacino;~~
- nelle zone fluviali "interne" prevedono:
 - il ricorso prioritario a tecniche di ingegneria naturalistica per la realizzazione

<p>delle opere di protezione delle sponde;</p> <p>II. il ripristino della continuità ecologica e paesaggistica dell'ecosistema fluviale;</p> <p>III. azioni di restauro ambientale e paesaggistico mirate alla salvaguardia di aree a particolare fragilità ambientale e paesaggistica;</p> <p>IV. il recupero e la riqualificazione delle aree degradate o abbandonate;</p> <p>V. che, qualora le zone fluviali interne ricomprendano aree già urbanizzate, gli interventi edilizi siano realizzati secondo criteri progettuali tali da garantire un corretto inserimento paesaggistico; in caso di presenza di tessuti edificati storicamente consolidati o di manufatti di interesse storico, tali interventi dovranno essere rivolti alla conservazione e valorizzazione dei manufatti stessi, nonché alla continuità delle cortine edilizie poste lungo fiume;</p> <p>c. nelle zone fluviali "allargate" limitano gli interventi di trasformazione del suolo che comportino aumenti della superficie impermeabile; qualora le zone allargate ricomprendano aree già urbanizzate, gli eventuali interventi di rigenerazione e riqualificazione urbana, ivi compresi quelli di cui all'articolo 34, comma 5, dovranno garantire la conservazione o la realizzazione di idonee aree verdi, anche funzionali alle connessioni ecologiche di cui all'articolo 42.</p>	
<p><u>Prescrizioni</u> comma 11 All'interno delle zone fluviali "interne", ferme restando le prescrizioni del PAI, nonché le indicazioni derivanti dagli altri strumenti della pianificazione e programmazione di bacino per quanto non attiene alla tutela del paesaggio, valgono le seguenti prescrizioni:</p> <p>a. le eventuali trasformazioni devono garantire la conservazione dei complessi vegetazionali naturali caratterizzanti il corso d'acqua, anche mediante misure mitigative e compensative atte alla ricostituzione della continuità ambientale del fiume e al miglioramento delle sue caratteristiche paesaggistiche e naturalistico-ecologiche, tenendo conto altresì degli indirizzi predisposti dall'Autorità di bacino del Po in attuazione del PAI e di quelli contenuti nella Direttiva Quadro Acque e nella Direttiva Alluvioni;</p> <p>b. la realizzazione degli impianti di produzione idroelettrica deve rispettare gli eventuali fattori caratterizzanti il corso d'acqua, quali cascate e salti di valore scenico, nonché l'eventuale presenza di contesti storico-architettonici di pregio ed essere coerente con i criteri localizzativi e gli indirizzi approvati dalla Giunta regionale.</p>	<p>Gli interventi in variante proposti non si pongono in contrasto con le prescrizioni di cui al comma 11.</p>

2. Componenti storico-culturali

Articolo 25. Patrimonio rurale storico

Nella Tav. P4 sono rappresentati:

- sistemi di testimonianze storiche del territorio rurale (tema puntuale costituito da 5070 elementi articolati in: permanenze di centuriazione e riorganizzazione produttiva di età romana; permanenze di colonizzazione rurale medievale religiosa o insediamento rurale disperso con presenza di castelli agricoli; aree con nuclei rurali esito di riorganizzazione di età moderna; aree di rilevante valenza storico-ambientale territoriale caratterizzate da colture e nuclei rurali esito di riorganizzazione di età contemporanea);
- nuclei alpini connessi agli usi agro-silvo-pastorali (tema areale costituito da 544 elementi localizzati in montagna);
- presenza stratificata di sistemi irrigui (tema lineare costituito dai principali canali storici localizzati soprattutto nell'area delle risaie).

Direttive

comma 4

I piani locali incentivano la valorizzazione e conservazione delle testimonianze del territorio agrario storico, verificando la presenza, tra le aree e gli elementi di cui ai commi precedenti, di quelli costituenti patrimonio rurale storico da salvaguardare, rispetto ai quali prevedere il divieto di produrre significativi e duraturi cambiamenti in grado di determinare la perdita delle testimonianze del territorio agrario storico, con particolare riferimento alla localizzazione di attività estrattive e infrastrutture ad alto impatto paesaggistico.

comma 5

I piani locali promuovono la conservazione e la valorizzazione delle testimonianze del territorio agrario storico, laddove ancora riconoscibili, attraverso:

- a. il mantenimento delle tracce delle maglie di appoderamento romane (centuriazione) o comunque storiche, con i relativi elementi di connessione funzionale (viabilità, rogge e canali, filari alberati, siepi e recinzioni storiche);
- b. la tutela e il mantenimento delle opere, di età medievale o posteriore, di regimazione delle acque, con particolare riferimento alle opere di ingegneria ottocentesca del Canale Cavour e di altri manufatti similari;
- c. la mitigazione dell'impatto sulle trame agrarie consolidate degli interventi di nuova viabilità, attrezzature o costruzioni, anche mediante opportune piantumazioni;
- d. la coerenza delle opere di sistemazione colturale con le modalità tradizionali di inserimento nel contesto pedologico, geomorfologico e climatico, e l'inserimento compatibile delle attrezzature proprie delle conduzioni agrarie (quali serre, serbatoi, capanni, pali tutori, ecc.), disincentivando le pratiche che possono costituire elementi di detrazione o perdita paesaggistica;
- e. il rispetto, nella realizzazione di nuovi edifici, della coerenza con le tipologie tradizionali locali e con le testimonianze storiche del territorio rurale;
- f. la disciplina degli interventi sui fabbricati esistenti e sulle loro aree di pertinenza, favorendo:
 - I. la ricostituzione degli spazi aperti, anche attraverso la sostituzione di strutture e corpi incongrui addossati agli edifici o posti impropriamente al loro interno con corpi edilizi coerenti volumetricamente con i caratteri di impianto e tipologici tradizionali;
 - II. la promozione di interventi di recupero che rispettino tipologie, impianti, orientamenti, tecniche costruttive, materiali e scansione delle aperture secondo le tradizioni locali.

Risultano interessati dalla presente componente gli interventi **n. 1 – 6 – 10 – 14 – 15 - 21 – 24.**

Tra questi i soli interventi n.1 e 14 interessano ambiti individuati quali beni culturali soggetti a tutela ai sensi dell'art.24 della LUR, specificatamente trattasi di fabbricati esistenti in ambito di nucleo di antica formazione della frazione Arzo. La variante prevede per tali edifici la possibilità di tipologie di intervento ad oggi non contemplate nel PRGC (RE), ferme restando tutte le prescrizioni contenute negli articoli 26 c.1 e 46 delle NdA in ordine all'utilizzo di tecniche costruttive e di materiali che si rifanno alla tradizione locale.

Per gli altri interventi che determinano modificazioni permanenti dello stato dei luoghi viene introdotto nelle NdA un nuovo articolo n.75 che tiene conto delle presenti direttive.

3. Componenti percettivo – identitarie

Articolo 31. Relazioni visive tra insediamento e contesto

Nella Tav. P4 sono rappresentati:

- sistema di crinali collinari principali e secondari e pedemontani principali e secondari (tema lineare);
- insediamenti tradizionali con bordi poco alterati o fronti urbani costituiti da edificati compatti in rapporto con acque, boschi, coltivi- SC1 (tema areale situato soprattutto in montagna e collina);
- sistemi di nuclei costruiti di costa o di fondovalle, leggibili nell'insieme o in sequenza - SC2 (tema areale situato prevalentemente in montagna e collina);
- insediamenti pedemontani o di crinale in emergenza rispetto a versanti collinari o montani prevalentemente boscati o coltivati SC3 (tema areale situato prevalentemente in collina e nel pedemonte);
- contesti di nuclei storici o di emergenze architettoniche isolate - SC4 (tema areale situato prevalentemente in pianura e collina);
- aree caratterizzate dalla presenza diffusa di sistemi di attrezzature o infrastrutture storiche - idrauliche, di impianti produttivi industriali o minerari, di impianti rurali - SC5 (tema areale situato prevalentemente in corrispondenza del sistema di canali storici e in montagna in corrispondenza delle dighe).

Direttive

comma 2

I piani locali:

- ~~possono integrare le individuazioni di cui al comma 1 distinguendo i casi in cui emerga una buona leggibilità delle relazioni o la particolarità delle morfologie localizzative o delle componenti costruite, coltivate o naturali;~~
- definiscono le modalità localizzative degli edifici e delle parti vegetate, i profili paesaggistici e i rapporti con i fondali o con il contesto non costruito dei nuclei o delle emergenze costruite, senza alterare la morfologia e i caratteri dell'emergenza visiva;
- salvaguardano la visibilità dalle strade, dai punti panoramici e dal sistema dei crinali collinari;
- promuovono il ripristino degli aspetti alterati da interventi pregressi, prevedendo la rilocalizzazione o la dismissione delle attività e degli edifici incompatibili, o la mitigazione di impatti irreversibili, con particolare riferimento agli impianti produttivi industriali e agricoli e alle attrezzature tecnologiche, ivi comprese le infrastrutture telematiche per la diffusione dei segnali in rete;
- mantengono e, ove necessario, ripristinano l'integrità e la riconoscibilità dei bordi urbani segnalati ed evitano l'edificazione nelle fasce libere prospicienti; nel caso di bordi urbani il cui assetto sia segnalato come critico, alterato, non consolidato e in via di completamento e definizione, si applica altresì quanto previsto dall'articolo 41 delle presenti norme.

Risultano interessati dalla presente componente gli interventi **n. 1 – 6 - 10 – 14 – 15 - 21 – 24.**

Si tratta dei medesimi interventi di cui all'art.25 precedente.

Per la trattazione della tematica in argomento si rinvia alle considerazioni già espresse per il precedente art.25 e, sotto l'aspetto della disciplina normativa degli interventi, si rimanda ai contenuti dell'articolo n.75 di nuova istituzione nelle NdA del PRGC.

4. Componenti morfologico - insediative

Articolo 34. Disciplina generale delle componenti morfologico-insediative

Le componenti morfologico insediative sono rappresentate nella Tav. P4 e normate nello specifico negli articoli dal 35 al 40. Sono descritte puntualmente nel capitolo 2.4 della Relazione illustrativa del Ppr.

Nella Tav. P4 sono rappresentati anche

- porte urbane (tema puntuale contenente 585 elementi suddivisi in porte critiche e di valore);
- varchi tra aree edificate (tema lineare presente in maniera uniforme su tutto il territorio regionale);
- elementi strutturanti i bordi urbani (tema lineare che rappresenta conche, conoidi, crinali, lungofiume, lungolago, orli pedemontani e di terrazzo)

Indirizzi

comma 4

Gli strumenti della pianificazione ai vari livelli stabiliscono, in accordo con le disposizioni contenute nel Piano territoriale regionale, indicazioni finalizzate a:

- garantire la permanenza degli aspetti peculiari che contraddistinguono i diversi sistemi insediativi, con particolare riferimento agli aspetti di cui al comma 7;
- favorire la tutela, la salvaguardia e la valorizzazione dei contesti urbani consolidati;
- garantire la riqualificazione e il completamento delle attrezzature al servizio dei tessuti urbani discontinui, con particolare riferimento alla qualità degli spazi verdi e alla definizione dei bordi urbani;
- contrastare il fenomeno della dispersione insediativa, contenendo il consumo e l'impermeabilizzazione del suolo, favorendo il completamento dei tessuti urbani esistenti e inibendo la creazione di nuovi nuclei separati dai contesti già edificati;
- contenere, mitigare e compensare gli impatti sul paesaggio derivanti dalla realizzazione di infrastrutture e di strutture specialistiche al servizio della produzione e della distribuzione;
- garantire la tutela, la salvaguardia e la valorizzazione del paesaggio agrario caratterizzato dalla presenza di insediamenti rurali, nonché il recupero delle aree agricole in stato di abbandono e la valorizzazione delle aree agricole ancora vitali.

comma 5

I piani locali provvedono altresì negli ambiti già edificati caratterizzati da gravi situazioni di compromissione edilizia e urbanistica, con particolare riferimento alle aree di cui agli articoli 35, 36 e 37, a disciplinare eventuali processi di rigenerazione e trasformazione urbana finalizzati alla sostituzione, riuso e riqualificazione dell'ambiente costruito e degli spazi pubblici, in un'ottica di sostenibilità ambientale, di contenimento del consumo di suolo, di valorizzazione paesaggistica e architettonica del contesto, di innalzamento del potenziale ecologico-ambientale.

Direttive

comma 6

I piani locali provvedono a rendere coerenti con i contenuti del Ppr le proprie previsioni e disposizioni normative relative alle diverse morfologie insediative.

comma 7

I piani locali per gli interventi di completamento e di sviluppo urbanistico, salvo specifiche indicazioni inserite nell'Allegato B alle presenti norme:

- | | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <p>a. analizzano l'evoluzione storica dell'urbanizzato, anche sulla base delle carte IGM a partire dalla serie 1881-1924 della Carta Topografica d'Italia, al fine di assicurare la coerenza con il modello insediativo storicamente consolidato;</p> <p>b. ne disciplinano l'ammissibilità anche con riferimento ai seguenti aspetti, in particolare ove segnalati nella Tavola P4:</p> <ul style="list-style-type: none">I. le porte urbane, ambiti di ingresso alle parti compatte o centrali del tessuto urbano lungo assi di penetrazione, per le quali vanno valorizzati gli spazi e gli elementi esistenti (eventuali viali alberati, cortine edificate, ecc.) o formati nuovi spazi di filtro tra interno ed esterno, con una progettazione unitaria che metta in luce i caratteri delle preesistenze;II. i bordi urbani, intesi come elementi o fasce che definiscono i confini dell'edificato (fronti edificati, crinali, conche, conoidi, terrazzi, lungofiume, lungolago e pedemonte), da consolidare in relazione alle morfologie disciplinate agli articoli dal 35 al 38, attraverso un disegno del profilo urbano riconoscibile e congruente con gli aspetti storici, geomorfologici o naturali strutturanti l'insediamento;III. i varchi, intesi come spazi liberi tra aree edificate, per i quali devono essere evitati interventi che agevolino la formazione o il prolungamento di aggregazioni lineari lungo-strada, tali da saldare fra loro diverse morfologie insediative o, comunque, da ridurre i varchi tra aree edificate, soprattutto ove funzionali alla continuità ecosistemica e paesaggistica di cui all'articolo 42. | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

Articolo 36. Tessuti discontinui suburbani (m.i. 4)

Tessuti discontinui suburbani (zone di estesa urbanizzazione in rapida evoluzione, ma non con continuità e compattezza paragonabili a quelle urbane, assetto costruito urbanizzato frammento ad aree libere interstiziali o ad inserti di morfologie insediative specialistiche

Indirizzi

comma 3

I piani locali garantiscono:

- a. la definizione e il rafforzamento dei bordi dell'insediamento con potenziamento dell'identità urbana attraverso il disegno di insieme del fronte costruito e delle eventuali infrastrutture adiacenti;
 - b. il potenziamento della riconoscibilità e dell'identità di immagine dei fronti urbani, con particolare riferimento a quelli di maggiore fruibilità dagli assi di ingresso, con piani di riqualificazione e progetti riferiti alle "porte urbane" segnalate e alla sistemazione delle aree di margine interessate dalle nuove circonvallazioni e tangenziali, attraverso il ridisegno dei "retri urbani" messi in luce dai nuovi tracciati viari;
- l'integrazione e la qualificazione dello spazio pubblico, da connettere in sistema continuo fruibile, anche con piste ciclo-pedonali, al sistema del verde.

Risultano interessati dalla presente componente gli interventi **n. 6 – 11 – 17 – 21.**

L'intervento 17 riguarda esclusivamente il riconoscimento di pertinenzialità a due edifici residenziali esistenti, di una modesta porzione di area rimasta esclusa dalla identificazione e comunque priva di potenzialità edificatorie.

L'intervento n.21 riguarda la riconversione alla destinazione residenziale di un fabbricato produttivo dismesso.

Per gli interventi n.6 – 11, che riguardano anche interventi di nuova costruzione in area di completamento residenziale, si ritiene che questi siano stati individuati tenendo conto degli indirizzi e delle direttive enunciati nel presente articolo.

Direttive

comma 5

Nelle aree di cui al comma 1 i piani locali stabiliscono disposizioni atte a conseguire:

- a. il completamento dei tessuti discontinui con formazione di isolati compiuti, concentrando in tali aree gli sviluppi insediativi necessari per soddisfare il fabbisogno di nuova residenza, compatibilmente con i caratteri distintivi dei luoghi (geomorfologici e vegetazionali), evitando il consumo di suolo in aree aperte e rurali, potenziando l'integrazione con gli ambiti urbani consolidati.
- b. la configurazione di sistemi di aree fruibili, a verde alberato, con funzione anche di connettività ambientale nei confronti dei parchi urbani, da ricreare mantenendo la maggior parte delle aree libere residuali inglobate nelle aree costruite;
- c. il mantenimento delle tracce dell'insediamento storico, soprattutto nel caso di impianti produttivi, agricoli o industriali, e delle relative infrastrutture;
- d. la ricucitura del tessuto edilizio esistente, prevedendo adeguati criteri per la progettazione degli interventi, nonché la definizione di misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale;
- e. la valorizzazione dei sistemi di ville di cui all'articolo 26 presenti all'interno dell'area;
- f. eventuali processi di rigenerazione urbana di cui all'articolo 34, comma 5.

Articolo 38. Aree di dispersione insediativa (m.i. 6,7)

Aree rurali investite da processi di dispersione insediativa extra agricola:

m.i.6: prevalentemente residenziale (zone a bassa densità ad uso prevalentemente abitativo);

m.i.7: prevalentemente specialistica (zone a bassa densità ad uso prevalentemente misto, con alternanza di residenze e capannoni).

Aree in cui sul preesistente insediamento rurale connesso all'uso agricolo prevalgono altri modelli insediativi con recenti e intense dinamiche di crescita.

Direttive

comma 3

I piani locali, in relazione alle specificità dei territori interessati, verificano e precisano la delimitazione delle morfologie di cui al comma 1, al fine di mantenerne e promuoverne la destinazione agricola prevalente; all'interno di queste individuano altresì le aree marginali irreversibilmente compromesse, per le quali i caratteri ambientali e paesaggistici siano stati strutturalmente modificati rispetto a quelli della preesistente matrice rurale.

comma 4

Entro le aree di cui al comma 1 i piani locali definiscono previsioni e normative finalizzate a garantire che:

- a. eventuali interventi insediativi, a eccezione di quelli connessi allo svolgimento delle attività agricole, non interessino le aree caratterizzate da elevata produttività e pregio agronomico di cui all'articolo 20, biopermeabilità di cui all'articolo 19 e valenza percettivo-identitaria, paesaggistica o culturale di cui agli articoli 30, 32 e 33, ovvero le aree libere residue interessanti ai fini della realizzazione della rete ecologica di cui all'articolo 42, e si concentrino nelle aree irreversibilmente compromesse di cui al comma 3;
- b. possano essere ammessi, oltre a interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, solo i completamenti realizzabili nelle aree interstiziali all'interno o a margine di contesti già edificati, se finalizzati alla definizione di margini e bordi di separazione tra aree libere e aree costruite;
- c. gli interventi consentiti mirino alla riqualificazione del contesto, privilegiando allineamenti finalizzati al riordino degli insediamenti e l'uso di caratteri tipologici coerenti con l'ambiente e il paesaggio circostante, nonché alla conservazione e valorizzazione dei sistemi di ville di cui all'articolo 26; la progettazione sia urbanistica sia edilizia deve inoltre tenere conto di quanto indicato dagli specifici indirizzi per la qualità paesaggistica predisposti dalla Giunta regionale;
- d. siano favoriti gli interventi di riconversione verso utilizzi agricoli di aree ed edifici con diversa destinazione d'uso.

Risulta interessato dalla presente componente l'intervento **n. 22.**

Si tratta della riconversione ad uso residenziale di una porzione di fabbricato attualmente identificato con destinazione produttiva, ciò in ragione della dismissione di detta attività. L'ambito territoriale nel quale è collocato l'immobile in argomento, ancorchè prossimo ad aree produttive, presenta già una destinazione residenziale.

Articolo 40. Insediamenti rurali (m.i. 10, 11, 12, 13, 14, 15)

- m.i. 10 aree rurali di pianura o collina (tema areale costituito da ampie zone rurali);
- m.i. 11 sistemi di nuclei rurali di pianura, collina e bassa montagna (tema areale costituito da piccoli nuclei);
- m.i. 12 villaggi di montagna (tema areale costituito da piccoli nuclei montani);
- m.i. 13 aree rurali di montagna o collina con edificazione rada e dispersa (tema areale costituito da ampie zone rurali);
- m.i. 14 aree rurali di pianura (tema areale costituito da ampie zone rurali);
- m.i. 15 alpeggi e insediamenti rurali d'alta quota (tema areale, non coprente, a macchia di leopardo situato in montagna, in particolare nella zona del VCO).

Direttive

comma 5

Entro le aree di cui al presente articolo la pianificazione settoriale (lettere b., e.), territoriale provinciale (lettere f., g., h.) e locale (lettere a., b., c., d., f., g., h.) stabilisce normative atte a:

- disciplinare gli interventi edilizi e infrastrutturali in modo da favorire il riuso e il recupero del patrimonio rurale esistente, con particolare riguardo per gli edifici, le infrastrutture e le sistemazioni di interesse storico, culturale, documentario;
- collegare gli interventi edilizi e infrastrutturali alla manutenzione o al ripristino dei manufatti e delle sistemazioni di valenza ecologica e/o paesaggistica (bacini di irrigazione, filari arborei, siepi, pergolati, ecc.);
- contenere gli interventi di ampliamento e nuova edificazione non finalizzati al soddisfacimento delle esigenze espresse dalle attività agricole e a quelle a esse connesse, tenuto conto delle possibilità di recupero o riuso del patrimonio edilizio esistente e con i limiti di cui alla lettera g;
- disciplinare gli interventi edilizi in modo da assicurare la coerenza paesaggistica e culturale con i caratteri tradizionali degli edifici e del contesto;
- disciplinare, favorendone lo sviluppo, le attività agrituristiche e l'ospitalità diffusa, l'escursionismo e le altre attività ricreative a basso impatto ambientale;
- definire criteri per il recupero dei fabbricati non più utilizzati per attività agro-silvo-pastorali, in coerenza con quanto previsto dalla l.r. 9/2003;
- consentire la previsione di interventi eccedenti i limiti di cui al punto f. qualora vi sia l'impossibilità di reperire spazi e volumi idonei attraverso interventi di riqualificazione degli ambiti già edificati o parzialmente edificati, affrontando organicamente il complesso delle implicazioni progettuali sui contesti investiti; in tali casi gli interventi dovranno comunque non costituire la creazione di nuovi aggregati, ma garantire la continuità con il tessuto edilizio esistente e prevedere adeguati criteri progettuali, nonché la definizione di misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale;
- consentire la previsione di interventi infrastrutturali di rilevante interesse pubblico solo a seguito di procedure di tipo concertativo (accordi di programma, accordi tra amministrazioni, procedure di copianificazione), ovvero se previsti all'interno di strumenti di programmazione regionale o di pianificazione territoriale di livello regionale o provinciale, che definiscano adeguati criteri per la progettazione degli interventi e misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale.

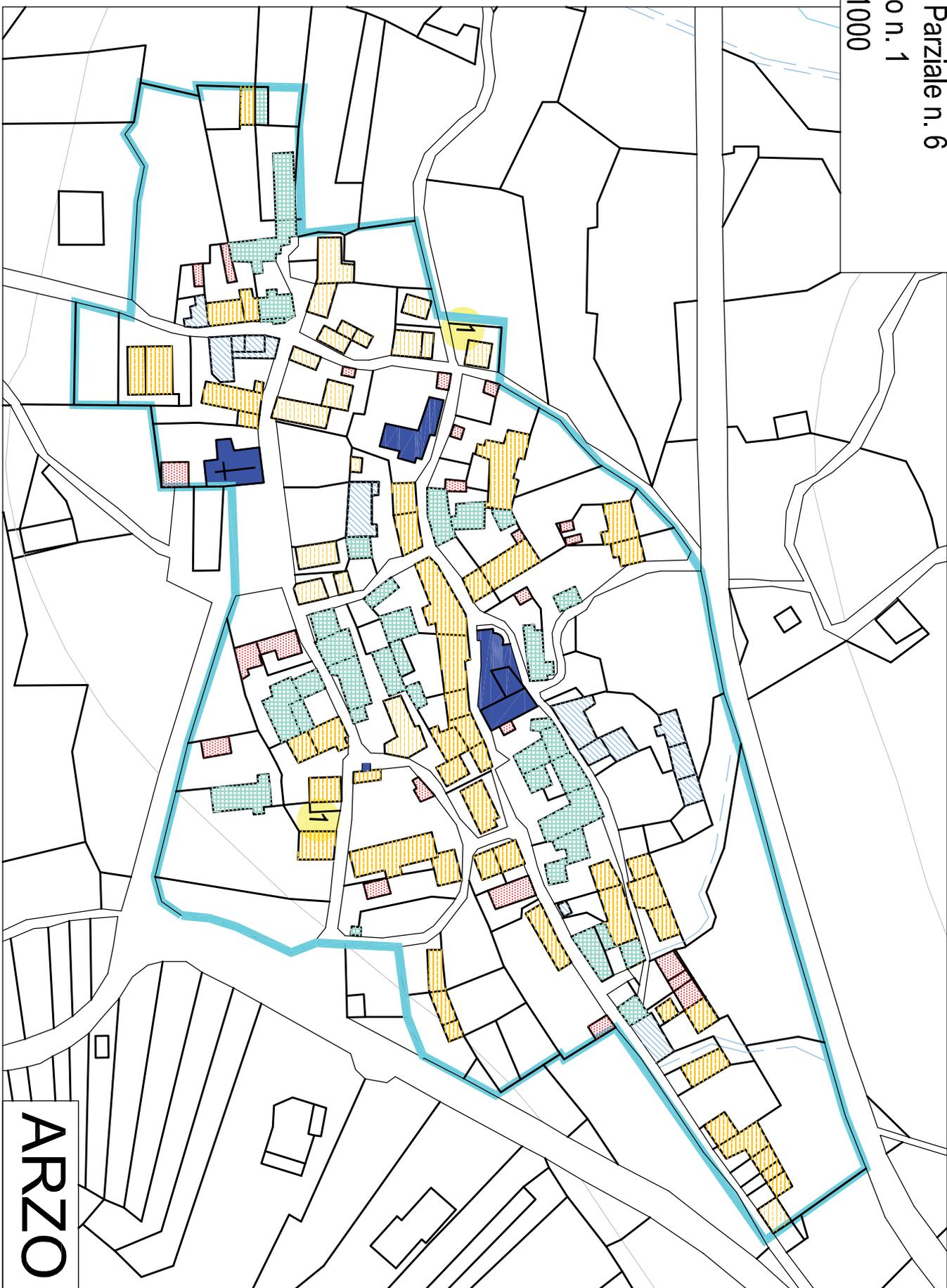
Risultano interessati dalla presente componente gli interventi **n.1 - 10 - 14 - 15**. Tutti individuati in morfologia m.i.11.

Gli interventi, già trattati nei precedenti articoli 25 e 31, sono caratterizzati dalla loro collocazione in ambito di sistemi di nuclei rurali collinari e pedemontani. Le tematiche trattate nel presente articolo trovano riscontro, anch'esse come nel caso di quelle degli articoli 25 e 31, nell'articolo n.75 di nuova istituzione nelle Nda del PRGC.

Allegato C

Estratti planimetrici tavole P3a e P3b confronto vigente/variante
Estratto tavola P5 – Arzo - confronto vigente/variante
(interventi n.1 - 14)

non viene documentato graficamente l'intervento n. 21 in quanto trattasi di variante normativa



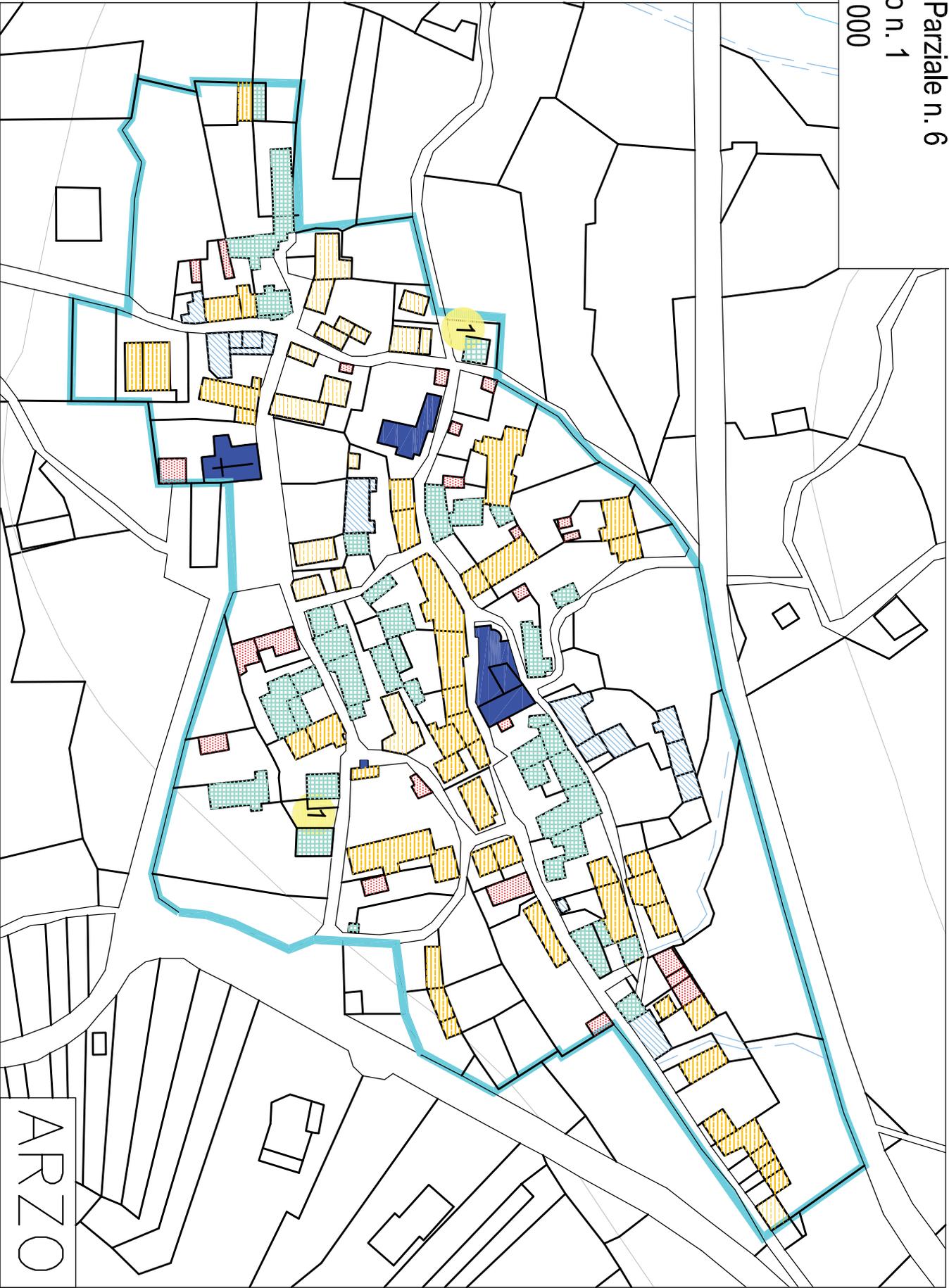
ARZO

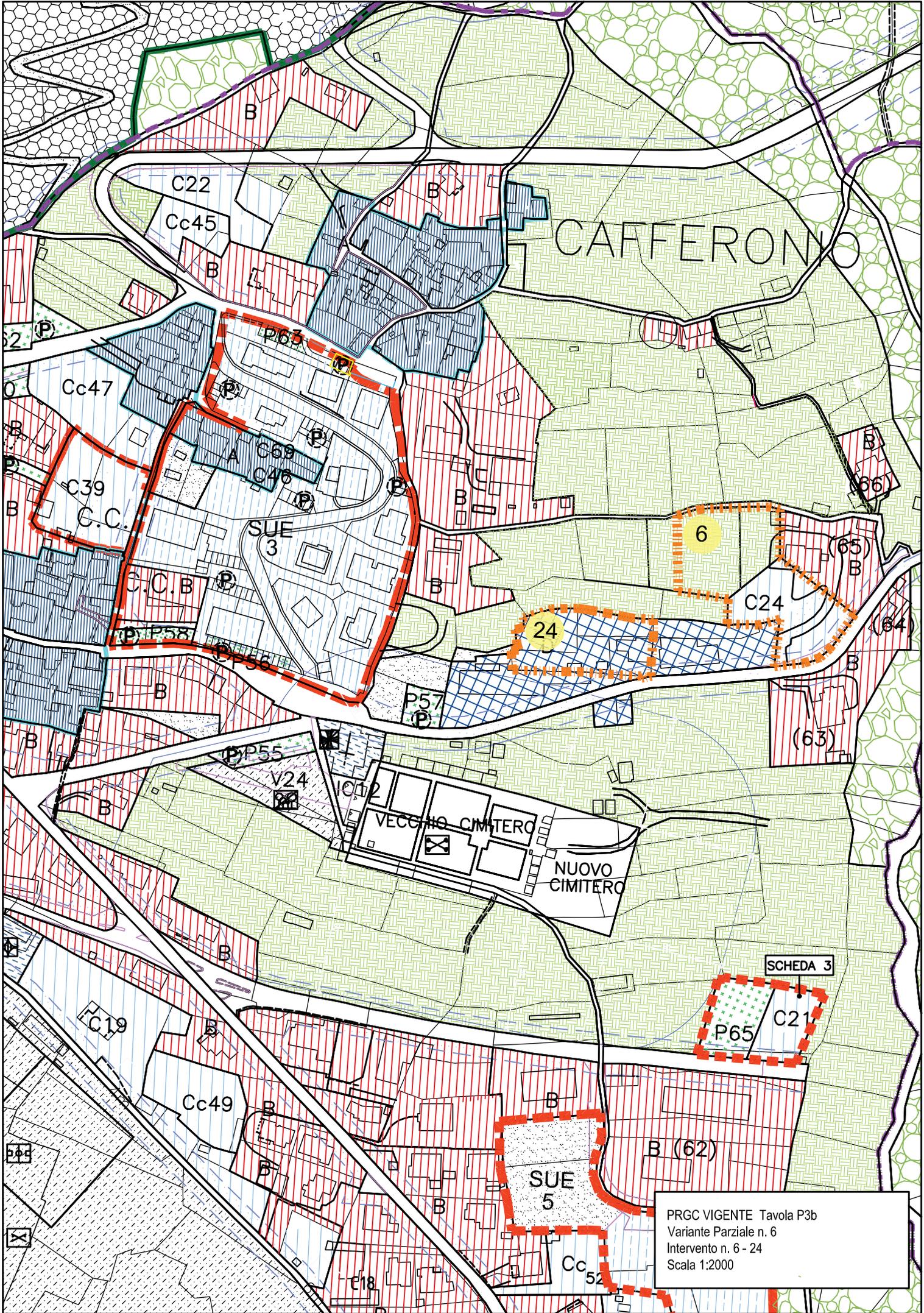
PRGC VARIANTE Tavola P5

Variante Parziale n. 6

Intervento n. 1

Scala 1:1000

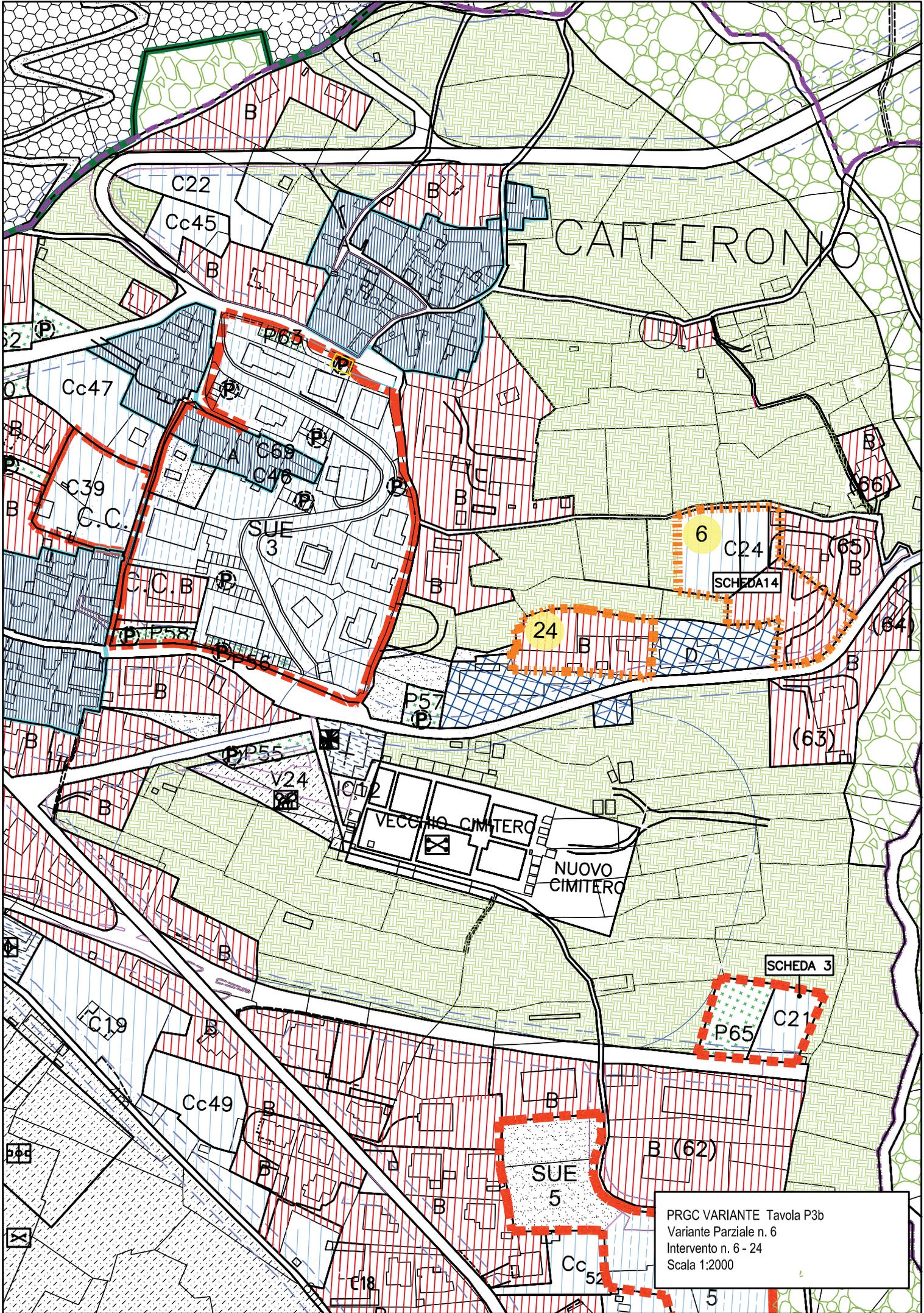




CAFFERONNO

SCHEDA 3

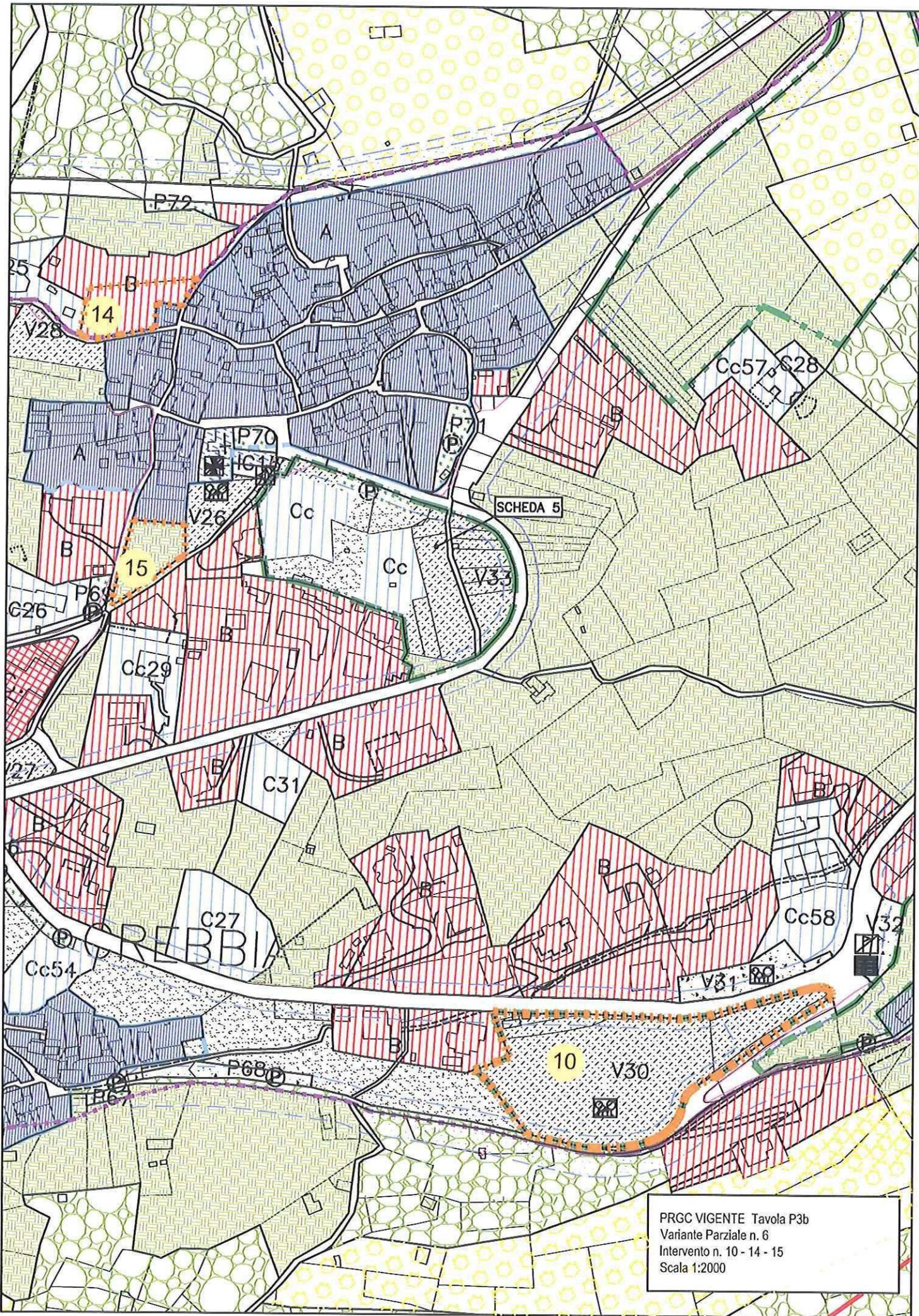
PRGC VIGENTE Tavola P3b
 Variante Parziale n. 6
 Intervento n. 6 - 24
 Scala 1:2000



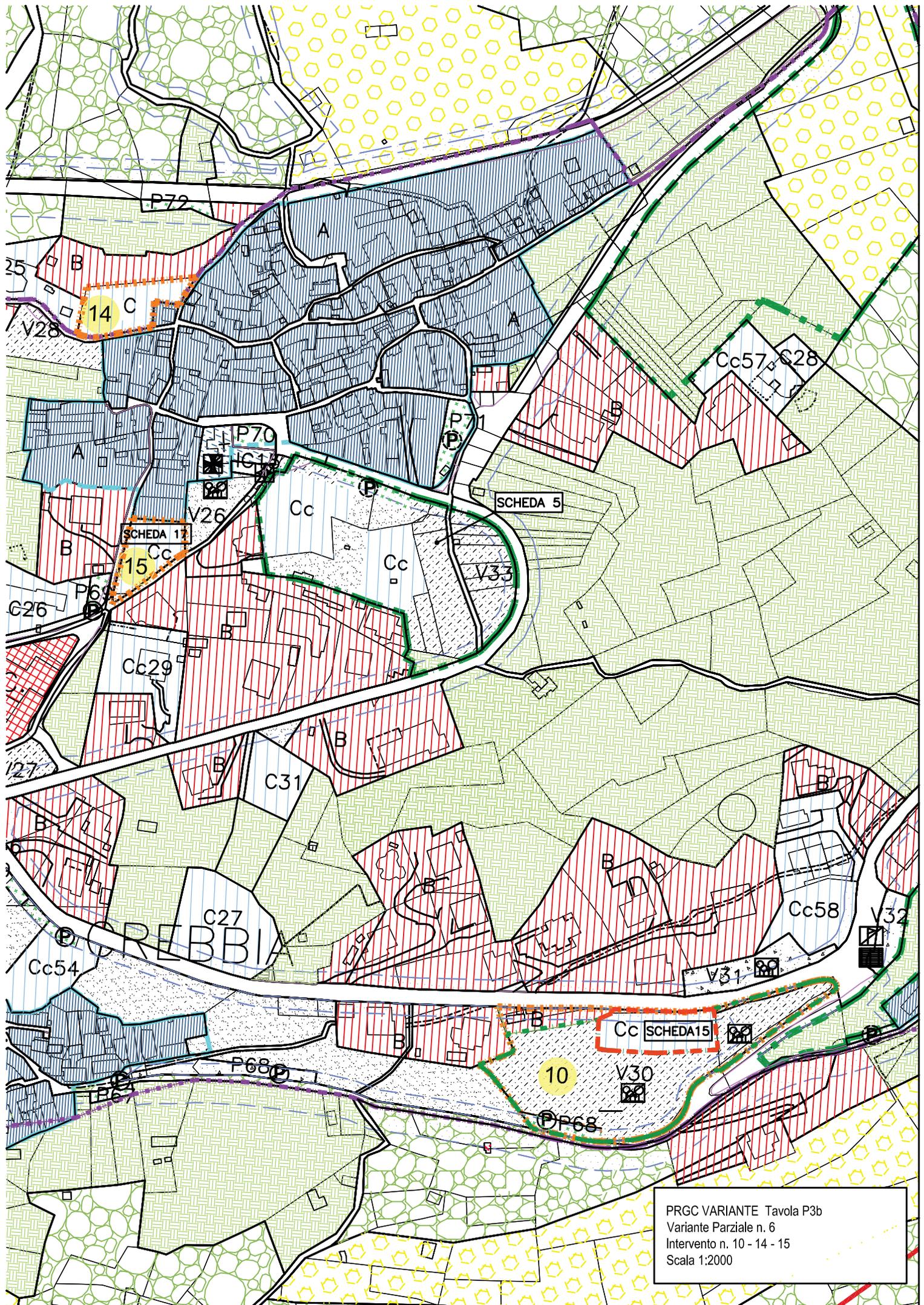
CAFFERONNO

PRGC VARIANTE Tavola P3b
 Variante Parziale n. 6
 Intervento n. 6 - 24
 Scala 1:2000

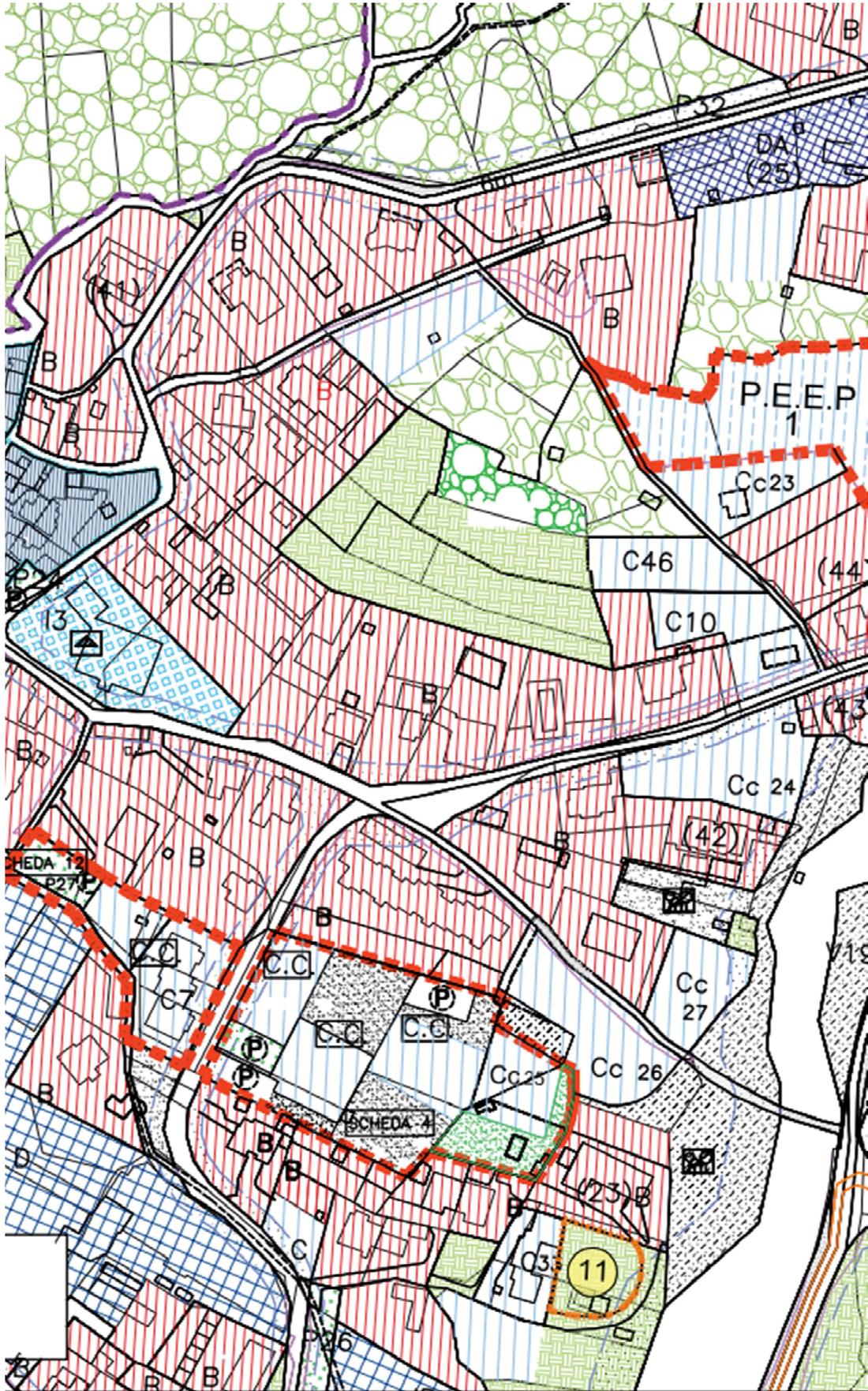
5



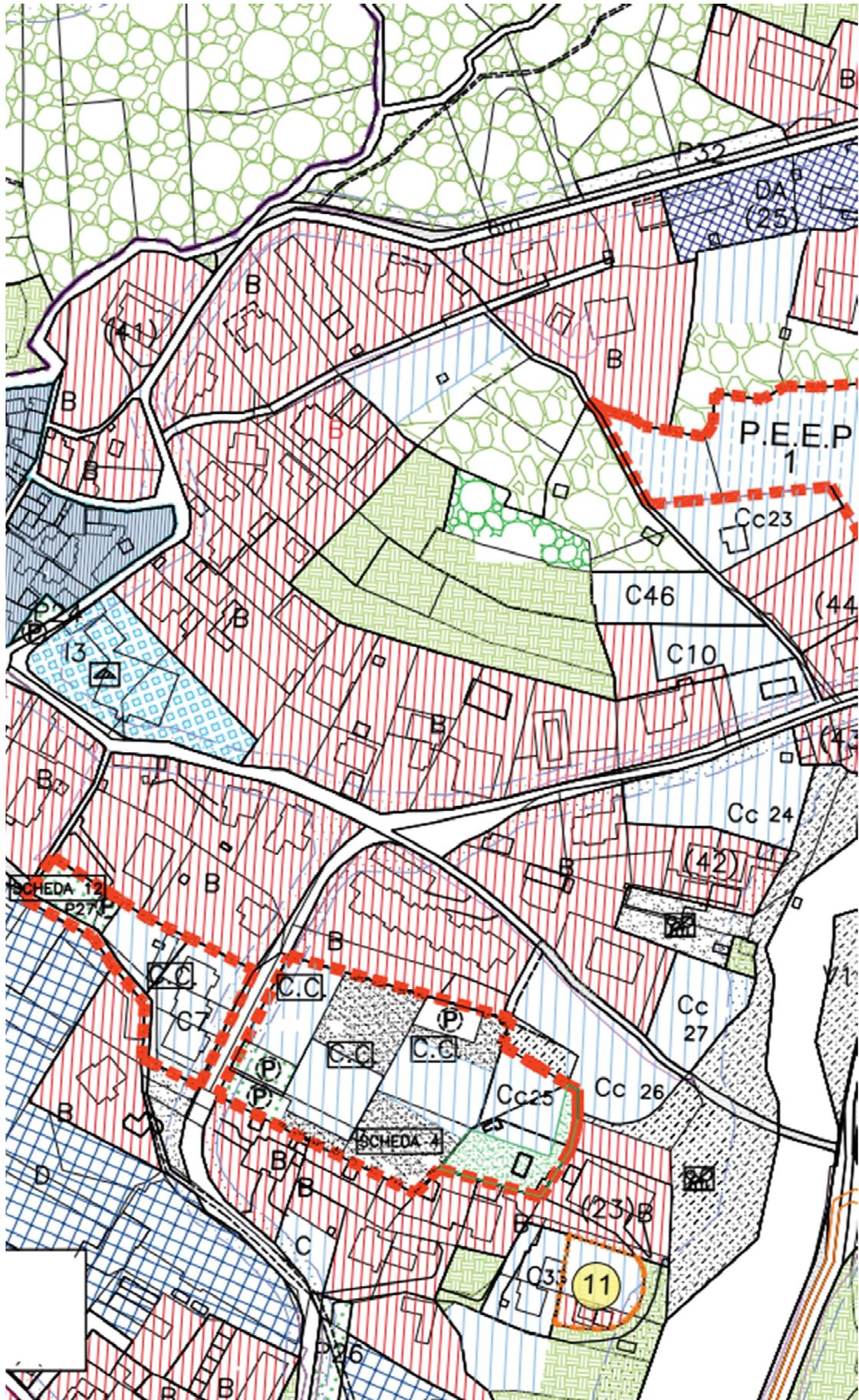
PRGC VIGENTE Tavola P3b
 Variante Parziale n. 6
 Intervento n. 10 - 14 - 15
 Scala 1:2000



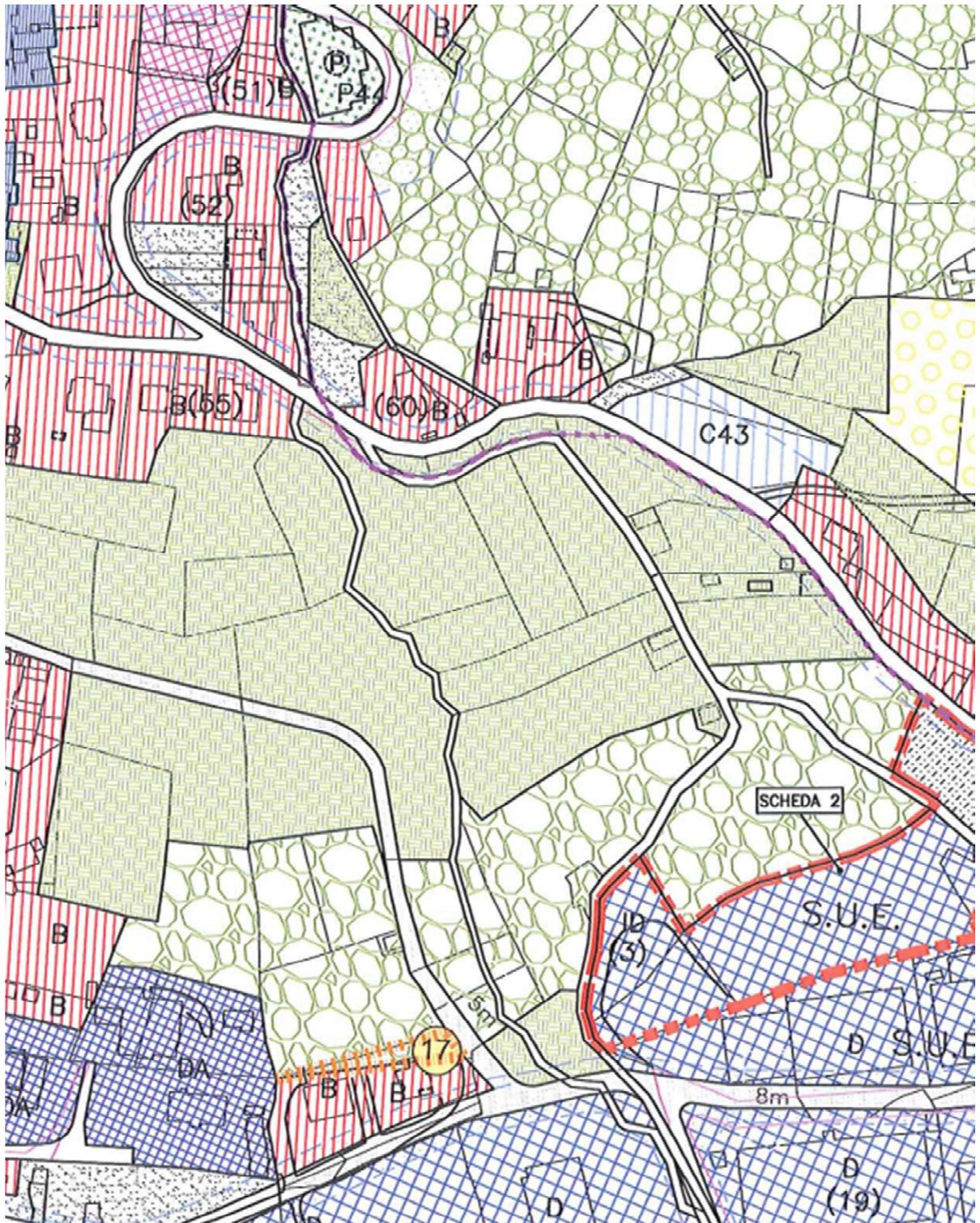
PRGC VARIANTE Tavola P3b
Variante Parziale n. 6
Intervento n. 10 - 14 - 15
Scala 1:2000



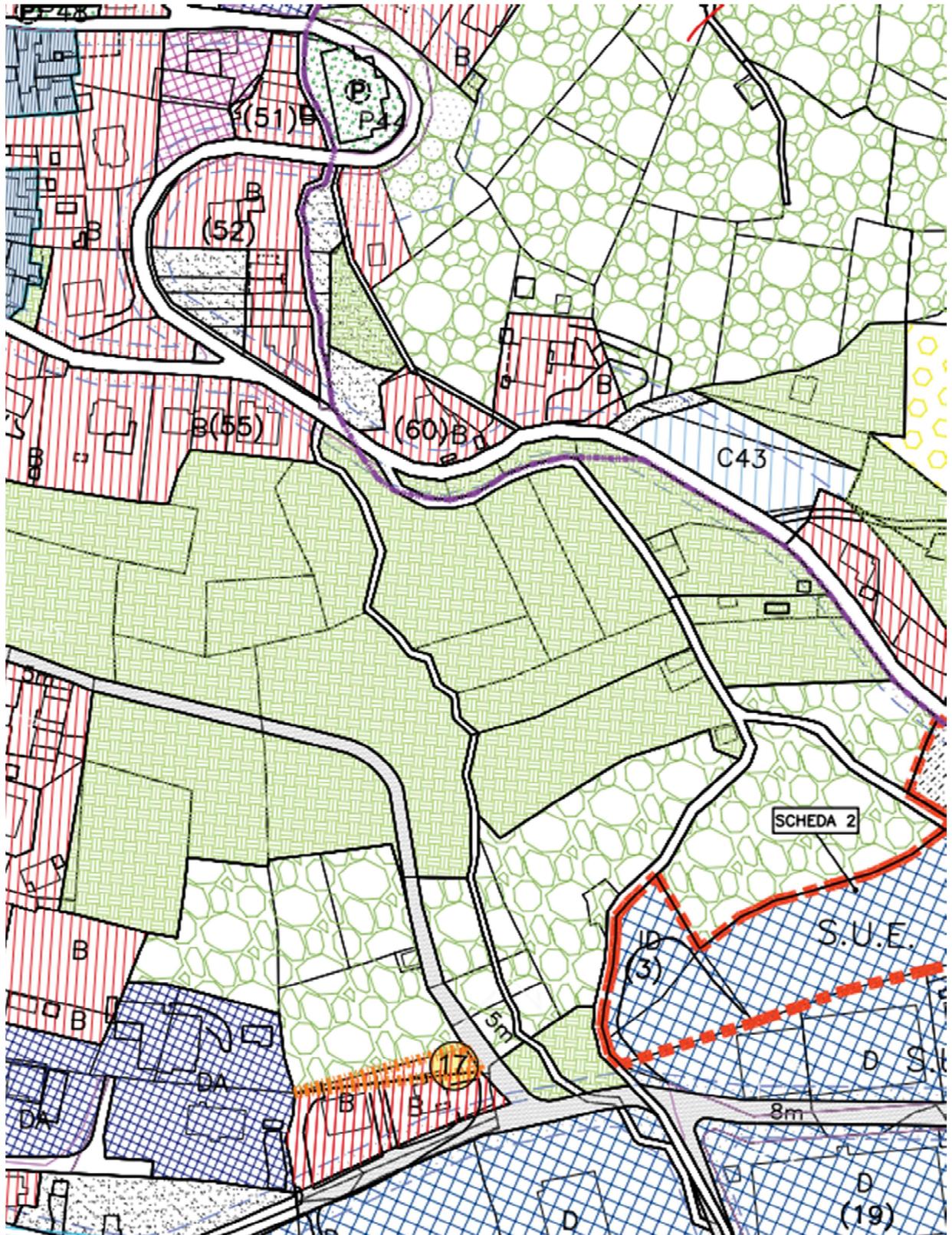
PRGC VIGENTE – Tavola P3b
 Variante Parziale n.6
 Intervento n.11 - Scala 1:2.000



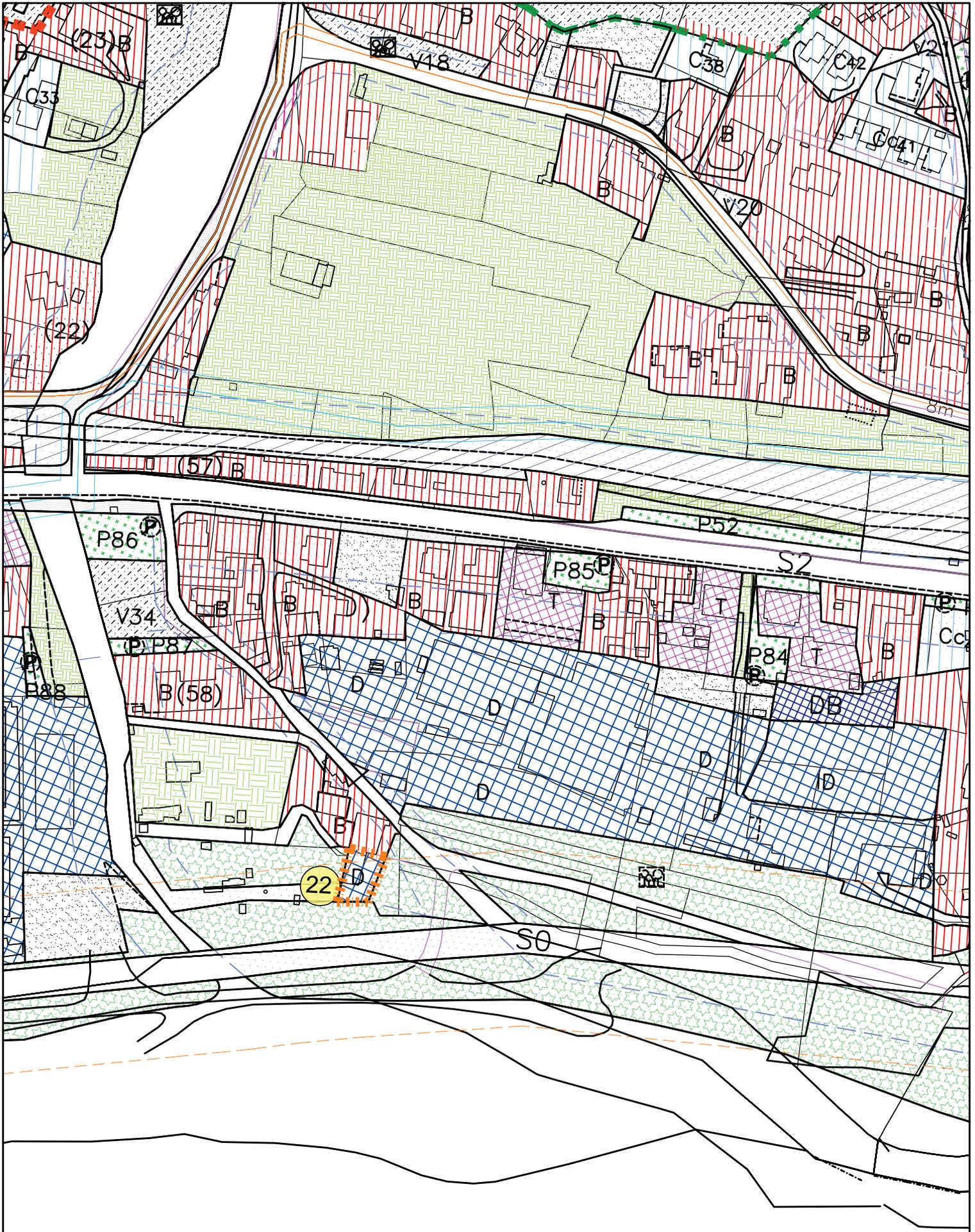
PRGC VARIANTE – Tavola P3b
Variante Parziale n.6
Intervento n.11 - Scala 1:2.000



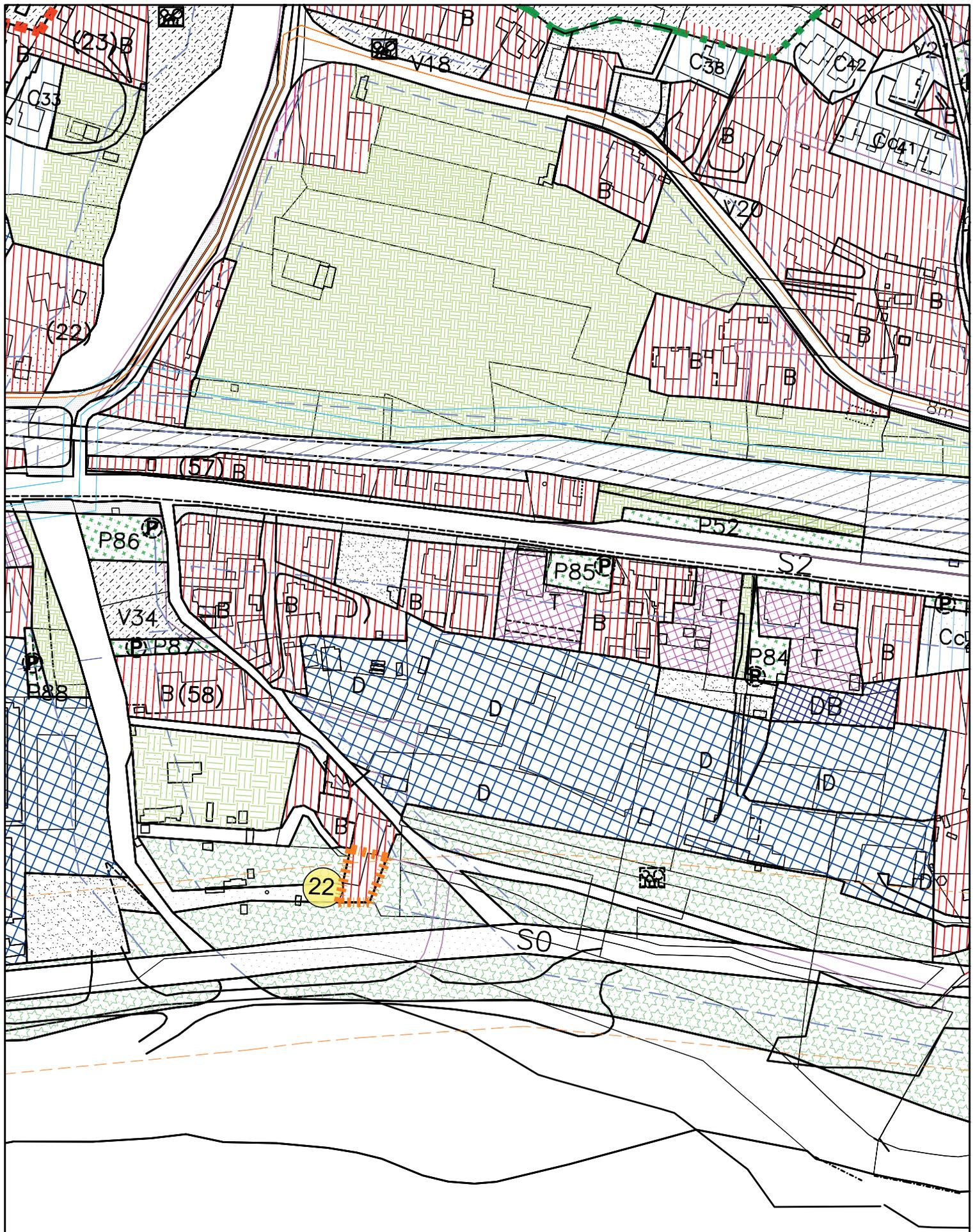
PRGC VIGENTE – Tavola P3b
Variante Parziale n.6
Intervento n.17
Scala 1:2.000



PRGC VARIANTE – Tavola P3b
Variante Parziale n.6
Intervento n.17
Scala 1:2.000



PRGC VIGENTE Tavola P3b
 Variante Parziale n. 6
 Intervento n. 22
 Scala 1:2000



PRGC VARIANTE Tavola P3b
Variante Parziale n. 6
Intervento n. 22
Scala 1:2000

Allegato D
Relazione integrativa controdeduzioni Provincia
Interventi n.1 e 14

➤ Aree e fabbricati in nucleo antico della Frazione Arzo
Interventi n.1 e 14

Le modifiche di tipologia di intervento nell’ambito del Nucleo Antico della Frazione Arzo proposte con gli interventi in oggetto, sono finalizzate a consentire interventi di adeguamento funzionale e di recupero all’uso residenziale di fabbricati rustici in tutto o in parte dismessi.

Non si ritiene trattarsi di un “declassamento” delle caratteristiche tipologiche dei fabbricati in argomento, come definito dalla nota della Provincia, bensì di una riconsiderazione delle tipologie di intervento ammissibili in relazione alle caratteristiche architettoniche che i fabbricati in argomento presentano.



Per quanto attiene l'**intervento n.1**, questo riguarda due corpi edilizi:

- a. il primo trattasi di un piccolo fabbricato oggetto di un recente intervento di ristrutturazione che ha conservato i caratteri testimoniali originari propri della architettura rurale tipica dei luoghi;
- b. Il secondo trattasi di un rustico, in parte privo di tamponamenti esterni, riconducibile alla definizione di "cassero", che presenta impianto tipologico proprio dell'architettura rurale tradizionale.



La modifica tipologica proposta è finalizzata a consentire una volumetria aggiuntiva, utile a realizzare uno spazio di connessione tra i due edifici a costituire un'unica unità immobiliare ad uso abitativo. L'intervento edilizio dovrà essere realizzato secondo i criteri tipologici e formali già dettati dall'art.45 della Norme di attuazione, finalizzati alla

conservazione dei caratteri tipologici propri dell'architettura rurale che caratterizza il nucleo storico frazionale.

Per quanto attiene l'**intervento n.14**, questo riguarda un fabbricato rustico posto al margine del nucleo antico che, pur conservando caratteristiche formali e di impianto riconducibili alla tradizione costruttiva locale, è stato oggetto di interventi non coerenti con i caratteri dell'edificio e per il quale la variazione di categoria proposta consentirebbe il recupero dei volumi impropriamente aggiunti nell'ambito di un complessivo intervento di ristrutturazione, necessario a riconvertirlo ad un uso residenziale. L'intervento di recupero dovrà avvenire secondo i criteri tipologici e formali disposti dall'art 45 delle Norme di Attuazione, con la salvaguardia dell'impianto tipologico e con l'utilizzo di tecniche e materiali riconducibili alla tradizione costruttiva locale.



Non si ritiene pertanto che gli interventi proposti siano da ricondurre ad una modifica del regime vincolistico presente all'interno del nucleo antico, bensì come un aspetto di precisazione delle tipologie di intervento ammesse, nel rispetto degli indirizzi di tutela e conservazione che il vincolo stesso impone.