

P
R
G



PIANO
REGOLATORE
GENERALE

REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA DI NOVARA

Comune di Cerano

Variante Generale art. 15 L.R. 56/77 s.m.i.

approvata con D.C.C. n. 4 del 24.02.2022 B.U.R. n. 11 del 17.03.2022

progetto: GUIDO VALLINO, dottore in urbanistica



Variante parziale 1/2024

art. 17 c. 5 della L.R. 56/77 s.m.i.

adozione Delibera Consiglio Comunale n. del

approvazione Delibera Consiglio Comunale n. del

elaborato

Relazione illustrativa

marzo 2024

professionista incaricato

Federico Tenconi, urbanista

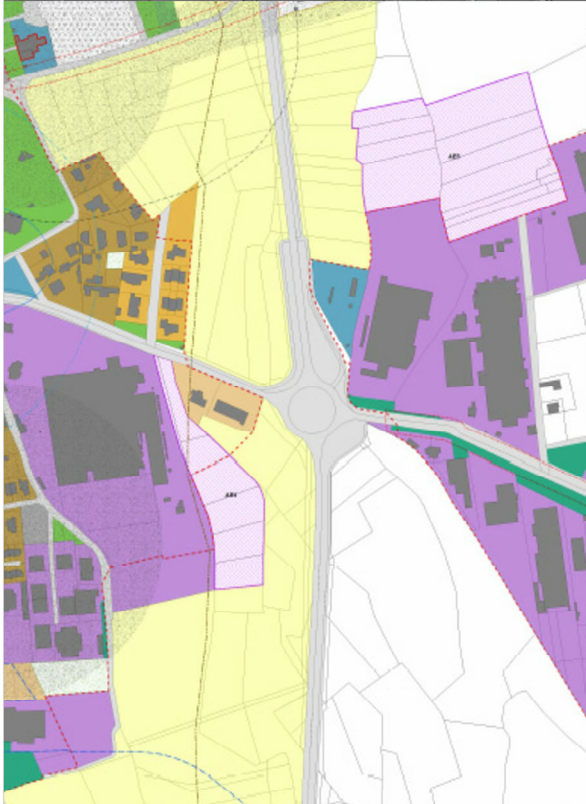


il Sindaco

L'Assessore alla Programmazione Territoriale ed Ambiente

il Segretario Comunale

Il Responsabile del Procedimento



COMUNE DI CERANO (NO)

Variante parziale n. 1/2024

Relazione illustrativa

Indice dei capitoli

1. Premessa
2. Aspetti procedurali
3. Stralci planimetrici e scheda di sintesi degli oggetti di Variante
 - 3.1 Modifiche alle norme di attuazione
4. Verifica di compatibilità con il Piano Territoriale Provinciale
5. Verifiche di compatibilità acustica e geologica
6. Verifica di conformità ai disposti dell'art. 17 c. 5 L.R. 56/77
7. Elenco elaborati

1. Premessa

Il Comune di Cerano è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC) a norma della l.r. 56/1977 e s.m.i., la cui Variante Generale è stata approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 4 del 24.02.2022, pubblicato sul BUR n. 11 del 17.03.2022.

Il PRG è stato sottoposto a procedura di VAS – Valutazione Ambientale Strategica, ai sensi del D.Lgs 152/2006 e della LR 56/77 s.m.i.

Successivamente all'approvazione della Variante generale al PRG, non sono state apportate modifiche allo strumento urbanistico generale vigente.

Passati circa due anni dall'approvazione della Variante generale, l'Amministrazione comunale ha inteso avviare una revisione parziale dello strumento urbanistico, al fine di aggiornarne i contenuti in relazione ad iniziativa pervenuta da soggetti privati, la quale è stata positivamente accolta da parte dell'Amministrazione Comunale con atto formale (delibera di G.C. n. 161 del 22/11/2023).

Oggetto di variante è una limitata porzione di territorio posta all'interno del centro abitato ed attualmente a destinazione agricola confinante con un'area a destinazione residenziale su cui insiste un edificio dismesso ed un'area ad uso per le attività economiche; si tratta di destinare all'uso residenziale l'area sopra descritta, in modo da consentire il riuso dell'immobile attualmente dismesso, consentendone il riutilizzo con finalità commerciale nei limiti previsti dalle NTA del PRGC vigente nonché in coerenza con i criteri del Piano Commerciale.

Al fine di riequilibrare la capacità insediativa di PRG e la riduzione di superficie agricola, viene contestualmente riconvertita un'area ad uso residenziale di completamento, in area agricola con funzione di connessione ecologica.

La Variante, che si configura nei disposti del 5 comma dell'art. 17 della L.R. 56/77 s.m.i., di seguito denominata "parziale", persegue i seguenti obiettivi di carattere generale (di seguito dettagliati in "oggetti")

- favorire il processo di riuso di aree ed immobili interclusi nel tessuto urbano, senza interessare aree libere di pregio agricolo/ambientale incrementando il consumo di suolo;
- attuare gli indirizzi dell'Amministrazione in tema di offerta di servizi attualmente mancanti sul territorio, anche nell'ottica di favorire l'interesse pubblico;
- favorire l'insediamento di nuove realtà terziario-commerciali in aree già urbanizzate, al fine di dare impulso all'economia ed all'occupazione locale.
- mantenere immutato il quadro di sostenibilità ambientale del territorio, come meglio specificato nell'allegata procedura di Verifica di Assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica, che accompagna la procedura urbanistica.
-

Oggetti della Variante:

A1. modifica della destinazione d'uso, da "ambito agrario di salvaguardia e raccordo" a "tessuto insediativo residenziale", di un'area funzionale e limitrofa al riuso di un ambito dismesso.

A2. modifica della destinazione d'uso da "comparto di completamento residenziale" ad "ambito agrario di riqualificazione e riconnessione ecologica" di un'area finalizzata a riequilibrare i parametri urbanistici ed ambientali derivanti dalla modifica di cui all'oggetto A1.



Individuazione delle aree oggetto di Variante a scala comunale (base cartografica BDTRE Gegione Piemonte)



Individuazione dell' area oggetto A1 di Variante su estratto mappa N.C.T. (fonte SISTER Agenzia Entrate 2024)
Fg 22 mappali 918, 919 parte, 920, 921, 922

2. Aspetti procedurali

La Variante in oggetto, rispetta le disposizioni normative che la caratterizzano quale Variante Parziale, in conformità all'art. 17 comma 5 della L.R. 56/77 s.m.i, e afferma che gli effetti prodotti hanno rilevanza limitata al solo territorio comunale e nello specifico:

- non modificano l'impianto strutturale del Piano vigente;
- non modificano in modo significativo la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovracomunale;
- non modificano (in riduzione o in aumento) la quantità globale delle aree per servizi oltre il limite di 0,5 mq/ab;
- non incrementano la capacità insediativa residenziale del P.R.G;
- non incrementano le superfici territoriali o gli indici di edificabilità previsti dal PRG vigente relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico – ricettive in misura superiore al 6% delle aree totali vigenti e previste;
- non incidono sull'individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo e non modificano la classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico recata dal PRG vigente;
- non modificano gli ambiti individuati ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 s.m.i. nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti.

La Variante prevede le verifiche relative:

- alla compatibilità con il Piano Territoriale Provinciale,
- alla compatibilità geologica ed acustica, sulla base degli studi specifici redatti dai professionisti incaricati e allegati alla presente Variante;
- alla procedura di verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (ai sensi del D.Lgs. 152/06, del D.Lgs 4/08 e della D.G.R. 2016), nella quale è verificata anche la compatibilità con le previsioni del Piano Paesaggistico Regionale.

Relativamente alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica si rimanda agli elaborati specifici ed in particolare al Documento Tecnico allegato alla presente Variante parziale, che contiene le verifiche di compatibilità con la strumentazione urbanistica sovraordinata (compresa l'analisi di coerenza con il PPR) e l'analisi degli impatti relativi agli oggetti che determinano modifiche inerenti gli usi previsti dal PRG.

Contestualmente all'adozione preliminare degli atti della Variante parziale, sarà stata espletata la procedura di Verifica di assoggettabilità alla VAS, la quale si concluderà con l'espressione del parere motivato espresso dall'Organo Tecnico Comunale incaricato.

A seguito della conclusione dell'iter il Consiglio comunale approva il progetto definitivo della Variante.

3. Stralci planimetrici e schede di sintesi degli oggetti di Variante

Nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 17 comma 5 della L.R. 56/77 s.m.i., la Variante prevede una modifica al PRG vigente. Al fine di illustrare la situazione di piano vigente e di variante le modifiche sono state suddivise in obiettivi ed oggetti individuati, ciascuno organizzato in schede con stralci di PRG vigente e variante, descrizione delle variazioni e delle superfici interessate, oltre che riferimenti agli elaborati modificati, grafici e testuali.

Richiesta: soggetto privato

Inquadramento



Descrizione della modifica

L'area oggetto di Variante interessa la porzione retrostante di un immobile dismesso situato lungo la via Crosa, in uscita del centro abitato, in prossimità della rotatoria lungo la SP 4 Trecate – Cassolnovo. Si tratta di un terreno con superficie pari a ca 1500 mq, attualmente agricolo, confinante con un'area a destinazione residenziale su cui insiste un edificio dismesso ed un'area ad uso per le attività economiche; si tratta di destinare all'uso residenziale l'area sopra descritta, in modo da consentire il riuso dell'immobile attualmente dismesso, consentendone il riutilizzo con finalità commerciale nei limiti previsti dalle NTA del PRGC vigente nonché in coerenza con i criteri del Piano Commerciale.

L'iniziativa proposta, come peraltro prevedono già le norme di attuazione del vigente PRG, è orientata a insediare attività di tipo commerciale, con necessità di reperire aree per servizi a parcheggio e verde ad uso pubblico.

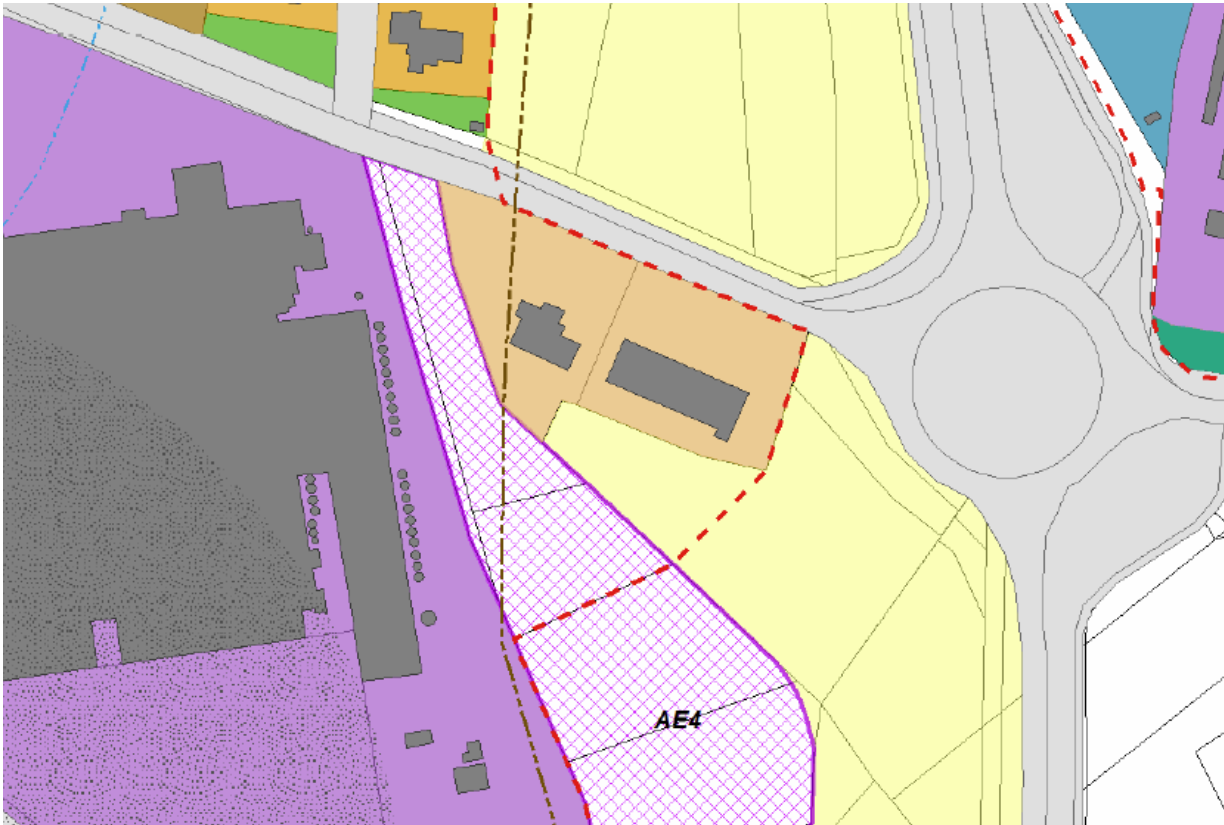
La volontà dell'Amministrazione Comunale, come indicato in premessa, è quella di rendere possibile il riuso del comparto nella più ampia flessibilità ammessa dalle norme di PRG vigente, compresa la possibilità di insediare nuove attività che generano sviluppo occupazionale e indotto per il territorio locale.

In conseguenza della modifica apportata dalla Variante si riclassifica l'area individuata nel vigente PRG come "ambito agrario di salvaguardia e raccordo (E1)" con destinazione "tessuto insediativo residenziale" (R), normato dall'art 19 delle NTA, con indice di edificabilità pari a 0,25 mq/mq, analoga per destinazione d'uso e parametri al limitrofo ambito interessato dal riuso.

La modifica interessa la variazione delle tavole di PRG P3 foglio 1 in scala 1:2000 (che si allega di seguito in estratto), mentre i parametri quantitativi oggetto di variazione sono descritti al cap. 5.

Estratto PRG (fav. P3F1 foglio 1 - scala 1:2000)

PRG vigente: ambito agrario di salvaguardia e raccordo (E1)



PRG variante tessuto insediativo residenziale (R)





Legenda


USI prevalentemente RESIDENZIALI


Aree del tessuto insediativo residenziale (R) (art. 19 NTA)
Classi di azionamento (comma 7, art. 19 NTA)


 R 0,6  R 0,4  R 0,25

 Comparti di completamento (SUE / PdCC)
(commi 9, 25 e sgg, art. 19 NTA)


 Edifici residenziali isolati in area agricola
(commi 8 e 24, art. 19 NTA)


 Edifici con tipo di intervento prescritto (RE1)
(commi 5 e 16, art. 19 NTA)


 Aree a verde privato (Vp)
(art. 22 NTA)

 Comparti di trasformazione (TR) per il riuso funzionale
(commi 9 e 10, art. 23 NTA)


USI per ATTIVITA' ECONOMICHE


 Aree del tessuto insediativo delle attività economiche (AE)
(art. 24 NTA)


 Comparti di nuovo impianto, completamento (SUE, PdCC)
(commi 16 e sgg, art. 24 NTA)

 Area per il deposito di mezzi d'opera
(comma 13, art. 24 NTA)


Aree del Polo Estrattivo (PE) (art. 25 NTA)


 Aree per gli impianti di lavorazione dei prodotti di cava (PE1)


 Aree a servizio degli impianti di lavorazione dei prodotti
di cava (PE2)

 Area estrattiva soggetta a risanamento ambientale (PE3)

USI AGRICOLI


 Ambito agrario tradizionale a buona produttività (E1)
(art. 26 e 27 NTA)


 Ambito agrario di salvaguardia e raccordo (E2)
(art. 26 e 28 NTA)


 Ambito agrario di riqualificazione e connessione ecologica (E3)
(art. 26, 29 e 39 NTA)


USI PUBBLICI


Aree a servizio degli insediamenti residenziali (art. 15 NTA)


 per servizi e attrezzature per il verde e lo sport


 per servizi e attrezzature per l'istruzione

 per servizi e attrezzature di interesse comune


 per servizi e attrezzature per parcheggi


 Aree a servizio delle attività economiche
(art. 16, 17 NTA)


 Aree di pertinenza dell'impianto cimiteriale
(comma 14, art. 14, e art. 44 NTA)


 Aree di pertinenza dell'impianto di depurazione consortile
(comma 14 art. 14, e art. 44 NTA)

VINCOLI PAESAGGISTICI (art. 142, D.Lgs. 42/2004 smi)


 Fascia 150 ml corsi d'acqua
(art. 37 NTA)


 Aree boscate
(art. 38 NTA)


 Perimetro area protetta "Parco del Ticino"
(art. 39 NTA)


 Aree gravate da usi civici
(art. 40 NTA)

Aree, insediamenti e beni di interesse storico-artistico

 Aree dei Nuclei di Antica Formazione (A)
(art. 20 NTA)

 Edifici ed aree di interesse storico, artistico e di valore documentario
(art. 21 NTA, "Repertorio dei Beni")

 Fasce e sedimi di pertinenza dei "Sistemi di Beni"
(comma 5, art. 21 NTA, Schede C1, C2, C3 in "Repertorio dei Beni")

 Aree a potenziale archeologico
(art. 40 NTA)

Richiesta: Amministrazione comunale

Inquadramento



Descrizione della modifica

Seppur in maniera limitata, la modifica introdotta dalla presente Variante (di cui all'oggetto A1), indice sui parametri urbanistici ed ambientali previsti dal PRG e contemplati dall'assetto normativo in materia.

Di conseguenza l'Amministrazione Comunale, ha individuato un ambito di cui al presente oggetto A2, idoneo per caratteristiche urbanistiche ed ambientali, la cui variazione di destinazione d'uso permette di riequilibrare l'incremento di capacità insediativa residenziale e la perdita di suolo agricolo, generati dalla modifica di cui al precedente oggetto A1.

Si tratta di un ambito residuale (di superficie pari a ca 2000 mq), collocato a sud del centro abitato tra via Viscerei e via Vigevano, limitrofo all'attraversamento della Roggia Cerana, che il PRG vigente ricomprende nell'ambito di completamento residenziale R5, soggetto alle norme di cui all'art 19 che prevedono, per l'ambito in oggetto la sistemazione a verde con il ripristino a cielo aperto di parte del tratto coperto della roggia stessa.

La modifica prevede la riclassificazione dell'area, azionata come "aree prevalentemente residenziali - comparti di completamento R5 (con indice di edificabilità 0,4 mq/mq) ad usi agricoli come "ambito agrario di riqualificazione e connessione ecologica E3".

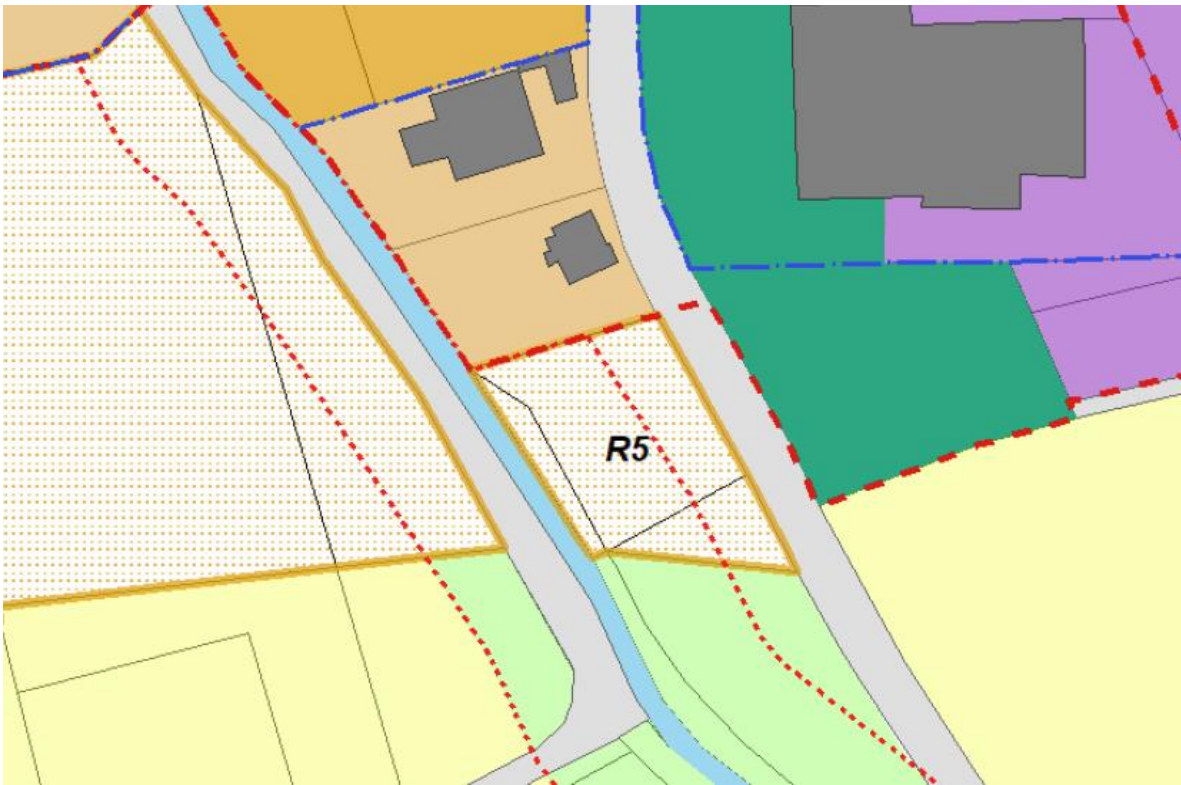
Come ampiamente sviluppato nel Documento tecnico preliminare di Verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (allegato alla presente Variante parziale), la riconversione dell'area, parte pavimentata e degradata sotto l'aspetto ambientale, permette di riequilibrare la perdita di potenziale suolo agricolo dovuta alla modifica di cui all'oggetto precedente, oltre a riequilibrare i parametri ecologici ed urbanistici dovuti al consumo di suolo.

Inoltre, la riduzione di edificabilità generata dalla variazione d'uso, incide negativamente sul parametro della capacità insediativa residenziale del PRG vigente (CIR), riequilibrando l'incremento della stessa capacità dovuta alla variazione generata dall'oggetto A1.

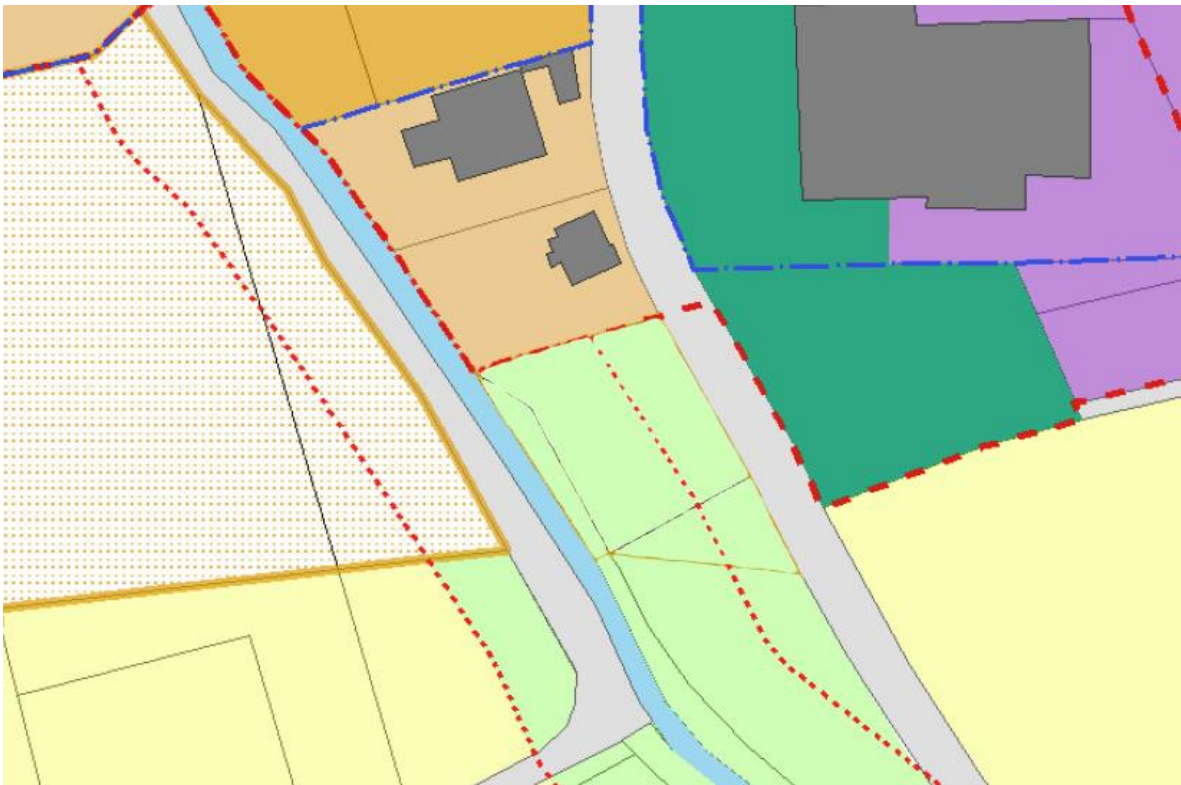
La modifica interessa la variazione delle tavole di PRG P3 foglio 1 in scala 1:2000 (che si allega di seguito in estratto), mentre i parametri quantitativi oggetto di variazione sono descritti al successivo cap. 5.

Estratto PRG (fav. P3 foglio 1 - scala 1:2000)

PRG vigente: comparti di completamento R5 (SUE)



PRG variante: ambito agrario di riqualificazione e connessione ecologica E3





Legenda


USI prevalentemente RESIDENZIALI


Aree del tessuto insediativo residenziale (R) (art. 19 NTA)
Classi di azionamento (comma 7, art. 19 NTA)


 R 0,6  R 0,4  R 0,25

 Comparti di completamento (SUE / PdCC)
(commi 9, 25 e sgg, art. 19 NTA)


 Edifici residenziali isolati in area agricola
(commi 8 e 24, art. 19 NTA)

 Edifici con tipo di intervento prescritto (RE1)
(commi 5 e 16, art. 19 NTA)


 Aree a verde privato (Vp)
(art. 22 NTA)

 Comparti di trasformazione (TR) per il riuso funzionale
(commi 9 e 10, art. 23 NTA)


USI per ATTIVITA' ECONOMICHE


 Aree del tessuto insediativo delle attività economiche (AE)
(art. 24 NTA)


 Comparti di nuovo impianto, completamento (SUE, PdCC)
(commi 16 e sgg, art. 24 NTA)

 Area per il deposito di mezzi d'opera
(comma 13, art. 24 NTA)


Aree del Polo Estrattivo (PE) (art. 25 NTA)


 Aree per gli impianti di lavorazione dei prodotti di cava (PE1)


 Aree a servizio degli impianti di lavorazione dei prodotti di cava (PE2)

 Area estrattiva soggetta a risanamento ambientale (PE3)

USI AGRICOLI


 Ambito agrario tradizionale a buona produttività (E1)
(art. 26 e 27 NTA)


 Ambito agrario di salvaguardia e raccordo (E2)
(art. 26 e 28 NTA)


 Ambito agrario di riqualificazione e connessione ecologica (E3)
(art. 26, 29 e 39 NTA)


USI PUBBLICI


Aree a servizio degli insediamenti residenziali (art. 15 NTA)


 per servizi e attrezzature per il verde e lo sport


 per servizi e attrezzature per l'istruzione

 per servizi e attrezzature di interesse comune


 per servizi e attrezzature per parcheggi

 Aree a servizio delle attività economiche
(art. 16, 17 NTA)


 Aree di pertinenza dell'impianto cimiteriale
(comma 14, art. 14, e art. 44 NTA)


 Aree di pertinenza dell'impianto di depurazione consortile
(comma 14 art. 14, e art. 44 NTA)

VINCOLI PAESAGGISTICI (art. 142, D.Lgs. 42/2004 smi)


 Fascia 150 ml corsi d'acqua
(art. 37 NTA)


 Aree boscate
(art. 38 NTA)


 Perimetro area protetta "Parco del Ticino"
(art. 39 NTA)


 Aree gravate da usi civici
(art. 40 NTA)

Aree, insediamenti e beni di interesse storico-artistico

 Aree dei Nuclei di Antica Formazione (A)
(art. 20 NTA)

 Edifici ed aree di interesse storico, artistico e di valore documentario
(art. 21 NTA, "Repertorio dei Beni")

 Fasce e sedimi di pertinenza dei "Sistemi di Beni"
(comma 5, art. 21 NTA, Schede C1, C2, C3 in "Repertorio dei Beni")

 Aree a potenziale archeologico
(art. 40 NTA)

4. Verifica di compatibilità con il Piano Territoriale Provinciale

Il vigente PRG (Variante generale) è adeguato al Piano Territoriale Provinciale (PTP) vigente, come richiamato negli elaborati approvati e vigenti.

Rispetto alle previsioni della presente Variante che, come riportato in premessa, interessa la modifica di una limitata area a completamento del tessuto già esistente e consolidato e nel contempo alla riconduzione a destinazione agricola (con finalità di riqualificazione e connessione ecologica") di un'area già prevista come edificabile, non vi sono particolari aspetti critici rispetto alle previsioni del PTP.

Si riportano comunque gli estratti e le previsioni del Piano sovraordinato inerenti la coerenza con gli ambiti oggetto di Variante, in particolare con l'oggetto A1, che rileva la modifica di azzonamento nel tessuto insediativo residenziale.

La tav. A Caratteri territoriali e paesistici individua gli oggetti di Variante nell'ambito del "paesaggio agrario della pianura", entro il quale l'art 2.10 ammette la possibilità di completamenti volti a compattare e completare il tessuto insediativo esistente, come previsto dalla Variante (oggetto A1) e riportato al comma 3.5 dell'articolo stesso:

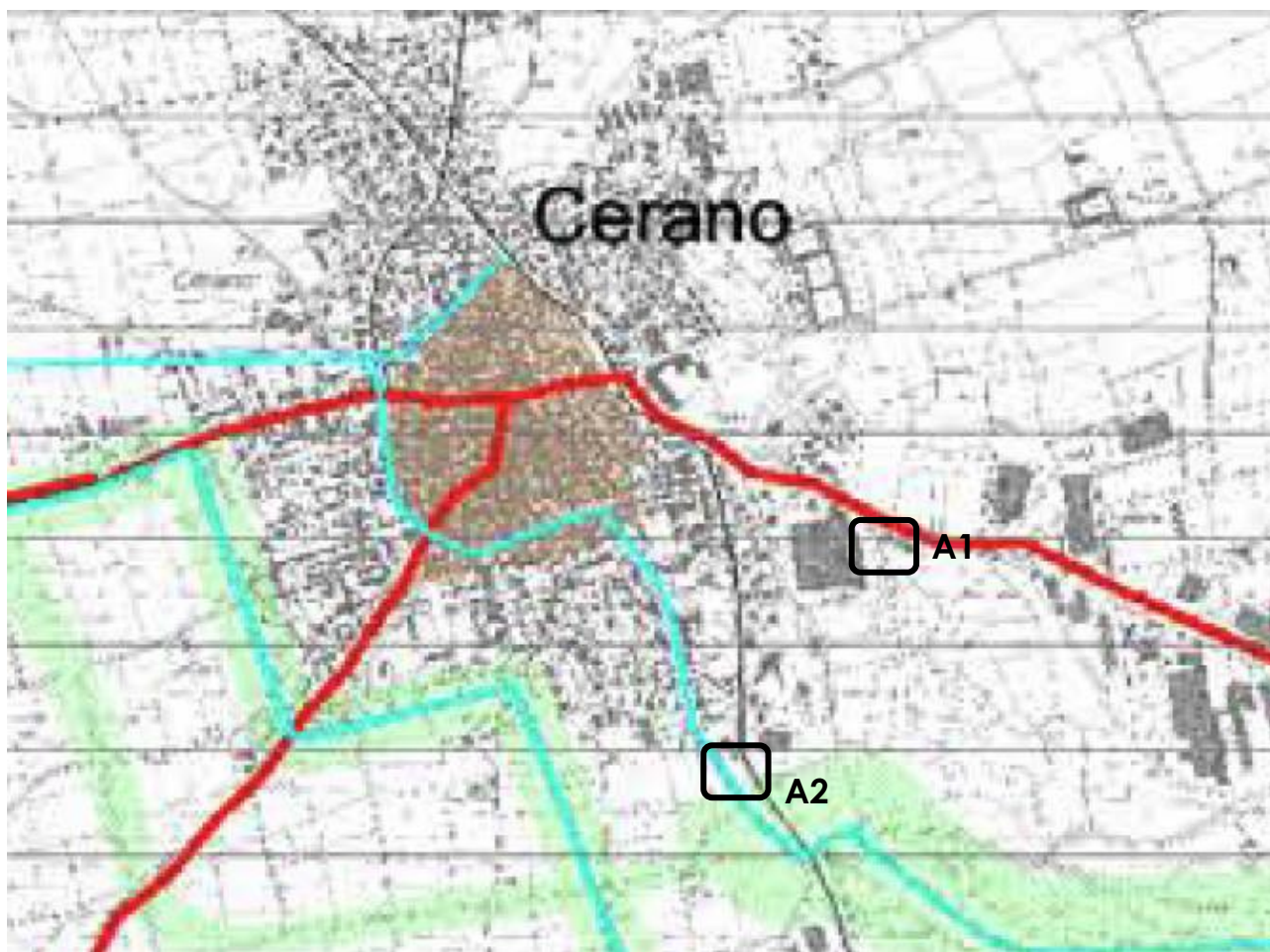
(...) 3.5. Gli strumenti urbanistici debbono quindi limitare la previsione di nuove aree di espansione che comportino frammentazione insediativa ed elevato consumo di suolo, perseguendo in particolare la riorganizzazione, il completamento e la saturazione di quelle esistenti, nella finalità di compattamento della morfologia insediativa.







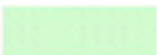
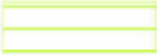

Altresì richiama la tutela del sistema delle rogge irrigue, evitando interventi di tombinatura, in piena coerenza con quanto previsto dalla Variante per l'oggetto A2, (in ottemperanza delle NTA del vigente PRG), ovvero riportato al comma 3.8 dell'articolo stesso:

(...) 3.8. Sono altresì sottoposti a tutela i tracciati delle principali rogge irrigue, con esclusione di interventi di tombinatura: in caso di comprovata necessità sono ammessi interventi di deviazione dei tracciati, con obbligo di piantumazione delle sponde.

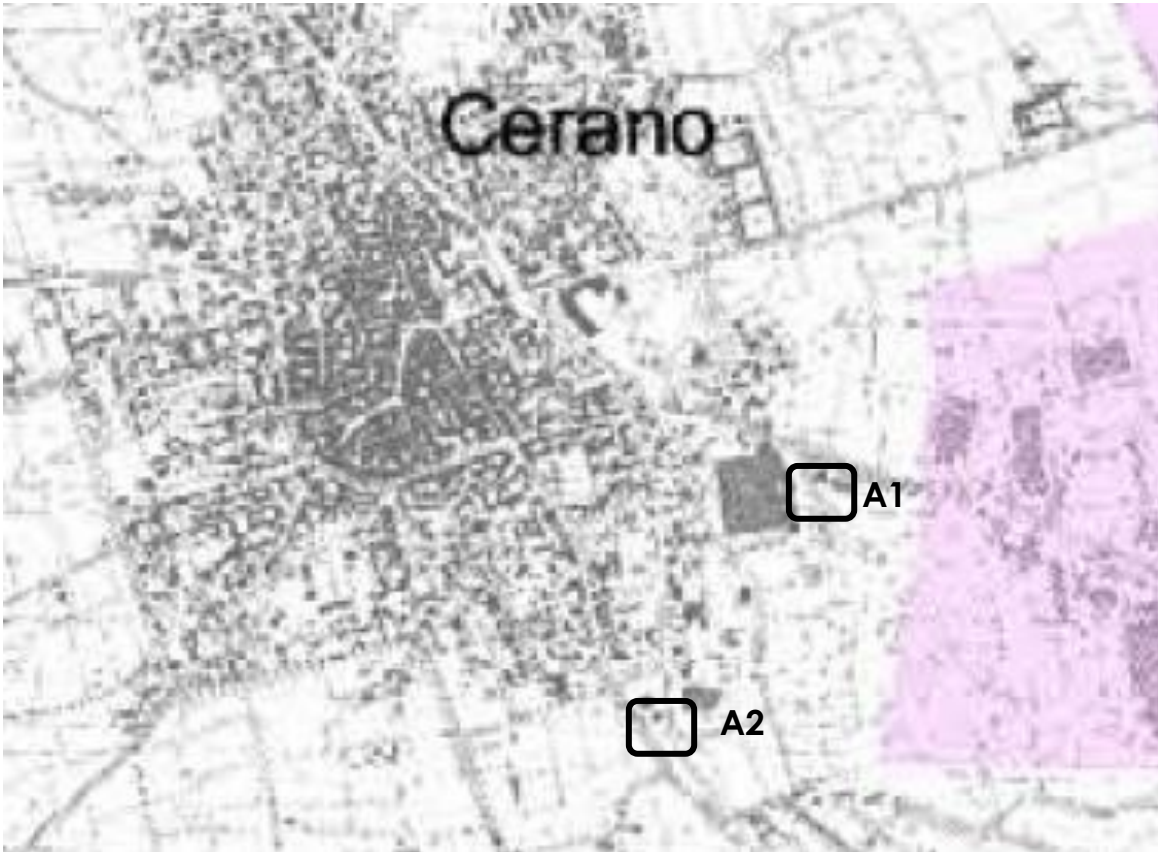
Le tavole B Indirizzi di governo per il territorio e C infrastrutture e rete per la mobilità non riportano previsioni rispetto agli oggetti di Variante.

Di seguito sono riportati gli estratti delle tavole di Piano con la sovrapposizione relativa alla localizzazione degli oggetti di Variante.

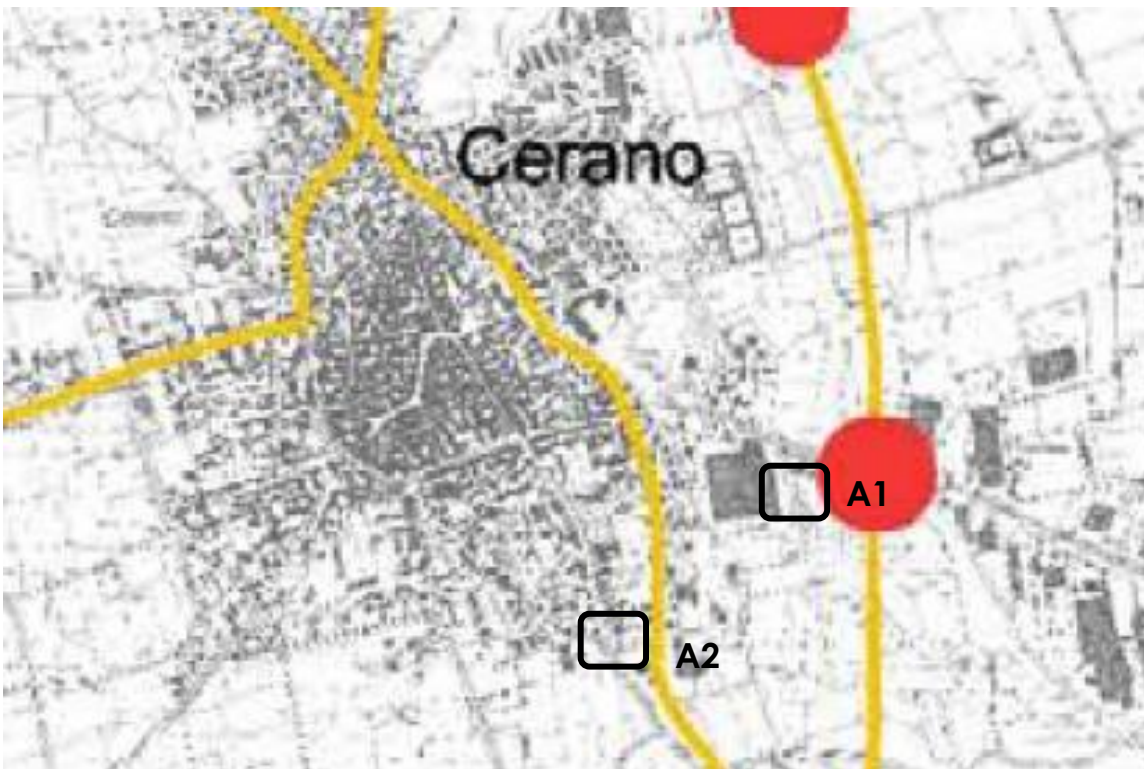


	Aree regionali protette istituite	art.2.1/2.4.
	Ampliamento della "Riserva della Palude di Casalbeltrame" (già deliberato dai Comuni interessati)	art.2.4.
	Aree di rilevante valore naturalistico * biotopi	art.2.4.
	Ambiti di elevata qualità paesistica sottoposti a piano paesistico provinciale	art.2.6.
	Ambiti di elevata qualità paesistica sottoposti a piano paesistico di competenza regionale	art.2.6.
	Aree di particolare rilevanza paesistica	art.2.7.
	Rete ecologica	art.2.8.
	Colline moreniche del Verbano	art.2.9.
	Paesaggio agrario della pianura	art.2.10.

Piano Territoriale Provinciale – estratto TAV B Indirizzi di governo per il territorio



Piano Territoriale Provinciale – estratto TAV C infrastrutture e rete per la mobilità



5. Verifica di compatibilità acustica e geologico – tecnica

Per la compatibilità acustica si rimanda all'elaborato "Relazione di congruità acustica " redatto dallo Studio Sozzani (arch. Stefano Sozzani) di Novara parte integrante della documentazione inerente la Variante parziale n. 1/2024.

Per la compatibilità geologico-tecnica si rimanda all'elaborato "Relazione geologica e geologico – tecnica", redatta dallo Studio geologico dott.ssa Anna Maria Ferrari di Novara, parte integrante della documentazione inerente la Variante parziale n. 1/2024

6. Verifica di conformità rispetto ai disposti dell'art. 17 comma 5 della L.R. 56/77 s.m.i.

Dati quantitativi

La Variante parziale prevede le seguenti variazioni alle superfici di azionamento del PRG vigente, relativamente ai soli oggetti interessati da variazioni di destinazioni d'uso:

ZONE PRG	TESSUTO INSEDIATIVO RESIDENZIALE (0,25 mq/mq)	AMBITO AGRARIO DI SALVAGUARDIA E RACCORDO (E1)	COMPARTI DI COMPLETAMENTO (SUE 0,4 mq/mq)	AMBITO AGRARIO DI RIQUALIFICAZIONE E CONNESSIONE ECOLOGICA (E3)
oggetti				
A1	+ 1500	- 1500	--	--
A2	--	--	-2000	+ 2000
totali mq	+1500	-1500	-2000	+ 2000

I dati di sintesi riportati in tabella dimostrano come la variante incide in maniera limitata sulle superfici interessanti l'azionamento del PRG, in quanto:

- incrementa il tessuto insediativo consolidato (R) (rif. ogg. A1, +1500 mq), riequilibrato dal decremento di superficie in area di completamento (SUE) (rif. ogg. A2 -2000 mq), in misura maggiore e con indice di utilizzazione territoriale superiore (0,40 mq/mq), con una riduzione globale di capacità insediativa residenziale (rif. dati quantitativi illustrati nel paragrafo successivo);
- riduce le aree agricole di salvaguardia e raccordo (rif. ogg. A1, -1500 mq), riequilibrate dall'incremento di superficie agricola di riqualificazione e connessione ecologica (rif. ogg. A2, +2000 mq), prospettando un bilancio ecologico-ambientale favorevole.

Rispetto al dato della Capacità Insediativa Residenziale definita dal vigente PRG (C.I.R. determinabile in mq 66 di SL per ogni abitante teorico insediabile), le variazioni di superficie a destinazione residenziale previste dalla Variante generano i seguenti effetti sull'edificabilità prevista dal PRG:

- oggetto A1 → $\text{mq } 1500 \times 0,25 \text{ mq/mq} = + 375 \text{ mq di Sup. Lorda edificabile (pari a +6 ab)}$
- oggetto A2 → $\text{mq } 2000 \times 0,4 \text{ mq/mq} = -800 \text{ mq di Sup. Lorda edificabile (pari a -12 ab.)}$

Il confronto tra gli oggetti evidenzia un saldo negativo (seppur ridotto) di superficie Lorda edificabile pari a 425 mq, con una riduzione della C.I.R. determinabile in - 6 abitanti teorici che genererà un aggiornamento del dato della C.I.R. totale di PRG.

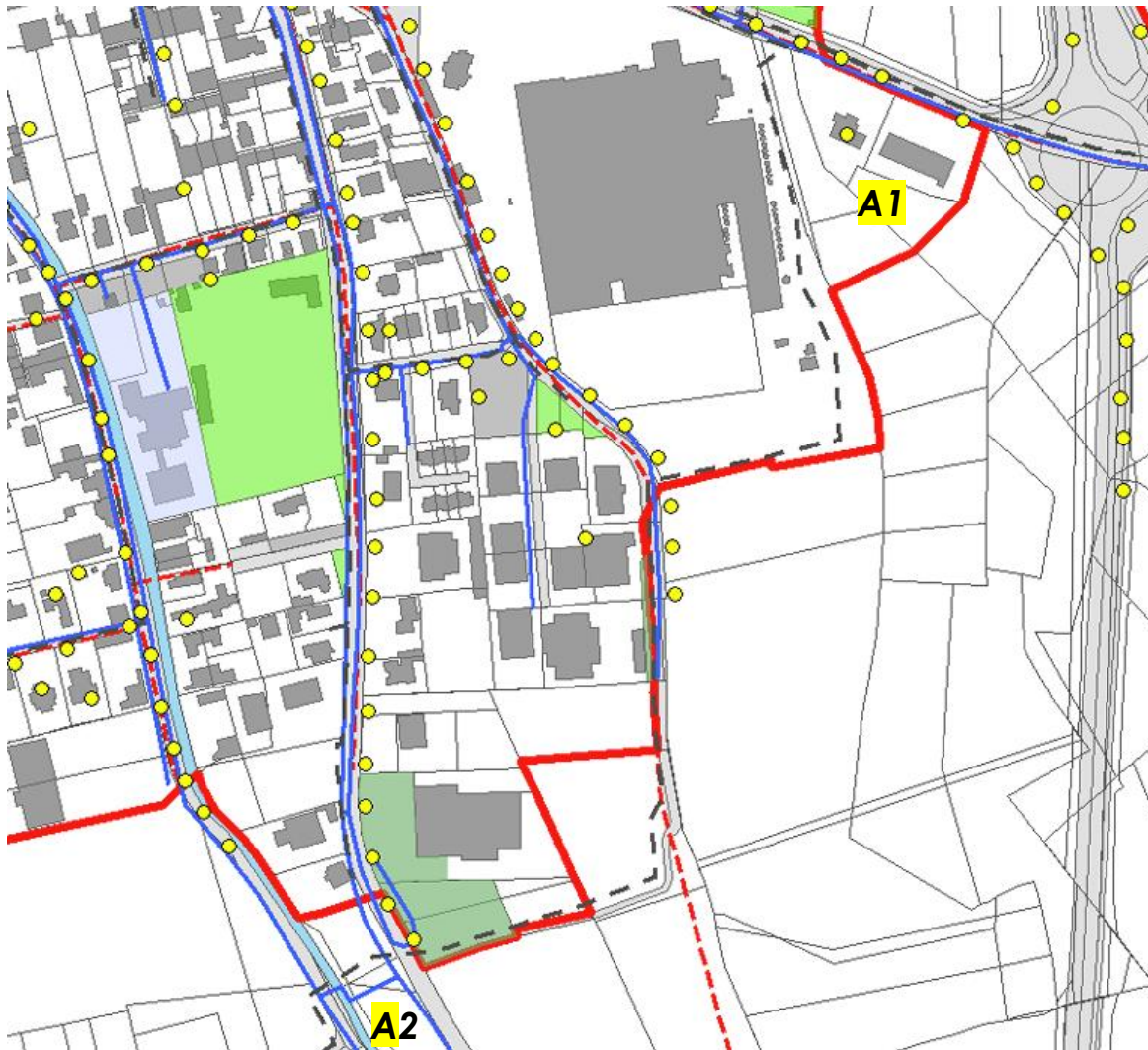
Relativamente al sistema delle "aree per servizi ed attrezzature pubbliche", l'incidenza della modifica di cui all'oggetto A2, determina una conseguente riduzione di aree per servizi, quantificabile in mq 300 (12 ab teorici x 25 mq/ab). Tale valore incide in maniera irrisoria rispetto alla dotazione globale di aree per servizi desunta dalla "Scheda dei dati urbani" allegata al vigente PRG (pari a mq 209.900) e comunque si ritiene in gran parte compensato dalla quota di aree per servizi generata dal tessuto insediativo residenziale di completamento inserito nell'ambito dell'oggetto A1.

Opere di urbanizzazione e perimetrazione del centro abitato


Con riferimento ai disposti dell'art 17 comma 5 si dichiara:

- la presenza e l'agevole collegamento alle opere di urbanizzazione esistenti e l'accessibilità dalla viabilità pubblica (via Crosa, prospettante il fabbricato interessato dal riuso) *per la modifica di cui all'oggetto A1;*

- l'inclusione/contiguità delle aree in variante nella perimetrazione del centro abitato (previsto nel vigente PRG ai sensi dell'art. 12 LR 56/77 e riportato sulla tavola di PRG 1:5000)



Legenda

 Perimetro Centro abitato
(art. 12, comma 2, n 5bis, LR 56/77 smi)

Sviluppo delle reti e sottoservizi esistenti

-  Illuminazione pubblica
-  Gas metano
-  Fognatura
-  Acquedotto

Verifica di conformità ai sensi dell'art. 17 comma 5 della L.R. 56/77 s.m.i.

La Variante in oggetto rispetta le disposizioni normative che la caratterizzano quale Variante Parziale, in conformità all'art. 17 comma 5 della L.R. 56/77 s.m.i, nel quale si afferma che gli effetti prodotti hanno rilevanza limitata al solo territorio comunale, nello specifico si riportano i parametri di legge e la verifica degli stessi rispetto ai contenuti della Variante:

- a) non modifica l'impianto strutturale del PRG vigente, con particolare riferimento alle modificazioni introdotte in sede di approvazione;
come citato in premessa la Variante tratta obiettivi di carattere puntuale e specifico che determinano modifiche limitate e non "strutturali" all'impianto di PRG;
- b) non modifica la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovracomunale o comunque non genera statuizioni normative o tecniche a rilevanza sovracomunale;
la Variante non contiene modifiche e/o riferimenti a infrastrutture di carattere sovracomunale;
- c) non riduce o aumenta la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 L.R. 56/77 s.m.i. per più di 0,5 metri quadrati per abitante, nel rispetto dei valori minimi di cui alla presente legge;
la Variante comporta variazioni ritenute non significative ai dati delle aree per servizi (rif. cap 6 della Relazione) confermando il sistema dimensionale ed i relativi dati quantitativi definiti dal PRG vigente (209.900 mq)
- d) non incrementa la capacità insediativa residenziale nei comuni con popolazione residente superiore a diecimila abitanti; non incrementano la predetta capacità insediativa residenziale in misura superiore al 4 per cento, nei comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti, con un minimo di 500 metri quadrati di superficie utile lorda comunque ammessa; tali incrementi sono consentiti ad avvenuta attuazione di almeno il 70 per cento delle previsioni del PRG vigente relative ad aree di nuovo impianto e di completamento a destinazione residenziale; l'avvenuta attuazione è dimostrata conteggiando gli interventi realizzati e quelli già dotati di titolo abilitativo edilizio;
la Variante modifica (in riduzione) il dato della Capacità insediativa teorica residenziale (C.I.R.) del PRG vigente, pari a 7.754 ab. teorici (elaborato Scheda Quantitativa dei Dati Urbani, come segue:
- 7.754 ab. (C.I.R. P.R.G. vigente) -6 ab. (variazione C.I.R. Variante 2024) =
7.748 ab (nuova C.I.R. P.R.G.)**
- e) non incrementa le superfici territoriali o gli indici di edificabilità previsti dal PRG vigente, relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive, con rif. alle % previste per le Varianti parziali
la variante non interessa variazioni a superfici e/o indici relativi alle attività produttive e terziarie previste dal PRG vigente
- f) 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;
la variante non interessa modifiche alla classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico come riportato nella Relazione geologica allegata;
- g) non modifica gli ambiti individuati ai sensi dell'articolo 24 della L.R. 56/77 s.m.i., nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti.
la Variante non interessa modifiche agli ambiti tutelati ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 s.m.i.; previsti dal PRG vigente.

8. Elenco Elaborati

La Variante parziale n. 1/2024 risulta costituita dai seguenti elaborati, che integrano e/o sostituiscono gli elaborati approvati del P.R.G. vigente:

elaborati urbanistici

- **Relazione Illustrativa** comprensiva di:

- a. *Stralci Planimetrici di P.R.G. Vigente e in Variante*
- b. *Verifiche di compatibilità*
- c. *Dati quantitativi di P.R.G.*

- **tav. P3F1 -1:2000 P.R.G. Variante**

- **tav. P3F2 -1:2000 P.R.G. Variante**

- **Scheda Quantitativa dei dati Urbani (con progetto definitivo)**

elaborati verifica di assoggettabilità alla VAS

- **Documento Tecnico Preliminare**

- **parere motivato a cura dell'Organo Tecnico Comunale (con progetto definitivo)**

altri elaborati prescrittivi

- **Relazione geologica (a cura del dott. geol. Anna Maria Ferrari)**

- **Relazione acustica (a cura dello studio Sozzani – arch. Stefano Sozzani)**