

---

REGIONE PIEMONTE  
PROVINCIA DI NOVARA  
COMUNE DI CASTELLETTO SOPRA TICINO

---

PIANO REGOLATORE GENERALE  
VARIANTE STRUTTURALE

---

committente :  
COMUNE DI CASTELLETTO SOPRA TICINO

---

area di sviluppo e fase di progetto:  
PROGETTO DEFINITIVO

---

tipologia elaborato  
RELAZIONE ILLUSTRATIVA

---

codice elaborato  
122\_04\_B\_0219\_07\_PP



SCALA -

00	25/07/22	Prima versione

data  
LUGLIO 2022

---

progettazione:



**RIPAMONTI STUDIO ASSOCIATO**  
vicolo Pasquello, 8 - 28887 - OMEGNA (VB)  
tel +39 0323 63352 - fax +39 0323 63352  
e-mail info@ripamontistudio.net

## SOMMARIO:

1.	PREMESSE .....	1
1.1.	Consultazione e partecipazione al processo di formazione del piano .....	1
1.2.	Formazione del quadro conoscitivo .....	2
1.3.	Obiettivi generali della variante .....	2
1.4.	Procedura di formazione della variante di PRG .....	2
2.	ANALISI DELLA STRUTTURA TERRITORIALE E AMBIENTALE .....	5
2.1.	Contesto territoriale.....	5
2.2.	Struttura territoriale e relazioni funzionali .....	5
2.3.	Distribuzione territoriale di insediamenti e funzioni dell'area omogenea .....	8
2.4.	Effetti territoriali della mobilità .....	9
2.5.	Emergenze ambientali .....	11
3.	CONTESTO DI PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA.....	12
3.1.	Piano Territoriale Regionale (PTR).....	12
3.2.	Piano Paesaggistico Regionale (PPR).....	14
3.3.	Piano Territoriale Provinciale di Novara (PTP).....	14
4.	TREND DEMOGRAFICO E CARATTERISTICHE SOCIO_ECONOMICHE .....	16
5.	CRITERI UTILIZZATI DALLA VARIANTE PER LA STRUTTURAZIONE GENERALE DEGLI INSEDIAMENTI .....	19
5.1.	Insedimenti di antica formazione.....	19
5.2.	Aree edificate a uso di insediamenti prevalentemente residenziali .....	20
5.3.	Previsioni di aree edificabili a uso residenziale .....	20
5.4.	Insedimenti per attività di produzione di beni e servizi .....	22
5.5.	Aree per insediamento di attività commerciali e di servizio .....	22
5.6.	Aree per i servizi della “città pubblica”.....	23
5.7.	Aree per attività ricettive e per il tempo libero .....	24
5.8.	Sistema di accessibilità agli insediamenti .....	25
5.9.	Aree agricole e aree di valore ambientale.....	25
6.	SISTEMA DELLA MOBILITA' .....	26
7.	DATI QUANTITATIVI DELLA VARIANTE .....	30
7.1.	Previsioni di uso / consumo di suolo .....	30
7.2.	Dimensionamento delle funzioni residenziali previsto dalla variante.....	34
7.3.	Dimensionamento delle aree per attività economiche previsto dalla variante .....	34
7.4.	Dimensionamento delle aree turistico ricettive e per il tempo libero previsto dalla variante .....	35

7.5. Dimensionamento delle aree per attrezzature e servizi pubblici e di uso pubblico.....	35
8. PREVISIONI DI VARIANTE RELATIVE ALLE NORME DI ATTUAZIONE.....	37
<b>ALLEGATI.....</b>	<b>38</b>
1. OSSERVAZIONI E CONTRIBUTI DELLA PRIMA CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE E VALUTAZIONI COMUNALI	
2. DELIBERAZIONI DI ADOZIONE DELLA PROPOSTA TECNICA DI PROGETTO PRELIMINARE E DEL PROGETTO PRELIMINARE	
3. RILEVAMENTO DEL TRAFFICO – SCHEDE	
4. RILEVAMENTO DEL TRAFFICO – DIAGRAMMI DEI FLUSSI E DELLE MANOVRE ALLE INTERSEZIONI	
5. VERIFICA ANALITICA DI COMPATIBILITA' CON IL PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA	
6. SPECIFICAZIONI E INTEGRAZIONI RELATIVE ALLE PRIMA SEDUTA DELLA SECONDA CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE	
7. DOCUMENTAZIONE INTEGRATIVA IN ESITO ALLA PRIMA SEDUTA DELLA SECONDA CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE	
8. APPUNTI PER CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE (27/04/2022)	
9. AMBITI OMOGENEI DI CARATTERIZZAZIONE AMBIENTALE (INTEGRAZIONI PER PRIMA SEDUTA DELLA SECONDA CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE)	

## 1. PREMESSE

Il Comune di Castelletto Sopra Ticino è dotato di Piano Regolatore Generale, formato ai sensi della L.R. 56/1977 e smi.

A seguito della decisione di procedere a una variante al PRG, attraverso l'attivazione di apposita procedura di gara, sono stati affidati gli incarichi professionali ai soggetti individuati in esito all'espletamento della selezione effettuata.

### 1.1. Consultazione e partecipazione al processo di formazione del piano

E' stata promossa dall'Amministrazione Comunale, con avviso pubblico, la raccolta di richieste e proposte dei cittadini relative a questioni attinenti allo strumento di pianificazione locale.

Sono pervenute da parte dei cittadini 297 comunicazioni, di cui 182 relative a richieste di nuove aree edificabili a uso residenziale.

Complessivamente la superficie territoriale coinvolta dalle segnalazioni dei cittadini è stata di 858.000 m<sup>2</sup>, di cui 553.000 m<sup>2</sup> (pari al 65%) per destinazione residenziale, 66.000 m<sup>2</sup> per impianti produttivi e 69.000 m<sup>2</sup> per strutture turistico-ricettive. Le aree restanti riguardavano utilizzi funzionali di varia natura, vincoli e segnalazioni di errori materiali del piano vigente.

Le richieste sono state localizzate per un'analisi territoriale e sono state oggetto di valutazione degli aspetti urbanistici, delle vigenti prescrizioni regolamentari e normative, dei vincoli di natura fisica, ambientale e paesaggistica in base a criteri prescelti per il raggiungimento di obiettivi di governo del territorio, ai fini di selezionare, tra le proposte pervenute, quelle ritenute più coerenti con i criteri della variante.

Inoltre la variante di piano contiene previsioni che si basano sulle indicazioni pervenute dalle richieste e proposte dei cittadini e raccolte mediante sei consultazioni pubbliche assembleari effettuate dall'Amministrazione sul territorio.

Le principali questioni proposte dai cittadini nelle assemblee pubbliche riguardano:

- le problematiche generate dalla presenza di flussi di traffico operativo ("pesante") nelle aree urbane;
- l'obiettivo di riuso e riqualificazione dell'ex Setificio;
- la valorizzazione delle funzioni pubbliche sulle sponde lacuali;
- le condizioni di servizio e di sicurezza di alcune strade;
- la tutela delle aree agricole;
- la valorizzazione dei servizi pubblici nell'area urbana centrale;
- la mappatura delle aree di interesse archeologico;
- l'eliminazione della previsione inattuata di area per gli insediamenti produttivi in direzione di Borgo Ticino;
- la conferma delle previsioni di edificazione del PRG vigente ancorché non ancora attuate.

Infine sono state oggetto di valutazione da parte dell'Amministrazione Comunale le osservazioni presentate nel contesto delle fasi di formazione del piano (pubblicazioni).

## 1.2. Formazione del quadro conoscitivo

La realizzazione della variante di piano è stata preceduta dalla formazione del quadro conoscitivo dello stato dell'ambiente, degli insediamenti e del contesto socio-economico e dall'interpretazione della precedente evoluzione degli interventi sul territorio e delle tendenze in atto.

La documentazione utilizzata per la composizione del quadro conoscitivo comprende:

- dinamiche demografiche e socio-economiche;
- tendenza insediativa e uso del suolo;
- caratteristiche del patrimonio immobiliare;
- valutazione delle caratteristiche del patrimonio edilizio "storico";
- assetto insediativo e relazioni funzionali;
- dotazione di infrastrutture e servizi;
- valutazione delle caratteristiche della mobilità;
- analisi dei vincoli operanti;
- stato di attuazione della strumentazione urbanistica previgente;
- classificazione del suolo in funzione dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica;
- caratterizzazione del suolo agricolo e boscato;
- stato delle problematiche ambientali.

I dati e le conoscenze raccolti nella fase di costruzione del quadro conoscitivo sono utilizzati e/o rappresentati nella presente relazione e sugli elaborati della variante.

## 1.3. Obiettivi generali della variante

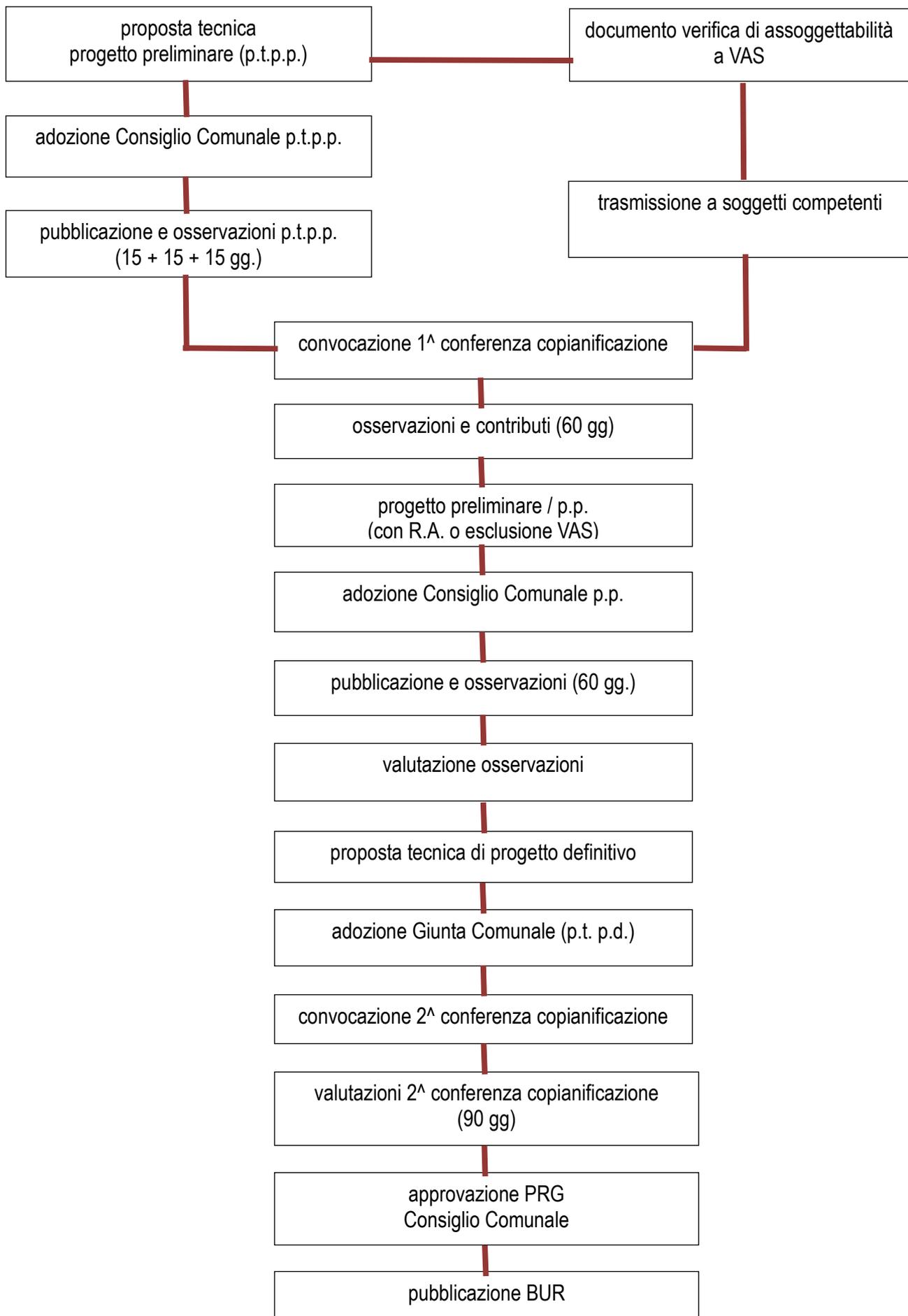
I principali obiettivi amministrativi condivisi per la variante di PRG sono risultati in sintesi:

- semplificazione di normative e procedure attuative del piano;
- verifica di sostenibilità delle previsioni di piano;
- promozione di interventi di riqualificazione e rigenerazione urbana;
- scelte insediative con caratteristiche di completamento e contiguità, "ricucitura" e definizione dei margini del territorio urbano;
- incentivazione delle azioni di riuso, riqualificazione e valorizzazione del patrimonio edilizio di antica formazione (urbano e rurale);
- contenimento dell'uso (consumo) del suolo;
- riorganizzazione e completamento degli insediamenti per le attività economiche produttive, di servizio e per ricettività turistica e tempo libero;
- tutela attiva del patrimonio di natura storico-culturale, ambientale e di valore paesaggistico;
- riorganizzazione della gerarchia funzionale delle strade ai fini della compatibilità della domanda di mobilità con le esigenze di sicurezza e qualità dell'ambiente urbano;
- realizzazione di connessioni territoriali di aree di valore naturalistico ed ecologico con obiettivo di definire una rete ambientale;
- conservazione dei suoli agricoli di significativa qualità produttiva.

## 1.4. Procedura di formazione della variante di PRG

Secondo il contenuto dell'articolo 17, comma 4° della LR 56/1977 e smi, la presente variante risulta rientrare nella categoria di "variante strutturale".

La procedura di formazione e approvazione della variante avviene secondo lo schema seguente:



A seguito dell'adozione (D.C.C. n. 18 del 31/05/2018) della proposta tecnica di progetto preliminare e della formazione del documento di verifica di assoggettabilità a V.A.S., è stata effettuata la pubblicazione degli atti ed è stata convocata la prima conferenza di copianificazione e valutazione.

La prima conferenza di copianificazione e valutazione si è svolta in due sedute in data 26/07/2018 e 11/10/2018.

In allegato alla presente relazione sono riprodotti i documenti forniti dai partecipanti alla conferenza con le relative conseguenti analisi e valutazioni dell'Amministrazione Comunale.

A seguito della pubblicazione della proposta tecnica di progetto preliminare sono state presentate n° 195 osservazioni e proposte (ai sensi dell'art. 15 c. 4 della L.R. 56/1977).

L'Amministrazione Comunale proponente, avvalendosi delle osservazioni e dei contributi ha proceduto (ai sensi dell'art. 15 c. 7 della L.R. 56/1977) alla predisposizione del progetto preliminare che è stato adottato dal Consiglio Comunale con D.C.C. n. 7 del 08.04.2019 unitamente agli elaborati del Rapporto Ambientale di VAS.

Il progetto preliminare adottato è stato posto in pubblicazione ai sensi dell'art. 15 c. 9 della L.R. 56/1977; sono pervenute n. 124 osservazioni e proposte a cui ne sono ulteriormente aggiunte n. 5 fuori termine.

L'Amministrazione Comunale proponente (ai sensi dell'art. 15 c. 10 della L.R. 56/1977), valutate le proposte pervenute, ha definito la proposta tecnica di progetto definitivo, oggetto di adozione della Giunta Comunale con D.G.C. n. 79 del 05/07/2021.

La proposta tecnica di progetto definitivo è stata oggetto della seconda conferenza di copianificazione e valutazione nelle seguenti sedute:

- 1^ seduta in data 20.09.2021
- 1^ seduta (riconvocazione) in data 20.01.2022
- 2^ seduta in data 28.03.2022
- 2^ seduta (ripresa) in data 19.05.2022.

In esito al contenuto dei verbali della conferenza è stato predisposto il progetto definitivo di variante di P.R.G.

## 2. ANALISI DELLA STRUTTURA TERRITORIALE E AMBIENTALE

### 2.1. Contesto territoriale

Il territorio del Comune di Castelletto sopra Ticino è situato immediatamente a sud del bacino del lago Maggiore su cui si affaccia attraverso la parte più settentrionale.

Il limite nord-orientale del Comune è costituito dalla sponda destra (lato piemontese) del fiume Ticino.

Verso sud e ovest il territorio di Castelletto sopra Ticino si caratterizza come parte di più vaste aree agricole collinari e di pianura al cui interno sono presenti numerosi centri abitati di limitata dimensione, che in alcuni casi definiscono una struttura insediativa reticolare attraverso le "propagazioni" di tipo lineare cresciute nel tempo lungo la rete stradale.

La morfologia naturale del territorio comunale è caratterizzata dallo spazio di transizione tra la zona collinare e le aree di pianura della Provincia di Novara.

L'ambito omogeneo di cui fa parte Castelletto sopra Ticino unisce i territori piemontesi e lombardi che si fronteggiano sulle sponde rispettivamente a destra e a sinistra del fiume che fa da confine fisico e amministrativo tra le due Regioni.

Indipendentemente dai confini amministrativi, i due territori hanno caratteristiche unitarie, sia dal punto di vista morfologico-geografico, sia per le relazioni funzionali, economiche e socio-culturali che per l'assetto e le interdipendenze degli insediamenti.

L'ambito da considerare omogeneo dal punto di vista dei caratteri insediativi e delle relazioni funzionali (oltre che della geomorfologia) viene individuato nei territori di Arona, Paruzzaro, Oleggio Castello, Dormelletto, Borgo Ticino, Varallo Pombia, Pombia, Marano Ticino, Castelletto sopra Ticino, Sesto Calende, Taino, Angera, Golasecca, Vergiate.

Le superfici territoriali sono occupate in modo rilevante da insediamenti con diverse destinazioni funzionali, pur perdurando la presenza di estese parti agricole e di diffuse aree boscate.

L'area al cui centro si trova Castelletto sopra Ticino costituisce uno "snodo" di relazioni funzionali e socio-economiche interregionali e il punto di transizione e di contatto tra i territori del lago Maggiore e le pianure estese verso sud in direzione del Novarese e della grande conurbazione che occupa, sostanzialmente senza soluzione di continuità, la parte meridionale della Provincia di Varese fino a Milano e, a seguire, la pianura Padana.

### 2.2. Struttura territoriale e relazioni funzionali

L'area territoriale omogenea di cui fa parte Castelletto sopra Ticino è costellata di numerosi centri abitati, per lo più di dimensione demografica contenuta, tra loro interconnessi per gli aspetti economici, funzionali e sociali.

Essi si sono caratterizzati originariamente come centri rurali, divenendo successivamente piccoli e medi centri urbani, sedi della nascita e del successivo sviluppo di attività artigianali e industriali, fin dalla prima fase di insediamento delle attività manifatturiere.

In tempi più recenti si sono sviluppate le attività turistiche, rappresentate nel secondo dopoguerra soprattutto da residenze di vacanza, ma anche da strutture ricettive sia fisse di tipo alberghiero che temporanee (campeggi e villaggi).

A partire dalla fine del '900 sono intervenute modificazioni importanti del sistema delle attività economiche, soprattutto con il significativo ridimensionamento del settore industriale e con la crescita degli insediamenti terziari commerciali e di servizio.

Il succedersi nel corso del tempo della prevalenza di differenti assetti delle attività economiche ha generato fenomeni territoriali dagli effetti socio-culturali, ambientali e funzionali rilevanti:

- la riduzione (quando non l'abbandono) di usi agricoli del territorio (causa talvolta dello sviluppo successivo di incolti e di vegetazione invasiva);
- l'eterogeneità delle funzioni e dei relativi insediamenti all'interno dello stesso spazio edificato, fonte di disordine urbano e talvolta di difficili reciproche compatibilità;
- la propagazione di eterogenei insediamenti residenziali di differente densità e tipologia anche all'interno di un medesimo isolato o quartiere;
- l'occupazione del territorio con lo sviluppo prevalentemente lineare degli insediamenti lungo le strade, con conseguenze sull'esigenza di estensione continua delle reti infrastrutturali e sulle difficoltà della mobilità di merci e persone (sia per gli aspetti funzionali che per le condizioni di sicurezza);
- la localizzazione di impianti e attrezzature ricettive e per le attività turistiche e del tempo libero in prossimità dei siti di interesse paesaggistico.

Alcuni specifici aspetti ed effetti significativi rappresentano attualmente i particolari connotati dell'ambito territoriale omogeneo e anche dello stesso Comune di Castelletto sopra Ticino: la vicinanza dello scalo aeroportuale di Malpensa, il consolidamento di un'arteria "transcomunale" commerciale a nord e a sud lungo il tracciato storico della SS33, la mobilità indotta dalla rete autostradale (in particolare di traffico operativo), la programmazione dello sviluppo di connessioni ferroviarie nel contesto del sistema dei corridoi europei, l'istituzione di aree protette e di tutela naturalistica e ambientale, le relazioni funzionali tra le conurbazioni lombarde e quelle piemontesi distribuite lungo la direttrice del Sempione.

L'insieme delle relazioni interregionali ha portato progressivamente all'integrazione funzionale e insediativa del sistema territoriale che si è consolidata anche come percezione di un'identità condivisa.

Contemporaneamente l'impronta prodotta sul territorio dal succedersi delle differenti funzioni e degli usi del suolo ha generato una significativa riduzione di superfici libere, una "banalizzazione" dei contesti urbani, una perdita di paesaggi, fisici e storico-culturali, ponendo rilevanti problemi sui possibili processi di riqualificazione e rigenerazione e di valorizzazione e tutela delle emergenze.

La struttura territoriale del Comune di Castelletto Sopra Ticino è costituita dai seguenti elementi fondamentali che ne determinano l'identità:

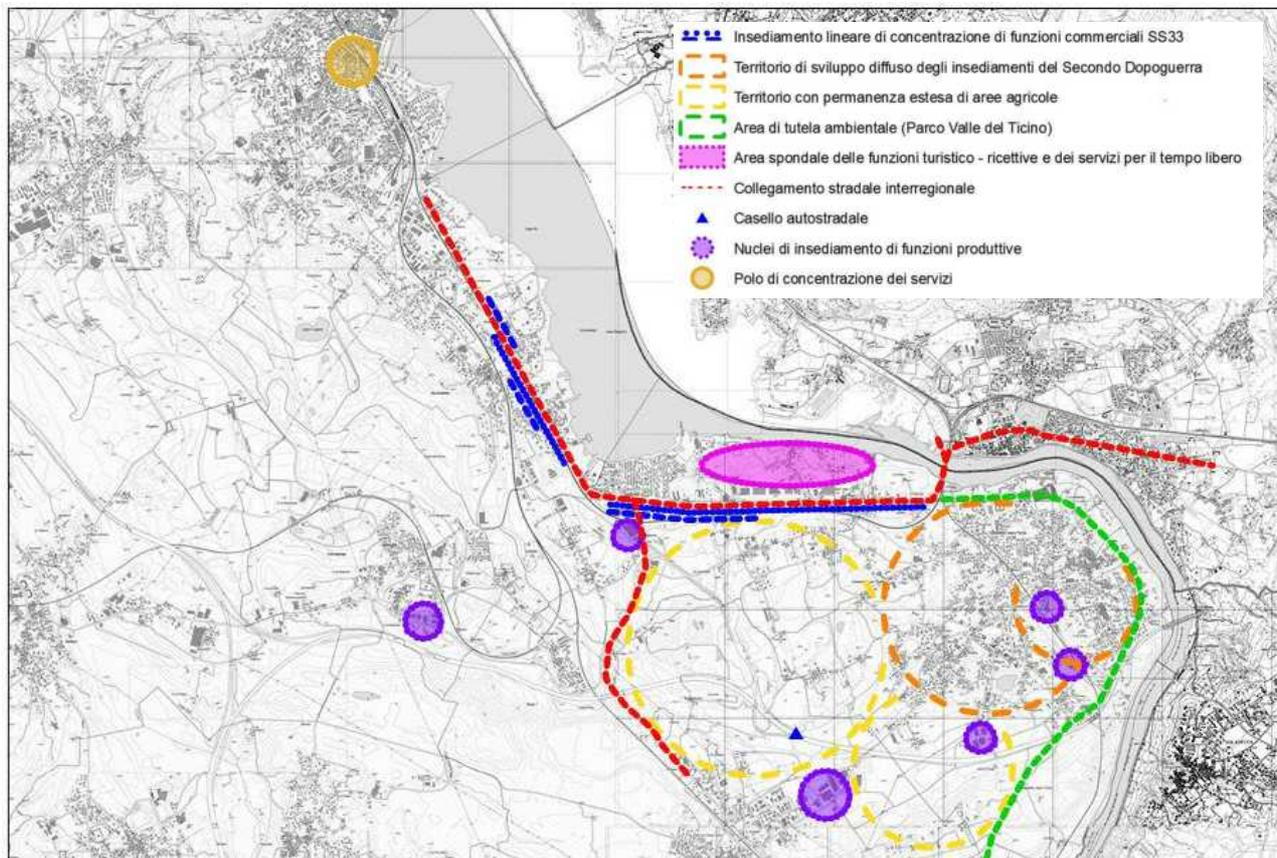
- l'area morfologicamente caratterizzata da "dolci" rilievi collinari intorno al centro storico del capoluogo che è stata progressivamente occupata, a partire dal secondo dopoguerra, dalla propagazione di insediamenti soprattutto residenziali;
- l'analoga area collinare situata a sud e ovest del territorio urbano, tuttora diffusamente caratterizzata da presenza di suoli agricoli e da parti boscate, con significativo potenziale di utilità ecologica e con effetti di

valorizzazione del paesaggio (l'area è parte di una vasta superficie con analoghe caratteristiche che attraversa e connette il sistema delle colline settentrionali della Provincia di Novara);

- la fascia spondale lungo la riva destra del fiume Ticino, in gran parte compresa nel Parco Naturale della Valle del Ticino, anch'essa connessa in continuità con i territori dei Comuni circostanti;
- l'area di insediamento lineare, prevalentemente commerciale, lungo la SS33 a nord della parallela linea ferroviaria;
- l'area spondale del lago Maggiore e del primo tratto del Ticino, privilegiata da funzioni di ricettività e di servizi per il tempo libero;
- la tratta della SS33 che rappresenta il punto di massima concentrazione di traffico veicolare per la mobilità di merci e persone;
- la linea ferroviaria Milano-Sempione che costituisce una barriera valicabile in condizioni difficoltose tra l'area commerciale a nord e il territorio collinare a sud che, anche a motivo delle caratteristiche del rilevato ferroviario, risulta tuttora ampiamente libero da insediamenti;
- l'attraversamento autostradale a sud dell'area urbana, in parte sotterraneo.

Complessivamente la struttura del territorio di Castelletto Sopra Ticino si caratterizza per due agglomerazioni urbane con morfologia e funzioni diverse: l'area urbana diffusa localizzata attorno al centro storico e l'area lineare di insediamenti specializzati del Sempione.

Contemporaneamente gli insediamenti sono "fasciati" a nord ed est dalle sponde del Lago Maggiore e del fiume Ticino e a sud e ovest dalle aree rurali collinari.



**Schema della struttura territoriale ed ambientale**

## 2.3. Distribuzione territoriale di insediamenti e funzioni dell'area omogenea

Merita di essere ricordato che il territorio di Castelletto sopra Ticino risulta che abbia ospitato il primo insediamento proto-urbano storicamente riconosciuto della Regione Piemonte. Intorno al 700 a.C. circa (civiltà di Golasecca) risulta la presenza di un importante insediamento con estensione di circa 90 ha (cfr. Barbero – Storia del Piemonte – Einaudi).

A seguire nel tempo il sito di insediamento è stato costantemente utilizzato (e rafforzato) risultando quale punto nodale di transito e di collegamento dell'Italia ai territori d'Oltralpe, transitando per la pianura Padana e superando la barriera delle Alpi.

Alla scala territoriale la lettura attuale degli aspetti insediativi rappresenta con evidenza l'evoluzione storica dell'uso del suolo.

Dal quadro generale emergono elementi e componenti principali che costituiscono l'armatura della struttura territoriale più recente e che sono in parte presenti anche al livello più circoscritto dei confini amministrativi di Castelletto sopra Ticino.

In corrispondenza del Comune è presente l'intersezione della SS33 con la SS32.

Si tratta delle infrastrutture stradali storiche su cui si sono fondati gli sviluppi insediativi più significativi nel corso di molti decenni e la cui lettura restituisce i seguenti contenuti fondamentali per l'interpretazione della struttura territoriale e ambientale:

- la SS33 è stata la "dorsale" lungo la quale si è progressivamente consolidata e attestata verso nord una delle principali estensioni urbane dell'area metropolitana milanese a partire dai margini nord-occidentali del capoluogo lombardo in direzione dei laghi, interessando, senza soluzione di continuità, la parte meridionale della Provincia di Varese, fino a raggiungere e superare il Ticino e il lago Maggiore, coinvolgendo nella parte piemontese Castelletto sopra Ticino, Dormelletto e Arona che presentano connotati di impianto urbano simili alla vicina area lombarda; la direttrice della SS33 (unitamente alla linea ferroviaria del Sempione) ha supportato le successive fasi storiche dello sviluppo industriale e, più recentemente, delle funzioni commerciali e di servizio che, a loro volta, hanno generato la crescita ripetuta di insediamenti residenziali;
- la SS32 ha collegato Novara con il lago Maggiore, intersecando la SS33 proprio sul territorio di Castelletto sopra Ticino; dal punto di vista insediativo, lungo la direttrice stradale SS32 si sono verificati fenomeni di urbanizzazione di portata notevolmente inferiore a quelli della SS33; essi si sono concretizzati nello sviluppo di insediamenti per le attività economiche (e delle funzioni residenziali e di servizio connesse) nella parte più settentrionale da Bellinzago Novarese a Castelletto sopra Ticino; lo sviluppo insediativo ha assunto diffusamente un evidente andamento lineare;
- all'esterno dei territori interessati dagli sviluppi insediativi dell'area omogenea sono tuttora presenti ampie superfici agricole i cui centri abitati hanno registrato occupazione di suoli liberi, principalmente a fini residenziali, parcellizzate e a bassa densità, con alcune limitate aree per funzioni produttive ed episodiche funzioni specialistiche quali le aree golfistiche;
- nella parte orientale il sistema insediativo dell'area omogenea è affiancato dalle ampie superfici del Parco del Ticino piemontese, speculari a quelle presenti sulle sponde lombarde; nella parte settentrionale il limite dell'area è rappresentato dal lago Maggiore.

Allo stato attuale la struttura insediativa fondamentale dell'area omogenea può essere sinteticamente rappresentata dalle seguenti componenti:

- "asse" di elevata concentrazione di funzioni commerciali della SS33, principalmente tra Castelletto sopra Ticino e Dormelletto;
- nuclei di insediamenti per la produzione di beni e di servizi distribuiti territorialmente (sia ai margini dei centri abitati che all'interno dello spazio urbano consolidato);
- estesa presenza di funzioni residenziali intorno ai nuclei di antica formazione (con morfologia relativamente compatta) e lungo le strade extraurbane in forma lineare e/o radiale (soprattutto con la prevalenza di insediamenti a bassa densità);
- polarizzazione di funzioni di servizio alle persone e alle attività in Arona;
- distribuzione di spazi e insediamenti per le funzioni turistiche e del tempo libero soprattutto lungo le fasce territoriali delle sponde lacuali.

Nel territorio comunale di Castelletto sopra Ticino si riproducono alcune caratteristiche della struttura insediativa generale d'ambito.

In particolare si riscontrano quattro elementi fondamentali che definiscono la struttura insediativa:

- la "direttrice commerciale" della SS33;
- la fascia spondale lago-fiume con prevalenza di funzioni ricettive/ricreative;
- lo "sprawl" edilizio residenziale che occupa l'intera area nord-est del territorio comunale;
- alcuni nuclei di insediamento di impianti produttivi, soprattutto nella parte meridionale del territorio urbanizzato.

## 2.4. Effetti territoriali della mobilità

L'area territoriale omogenea, al cui centro si trova Castelletto sopra Ticino, è attraversata da comunicazioni stradali e ferroviarie di rilevanza internazionale e interregionale.

Il sistema insediativo diffuso dell'area è supportato da un reticolo stradale in molti casi di antica origine rurale da adeguare rispetto ai flussi di traffico presenti e per garantire adeguate condizioni di sicurezza e di sostenibilità.

La connessione autostradale in direzione di Milano, Varese, Novara, Genova, Torino assicura collegamenti diretti rapidi attraverso i tre accessi situati in corrispondenza dell'area omogenea di Arona, Castelletto sopra Ticino e Sesto Calende.

Il tracciato autostradale si trova in posizione marginale e non interferisce direttamente con le aree urbane.

La mobilità veicolare interna all'area omogenea grava in modo predominante su SS33 e SS32 in particolare per gli spostamenti interurbani.

Si tratta di infrastrutture stradali lungo le quali si sono concentrati progressivamente gli insediamenti, determinando un uso di esse del tipo caratterizzato come percorso di accesso e di distribuzione lineare

anziché di collegamento veloce.

L'attraversamento del Ticino, al ponte tra Sesto Calende e Castelletto sopra Ticino, costituisce la connessione essenziale tra i sistemi insediativi piemontese e lombardo ed è conseguentemente gravato da rilevanti flussi di traffico che si verificano continuativamente lungo lo spazio temporale diurno.

Nel segmento di viabilità con presenza della massima concentrazione di flussi di traffico, corrispondente allo sviluppo insediativo delle funzioni commerciali tra Dormelletto e Castelletto sopra Ticino, sono stati introdotti provvedimenti per la moderazione e la sicurezza che potrebbero ulteriormente trovare applicazione anche in altri punti del territorio.

La SS32 da Novara al lago Maggiore ha in corso l'attuazione di un programma di adeguamento della sede storica che nel tempo è stata progressivamente penalizzata dal punto di vista funzionale e della sicurezza a causa dello sviluppo lineare degli insediamenti cresciuti ai lati del percorso stradale.

La rete dei collegamenti intercomunali attraverso la viabilità storica locale risulta spesso inadeguata rispetto alla domanda di mobilità, principalmente a causa dell'inadeguatezza delle infrastrutture dove non è stato effettuato un miglioramento delle sedi di origine rurale e/o locale.

I casi di interferenza del traffico operativo (con origine/destinazione esterna) con la rete locale (soprattutto all'interno del territorio urbano) richiedono la definizione di una gerarchia funzionale delle infrastrutture stradali.

In particolare sul territorio di Castelletto sopra Ticino si individuano alcuni problemi relativi alla mobilità che interferiscono con la qualità degli spazi urbani:

- presenza di traffico operativo con origine/destinazione da e per gli insediamenti di attività economiche all'interno dell'area urbana con problematiche di sicurezza e compatibilità con la qualità ambientale;
- reticolo fitto di viabilità locale con livelli di servizio da migliorare, principalmente a causa delle caratteristiche dimensionali delle strade (che risultano di origine rurale), in corrispondenza dei numerosi attraversamenti di nuclei di insediamento antichi con edificazione a bordo strada;
- flussi di traffico concentrato sulla SS33 dove sono stati realizzati rilevanti interventi di sviluppo delle infrastrutture stradali che richiedono ancora alcuni completamenti per il miglioramento delle condizioni di sicurezza e di efficienza funzionale della rete.

Il collegamento ferroviario della linea internazionale Milano-Sempione attraversa l'area di Castelletto sopra Ticino da est a ovest e fornisce il servizio principale per l'accesso all'area metropolitana milanese e per il centro-nord Europa.

La linea Arona-Novara rappresenta un collegamento per il trasporto delle persone principalmente di livello locale.

La presenza dei tracciati delle due linee ferroviarie determina la separazione della fascia di territorio a lago dalla parte interna, con problematiche di collegamento funzionale.

La linea Novara-Sesto Calende-confine elvetico è di recente rientrata nei programmi di sviluppo dei collegamenti internazionali nord-sud dell'Unione Europea. Tale scelta indurrà effetti a livello locale principalmente per l'attraversamento di convogli merci nel territorio urbano.

## 2.5. Emergenze ambientali

La formazione originaria del territorio che costituisce l'area omogenea è dovuta essenzialmente alla presenza di depositi morenici del Verbano che ne caratterizzano la morfologia collinare.

Le componenti ambientali rilevanti dell'area vasta sono costituite dalle aree soggette a tutela (Parco naturale della valle del Ticino, Riserva naturale speciale dei canneti di Dormelletto, Parco naturale dei Lagoni di Mercurago), dal lago e dalle zone perilacuali, dal reticolo idrografico, dalle aree boscate, dai suoli agricoli di estensione vasta, dalle aree di particolare e/o rilevante qualità paesaggistica, da "corridoi e connessioni ecologici".

Sul territorio del Comune di Castelletto sopra Ticino sono presenti consistenti superfici di interesse ambientale quali aree agricole, aree boscate, superfici d'acqua, reticolo idrografico minore, aree già oggetto di tutele a livello locale.

La loro individuazione e connessione può rappresentare un'opportunità per dare vita a una rete ecologica ampia, estesa e composita.

### 3. CONTESTO DI PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

I livelli e gli strumenti della pianificazione sovraordinata esaminati ai fini della verifica di coerenza rispetto ad essi del PRG sono:

- Piano Territoriale Regionale (PTR) approvato con DCR n. 122-29783 del 21 luglio 2011;
- Piano Paesaggistico Regionale (PPR) approvato con DCR n. 233-35836 del 3 ottobre 2017;
- Piano Territoriale Provinciale della Provincia di Novara (PTP).

Di seguito si riporta la sintesi dei contenuti di riferimento degli strumenti sovraordinati. Essi saranno oggetto della sopracitata verifica di coerenza dello strumento di pianificazione locale rispetto agli obiettivi e ai contenuti selezionati in riferimento al territorio del Comune di Castelletto sopra Ticino.

#### 3.1. Piano Territoriale Regionale (PTR)

Il PTR è strumento di supporto per l'attività di governance territoriale della Regione in quanto rappresenta la "visione strategica" della programmazione generale e di quella settoriale.

Il PTR assume una natura di indirizzo, inquadramento e promozione delle politiche sostenibili per lo sviluppo socioeconomico e le azioni di governo del territorio.

Per il perseguimento degli obiettivi assunti, il P.T.R. individua 5 strategie diverse e complementari:

1. riqualificazione territoriale, tutela e valorizzazione del paesaggio;
2. sostenibilità ambientale, efficienza energetica;
3. integrazione territoriale delle infrastrutture di mobilità, comunicazione, logistica;
4. ricerca, innovazione e transizione produttiva;
5. valorizzazione delle risorse umane e delle capacità istituzionali.

Al fine di garantire un efficace governo delle dinamiche di sviluppo dei territori della Regione e nel rispetto dei caratteri culturali ed ambientali che il contraddistinguono, il PTR articola il territorio in Ambiti di Integrazione Territoriale (AIT), sistemi territoriali e funzionali di livello regionale, che hanno lo scopo di favorire una visione integrata a scala locale.

Le previsioni generali di azioni e politiche del PTR possono essere così sintetizzate:

- riqualificazione territoriale, tutela e valorizzazione del paesaggio;
- valorizzazione del policentrismo Piemontese;
- riqualificazione dell'ambiente urbano;
- continuità del ruolo e dell'identità culturale dei centri storici;
- rivitalizzazione e rifunzionalizzazione delle aree urbane;
- valorizzazione degli insediamenti produttivi preesistenti e attrattività di imprese innovative, sostenibili, mettendo in evidenza le aree da privilegiare;
- equilibrata distribuzione territoriale della rete commerciale;
- individuazione del settore turistico quale settore di rilievo nel processo di diversificazione e di rilancio dell'economia;
- valorizzazione del ruolo dell'agricoltura;
- limitazione dell'eccessivo e disordinato consumo di suolo nelle aree rurali periurbane;
- promozione per i territori collinari dei valori, delle attività e delle potenzialità del lavoro e dell'impresa rurale;
- tutela e salvaguardia per i territori montani degli aspetti paesaggistici e ambientali;

- sostenibilità ambientale e efficienza energetica;
- razionalizzazione del sistema della mobilità;
- valorizzazione delle risorse umane e delle capacità istituzionali.

Gli obiettivi generali del PTR sono articolati secondo obiettivi specifici; dall'esame dei relativi elenchi si evidenziano in sintesi quelli nei quali si riconosce prioritariamente una specifica relazione con gli orientamenti, le caratteristiche e i contenuti della variante dello strumento di pianificazione locale del territorio di Castelletto Sopra Ticino:

- potenziamento della distribuzione policentrica per le attività produttive e dell'accessibilità ai servizi;
- riconoscimento e valorizzazione del sistema delle aree tutelate;
- sviluppo delle attività antropiche e delle infrastrutture territoriali compatibile con patrimonio naturale;
- miglioramento della qualità ambientale;
- equilibrio tra ecosistemi ambientali e attività antropiche;
- riqualificazione fisica e funzionale dei centri storici;
- promozione della congruenza morfologica dei nuovi interventi;
- salvaguardia delle aree agricole e naturali periurbane;
- contenimento e razionalizzazione della crescita insediativa (con particolare riferimento al controllo di consumo di suolo);
- recupero e riqualificazione degli edifici e delle aree produttive;
- uso del territorio compatibile con le condizioni di rischio idrogeologico;
- qualificazione del sistema turistico mediante la diversificazione dell'offerta, dei servizi e della ricettività;
- riduzione delle emissioni;
- sviluppo equilibrato di una rete di comunicazioni stradali;
- contenimento/razionalizzazione dei flussi veicolari del traffico urbano.

Il PTR colloca il territorio di Castelletto Sopra Ticino all'interno dell'Ambito di Integrazione Territoriale (AIT) n. 3-Borgomanero.

La seguente scheda, estratta dal PTR, indica le tematiche settoriali di rilevanza territoriale relative all'AIT n.3-Borgomanero.

Tematiche	Indirizzi
<b>Valorizzazione del territorio</b>	Conservazione del patrimonio boschivo, idrico, ambientale e paesaggistico della bassa montagna, dei laghi, delle fasce fluviali e dell'alta pianura terrazzata. Controllo della dispersione urbana residenziale, legato soprattutto all'espansione di seconde case, e industriale recente, specie nella fascia pedemontana e lungo gli assi stradali presso Belgirate, Lesa, Meina, Arona, Oleggio Castello e Castelletto sopra Ticino. Bonifica di siti contaminati e recupero di aree dismesse utilizzando criteri riconducibili ad APEA. Razionalizzazione nella distribuzione dei servizi ospedalieri e scolastici e delle funzioni urbane in genere tra Borgomanero, Arona e Gozzano (sinergie di complementarità tra i centri). Recupero della rete ferroviaria secondaria per la mobilità interna al quadrante N-E.
<b>Risorse e produzioni primarie</b>	Produzione di energia da biomasse forestali. Produzioni vinicole tipiche. Produzione di frutticoltura e florovivaismo di pregio.
<b>Ricerca, tecnologia, produzioni industriali</b>	Promozione e sostegno dei servizi per le imprese (compresa logistica di distretto e istruzione tecnica), dell'innovazione tecnologica, della ristrutturazione e cooperazione inter-aziendale del distretto industriale rubinetteria-valvolame, sua partecipazione alla piattaforma regionale per l'elettronica. Settore tessile-abbigliamento in rete con quello degli AIT di Borgosesia, Biella e Novara.
<b>Trasporti e logistica</b>	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), sua interconnessione con la pedemontana nord-piemontese e lombarda, con incremento della nodalità dell'AIT in relazione alla facilità di accesso a Novara (TAV), Malpensa e Nord Milano, Corridoio 24, S. Gottardo e rete insubrica. Modifica del tracciato ferroviario ad est di Gozzano ("gobba di Gozzano") attraverso APQ.
<b>Turismo</b>	Integrazione dell'AIT nei circuiti turistici dei laghi Maggiore e d'Orta (v. AIT Verbania), con polarità di eccellenza (Orta San Giulio, Arona), anche attraverso la valorizzazione di percorsi lacuali di tipo ciclo-pedonale, che colleghino tra loro il sistema portuale. Promozione del turismo fieristico e congressuale.

A proposito di quanto elencato nella scheda dell'AIT n.3 si evidenziano i seguenti contenuti in riferimento alla variante di piano:

- controllo della dispersione urbana residenziale e industriale specie lungo l'asse stradale su cui si colloca Castelletto Sopra Ticino;
- potenziamento ferroviario Novara-Arona;
- integrazione nei circuiti turistici dei laghi.

### 3.2. Piano Paesaggistico Regionale (PPR)

In data 20 ottobre 2017 è entrato in vigore il Piano Paesaggistico Regionale (PPR).

Secondo quanto disposto dall'articolo 46 delle norme di attuazione del PPR, è necessaria, per la variante di tipo strutturale, la verifica di coerenza con il Piano Paesaggistico Regionale.

A tal fine, contestualmente alla procedura di formazione della variante al PRG, viene predisposta una specifica documentazione finalizzata a tale verifica.

Per la valutazione di merito si rinvia alla documentazione specifica.

### 3.3. Piano Territoriale Provinciale di Novara (PTP)

I contenuti del PTP sono illustrati sinteticamente sull'elaborato grafico relativo facente parte dei documenti della variante.

Nello schema seguente vengono individuati tali contenuti, con annotazione degli obiettivi previsti per essi dal PTP attraverso l'esplicitazione dei relativi obiettivi:

<b>CONTENUTI</b>	<b>OBIETTIVI</b>
aree regionali protette istituite	confermare il quadro delle aree facenti parte del sistema
rete ecologica	struttura-guida per la tutela/riqualificazione del paesaggio e dell'ambiente
colline moreniche del verbanò	conservare le qualità paesistiche
rete degli itinerari	conservare e valorizzare gli aspetti di percezione del paesaggio
centro storico	coordinamento delle tutele attive principalmente affidate alla pianificazione locale
beni di riferimento territoriale	conservazione delle strutture storiche
aree di riqualificazione funzionale e ambientale dei territori urbani lungo tracciati stradali storici	coordinare i processi di trasformazione e riqualificazione
aree di riorganizzazione e concentrazione degli insediamenti produttivi in corrispondenza dei caselli autostradali	consolidare e sviluppare la localizzazione e migliorare le condizioni generali di accessibilità del traffico operativo
aree di concentrazione di funzioni turistiche da riqualificare	realizzare lo sviluppo e la qualificazione in un quadro di compatibilità ambientale
aree di concentrazione di attività di interesse collettivo di rango superiore	favorire un'armatura diffusa per ambiti omogenei dei servizi terziari
infrastrutture per la mobilità segmento da integrare nel collegamento pedemontano	individuazione del tracciato
percorso di connessione alla rete autostradale	realizzare percorsi preferenziali per o/d rete autostradale
tracciato ferroviario con previsione di incremento del traffico delle merci (ALPTRANSIT)	attenuare effetti ambientali e funzionali
tracciato ferroviario con previsione di incremento del traffico con effetti sul territorio urbano	idem

Ad integrazione dei contenuti del PTP si provvede a individuare graficamente sulla tavola di riferimento anche quanto prodotto dallo specifico studio della Provincia di Novara relativo al Progetto Reti Ecologiche (PREL).

## 4. TREND DEMOGRAFICO E CARATTERISTICHE SOCIO\_ECONOMICHE

L'andamento demografico viene preso in considerazione per il Comune di Castelletto Sopra Ticino unitamente ai Comuni che formano l'ambito territoriale omogeneo del nord-est del territorio della Provincia di Novara, in considerazione delle interazioni e interdipendenze presenti nelle dinamiche economiche e sociali dell'area.

La tabella seguente riporta i dati relativi alle soglie censuarie ISTAT 1991, 2001, 2011 e ai valori ufficiali comunali 2017.

COMUNE	POPOLAZIONE 1991	POPOLAZIONE 2001	POPOLAZIONE 2011	POPOLAZIONE 2017	2001-2017 %
Arona	15.543	14.310	14.195	14.114	-1,36%
Dormelletto	2.593	2.482	2.643	2.598	4,67%
Paruzzaro	1.396	1.588	2.088	2.171	36,71%
Borgo Ticino	3.329	3.853	4.929	5.137	33,32%
Oleggio Castello	1.398	1.729	1.968	2.044	18,21%
Comignago	765	930	1.223	1.252	34,62%
Varallo Pombia	4.107	4.403	5.004	4.951	12,44%
Castelletto Sopra Ticino	7.965	8.755	10.005	9.890	12,96%
Totali	37.096	38.050	42.055	42157	10,79%

La prima constatazione sui dati esposti in tabella è che l'area è complessivamente investita da un trend di crescita demografica positivo e durevole, a differenza di molti Comuni, anche in contesti territoriali vicini, che risultano in decremento demografico o sostanzialmente in stasi nel periodo più recente.

La crescita demografica risulta quale effetto principalmente di fenomeni di spostamento di popolazione in ingresso nel territorio considerato e di allungamento della vita media, piuttosto che di aumento di natalità.

Il contesto economico e il posizionamento territoriale strategico dell'area (nello "snodo" tra Lombardia e Piemonte e lungo la linea pedemontana di transizione tra area dei laghi prealpini e territorio padano di collina e di pianura) influiscono nel determinare condizioni di attrattività della popolazione e delle attività.

Il Comune di Castelletto sopra Ticino è sede di attività economiche e di servizi che agiscono, insieme a quelli presenti nei territori circostanti, da attrattore di popolazione; si tratta di condizioni consolidate e rilevanti nel determinare i trend demografici rilevati negli scorsi decenni.

Complessivamente la popolazione residente nel Comune di Castelletto Sopra Ticino è aumentata in meno di 30 anni da circa 8.000 a circa 10.000 persone.

La crescita demografica dovuta all'ingresso di nuova popolazione e all'insediamento di attività sul territorio del Comune ha determinato, nel periodo esaminato, una domanda di localizzazione che ha agito significativamente nello sviluppo dell'attività edilizia e nell'impiego di suolo.

L'analisi della composizione per classi di età della popolazione di Castelletto sopra Ticino presenta valori che sono rappresentativi frequentemente degli effetti prodotti sui territori caratterizzati da dinamiche di sviluppo e/o trasformazione delle attività economiche, con flussi demografici in entrata.

La quota di popolazione di età inferiore a 20 anni raggiunge quasi il 20% del totale e la quota di quella di età superiore a 65 anni è ugualmente di circa il 20%.

Se confrontati con i dati riferiti alla popolazione regionale si rileva che la componente di età più giovane a Castelletto Sopra Ticino è superiore di oltre due punti percentuali, mentre quella più anziana risulta inferiore di circa 4 punti.

La presenza di popolazione composta tendenzialmente da nuclei più giovani influenza la domanda di spazi per la residenza e di servizi territoriali specifici (per esempio scolastici, sportivi e ricreativi).

La domanda di residenza si è concretizzata nello sviluppo insediativo che ha portato la produzione edilizia a realizzare un numero rilevante di abitazioni (attualmente un valore totale di 5.027), risultanti come occupate nel più recente aggiornamento ISTAT (2014), oltre a quelle risultanti invece "non occupate" al rilevamento perché adibite a funzioni diverse dall'abitazione o a "seconda casa".

La dotazione di abitazioni occupate censite si compone di edifici risalenti a fasi diverse e successive della crescita urbana:

- 39,31% ante 1960
- 42,01% tra 1961 e 1991
- 18,68% post 1991.

Dai dati riportati sopra risulta particolarmente significativa la crescita insediativa degli anni '60, '70 e '80.

Sulla base di elaborazioni di dati ISTAT disponibili da precedenti censimenti si stima una quota di abitazioni "non occupate" prevalentemente utilizzate come residenza di vacanza pari a circa il 20% del totale, ovvero con la consistenza di oltre 1000 unità.

Per quanto riguarda il periodo più recente, l'attività edilizia riferita ai titoli abilitativi degli interventi rilasciati dagli uffici comunali negli ultimi 5 anni rappresenta un incremento di 96 stanze/vani. Si tratta di un dato che mostra con chiarezza gli effetti della crisi del settore delle costruzioni per il calo di domanda del mercato immobiliare.

Nonostante ciò la consultazione pubblica promossa dall'Amministrazione Comunale per raccogliere richieste e proposte dei cittadini ha raggiunto un livello elevato di domande indirizzate all'ottenimento della classificazione di aree edificabili dei suoli di titolarità dei proponenti.

Per gli aspetti relativi all'economia e alla produzione di reddito e di opportunità di lavoro, nell'area di cui fa parte Castelletto Sopra Ticino si evidenziano i seguenti trend generali:

- riduzione della presenza di attività basate sul modello di sviluppo di alcuni settori industriali in precedenza storicamente consolidati;
- riduzione degli insediamenti produttivi medi e medio-grandi (un tempo caratterizzati da concentrazione territoriale degli addetti) e crescita di attività economiche di ridotta dimensione con diversificazione dei settori e distribuzione territoriale diffusa;
- sviluppo di attività commerciali e di servizio con occupazione di ampie superfici ed elevata concentrazione;
- crescita delle relazioni funzionali su scala interregionale con relativi effetti sulla mobilità di persone e di merci;
- propensione alla sostituzione dei settori di attività con frequenza ravvicinata e con il riuso di contenitori preesistenti.

Il modificarsi dei modelli di produzione e dei settori di attività economica ha generato effetti significativi sul territorio omogeneo e su quello di Castelletto sopra Ticino in particolare:

- l'elevata occupazione di suolo destinato alle nuove funzioni economiche (in particolare commerciali e di servizio);
- l'abbandono degli insediamenti precedentemente utilizzati da attività dismesse (che possono divenire un'opportunità in caso di interventi di rigenerazione urbana).

La modificazione dell'organizzazione dei settori economici produttivi, oltre a effetti sulla localizzazione e dislocazione degli insediamenti, ha determinato una generalizzata crescita della logistica e della mobilità di persone (sia per gli spostamenti residenza-lavoro, sia durante lo svolgimento delle attività) e di merci.

Un ulteriore effetto del modello di sviluppo di nuove attività economiche è dato dalla precarietà temporale dell'uso dei "contenitori" edilizi, soggetti a ravvicinati mutamenti funzionali e, in alcuni casi, a discutibili scelte formali, dettate da esigenze commerciali e non di qualificazione dell'intervento o del contesto.

## 5. CRITERI UTILIZZATI DALLA VARIANTE PER LA STRUTTURAZIONE GENERALE DEGLI INSEDIAMENTI

### 5.1. Insedimenti di antica formazione

Il "centro storico" di Castelletto sopra Ticino viene confermato dalla variante nella delimitazione del perimetro previsto dal piano vigente.

La variante elabora una valutazione complessiva di tutti gli edifici ricadenti entro il perimetro del "centro storico", analizzandone le caratteristiche in funzione della configurazione del rapporto con il contesto, con l'intento di tutelare e valorizzare il patrimonio edilizio di antica formazione presente e di recuperare e ripristinare caratteri compatibili con il sito per le costruzioni che mostrano aspetti compromessi da precedenti interventi impropri.

Gli edifici sono stati classificati, affinando la precedente definizione contenuta nel PRG vigente, secondo le seguenti categorie:

- edifici di particolare valore architettonico e storico-culturale;
- edifici rappresentativi e documentari dei caratteri costruttivi di periodi storici anteriori al '900;
- edifici o parti di edifici con introduzione e/o sovrapposizione di caratteri estranei al contesto di antica formazione;
- edifici di formazione contemporanea (con caratteri estranei al contesto di antica formazione).

Analogamente al "centro storico" la variante conferma la perimetrazione dei nuclei di antica formazione sparsi sul territorio, tutti di origine rurale.

Agli edifici compresi nei nuclei antichi la variante assegna categorie corrispondenti e assimilate a quelle utilizzate per il patrimonio edilizio del "centro storico".

Per ciascuna categoria di edificio la variante conferma e/o aggiorna i tipi di intervento ammissibili che vengono selezionati con l'intento di essere di incentivo al recupero attivo del patrimonio immobiliare, in particolare attraverso l'adeguamento funzionale delle unità abitative a condizioni compatibili con modelli contemporanei di organizzazione e utilizzazione degli spazi.

Risulta da lunga e verificata esperienza sul tema del recupero e della valorizzazione del patrimonio di antica formazione che gli incentivi maggiormente efficaci sono quelli che ne consentono il miglioramento delle condizioni d'uso che avviene utilizzando al meglio gli spazi, generando unità abitative consone a uno standard contemporaneo ma non producendo effetti sull'incremento effettivo di capacità insediativa, anche a motivo dei limiti dimensionali dei "contenitori" edilizi.

Contemporaneamente la variante arricchisce tuttavia le indicazioni di "buone pratiche" e di aspetti qualitativi per garantire l'esito positivo degli interventi di riuso e recupero, sia in relazione agli aspetti morfologici, compositivi e materici, sia individuando impianti insediativi originari (a corte o in linea) a cui ricondurre azioni più complessive ed efficaci di ristrutturazione urbanistica.

## 5.2. Aree edificate a uso di insediamenti prevalentemente residenziali

La variante di piano conferma e aggiorna, a seguito dell'attuazione di previsioni del PRG vigente, la classificazione di territorio "edificato".

Le parti di territorio con la classificazione funzionale di aree edificate con uso prevalentemente residenziale sono identificabili con:

- il nucleo dei "Villaggi", a elevata concentrazione insediativa, sviluppatosi nel secondo dopoguerra in posizione marginale, ai confini con Dormelletto in prossimità del lago;
- gli insediamenti "rarefatti" nell'area Glisente-Beati, distribuiti sul ciglio delle direttrici stradali;
- le vaste superfici edificate intorno al centro storico, sviluppatasi principalmente lungo le strade in direzione sud, con densità edilizie variabili e con presenza di ampie "porosità" urbane che producono effetti positivi di tipo ambientale e paesaggistico;
- alcuni insediamenti sparsi, dovuti principalmente alla riconversione a funzioni abitative di strutture di origine rurale.

L'estensione e la distribuzione degli insediamenti è rappresentativa della crescita urbana dei passati decenni, caratterizzata da occupazione intensiva di suolo e da localizzazione diffusa.

La variante interviene nella semplificazione delle norme relative alle aree edificate, riconducendole a un'unica categoria omogenea (con l'intento di facilitare e incentivare l'adeguamento del patrimonio edilizio) e promuovendo la piena utilizzazione degli insediamenti attraverso la possibilità di riqualificazione e ampliamento delle costruzioni esistenti che insistono su suolo "consumato" precedentemente.

Tale azione permette di attivare diffusamente la valorizzazione completa del patrimonio edilizio su aree già utilizzate contenendo l'occupazione di suoli liberi per soddisfare esigenze di disponibilità di unità abitative adeguate ai fabbisogni degli utilizzatori.

Inoltre le aree edificate rappresentano il tessuto da completare e "ricucire" promuovendo il compattamento degli insediamenti e la ridefinizione dei margini urbani.

## 5.3. Previsioni di aree edificabili a uso residenziale

A fronte della presentazione di numerose richieste e proposte dei cittadini estesamente diffuse sul territorio, volte a ottenere la classificazione di aree edificabili a uso residenziale, i criteri di selezione adottati per la proposta di variante sono attinenti a:

- valutazione della collocazione delle aree rispetto all'impianto dell'estensione attuale del territorio identificabile come già urbanizzato e infrastrutturato (tessuto edificato di completamento, "ricucitura" o contiguo);
- verifica della presenza di vincoli e/o condizionamenti rispetto all'opportunità di edificazione;
- dimensionamento delle aree in funzione delle esigenze espresse dalle richieste privilegiando il

soddisfacimento di fabbisogno diretto;

- selezione di aree caratterizzate dalla possibilità di ottenere, contestualmente all'edificazione, vantaggi per la comunità (adeguamento di infrastrutture, dotazione di servizi) mediante il ricorso al convenzionamento degli interventi.

Pertanto le aree destinate all'edificazione a uso residenziale, individuate e proposte dalla variante, costituiscono in generale completamento del tessuto edificato e non danno luogo a ulteriori significative estensioni lineari degli insediamenti.

Tale completamento non assume le caratteristiche di "saturazione" del territorio urbano poiché vengono salvaguardate ampie aree libere al suo interno che rappresentano una componente la cui permanenza è valutata positivamente per gli aspetti ambientali (permeabilità dei suoli, biodiversità, connessioni ecologiche) e paesaggistici.



La variante prevede la conferma delle aree già classificate come edificabili a uso residenziale dal PRG vigente e non ancora utilizzate, considerando la possibilità che esse siano oggetto di procedure e/o previsioni attualmente ancora in attesa di attuazione e valutando che tali aree sono risultate comunque individuate come idonee nel corso del processo di formazione del piano vigente.

## 5.4. Insediamenti per attività di produzione di beni e servizi

La costruzione della proposta di variante si basa su una verifica dello stato degli insediamenti esistenti destinati alle attività produttive.

Lo stato di fatto presenta le seguenti caratteristiche:

- aree di origine produttiva dismesse;
- aree attualmente in uso inframmezzate ad altre funzioni diverse dalla produzione di beni o servizi;
- alcuni agglomerati territoriali di insediamenti produttivi esistenti (per la maggior parte in funzione);
- previsioni di nuove aree contenute nel PRG vigente che risultano non attuate allo stato attuale.

La situazione insediativa delle attività produttive necessita di considerare l'ambito territoriale omogeneo in cui si trova il territorio di Castelletto sopra Ticino poiché (all'intero dell'ambito) esistono numerose altre aree destinate a tale funzione e con condizioni confrontabili.

Attualmente non si manifesta in modo generalizzato una domanda con tendenza insediativa per nuove attività produttive; sono state segnalate da parte dei cittadini, nel corso della raccolta di proposte e richieste e di presentazione di osservazioni, esigenze di completamento di aree per lo sviluppo di attività economiche e, viceversa, sono pervenute alcune istanze di eliminazione di precedenti previsioni insediative rimaste inattuate.

La proposta di variante assume i seguenti criteri:

- individuazione di opportunità di riuso e rigenerazione delle aree dismesse, orientate a funzioni compatibili con il contesto;
- conferma della classificazione funzionale di insediamenti produttivi per le aree con presenza di attività in essere, a tutela delle possibilità di sviluppo economico;
- opportunità di riorganizzazione e completamento degli agglomerati produttivi esistenti per sostenere le attività economiche in essere in particolare in aree dedicate prive di potenziali conflitti con altri usi, con individuazione di condizioni di accessibilità per il traffico operativo che elimini le attuali criticità dovute a percorsi interni alle aree urbane;
- individuazione di un'area di completamento e di un settore di insediamento a lato dell'area esistente in zona sud, idonei a condividere l'impianto e l'infrastrutturazione già presenti e a collaborare in forma convenzionata a interventi di adeguamento e integrazione di tratti stradali, da utilizzare direttamente per definire una nuova gerarchia funzionale della rete che possa escludere il traffico operativo dal territorio urbano, trasferendo i flussi in direzione dell'area produttiva confinante esistente in Borgo Ticino, con il relativo nuovo "passante" della SS 32 e del casello autostradale.

## 5.5. Aree per insediamento di attività commerciali e di servizio

Sul territorio di Castelletto Sopra Ticino è presente una vasta area commerciale, estesa anche verso i Comuni confinanti e parte di un diffuso sistema, di impianto lineare lungo la SS33 che interessa Piemonte e Lombardia.

La realizzazione degli interventi previsti dal PRG vigente ha determinato l'utilizzazione intensiva dell'area e,

contestualmente, la formazione di un'infrastrutturazione, soprattutto stradale, che si configura come un processo di miglioramento funzionale e delle condizioni di sicurezza e moderazione del traffico.

Il Comune di Castelletto sopra Ticino ha ottemperato all'adeguamento alla normativa sul commercio con individuazione di addensamenti e localizzazioni che vengono assunti nella variante senza modificazioni.

La variante non prevede nuovi interventi di estensione degli impianti commerciali, limitandosi ad alcuni aggiustamenti e adeguamenti delle superfici.

## 5.6. Aree per i servizi della “città pubblica”

La variante di PRG conferma le principali aree destinate a servizi pubblici esistenti, in particolare per le attrezzature sportive e per l'istruzione, in considerazione della loro accessibilità dal territorio urbano e della distribuzione territoriale degli insediamenti.

All'interno dell'area urbana centrale viene considerato quale componente fondamentale da valorizzare il sistema di spazi pubblici esistenti, da migliorare e in progetto, costituito da un'area per attività polifunzionali: strutture scolastiche, biblioteca e spazi espositivi, ostello, parco pubblico, uffici comunali, chiese e spazi aperti della città pubblica (piazze e piazzali, strade).

Si tratta di aree e strutture in buona parte esistenti che richiedono ulteriori azioni di consolidamento e qualificazione (arredo urbano, applicazione di "zona 30", estensione di spazi protetti per i pedoni, eventuale collegamento pedonale a ponte tra parco pubblico e sede comunale) in modo da determinare l'effetto di spazi della comunità, sia dal punto di vista della percezione socio-culturale collettiva che delle funzioni assolute. Trattandosi di aree principalmente interne o limitrofe al centro storico, un contributo e un effetto interattivo per la realizzazione dell'obiettivo di valorizzazione dell'identità della comunità locale potrà essere generato dal coordinamento di interventi pubblici e operazioni di riqualificazione degli immobili privati.

La variante di PRG pone attenzione alla possibile individuazione di aree verdi e standard che non si qualificano secondo le categorie funzionali “tradizionali” ma contribuiscono a qualificare la sostenibilità del piano attraverso la caratterizzazione ambientale, l'utilizzazione per la valorizzazione della componente rurale e naturale, la compensazione socio-ambientale.

Si tratta di aree qualificate quali integrazione ed estensione territoriale della rete ecologica, in particolare in connessione con la fascia del torrente Norè.

L'area in questione ha un'estensione di circa 42 ha e per essa è previsto dalle NTA l'uso pubblico di “aree per servizi sociali e attrezzature pubbliche” ex art. 21 della L.R. 56/77.

Il vincolo di uso pubblico individua nell'ente locale il soggetto destinatario e responsabile del controllo e degli interventi elencati di seguito.

Per essa si prevedono destinazioni e funzioni relative a:

- formazione di impianti boschivi derivanti da compensazioni per interventi su aree boscate;
- realizzazione di interventi per habitat favorevoli alla tutela della biodiversità;
- utilizzazione per attività di didattica ambientale e di interesse pubblico;
- miglioramento e valorizzazione degli aspetti paesaggistici del sito;
- conduzione di attività agricole preesistenti con metodi sostenibili e con esclusione di realizzazione di

costruzioni o infrastrutture causa di impermeabilizzazione del suolo o di alterazioni della sua morfologia.

Per la tutela e la gestione dell'area nella fase attuativa si prevede un apposito regolamento comunale con particolare riferimento alla messa in atto degli interventi compensativi derivanti da convenzionamento.

La variante individua direttamente in modo diffuso la previsione di nuove aree per servizi pubblici di limitate dimensioni (in particolare parcheggi e aree verdi) con obiettivi principalmente funzionali di risposta a fabbisogni locali, e indirettamente utilizzando la prassi del convenzionamento nel caso di interventi di nuova edificazione in modo che essi, anziché gravare ulteriormente sul sistema dei servizi esistente (in alcuni ambiti già carente), possano essere autosufficienti e inoltre contribuire all'offerta di servizi per l'intero contesto circostante.

Una considerazione va aggiunta per quanto riguarda la sostenibilità amministrativa delle previsioni di aree per gli standard di uso pubblico.

A prescindere da quanto sta avvenendo, anche a livello ministeriale, per spostare la valutazione degli standard da aspetti quantitativi ad aspetti qualitativi, sta di fatto che le crescenti difficoltà finanziarie degli Enti locali spingono a limitare a quanto necessario (o indispensabile o possibile) le dotazioni di aree per contenere costi di acquisizione e di manutenzione.

A ciò si aggiunge la modifica normativa sugli indennizzi e sulla durata del vincolo per l'acquisizione delle aree destinate agli usi pubblici che è causa sempre più frequente di contenziosi con i privati e di spesa pubblica per l'anticipazione di indennizzi che non si completano successivamente con il trasferimento del bene al demanio comunale, mancando le risorse per completare gli espropri.

Per queste ragioni si sviluppa una tendenza a contingentare al minimo le aree da acquisire per il rispetto degli standard di legge e a prevedere la dotazione di servizi tramite il convenzionamento.

La variante prevede il convenzionamento di numerose aree edificabili al fine di arricchire i servizi e le infrastrutture senza impegno finanziario per l'Ente locale.

## **5.7. Aree per attività ricettive e per il tempo libero**

Lo stato di fatto nel Comune di Castelletto sopra Ticino vede la concentrazione nel settore territoriale compreso tra SS33 e sponde lacuali e fluviali, tra confine con Dormelletto a ovest e ponte sul Ticino a est, di strutture ricettive, attrezzature nautiche e cantieristiche e aree sottoutilizzate.

Obiettivo della variante è di delineare un sistema strutturato, caratterizzato soprattutto da azioni di valorizzazione degli insediamenti esistenti in un contesto di compatibilità paesaggistica e delle caratteristiche idrogeologiche a sostegno dell'economia del turismo e quale ambito di supporto logistico per la fruizione del limitrofo Parco della Valle del Ticino.

Il "sistema" si compone dei seguenti elementi:

- ampliamento delle aree per l'accesso pubblico e/o convenzionato al litorale;
- consolidamento, riorganizzazione insediativa e miglioramento delle relazioni con il contesto ambientale e paesaggistico delle strutture ricettive esistenti;
- adeguamento delle strutture nautiche e di assistenza alle imbarcazioni con dotazione di servizi e di parziali funzioni ricettive;

- indirizzo alla riqualificazione di aree destinate ad attività sportive e ricreative.

Nell'ambito degli spazi pubblici e della rete dei percorsi veicolari, ciclabili e pedonali l'attuazione delle previsioni del PRG è orientata a migliorare connessioni, accessibilità e relazioni funzionali del sistema.

## **5.8. Sistema di accessibilità agli insediamenti**

I criteri esposti per la definizione degli insediamenti, secondo le destinazioni funzionali e le caratteristiche territoriali indicate ai precedenti paragrafi, necessitano del supporto indispensabile di un adeguato sistema della mobilità e dell'accessibilità.

Lo stato attuale della rete stradale presenta alcune criticità: inadeguatezza delle condizioni dimensionali e del livello di servizio di molti tratti di viabilità (sezioni limitate, intersezioni problematiche), presenza di traffico operativo (mezzi "pesanti") in contesti urbani sensibili (residenze, ambiti di antica formazione, servizi pubblici, utenze pedonali), occupazione disordinata di spazi con aree di sosta.

Recenti interventi hanno introdotto esempi di miglioramento a cui fare riferimento per le previsioni della variante: realizzazione di intersezioni a rotatoria, formazione di percorsi dedicati di distribuzione agli insediamenti (zona impianti commerciali SS33), miglioramento di sezioni stradali, introduzione di "zone 30" per la sicurezza e la moderazione del traffico, realizzazione di percorsi protetti.

La variante individua nel sistema della mobilità un tema di particolare rilevanza per il quale introdurre previsioni per la realizzazione di un modello complessivo.

Si rinvia al successivo apposito paragrafo per la descrizione dettagliata delle proposte della variante di piano per il sistema della mobilità.

## **5.9. Aree agricole e aree di valore ambientale.**

La proposta di variante individua nelle aree estranee a processi insediativi la componente decisiva per le condizioni di sostenibilità delle previsioni della pianificazione locale.

Le azioni promosse dalla variante si basano su due componenti fondamentali:

- aree di interesse naturalistico e ambientale;
- aree agricole.

A partire dall'individuazione degli elementi "strutturali" ambientali (aree di tutela e corridoi/connessioni ecologici), la variante individua con precisione i territori boscati e ulteriori aree di protezione definite da scelte amministrative locali, utili a estendere e consolidare il sistema che assume un significativo effetto compensativo rispetto al territorio urbanizzato (cfr. documentazione di verifica VAS).

La variante di PRG comprende la ricognizione e la identificazione delle aree agricole (cfr. documentazione specifica di analisi e di rilevamento del piano), ai fini dell'individuazione della loro potenzialità produttiva e della loro funzionalità ecologica (biodiversità, permeabilità).

La variante individua nelle aree agricole confermate anche una funzione di valorizzazione paesaggistica all'interno e al bordo delle aree urbanizzate (Glisente, Beati, Brabbia, Dorbié) che costituiscono ampie aperture visuali verso il territorio.

## 6. SISTEMA DELLA MOBILITA'

L'esperienza empirica delle condizioni attuali del traffico e della mobilità nel Comune di Castelletto Sopra Ticino evidenzia le seguenti questioni:

- la tratta della SS33, corrispondente alle aree di concentrazione del sistema lineare degli insediamenti commerciali, dove la realizzazione di interventi strutturali rilevanti (intersezioni a rotatoria, formazione di strade laterali di servizio per la distribuzione degli accessi agli insediamenti, realizzazione di ampie superfici a parcheggio, attraversamenti pedonali protetti) ha contribuito all'effettivo miglioramento delle condizioni funzionali, di sicurezza e di moderazione del traffico ; tali interventi potranno essere ulteriormente estesi e migliorati e valutati per l'utilizzazione in altre parti del territorio;
- la mobilità indotta dalla presenza del casello autostradale, in particolare di traffico di tipo operativo per il trasporto delle merci, utilizza percorsi per gli spostamenti O/D verso gli insediamenti produttivi e commerciali che interferiscono negativamente con le aree urbane e con i flussi presenti sulla SS32;
- la complessa ed estesa rete stradale esistente interna al territorio comunale conserva percorsi, dimensionamenti e caratteristiche costruttive spesso insufficienti a supportare in condizioni di funzionalità e sicurezza i flussi di traffico presenti;
- i collegamenti intercomunali nella zona sud (direzione Borgo Ticino e Varallo Pombia) sono utilizzati da flussi di pendolarità costante per il trasporto di persone e di merci che determinano criticità in particolare nelle tratte di attraversamento del territorio urbano;
- in corrispondenza dell'area urbana centrale, nella quale sono presenti importanti "attrattori" di traffico pubblici e privati, la consistenza dei flussi e la contestuale limitatezza di sezioni stradali e problematicità di intersezioni determina situazioni complicate di organizzazione della rete;
- in alcuni settori urbani (nord-ovest e sud del territorio in particolare) sono necessari provvedimenti per la sicurezza e la moderazione del traffico ai fini della compatibilità con gli insediamenti esistenti;
- si rileva la carenza di offerta di aree di sosta sia in coincidenza dei picchi di domanda nell'area urbana centrale, sia nel tessuto urbano diffuso.

Non disponendo di un piano urbano del traffico (né di tempi e risorse per approntarlo), per approfondire lo stato di fatto della mobilità sono stati effettuati alcuni rilevamenti speditivi, in particolare per individuare la stima dei flussi in corrispondenza dei punti fondamentali di accesso al territorio urbano ("screenlines") e per registrare le manovre dei veicoli alle intersezioni principali.

Una selezione della documentazione principale relativa al rilevamento eseguito è allegata in appendice alla relazione.

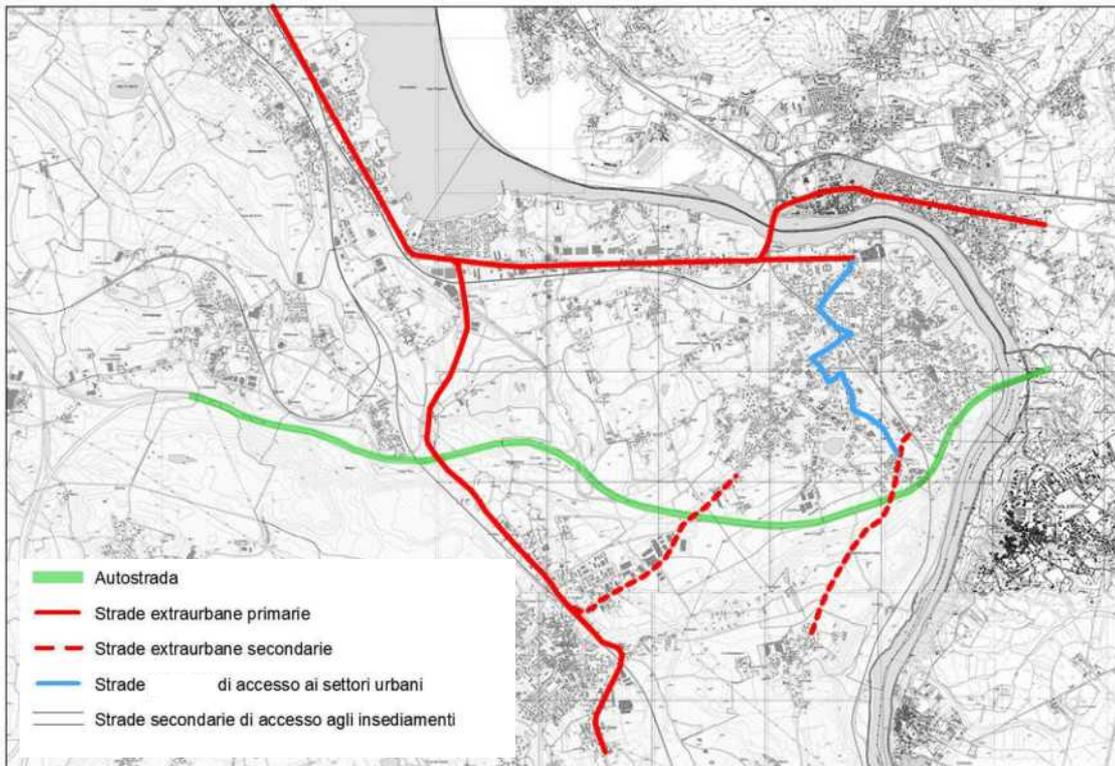
Il rilevamento alle screenlines è stato eseguito nell'orario di punta del mattino in tre punti fondamentali per l'interscambio tra l'area urbana di Castelletto sopra Ticino e gli insediamenti esterni e ha fornito i seguenti risultati:

DIRETTRICE	DIREZIONE	AUTOVETTURE	VEICOLI COMMERCIALI	TOTALI
VARALLO POMBIA	SUD	239	31	270
	NORD	277	24	301
	TOTALE	516	55	571
BORGIO TICINO	SUD	323	33	356
	NORD	226	47	273
	TOTALE	549	80	629
SEMPIONE	EST	468	31	499
	OVEST	788	70	858
	TOTALE	1.256	101	1.357

La visualizzazione delle manovre alle intersezioni rilevate a sud-ovest e sud-est dell'area urbana centrale, oltre a illustrare i percorsi predominanti, rappresenta la presenza di numerosi punti di conflitto, principale motivazione della lentezza di smaltimento dei volumi di traffico e della potenziale carenza di sicurezza.

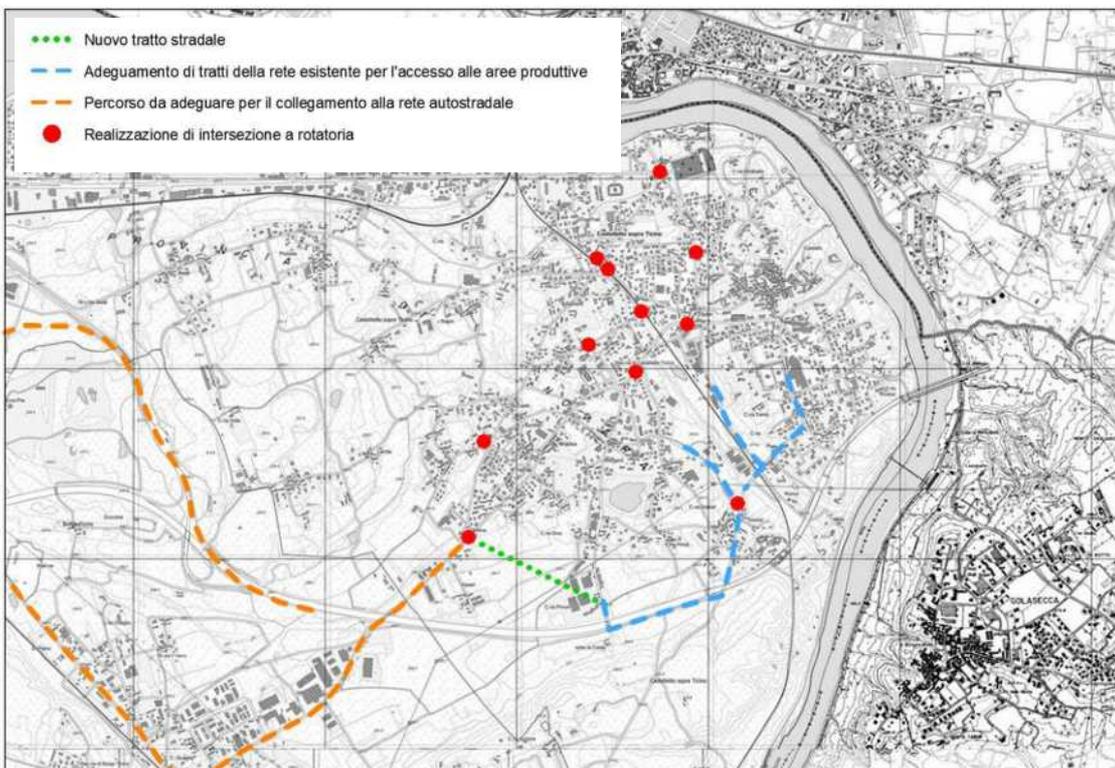
Rispetto alle questioni problematiche elencate sopra, le previsioni della variante propongono le seguenti scelte:

- la variante opera principalmente nel miglioramento della rete esistente, sia per carenza di risorse per investimenti in nuove infrastrutture, sia per la diffusa presenza di elementi critici esistenti (edificazioni, morfologia del suolo, corsi d'acqua), sia per contenere la formazione di ulteriori potenziali infrastrutture stradali causa di interruzione della continuità di percorribilità degli spazi liberi;
- si considera indispensabile definire una gerarchia funzionale della rete stradale, non dipendente da attribuzioni di titolarità amministrative quanto dal ruolo esercitato all'interno del sistema della mobilità rispetto a settori urbani serviti, flussi presenti, livello di servizio, compatibilità con il contesto; la gerarchia funzionale è finalizzata a evitare promiscuità di categorie di traffico diverse tra loro per tipologie, percorsi e/o e a ottimizzare il servizio di mobilità rispetto alle caratteristiche insediative;
- la gerarchia individuata prevede uno schema "ad albero" con percorsi esterni extraurbani, connessi e raccordati tra loro attraverso un tratto secondario tangente al territorio urbano, destinati prioritariamente a flussi con O/D non interessanti l'area interna o per accedere a essa da "porte" disposte lungo il percorso perimetrale, evitando gli attraversamenti, percorsi primari di avvicinamento e accesso ai settori urbani e percorsi secondari di distribuzione diffusa agli insediamenti.



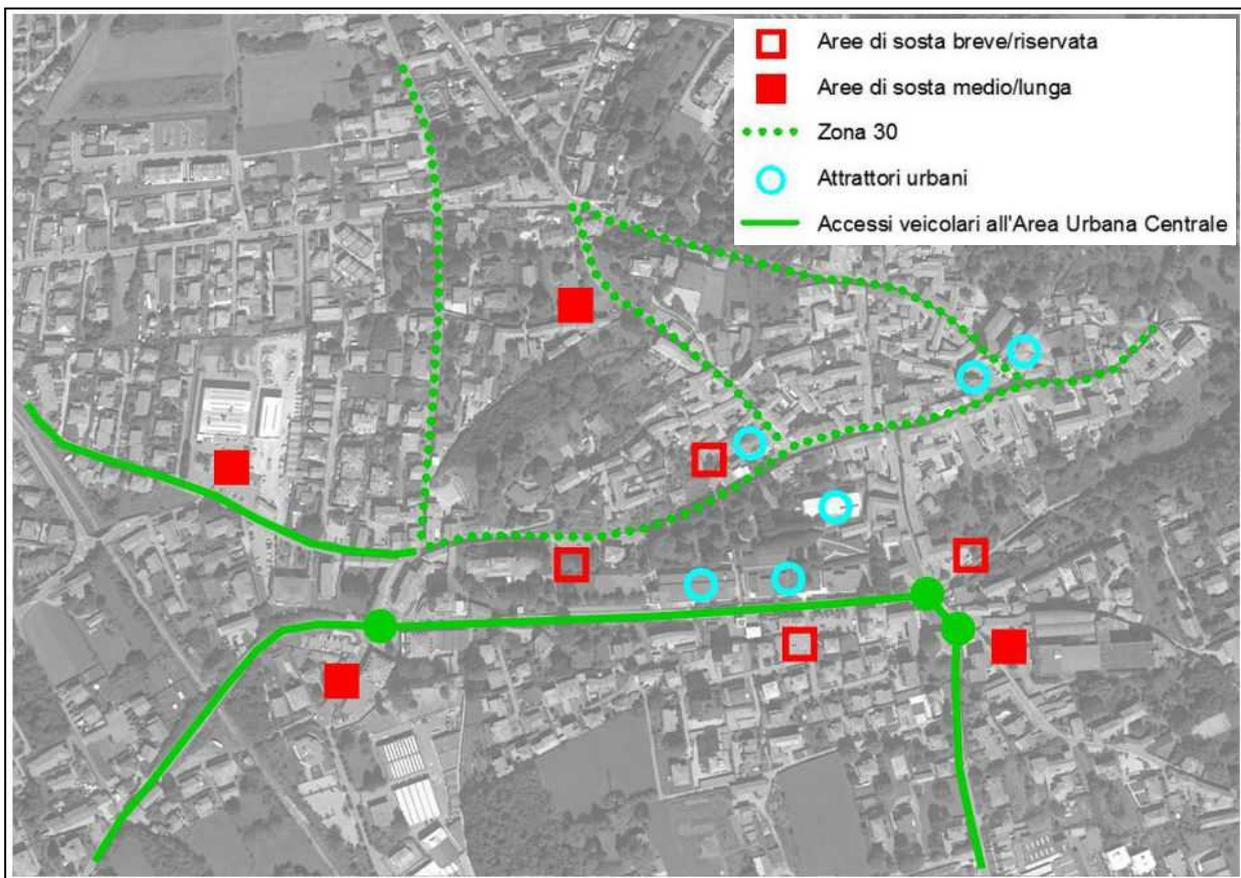
**Schema della gerarchia funzionale delle strade**

- la formazione di un nuovo tratto stradale dalla via per Borgo Ticino all'area produttiva esistente a sud di Brabbia; tale previsione consente di collegare in sequenza verso Castelletto sopra Ticino le diverse aree produttive dislocate a valle del centro urbano (escludendo da esso l'attraversamento dei mezzi operativi di trasporto merci) e verso sud-ovest di raggiungere gli insediamenti produttivi di Borgo Ticino, il "passante" in costruzione come variante della SS32, e il casello autostradale;



**Schema degli interventi strutturali per la mobilità**

- l'assegnazione all'intera rete di un dimensionamento "a regime" previsto dalle norme di piano, perseguibile gradualmente con interventi perfezionabili in sede esecutiva all'interno di una sezione-tipo data dal PRG;
- la previsione di ulteriori intersezioni a rotatoria per migliorare condizioni funzionali e di sicurezza;
- l'assegnazione a provvedimenti amministrativi della messa in atto di interventi (di contenuta o nulla rilevanza di costo) per ottenere effetti di moderazione e sicurezza del traffico, quali l'utilizzazione di "zona 30" per la tutela di strade in aree residenziali (Glisente, Beati, Brabbia, Dorbié), per gli attraversamenti problematici dei nuclei antichi di origine rurale e per le strade di sezione carente, interventi per la realizzazione di "strade abitabili" con opere di arredo stradale e urbano, provvedimenti di percorsi di "fluidificazione" del traffico con senso unico di marcia, tutela di categorie "deboli" ("pedoni e ciclisti") anche con ricorso a provvedimenti organizzati basati su temporalità calendarizzate;
- individuazione in modo diffuso di nuovi spazi di sosta su aree di insediamenti prevalentemente residenziali e in modo concentrato a servizio dell'area urbana centrale (con utilizzazione di spazi dell'ex setificio).



**Schema delle aree di sosta nell'Area Urbana Centrale**

## 7. DATI QUANTITATIVI DELLA VARIANTE

### 7.1. Previsioni di uso / consumo di suolo

Il territorio di Castelletto Sopra Ticino ha un'estensione complessiva di 1461 ettari (dato ISTAT). Il rilevamento del consumo di suolo sul territorio comunale è reso disponibile dallo studio "Monitoraggio del consumo di suolo in Piemonte" predisposto da Regione Piemonte nel 2012 e aggiornato con D.G.R. n. 34-1915 del 27 luglio 2015.

Secondo i dati riportati nello studio risultano i seguenti valori per il territorio del Comune di Castelletto Sopra Ticino:

- CSI-consumo di suolo da superficie infrastrutturata ha 39
- CSU-consumo di suolo da superficie urbanizzata ha 410
- CSR-consumo di suolo reversibile ha 22
- CSC-consumo di suolo complessivo ha 471

Il dato di CSU del monitoraggio regionale è stato verificato attraverso la misurazione effettuata sulla cartografia a scala di maggiore dettaglio della variante di PRG.

Dalla verifica è risultata una conferma; la misurazione sulle tavole di PRG indica un valore di 410,28 ha (come risulta dalla tabella riportata sotto), del tutto confrontabile a quello regionale di 410 ha.

USO DEL SUOLO / SUPERFICI DESTINAZIONI D'USO STATO DI FATTO	
DESTINAZIONE	SUPERFICIE
Usi del suolo – Aree destinate ad insediamenti di tipo turistico ricettivo in sede fissa	28.524
Usi del suolo – Aree destinate ad insediamenti di tipo turistico ricettivo mobili	187.612
Usi del suolo – Aree destinate ad attrezzature per l'assistenza delle imbarcazioni	44.955
Usi del suolo – Aree destinate ad impianti di terziario commerciale	252.238
Usi del suolo – Aree destinate ad impianti per la produzione di beni e servizi	302.430
Usi del suolo – Aree di completamento ad uso prevalentemente residenziale previste PRG vigente	78.414
Usi del suolo – Aree edificate ad uso prevalentemente residenziale	2.759.390
Usi del suolo – Aree per attività estrattive	48.675
Usi del suolo – Aree per servizi sportivi e ricreativi	155.132
Usi del suolo – Centro Storico e Nuclei di Antica Formazione	245.501
	m <sup>2</sup> 4.102.8713

Per una migliore valutazione e contestualizzazione del fenomeno e delle relative dinamiche è opportuno estendere l'analisi dei dati per lo meno a un ambito territoriale identificabile allo stato attuale come omogeneo dal punto di vista dello sviluppo urbano e della tendenza insediativa.

Nella tabella seguente sono raccolti e confrontati i dati di 8 Comuni identificati come area delle interazioni insediative complementari.

COMUNE	SUPERFICIE TERRITORIALE TOTALE (HA)	CONSUMO DI SUOLO SUPERFICIE URBANIZZATA (HA)	% SUPERFICIE URBANIZZATA SU TOTALE
Arona	1.517	354	23,35
Dormelletto	725	147	20,26
Paruzzaro	523	121	23,08
Borgo Ticino	1.337	195	14,55
Oleggio Castello	594	100	16,88
Comignago	445	56	12,66
Varallo Pombia	1.361	224	16,49
Castelletto Sopra Ticino	1.464	410	28,00

Da quanto riportato sopra, risulta che i valori più elevati di consumo di suolo sono registrati in Castelletto Sopra Ticino e nell'aggregato insediativo di Arona, Dormelletto e Paruzzaro.

L'analisi dello stato del territorio permette di individuare essenzialmente tre aspetti qualitativi dei fenomeni che hanno determinato l'attuale risultato di elevata utilizzazione del suolo:

- lo sviluppo insediativo residenziale all'interno di una "conurbazione" dotata di servizi adeguati alle esigenze degli abitanti e caratterizzata dalle relazioni funzionali intense con l'area lombarda oltre Ticino;
- la presenza di numerosi insediamenti specializzati per le attività commerciali e produttive localizzate sulle direttrici della SS33 e della SR 142;
- la presenza in ambiti di interesse ambientale di insediamenti per la ricettività turistica e per il tempo libero.

Per quanto riguarda il territorio di Castelletto sopra Ticino, l'avvenuta utilizzazione del suolo a fini insediativi presenta i seguenti caratteri peculiari:

- la forma lineare dell'estensione degli insediamenti commerciali e produttivi lungo l'asse della SS33;
- la diffusione insediativa (a "macchia d'olio") delle aree utilizzate per le funzioni prevalentemente residenziali (inframmezzate in alcune parti da funzioni produttive e di servizio);
- la continuità dello sviluppo insediativo con quello presente nei Comuni più prossimi, sia sull'area piemontese che lombarda, tanto da generare una estesa conurbazione senza soluzione di continuità lungo l'asse della SS33.

In considerazione dello stato attuale dell'urbanizzazione del territorio (dato quantitativo) e di alcune caratteristiche funzionali e della morfologia insediativa (dato qualitativo), la variante è orientata verso il contenimento di ulteriore uso di suoli liberi

L'attivazione della variante è stata avviata attraverso una consultazione pubblica per la raccolta di richieste e proposte dei cittadini.

La distribuzione territoriale delle aree segnalate da tali richieste ha interessato in modo diffuso il suolo comunale.

Considerati il numero elevato e l'estesa distribuzione territoriale delle richieste, la variante è stata orientata a trovare condizioni di equilibrio in modo da consentire il soddisfacimento dei fabbisogni evidenziati dai cittadini

contestualmente al contenimento del "consumo" di suoli liberi.

La selezione delle richieste in modo da indirizzare le nuove previsioni insediative verso il completamento di "porosità" e di spazi contigui all'edificato e/o la ricomposizione dei margini del tessuto urbanizzato, può avere l'effetto di consolidamento insediativo, pur senza "saturazione", superando il precedente modello dalle caratteristiche estensive lineari.

Rispetto all'eterogeneità delle richieste pervenute attraverso la consultazione pubblica, la variante ha privilegiato la scelta di aree di completamento situate all'interno dell'"impronta" del territorio urbano o in posizione direttamente contigua al suo perimetro.

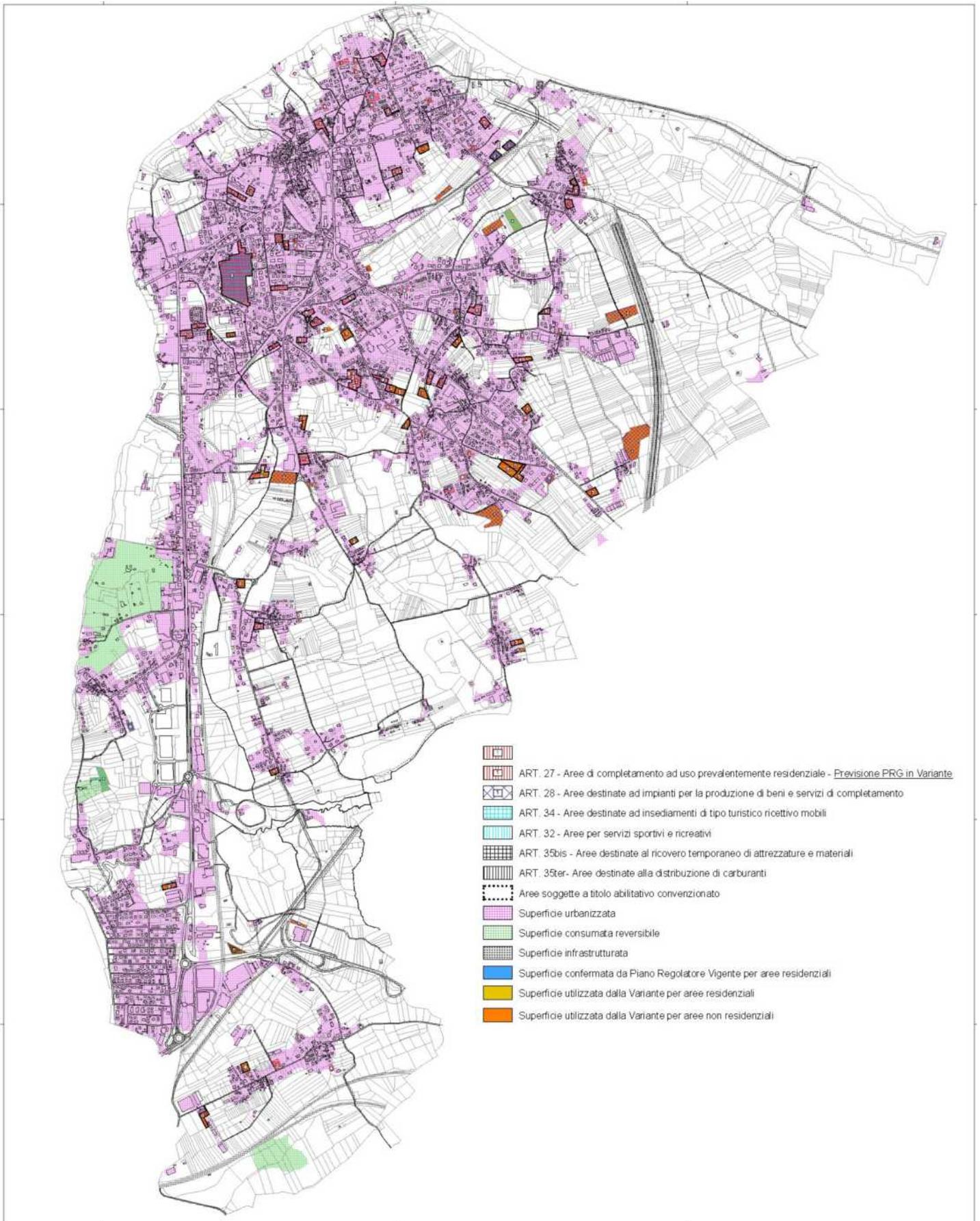
Un'ulteriore scelta della variante riguarda la limitazione dell'estensione superficiale di nuove aree edificabili, in modo da permettere il soddisfacimento delle esigenze dirette manifestate dai cittadini senza coinvolgere spazi eccessivamente estesi di suolo libero.

Tale impostazione di piano è stata confermata anche nella valutazione da parte dell'Amministrazione delle osservazioni pervenute durante le pubblicazioni del piano, considerando positivamente tale scelta generale di governo del territorio.

Attraverso il confronto con altri Enti con competenza in materia di politiche territoriali e ambientali, avvenuto attraverso le sedute di conferenza di copianificazione e valutazione, sono stati operati stralci di previsioni insediative che, pertanto, sono escluse dal progetto definitivo di variante.

La tabella seguente contiene il riepilogo delle previsioni di nuovo uso/consumo del suolo relativo alle aree di cui le scelte di variante comportano l'occupazione, definite in base all'impronta di CSU del monitoraggio regionale.

<b>USO / CONSUMO DEL SUOLO PREVISTO DA VARIANTE</b>	<b>SUPERFICIE TOTALE CONSUMO DI SUOLO (ESTERNO A IMPRONTA CSU)</b>	<b>PERCENTUALE DI INCREMENTO DI CSU (ESTERNO A IMPRONTA MONITORAGGIO REGIONALE / Ha 410)</b>
suoli per insediamenti residenziali previsti in variante	+ ha 3,86	+ 0,94%
suoli per insediamenti destinati ad attività economiche in aumento con variante	+ ha 6,07	+ 1,48%
TOTALE	+ ha 9,93	+ 2,42%



**Impronta consumo di suolo**

## 7.2. Dimensionamento delle funzioni residenziali previsto dalla variante

Le aree a prevalente destinazione d'uso residenziale esistenti sul territorio di Castelletto sopra Ticino sono individuate e classificate dal PRG come indicato in sintesi nella seguente tabella:

TIPO DI AREA	SUPERFICIE (HA)
centro storico e nuclei di antica formazione	24,55
aree edificate a uso prevalentemente residenziale	275,93
aree di completamento a uso prevalentemente residenziale (previste dal PRG vigente)	7,84

In base ai dati ISTAT 2011 relativi al censimento della popolazione e delle abitazioni risulta in Castelletto Sopra Ticino un patrimonio edilizio residenziale pari a 16.678 stanze.

La variante contiene previsioni insediative destinate a nuove funzioni di tipo residenziale, o parzialmente residenziale, attraverso l'individuazione di:

- aree di completamento a uso prevalentemente residenziale per m<sup>2</sup> 102.974 (di cui 83.884 convenzionate);
- aree di riuso e rigenerazione urbana per m<sup>2</sup> 85.651.

In base ai parametri previsti dalla variante di piano tali aree determinano la seguente capacità insediativa complessiva nel caso di totale utilizzazione della potenziale edificabilità:

TIPO DI AREA	SUPERFICIE AREA m <sup>2</sup>	IF m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	SUPERFICIE UTILE m <sup>2</sup>
aree di completamento a uso prevalentemente residenziale	102.974	0,2	20.594
aree di riuso e rigenerazione urbana	85.651	0,25	21.412
TOTALI	188.625		42.006

Sulla base di valutazioni e dalla constatazione della prevalenza sul territorio di Castelletto sopra Ticino di edifici di tipo unifamiliare, si stima realistico e prudentiale il rapporto di 40 m<sup>2</sup> di superficie utile pari a 1 stanza (pari a un abitante teorico).

In definitiva quindi la capacità insediativa residenziale (CIR) prevista dalla variante di piano risulta dal seguente calcolo: m<sup>2</sup> 42.006 di superficie utile totale edificabile / 40 m<sup>2</sup>/stanza = stanze 1.050.

## 7.3. Dimensionamento delle aree per attività economiche previsto dalla variante

Le aree per attività economiche esistenti e confermate dalla variante hanno la seguente superficie:

- aree destinate a impianti di terziario commerciale ha 25,22
- aree destinate a impianti per la produzione di beni e servizi ha 30,24
- aree per attività estrattive ha 4,86

La variante di piano interviene con le seguenti previsioni:

- consolidamento dello stato di fatto delle aree destinate a impianti di terziario commerciale, con limitati adeguamenti (+ 0,18 ha);
- individuazione di aree di completamento di insediamenti per la produzione di beni e servizi (anche a

seguito di specifiche segnalazioni pervenute nella fase di consultazione e di presentazione di osservazioni dei cittadini) al fine di permettere l'adeguamento di impianti esistenti e/o di utilizzare completamente superfici già dotate di infrastrutture (+ 5,00 ha). La variante prevede l'eliminazione di previsioni di nuove aree produttive del PRG previgente inattuato (- 12,70 ha);

- riduzione delle aree per attività estrattive (a seguito della scadenza delle concessioni).

A seguito di quanto sopra, i valori della variante di piano relativi alle aree per attività economiche risultano:

- aree destinate a impianti di terziario commerciale ha 25,22 + 0,18 = 25,40
- aree destinate a impianti per la produzione di beni e di servizi ha 30,24 + 5,00 = 35,24
- aree per attività estrattive ha 4,86

#### 7.4. Dimensionamento delle aree turistico ricettive e per il tempo libero previsto dalla variante

La variante di piano prevede la sostanziale conferma delle aree per attività turistico-ricettive esistenti, in sede fissa e mobili, con alcune limitate integrazioni delle superfici dedicate

Per quanto riguarda le aree per attrezzature per il tempo libero, la variante conferma le previsioni di quelle destinate all'assistenza alle imbarcazioni e incrementa quelle per i servizi sportivi e ricreativi, in particolare modificando precedenti destinazioni d'uso indicate dal PRG vigente.

I valori quantitativi complessivi delle superfici destinate dalla variante di piano alle funzioni turistico-ricettive e per il tempo libero risultano:

- aree destinate a insediamenti di tipo turistico-ricettivo in sede fissa ha 2,85
- aree destinate a insediamenti di tipo turistico-ricettivo mobili ha 18,76
- aree destinate ad attrezzature per l'assistenza alle imbarcazioni ha 4,49

#### 7.5. Dimensionamento delle aree per attrezzature e servizi pubblici e di uso pubblico

Lo stato di fatto delle aree per attrezzature e servizi pubblici e di uso pubblico (standard) per le funzioni residenziali è riportato nella seguente tabella:

TIPO DI STANDARD	m <sup>2</sup>
aree per l'istruzione	42.325
aree per le attrezzature di interesse comune	44.898
aree a parco e per il gioco e lo sport	124.622
aree a parcheggio	108.041
TOTALE	319.886

A tali superfici si aggiungono le aree standard di servizio alle attività economiche produttive, commerciali, direzionali per m<sup>2</sup> 142.346 e le aree pubbliche per impianti urbani e tecnologici per m<sup>2</sup> 24.837

Sulla base dei parametri prescritti dall'articolo 21 della LR 56/1977 e smi, "la verifica dello standard urbanistico residenziale dei piani comunali è effettuata con riferimento alla capacità insediativa residenziale, così come

definita nel precedente articolo 20".

La capacità insediativa residenziale (CIR) determinata a seguito dell'attuazione della variante, calcolata in termini di stanze/abitanti teorici equivalenti, è definita come segue:

stanze rilevate censimento ISTAT 2011	16.678
stanze edificate post 2011 (dati UTC)	100
stanze edificabili previsioni PRG vigente confermate	$m^2 78.414 \times 0,20 m^2/m^2 = m^2 15.682 / m^2/st 40 = \text{stanze } 392$
stanze edificabili previsioni di variante	1.050
stanze totali (CIR)	18.220

Secondo l'articolo 21 della LR 56/1977 e smi la dotazione di standard richiesta è pari a 25 m<sup>2</sup>/abitante (CIR); qualora il piano determini un'aggregazione di aree per servizi destinate ad attività polifunzionali, è richiesta una dotazione di 18 m<sup>2</sup> per abitante / stanza equivalente.

La variante di piano individua nuove aree standard nella misura di m<sup>2</sup> 44.345.

Il progetto di variante contiene un'area definita di "tutela paesaggistica e ambientale" individuata autonomamente dalla pianificazione locale. Tale area è destinata a uso pubblico connessa alla valorizzazione e all'educazione ambientale, con previsione di utilizzazione (senza realizzazione di infrastrutture e di strutture) e rappresenta un'area complementare a quelle della "città pubblica"; la sua superficie è di m<sup>2</sup> 420.418.

Attraverso la previsione di convenzionamento dei titoli abilitativi relativi ad aree residenziali di completamento pari a m<sup>2</sup> 83.884 è inoltre prevista la cessione a standard di superfici pari al 5% di quelle indicate come A.C.R., corrispondenti a m<sup>2</sup> 4.194.

Ulteriori aree potranno essere rese disponibili attraverso l'applicazione di norme perequative previste dalla variante.

Complessivamente la somma delle aree standard residenziali esistenti e di quelle previste dalla variante determinano la disponibilità di m<sup>2</sup> 320.577 + 44.345 + 6.564 = m<sup>2</sup> 371.486, pari a 20,08 m<sup>2</sup> x abitante / stanza equivalente (CIR).

Risulta complessivamente una dimensione di aree e servizi pubblici e di uso pubblico così formata:

- aree standard esistenti: m<sup>2</sup> 319.886
- aree standard aggiuntive individuate: m<sup>2</sup> 44.345
- standard in previsione per convenzionamento: m<sup>2</sup> 4.194
- area per usi pubblici (di tutela paesaggistica e ambientale): m<sup>2</sup> 420.418  
m<sup>2</sup> 788.843 (pari a 43,29 m<sup>2</sup>/abitante)

La variante prevede la reiterazione di vincoli (cfr. apposito elaborato) in ragione della loro ubicazione rispetto alla individuazione della localizzazione del fabbisogno di servizi e/o perché risultano necessari quali completamenti di standard esistenti. Il Comune deve provvedere a riservare le necessarie risorse al fine di eventuali indennizzi.

## 8. PREVISIONI DI VARIANTE RELATIVE ALLE NORME DI ATTUAZIONE

La variante conferma l'impianto generale delle norme di attuazione del piano vigente, in particolare per quanto riguarda le classificazioni funzionali, alcuni parametri e criteri di valorizzazione del patrimonio edilizio esistente.

La variante introduce alcune modifiche e integrazioni, principalmente relative a:

- semplificazione del testo;
- previsione di criteri perequativi;
- incremento delle incentivazioni e delle indicazioni di riferimenti a "buone pratiche" per la riqualificazione e la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente;
- indicazioni e osservazioni pervenute nella fase di attività della 1<sup>a</sup> conferenza di copianificazione da parte dei soggetti partecipanti.

## ALLEGATI

## **1. OSSERVAZIONI E CONTRIBUTI DELLA PRIMA CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE E VALUTAZIONI COMUNALI**



Direzione Ambiente, Governo e Tutela del Territorio  
Settore Copianificazione Urbanistica Area Ruralità  
indirizzo: [ambiente.urbanistica@gov.regione.piemonte.it](mailto:ambiente.urbanistica@gov.regione.piemonte.it)  
<http://www.regione.piemonte.it/ambiente/urbanistica/>

Data (\*)

Protocollo (\*)

(\*) numero di protocollo riportato nei verbali di Dispa.ATD

**Spett.Le**  
**COMUNE DI CASTELLETTO SOPRA TICINO (NO)**  
Trasmessa via PEC

e p.c.

Settore Territorio e Paesaggio

Settore Valutazioni Ambientali e Procedure integrate

Settore Tecnico Regionale Novara e Verbania

**Allegati:**

**AL. 1** Contratto dell'Organo Tecnico Regionale  
prot. 26334/A16000 in data 05/12/2018

**AL. 2** Piano unico del Settore Tecnico Regionale  
prot. 07401/A16174 in data 09/10/2018

RI1. Prot. n. 16545/A16033A in data 21/06/2018

RI1. Prot. Comunale n. 17689 del 18/06/2018

**Pratica n. B80225**

**OGGETTO:** Comune di CASTELLETTO SOPRA TICINO

Provincia di NOVARA

**Variante strutturale del Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.)**

L.R. 5.12.1977 n. 56 e s.m.i.

**PROPOSTA TECNICA DEL PROGETTO PRELIMINARE (PTPP)**

Adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 in data 31.05.2018.

Contributo ai sensi dell'art. 15, c. 6 della L.R. 56/77 e s.m.i.

**Seconda seduta della prima conferenza di copianificazione e valutazione in data 11/10/2018**

Si trasmette, ai sensi dell'art. 15, comma 6 della L.R. 56/77 e s.m.i., il presente documento che esprime la Valutazione della Regione Piemonte in merito alla Proposta Tecnica del Progetto Preliminare dello Strumento Urbanistico in oggetto, attraverso osservazioni e contributi.



Divisione Ambiente, Governo e Tutela del Territorio  
Settore Pianificazione Urbanistica Area Nord-Est  
indirizzo: amb@regione.piemonte.it  
[regione@regione.piemonte.it](mailto:regione@regione.piemonte.it)

Il Comune di **Castelletto Sopra Ticino (NO)** ha avviato il procedimento di variante strutturale al vigente PRGC ai sensi della L.R. 5.12.77 n. 56 e s.m.i. con l'adozione della Proposta Tecnica del Progetto Preliminare, avvenuta con D.C.C. n. 18 in data 31/05/2018.

L'Amministrazione Comunale con nota prot. n. 17688 in data 18/06/2018 (rif. Prot. Gen. n. 16845/A16.000 in data 21/06/2018) ha trasmesso - come da regolamento 1/R/2017, la documentazione progettuale successivamente elencata ed ha convocato per il giorno 26 luglio 2018 la prima seduta della prima conferenza di copianificazione e valutazione sulla PTPF.

Nella prima seduta della prima conferenza di copianificazione e valutazione - avvenuta il giorno 26/07/2018 presso la sede della Provincia di Novara - sono stati illustrati i contenuti della Proposta Tecnica in oggetto e, come riportato nel relativo verbale, sono state esplicitate le prime osservazioni e richieste di integrazione da parte dei soggetti convocati.

L'A.C. con nota prot. n. 23475 in data 09/08/2018 (rif. Prot. n. 21809/A16.000 in data 10/08/2018) ha convocato per il giorno 26/09/2018 alle ore 10.00 la seconda seduta della prima conferenza di copianificazione e valutazione.

In data 24/09/2018 con nota prot. n. 27302, pervenuta in Direzione il 25/09/2018 ed accettata al prot. n. 24582/A16000, il Comune di Castelletto Sopra Ticino (NO) ha rinviato per le motivazioni contenute nella nota stessa, il giorno della seconda seduta della prima conferenza di copianificazione per l' 11 ottobre 2018 alle ore 14,30 presso la sede della Provincia di Novara.

Ai sensi del Regolamento 1/R/2017 risulta titolato a rappresentare in conferenza la Regione Piemonte l'ing. Salvatore Scifo, dirigente del Settore *Copianificazione Urbanistica Area Nord-Est*.

La PTPF risulta composta dagli elaborati elencati nella delibera di adozione - D.C.C. n. 18 del 31/05/2018 e trasmessi con nota prot. n.17688 in data 18/06/2018 riportati nel seguito:

#### **Elaborati Urbanistici**

- AT.1 Stato di fatto degli usi del suolo e degli insediamenti - 1:5.000
- AT.2 Stato di fatto delle opere di urbanizzazione primaria e delle infrastrutture a rete - 1:5.000
- AT.3 Stato di fatto dei servizi pubblici e delle opere di urbanizzazione secondaria - 1:5.000
- AT.4a Carta dei vincoli di natura legale - 1:5.000
- AT.4b Carta dei vincoli di natura ambientale e paesaggistica - 1:5.000
- AT.5 Restituzione dei vincoli - 1:5.000
- AT.6 Commune di suolo - 1:5.000





Direzione Ambiente, Governo e Stato del Territorio  
Settore Pianificazione Urbanistica Area Rurale  
territorio.urbanistica@regione.piemonte.it  
cognome.famiglia@regione.piemonte.it

- Tav. 6 Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica  
Scala 1:10.000
- Tav. 7 Conoscimentum degli interventi di risanamento - 1:10.000
- Tav. 8 Sezione di dettaglio del reticolo idrografico minore - 1:250

Si specifica che nel dispositivo della sopraccitata D.C.C. non è stata dichiarata l'attivazione delle misure di salvaguardia previste e disciplinate dall'art. 58 comma 2 della L.R. 56/77 e s.m.i. così come confermato di sede di prima seduta della prima conferenza di copianificazione (Cf. verbale della seduta).

#### PREMESSE

La **situazione urbanistica** del Comune è la seguente:

- **PRGC** vigente approvato con Deliberazione di Giunta Regionale n. 10-7937 del 09/12/2002 pubblicato sul B.U. n.51 del 19.12.2002 e successive varianti di adeguamento dello strumento urbanistico al PAI (DGR n.60-6688 del 3/8/2007) e approvazione del Piano Particolareggiato PPE2 e contestuale variante al PRGC (DGR n.12-13059 del 16/01/2010). Inoltre sono state approvate numerose varianti parziali ex art. 17 della LUR (dagli archivi regionali risultano n. 40 varianti parziali).

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 10 del 07/04/2014 è stato approvato ai sensi del 12° comma art. 17 L.R. 56/77 e s.m.i. l'aggiornamento cartografico e normativo del PRGC in recepimento delle previsioni relative alle varianti parziali e alle modificazioni approvate allo SUG approvate alla data del 31/12/2013, senza apportare ulteriori modificazioni al PRGC.

#### - **Adeguamento Piano Assetto Idrogeologico (PAI)**

Il Piano Regolatore vigente come sopra citato risulta essere adeguato al PAI con variante specifica approvata con DGR n.60-6688 del 3/8/2007.

#### - **Adeguamento alle disposizioni commerciali**

Si prende atto di quanto dichiarato nella DCC n. 18 del 31/05/2018 di adesione della PTPP di cui trattasi, in cui si attesta che la variante allo strumento urbanistico in esame risulta essere adeguata agli indirizzi regionali sulla disciplina commerciale, approvati con DCC n. 18 del 14/05/2007 (di cui alla presa d'atto del Settore Commercio e Terziario, prot. n. 1833/DAI/701 del 17/10/2007).

#### - **Adeguamento Rischio Incidente Rilevante (RIR)**

Si prende atto di quanto dichiarato nella DCC n. 18 del 31/05/2018 nella quale si attesta che sul territorio comunale e sui territori dei Comuni limitrofi, non risultano essere presenti aziende che determinano vincoli sul Comune di Castelletto Stresa Ticino.

- **Regolamento Edilizio:** si è appreso in sede di prima seduta della prima conferenza di copianificazione (Cf. verbale della seduta), che l'Amministrazione comunale ha approvato



Direzione Ambiente, Governo e Tutela del Territorio  
Settore Pianificazione Urbanistica Area Ruralità  
servizio.ambiente@regione.piemonte.it  
[www.regione.piemonte.it/area\\_ruralita/](http://www.regione.piemonte.it/area_ruralita/)

con D.C.C. n. 17 in data 31/05/2018, il Regolamento Edilizio Comunale; conformemente al nuovo Regolamento Edilizio Tipo regionale (RET) di cui alla D.C.R. n. 247-45856 del 28 novembre 2017, evidenziando che nell'atto deliberativo di adozione della PTPP della Variante Strutturale in esame si da atto che la variante *"prevede l'adeguamento del PRGC al nuovo Regolamento Edilizio Comunale... omisita..."*.

#### **- Piano di Zonizzazione Acustica (PCA)**

Il PCA vigente è stato approvato con Delibera Consiglio Comunale n. 41 del 02.08.04,

#### **VINCOLI PRESENTI SUL TERRITORIO COMUNALE**

Si prende atto dei vincoli rappresentati sulla tavola TP.4a in scala 1:5.000 "Carta dei Vincoli di natura legale" e sulla tavola TP.4b in scala 1:5.000 "Carta dei vincoli di natura ambientale e paesaggistica". In particolare si evidenzia che il territorio comunale è interessato dalla presenza di aree protette, costituite dal parco Naturale della Valle del Ticino (EUAP0218) e dall'area SIC-ZPS Valle del Ticino (IT1150001)

#### **STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA**

**Piano Territoriale Regionale (PTR)** (approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 122-29783 in data 21 luglio 2011, pubblicata sul BUR n. 32 del 11.8.2011).

Il PTR individua il territorio del Comune di Castelletto sopra Ticino (NO) nell'Ambito di Integrazione Territoriale (AIT) n. 3 Borgomanero, con riferimento alle relative Tematiche, gli indirizzi programmatici ascrivibili al territorio comunale risultano:

- **Valorizzazione del territorio:** *Conservazione del patrimonio boschivo, idrico, ambientale e paesaggistico ... dei laghi ... . Controllo della dispersione urbana residenziale, legato soprattutto all'espansione di seconde case, e industriale recente, specie nella fascia pedemontana e lungo gli assi stradali presso Belgirate, Lusa, Meina, Arona, Oleggio Castello e Castelletto sopra Ticino.*

- **Risorse e produzioni primarie:** *Produzioni viticole tipiche. Produzioni di frutticoltura e florovivaiismo di pregio.*

- **Turismo:** *Integrazione dell'AIT nei circuiti turistici dei laghi Maggiore e d'Orta, anche attraverso la valorizzazione del percorsi lacuali di tipo ciclo-pedonale, che colleghino tra loro il sistema portuale. Promozione del turismo fieristico e congressuale.*

Per completezza di quanto sopra richiamato, si rimanda alla relativa scheda del PTR peraltro riportata integralmente per estratto a pag. 56 nell'elaborato D.T.A. - Documento Tecnico di Verifica Preventiva di Assoggettabilità a V.A.S.



Direzione Ambiente, Governo e Tutela del Territorio  
Settore Pianificazione Urbanistica Area Ruralità  
Servizio Ambiti di Paesaggio Regione Piemonte  
[spaesaggio@regione.piemonte.it](mailto:spaesaggio@regione.piemonte.it)  
[www.regionepiemonte.it/spaesaggio](http://www.regionepiemonte.it/spaesaggio)

**Piano Paesaggistico Regionale (PPR)** (approvato con D.C.R. n. 233-35836 in data 03 ottobre 2017, pubblicata sul Supplemento Ordinario n. 1 al B.U. n. 42 del 19.10.2017).

Il PPR inserisce il territorio del Comune di Castelletto Sopra Ticino (NO) nell'Ambito di Paesaggio n. 15 "Fascia costiera Sud del lago Maggiore", Unità di Paesaggio n. 1504 "La riviera di Arona e la fascia fluviale di Castelletto Ticino" ed in parte anche nell'Ambito di Paesaggio n. 17 "Alta Valle del Ticino", Unità di Paesaggio n. 1701 "Alta Valle del Ticino da Borgofino a Pomila".

Il PPR individua gli indirizzi normativi e orientamenti strategici principali degli Ambiti, a tal proposito si richiamano i contenuti della relativa scheda riportate nel fascicolo denominato "**Schede degli Ambiti di Paesaggio**" dell'Allegato B) alle Norme di Attuazione del PPR - Obiettivi Specifici di Qualità Paesaggistica per Ambiti di Paesaggio.

Il territorio di Castelletto Sopra Ticino è anche sottoposto alle "**Prescrizioni Specifiche**" contenute nella scheda **B059 - cod. min. 10148** del **Catalogo dei beni Paesaggistici del Piemonte**.

**In particolare si evidenzia:**

- Deve essere salvaguardata la visibilità dei beni culturali, dei fulcri del costruito e degli elementi di rilevanza paesaggistica individuati dalla scheda e/o tra componenti della Tav. P4;
- Gli interventi sul patrimonio edilizio rurale esistente o quelli di nuova realizzazione non devono alterare gli elementi scenico-percettivi che compongono il paesaggio agrario circostante...omissis...prescrizioni;
- Nei nuclei storici non sono ammessi interventi che alterino la morfologia di impianto del tessuto edilizio e le caratteristiche tipologiche e compositive...omissis...eccezioni;
- Gli interventi riguardanti il tessuto edilizio esterno ai nuclei storici devono essere coerenti con i caratteri tipologici e costruttivi distintivi dell'edificato consolidato e compatibili con la morfologia dei luoghi e la salvaguardia delle visuali, nonché con gli elementi di valore ambientale, storico-culturale e paesaggistico individuati nella Tav. P4;
- Le eventuali previsioni di nuova espansione edilizia devono essere poste nei limiti liberi interdusi e in continuità con le aree edificate esistenti, senza compromettere aree integre e totalmente separate dal contesto edificato, ricorrendo, in ogni caso, all'integrazione con i caratteri insediativi del tessuto edificato esistente;
- Compiti edili non residenziali: devono essere privilegiati il riutilizzo e la riqualificazione delle aree e degli edifici dismessi;
- Le nuove realizzazioni devono garantire un corretto inserimento paesaggistico, in particolare in relazione ai valori paesaggistici del bene, alla morfologia naturale dei luoghi e ai caratteri scenico-percettivi dell'area e prevedere, qualora necessario, la realizzazione di opere di mitigazione che limitino l'impatto visivo delle stesse.



Direzione Ambiente, Governo e Tutela del Territorio  
Ufficio Qualificazione Urbanistica Area Nord-Est  
territorio.urbanistica@regione.piemonte.it  
c.p.qualificazioneurbanistica.comunicazioni@regione.piemonte.it

## ASPETTI IDROGEOLOGICI

Secondo quanto riportato nella delibera di adozione della PTPP, la variante proposta affida che il quadro del dissesto e della pericolosità del territorio comunale, già definito con la variante di adeguamento al PAI, è stato oggetto di ulteriori approfondimenti.

A tal proposito il Settore scrivente ha richiesto con nota prot. n. 17826 in data 03/07/2018 alla Direzione Opere Pubbliche, Difesa del Suolo, Montagna, Foreste, Protezione Civile, Trasporti e Logistica, Settore Tecnico Regionale di Novara-Vercelli, il parere unico relativo alla documentazione geologica adottata e trasmessa.

## CONTENUTI DELLA VARIANTE

Così come riportato nella Relazione Illustrativa nell'elaborato denominato TPA - punto 1.3 - si citano nel seguito gli Obiettivi generali della variante:

- *semplificazioni di normative e procedure attuative del piano;*
- *verifica delle sostenibilità delle previsioni di piano;*
- *promozione di interventi di riqualificazione e rigenerazione urbana;*
- *scelte insediative con caratteristiche di completamento, "ricucitura" e definizione dei margini del territorio urbano;*
- *incentivazioni delle azioni di riuso, riqualificazione e valorizzazione del patrimonio edilizio di antica formazione (urbano e rurale);*
- *contenimento dell'uso (consumi) del suolo;*
- *riorganizzazione degli insediamenti per le attività economiche produttive, di servizio e per la ricettività turistica e tempo libero;*
- *tutela attiva del patrimonio di natura storico-culturale, ambientale e del paesaggio;*
- *riorganizzazione della gerarchia funzionale delle strade al fine della compatibilità della domanda di mobilità con esigenze di sicurezza e qualità dell'ambiente urbano;*
- *realizzazioni di connessioni territoriali di aree di valore naturalistico ed ecologico con obiettivo di definire una rete;*
- *conservazione dei suoli agricoli di qualità produttiva.*

Dall'esame della documentazione progettuale, i contenuti della variante risultano:

- 1) Per i contesti insediativi di carattere storico, la variante uniforma in un unico articolo normativo i Centri Storici e i Nuclei di Antica Formazione e cartograficamente individua le varie categorie di edifici ed i relativi tipi d'intervento ammissibili. Gli edifici sono stati classificati in:
  - edifici di particolare valore architettonico e storico-culturale;
  - edifici rappresentativi e documentari dei caratteri costruttivi di periodi storici anteriori al '900;

- edifici o parti di edifici con introduzione di caratteri estranei al contesto di antica formazione;
- edifici di formazione contemporanea (con caratteri estranei al contesto di antica formazione).

Le perimetrazioni dei NAF previste dal PRGC vengono riconfermate dalla variante e per ciascuna categoria di edificio, la variante conferma o/o aggiorna i tipi d'intervento ammissibili con l'intento di recuperare il patrimonio edilizio edificato esistente. (Cfr pag.17 Relazione illustrativa capitolo 5.1.) Tav. TP.6

- 1) La variante, conferma e aggiorna la classificazione delle aree edificate, in particolare interventi nella semplificazione dell'apparato normativo, riconducendo le molteplici zonizzazioni del PRGC vigente ad un'unica categoria omogenea e promuovendo la piena utilizzazione dell'edificato attraverso la possibilità di riqualificazioni e di ampliamento delle costruzioni esistenti. (Cfr pag. 15 della Relazione Illustrativa). La variante propone pertanto, solo due zonizzazioni residenziali: (AER) - Aree edificate ad uso prevalentemente residenziale e (ACR) - Aree di completamento ad uso prevalentemente residenziale ed introduce una nuova zonizzazione denominata: "Aree di riuso e rigenerazione urbana" (A.R.R.).
- 2) La variante introduce previsioni di nuove aree di completamento ad uso prevalentemente residenziale per un totale di mq. 78.277 e conferma le aree di completamento residenziale già previste dal PRGC vigente e non attuate per un totale di 72.900 mq. Inoltre si prevedono nuove aree di "riuso e rigenerazione urbana" (A.R.R.) per complessivi mq. 56.487 che l'apparato normativo destina sia per attività produttive sia per usi residenziali.
- 3) Consolidamento dello stato di fatto delle aree destinate a impianti di terziario commerciale, senza nuove previsioni.
- 4) Riduzione delle aree per attività estrattive.
- 5) Per quanto attiene alle aree turistico-ricettive, la variante prevede la conferma delle aree già destinate a tale attività. Mentre la variante conferma le previsioni di quelle destinate all'assistenza alle imbarcazioni ed incremento del 35% quelle per i servizi sportivi e ricreativi. (Cfr pag.32 della Relazione Illustrativa - Cgr. 7.4).
- 6) Per quanto concerne le aree per attività economiche previste dalla variante vengono individuate n. 3 nuove aree di completamento di insediamenti per la produzione di beni e servizi, oltre a qualche modesta previsione di ampliamento di aree esistenti. Si evidenzia che la variante elimina l'assoggettamento a SUE per tutte le aree previste dal PRGC vigente, fatta eccezione per quanto riguarda l'Area assoggettata a scheda normativa per l'attuazione C).
- 7) Per quanto attiene le aree per attrezzature e servizi pubblici e di uso pubblico vengono confermate le previsioni del PRGC e individuate nuove aree standard destinate a parco a gioco e lo sport per mq. 58.990 e aree a parcheggio per mq. 24.947 per un totale di 83.937 mq.
- 8) La variante prevede ai sensi dell'art. 81 della L.R. 56/77 la perimetrazione del centro abitato di cui all'art. 12, comma 2, numero 5 bis della citata LUR.



Direzione Ambiente, Governo e Tutela del Territorio  
Dipartimento Pianificazione Urbanistica Area Nord-Est  
servizio.urbanismo@regione.piemonte.it  
c.pianificazione.urbanistica.comunicazioni@regione.piemonte.it

- 9) La variante contempla l'integrale revisione delle Norme di Attuazione con apposite schede di indirizzo per l'attuazione degli interventi di trasformazione e l'acquisizione delle definizioni dei parametri edilizi previsti dal nuovo Regolamento Edilizio Comunale.

#### RESIDENZA

##### Stato di fatto

abitanti stabili attuali  
(anagrafe comunale 2017) n. **9.890**

vani residenziali esistenti occupati e non  
censimento ISTAT 2011 n. 16.678

##### Nuove realizzazioni

Vani residenziali di nuova realizzazione n. **1.208**

- stanze edificate post 2011 (dati UTC) n. 100

- stanze edificabili previsioni PRG vigente  
confermate n. 364

- stanze edificabili previsioni di variante n. 744

**Volumentria residenziale di nuova realizzazione mc 44.240**

- con interventi già previsti dal PRG mc 43.794

- con interventi di **nuova edificazione mc 17.886**

##### Parametri utilizzati

Per gli interventi di nuova edificazione 120 mc/ab pari a 40 mq/ab-vano

**Nuovi abitanti n. 1.208**

- stanze edificate post 2011 (dati UTC) n. 100

- stanze edificabili previsioni PRG vigente  
confermate n. 364

- stanze edificabili previsioni di variante n. 744

**Capacità Inediativa Residenziale n. 17.886**

- abitanti stabili e situazioni previsti + n. 1.208

#### STANDARD URBANISTICI (Art. 21 c.1, L.R. 56/77 e s.m.i.)

A fronte della Capacità Inediativa Residenziale complessiva pari a **16.678** vani-abitanti, incrementata a **17.886** vani-abitanti conteggiando anche il dato corrispondente alla capacità ricettiva, la variante prevede complessivamente (aree esistenti + aree previste) **374.049** mq di aree a standard, così distribuite:



Direzione Ambiente, Governo e Stato del Territorio  
Settore Cipro/Trasporti Urbani/Ass. S.M.24  
territorio.ambiente@regione.piemonte.it  
[segreteria.ambiente@regione.piemonte.it](mailto:segreteria.ambiente@regione.piemonte.it)

Arece per l'istruzione	mq. 42.928	pari a 2,40 mq/ab-vano ros. (17.886)
Attrezzature di interesse comune	mq. 41.586	pari a 2,32 mq/ab-vano ros. (17.886)
Spazi pubblici a parco, gioco e sport	mq. 133.954	pari a 8,60 mq/ab-vano tot. (17.886)
Parcheggi pubblici	mq. 135.501	pari a 7,58 mq/ab-vano tot. (17.886)

Complessivamente le aree a standard residenziali esistenti più quelle previste dalla variante risultano:

Mq. 290.112 + Mq. 83.937 = Mq. 374.049/17.886 (C.I.R.) = pari a 20,91 mq. x abitante/stanza, inferiore a quella minima prevista dall'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i.

A giustificazione della carenza di aree a standard di cui sopra, la relazione illustrativa a pag. 33 capitolo - 7.5 - **Dimensionamento delle aree per attrezzature e servizi pubblici e di uso pubblico** - riporta: "...Secondo l'art. 21 della LR 56/77 e nei la dotazione di standard richiesta qualora il piano determini un'aggregazione di aree per servizi destinate ad attività polifunzionali, è di 15 mq. per abitante/stanza equivalente".  
(a tal proposito si rimanda al rilievo specifico formulato nelle osservazioni che seguono).

#### CONSUMO DI SUOLO (rif. art. 31 PTR)

Al capitolo 7. **DATI QUANTITATIVI DELLA VARIANTE** della Relazione Illustrativa dell'elaborato TPA sono riportati i dati quantitativi riferiti al consumo di suolo contenuti nel volume *Monitoraggio del consumo di suolo in Piemonte (edizione marzo 2015)*, che riporta per il Comune i seguenti dati:

•Sup. Territoriale Comunale	ha 1.464
•CSC complessivo	ha 471
•CSU sup. urbanizzata	ha 410
•CSI sup. infrastrutturata	ha 39
•CSR sup. reversibile	ha 22

L'A.C. ha quindi provveduto alla verifica del rispetto della soglia massima d'incremento del consumo di suolo ai sensi dell'art. 31 comma 10 della N.dA del PTR che ha determinato un incremento percentuale pari a **1,97% di CSU**.

#### VALUTAZIONI, OSSERVAZIONI E CONTRIBUTI

Tutto ciò premesso, sulla base della documentazione adottata e trasmessa a questi Uffici, fatto salvo quanto potrà emergere nella conferenza decisoria per la conclusione del procedimento relativo alla Proposta Tecnica del Progetto Preliminare, fissata per il giorno **11.10.2018**, si formolano le seguenti valutazioni, osservazioni e contributi, condivisi dal



Direzione Ambiente, Governo e Tutela del Territorio  
Ufficio Copianificazione Urbanistica Area Rurali Ed.  
territorio.urbanismo@regione.piemonte.it  
copianificazione.urbanistica.comunicazioni@regione.piemonte.it

Gruppo di lavoro per le conferenze di Copianificazione di questa Direzione - istituito con D.D. 572 del 07.11.2013 - riunitosi in data 18.09.2018, di cui tenere conto nella predisposizione del Progetto Preliminare e della successiva Proposta Tecnica di Progetto Definitivo.

Prima di procedere alle osservazioni puntuali della variante in esame, si ritiene necessario evidenziare alcuni aspetti da sottoporre alla Conferenza di Copianificazione e Valutazione circa l'individuazione della tipologia della variante proposta e la correttezza della procedura intrapresa dall'Amministrazione Comunale secondo i disposti di cui al comma 3 e 4 dell'art.17 della LUR.

Nello specifico, così come già evidenziato in sede di prima conferenza di copianificazione, per quanto concerne il previsto adeguamento al Regolamento Edilizio Comunale, indicato nella delibera di adozione della PTPP si ritiene che tale adeguamento sia possibile mediante una variante generale. (cfr. Delibera del Consiglio Regionale n. 247-45865 del 28 novembre 2017 e art. 137 del RET).

A prescindere dall'adeguamento del Regolamento Edilizio Comunale di cui sopra, visti i contenuti della variante proposta con ampie ricadute sull'intero impianto strutturale (quali ad esempio l'accorpamento delle zonizzazioni residenziali e le modifiche dei parametri urbanistici ed edilizi) ed in particolare per quanto concerne la completa riscrittura del testo normativo motivato con l'intento della "semplificazione delle norme" (Cfr. obiettivi della Variante indicati in Relazione Illustrativa), si manifestano perplessità circa la qualificazione della tipologia di variante proposta. Tale aspetto si ritiene debba essere approfondito in sede di conferenza di copianificazione e valutazione.

#### Ciò premesso, nel seguito si riporta il proprio contributo:

1) In relazione alle modalità di trasmissione della documentazione digitale, indicate all'art. 5 del regolamento D.P.G.R. n. 1/R/2017, si evidenzia la necessità di formulare l'attestazione di conformità degli shapefile specificando che gli stessi corrispondono a quelli utilizzati per la generazione degli elaborati adottati. (Cfr. comma 6 art. 5 del Regolamento Regionale 1/R). Inoltre sulla carta di sintesi all'idoneità urbanistica all'utilizzazione del suolo in scala 1:5000 deve essere apposta anche la firma del geologo incaricato.

2) Con riferimento alla procedura di VAS si richiamano i contenuti espressi nel contributo dell'Organo Tecnico Regionale di cui al prot. n. 26104/A16000 in data 09.10.2018 che costituisce, quale parte integrante e sostanziale, Allegato 1 al presente parere. Considerati i contenuti di suddetto contributo la Variante dovrà essere sottoposta a V.A.S. ai sensi dell'art. 38bis, comma 9 della L.U.R.

3) In merito agli aspetti di carattere idrogeologico è stato acquisito il parere unico della Direzione Opere Pubbliche, Difesa del Suolo, Montagna, Foreste, Protezione Civile,

Si provvede a rinviare l'adeguamento del PRG al regolamento edilizio tipo a una successiva variante generale, confermando nella presente variante strutturale parametri e definizioni del piano vigente.

L'art. 17, 3° comma della L.R. 56/1977 e s.m.i. stabilisce che sono varianti generali "quelle che producono uno o più tra i seguenti effetti:

- interessano l'intero territorio comunale;
- modificano l'intero impianto strutturale, urbanistico o normativo del PRG"

Si conferma che la variante proposta:

- non interviene a modificare la classificazione del suolo né i regimi vincolistici sull'intero territorio (classificazioni e vincoli che sono in molte parti confermate come da PRG vigente);
- non modifica l'intero impianto strutturale (la variante conferma viabilità, principali aree funzionali, aree tutelate. ecc.);
- non modifica l'intero impianto urbanistico (la variante conferma NAF, la maggior parte di insediamenti preesistenti residenziali, commerciali, turistici, produttivi, standard);
- non modifica l'intero impianto normativo (la semplificazione e l'omogeneizzazione delle NTA conferma larga parte dei concetti e dei contenuti del testo vigente, a prescindere dalla terminologia utilizzata).

Alla luce di quanto sopra si conferma caratterizzazione "strutturale" della variante.

Premesso quanto previsto dall'art. 14 comma 3 bis della L.R. 56/1977 e s.m.i., per la proposta tecnica di progetto preliminare:

1) Gli uffici comunali provvedono a dare corso all'attestazione.

2) Si procede con la predisposizione della documentazione di VAS.



Direzione Ambiente, Governo e Tutela del Territorio  
Settore Pianificazione Urbanistica Area Ruralità  
Servizio Urbanistica e Territorio Regionale  
[urbanistica@regione.piemonte.it](mailto:urbanistica@regione.piemonte.it)

Trasporti e Logistica, Settore Tecnico Regionale, trasmesso con nota prot. n.45161/A1817A in data 08/10/2018 (acclarato al protocollo di settore con il n. 25953/A1607A in data 08/10/2018) che costituisce, quale parte integrante e sostanziale, **Allegato 2** al presente parere.

#### 4) In merito alla coerenza con gli **strumenti di pianificazione sovraordinata**:

##### a) **Piano Territoriale Regionale (PTR)**

Con riferimento alla verifica di coerenza con il Piano sovraordinato si prende atto di quanto riportato nella documentazione: **"Relazione Illustrativa - elaborato IPA."** (Cf. pag. 10-12).

Oltre a quanto già riportato nell'allegato parere dell'OTR VAS circa le azioni di salvaguardia delle aree agricole e di contenimento del consumo di suolo libero, in riferimento agli indirizzi programmatici contenuti nell'AIT riportati in premessa, si invita l'A.C. ad una riflessione e a un confronto delle nuove previsioni proposte dalla variante con gli aspetti di **"Valorizzazione del territorio"** volti alla conservazione del patrimonio boschivo, idrico, ambientale e paesaggistico ... dei laghi ..., nonché al controllo della dispersione urbana residenziale, legato soprattutto all'espansione di seconde case, e industriale recente, specie nella fascia podamentana e lungo gli assi stradali.

Per quanto riguarda la verifica dell'**incremento di consumo di suolo** ai sensi dell'art. 31 del Piano sovraordinato, si prende atto che la variante proposta rispetta i limiti previsti ed in particolare:

- superfici consumate: 410 ha,
- incremento prodotto dalla presente variante allo strumento urbanistico vigente: 8,09 ha, corrispondente ad un incremento del 1,97% rispetto al suolo consumato (Cf. Relazione Illustrativa, pag. 29-30-31).

Il CSU risulta quindi **inferiore** al **3%** previsto dal PTR nell'intervallo di riferimento temporale della variante al PRGC.

##### b) **Piano Paesaggistico Regionale (PPR)**

Si presuppone che la verifica del presente punto è stata effettuata congiuntamente con il Settore Territorio e Paesaggio (incontro avvenuto in data 19 settembre 2018 e mail pervenuta il 04/10/2018).

Preso atto di quanto riportato nella Relazione Illustrativa di Verifica di Coerenza - elaborato PVA in merito al rispetto ed alla coerenza dei contenuti della variante al PRGC con il Piano sovraordinato ed in seguito alla puntuale verifica effettuata con il Settore Territorio e Paesaggio, si rileva quanto segue:

b.1) In merito alla **"Relazione illustrativa di verifica di coerenza"** elaborato PVA, presa visione dei contenuti proposti, si evidenzia quanto segue:

a) la variante di PRG è sottoposta a verifica di coerenza al PPR per quanto riguarda gli aspetti paesaggistici, a procedura di VAS per quanto riguarda gli effetti ambientali, ad analisi agronomico-forestale per il patrimonio boschivo e ad analisi idrogeologica per il patrimonio idrico.

Le scelte di pianificazione urbanistica della variante sono orientate al consolidamento del territorio urbano (privilegiando principalmente insediamenti di completamento o attigui rispetto alla "dispersione" presente in alcune precedenti fasi di sviluppo urbano).

b1) confermato il carattere "strutturale" della variante, la verifica di coerenza con il PPR è effettuata "limitatamente" alle aree da essa interessate" (PPR - Norme di Attuazione art. 46 comma 9); in ogni caso vengono considerate le peculiarità paesaggistiche del territorio riferibili a beni e componenti ricadenti negli articoli 14, 15, 16, 20, 22, 23, 25, 30, 35, 36, 38, 40 e 41 delle Norme di Attuazione del PPR.



Direzione Ambiente, Governo e Tutela del Territorio  
Settore Copertura Urbanistica Area Verde del  
Territorio e delle Infrastrutture Regionali  
[coperturaurbanistica@regione.piemonte.it](mailto:coperturaurbanistica@regione.piemonte.it)

in primo luogo, si chiede che nella Relazione siano approfonditi alcuni punti, in particolare specificando che la variante in oggetto, interessando l'intero territorio comunale, debba recepire e risultare coerente con le strategie e gli obiettivi del Ppr in considerazione delle peculiarità paesaggistiche del territorio stesso.

Si ribadisce, così come già evidenziato in sede di prima seduta della prima conferenza di copianificazione (Cf. verbale), la necessità di effettuare una verifica di coerenza puntuale su ogni singola area oggetto di variante.

Inoltre per le aree interessate dalle prescrizioni specifiche contenute nella scheda B059 del Catalogo dei beni paesaggistici, Prima parte, relativo al D.M. 1.08.1985 "Dichiarazione di notevole interesse pubblico di una zona situata nei comuni di Fombia e Favallo Fombia", e dagli articoli normativi corrispondenti ai beni paesaggistici di cui all'art. 142 del D.Lgs 42/2004 nonché dalle componenti paesaggistiche si richiede che la Relazione di cui sopra, sia integrata, con specificazioni ed analisi che illustrino il rapporto tra le previsioni stesse e le prescrizioni e i dettami normativi sopraccitati.

In particolare si evidenzia che le nuove aree previste dalla variante che rientrano nelle zone fluviali "allargate" individuate nella Tavola P4 - a titolo esemplificativo si citano quelle identificate con i numeri (A.C.R.) 35-36-37-38-52-56 e quella individuata con il numero 6 e normata dalla "scheda di indirizzo per l'attuazione degli interventi" area n° C oltre all'ampliamento dell'area destinata a campeggio (A.T.M.) - sono sottoposte alle disposizioni dell'Art. 14 delle N.d.A del PPR, in particolare si richiamano i contenuti della Derivata di cui al comma 7, lettera c) che recita: "All'interno delle zone fluviali, ferme restando le prescrizioni del P.A.I. ... omisive ... per quanto non attiene alla tutela del paesaggio, province e comuni, in accordo con le altre autorità competenti: (c) nelle zone fluviali allargate limitano gli interventi di trasformazione del suolo che comportino l'aumento della superficie impermeabile".

Pertanto si invita l'Amministrazione Comunale a riconsiderare l'effettiva necessità di mantenere dette previsioni alla luce di quanto sopra esposto.

b.2) In merito alle aree indicate nella variante come "aree di interesse archeologico" si evidenzia che nel territorio comunale, non risultano aree di interesse archeologico ai sensi dell'art.142 comma 1, lettera m) del D.Lgs 42/2004, infatti non risultano individuate nel Catalogo dei beni paesaggistici - seconda parte del Ppr.

Si richiede a tal proposito di modificare la legenda della cartografia "carta dei vincoli di natura ambientale e paesaggistica" Tavola TP.4b, in quanto le aree individuate in tale elaborato non sono riconducibili alle "zone di interesse archeologico" ma quanto probabilmente alle aree a rischio archeologico individuate ai sensi dell'art. 13 comma 7 lettera a) della L. 56/1977.

In merito all'individuazione delle aree a rischio archeologico, si ricorda quanto specificato all'art. 23 comma 4 della N.d.A del Ppr: "I piani locali individuano, d'intesa con il Ministero, le aree a rischio archeologico, ancorché non costituiscono zone di interesse archeologico

L'elaborato PV.A contiene una verifica di coerenza di ciascuna area oggetto di variante.

Si provvede a integrare ulteriormente quanto riferito al rapporto tra prescrizioni specifiche della scheda B059 citata e variante di P.R.G., evidenziando come l'area interessata coincida in larga parte con i limiti del Parco Naturale della Valle del Ticino.

Le previsioni di ACR in variante evidenziate hanno origine e motivazione nelle loro caratteristiche urbanistiche che risultano analoghe ad altre aree; si ritiene che il loro numero limitato, la localizzazione rispetto al territorio urbano, le superfici esigue e il contenimento delle quote di area copribile rispondano alla richiesta di limitazione degli interventi di trasformazione del suolo.

Considerato che le scelte della variante traggono origine da un processo partecipativo pubblico e che l'Amministrazione intende compiere valutazioni omogenee ed equanime tra le richieste, visto quanto sopra, si considera necessaria la conferma delle ACR in questione.

b2) Si provvede a integrare gli elaborati relativamente alle tematiche di vincolo archeologico sulla base delle indicazioni fornite dalla Soprintendenza competente (aree a potenziale rischio archeologico).

Si provvede a integrare e adeguare la legenda della tavola 4b.

L'individuazione delle aree a potenziale rischio archeologico è effettuata con il contributo della Soprintendenza competente.



Direzione Ambiente, Governo e Tutela del Territorio  
Ufficio Qualificazione Urbanistica Area Nord-Est  
territorio.urbanistica@regione.piemonte.it  
c.p.s.p@regione.piemonte.it

tutelate ai sensi dell'articolo 142, comma 1, lettera n. del Codice, al fine di garantire la salvaguardia di potenziali ambiti da sottoporre a specifica tutela archeologica".

b.3) Si chiede inoltre di inserire nel dettato normativo della variante il seguente testo: "Si richiamano le disposizioni immediatamente cogenti e prevalenti del PPR contenute nelle Norme di Attuazione all'art. 3, comma 9, all'art. 13, commi 11, 12 e 13, all'art. 14, comma 11, all'art. 15, commi 9 e 10, all'art. 16, commi 11, 12 e 13, all'art. 18, commi 7 e 8, all'art. 23, commi 8 e 9, all'art. 26, comma 4, all'art. 33, commi 5, 6, 13 e 19, all'art. 39, comma 9 e all'art. 46, commi 6, 7, 8, 9, nonché nel Catalogo dei Beni paesaggistici del Piemonte, prima parte, all'interno della sezione "prescrizioni specifiche" presente nella scheda (B059) del bene tutelato, in caso di contrasto con le previsioni o le Norme di Attuazione del PRGC dette prescrizioni normative del PPR sono da considerarsi prevalenti".

b.4) Con riferimento alla presenza del sito " Rete natura 2000" (IT115001) valle del Ticino identificato come ZSC con Decreto Ministero dell'ambiente 26 maggio 2017 e come ZPS ai sensi della Direttiva uccelli 147/2009 su dette aree vigono le misure di conservazione generali di cui all' DGR 54-7409 del 07/04/2014 e s.m.i. e sito specifiche di cui alla D.G.R. 30-4238 del 21/11/2016. Pertanto il rispetto di tali prescrizioni dovrà essere richiamato nelle NTA della variante di che trattasi.

#### c) Piano Territoriale Provinciale

In merito alla coerenza con il PTCP si rimanda alle osservazioni che la competente Provincia di Novara formulerà nello specifico in occasione della conferenza.

#### 5) Dimensionamento della variante al PRGC

Si richiede di integrare la documentazione della Variante con la Scheda Quantitativa dei Dati Urbani di cui all'art. 14 comma 1 punto 2, lett. c) della LUR che dovrà essere adottata con il Progetto Preliminare.

Con riferimento al calcolo della Capacità Inesedativa Residenziale (CIR) ed ai dati riportati nella relazione illustrativa per la stima, si rileva un sovradimensionamento del piano in virtù del trend demografico in evidente calo negli ultimi 5 anni ed alla crisi del settore delle costruzioni (cfr. pag. 14 - 15 della relazione). Inoltre, in base ai dati ISTAT 2011 relativi al censimento della popolazione e delle abitazioni presenti nel Comune di Castelletto Sopra Ticino, risulta già un patrimonio edilizio residenziale pari a 16.678 stanze occupate o non occupate (si consiglia di analizzare questo dato scomponendo il numero di vani di abitazioni destinati alla residenza stabile da quelli relativi all'occupazione saltuaria, anche al fine di un corretto calcolo degli standard urbanistici previsti dall'art.21 della LUR), che sommato alle previsioni di piano porta a 17.886 stanze totali (circa il doppio dell'attuale popolazione residente). A tal proposito si specifica che per il calcolo della CIR è stato utilizzato l'indice volumetrico pari a 120 mc/abitante, da utilizzare esclusivamente per i comuni con una popolazione prevista inferiore ai 2000 abitanti. Nella fattispecie si sarebbe dovuto utilizzare il parametro di 90 mc. per abitante, che nel caso di destinazione d'uso esclusivamente residenziale scende a 75 mc/abitante.

b3) Si provvede all'integrazione normativa richiesta.

b4) Si provvede a richiamare nelle NTA della variante quanto riferito alle disposizioni sovraordinate citate.

5) La scheda quantitativa dei dati urbani viene inserita nel progetto preliminare secondo quanto stabilito dall'art. 14 p.to 3 bis della L.R. 56/1977.

I dati relativi alla demografia rappresentano un riferimento parziale per il dimensionamento della CIR. Occorre considerare come la CIR sia finalizzata al dimensionamento e alla determinazione degli standard (art. 20 L.R. 56/1977) e non rappresenti fenomeni territoriali in base agli aspetti sociali ed economici. Infatti il territorio è influenzato da fattori socio-economici destinati a mutare anche in tempi brevi (si considerino i fenomeni migratori o l'attrattività territoriale generata dallo sviluppo di attività economiche e/o di servizio). La relazione diretta abitanti-stanze (o nuclei famigliari-alloggi) non consente di considerare e rappresentare situazioni reali che tuttavia incidono sulle scelte della pianificazione: partecipazione consultiva dei cittadini, funzioni non residenziali (servizi localizzati in edifici residenziali), presenza del fenomeno di seconda casa, ecc. A tale proposito si precisa che in Castelletto Sopra Ticino non si verifica la condizione di capacità ricettiva turistica superiore alla popolazione residente (caso contemplato dall'art. 21 della L.R. 56/1977). La valutazione della CIR secondo un parametro di 120 mc/stanza è stata utilizzata frequentemente, anche per Comuni con popolazione superiore a 2000 abitanti, nei casi, come in Castelletto Sopra Ticino, di diffusa prevalenza di unità abitative di tipo uni-bifamiliare in cui il parametro è addirittura frequentemente superiore a 120 mc/stanza.



Direzione Ambiente, Governo e Tutela del Territorio  
 Settore Pianificazione Urbanistica Area Nord-Est  
 servizio.urbanistica@regione.piemonte.it  
 c.pianificazione@regione.piemonte.it

Si consideri inoltre che il vigente PRGC prevede ancora aree edificabili residenziali per mq. 72.990 non ancora attuate che vengono riconfermate con la proposta di variante n° che corrisponde a n. 583 stanz.

Si ritiene quindi che le previsioni residenziali contenute nel presente strumento urbanistico siano eccessivamente sovradimensionate rispetto alle reali ed oggettive esigenze del fabbisogno abitativo anche in considerazione delle potenzialità edificatorie in essere e non ancora attuate che vengono riconfermate dalla presente Variante al P.R.G.C.

I conteggi separati dovranno infine essere aggiornati anche sulla base di eventuali considerazioni e/o richieste di stralcio per inidoneità, ovvero inopportunità sotto il profilo urbanistico, ambientale e/o idrogeologico, espresse successivamente e/o negli allegati partri.

Di seguito si elencano le aree ritenute maggiormente critiche ai fini di una rivalutazione per la predisposizione del Progetto Preliminare:

Area n.	Destinazione di zona	motivazioni
ACR 3 e relative aree a servizi	Residenziale e standard	Area di famiglia, in ambito isolato, in adiacenza ad un fabbricato produttivo esistente (indicato dal PRGC vigente come produttivo ed lo corrisponde alla variante in esame indicata come residenziale esistente che doveva essere ricambiata). Inoltre si trova in un contesto non funzionalmente collegato all'edificio esistente in quanto separato da standard urbanistico di nuova previsione (area a servizi destinate a parco per il gioco e lo sport) in agglomerato urbano carente di servizi generali. Ambito agricolo da tutelare.
ACR 4	Residenziale	Area posta all'interno della rete ecologica del PTP ed inaccessibile.
ACR 5 e 7	Residenziale	Le aree previste aprono nuovi fronti in ambito agricolo (area di elevato interesse agronomico art. 20 PPR) inoltre l'area 7 risulta adiacente ad un NAF.
ACR 9	Residenziale	Area completamente boscata con previsione di titolo abilitativo convenzionato che ingloba anche una rotonda esistente (da chiarire). Area posta tra due viabilità che confluiscono in una rotonda la cui viabilità dovrebbe essere marciata chiara. Possibili problematiche con l'apertura di nuovi accessi in contrasto con il Codice della Strada.
ACR 10 e 11	Residenziale	Area che apre nuovi fronti in ambito agricolo da tutelare, prive di adeguati accessi e carenze di urbanizzazioni.
ACR 13	Residenziale	Area boscata con apertura di nuovo fronte con previsione di titolo abilitativo convenzionato che ingloba anche una rotonda esistente (da chiarire). Area

Nella fase di consultazione partecipativa dei cittadini sono state presentate 297 richieste e proposte accolte per una quota minoritaria. I casi in cui si è richiesta la cancellazione della previgente previsione di edificabilità residenziale sono risultati 4. Viceversa le richieste di nuova edificabilità residenziale sono state 182. Ciò rappresenta la condizione reale di partecipazione alla formazione del piano su basi dirette, non estrapolate statisticamente. Le richieste sono state sottoposte a criteri omogenei di selezione per le scelte della proposta di variante. Non si individuano motivazioni per la cancellazione di previsioni del PRG vigente regolarmente approvato (esponendo il Comune a probabili ricorsi e contenziosi). Si sottolinea come le scelte della variante rispondano a criteri che sarebbero stati coerenti con i contenuti del PRG vigente. La variante costituisce sostanzialmente un aggiornamento del piano precedentemente approvato.

Si conferma quanto indicato sopra a proposito del contenimento del parametro CSU.

Rispetto alle aree segnalate si forniscono le seguenti precisazioni (corrispondenti a criteri di selezione delle richieste da parte dell'Amministrazione Comunale):

- ACR 3 e relative aree a servizi: l'area ACR 3 rappresenta una "saldatura" tra aree edificate nella frazione Glisente; la classificazione funzionale delle aree adiacenti corrisponde allo stato di fatto e/o al progetto di piano (che riqualifica in variante al PRG vigente); le aree standard, in parte esistenti e in parte in progetto, costituiscono la dotazione attribuita al quartiere Glisente; si prevede la conferma della scelta urbanistica;
- ACR 4: l'area non ricade all'interno del corridoio ecologico indicato sulla tavola che riproduce i contenuti del PTP (da verificare un'eventuale esigua superficie); l'accessibilità privata deve essere garantita dagli aventi titolo; si prevede la conferma dell'area di completamento interno al tessuto edificato;
- ACR 5 e 7: le aree sono contigue all'edificato esistente; le relative limitate superfici non rappresentano "aperture di fronti urbani" (in quanto relative a singole aree); le NTA regolano gli interventi di edificazione in prossimità di NAF;
- ACR 9: la presenza di boscaglia si riferisce a vegetazione di tipo "spontaneo" in un contesto prevalentemente agricolo; la previsione di convenzionamento è relativa a interventi di miglioramento della viabilità comunale e del contesto urbano (si provvede a una specificazione normativa relativa all'area)
- ACR 10 e 11: le aree sono attigue al territorio edificato e a ragione della loro localizzazione e dimensione non costituiscono "aperture di fronti urbani"; l'accessibilità deve essere garantita dagli aventi titolo, mentre le infrastrutture a rete per gli allacciamenti si trovano sulla strada comunale (a circa 40 metri di distanza); si prevede la conferma della scelta urbanistica
- ACR 13: idem ACR 9



REGIONE PIEMONTE  
 Direzione Ambiente, Governo e Partecipazione  
 Settore Urbanistica, Urbanistica, Area Mobilità  
 via Torino 10 - 10121 TORINO - TEL. 011/24121  
 www.regione.piemonte.it

		posta tra due viabilità che confluiscono in una rotatoria la cui visuale dovrebbe essere mantenuta libera. Possibili problematiche con l'apertura di nuovi accessi in rettilineo con il Codice della Strada.
ACR 15-16-17-18-24	Residenziale	Aree che aprono nuovi fronti di espansione, di fascia ed in ambito agricolo da tutelare. Alcune in aree boscate.
ACR 4	Residenziale	Aree sottoposte alle Prescrizioni Specifiche della scheda B059; problemi di morfologia del terreno posto su un riglio di scarpata, staccato dall'aggregato urbano, confinante con urbana Esat di trasformazione. Viabilità corrente.
ACR 40 e relativa area a servizi	Residenziale e standard	Apertura nuovi fronti e sottoposta alle Prescrizioni Specifiche della scheda B059 (non interclassi). Un aumento del carico antropico della zona andrebbe a compromettere la già caricate viabilità di ridotte dimensioni.
ACR 34	Residenziale	Marginali, di fascia, in ambito agricolo ed in parte sembrerebbe boscato. Parte del lotto circoscrive entro la fascia di rispetto della ferrovia, la quale risulta a ridosso della viabilità veicolare di dimensioni insufficienti per un doppio senso di marcia, poco sicura nei confronti della sede ferroviaria (traccia di progetto). Un aumento del carico antropico in tali condizioni ridurrebbe in crisi la viabilità di accesso.
ACR 42-52 e 35-36 previgenti	Residenziale	Marginali e sottoposte alle Prescrizioni Specifiche della scheda B059 (non interclassi).
ACR 53	Residenziale	Apertura di nuovo fronte in ambito agricolo da tutelare.
LP1	Produttivo	Isolato e analiso dalle attività produttive esistenti in ambito agricolo da tutelare ed in parte boscato.
LP2	Produttivo	Apertura nuovi fronti completamente in area boscata in parte già disboscata e trasformata (da verificare la regolarità dell'intervento a cura dell'U.T. comunale).
LP3	Produttivo	Apertura di nuovi fronti in ambito agricolo da tutelare. Posta all'interno della fascia di rispetto autostradale.
LP ampliamento (G2)	Produttivo	In quanto posto in prossimità di un corso d'acqua demaniale all'interno della Rete Ecologica del PTP.
Aree destinate ad insediamenti turistico ricettivo mobili	Ampliamento campeggio	Si rimanda e si concorda con quanto specificato nel contributo dell'OTR e in quello del Settore Tecnico Regionale per quanto concerne le problematiche idrogeologiche.
Nuova Viabilità	Strada	Oltre a quanto già rilevato nel contributo dell'OTR si rileva che detta previsione non risulta corretta da un punto di vista urbanistico, paesaggistico ed ambientale poiché ubicata, posta in ambito agricolo di elevato interesse agronomico. Potrebbe essere utilizzata e migliorata la viabilità già esistente che passa in fregio all'autostrada senza compromettere l'abitato.

ACR 15-16-17-18-24: come i casi precedenti delle ACR 5, 7, 10 e 11, si tratta di aree di limitata superficie, completamente contigue al territorio urbano di cui costituiscono completamento; sia per dimensione che per localizzazione non rappresentano "apertura di nuovi fronti di espansione"; tale condizione si verifica nel caso di estensioni lineari del territorio urbano di un insieme di insediamenti (non identificati in singole aree di limitata superficie) / cfr. indicazioni L.R. 1/2007 sul concetto di "protendimenti" del territorio urbano

ACR 6: area completamente circondata da aree edificate e ad esse contigua; la verifica delle previsioni della scheda B059 sono incluse nella procedura di verifica di coerenza con il PPR con particolare riferimento alle caratteristiche qualitative degli interventi

ACR 40 e relativa area a servizi: area contigua ed aree edificate con convenzionamento per miglioramento accessibilità e sosta; non costituisce apertura di "nuovo fronte"; area di limitata superficie con scarsi effetti sull'aumento del carico urbanistico

ACR 34: area di limitata dimensione e contigua all'edificato; la viabilità è soggetta a provvedimenti amministrativi comunali (ad. es. senso unico di marcia, accesso riservato ai residenti, ecc) che fanno parte dell'attività di governo del territorio dell'Ente locale; area di limitata superficie con scarsi effetti sull'aumento del carico urbanistico

ACR 42, 52 (+ 35 e 36 previgenti): si tratta di aree contigue all'edificato; le verifiche sulle prescrizioni specifiche della scheda B059 sono oggetto della verifica di coerenza con il PPR; le aree previgenti non sono oggetto della presente variante

ACR 53: area contigua all'edificato (cfr. punti precedenti)

IP 1: l'area si trova di rispetto alle attività produttive esistenti lungo la stessa strada di accesso; in considerazione della scelta amministrativa di sostenere le iniziative economiche si conferma la scelta urbanistica

IP 2: l'area rappresenta il completamento di insediamenti esistenti; valgono le considerazioni di IP 1 per le scelte amministrative

IP 3: il completamento degli insediamenti produttivi nel settore sud del territorio comunale conferma le scelte amministrative in funzione del sostegno alle attività economiche e fa parte della fondamentale scelta di piano volta a ricollocare tali attività con nuove condizioni di accessibilità che escludano il traffico operativo dall'area urbana centrale (cfr. relazione illustrativa); a compensazione delle nuove previsioni di completamento la variante prevede lo stralcio di un'area di nuovo insediamento prevista dal piano previgente

IP (G): insediamento esistente interessato da completamento con convenzionamento per il miglioramento della viabilità di interesse generale; non interessata direttamente da corridoio ecologico (ZPS) e connessioni ecologiche e oggetto di approfondimento per verifica di coerenza al PPR

Aree turistico ricettive: si rimanda a verifiche idrogeologiche (Settore Tecnico) e ad analisi contributo OTR

Nuova viabilità: il nuovo tratto di viabilità (circa 800 metri di lunghezza) è essenziale per la riqualificazione complessiva del sistema (cfr. relazione illustrativa) e per il miglioramento funzionale, ambientale e della sicurezza dell'area urbana, la viabilità in fregio all'autostrada è limitata ai servizi di sicurezza e manutenzione; si precisa la scelta urbanistica



Direzione Ambiente, Governo e Tutela del Territorio  
Settore Pianificazione Urbanistica Area Ruralità  
Servizio Urbanistica e Territorio Regione Piemonte  
via Garibaldi, 10 - 10121 TORINO - TEL. 011/26421 - FAX 011/264221  
www.regione.piemonte.it

Si richiama inoltre quanto già evidenziato al precedente punto 4) lettera b.1) circa le aree interessate dalla fascia fluviale "allargata".

Infine dovranno essere tenuti in considerazione i contenuti del contributo dell'OTR allegato alla presente, in merito ad alcune delle aree di cui al precedente prospetto nonché ad ulteriori aree di cui si chiede di valutare l'effettiva esigenza contemplate nel contributo stesso.

#### 6) Centri Storici/Nuclei di Antica Formazione (NAF)

Premesso che tra gli obiettivi della variante si cita testualmente: "incentrazione delle azioni di riuso, riqualificazione e valorizzazione del patrimonio edilizio di antica formazione", si ritiene necessario evidenziare che nei Centri Storici e nei Nuclei di Antica Formazione, normati ai sensi dell'art. 24 della L.U.R., gli interventi di ristrutturazione urbanistica, di demolizione e demolizione con ricostruzione, nonché di nuova edificazione nelle aree libere e ampliamento associato o meno ad altri tipi d'intervento, debbano rivestire carattere del tutto eccezionale e non possono essere proposti su porzioni diffuse all'interno dell'ambito definito bene culturale ed ambientale. A tal proposito si richiamano le disposizioni contenute al comma 4 lett. c) e d) dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i. che rispettivamente recitano: "Le aree libere di elevato valore ambientale devono restare inedificate con la sola eccezione della loro utilizzazione per usi sociali pubblici definiti dal piano regolatore." "Non sono ammessi, di norma, interventi di sostituzione edilizia e di ristrutturazione urbanistica, salvo casi eccezionali e motivati, sempreché disciplinati da strumenti urbanistici esecutivi formati ed approvati ai sensi dell'art. 40". Per detti casi "eccezionali" dovrà necessariamente essere prevista un'apposita individuazione cartografica con previsione di assoggettamento a SUE. Occorre altresì segnalare, nel rispetto del già citato art. 24, che l'intervento di ristrutturazione edilizia, nei Nuclei di Antica Formazione (art. 25 delle NidA della variante, non può essere inteso in modo generalizzato così come previsto dal D.P.R. 380/2001 (demolizione e paesistica ricostruzione).

Considerato che nella Variante in esame, gli edifici di valore storico sono assoggettati ad una puntuale classificazione a cui corrispondono gli specifici tipi di intervento ammessi, si ritiene, a precisazione dei disposti dall'art.3, p.to d) del T.U. dell'Edilizia, che nelle aree in argomento, la Ristrutturazione Edilizia, **RE3**, che prevede interventi di demolizione e ricostruzione dovranno essere limitati esclusivamente agli edifici individuati in cartografia. Contrariamente saranno ammissibili esclusivamente nel caso di grave dissesto statico, debitamente asseverato da competente professionista, ricordando comunque che tali interventi devono tendere alla conservazione dell'architettura esistente.

Si evidenzia altresì la necessità di una diversificata rappresentazione degli edifici vincolati ai sensi della ex L. 1089/39 (Codice Beni Ambientali), già individuati nelle tavole del centro storico del PRGC vigente, in quanto bisognosi di debita autorizzazione della Soprintendenza da quelli oggetto del vincolo ex art. 24, 4° comma lett. a) della L.R. 56/77 e s.m.i., che dovranno, entrambe le categorie, essere assoggettate esclusivamente agli interventi di restauro e risanamento conservativo.

Si propone un'integrazione normativa per precisare che l'intervento di tipo RE3 potrà essere messo in atto nei casi di dissesto statico, ove indicato sulle tavole di PRG (per edifici incoerenti con il contesto e per edifici posteriori al 1950, similmente ai contenuti della L.R. 16/2018).

L'individuazione dei singoli edifici sottoposti a vincolo ai sensi della legge 1089/1939 potrebbe risultare inficiato al verificarsi di futuri nuovi casi dovuti alla datazione (70 anni) degli edifici pubblici. In ogni caso risulta operante in fase attuativa il vincolo di autorizzazione della competente Soprintendenza (tale vincolo è relativo anche alla categoria di intervento da mettere in atto). Si specifica il contenuto del D.Lgs. 42/2004.





Direzione Ambiente, Governo e Stato del Territorio  
Ufficio Pianificazione Urbanistica Area Residenziale  
servizio.ambiente@gov.regione.piemonte.it  
[paolo.ferrero@regione.piemonte.it](mailto:paolo.ferrero@regione.piemonte.it)

- *Aree di Nuovo Impianto o di Trasformazione a Prevalente Destinazione Residenziale;*
- *Aree di Nuovo Impianto Residenziale*

**la Variante Strutturale propone:**

- *Aree edificate ad uso prevalentemente residenziale (A.E.R.)*
- *Aree di completamento ad uso prevalentemente residenziale (A.C.R.)*

In merito alla scelta di ricondurre le dieci zonizzazioni residenziali previste dal PRGC vigente a solo due zonizzazioni residenziali (A.E.R. – A.C.R.) proposte con la variante, si manifestano alcune perplessità, in quanto le aree urbanizzate, così come è emerso in occasione del sopralluogo e dalla lettura della Relazione Illustrativa del PRGC vigente, appaiono caratterizzate in modo differente l'una dall'altra, a seconda della collocazione territoriale e dello sviluppo urbano che hanno subito nel corso degli anni.

Tale accorpamento ha comportato la modificazione dei parametri edilizi ed urbanistici per gran parte delle destinazioni di zona in modo sostanziale, si chiede di valutare ed esplicitare quale incidenza ha comportato tale modificazione sul dimensionamento del Piano Regolatore.

Si invita inoltre a valutare e confrontare i parametri edilizi previsti per le differenti zonizzazioni residenziali dal vigente PRGC, con quelli omogeneizzati dalla variante in esame, in modo tale da escludere incidenze significative sulle caratteristiche peculiari e differenti dei diversi ambiti urbani esistenti, che si caratterizzano per diversi connotati piano volumetrici ed in particolare per quanto concerne le altezze e i rapporti di copertura.

Si ritiene infine che gli interventi debbano essere coerenti con i caratteri tipologici e costruttivi distintivi dell'edificato consolidato e compatibili con la morfologia dei luoghi e la salvaguardia delle visuali, nonché con gli elementi di valore ambientale, storico-culturale e paesaggistico individuati nella tavola P4 del PPR. A tal proposito si dovrà intervenire in modo adeguato nell'apparato normativo.

**7.1) Aree edificate ad uso prevalentemente residenziale (A.E.R. – art 26 N.d.A)**

Con riferimento alle aree A.E.R. - in cui la variante prevede la possibilità di incremento volumetrico inversamente proporzionale alla volumetria esistente, scomputando dal calcolo il valore delle superfici precedenti realizzate in base alle norme del precedente PRG, si ritiene che tale scelta pianificatoria possa incidere in modo sproporzionato ed eccessivo in alcuni ambiti rispetto al contesto esistente e rispetto ai precedenti parametri urbanistici.

Si evidenzia inoltre che il Piano vigente prevede, in ordine alla tutela del sistema di vili-giardini, specifiche aree normative (Giardini e Parchi Privati di Valore Ambientale Art. 4.1.13 – PRG vigente) che la presente variante elimina completamente senza darne alcuna motivazione.

La previsione della variante (come indicato in relazione) è volta alla semplificazione dei processi di valorizzazione completa del patrimonio edilizio esistente. L'eterogeneità di tale patrimonio è riconosciuta anche dalle norme stesse che differenziano le quote di incremento delle consistenze esistenti. Tuttavia lo sviluppo edilizio avvenuto non presenta caratteri particolarmente differenziati, tali da giustificare un'articolazione tipologica eccessiva. Alla luce dell'obiettivo di favorire recupero e valorizzazione dell'esistente (anche in funzione del contenimento di uso di suoli liberi) si ritiene di confermare la scelta di piano, anche in considerazione che i parametri previsti portano esclusivamente a migliorare le condizioni di fruizione del patrimonio e non a determinare incremento di capacità insediativa.

Non si ritiene che le caratteristiche dell'edificato consolidato (estremamente eterogenee dal punto di vista morfologico e architettonico) possano costituire riferimento per i "caratteri tipologici e costruttivi" da utilizzare negli interventi sulle aree edificate. Gli articoli 9 e 20 delle NTA tuttavia contengono prescrizioni per la valorizzazione di aspetti qualitativi di edifici e contesto.

La previsione di applicare incrementi percentuali della consistenza degli edifici esistenti in modo inversamente proporzionale ha lo scopo di equilibrare dimensionamento e condizioni funzionali delle unità immobiliari sul territorio (al netto di precedenti ampliamenti). Si ritiene che tale previsione abbia agevolato, dove applicata, il recupero funzionale delle unità abitative esistenti di minore dimensione.

L'integrazione normativa per parchi e giardini di valore ambientale viene messa in atto attraverso la procedura di verifica di coerenza con il PPR.



Direzione Ambiente, Governo e Tutela del Territorio  
Settore Pianificazione Urbanistica Area Ruralità  
Struttura Urbanistica e Territorio Regione Piemonte  
<http://www.regione.piemonte.it>

### 7.2) Aree di completamento ad uso prevalentemente residenziale (A.C.R. art. 27 NdA)

Così come già evidenziato nella colonna delle motivazioni del prospetto sopra riportato con elencate le aree maggiormente critiche, si chiedono chiarimenti circa le motivazioni che hanno portato ad inglobare nelle perimetrazioni delle aree di **completamento n. 9 e n.13**, (assoggettate a titolo abilitativo convenzionato) la viabilità pubblica, in particolare le rotatorie già esistenti.

Con riferimento all'Area di Completamento ad Uso Prevalentemente Residenziale – prevista dal PRG vigente e non attuata, individuata con il **numero 6** e normata dalla **"scheda d'indirizzo per l'attuazione degli interventi" area n° C** sottoposta a strumento urbanistico esecutivo, si rileva quanto segue:

- Si suggerisce di perimetrarla in cartografia con apposita simbologia che la individui come area sottoposta a SUE (così come previsto nella scheda);
- Per quanto concerne l'alternativa al SUE proposta nella scheda si ritiene non sia compatibile con i disposti normativi di cui all'art. 13 comma 4 e dell'art. 32 della Legge Regionale n. 56/77 e s.m.i. si chiede pertanto di rivalutare gli indirizzi d'intervento;
- Considerata l'estensione dell'area, posta all'interno della zona fluviale "allargata" individuata nella Tavola P4 (Cfr. precedente punto 4 lettera b1), localizzata all'interno di un tessuto edilizio ormai già fortemente antropizzato e collocata a ridosso di un'area di notevole interesse pubblico (D.M. 1/8/1985 Scheda B050), si richiede all'Amministrazione Comunale di ripensare all'utilizzo di detta area prevedendo a un utilizzo a standard urbanistici (ad es. area a verde destinata a parco, per il gioco e per lo sport), in ragione anche della carente disponibilità di superfici destinate a standard urbanistici e del sovradimensionamento del piano rispetto alle reali esigenze, espresse in premessa.

### 7.3) Aree di riuso e rigenerazione urbana (A.R.R. art. 29)

Con riferimento alla nuova zonizzazione introdotta dalla presente variante, si ritiene di sottoporre particolare attenzione all'intervento nell'area D di cui alla "scheda d'indirizzo per l'attuazione degli interventi" delle NdA, in quanto dal sopralluogo si è riscontrato che gli edifici esistenti su detta area risultano individuati come "SETIFACIO – già filatoio Sivazza-Archiviofilogia industriale secolo XX", così come indicato nella cartellonistica posta all'ingresso dell'area e pertanto meritevoli di interventi volti alla conservazione e mantenimento delle caratteristiche storico e architettoniche attraverso l'individuazione ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 della LUR, integrando opportunamente la specifica scheda d'intervento. In tal senso il manufatto potrà essere considerato e classificato quale "elemento caratterizzante di rilevanza paesaggistica" ai sensi dell'art. 30, comma 1, lettera b) punto 3 delle NdA del Piano Paesaggistico regionale.

L'assoggettamento a titolo abilitativo convenzionato è previsto al fine di attuare interventi su infrastrutture e servizi con il concorso dei soggetti aventi titolo (cfr. art. 27 comma 4 delle NTA) come detto sopra.

Si provvede all'indicazione grafica di SUE. La previsione di un unico SUE ha impedito oggettivamente l'attuazione della previsione contenuta nel piano vigente. Trattandosi di un'area inclusa nel tessuto urbano, di cui costituisce completamento, si conferma la possibilità di prevedere un'attuazione per stralci, comunque assoggettati a un masterplan che permetta di verificare l'esito complessivo degli interventi e a convenzionamento.

La cancellazione della previsione metterebbe in difficoltà la parte dei soggetti aventi titolo e motivati a intervenire (con probabile attivazione di ricorsi).

Si evidenzia che il metodo di attuazione proposto è già stato utilizzato per casi simili in altri PRG che risultano regolarmente approvati.

Le scelte relative alla dislocazione e al dimensionamento di servizi fanno parte della programmazione amministrativa e sono condizionate dai costi di realizzazione e manutenzione.

Per quanto riguarda il riferimento all'art. 13 comma 4 della L.R. 56/1977 si completa il testo della scheda di indirizzo C per attrezzature e infrastrutture pubbliche, il riferimento all'attuazione delle infrastrutture (masterplan) e le indicazioni tipo-morfologiche per gli interventi.

Si tratta di adeguamento di previsione di edificabilità residenziale presente nel PRG vigente.

L'area è stata oggetto di sopralluogo congiunto Comune – Soprintendenza. Alla proposta di intervento viene attribuita particolare rilevanza per la valorizzazione dell'area urbana centrale e del relativo schema poli-funzionale di servizio. Si ritiene opportuno un ulteriore approfondimento dei contenuti della scheda normativa.



Direzione Ambiente, Governo e Tutela del Territorio  
Settore Pianificazione Urbanistica Area Ruralità  
Servizio Urbanistica e Territorio Regionale  
[sp@regione.piemonte.it](mailto:sp@regione.piemonte.it)

Alla luce di tali considerazioni, si ritiene che gli interventi genericamente proposti nella scheda debbano essere rivisti a seconda delle caratteristiche intrinseche di ogni edificio presente nell'area, in coerenza con l'obiettivo della variante definito come "incentivazioni delle azioni di riuso, riqualificazione e valorizzazione del patrimonio edilizio di antica formazione (urbano e rurale)".

#### **7.4) Aree destinate a impianti per la produzione di beni e servizi (L.P. art. 28)**

Si rileva che non è stato evidenziato, come oggetto di modifica introdotto dalla variante, l'ampliamento dell'area produttiva in località Glisente in prossimità dello svincolo stradale. Inoltre l'area è assoggettata a specifica scheda di indirizzo per l'attuazione degli interventi area n° G che in cartografia non è stata opportunamente indicata con la relativa simbologia.

Si sottolinea inoltre che, anche nel caso delle aree produttive, la variante ha modificato le disposizioni normative ed i parametri urbanistici previsti dal vigente PRGC senza oggettivamente le motivazioni e senza evidenziare gli oggetti di modifica. Anche in questo caso la variante necessita di una valutazione d'incidenza sul dimensionamento del PRGC.

Con riferimento alle nuove previsioni proposte dalla variante di si richiamano le considerazioni sopra esposte al precedente punto 5) prospetto di stralcio.

Per quanto concerne la previsione della nuova viabilità a servizio delle attività produttive esistenti (tra Via Sivo e Via Caduti della Libertà) si richiama quanto riportato nel contributo dell'OTR. Inoltre, dal punto di vista urbanistico ed ambientale, non si concorda con la scelta di compromettere un'area che il PPR individua come area di elevato interesse agronomico (art.20 N.d.A). Le motivazioni adottate - per allentare il traffico pesante dai centri abitati - potrebbero essere superate con il miglioramento della viabilità già esistente posta in fianco al nastro autostradale.

#### **7.5) Aree destinate a insediamenti di tipo turistico-ricettivo mobili (A.T.M. art.34)**

Si rileva, anche per questa zonizzazione, così come al punto precedente, la variante di cui trattasi non ha chiaramente evidenziato la modifica introdotta relativa all'ampliamento dell'area destinata a campeggio.

Con riferimento alla nuova previsione in ampliamento proposta si richiamano le considerazioni sopra esposte al precedente punto 5) per le aree maggiormente critiche e si richiamano i contenuti del contributo del Settore Tecnico NQ-VII allegato alla presente relazione per farne parte integrante e sostanziale.

#### **7.6) Aree per servizi sociali ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico (art. 22 N.d.A)**

Come già accennato nelle premesse, gli standard urbanistici previsti per gli insediamenti residenziali dalla variante in esame, pari a 20,91 mq. x abitante/stanza risultano inferiori alla

L'ara in località Glisente non è oggetto della scheda di indirizzo G che riguarda l'area produttiva situata tra Brabbia e Dorbiè. Si evidenzia come la variante sia intervenuta anche eliminando previsioni insediative di impianti produttivi del PRG vigente. In sostanza la variante interviene con i criteri seguenti (illustrati al paragrafo 5.4 della relazione):

- riuso e rigenerazione di aree dismesse;
- conferma insediamenti operativi;
- riorganizzazione di agglomerati esistenti (con utilizzazione di previsioni di nuova mobilità per traffico operativo);
- individuazione di un'area di completamento a ridosso di impianti esistenti nel settore sud (per esigenze eventuali di insediamenti locali) funzionale al nuovo modello di mobilità.

La scelta di nuova viabilità (800 m. di sviluppo) è inserita in uno schema sovracomunale ed è ampiamente compensata sul piano ambientale dagli effetti su sicurezza e sostenibilità del traffico in area urbana a seguito del nuovo schema di viabilità a cui seguiranno i coerenti provvedimenti amministrativi. Si propone un'integrazione normativa per le caratteristiche da attribuire al nuovo tracciato.

L'adeguamento delle strutture è funzionale allo sviluppo delle opportunità ricettive che rappresentano un settore economico rilevante e un supporto alla logistica del Parco del Ticino.

Non sono consentiti nuovi interventi edificatori e non è consentito aumento del carico antropico, in quanto aree di esondazione del lago maggiore. Non sono quindi ammessi manufatti di qualsiasi tipo con strutture fisse, sono altresì consentite strutture mobili.

Premesso che:

- il dibattito disciplinare ha da tempo posto la questione di valutare gli aspetti "prestazionali" degli standard che non sono stati storicamente garantiti da previsioni quantitative (spesso inattuata anche per difficoltà degli enti locali a sostenere i costi di realizzazione e gestione) tanto da aver portato alla costituzione di un'apposita commissione ministeriale sull'argomento incaricata di una revisione dei contenuti legislativi e normativi;



Direzione Ambiente, Governo e Stato del Territorio  
Ufficio Pianificazione Urbanistica Area Storica  
servizio.ambiente@regione.piemonte.it  
capo@regione.piemonte.it

dotazione minima di 25 mq/ab. prevista al comma 1 dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. e conseguentemente si rileva quanto segue:

- preso atto di quanto indicato nella relazione illustrativa a pag. 33 capitolo - 7.5 - **Dimensionamento delle aree per attrezzature e servizi pubblici e di uso pubblico** - in cui viene richiamato il disposto dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. o.2 che recita espressamente: " *E' altresì ammessa una dotazione diversa, comunque non inferiore a 18 mq. qualora il piano regolatore generale determini una aggregazione di aree per servizi destinati ad attività polifunzionali.* " ;
- considerato che il vigente PRGC prevedeva già una quantità minima di aree a standard pari a 25,65 mq./ab. (cfr. Relazione Illustrativa);
- tenuto conto che la variante di cui trattasi, mediante azioni sull'apparato normativo ha proposto un'incentivazione delle azioni di riuso, riqualificazione e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, in particolare per quanto riguarda il centro storico (cfr. obiettivi della variante in premessa) e l'incremento determinato dagli interventi sul patrimonio esistente - non è stato debitamente quantificato nel calcolo CIR;
- preso atto di quanto indicato nella Relazione Illustrativa - elaborato TPA, pagine 20 e 21 capitolo 5.6 - **Aree per servizi della città pubblica;**
- considerato inoltre che la variante individua in modo diffuso su tutto il territorio comunale le previsioni di nuove aree e quindi non solo quelle prossime alle aree a servizi già esistenti;
- visti e considerati i disposti del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 in particolare degli artt. 3 e 4.

Tutto ciò premesso si ritiene siano necessari ulteriori approfondimenti atti a giustificare l'impossibilità di reperire nuove aree a standard al fine del rispetto del rispetto del D.M. 1444/1968, inoltre quanto previsto dal sopra citato art. 21 della L.R. " *E' altresì ammessa una dotazione diversa, comunque non inferiore a 18 mq. qualora il piano regolatore generale determini una aggregazione di aree per servizi destinati ad attività polifunzionali.* " si ritiene applicabile in fase di progettazione e predisposizione di un nuovo strumento urbanistico generale o di una revisione generale dello stesso.

Pertanto si chiede che la dotazione minima complessiva delle aree per servizi sociali sia soddisfatta con un valore pari o superiore a 25 mq/ab in coerenza con l'impostazione progettuale del vigente P.R.G.C.

#### 8) Perimetrazione del Centro e dei Nuclei abitati

In merito alla "Perimetrazione dei centri abitati" rappresentata nelle tavole di uso del suolo (in scala 1:5.000 che 1:2000) della Proposta Tecnica di Progetto Preliminare, si rileva che la stessa, non risulta pienamente conforme ai criteri stabiliti dall'art. 12, punto 5bis della L.R. 56/77 e s.m.i.

In tal senso si richiama quanto evidenziato nel Comunicato dell'Assessore ai Rapporti con il Consiglio Regionale, Urbanistica e programmazione territoriale, paesaggio, edilizia residenziale, opere pubbliche, pari opportunità "Chiarimenti in merito alla perimetrazione

- il riferimento all'art. 21 a "un'aggregazione di aree per servizi destinata ad attività polifunzionali è evidentemente indirizzato a privilegiare gli aspetti qualitativi prestazionali dello standard";
- la variante individua un obiettivo determinante nella organizzazione all'interno dell'area urbana centrale di uno spazio polifunzionale della città pubblica a disposizione della comunità locale;
- gli interventi di adeguamento e ampliamento del patrimonio edilizio esistente determinano per esperienza consolidata miglioramenti funzionali delle unità abitative piuttosto che nuova crescita delle unità immobiliari (in particolare nei NAF);
- l'Amministrazione ha valutato attentamente il rapporto tra servizi disponibili e costi sostenibili per la loro realizzazione e gestione;
- le nuove previsioni insediative sono supportate da standard funzionali alle loro limitate dimensioni (parcheggi);
- il D.M. 1444/1968 viene soddisfatto dal reperimento di 18 m<sup>2</sup>/abitante.

Si propone la conferma delle scelte amministrative relative a valutazioni qualitative dei servizi, sempre nel rispetto del limite di 18 m<sup>2</sup>.

Si provvede a un'ulteriore e circostanziata verifica della perimetrazione sulla base del comunicato regionale.



Direzione Ambiente, Governo e Tutela del Territorio  
Ufficio Organizzazione Urbanistica Area Nord-Est  
territorio.urbanistica@regione.piemonte.it  
c.p.s.p.uffici@regione.piemonte.it

del centro o nucleo abitato ai sensi della L.R. 56/1977, come modificata dalla L.R. 3/2013 e dalla L.R. 17/2013: definizioni di criteri e indicazioni procedurali”, pubblicato sul B.U.R. n. 44 del 31.10.2013, sulla base del quale la perimetrazione proposta non sempre risulta pienamente rispondente alla definizione di cui all’art. 12, comma 2, n. 5 bis della L.R. 56/77 e s.m.i. (vale a dire che: possono essere esclusivamente non comprese le aree edificate purché contigue ovvero aggregate tra loro, delimitabili con continuità e ricomprendendo lotti conformati su almeno 2/3 lati in caso di abitati ad andamento lineare e purché non vi sia un’interruzione tra lotti edificati superiore ad un valore intorno ai 70 m lineari. Ovviamente sono escluse dal perimetro le aree libere di frangia, anche se urbanizzate). Inoltre si ritiene che quando gli edifici, inclusi in una perimetrazione prospettante su di una strada, siano posti su un solo lato della stessa, detta perimetrazione debba essere posta sul lato della strada verso tali edifici e non sul lato opposto.

Si chiede pertanto di verificare in sede di Progetto Preliminare l’applicazione analitica dei criteri succitati e si consiglia di eliminare dalle tavole sopra citate la “Perimetrazione del centro abitato ai sensi del nuovo codice della strada” ai sensi art. 4 D.Lgs 285/92” e relativo regolamento attuativo in quanto attinente alla normativa afferente al Nuovo Codice della Strada, ciò anche al fine di evitare varianti allo S.U.G. in seguito alla eventuale modifica di tale perimetrazione.

#### 9) Fascia e di rispetto cimiteriale

Atteso che a seguito dell’intercorrente modificazione dell’art. 27, con particolare riferimento ai commi 5 e 6, della L.R. 56/77 e s.m.i. con la presente Variante è stata correttamente rappresentata solo sulla tavola TP 4a – CARTA DEI VINCOLI DI NATURA LEGALE scala 1:5000 (mentre sulle tavole di assetto urbanistico non è stata individuata alcuna fascia di rispetto sia sulle tavole al 5.000 sia su quelle al 2000) la fascia di rispetto cimiteriale con estensione pari a 200 metri mantenendo anche l’indicazione grafica di quella rappresentata nel P.R.G.C. vigente.

A tal proposito si chiede di rappresentare unicamente la fascia dei 200 mt. sulle tavole di assetto urbanistico – USI DEL SUOLO – ed eliminare la fascia di rispetto del P.R.G.C. vigente dalla TP 4a – CARTA DEI VINCOLI DI NATURA LEGALE. In merito alla prescrizione normativa si rimanda al successivo rilievo sulle Nda.

#### 10) Elettrodotti

Stante la presenza di una linea elettrica nel territorio comunale si chiede di rappresentarla con la relativa fascia di rispetto sulle tavole di assetto urbanistico – USI DEL SUOLO in scala 1:2000 ed 1:5000; si richiama inoltre quanto riportato nel contributo dell’OTR (cfr. Allegato 1 VAS).

#### 11) Infrastrutture Ferroviarie

Sulla tavola di assetto urbanistico – USI DEL SUOLO in scala 1:5000 il sedime ferroviario dovrà essere rappresentato contemporaneamente come quello riportato sulle tavole di

Si propone la conferma della rappresentazione grafica delle due diverse fasce di rispetto in quanto quella di 200 m. riguarda l’esclusione di nuove costruzioni, mentre quella ridotta secondo le disposizioni di legge (e regolarmente approvata con atti non revocati) è da applicare per le specifiche deroghe in essa previste.

La separazione della carta degli usi da quella dei vincoli è utilizzata per agevolare la lettura delle indicazioni grafiche che risulterebbe complessa (con potenziali errori di lettura per la sovrapposizione della simbologia) nel caso di eccessiva presenza di informazioni su un unico supporto.

Il tracciato dell’elettrodotto è segnalato sulla tavola dei vincoli con l’integrazione relativa della parte normativa.

Si provvede a omogeneizzare la rappresentazione grafica alle diverse scale.

L’inserimento della fascia di rispetto potrà avvenire con la precisazione che si renderà comunque necessaria una verifica diretta in sede di intervento attuativo, in quanto la distanza va misurata rispetto al binario esterno (non rappresentabile alla scala di PRG).



Direzione Ambiente, Governo e Tutela del Territorio  
Settore Urbanizzazione e Manutenzione Ambientale  
servizio urban@unil.regione.piemonte.it  
urban@comune.castelletto.ticino.it

azzonamento in scala 1:2000, si invita inoltre a rappresentare la relativa fascia di rispetto su tutte le tavole della variante.

### 12) Fasce di rispetto delle captazioni idropotabili e impianti di depurazione

Così come già evidenziato alla prima riunione della prima conferenza di copianificazione e valutazione, sulla tavola dei vincoli tav. TP. 4a non sono state rappresentate le aree di salvaguardia dei pozzi di captazione di cui al D.Lgs.vo 152/2006, a tal proposito si rimanda al contributo dell'OTR (cfr. Allegato I VAS).

Inoltre con riferimento agli aspetti relativi alla componente idrica, preso atto dei diversi elementi rappresentati nel Sistema Informativo Risorse Idriche della Regione Piemonte si chiede di esaminare i contenitori (pozzi/sorgenti e depuratori, privati e/o pubblici) al fine di valutarne l'inserimento nelle tavole di Piano ed eventualmente normalle in termini di fasce di rispetto.

### 13) Piano di Tutela delle Acque (P.T.A.) - Area di ricarica degli acquiferi profondi

A seguito dell'approvazione della Deliberazione della Giunta Regionale 2 febbraio 2018, n. 12-644 recante "Area di ricarica degli acquiferi profondi - Disciplina regionale ai sensi dell'articolo 24, comma 6 delle Norme di piano del Piano di Tutela delle Acque approvato con D.C.R. n. 117-10731 del 13 marzo 2017" i Comuni, il cui territorio risulta tutto o in parte ricompreso in tali aree, sono tenuti a rappresentarne le delimitazioni in occasione della prima variante allo strumento urbanistico redatto ai sensi dell'art. 17, commi 3 e 4 della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela e uso del suolo), in coerenza e nei limiti definiti nella Parte III di detta DGR.

Preso atto che il Comune di Castelletto Sopra Ticino, risulta ricompreso negli elenchi di cui alla D.G.R. sopraccitata, oltre a rappresentare detta delimitazione nelle carte di piano è altresì tenuto a introdurre una norma nelle Nda che ne richiami il rispetto.

Occorre infine che il Comune inserisca nel proprio Regolamento Edilizio, alla voce "Tutela del suolo e del sottosuolo" (Art. 96, Titolo III, Capo III), una prescrizione attuativa in cui vengono richiamate le misure contenute nel Capitolo 6 dell'allegato alla DGR 2 febbraio 2018, n. 12-6441.

### 14) Aree agricole e Aree soggette a vincolo "non edificandi" (art. 25, comma 19 L.R. 56/77 e s.m.l.)

La variante tratta le aree agricole al Cap. 5.9 – Aree agricole e aree di valore ambientale -della Relazione Illustrativa – dove non emergono particolari modificazioni, tuttavia da un confronto tra l'apparato normativo del vigente PRG e le Nda proposte dalla variante si rileva anche in questo caso la completa riscrittura dell'articolo normativo, con modifiche dei parametri urbanistici. Si riscontrano inoltre alcune aree che nel vigente piano erano destinate ad area agricola mentre nella variante di cui trattasi vengono riconosciute come aree edificate senza che sia stata data evidenza (Si veda l'esempio sottostante)

Il Comune di Castelletto Ticino è dotato di un pozzo ad uso idropotabile sito in loc. I Beati. Adiacente allo stesso è presente il piezometro di controllo. Il pozzo è dotato di fasce di rispetto definite su criteri cronologici.

Gli altri due pozzi a servizio del territorio comunale, denominati ARONCO 1 e 2, si trovano in Comune di Borgocicino. Le fasce di rispetto sono di tipo geometrico con R=200 m.

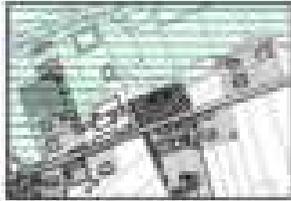
È proposta la delimitazione delle aree di ricarica degli acquiferi profondi nella Tav. 2 CARTA IDROGEOLOGICA. In particolare la porzione di territorio comunale di Castelletto Ticino è inserita nelle aree di potenziale ricarica degli acquiferi profondi in corrispondenza degli anfitratri morenici.

Nella normativa vengono richiamate le norme secondo quanto previsto dalla D.G.R. n. 12-6441 del 2 febbraio 2018.

Il PRG vigente consente il riuso di edifici di origine rurale non più utilizzato a fini di residenza. Tale previsione è confermata dalla variante.



urbano



RSC rigato

Considerando che nella tavola allegata alla Variante non emerge dall'analisi dell'uso del suolo, l'individuazione dei beni agricoli in cui soltanto è stata indicata la loro edificabilità per gli impieghi agricoli, e conseguentemente "non edificabili" ai sensi del 1° comma dell'art. 25 della L. 56/77 con l'. Tutte le aree in cui soltanto è stata indicata la loro edificabilità sono classificate a "non edificabili" e sono evidenziate in mappa cartografica usata in pubblica visione. È da intendersi che, nell'aggravio al Progetto Preliminare, l'Amministrazione Comunale aveva che tutti le aree previste nella Variante finalizzate in oggetto non intenzionalmente destinate a "non edificabili" ovvero stralci, in assenza di particolari e specifici interessi pubblici, le eventuali previsioni urbanistiche della Variante che ricadono sui beni citati o su interi significativi agli stessi.

#### 15) Usi agricoli

Fatto atto di quanto emerso in sede di prima seduta della prima conferenza di pianificazione (C/P: verbale ) che il Comune era in processo di conferire mandato a trattare emesso per la ricognizione delle aree sottoposte ad uso civico, si intendersi che l'uso di detto bene è sottoposto alle disposizioni della parte III del D.lgs. 42/98, considerato inoltre che la destinazione urbanistica prevista dagli strumenti di pianificazione non può operare finché il bene non sia stato sconsacralizzato, ovvero se sia stato autorizzato il mutamento di destinazione, è necessario che l'A.C. valuti tali problematiche alla luce delle specificazioni di cui alla Circolare n. 20780/P2 del 30.12.91, integrata e verificata dalla circolare P.G.R. pubblicata nel R.U.R. n. 10 del 12.03.93.

#### 16) Riduzione del vincolo

Relativamente alla riduzione del vincolo preordinato all'esproprio per la realizzazione della dotazione di aree a servizi, si prende atto di quanto esposto nella delibera di adozione della FTTP che il comune procederà a disporre un apposito capio di bilancio per la copertura dei relativi oneri, è necessario che detto impegno di spesa avvenga prima dell'approvazione del Progetto Preliminare. Si ricorda al Comune che il provvedimento di riduzione del vincolo esproprio dovrà necessariamente individuare, elencare e motivare ogni singola area, secondo quanto disposto l'articolo 9, comma 4, DPR. n. 517/2001.

Il citato art. 9 comma 4 del DPR 237/2001 prevede che "il vincolo preordinato all'esproprio, dopo la sua decadenza, può essere motivatamente reiterato, con la rinnovazione dei procedimenti previsti al comma 1, e tenendo conto delle esigenze di soddisfacimento degli standard". Tali motivazioni, secondo le loro caratteristiche, saranno oggetto della relazione illustrativa.



Direzione Ambiente, Governo e Tutela del Territorio  
Settore Urbanizzazione e Mobilità Area Rurale  
servizio.urban@uni.regione.piemonte.it  
urban@comune.chivasso.it

#### **17) Adeguamento al commercio**

Atteso che i *Criteria regionali per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa, in attuazione della L.R. 28/99 e del D.Lgs n. 114/98 e loro s.m.i.*, adottati dall'A.C. con D.C.C. n. 18 in data 14.05.2007 (di cui alla presa d'atto del Settore Commercio e Terziario, prot. n. 1833/D/1701 del 17/10/2007), sono antecedenti ai disposti dalla D.C.R. n.191-43016 del 20.11.2012, si invita a verificare i contenuti provvedendo ad effettuare le eventuali integrazioni o/o modificazioni del caso e a dare evidenza dell'intercambio acquisito parare favorevole da parte del settore regionale competente.

Si chiede all'Amministrazione comunale di dichiarare con quale variante il PRGC è stato adeguato alle disposizioni commerciali (così come specificato in delibera di adozione della PTTP), segnalando che da un confronto tra l'individuazione degli addensamenti e localizzazioni commerciali sui quali gli uffici regionali competenti hanno formulato la presa d'atto citata in premessa e quanto rappresentato negli elaborati di piano della variante proposta sono emerse alcune differenze. Alla luce di quanto sopra esposto si chiedono i debiti chiarimenti.

#### **18) Regolamento Edilizio tipo regionale**

Premesso che nella delibera di adozione della PTTP di cui trattasi (D.C.C. n. 18 del 31/05/2018) viene dato atto che la variante in esame prevede l'adeguamento del PRGC al nuovo Regolamento Edilizio Comunale, approvato con D.C.C. n. 17 del 31/05/2018 in conformità al modello tipo regionale approvato con Delibera del Consiglio Regionale n. 247-45865 del 28 novembre 2017.

Considerato che la citata delibera di approvazione del nuovo regolamento edilizio tipo regionale prevede che il recepimento delle definizioni dei parametri contenute nel nuovo regolamento edilizio comunale possa avvenire con "...l'approvazione di nuovi piani regolatori generali, delle loro revisioni o delle varianti generali di cui all'art. 12, comma 5 della Lr. 19/1999" (cfr. 2° paragrafo, punto 3) della D.C.R. n. 247-45865 del 28 novembre 2017).

Vista la Relazione Illustrativa - elaborato TPA a pag. 34 cap. 8 - Previsioni di Variante Relative alle Norme di Attuazione in cui si afferma che la variante introduce alcune modifiche e integrazioni, principalmente relative a: *acquisizione delle definizioni dei parametri edilizi previsti dal nuovo regolamento edilizio tipo.*

Visto l'art. 4 delle NdA che introduce i parametri edilizi descritti e disciplinati dal Regolamento Edilizio

Vista l'introduzione di nuove definizioni con l'Art. 5 della Nda non contemplate dal Regolamento Edilizio Tipo regionale.

Tutto ciò premesso si invita pertanto l'Amministrazione comunale a fare chiarezza relativamente a quanto sopra osservato e riscontrato nella documentazione tecnica ed amministrativa a corredo della PTTP della Variante in oggetto.

Si propone l'introduzione nel testo delle NTA dei riferimenti a parametri e definizioni degli strumenti di pianificazione vigenti in attesa della loro sostituzione con quanto previsto dal nuovo regolamento edilizio tipo attraverso un'apposita variante generale.



Divisione Ambiente, Governo e Tutela del Territorio  
Settore Urbanizzazione e Mobilità Area Urbana  
servizio urban@regione.piemonte.it  
urban@regione.piemonte.it

#### 19) Piano di Classificazione Acustica

In merito al **Piano di Classificazione Acustica** vigente ed alla compatibilità delle aree proposte con la presente variante si prende atto dalle conclusioni riportate nel Documento Tecnico di Verifica Preventiva di Assoggettabilità a V.A.S. - elaborato DTA nel quale si dichiara che non emergono particolari problematiche ad eccezione delle aree di completamento confermate numero 2 e 5, e delle aree di completamento di nuova previsione numero 4 e 12.

Ciò premesso, in fase di definizione del Progetto Preliminare, si invita l'Amministrazione comunale ad adottare uno specifico elaborato di verifica della compatibilità acustica con estratto cartografico sinottico PCA vigente - variante, alla scala di Piano; nel merito si rinvia al Comune che qualora si rendesse necessario apporre fasce cuscinetto per evitare contrasti acustici le stesse dovranno essere ricomprese all'interno delle aree oggetto di nuova previsione che producono il contrasto, senza gravare sulle aree contigue. Si rimanda al contributo dell'OTR di cui all'allegato I.

#### 20) Norme Tecniche di Attuazione (NTA)

Fuori atto che nella Relazione Illustrativa - elaborato TPA a pag. 34 cap. 8 - **Previsioni di Variante Relativa alle Norme di Attuazione** in cui si afferma che "la variante conferma l'impianto generale delle norme di attuazione del piano vigente ...", e la variante introduce alcune modifiche e integrazioni, principalmente relative a: *semplificazione del testo*.

Dato atto che il testo delle norme di attuazione è stato di fatto integralmente riscritto senza un prospetto di confronto tra l'apparato normativo vigente e quello proposto dalla variante strutturale, tale da individuare in modo chiaro e univoco, le modificazioni che la variante produce al PRG, così come dettato dall'art. 14 comma 3<sup>quater</sup> della LUR, si chiede all'Amministrazione comunale di predisporre, nel Progetto Preliminare, una relazione che espliciti, in maniera puntuale tutte le variazioni introdotte al testo normativo dalla variante proposta.

Considerato che l'istruttoria del testo normativo modificato è risultata particolarmente difficoltosa a causa dell'omessa individuazione delle modifiche proposte, si precisa all'Amministrazione Comunale che le osservazioni di seguito esplicitate non devono considerarsi completamente esaustive, ci si riserva di formulare ulteriori considerazioni in sede di 2<sup>a</sup> conferenza di Copianificazione e valutazione sulla Proposta Tecnica del Progetto Definitivo (P.T.P.D.).

Ciò premesso si valutano di seguito gli articoli che necessitano di modifiche, integrazioni e/o correzioni:

#### ART. 4 - Parametri edilizi ed urbanistici

Si invita l'Amministrazione comunale a completare la definizione dell'indice IPT (indice di permeabilità territoriale) con il termine "territoriale" ed a verificare l'assenza degli acronimi IPF (indice di permeabilità fondiaria) nonché della Superficie Lorda (SL) contemplati nel Regolamento Edilizio Tipo regionale.

La verifica della compatibilità tra previsioni di variante e Piano di Classificazione Acustica viene effettuata attraverso il controllo delle classi corrispondenti alle aree di trasformazione in progetto.

La variante di PRG costituisce, anche per il testo normativo, lo strumento per correggere, aggiornare e mettere a punto le scelte di pianificazione (principalmente in base a esperienze maturate nell'utilizzazione del piano vigente, ad adeguamenti a norme e leggi intervenute e alla periodica evoluzione di temi disciplinari).

In tal senso la presente variante conferma l'impianto strutturale delle NTA (p. es. metodo di classificazione degli edifici dei NAF, modello di incremento percentuali delle consistenze edilizie esistenti, individuazione di categorie funzionali, ecc.) prevedendone integrazione e semplificazioni e non semplici emendamenti testuali (inserimenti e cancellazioni).

Nella relazione di progetto vengono esplicitati l'orientamento della variante relativamente ai contenuti normativi.

L'art. 4 è riorganizzato in funzione di quanto sopra in relazione al rinvio a variante generale per l'adeguamento al nuovo Regolamento Edilizio Tipo e alla conferma delle definizioni dei parametri del PRG vigente in sede di variante strutturale.



Direzione Ambiente, Governo e Tutela del Territorio  
Settore Urbanizzazione e Manutenzione Ambientale  
servizio.urban@uni.regione.piemonte.it  
urbanizzazione@uni.regione.piemonte.it

#### **ART. 5 - Definizioni**

Si suggerisce all'Amministrazione comunale di eliminare le eventuali definizioni già contenute nel Regolamento edilizio comunale.

#### **ART. 7 - Strumentazione urbanistica esecutiva**

Si suggerisce all'Amministrazione comunale di valutare l'opportunità di inserire anche eventuali altre tipologie di S.U.E. (cfr. art. 32 della L.U.R.) che potrebbero essere utilizzabili in futuro.

#### **ART. 9 - Generalità**

Si invita l'Amministrazione comunale a richiamare, al comma 4 dell'articolo, anche il recente D.M. Ministero delle Infrastrutture e Trasporti in data 02.03.2018.

#### **ART. 14 - Ristrutturazione Edilizia (RE1, RE2, RE3)**

Il 5° comma, che riguarda l'intervento di tipo RE3, dovrà essere integrato specificando che tale tipologia di intervento non è ammissibile, in modo generalizzato, per gli immobili inclusi nei perimetri del centro storico e dei nuclei di antica formazione (N.A.F.) di cui all'art. 25 della N.dA della variante. Tale inammissibilità è da intendersi estesa anche gli edifici vincolati all'esterno di tali perimetrazioni.

#### **ART. 21 - Destinazioni d'uso del suolo**

Si richiede di eliminare, dall'elenco delle destinazioni compatibili della categoria d) Usi terziari le attività di somministrazione e di ristorazione, in quanto trattasi appunto di attività e non di destinazioni d'uso. Inoltre per coerenza con l'art 24 dell'allegato A) alla DCR 563-13414/1999, come da ultimo modificato con DCR 191-43016/2012 si chiede di sostituire la destinazione compatibile: "commercio specializzato e non specializzato, al dettaglio e all'ingrosso" con "commercio al dettaglio".

#### **ART. 22 - Aree per servizi sociali ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico**

Si invita a richiamare, in calce all'articolo, le disposizioni dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. ed a specificare che le stesse sono prevalenti in caso di eventuale contrasto o difformità con le presenti norme.

#### **ART. 23 - Aree per impianti urbani e tecnologici**

Si condivide la possibilità di permettere la realizzazione delle attrezzature di che trattasi "anche su aree ad esse non specificatamente destinate", fatta eccezione per gli impianti cimiteriali che dovranno realizzarsi su aree appositamente attrezzate a tale scopo.

#### **ART. 24 - Strade ed infrastrutture per la circolazione**

Si invita l'Amministrazione comunale a richiamare il terzo comma dell'art. 27 della L.R. 56/77 e s.m.i. in corrispondenza del 6° punto del comma 10.

#### **ART. 25 - Centri storici e Nuclei di Antica Formazione (N.A.F.)**

Si propone la soppressione dell'art. 5 ritenendo esaustivo il Regolamento Edilizio.

Il termine SUE comprende tutti i tipi di strumenti esecutivi presenti nella legislazione vigente.

L'articolo 9 contiene indicazioni concernenti riferimenti morfologici e architettonici.

La precisazione riguarda categorie di classificazione; il testo dell'articolo si riferisce a una definizione (DPR 380/2001).

Si precisa il testo indicando "funzioni di somministrazione e ristorazione" (come per le altre destinazioni compatibili).  
Si ritiene compatibile e utile il mantenimento della funzione del commercio all'ingrosso.

Il rispetto dei contenuti dell'art. 21 è richiamato al comma 2.

Si provvede a introdurre la precisazione indicata.

Si prevede la citazione dell'art. 27 indicato.



Direzione Ambiente, Governo e Tutela del Territorio  
Settore Urbanizzazione e Mobilità Area Rurale  
servizio.urban@uni.regione.piemonte.it  
csp@uni.regione.piemonte.it

In merito a tale tematica si richiama quanto espresso al precedente specifico rilievo.

Al 6° comma Disposizioni particolari

Con riferimento ai contenuti di carattere regolamentare, si suggerisce di eliminarli dal dettato normativo e di inserirli nel Regolamento Edilizio comunale al fine di non rendere necessaria una variante urbanistica in caso di eventuale futura esigenza di modificazione e/o integrazione.

#### **ART. 26 e seguenti relativi alla classificazione delle Aree**

Alla comma relativo ai Parametri, si suggerisce di specificare alla voce D che l'atto di convenzionamento tra privati confinanti venga trascritto sui registri immobiliari, in analogia con quanto previsto dal P.R.G.C. vigente.

#### **Art. 29 - Aree di riuso e rigenerazione urbana (A.R.R.)**

Al comma *Prescrizioni particolari* si invita a richiamare l'obbligo previsto dalla Legge Tognoli relativo al parcheggio privato pertinenziale nella misura di 1mq ogni 10 mc di volume residenziale; si suggerisce inoltre di integrare il dettato normativo anche con la specificazione che tale parcheggio privato può essere realizzato, entro una determinata e ragionevole distanza lineare, che deve essere esplicitamente definita, con atto di vincolo di pertinenzialità debitamente registrato e trascritto.

#### **ART. 31 - Aree per strutture turistico-ricettive in sede fissa (A.T.F.)**

Al comma *Destinazioni d'uso*, al secondo pallino, con riferimento alla residenza per titolari, custodi o personale addetto, si invita a specificare che la *Sul* comunque consentita pari a 150 mq è da intendersi complessivamente.

#### **ART. 36 – Aree destinate ad attività agricole (A.A.A.)**

Comma 13: in merito al requisito superficiale minimo previsto dal D.M. 05.07.1975, pari a 28 mq, si invita a valutare la possibilità di raggiungimento della superficie minima, qualora condiviso il successivo rilievo relativo all'incremento percentuale ammesso, anche attraverso l'applicazione dell'incremento volumetrico ammissibile; si invita infine a prevedere che il recupero di edifici rurali non richieda l'apertura di nuova strada di accesso.

Con riferimento all'incremento previsto al par. 14, coincidente con quello delle aree A.E.R., si ritiene che gli incrementi proposti, inversamente proporzionali alla *Sul* esistente, seppur adatti al tessuto urbano consolidato, siano eccessivi per gli edifici rurali abbandonati, per i quali si ritiene congruo un incremento non superiore al 20%.

#### **ART. 37 – Fasce e zone di rispetto e vincoli di natura legale**

Il comma 2, lett. B – Fascia di rispetto del vincolo cimiteriale; poiché la norma non rispecchia pienamente le disposizioni legislative vigenti si invita l'Amministrazione comunale a sostituire l'intero testo di cui alla lettera B con il seguente:

“Per le fasce di rispetto cimiteriali si applicano le norme vigenti della Legge Urbanistica Regionale (riferimento art. 27, commi 6, 6 bis, 6 ter, 6 quater, 6 quinquies).”

Le tematiche trattate dalle disposizioni particolari si riferiscono ad aspetti attuativi di indirizzo degli interventi progettuali e come tali hanno valore normativo e non semplicemente regolamentare (anche il RET non contiene tali tematiche)

L'esclusione della trascrizione fa parte delle scelte di semplificazioni del testo normativo, risultando vincolante dal punto di vista urbanistico l'atto di convenzionamento sottoscritto dalle parti.

L'applicazione della norma di legge (122/1989) generale è comunque vigente (come del resto il DM 1444/1968) per tutti i casi di edificazione residenziali e non solo per le ARR. Si propone di specificare quanto di riferimento alla “legge Tognoli” all'art. 24 delle NTA.

L'articolo viene integrato introducendo il limite (totale) di 150 m<sup>2</sup> esclusivamente per titolari, custodi e personale addetto.

Si prevede l'estensione normativa indicata e il riferimento a requisiti compatibili paesaggisticamente per i percorsi di accesso.

Si prevede la limitazione prevista per l'incremento percentuale di *Sul*.

Si propone l'inserimento del testo di legge vigente (con riferimento sia alla legge nazionale che alla legge regionale).



Direzione Ambiente, Governo e Territorio  
Settore Pianificazione Urbanistica del Territorio  
servizio.ambiente@regione.piemonte.it  
<http://www.regione.piemonte.it>

\*\*\*\*\*

Infine, per semplificare l'istruttoria di merito della Proposta Tecnica del Progetto Definitivo, si chiede di predisporre una **relazione** che espliciti, in maniera puntuale:

- come si è tenuto conto delle valutazioni contenute nel presente contributo, ma relativi allegati e nei contributi degli altri soggetti partecipanti alla prima conferenza;
- le modificazioni introdotte a seguito del recepimento delle osservazioni al Progetto Preliminare;
- le modificazioni complessivamente introdotte dalla variante, distinguendo quelle introdotte con la PTPP e quelle introdotte con la PTPD.

Si chiede inoltre, per tutti gli interventi previsti, di corredare la variante di **elaborato** con estratto PRGC vigente ed estratto variante e di **tavola** in scala 1:2.000 con evidenziate le modificazioni complessivamente introdotte come da richiesta di cui sopra.

#### Considerazioni conclusive

Sulla base della documentazione adottata e trasmessa a questi uffici, **ferma restando la possibilità di ulteriori successive valutazioni specifiche** in base a quanto potrà emergere durante la conferenza per la conclusione del procedimento relativo alla Proposta Tecnica del Progetto Preliminare fissata per il giorno **11.10.2018**, da parte della Regione Piemonte si ritiene che **la prima conferenza possa concludersi e che il Comune possa adottare il Progetto Preliminare predisponendolo sulla base del presente contributo.**

Si rammenta all'Amministrazione comunale che gli elaborati che compongono il Progetto Preliminare della Variante sono quelli stabiliti dall'art. 14 L.R. 56/77 e s.m.i.

I funzionari istruttori:  
geom. Luca Colombo  
arch. Paola Cortisone

Il Dirigente del Settore  
**Ing. Salvatore SCIFPO**

*Il presente documento è sottoscritto con firma digitale ai  
sensi dell'art. 21 del D.lgs. 32/2001*

Gli elaborati di PRG sono conformi all'art. 14 della L.R. 56/1977 e contengono la distinzione tra previsioni confermate del PRG vigente e previsioni di variante (es. ACR, standard, viabilità)



### TRASMISSIONE VIA PEC

N. di invio nell'oggetto del messaggio PEC  
Cod. di invio nell'oggetto "registratori.pdf"

Invia: 20/10/2018  
Firma: 20/10/2018, 10:58:07

**Spett.** Comune di Castelletto sopra Ticino  
P. 111 F. S. Carlo  
28053 CASTELLETTO sopra TICINO (NO)  
[comune@comune.castelletto.it](mailto:comune@comune.castelletto.it)

Provincia di Novara  
Settore Affari Istituzionali Pianificazione Territoriale  
Tutela e Valorizzazione Ambientale  
Funzione Pianificazione Territoriale e Acque  
Piazza Mabecci 1  
28100 NOVARA  
[provincia@provincia.novara.it](mailto:provincia@provincia.novara.it)

Regione Piemonte  
Direzionale Ambiente, Governo e Tutela del Territorio  
Settore Copianificazione Urbanistica Area Nord Est  
Via More e Coton, 4 - NOVARA  
[regione@regione.piemonte.it](mailto:regione@regione.piemonte.it)

RE Prot. Comune di Castelletto sopra Ticino n. 17786 del 18/10/2018, prot. Ag. Arpa 38844 del 21/10/2018

**Oggetto:** Procedure di Verifica di suscettibilità a VAS della Variante Strutturale al PRGC vigente di Castelletto sopra Ticino ex art.12 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.l. - Osservazioni al Documento Tecnico Preliminare

Con la presente si trasmettono le osservazioni al Documento Tecnico Preliminare riferito all'oggetto.

Contestualmente si chiede che vengano inseriti a questa Agenzia i pareri motivati espressi dall'Organo Tecnico Comunale e le conclusioni della procedura di verifica.

Dati del invio:

Il Dirigente Responsabile  
dell'Arpa di Protezione Nord Est  
Dott.ssa Anna Maria Lirio  
(firmato digitalmente)

Responsabile dell'invio via Procedura  
Anna Maria Lirio  
041.000011 e [arpanord@arpa.piemonte.it](mailto:arpanord@arpa.piemonte.it)

Allegati:

Regist. Prot. invio di registri e Documento Tecnico Preliminare

#### Arpa Piemonte

via Cavour, 15 - 10121 TORINO  
Settore Pianificazione Territoriale Nord Est - Arpa di Protezione Nord Est  
tel. 011/510001 - fax 011/510000  
Email: [arpanord@arpa.piemonte.it](mailto:arpanord@arpa.piemonte.it) - PEC: [arpanord@arpa.piemonte.it](mailto:arpanord@arpa.piemonte.it) - [www.arpa.piemonte.it](http://www.arpa.piemonte.it)



DIPARTIMENTO TERRITORIALE PIEMONTE NORD EST  
ATTIVITÀ DI PRODUZIONE NORD EST

RF Prot. Comune di Castellino sopra Ticino n° 7776 del 19/09/2018 prot. Arpa n° 3494 del 21/09/2018

**OGGETTO:**

Comune di Castellino sopra Ticino  
Variante Strutturale al PRGC vigente  
Verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica  
ex art. 12 D. Lgs. 152/2006 e s.m.i.

**OSSERVAZIONI AL DOCUMENTO TECNICO PRELIMINARE**

Redazione	Funzione: Collaboratore tecnico professionale	Data: 19/10/2018	Firma: 
	Nome: Dott.ssa Anna MARZARI		
Verifica approvazione	Funzione: Dirigente Responsabile dell'Attività di Produzione Nord Est	Data:	Firma: firmata digitalmente
	Nome: Dott.ssa Anna Maria LIPPAGA		



## I. Premessa

Oggetto della presente relazione è la valutazione del Documento Tecnico Preliminare (DTP) redatto per la Verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica della Variante Strutturale al PMSO1, agenzia di Castelnuovo sopra Tesero.

L'analisi considera i criteri riportati nell'Allegato I del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i. e le indicazioni presenti nelle Linee guida per l'analisi e la caratterizzazione delle componenti ambientali a supporto della valutazione e redazione dei documenti della VAS del Sistema Nazionale per la Protezione dell'Ambiente.

Nell'ambito della Verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica del sopra citato strumento urbanistico Arpa fornisce il proprio contributo quale Ente con competenze in materia ambientale ai sensi dell'art. 5, punto a, del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. in qualità di supporto tecnico scientifico agli Enti coinvolti nel procedimento secondo quanto previsto dal punto 1.2, lettera d, della D.G.R. n.25-28/77 del 28 febbraio 2019.

Di territorio che non vengono trattati gli aspetti riguardanti il rischio geologico, idrogeologico e sismico, né gli aspetti inerenti la stabilità dei fronti e gli aspetti geotecnici poiché con la D.G.R. n. 35-1063 del 24 novembre 2010 è stata fissata al 1° dicembre 2010 la data di decorrenza dell'esercizio delle funzioni in materia di prevenzione dei rischi geologici, che, ai sensi della legge regionale 27 gennaio 2008, n. 3, sono state trasferite da Arpa Piemonte a Regione Piemonte.

## II. Osservazioni e conclusioni

Lo scopo dell'applicazione delle procedure di VAS agli strumenti per la "qualificazione territoriale e della destinazione dei suoli" è garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e contribuire all'integrazione delle considerazioni ambientali durante il procedimento di attuazione e di approvazione.

La fase di screening determina se e come procedere nel processo di VAS. In essa occorre applicare, in forma semplificata, criteri e metodi di valutazione ambientale al fine di verificare se lo strumento sottoposto a verifica possa avere effetti significativi sull'ambiente.

La valutazione ambientale si fonda sul principio di prevenzione.

Visuale la documentazione tecnica predisposta dal Proprietario si osserva che non sono stati forniti documenti integrativi in risposta alle richieste formulate da questa Agenzia in occasione della Conferenza di co-pianificazione del 20 luglio s.s. (R. prot. Arpa n.61218 del/11/0/2018). Perchiamiamo pertanto le lacune dell'analisi ambientale profita per la procedura di Verifica. Richiamando integralmente i contenuti della suddetta nota, si formulano ulteriori osservazioni.

Il DTP è stato definito secondo quanto descritto dall'art 13 ai commi 4 e 5 del D.Lgs 152/2006 (cfr. Capolo 1. METODOLOGIA DI VALUTAZIONE E NORME DI ADESIONE/COSTO); tuttavia si comprende la necessità e l'opportunità di sviluppare anche temi propri di un Rapporto Ambientale, quali ad esempio i canali di denuncia esterna, si sarebbe comunque dovuto fare riferimento all'Allegato I - Criteri per la verifica di assoggettabilità di piani e programmi di cui all'art. 12 della parte I del medesimo decreto.

Il DTP avrebbe dovuto completare la descrizione della Variante Strutturale attraverso una (o) chiara definizione dell'obiettivo relativo alla rete ecologica, delle azioni per il raggiungimento dello stesso e delle indicazioni sulla modalità di attuazione. Questo obiettivo riveste un ruolo essenziale

Si provvede a definire estensione e norme relative alla rete ecologica alla luce delle osservazioni e dei contenuti pervenuti in fase di proposta tecnica di progetto preliminare, in un quadro di pianificazione più dettagliato e completo. In particolare è stato definito lo schema di sviluppo della rete ecologica (a partire dagli studi prodotti dalla Provincia), è stata individuata un'area "di tutela paesaggistica e ambientale" di compensazione e sono state integrate le NTA.

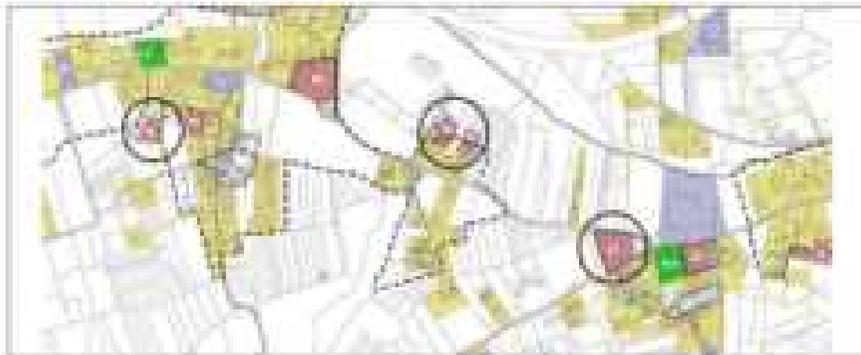
Nella promozione dello sviluppo sostenibile potrà (o) contribuire al mantenimento della capacità rigenerative degli ecosistemi.

La caratterizzazione della Variante avrebbe dovuto altresì individuare e valutare i problemi ambientali afferenti alla gestione delle acque (reflus o meteoriche di dilavamento). Nessuna informazione integrativa è stata fornita nel merito.

L'individuazione degli effetti sulla matrice suolo proposta al paragrafo 4.4 resta incompleta e inappropriata. L'analisi è stata espressa fondamentalmente astratta:

1. la descrizione dello stato di fatto, analitica ma adeguata;
2. l'attribuzione dei criteri di selezione delle richieste;
3. la verifica del consumo di suolo rispetto al limite del 2% riferito a un patrimonio come stabilito dal PTR;
4. la proposta di una misura di mitigazione per contenere l'impermeabilizzazione.

La valutazione degli effetti avrebbe dovuto quantificare tutte le aree (aree agricole, naturali o seminaturali) soggette ad artificializzazione, considerare la perdita di servizi ecosistemici<sup>1</sup> e valutare le forme con le quali si realizza e si distribuisce la trasformazione sul territorio. Si devono infatti precisare ai margini dell'edificato che determinano la crescita delle zone di margine e bordi frangiate, altre che incrementano la frammentazione e la creazione di sott-aree, altre ancora che determinano la saturazione di un intero areale. A titolo esemplificativo e non esaustivo si citano gli interventi n. 7, 10, 11, 13, 25, 27, 27, 43, 44, 45, 46. Di seguito si riproducono alcuni estratti dalle tabelle TP 2a e TP 2c:



<sup>1</sup> Il concetto di consumo di suolo è quello espresso nei Rapporti ISTAT/ISPRA (2015, 2016, 2017), definito come "una riduzione di una superficie non edificata (suolo non consolidato) e una superficie edificata del suolo (suolo consolidato)".

<sup>2</sup> È il suolo, oltre ai naturali servizi ecosistemici, inteso come risultato del Common International Classification of Ecosystem Services e:

- servizi di approvvigionamento prodotti direttamente (carni, latte, grano, etc.);
- servizi di regolazione e manutenzione (regolazione del clima, cultura e ricreazione del territorio, controllo dell'inquinamento e del rumore, regolazione della qualità dell'acqua, protezione e mitigazione del territorio, strategie di difesa, servizi genetici, conoscenza delle biodiversità, etc.);
- servizi culturali (paesaggi ricreativi e culturali, servizi educativi e spirituali, patrimonio culturale, etc.).

Nella normativa viene inserita la prescrizione per cui deve essere sempre garantita l'invarianza idraulica degli interventi di nuova realizzazione, nel rispetto del D.Lgs. n°152/2006, Regolamento regionale 20 febbraio 2006, n. 1/R. "Regolamento regionale recante: Disciplina delle acque meteoriche di dilavamento e delle acque di lavaggio di aree esterne (Legge regionale 29 dicembre 2000, n. 61)" e D.G.R. 2 febbraio 2018, n. 12-6441 "Aree di ricarica degli acquiferi profondi - Disciplina regionale ai sensi dell'art. 24, comma 6 delle Norme del Piano di Tutela delle Acque approvato con D.G.R. n. 117-10731 del 13 marzo 2017"; le misure adottate non dovranno aggravare la situazione delle aree adiacenti; inoltre viene ribadito come per le aree proposte per l'edificazione è necessario mantenere una superficie permeabile di almeno il 30% della superficie totale di ciascuna area, favorendo l'utilizzo di pavimentazioni con materiali permeabili o sistemi drenanti che permettano il grado di inerbimento parziale il più elevato possibile.

In tema di "consumo di suolo" occorre considerare quanto espresso in modo parzialmente differente da Regione Piemonte attraverso il monitoraggio di CSU e il PTR e da ISPRA attraverso gli specifici rapporti sul tema.

Il progetto preliminare contiene la definizione della proposta di corridoi ecologici (e le relative norme) ai fini delle compensazioni degli effetti potenziali sui servizi ecosistemici.

Relativamente alla selezione delle richieste di edificabilità dei suoli pervenute in fase di consultazione pubblica, si evidenzia la scelta (messa in pratica) di non saturare con estensione dei fronti lineari potenziali corridoi e varchi, mantenendo la continuità del territorio extraurbano secondo quanto illustrato nello schema contenuto nel Rapporto Ambientale, e di operare attraverso criteri urbanistici che privilegiano completamento, ricucitura e contiguità del tessuto urbano esistente.



La valutazione della significatività dovrebbe considerare, oltre il valore e la vulnerabilità dell'area interessata. A tal proposito il DTP descrive le criticità del sistema insediativo esistente e riporta i dati quantitativi del consumo di suolo rilevati nel "MONITORAGGIO DEL CONSUMO DI SUOLO IN PIEMONTE 2016 (dati al 2015)" prodotto da Regione Piemonte. Questa pubblicazione identifica la provincia di Biella come una tra le più consumate e distingue tre fasce di insediamento che si estende lungo la sponda del Lago Maggiore nel tratto fra Castellino Torino e Anzola (22-23) dove, accanto a insediamenti commerciali e di servizio, si è sviluppato da tempo una consistente concentrazione di strutture connesse al turismo". La situazione è confermata anche dal Rapporto sul consumo di suolo di ISPRA / SIMPA 2017, dal 2016, dove si evidenzia che le



provincia di Ferrara presenta un consumo di suolo in termini percentuali pari all'11%, il più alto della Regione Piemonte. Risulta pertanto evidente la vulnerabilità dell'area in relazione all'utilizzo intensivo del suolo.

Infine, in mancanza di una adeguata identificazione degli effetti sul suolo, non può ritenersi sufficiente la definizione di un unico norme tecnica fissa al mantenimento di una quota di superficie permeabile dai siti di intervento poiché l'effetto di una misura di mitigazione che riduce, ma non annulla la perdita di un servizio ecosistemico di regolazione. La perdita di valori ecologici e di biodiversità, conseguente ai processi di urbanizzazione e di infrastrutturazione del territorio, deve comportare la predisposizione di **compensazioni ambientali**, non sarebbe sostenibile una perdita di risorse senza che siano previsti interventi che ne bilancino l'impatto, così a fronte di una perdita di risorse e di funzioni ecologiche occorre una rigenerazione in altri ambiti.

Si ribadisce che la compensazione ambientale del consumo di suolo dovrebbe restituire funzioni ecosistemiche equivalenti a quelle perse poiché il fine è quello di garantire la funzionalità complessiva in una certa area. La compensazione per la perdita di un suolo agricolo dovrebbe prioritariamente contemplare azioni di de-impermeabilizzazione o banche di suoli conservati. Quando ciò non è possibile, quale estrema soluzione, si può ricorrere ad altre forme di compensazione.

### 3. Conclusioni

Tenuto conto che

- l'analisi ambientale sviluppata nel Documento Tecnico Preliminare è incompiuta,
- lo strumento in esame interessa un territorio vulnerabile per l'uso intensivo del suolo,
- gli impatti sulla matrice suolo sono certi, irreversibili e cumulativi.

si ritiene che la Variante Strutturale al PPOC di Castelbovo sopra Tione riduca effetti significativi sull'ambiente secondo i criteri enunciati nell'allegato I di cui alla parte seconda del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. e pertanto risulta necessaria l'attivazione della Valutazione Ambientale Strategica.

Si evidenzia come ulteriori estensioni di valutazione degli effetti ambientali richiederebbero di disporre di elaborazioni che lo stesso art. 14 della L.R. 56/1977 non contempla.

Il progetto di piano include comunque ulteriori previsioni normative in coerenza con gli esiti della valutazione effettuata e definisce una più estesa e completa rete ecologica con obiettivi compensativi.

Si sottolinea quanto sopra relativamente alla fase di "proposta tecnica di progetto preliminare" e alle fasi di "progetto preliminare" e di "proposta tecnica di progetto definitivo" (cfr. artt. 14 comma 3bis e 15 comma 7 della L.R. 56/1977).



per i beni e le attività culturali

Ministero della Cultura  
DIREZIONE REGIONALE DEL TERRITORIO,  
PAESAGGIO E BENE CULTURALE

Via per

*Handwritten signature*

Comune di Castellino sopra Tesino  
www.comunedicastellinosopralesino.it

Prot. n. 12342

*Handwritten note: n° 2019/01/2018*

**AMBITO E SETTORE / DESCRIZIONE:** Tutela paesaggistica/Tutela architettonica/Tutela archeologica  
CASTELLETTO SOPRA TESINO - (SO)

**DATA RICHIESTA:** Variante strutturale - Proposta tecnica del progetto professionale adottata con deliberazione C.C. n. 14 del 31/05/2018 - Società editrice della prima manifestazione di conciliazione e valutazione

**RICHIEDENTE:** Data di arrivo richiesta 24/05/2018 - vs. prot. 27002 del 24/05/2018  
gestore della società richiedente n. 11729 del 24/05/2018

**PROCEDIMENTO / PROVVEDIMENTO:** Comune di Castellino sopra Tesino  
L.R. 3.12.77 n. 10 (n. 4) - art. 11

**DESTINATARIO:** PARERE VINCIANTE  
Comune di Castellino sopra Tesino - Pubblico

In risposta alla richiesta presentata alla competenza di questo Ufficio del Comune di Castellino sopra Tesino, per gli effetti della stessa citata in oggetto, per la seconda Conferenza di conciliazione e valutazione sulla proposta tecnica di progetto professionale della variante strutturale al PRGC vigente - prevista per il giorno 1/10/2018.

mentre gli elaborati della Proposta Tecnica sono a disposizione del Comune di Castellino sopra Tesino ed in oggetto a collegare con il progetto in oggetto.

richiamata la nota n. 1011 del 01/02/2017 dell'Ufficio Legittimato del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo.

tutte le documentazioni relative alla verifica di coerenza al PPR della variante strutturale in oggetto questa Soprintendenza comunica le seguenti valutazioni di competenza:

**TUTELA PAESAGGISTICA - TUTELA ARCHITETTONICA**  
Si rimanda a quanto espresso con nota n. 1070 del 25 luglio 2018.

**TUTELA ARCHEOLOGICA**  
Presso visione della documentazione allegata alla Proposta tecnica di Progetto professionale, per quanto di competenza sotto il profilo archeologico, si segnala quanto segue:

- La definizione di "Zona di interesse archeologico ai sensi del D.Lgs. 42/2004, art. 142, n. 1, art. 1" utilizzata nella Carta dei vincoli di tutela architettonica e paesaggistica (AT/AB, TP/AB) corrisponde alle aree individuate nel P.P.R., oggetto di provvedimenti sopravi di dichiarazione di interesse culturale sotto il profilo archeologico (il cd. "vincolo archeologico"). Per quanto riguarda il territorio comunale, le perturbazioni previste in cartografia corrispondono ad Area a potenziale archeologico per la realizzazione di interventi programati, in contiguità ad altri elementi e sulla scorta di valutazioni tecnico-scientifiche di questo Ufficio, necessariamente recepite da sottile Comune in sede di redazione



Palazzo dei Principi - Via Garibaldi, 17 - 00187 Roma Tel. +39 06 47801 (5 linee) Fax +39 06 47801 (5 linee)  
Palazzo Giustiniani - Piazza dei Condottieri, 1 - 00187 Roma Tel. +39 06 47801 (5 linee) Fax +39 06 47801 (5 linee)  
e-mail: [uffici@beniculturali.it](mailto:uffici@beniculturali.it) - PPT: [uffici@beniculturali.it](mailto:uffici@beniculturali.it)  
06 47801 (5 linee) [www.beniculturali.it](http://www.beniculturali.it)

Si conferma l'individuazione delle aree recepite dal PRG vigente.

Comune di Tesino, prot. n. 1000/2018 del 01-05-2018, anno Can. 4/01/18

Consulto di Piano (art. 1 - 10/10/2018) del 14-05-2018 (anno Con. 4/13) 11

del «legge PRG ai sensi della L.R. 56/1971, art. 28 e s.m.i.), come ribadita nella NTA del P.P.R. vigente, art. 23, c. 4.

- Nelle Zone di Attenzione (Z.A.) è necessario inserire le indicazioni procedurali per qualunque tipo di intervento che preveda attività di scavo, anche di breve durata, all'interno delle zone a potenziale archeologico: il progetto dell'intervento, opportunamente corredato di piante esecutive, dovrà essere preventivamente sottoposto alla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per l'approvazione del piano di competenza sulla il profilo archeologico.

La stessa procedura deve essere applicata in casi di interventi:

- all'interno del Nucleo di Antica Fondazione;
- in corrispondenza di edifici storici e di tracce stratali antiche;
- nell'area di Bivio del Muro, già sottoposta a tutela in quanto territorio tutelato, in particolare per quanto riguarda eventuali interventi di manutenzione di edifici storici, per la presenza di edifici sottostanti, per lapidi e cunicoli sotterranei.

Per le opere pubbliche e di interesse pubblico, compatte le opere di urbanizzazione, anche non realizzate in aree già individuate come a potenziale archeologico, si richiama l'applicazione della normativa vigente in materia (D. Lgs. 42/2004, art. 28 e s.m.i. e D. Lgs. 58/2010, art. 23 e s.m.i. "Validità preventiva dell'intervento archeologico").

- Come anticipato in occasione della prima seduta della prima Conferenza di Coordinamento e Valutazione (nota in prot. 9079 del 21.7.2018), alla luce dei numerosi interventi archeologici effettuati anche in aree ricadute in diverse zone del territorio comunale, all'interno e all'esterno delle aree già individuate, si ritiene necessario rivisitare le perimetrazioni delle aree potenzialmente interessate da evidenze archeologiche, al fine di mettere più efficace ed efficace l'attività di tutela. A tale scopo si allega alla presente nota la documentazione in formato digitale per l'individuazione su base cartografica delle integrazioni, con loro coordinate: 1) poligoni definitivi area di ampliamento rispetto agli scavi già scovati, nell'area salda casa, ricalco-scava.dwg; 2) punti, e individuazione di ritrovamenti opportunamente legati sul territorio comunale (ritrovamenti.dwg), per i quali si richiede di definire un buffer con raggio di 100 m circa area di studio.

Comunitariamente si rappresenta che, considerata la complessità, l'estensione e l'importanza del patrimonio archeologico di questo Comune, presso questo Ufficio è in corso di elaborazione una mappa più completa delle indagini archeologiche programmate, con relativi quote degli affollamenti, al fine di ottenere un quadro complessivo dettagliato dei livelli di studio delle aree in rapporto alla profondità degli eventuali interventi di scavo, nonché delle indagini con note negative, per definire più puntualmente le modalità con cui programmare interventi di tutela con strumenti archeologici. Alla luce dei risultati ottenuti, la Soprintendenza al corso di lavoro, nelle sedi opportune e con modalità concordate con questo Comune, eventuali aggiornamenti rispetto alle attuali indicazioni.

Si segnala che d'ora in poi, nel caso di tutti gli interventi, per realizzati all'interno delle perimetrazioni, riguardino aree già soggette di documenti interventi di disseminazione estensiva (a titolo esemplificativo sono elencate: ...) non risulta necessario sottoporre i progetti alla valutazione sulla il profilo archeologico.

A disposizione per eventuali chiarimenti, si fornisce contatto (segni)

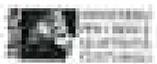
Il Responsabile dell'Archivio

C. MARIOTTI (firma)

Il Responsabile dell'Archivio

nome, cognome e firma

IMPRESA DI... (firma)



Comune di Castelnuovo del Piano (PT) - 05030000000 - Tel. +39 0572 24199 Fax. +39 0572 24199  
Piazza Garibaldi, 1 - 05030 Castelnuovo del Piano (PT) - Tel. +39 0572 24199 Fax. +39 0572 24199  
www.comune.castelnuovodelpiano.pt.it - 0572 24199

Si provvede all'integrazione normativa richiesta.

Si provvede a introdurre l'indicazione cartografica relativa all'estensione richiesta delle aree potenzialmente interessate da evidenze archeologiche.

## RELAZIONE TECNICA

11 ottobre 2018

Varianze strutturali al PRGC vigente  
del COMUNE di CASTELLETO SOPRA TICINO adottata con D.C.C. n. 18 del 31.05.2018

Osservazioni e contributi ai sensi dell'art. 15 c. 8 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Al sensi dell'art. 15 della L.R. 56/77 e s.m.i, il Comune di Castelletto Sopra Ticino ha predisposto la Proposta Tecnica del Progetto Preliminare della variante strutturale al PRGC vigente, adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 18 nella seduta del 31 maggio 2018.

Al sensi dell'art. 15 bis il Comune, con nota prot. 00017658 del 18/06/2018 ha convocato la prima riunione della prima conferenza di copianificazione e valutazione per il giorno 26 luglio 2018 e con nota prot. 17786 del 19/06/2018 ha trasmesso gli elaborati costituenti la variante, su supporto informatico (cd).

La variante adottata è costituita dai seguenti elaborati:

### DOCUMENTAZIONE URBANISTICA/ SCHEDE GEOLOGICHE/ TAVOLA DI SINTESI

- AT1 Stato di fatto degli usi del suolo e degli insediamenti
- AT2 Stato di fatto delle opere di urbanizzazione primaria e delle infrastrutture a rete
- AT3 Stato di fatto dei servizi pubblici e delle opere di urbanizzazione secondaria
- AT4a Carta dei vincoli di natura legale
- AT4b Carta dei vincoli di natura ambientale e paesaggistica
- AT5 Reiterazione dei vincoli
- AT6 Consumo di suolo
- TP.0 Illustrazione sintetica degli strumenti di pianificazione territoriale
- TP.1 Planimetria sintetica del piano con rappresentazione dei comuni contermini
- TP.2 Usi del suolo
- TP.3a Usi del suolo - Glesse
- TP.3b Usi del suolo - Sempione e Beati
- TP.3c Usi del suolo - Centro
- TP.3d Usi del suolo - Dorbiè
- TP.3e Usi del suolo - Aronco
- TP.P4a Carta dei vincoli di natura legale
- TP.P4b Carta dei vincoli di natura ambientale e paesaggistica
- TP.5 Carta di sintesi all'ideologia urbanistica all'utilizzazione del suolo
- TP.6 Sviluppo del PRG relativo ai nuclei di antica formazione
- TP.A Relazione illustrativa
- TP.B Norme di attuazione

### DOCUMENTAZIONE VAS (A)

- DTPA Documento Tecnico di verifica preventiva di assoggettabilità a VAS

### VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

- PV.1a Rappresentazione dei beni paesaggistici sulla base cartografica di PRG
- PV.1b Rappresentazione delle componenti paesaggistiche sulla base cartografica di PRG
- PV.2 Sovrapposizione dei beni individuati dal PPR con le aree corrispondenti rilevate per il PRG
- PV.3a Verifica delle previsioni di PRG rispetto ai beni paesaggistici del PPR
- PV.3b Verifica delle previsioni di PRG rispetto alle componenti paesaggistiche del PPR
- PV.4 Sovrapposizione usi del suolo del PRG con morfologie insediative individuate dal PPR



- PV.5 Carta della sensibilità visiva
- PV.A Relazione illustrativa di verifica di coerenza

**RELAZIONE AGRONOMO FORESTALE**

- Relazione agronomico forestale
- Tavola 1 – Capacità d'uso e uso del suolo in atto a fini agricoli forestali ed estrattivi (ai sensi lett. a) comma 2 dell'art. 14 della LR 56/77 e smi)

**RELAZIONE GEOLOGICA**

- Relazione geologica – Rel. 1
- Relazione geologico tecnica – Rel. 2
- Normativa geologica – All. 1
- Schede S.I.C.O.D. – All. 2
- Stralcio della cartografia P.A.I. – All. 3
- Carta geomorfologica con elementi litologici e del dissesto – Tav. 1 (scala 1:10.000)
- Carta geoidrologica – Tav. 2 (Scala 1:10.000)
- Carta litotecnica – Tav. 3 (Scala 1:10.000)
- Carta delle opere idrauliche – Tav. 4 (Scala 1:10.000)
- Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica – Tav. 5 (Scala 1:5.000)
- Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica – Tav. 6 (Scala 1:10.000)
- Cronoprogramma degli interventi di riassetto – Tav. 7 (Scala 1:10.000)
- Sezioni di dettaglio del reticolo idrografico minore – Tav. 8 (Scala 1:250)

A pag. 2 della Relazione illustrativa sono elencati gli obiettivi generali della variante. In merito alle nuove previsioni viene dichiarato che, a seguito di consultazione pubblica, sono state presentate 297 istanze da parte dei cittadini, di cui 182 richieste di nuove aree edificabili a uso residenziale. Le richieste sono state valutate e selezionate. Si dichiara che le aree destinate all'edificazione a uso residenziale individuale e proposte dalla variante, costituiscono in generale completamento del tessuto edificato e non ulteriori estensioni lineari degli insediamenti. Inoltre la variante prevede la conferma delle aree già classificate come edificabili a uso residenziale dal PRG vigente non ancora utilizzate.

Sempre tra gli obiettivi del punto 1.3 della Relazione illustrativa è indicata la *"realizzazione di connessioni territoriali di aree di valore naturalistico ed ecologico con obiettivo di definire una rete"*.

Come già richiamato da Arpa nel proprio contributo per la prima seduta della prima conferenza, all'enunciazione dello specifico obiettivo non sembra siano state associate azioni per l'attuazione. Si chiedono chiarimenti nel merito.

Allo stesso modo, rispetto alle indicazioni e prescrizioni contenute nel Piano Territoriale Provinciale, sinteticamente riportate al paragrafo 3.3 della Relazione illustrativa, pag. 12 e cartograficamente alla tav. TP.0, non pare siano state recepite nella Proposta Tecnica del Progetto Preliminare. Nel merito occorre ricordare che l'attuazione del PTP, si realizza attraverso il recepimento delle direttive nella pianificazione comunale. Non risulta siano state prodotte, nell'ambito dell'articolato normativo, specifiche indicazioni, pertanto occorre che il Comune chiarisca se intende o meno, con la variante in oggetto, adeguare il proprio strumento al PTP. In caso contrario valgono le direttive e le prescrizioni contenute nelle norme di attuazione del piano provinciale che devono comunque essere verificate con gli interventi proposti.

Si richiamano di seguito gli adempimenti previsti nel PTP.

Rispetto alla tavola A, il territorio del Comune di Castelletto Sopra Ticino è interessato, quasi per intero, dall'ambito individuato ai sensi degli art. 4.15 *"Ambito territoriale dell'Ovest Ticino settentrionale sottoposto a specifico P.T.O."*. Inoltre, più o meno per la stessa estensione, il territorio comunale è interessato dall'ambito individuato ai sensi dell'art. 2.9 *"Il paesaggio delle colline moreniche del Verbano"*.

L'art. 4.15 si pone come obiettivo il coordinamento della pianificazione degli insediamenti e delle opportunità localizzative, l'attenuazione e la compensazione degli effetti generati dalla vicinanza dello scalo aeroportuale di Malpensa. In tal senso il Piano Provinciale rinvia alla definizione di uno specifico Progetto Territoriale

In sede di progetto (con una visione completa di contenuti di variante) vengono definiti estensione territoriale e contenuti normativi della rete ecologica secondo lo schema allegato al Rapporto Ambientale.

Il progetto contiene una verifica analitica delle previsioni di adeguamento al PTP, con indicazione degli obiettivi e riferimento alle azioni di piano corrispondenti.

Operativo da formarsi e approvarsi da parte della Provincia di Novara con il concorso dei Comuni interessati ed in accordo con la Regione Piemonte, attraverso la definizione di apposito "accordo di pianificazione".  
Le prescrizioni stabiliscono che, fino all'adozione del su citato P.T.O. i Comuni interessati debbono limitare le previsioni 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 ricificazione della morfologia insediativa.

L'art. 2.9 si pone come obiettivo la conservazione delle qualità paesistiche del territorio morenico, dei dossi, delle aree boscate e delle vallette fluviali, limitando la diffusione di insediamenti residenziali e regolando l'attività di florovivaismo.

Le Direttive stabiliscono che i Comuni devono:

- consire e definire le qualità e i modi di conservazione delle aree boscate, tenendo conto della loro connessione con i principali corridoi ecologici individuati;
- individuare le caratteristiche e le qualità delle aziende agricole presenti, ai fini di una loro collaborazione alla conservazione delle aree di pregio ecologico e paesistico;
- consire e predisporre le aree destinate all'attività florovivaistica;
- definire le modalità di inserimento di eventuali nuovi interventi per la residenza, in presenza di elevati valori ambientali (...).

Lungo il corso del Fiume Ticino il PTP riconosce l'area protetta del Parco Naturale della Valle del Ticino, individuata ai sensi degli artt. 2.1 e 2.4.

Il Piano Territoriale Provinciale riconosce altresì due ambiti individuati ai sensi dell'art. 2.7 come "Aree di particolare rilevanza paesistica", quali aree cuscinetto nei confronti dell'area protetta della Valle del Ticino. Il PTP sottopone a tutela e valorizzazione porzioni di territorio, non comprese in ambiti soggetti a pianificazione paesistica, che rivestono comunque particolare importanza in relazione a specifiche posizioni, ad elementi geografici o al patrimonio storico - monumentale di rilievo provinciale. Nello specifico si tratta dell'"Ambito paesistico di Pombia, Varallo Pombia e Castelletto Ticino", come definito dal Decreto Ministeriale 1 agosto 1985, Galassino, a tutela degli aspetti panoramici e storici della porzione di territorio non compresa nel Parco della Valle del Ticino. Il PTP dispone che sia il PTO Ovest Ticino Settentrionale, all'interno del quale l'ambito ricade, ad assumere la valenza paesistica ambientale specificando le attenzioni necessarie per la conservazione degli elementi di carattere geomorfologico relativi ai terrazzi che costituiscono affaccio sulla valle del Ticino.

Le prescrizioni stabiliscono che "la destinazione prevalente dei suoli non perimetrati e normati per funzioni insediative degli strumenti urbanistici vigenti alla data di approvazione del PTP è quella agricola e/o agrituristica; (...) nelle aree di fascia degli insediamenti abitati gli interventi di completamento possono interessare la destinazione residenziale purché vengano contenuti all'interno di lotti interclusi e di completamento del tessuto insediativo esistente, in aree contigue dotate dalle necessarie opere di urbanizzazione (...).

Il comma successivo limita l'efficacia delle tutele previste fino al recepimento, con specifico approfondimento e contestualizzazione, nelle strumentazioni urbanistica locale dei previsti regimi di salvaguardia.

Nel caso specifico, come già detto, l'Ambito di tutela coincide con l'ambito definito dal Decreto Ministeriale 1 agosto 1985, Galassino, pertanto gli approfondimenti richiesti dal PTP coincidono in linea di massima con quanto riportato nella specifica scheda normativa del PPR.

Pertanto, ai sensi del su citato articolo, per le porzioni di territorio comunale ricadenti in tale ambito devono essere limitate la trasformazione delle aree agricole ai soli lotti di completamento del tessuto esistente. La limitazione può essere superata qualora, in adeguamento al PTP, la strumentazione urbanistica locale preveda dei regimi di salvaguardia specifici (Interventi 6, 40, 38, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 49, 50, 51, 52, 54).

Infine il PTP individua lungo l'asta del Torrente Norè un corridoio ecologico di cui all'art. 2.8 delle NTA.

Nel merito della rete ecologica provinciale si richiama il Progetto "Novara in rete - studio di fattibilità per la definizione della Rete Ecologica in Provincia di Novara" che l'Amministrazione provinciale unitamente a LIPU, Regione Piemonte, Arpa e Università di Pavia ha predisposto con i fondi provenienti da un Bando Cariplo con l'obiettivo di redigere un documento di condivisione dei percorsi e delle tutele dei corridoi ecologici.

Dal confronto tra stato di fatto degli insediamenti esistenti, richieste e osservazioni presentate dai cittadini e scelte di piano, si riscontra che la variante esclude nuove aree di espansione esterne (che potrebbero determinare ulteriore frammentazione con insediamenti isolati) e privilegia aree di limitata superficie con caratteristiche di completamento, saturazione, ricucitura e/o attigue ai bordi del territorio urbano.

La variante di piano è sottoposta a verifica di coerenza con il PPR che costituisce lo strumento più aggiornato e completo per la tutela e la valorizzazione del paesaggio.

Si conferma l'efficacia della procedura di verifica di coerenza al PPR della variante.

La procedura di verifica di coerenza della variante con il PPR costituisce valutazione di compatibilità analitica degli interventi.

Il progetto ha previsto una prima fase di studi naturalistici su tutto il territorio della Provincia, che ha portato ad una prima definizione cartografica delle "Aree importanti per la biodiversità" e delle connessioni ecologiche tra queste zone.

Il risultato finale del progetto è stata la ridefinizione dei tracciati di rete ecologica su tutto il territorio provinciale. Restano di fatto confermati i corridoi ecologici del Piano Territoriale Provinciale ma verificati nella loro effettiva funzione di passaggio della fauna, con l'ulteriore individuazione di ampie aree ancora in stato di naturalità in cui è stata accertata la presenza ed il transito di specie animali.

Del Progetto "Novara in rete" è stato preso atto dal Consiglio Provinciale con DCP n. 26 del 19/12/2016, pertanto, pur non costituendo variante al Piano Territoriale Provinciale, costituisce la base per le analisi ambientali per l'effettiva tutela della biodiversità e dei corridoi di spostamento della fauna. Si chiede quindi ai Comuni, a titolo collaborativo, di tenerne conto nella gestione del proprio territorio.

Il progetto, oltre a confermare il corridoio ecologico lungo il Nord, riconosce, nelle aree che ricadono nel Parco naturale della Valle del Ticino, un'area sorgente e buona parte del territorio non ancora edificato come corridoio eco-collina-montagna. Sono individuati quattro varchi ritenuti prioritari per il mantenimento dei corridoi, V12, V22, V28 e V29.

Anche per quanto riguarda la rete ecologica è stata richiamata e riportata cartograficamente sulla Tav. TP.0 ma non è chiaro come il Comune intenda recepirli e tutelarli.

Rispetto alla tavola B, il territorio del Comune di Castelletto Sopra Ticino è interessato, nella parte nord dagli ambiti individuati ai sensi degli artt. 4.6 delle NTA del PTP "Aree di riqualificazione funzionale ed ambientale dei territori urbani lungo tracciati stradali storici" e 4.12 delle NTA del PTP "Aree di concentrazione di funzioni turistiche da riqualificare".

L'art. 4.6 ha come obiettivo di coordinare i processi di trasformazione e riqualificazione delle fasce di territorio urbano limitrofe ai tracciati stradali storici.

L'art. 4.12 invece ha come obiettivo quello di realizzare lo sviluppo e la qualificazione degli insediamenti turistici in un quadro di compatibilità ambientale attraverso interventi di consolidamento delle attività presenti con il contestuale miglioramento delle condizioni di inserimento ambientale.

Le Direttive stabiliscono il ricorso alla pianificazione esecutiva, a piano particolareggiato di iniziativa pubblica o pianificazione urbanistica esecutiva di iniziativa privata se preceduta da specifiche norme di attuazione dettate dal PRG.

Le prescrizioni non ammettono nuove previsioni insediative, oltre a quanto previsto dagli strumenti urbanistici vigenti alla data di approvazione del PTP, fino all'adeguamento della strumentazione urbanistica alle direttive del PTP.

Inoltre, a cavallo tra il Comune di Castelletto Sopra Ticino e il Comune di Borgo Ticino, la tavola B del PTP individua un'"Area di riorganizzazione e concentrazione degli insediamenti produttivi in corrispondenza dei caselli autostradali", art. 4.1 delle NTA. Obiettivo è quello di consolidare e sviluppare la localizzazione di insediamenti produttivi nelle aree prossime ai caselli autostradali al fine di migliorare le condizioni generali di accessibilità del traffico operativo alle aree produttive, di concentrare le funzioni produttive, di realizzare economie di aggregazione dei servizi e riordinare e razionalizzare gli insediamenti e le reti infrastrutturali. In particolare le prescrizioni prevedono, per i nuovi insediamenti, la configurazione quali aree ecologicamente attrezzate (APEA).

Si richiamano inoltre i Beni individuati dal PTP ai sensi dell'art. 2.15 ed il Repertorio Comunale per i Beni paesistici e storici, previsto dall'art. 2.2 delle NTA con le specifiche riguardanti i centri storici contenute all'art. 2.14. In particolare si segnala che le Direttive, comma 3, dell'art. 2.14 stabiliscono che, in sede di adeguamento del PRG al Piano Provinciale, attraverso la formazione del repertorio di cui all'art. 2.2, la pianificazione comunale debba procedere alla precisa delimitazione e alla formulazione della normativa specifica dei centri storici (...) con particolare attenzione alla definizione dei caratteri urbanistici peculiari del centro, alla conservazione degli spazi pubblici (strade e piazze) di antica formazione, anche con riferimento alla tipologia dei manufatti, quali pavimentazioni, marciapiedi, elementi di verde, ecc., alla continuità e alla qualità dei percorsi di accesso alla zona storica, alle condizioni di accessibilità e visibilità dei centri storici stessi e degli edifici che li qualificano.

Le prescrizioni stabiliscono che, qualora lo strumento urbanistico non sia adeguato ai contenuti del presente articolo, nei centri storici sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia con mutamento di destinazione d'uso, ove consentito dagli strumenti vigenti (...).

Infine si richiama l'art. 2.11 delle NTA del PTP che individua i percorsi e gli itinerari per i quali è prevista la tutela delle visuali.

Il progetto contiene localizzazione e norme relative all'individuazione e alla gestione della rete ecologica.

Il progetto è corredato di specifiche norme relative alle aree di concentrazione di funzioni turistiche da riqualificare.

Le scelte della variante per le funzioni produttive sono orientate a migliorare le condizioni di accessibilità con esclusione del traffico operativo dall'area urbana centrale e, a concentrare / completare le aree destinate a tali funzioni (prevalentemente esistenti). La variante esclude previsioni di nuove aree per insediamenti produttivi contenute nel PRG previgente.

La variante contiene specifiche norme di dettaglio per la valorizzazione del patrimonio edilizio di antica formazione e per il patrimonio storico-culturale individuato dal PPR.

Riguardo all'indagine sul centro storico, ai sensi dell'art. 24 della LR 56/77 e sml, si prende atto che sono confermati, oltre al centro storico, i nuclei di antica formazione sparsi sul territorio, tutti di origine rurale, e che sono stati classificati gli edifici con l'indicazione, per ciascuna categoria, della tipologia di intervento ammessa.

Pur condividendo l'incentivazione al recupero, la redazione del Repertorio dei Beni previsto dal PTP avrebbe potuto supportare le scelte di trasformazione.

In merito alle nuove previsioni insediative proposte, nonostante si tratti di interventi per lo più di dimensioni contenute, vista la quantità delle trasformazioni, considerato che non tutti gli interventi proposti sono stati individuati come oggetti di variante (es. gli stralci) e che non è stato effettuato un confronto, per i singoli oggetti di modifica, tra la destinazione vigente e la destinazione proposta, anche a fronte delle modifiche dell'impostazione generale del piano (e le conseguenti modifiche normative), si segnala la difficoltà incontrata nel verificare la coerenza delle modifiche con il piano sovraordinato.

Non tutti gli interventi paiono in linea con le indicazioni di contenimento e la compattezza dell'edificato. A titolo esemplificativo si segnalano gli interventi 3, 5, 7, 10, 11, 13, 17, 20, 24, 28 e 34 per quanto concerne i nuovi interventi ACR. Si segnalano perplessità anche per le scelte localizzative delle nuove aree produttive 1 e 3 che di fatto sembrano aprire nuovi fronti verso aree inedificate. Si chiede inoltre di verificare l'effettiva necessità della riconferma della grossa area residenziale a nord ovest del centro abitato (C-6).

In merito alla previsione di nuova viabilità di collegamento tra la SP 28 e la SP 29, così come per tutti gli interventi previsti sulle strade provinciali, si chiede che i relativi progetti vengano preventivamente concordati con il competente settore tecnico viabilità della Provincia di Novara.

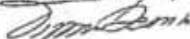
Visti gli elaborati prodotti, vista la risultanza della conferenza di copianificazione e valutazione tenutasi in data 26/07/2018, richiamate le osservazioni contenute nel presente documento, si rinviano ulteriori verifiche, in particolar modo rispetto al recepimento delle Direttive e Prescrizioni derivanti dal Piano Territoriale Provinciale, alla Proposta Tecnica del Progetto Definitivo.

Nel merito si chiede al Comune di confermare o meno l'intenzione di adeguare lo strumento urbanistico comunale ai disposti del PTP ed in tal caso di chiarire come verranno tradotte in norma le direttive degli articoli del PTP che interessano il territorio comunale e quali siano gli articoli che le recepiscono. Nel caso in cui il Comune non intendesse attuare, con la presente variante, l'adeguamento al PTP, si ricorda che devono essere comunque rispettate e verificate le Direttive del piano sovraordinato, con i limiti imposti fino all'adeguamento. Rispetto alla rete ecologica, visto anche il numero di interventi contenuti nella proposta del preliminare, si chiede di individuare e tutelare i corridoi ai sensi dell'art. 2.8 delle NTA del PTP, confrontandosi anche con il Progetto Novara in rete.

Questa relazione costituisce il parere tecnico, quale contributo allo stato attuale della Provincia, in merito alla Proposta Tecnica di Progetto Preliminare della Variante Strutturale ai PRGI vigente adottata con D.C.C. n. 4 del 29/01/2018, che ovviamente potrà determinarsi diversamente qualora in sede istruttoria sul progetto definitivo emergessero elementi di novità sulla Proposta Tecnica del Progetto Definitivo a seguito di pareri / contributi / integrazioni emersi in Conferenza di Copianificazione e valutazione sulla variante in esame.

IL FUNZIONARIO TECNICO  
(Arch. Astrid MONGRANDI)

V.to IL FUNZIONARIO RESPONSABILE DI P. O.  
(Arch. Tiziana MASUZZO)



L'esame e la selezione di proposte e richieste dei cittadini è stata effettuata sulla base di criteri che hanno riferimento a:

- aree che costituiscono completamenti interni all'urbano;
- aree in localizzazioni attigue a territorio edificato;
- aree da convenzionare per miglioramento delle infrastrutture.

La relazione di progetto contiene una specificazione sul rapporto tra PTP e variante.



Direzione Ambiente, Governo e Tutela del Territorio  
Valutazioni Ambientali e Procedure Integrate  
valutazioni.ambientali@regione.piemonte.it  
territorio-ambiente@cart.regione.piemonte.it

9/10/2018  
prot. n. 26104/A16000

Classificazione ... 13.200.66 VASCOM 035/COM/2018 A16000A...  
na. rif. prot. n. 0023475 in data 06.08.2016  
(da citare nella risposta)

Data e protocollo del documento sono riportati nei  
metadati del mezzo trasmissivo

Al Settore regionale Copianificazione  
Urbanistica Area Nord-Est

E, p.c. Alia Direzione regionale  
Agricoltura - Settore Infrastrutture,  
Territorio rurale e Calamità naturali in  
agricoltura

Al Comune di Castelletto Sopra Ticino  
castellettosopraticino@pec.it

Oggetto: Comune di Castelletto Sopra Ticino (NO) – Conferenza di copianificazione e valutazione. Partecipazione della Regione in qualità di soggetto con competenza ambientale alla Fase di Verifica della procedura di VAS di competenza comunale inerente: "Variante Strutturale al PRGC". Contributo dell'Organo Tecnico regionale.

Con riferimento alla Fase di Verifica della procedura di Valutazione ambientale strategica (VAS) di competenza comunale in oggetto, si trasmette il contributo dell'Organo tecnico regionale redatto a seguito dell'istruttoria condotta dai Settori interessati della Direzione regionale Ambiente, Governo e Tutela del territorio e dalla Direzione regionale Agricoltura, secondo le disposizioni normative e regolamentari di riferimento statali e regionali vigenti in materia (d.lgs. 152/2006, l.r. 40/1998, d.g.r. n.12-8931 del 09.06.2008 e d.g.r. n.25-2977 del 29.02.2016), ai fini della formulazione del parere unico regionale nell'ambito della seconda seduta della prima conferenza di copianificazione e valutazione.

Il parere unico, espressione anche del parere regionale di competenza ai sensi dell'art.12, comma 2 del d.lgs. 152/2006, sarà oggetto di valutazione da parte dell'autorità competente comunale ai fini dell'espressione del provvedimento di verifica di cui all'art.12, comma 4 del d.lgs. 152/2006.

Corso Bollzano, 44  
10121 Torino  
Tel. 011-432.1378

Via Principe Amedeo, 17  
10123 Torino  
Tel. 011-432.1413

#### Premesse

L'espressione del presente contributo si basa sull'analisi della documentazione del progetto di Variante trasmessa e sulle risultanze della prima seduta della prima conferenza di copianificazione e valutazione, svoltasi il 26 luglio 2018, presso la sede della Provincia di Novara.

Gli effetti generati dalle previsioni di Variante derivano principalmente dagli interventi che comportano la trasformazione del suolo agricolo in aree residenziali e in aree produttive e dalla previsione di un nuovo tracciato stradale.

#### Considerazioni di carattere metodologico

Il Documento Tecnico di Verifica di assoggettabilità a VAS (DV) predisposto dall'Amministrazione comunale illustra i contenuti e le scelte di piano, identificando gli aspetti rilevanti relativi alle principali questioni ambientali che interessano il Comune ed indica i principi generali e gli obiettivi specifici su cui intende basare la progettazione urbanistica del piano.

La documentazione predisposta non consente di individuare in termini esaustivi i potenziali impatti generati dall'attuazione della Variante su ciascuna componente del sistema ambientale locale. Si ritiene, in particolare, che nel DV non sia stata sufficientemente approfondita l'analisi degli effetti cumulativi, diretti e indiretti, riferita alla totalità delle trasformazioni e delle loro interazioni; non vi sia una corretta stima degli impatti ambientali correlati al consumo di suolo; non siano identificate misure di mitigazione e di compensazione ambientale; non vi siano azioni e norme tecniche di attuazione per la realizzazione di connessioni territoriali di aree di valore naturalistico ed ecologico.

#### Considerazioni di carattere ambientale, territoriale e paesaggistico

Si riportano di seguito alcune osservazioni rispetto ai potenziali effetti ambientali connessi all'attuazione della Variante e alle misure di mitigazione e compensazione ambientale attuabili.

#### Paesaggio

Con d.c.r. n. 233-35836 del 3 ottobre 2017, pubblicata sul BU 42, S1, del 19 ottobre 2017, è stato approvato il Piano paesaggistico regionale.

L'Amministrazione comunale di Castelletto Sopra Ticino, trattandosi lo strumento urbanistico in oggetto di Variante strutturale, ha convenuto di proseguirne l'iter di formazione dando seguito agli adempimenti necessari verifica di coerenza al Ppr. Tale processo, condotto secondo le modalità stabilite dal d.lgs. 42/2004 e s.m.i. e dall'art. 46 delle NdA del Ppr, deve consentire di armonizzare i contenuti conoscitivi e pianificatori della Variante con i disposti del piano regionale e costituire un elemento di garanzia in termini di tutela e valorizzazione del paesaggio comunale.

Si segnala che la variante prevede anche stralci di previsioni insediative del PRG vigente. Si rimanda alla documentazione specialistica prodotta da analisi e valutazioni agronomiche e forestali.

Il DV si basa sui contenuti della proposta tecnica di progetto preliminare ed è oggetto di approfondimenti alla luce dei contenuti delle fasi successive dell'iter di formazione della variante.

Si rileva che il DV prefigura proposte di carattere mitigativo e/o compensativo che saranno oggetto di ulteriore definizione nel Rapporto Ambientale.

Come evidenziato nel corso della prima seduta della prima Conferenza di copianificazione e valutazione, la verifica di coerenza al Ppr deve essere integrata con specificazioni che illustrino il rapporto tra le previsioni della Variante e le prescrizioni specifiche del Ppr.

A titolo collaborativo, si evidenzia che il territorio del Comune di Castelletto Sopra Ticino è connotato sia da aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 del d.lgs. 42/2004 e s.m.i. (Parte Seconda del Catalogo dei Beni paesaggistici del Piemonte), sia da area di notevole interesse pubblico individuata ai sensi dell'art. 136 del medesimo decreto (Parte Prima del Catalogo).

Si riporta di seguito l'elenco di tali beni paesaggistici:

- fiumi, torrenti, corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal Testo Unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con Regio Decreto 11.12.1933, n. 1775, e relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna (art. 142, comma 1, lettera c);
- territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboscimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del D.Lgs. 18.05.2001, n. 227 (art. 142, comma 1, lettera g);
- le zone gravate da usi civici (art. 142, comma 1, lettera h);
- il d.m. 1 agosto 1985 "Dichiarazione di notevole interesse pubblico di una zona sita nei Comuni di Pombia e Varallo Pombia e Varallo Pombia" (numero di riferimento regionale B059).

Si suggerisce di inserire nell'apparato normativo un esplicito riferimento agli Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti, Buone pratiche per la progettazione edilizia e agli Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la pianificazione locale, approvati con d.g.r. n. 30-13616 del 22.03.2010. Tali documenti contengono criteri e modalità per promuovere la qualità paesaggistica degli interventi e possono costituire strumenti di accompagnamento alle politiche regionali di salvaguardia e valorizzazione del paesaggio, a supporto dei professionisti e degli Enti Locali nell'ambito delle attività di progettazione e attuazione delle trasformazioni territoriali.

Vista la peculiare natura morfologica del territorio comunale, si suggerisce, inoltre, di far riferimento alle Linee guida per l'analisi, la tutela e la valorizzazione degli aspetti scenico-percettivi del paesaggio. Tali linee guida suggeriscono un percorso metodologico collaudato per approfondire la comprensione e la gestione degli aspetti scenico-percettivi (scelta dei canali di osservazione, definizione di bacini visivi, verifica di relazioni di intervisibilità e di sequenze significative) sia nei paesaggi dell'eccellenza, già oggetto di tutela, sia in quelli ordinari, espressamente richiamati dalla Convenzione Europea del Paesaggio, ponendo particolare attenzione alla scala locale.

Contestualmente alla variante strutturale è stata prodotta la documentazione relativa alla verifica di coerenza al PPR.

La documentazione di verifica di coerenza comprende le aree segnalate.

A seguito del completamento delle previsioni di piano con la fase di progetto preliminare e di proposta tecnica di progetto definitivo, si provvede a integrare ulteriormente le norme per la valorizzazione del paesaggio urbano ed extraurbano e per il patrimonio edilizio di antica formazione sulla base delle risultanze della verifica di coerenza al PPR.

Si evidenzia, inoltre, che il 17% della superficie comunale è interessata dalla presenza di aree protette, costituite dal Parco Naturale della Valle del Ticino (EUAP0218), e dall'area ZSC-ZPS Valle del Ticino (IT1150001); tali ambiti sono connotati da caratteri paesaggistici di pregio.

Si ricorda che per il sito ZSC-ZPS Valle del Ticino (IT1150001), con Deliberazione della Giunta Regionale 8 febbraio 2010, n. 36-13220 Legge regionale 29 giugno 2009, n. 19. Artt. 41 e 43. "Delega della gestione di Siti di Importanza Comunitaria e Zone di Protezione Speciale e delle relative valutazioni di incidenza di interventi e progetti ai soggetti gestori di aree protette del Piemonte" la Regione Piemonte ha delegato, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 41 della l.r. 19/2009 (Testo Unico sulla tutela delle aree naturali e della biodiversità), la gestione dei Siti della Rete Natura 2000 individuati dalla Regione ai sensi della Direttiva 92/43/CEE, coincidenti totalmente o in parte con aree protette istituite con legge regionale, all'Ente di gestione delle Aree protette del Ticino e del Lago Maggiore.

E' da ritenersi altresì delegato, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 43, comma 3 della l.r. 19/2009, l'esercizio delle funzioni inerenti alle nuove procedure di Valutazione di incidenza relative a interventi e progetti non soggetti alla fase di verifica o di valutazione della procedura di valutazione d'impatto ambientale (VIA), fermo restando quanto stabilito dall'articolo 43, comma 14 della l.r. 19/2009.

#### Biodiversità

Il comune di Castelletto sopra Ticino è interessato dai seguenti corridoi ecologici:

- dall'Area sorgente 1 "Valle del Ticino – Baraggia di Cameri", che si sviluppa lungo il corso d'acqua;
- dal Corridoio ecologico C5 che connette l'AS n.1 "Valle del Ticino – Baraggia di Cameri", l'AS.2 "Lagoni di Mercurago", l'AS n.4/5 "Bosco Solivo – Torbiera di Agrate Conturbia";
- dal Corridoio ecologico C6 che collega l'AS n.1 "Valle del Ticino – Baraggia di Cameri", l'AS n.4/5 "Bosco Solivo – Torbiera di Agrate Conturbia" e l'AS n.16 "Torrente Terdoppio – Baraggia di Bellinzago".

Si rileva, inoltre, la presenza dei varchi V12, V22 e V29

Dalla documentazione pervenuta non si rilevano azioni concrete per il raggiungimento dell'obiettivo di realizzare connessioni territoriali di aree di valore naturalistico ed ecologico con l'obiettivo di definire una rete.

#### Aree boscate

A titolo collaborativo, si propongono una possibile formulazione delle norme che riguardano le aree boscate.

Il Piano, nella tavola TP4.b, riconosce e individua le foreste e i boschi di cui all'art. 142, comma 1, lettera g del d.lgs. 42/2004 e s.m.i., anche in coerenza con le

Il Rapporto Ambientale contiene uno specifico paragrafo relativo a biodiversità e rete ecologica.

Il PRG individua corridoi e connessioni a partire dalla rete preesistente e dei varchi segnalati.

Le norme di attuazione individuano prescrizioni per la tutela e lo sviluppo delle funzioni ecologiche, ambientali e paesaggistiche delle aree individuate.

disposizioni dell'art. 16 "Territori coperti da foreste e da boschi" delle Nda del Piano paesaggistico regionale.

La perimetrazione degli ambiti a bosco evidenziata dalla suddetta cartografia di Piano assume carattere puramente indicativo, in quanto l'individuazione delle aree boschive avviene sulla base dell'effettiva consistenza del bene in coerenza con la definizione di bosco precisata dagli articoli 3 e 4 del d.lgs. 3 aprile 2018, n. 34/2018 "Testo unico in materia di foreste e filiere forestali" e dalla legge regionale 4/2009 "Gestione e promozione economica delle foreste".

Le modifiche della destinazione d'uso dei terreni occupati dal bosco ottemperano ai disposti della normativa regionale vigente in materia forestale e sono subordinate alle autorizzazioni rilasciate dalle amministrazioni competenti ai sensi dell'art. 146 del d.lgs. 42/2004 e dell'art. 1 della l.r. 45/1989, compatibilmente con la conservazione della biodiversità, con la stabilità dei terreni, con il regime delle acque, con la difesa dalle valanghe e dalla caduta dei massi, con la tutela del paesaggio, con l'azione frangivento e di igiene ambientale locale.

Sono a carico del soggetto che intende operare la trasformazione del bosco la compensazione della superficie forestale trasformata (art. 19, comma 4 della l.r. 4/2009) e l'eventuale mitigazione degli impatti sul paesaggio (art. 146 del d.lgs. 42/2004 e d.g.r. n. 23-4637 del 06.02.2017).

Sono fatte salve le disposizioni del Regolamento regionale 2/R/2017 recante: "Attuazione dell'articolo 3, comma 3 ter della legge regionale 10 febbraio 2009, n. 4 (Gestione e promozione economica delle foreste)" che permettono il riconoscimento delle porzioni di territorio ricoperte da vegetazione arborea e arbustiva non considerate bosco. Tali fattispecie, se riconosciute, non sono soggette né alla disciplina forestale, né a quella paesaggistica, qualora non sussistano altri vincoli di cui al d.lgs. n. 42/2004.

Nelle zone boscate e nei pascoli i cui soprassuoli siano stati percorsi dal fuoco s'intendono richiamati i contenuti dell'art. 10 della legge 353/2000 "Legge quadro in materia di incendi boschivi" e s.m.i.

#### Territorio rurale, suolo, attività agricole, fauna selvatica

Le aree agricole occupano il 24% della superficie comunale; prevale la presenza dei prati, con il 15% della superficie comunale complessiva, legata all'attività zootecnica locale. I seminativi, che rappresentano circa il 9% dell'intero territorio comunale, sono per lo più rappresentati da coltivazioni di mais. Gli orti e i frutteti, a uso familiare, ne costituiscono meno dell'1%.

L'attività agricola si presenta ben conservata nella fascia centrale del territorio comunale ed è anche sviluppata nel contesto periurbano, in particolare in prossimità di alcuni nuclei di antica formazione. La presenza di una rete di filari, singoli o doppi, alle volte discontinui, è spesso interrotta dall'elevata densità del sistema infrastrutturale che insiste sul territorio comunale.

Dal punto di vista demografico, dall'anno 2002 la popolazione ha subito un incremento fino all'anno 2011, passando dalle 8.767 unità alle 10.259 unità, per poi

attestarsi successivamente attorno alle 10.000 unità ed arrivare al 1 gennaio 2018 a 9.969 abitanti (dati ISTAT).

Il territorio di Castelletto Sopra Ticino è coperto dalla carta di semidettaglio a scala 1:50.000, consultabile e scaricabile dal sito web della Regione Piemonte alla pagina di seguito riportata: "[http://www.regione.piemonte.it/agri/area\\_tecnico\\_scientifica/suoli/suoli1\\_50/carta\\_suoli.htm](http://www.regione.piemonte.it/agri/area_tecnico_scientifica/suoli/suoli1_50/carta_suoli.htm)".

Dall'esame della versione aggiornata delle Carte di Capacità d'uso dei suoli del Piemonte (IPLA-Regione Piemonte, 2010), al territorio comunale è attribuita prevalentemente la II Classe di capacità d'uso dei suoli, con porzioni limitate in III, IV e V Classe.

Per quanto riguarda le tematiche di salvaguardia delle aree agricole e di contenimento del consumo di suolo libero, si evidenzia che il PTR (approvato con D.C.R. n. 122-29783 del 21 luglio 2011), oltre a porsi come obiettivo strategico la limitazione del consumo di suolo (art. 31), tutela le aree agricole in generale (art. 24).

Il citato art. 31 riconosce la valenza strategica della risorsa suolo, in quanto bene non riproducibile, per la quale si rendono necessarie politiche di tutela e salvaguardia volte al contenimento del consumo, ed individua nella compensazione ecologica una delle modalità con cui controllare il consumo di suolo. Tale articolo, tra gli indirizzi del Piano, ribadisce la necessità di una riduzione e di un miglioramento dell'occupazione di suolo attraverso politiche che favoriscano lo sviluppo interno degli insediamenti, recuperando le aree dismesse e riducendo all'indispensabile gli interventi di nuova edificazione. Il comma 9, tra le direttive, specifica che la pianificazione locale può prevedere nuovi impegni di suolo solo a fronte della dimostrazione dell'inesistenza di alternative di riuso e di riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti.

Il comma 10 definisce inoltre che, in assenza di soglie massime di consumo di suolo da definirsi per categorie di Comuni, "le previsioni di incremento di consumo di suolo ad uso insediativo consentito ai Comuni per ogni quinquennio non possono superare il 3% della superficie urbanizzata esistente".

Il dato di riferimento per valutare se il consumo di suolo generato dalla Variante proposta sia compatibile con tale soglia deve essere desunto dal documento "Monitoraggio del consumo di suolo in Piemonte - edizione 2015" approvato con Deliberazione della Giunta Regionale 27 luglio 2015, n. 34-1915 che riporta i dati, suddivisi per Province, delle superfici relative alle diverse tipologie di consumo di suolo per ogni Comune e che è scaricabile alla pagina seguente del sito web della Regione Piemonte: "<http://www.regione.piemonte.it/territorio/pianifica/sostenibilita.htm>".

Per il Comune di Castelletto Sopra Ticino risulta un consumo di suolo da superficie urbanizzata (CSU) pari a 410 ettari e conseguentemente la soglia del 3% è pari a 12,30 ettari nell'arco temporale di 5 anni.

Inoltre, l'art. 26 del PTR, nel tutelare i territori vocati allo sviluppo dell'agricoltura, individuati in quelli ricadenti nella I e II classe di capacità d'uso, precisa che qualora, come nel caso del Comune di Castelletto Sopra Ticino, i territori di I classe siano

La variante di PRG contiene:

- recupero e rigenerazione di aree dismesse / sottoutilizzate;
- selezione delle richieste formulate dai cittadini attraverso un processo partecipativo pubblico privilegiando la scelta di aree edificabili con carattere di completamento o ricucitura e/o localizzate in contiguità del territorio edificato, ottimizzando l'uso delle infrastrutture esistenti e riorganizzando i bordi del territorio urbano;
- esclusione di richieste di edificazione su aree extraurbane estese e conservazione di visuali e di connessioni del territorio ineditato.

Viene effettuato l'aggiornamento della verifica del "consumo di suolo" sulla base dell'impronta definita dal monitoraggio di Regione Piemonte.

assenti o inferiori al 10%, sono individuati come territori vocati all'agricoltura anche quelli ricadenti in III classe di uso del suolo.

Premesso che il consumo di suolo, comportando l'impermeabilizzazione di superfici libere, è un impatto irreversibile e non mitigabile con effetti, oltre che sull'attività agricola, su tutta la risorsa ambientale ed è una delle prime cause di degrado del suolo nell'Unione Europea, si ritiene opportuna una verifica sull'effettiva utilità delle aree di nuovo insediamento, la maggior parte delle quali ricadenti su suoli di II e III Classe di capacità d'uso, anche alla luce delle previsioni non attuate ancora presenti sul territorio comunale.

In particolare, relativamente alle considerazioni riportate a pagina 30 del "Documento tecnico di verifica preventiva di assoggettabilità a V.A.S." ed alla coerenza con i dettami di cui all'art. 31 del PTR (approvato con D.C.R. n. 122-29783 del 21 luglio 2011), si chiede all'Amministrazione Comunale di rivalutare l'effettiva necessità delle previsioni proprio in considerazione del fatto che il consumo di suolo urbanizzato (CSU) rilevato dal monitoraggio regionale sia già pari a 410 ettari (ben il 28% rispetto ad una superficie comunale di 1.464 ettari). L'eventuale realizzazione di tutte le previsioni porterebbe ad un totale di quasi il 30% di consumo di suolo urbanizzato (CSU) nel Comune.

Con riferimento al documento Relazione geologica-tecnica, si segnalano le seguenti aree, particolarmente critiche, ricadenti all'esterno (totalmente o quasi) rispetto all'impronta urbanistica del consumo di suolo da superficie urbanizzata, desumibile ricercando la voce "consumo di suolo" (aggiornamenti 2008-2013) al seguente indirizzo: <http://www.geoportale.piemonte.it>:

- Aree residenziali:

1 ACR, 5 ACR, 7 ACR, 9 ACR, 10 ACR, 11 ACR, 13 ACR, 15 ACR, 16 ACR, 17 ACR, 18 ACR, 20 ACR, 22 ACR, 23 ACR, 24 ACR, 28 ACR, 31 ACR, 34 ACR, 42 ACR, 56 ACR. Tutte le aree sono in II Classe di capacità d'uso;

- Area a parcheggio:

18 D. L'area è in II Classe di capacità d'uso;

- Aree a servizi:

32 ASAP, 33 ASAP. Tutte le aree sono in II Classe di capacità d'uso;

- Aree produttive:

1 Produttivo, 2 Produttivo, 3 Produttivo.

Tutte le aree sono in II Classe di capacità d'uso;

- Intervento ampliamento campeggio:

L'area è in III Classe di capacità d'uso. Per essa si segnala anche la criticità segnalata nella "Relazione geologico-tecnica" che si riporta integralmente: "Le condizioni di pericolosità sono connesse alla natura dei terreni, e alle condizioni idrogeologiche e all'esondazione del lago.",

Le aree edificabili sono state selezionate dall'Amministrazione Comunale da proposte e osservazioni dei cittadini (consultazione pubblica e osservazioni presentate) con esclusione di aree esterne e di nuovi sviluppi lineari e sono supportate da norme sulla permeabilità del suolo e da interventi di mitigazione / compensazione (rete ecologica).

Le nuove previsioni insediative sono il risultato di una selezione operata applicando criteri alle richieste dei cittadini che considerano complessivamente i contenuti urbanistici: localizzazione di prossimità rispetto al territorio edificato, dotazione di infrastrutture e servizi, presenza di vincoli legali e/o ambientali / paesaggistici, accessibilità.

Le scelte della variante seguono criteri e obiettivi di contenimento del consumo di suolo sia in termini quantitativi (incremento inferiore al 3% di CSU) sia in termini qualitativi (aree di completamento e/o contigue all'edificato, consolidamento del territorio urbano, superfici di limitata estensione). In merito ai casi segnalati (fatta salva l'approssimazione dell'impronta di CSU rispetto all'edificato reale individuato dal PRG) si evidenzia dal punto di vista urbanistico:

- la selezione di aree che costituiscono completamenti all'interno del tessuto urbanizzato: ACR 3, 4, 6, 31, 35, 38, 48, 54;
- la selezione di aree direttamente contigue ad aree edificate: ACR 1, 5, 7, 10, 11, 15, 16, 17, 18, 20, 22, 23, 28, 34, 40, 42, 52, 53;
- l'individuazione di aree da convenzionare per il miglioramento di infrastrutture: ACR 9 e 13.

Le aree a standard sono individuate dove risulta idonea la localizzazione funzionale per gli aspetti urbanistici.

Le aree produttive 1, 2 e 3 sono localizzate in corrispondenza di limitrofi insediamenti preesistenti di capacità d'uso .....

Per l'ampliamento dell'area a campeggio non sono consentiti nuovi interventi edificatori e non è consentito aumento del carico antropico, in quanto aree di esondazione del lago maggiore. Non sono quindi ammessi manufatti di qualsiasi tipo con strutture fisse, sono altresì consentite strutture mobili.

- Intervento di modifica alla viabilità.

Si prevede la realizzazione di una strada tra Via Sivo e via Caduti della Libertà. L'intervento, che interferisce completamente su aree poste all'esterno rispetto all'impronta urbanistica del consumo di suolo da superficie urbanizzata, comporta, oltre al consumo ed all'impermeabilizzazione di suolo agricolo, la frammentazione dei fondi dalla stessa interessati. Di questi potenziali impatti si dovrà tener conto nel corso della progettazione dell'opera che dovrà anche valutare le ricadute ambientali derivanti dalla sua realizzazione, analizzando nel dettaglio percorsi alternativi meno impattanti dal punto di vista ambientale.

Si ritiene, altresì, di segnalare le sottoindicate aree, pur se relative a previsioni ricadenti all'interno dell'impronta urbanistica del consumo di suolo da superficie urbanizzata:

- Aree residenziali.

3 ACR, 35 ACR, 38 ACR, 40 ACR, 48 ACR, 52 ACR, 54 ACR.

Tutte le aree sono in II Classe di capacità d'uso.

Risorse idriche

Analizzate le informazioni contenute nel Sistema Informativo della Bonifica ed Irrigazione, risulta che il territorio è incluso nel Comprensorio Pianura Novarese gestito dalla Associazione Irrigazione Est Sesia.

Non risultano presenti superfici agricole irrigue consortili e infrastrutture irrigue consortili come definite dalla l.r. 21/1999, ma non si esclude la presenza di infrastrutture irrigue gestite a livello aziendale.

I dati sono consultabili e scaricabili dal sito web della Regione Piemonte alla pagina di seguito riportata: "[http://www.sistemapiemonte.it/agricoltura/sibl\\_web/](http://www.sistemapiemonte.it/agricoltura/sibl_web/)".

Pur non risultando presenti superfici agricole irrigue consortili e infrastrutture irrigue consortili come definite dalla l.r. 21/1999, non si esclude la presenza di infrastrutture irrigue gestite a livello aziendale e pertanto tutti gli interventi che dovessero comportare interferenze con infrastrutture irrigue dovranno essere preventivamente concordate con i gestori.

Come evidenziato alla prima riunione della prima conferenza di copianificazione e valutazione, sulla tavola dei vincoli manca la rappresentazione dell'area di salvaguardia dei pozzi di captazione.

Nel Programma di adeguamento delle captazioni esistenti ai sensi del comma 1 dell'articolo 9 del regolamento 15/R del 2006 e ss.mm.ii. – approvato con deliberazione n. 77 dell'Autorità d'Ambito Territoriale Ottimale n. 1, in data 25 marzo 2009 – nel Comune di Castelletto Sopra Ticino risultano presenti 4 pozzi ad uso potabile, gestiti dalla Società Acqua Novara VCO S.p.A., ente gestore del Servizio Idrico Integrato per il territorio comunale in questione.

L'area di salvaguardia del pozzo ubicato in località "I Beati" risulta ridefinita con determinazione n. 253 del 3 ottobre 2006.

Il progetto conferma la previsione di nuovo tratto di strada di collegamento diretto delle aree produttive (esistenti e di completamento) situate nella parte sud del territorio comunale evitando l'attraversamento del territorio urbano, soprattutto per i flussi di traffico operativo provenienti da autostrada, SS 32 e SS 33. Si prevede una nuova specifica scheda normativa per definire le necessarie prescrizioni per l'attuazione della previsione.

Si conferma che la realizzazione della nuova viabilità (inferiore a un chilometro di lunghezza) produce effetti compensativi per il trasferimento del traffico operativo all'esterno dell'area centrale urbana (riduzione di emissioni acustiche e atmosferiche, miglioramento delle condizioni di sicurezza).

Si rimanda a quanto sopra esposto.

La rete acquedottistica del territorio comunale di Castelletto Sopra Ticino è servita da n°3 pozzi idropotabili, uno sito entro il territorio comunale, in loc. I Beati, denominato pozzo I BEATI, gli altri due in Comune di Borgoticino, all'altezza della loc. Aronco, denominati pozzi ARONCO 1 e ARONCO 2.

Il pozzo I BEATI presenta una fascia di rispetto definita su criteri temporali, ed è affiancato da un piezometro di controllo.

I pozzi ARONCO 1 e 2 presentano fascia geometrica di R= 200 m che intercetta alcuni mappali entro il comune di Castelletto Sopra Ticino.

L'area di salvaguardia del pozzo ubicato in Via Sivo risulta ridefinita con D.G.R. n. 62 - 19053 del 12 maggio 1997. Con nota prot. n. 0025453 del 25 settembre 2012 il Comune ha richiesto la cessazione dei vincoli derivanti dall'area di salvaguardia del pozzo in oggetto, allegando la determina n. 2762/2011 del 9 agosto 2011 con la quale il Settore Ambiente Ecologia Energia della Provincia di Novara ha trasformato l'uso dell'acqua prelevata dallo stesso pozzo da "potabile" a "produzione di beni e servizi".

La Regione Piemonte, a seguito del provvedimento di cui sopra, ha comunicato che non trova più applicazione l'area di salvaguardia definita; ne consegue che decadono anche i vincoli territoriali della zona di tutela assoluta e della zona di rispetto, nonché la disciplina delle attività consentite all'interno delle suddette zone.

Il pozzo di Via Sivo è stato sostituito da un nuovo pozzo in località San Fabiano, nel Comune di Borgo Ticino (NO), gestito dalla Società Acqua Novara VCO S.p.A. e la cui area di salvaguardia risulta ridefinita con determinazione n. 363 del 2 agosto 2017.

Gli altri due pozzi, uno localizzato in Via Aronco e l'altro ubicato anch'esso in località "I Beati", non risultano ridefiniti ai sensi del regolamento regionale n. 15/R del 2006 e ss.mm.ii. e pertanto devono essere ridefiniti.

Per le captazioni esistenti prive del provvedimento di definizione dell'autorità competente (Settore Tutela delle Acque) alla data di entrata in vigore del regolamento regionale 15/R del 2006, le aree di salvaguardia restano definite sulla base del criterio geometrico definito dalla normativa statale vigente, vale a dire un cerchio di raggio 200 metri intorno all'area di tutela assoluta di 10 metri di raggio dalla testa pozzo. Fermi restando i vincoli e le limitazioni di cui alla predetta normativa statale, ai fini della tutela della risorsa idrica captata nelle predette aree non sono ammessi nuovi inserimenti ed usi del territorio che comportino un incremento dell'attuale condizione di vulnerabilità e rischio della risorsa stessa.

La revisione delle aree di salvaguardia può essere predisposta solo successivamente all'approvazione dell'Autorità Regionale competente; pertanto le modificazioni delle suddette aree di salvaguardia potranno essere applicabili esclusivamente al termine dell'istruttoria regionale come previsto dal regolamento regionale 15/2006.

Copia del provvedimento è inviato al Comune affinché provveda a:

- recepire nello strumento urbanistico generale, nonché nei conseguenti piani particolareggiati attuativi, i vincoli derivanti dalla definizione delle aree di salvaguardia;
- emanare i provvedimenti necessari per il rispetto dei vincoli connessi con la definizione delle aree di salvaguardia;
- notificare ai proprietari o possessori dei terreni interessati dalle aree di salvaguardia i provvedimenti di definizione con i relativi vincoli.

#### Energia

Gli obiettivi del Piano dovranno essere coerenti con quanto previsto dal Piano Energetico Ambientale Regionale e con la Relazione Programmatica sull'Energia che prevedono la diversificazione delle risorse energetiche, l'incremento dell'utilizzo delle

In passato esisteva un altro pozzo denominato SIVO, sito in Via Sivo, che non è più a uso idropotabile ma a uso produzione di beni e servizi, di conseguenza le fasce sono decadute (con comunicazione regionale alla provincia e determina provinciale). Questo pozzo è stato sostituito con il pozzo in Comune di Borgoticino, in loc. San Fabiano, le cui fasce sono state definite su criteri temporali e rientrano completamente nel medesimo comune di appartenenza.

L'attuazione di provvedimenti per il contenimento di consumo di energia e per l'applicazione di modalità di sviluppo di produzione da fonti rinnovabili avviene in fase di definizione dei titoli abilitativi (alla luce delle caratteristiche progettuali dell'intervento) sulla base di norme e disposizioni legislative vigenti al momento del rilascio e soggetti a modifiche e integrazioni nel corso del tempo.

fonti rinnovabili e lo sviluppo di tecnologie per il miglioramento dell'efficienza energetica.

Considerato che la Variante prevede anche trasformazioni di tipo residenziale e produttivo, è necessario che gli strumenti di Piano (NdA e Regolamento edilizio) comprendano indicazioni e disposizioni adeguate ad implementare gli aspetti impiantistici e le soluzioni costruttive capaci di favorire le prestazioni dei nuovi edifici con particolare riferimento a quanto disciplinato dalla normativa vigente in materia.

#### Inquinamento elettromagnetico

Il territorio comunale è percorso da un elettrodotto.

A titolo cautelativo si evidenzia l'opportunità di integrare l'apparato normativo del Piano mediante l'introduzione di uno specifico articolo in materia di protezione dall'esposizione ai campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici.

Si fornisce, pertanto, un esempio di formulazione:

"Per gli elettrodotti e la protezione dall'esposizione ai campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici valgono le normative specifiche, che includono anche le indicazioni relative al calcolo delle fasce di rispetto, di cui alle norme nazionali (d.p.c.m. 08.07.2003, legge 22.02.2001 n. 36, d.m. 29.05.2008) e regionali (l.r. 03.08.2004 n. 19 "Nuova disciplina regionale sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici"), nonché tutte quelle eventualmente di aggiornamento e modifica.

Inoltre, si suggerisce di inserire un riferimento agli impianti di teleradiocomunicazione, come di seguito riportato:

"Per l'installazione degli impianti radioelettrici e la protezione dall'esposizione ai campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici, si fa riferimento alle norme in materia, che, allo stato attuale, fanno capo alla legge 36/2001, al d.lgs. 259/2003, alla l.r. 19/2004 e sue delibere attuative."

#### Aria

In materia di inquinamento atmosferico, si informa che sono stati effettuati l'aggiornamento della zonizzazione del territorio regionale piemontese relativa alla qualità dell'aria ambiente e l'individuazione degli strumenti utili alla sua valutazione, in attuazione degli articoli 3, 4 e 5 del d.lgs. 155/2010 "Attuazione della direttiva 2008/50/CE" (d.g.r. n. 41-855 del 29.12.2014, pubblicata sul supplemento ordinario n. 1 al BU n. 4 del 29.01.2015).

#### Rifiuti

Occorre valutare l'incidenza quantitativa della produzione incrementale di rifiuti solidi urbani prodotti per effetto della Variante, sia in termini assoluti sia in relazione ad un loro possibile effetto sul livello raggiunto nelle operazioni di raccolta differenziata.

E' inoltre opportuno prevedere criteri atti alla localizzazione ed al posizionamento dei punti di conferimento e/o delle strutture di servizio funzionali all'organizzazione del sistema integrato di raccolta differenziata dei rifiuti urbani ritenuto più idoneo (come

Si tratta di materia gestita dal Regolamento Edilizio e da regolamenti specifici.

Si propone l'integrazione delle NTA di rinvio alle normative specifiche come indicato.

Si provvede a un'ulteriore verifica sulla base delle fonti citate.

Si provvede ad aggiornare i dati sulla base dei nuovi contenuti del progetto preliminare.

L'organizzazione territoriale della raccolta e dello smaltimento dei rifiuti è oggetto della pianificazione di settore riferita ad area vasta. Viene riportata nel Rapporto Ambientale la previsione di produzione incrementale di rifiuti.

prescritto dalla d.g.r. 32-13426 del 01.03.2010) per soddisfare le esigenze delle utenze servite, al fine di ottemperare agli adempimenti previsti dalle vigenti normative in materia di gestione rifiuti, nonché dagli atti di programmazione regionale (d.g.r. n. 32-13426) e provinciale.

#### Verifica acustica

Con riferimento al capitolo 4.8 SALUTE UMANA - EMISSIONI ACUSTICHE del Documento tecnico di verifica preventiva di assoggettabilità a VAS si evidenzia che la relazione di verifica di compatibilità acustica degli interventi in previsione deve essere finalizzata a verificare la compatibilità della proposta di Piano con la classificazione acustica del territorio comunale vigente ovvero di valutare la congruità delle scelte urbanistiche proposte rispetto ai criteri di classificazione acustica del territorio di cui al d.g.r.D.G.R. 6 agosto 2001, n. 85-3802, individuando gli accorgimenti progettuali atti ad evitare accostamenti critici e le eventuali misure di mitigazione.

#### Mitigazioni, compensazioni e sostenibilità ambientale

La prevista impermeabilizzazione di superfici attualmente libere deve comportare la previsione di misure di mitigazione/compensazione; l'impostazione del documento secondo cui la previsione di misure di compensazione o mitigazione dell'impatto siano da porsi in atto "qualora si riscontri un impatto significativo sulla componente in analisi", non è condivisibile. Già in fase progettuale dovrebbero, infatti, essere individuate le misure di mitigazione volte a minimizzare, se non annullare, gli impatti negativi del piano. Per gli impatti residui si dovrebbero individuare le misure di compensazione.

In generale, per quanto riguarda le misure di compensazione, l'Amministrazione dovrà puntare in primo luogo alla riconversione od al riutilizzo di aree già compromesse dall'urbanizzazione e dismesse o in fase di dismissione, considerando che, rispetto al "consumo di suolo", le uniche compensazioni idonee consistono nel recupero a verde di aree impermeabilizzate aventi una superficie comparabile con quella delle aree agricole delle quali si prevede la trasformazione. Poiché tale soluzione non sempre può essere applicata, risulta opportuno limitare allo stretto necessario ogni nuova occupazione di suolo che dovrà avvenire sempre dopo un'attenta valutazione dell'effettiva necessità della nuova previsione urbanistica e dell'inesistenza di alternative che prevedano il riuso di preesistenti aree edificate dismesse o sottoutilizzate.

Al fine di prevedere interventi minimali di mitigazione e di compensazione ambientale, si chiede che le norme tecniche:

- specifichino che, prima della realizzazione delle opere a verde in ambito urbanizzato, sia effettuata un'analisi agronomica per individuare le specie arboree ed arbustive che nel lungo periodo garantiscano dimensione della chioma e struttura dell'apparato radicale adeguate al contesto in cui si inseriscono;
- individuino misure di mitigazione e di compensazione ambientale volte alla conservazione della biodiversità, al miglioramento ed all'implementazione della rete ecologica provinciale e comunale, da attuarsi nei casi in cui si verificano la riduzione di aree a copertura arboreo-arbustiva, l'interruzione della continuità ecologica a seguito della realizzazione dei nuovi tratti viari o il consumo di suolo libero determinato

La verifica di compatibilità con la classificazione acustica è riferita a tutte le previsioni contenute nel progetto di variante.

Premesso che la valutazione ambientale riguarda gli effetti "significativi" della variante, si prevede di intervenire attraverso le NTA con azioni di mitigazione specifiche per le componenti e attraverso l'individuazione di politiche compensative attraverso la rete ecologica.

La variante individua le aree effettivamente disponibili per interventi di riuso e rigenerazione (alle quali applicare norme sulla permeabilità del suolo).

dall'attuazione delle previsioni di Piano. Tali misure dovranno essere finalizzate al miglioramento della funzionalità dei corridoi ecologici esistenti nell'ambito del territorio comunale, alla realizzazione di interventi di miglioramento delle superfici boscate esistenti, di messa a dimora di filari arboreo-arbustivi, di mantenimento del paesaggio agrario, nonché di valorizzazione naturalistica delle aree di pregio;

- specifichino che, per gli interventi di mitigazione e compensazione ambientale che comportano la messa a dimora di specie vegetali, si faccia ricorso esclusivamente a specie erbacee, arbustive ed arboree autoctone adatte alle condizioni stagionali e che, al fine di limitare l'espansione delle specie vegetali alloctone invasive, nella progettazione e nella realizzazione degli interventi sia rispettato quanto previsto dalla D.G.R. n. 33-5174 del 12 giugno 2017 che ha:

1. aggiornato gli elenchi delle specie vegetali esotiche invasive del Piemonte (Black List) che determinano o che possono determinare particolari criticità sul territorio, e per le quali è necessaria l'applicazione di misure di prevenzione/gestione/lotta e contenimento;

2. approvato il documento "Linee Guida per la gestione e controllo delle specie esotiche vegetali nell'ambito di cantieri con movimenti terra e interventi di recupero e ripristino ambientale". Tali indicazioni sono contenute nel sito web della Regione Piemonte alla pagina: [http://www.regione.piemonte.it/ambiente/tutela\\_amb/esoticheinvasive.htm](http://www.regione.piemonte.it/ambiente/tutela_amb/esoticheinvasive.htm);

- specifichino, in merito alle problematiche legate alla componente acque, che sia garantita l'invarianza idraulica degli interventi di nuova realizzazione e normata la gestione dello smaltimento delle acque meteoriche, sia dal punto di vista qualitativo che quantitativo. Le misure adottate per convogliare i deflussi delle acque meteoriche derivanti dalle nuove superfici impermeabilizzate non dovranno aggravare la situazione delle aree adiacenti, siano esse già urbanizzate oppure agricole;

- specifichino, relativamente alle aree proposte per l'edificazione, una percentuale di superficie da mantenere permeabile (circa il 30% della superficie totale di ciascuna area), favorendo l'utilizzo di pavimentazioni concepite con materiali permeabili o sistemi massimamente drenanti che permettano il grado di inerbimento parziale più elevato possibile (marmette autobloccanti forate, etc.). Al proposito si potrà far riferimento al documento "Orientamenti in materia di buone pratiche per limitare, mitigare e compensare l'impermeabilizzazione del suolo" reperibile alla seguente pagina web: [http://ec.europa.eu/environment/soil/pdf/guidelines/pub/soil\\_it.pdf](http://ec.europa.eu/environment/soil/pdf/guidelines/pub/soil_it.pdf).

#### Conclusioni

Analizzati i contenuti della Variante proposta e il Documento di Verifica di VAS trasmesso, viste le condizioni di vulnerabilità del contesto territoriale e le previsioni della Variante, si evidenziano in particolare le criticità inerenti la trasformazione del suolo agricolo in aree residenziali e in aree produttive e la previsione di un nuovo tracciato stradale, nonché la mancanza di adeguate misure di mitigazione e compensazione ambientale.

Si ritiene che tali criticità richiedano un ulteriore e adeguato approfondimento valutativo, da attuare mediante lo svolgimento della fase di valutazione della procedura di VAS, fatte salve eventuali ulteriori considerazioni e valutazioni espresse dai soggetti

Nella normativa viene inserita la prescrizione per cui deve essere sempre garantita l'invarianza idraulica degli interventi di nuova realizzazione, nel rispetto del D.Lgs. n°152/2006, Regolamento regionale 20 febbraio 2006, n. 1/R. "Regolamento regionale recante: Disciplina delle acque meteoriche di dilavamento e delle acque di lavaggio di aree esterne (Legge regionale 29 dicembre 2000, n. 61)" e D.G.R. 2 febbraio 2018, n. 12-6441 "Aree di ricarica degli acquiferi profondi - Disciplina regionale ai sensi dell'art. 24, comma 6 delle Norme del Piano di Tutela delle Acque approvato con D.G.R. n. 117-10731 del 13 marzo 2017"; le misure adottate non dovranno aggravare la situazione delle aree adiacenti; inoltre viene ribadito come per le aree proposte per l'edificazione è necessario mantenere una superficie permeabile di almeno il 30% della superficie totale di ciascuna area, favorendo l'utilizzo di pavimentazioni con materiali permeabili o sistemi drenanti che permettano il grado di inerbimento parziale il più elevato possibile.

Le NTA prevedono un calcolo che garantisce la permeabilità per minimo il 35% delle aree proposte per l'edificazione (ACR).

competenti in materia ambientale e dai soggetti interessati nell'ambito della fase di consultazione, condotta dall'autorità competente comunale, secondo quanto disposto dalla d.g.r. n. 25-2977 del 29.02.2016, e ferma restando la competenza della medesima autorità ad esprimere il provvedimento di verifica di cui all'art. 12, comma 4 del d.lgs. 152/2006.

Distinti saluti.

Il Direttore  
(dott. Roberto RONCO)

Il presente documento è sottoscritto con firma digitale ai  
senzi dell' art. 21 del d.lgs. 32/2005.

Il Funzionario Istruttore:  
arch. Elio Minuto  
011.432.3993

## **2. DELIBERAZIONI DI ADOZIONE DELLA PROPOSTA TECNICA DI PROGETTO PRELIMINARE E DEL PROGETTO PRELIMINARE**



# COMUNE DI CASTELLETTO SOPRA TICINO

Provincia di Novara

C.A.P. 28053 – TEL.0331/971920 FAX 0331/962277

COPIA

Elenco trasmissione prot.  
del

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 18

### OGGETTO :

**ADOZIONE DELLA PROPOSTA TECNICA DEL PROGETTO PRELIMINARE -VARIANTE STRUTTURALE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE (P.R.G.C.) DI CASTELLETTO SOPRA TICINO- - L.R.05.12.1977 N.56 E S.M.I. ART.15**

L'anno **duemiladiciotto**, addì **trentuno**, del mese di **maggio**, alle ore **20:00**, nella sala delle adunanze consiliari , convocato con avvisi scritti e consegnati a norma di legge a ogni Consigliere, si è riunito in sessione Straordinaria ed in seduta di Prima convocazione, il Consiglio Comunale

Fattosi l'appello nominale risultano:

Cognome e Nome	Carica	Presente/Assente
Matteo Besozzi	SINDACO	Presente
Massimo Stilo	VICE SINDACO	Presente
Alessandra Zarini	CONSIGLIERE	Presente
Marta Moalli	CONSIGLIERE	Presente
Vito Diluca	CONSIGLIERE	Presente
Stefano Ferraresi	CONSIGLIERE	Presente
Claudia Gnemmi	CONSIGLIERE	Presente
David Amelio Luigi Guenzi	CONSIGLIERE	Presente
Alessio Guazzoni	CONSIGLIERE	Assente
Sonia Fanchini	CONSIGLIERE	Presente
Filippo Valbuzzi	CONSIGLIERE	Presente
Eleonora Casaluci	CONSIGLIERE	Presente
Marco Paracchini	CONSIGLIERE	Presente
Rosanna Di Muccio	CONSIGLIERE	Assente
Paolo Sibilìa	CONSIGLIERE	Presente
Fabrizio Mario Guenzi	CONSIGLIERE	Presente
Giuseppe Cuda	CONSIGLIERE	Presente

Presenti 15 Assenti 2

Assiste all'adunanza il SEGRETARIO COMUNALE Gamba dott.ssa Gianna il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero dei Consiglieri il Sig. Besozzi Matteo nella sua qualità SINDACO assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'argomento indicato in oggetto.

Dato atto che il Consiglio Comunale viene sospeso per cinque minuti dalle ore 20.25 su richiesta delle minoranze.

Dato atto altresì che i Consiglieri di minoranza Cuda e Guenzi Fabrizio si astengono dalla discussione e dalla votazione in quanto interessati all'atto.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

**Premesso** che:

- Premesso che:

il Comune di Castelletto Sopra Ticino è dotato di Piano Regolatore Generale e relativa variante, approvata dalla Regione Piemonte con deliberazione di Giunta Regionale n° 10-7937 del 09.12.2002, pubblicata sul Bollettino Ufficiale n° 51 del 19.12.2002;

in data 03.08.2007, con deliberazione di Giunta Regionale n. 60-6688, la Regione Piemonte ha definito l'adeguamento dello Strumento Urbanistico al Piano di Assetto Idrogeologico;

in data 16.01.2010, con deliberazione di Giunta Regionale n. 12-13059, la Regione Piemonte ha approvato il Piano Particolareggiato "PPE2" e la contestuale variante al PRGC;

nel corso degli anni l'Amministrazione Comunale ha provveduto alla predisposizione di quelle varianti parziali necessarie a risolvere le problematiche di dettaglio non affrontate o non note nella fase di elaborazione del PRGC vigente;

• Con Deliberazione della Giunta Comunale n. 90 del 29/06/2015 l'Amministrazione Comunale decideva di avviare la procedura per l'affidamento dell'incarico per la predisposizione di una Variante strutturale al PRGC;

• In esito a tale procedura negoziata, con Determina n. 34AU del 11/09/2015 è stato affidato incarico all'architetto Ripamonti Roberto con studio in in Vicolo Pasquello 8 – Omegna (VB) per la redazione della variante strutturale ex art. 17, IV^ comma della L.R. 56/77 e smi;

Con Determina n. 40AU del 30/10/2015 è stato affidato incarico professionale per prestazioni di natura geologica al Dott. Fulvio Epifani dello Studio Geologico Epifani dott. Fulvio con sede in Arona (NO) via XX Settembre n. 73;

Con Determina n. 19AU del 15/06/2016 è stato affidato incarico professionale per per studio agronomico a supporto della redazione della variante strutturale al vigente PRGC al Dott. Agronomo Busti Mattia, Via Gaudenzio Ferrari, 4 - Cap 28100 – Novara;

Con Determina n. 168 del 13/03/2018 è stato integrato incarico all'arch. Ripamonti in seguito ad intervenute nuove disposizioni normative regionali previste del PPR approvato con D.C.R. n. 233-35836 del 3 ottobre 2017 ;

**Rilevato** che:

- In data 21 maggio 2018, al prot. n. 0014549, è stata pertanto acquisita la Proposta Tecnica del Progetto Preliminare (copia cartacea), redatta ai sensi dell'art. 15 della L.R. 56/77, in conformità con quanto indicato all'art. 14, comma 3bis della medesima legge, costituita dai seguenti elaborati:

- **PROPOSTA TECNICA DI PROGETTO PRELIMINARE**, composta da:

SIGLA	TITOLO ELABORATO	SCALA
AT.1	STATO DI FATTO DEGLI USI DEL SUOLO E DEGLI INSEDIAMENTI	1:5000
AT.2	STATO DI FATTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E DELLE INFRASTRUTTURE A RETE	1:5000
AT.3	STATO DI FATTO DEI SERVIZI PUBBLICI E DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA	1:5000
AT.4a	CARTA DEI VINCOLI DI NATURA LEGALE	1:5000
AT.4b	CARTA DEI VINCOLI DI NATURA AMBIENTALE E PAESAGGISTICA	1:5000
AT.5	REITERAZIONE DEI VINCOLI	1:5000
AT.6	CONSUMO DI SUOLO	1:5000

TP.0	ILLUSTRAZIONE SINTETICA DEGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE TERRITORIALE	1:5000
TP.1	PLANIMETRIA SINTETICA DEL PIANO CON RAPPRESENTAZIONE DEI COMUNI CONTERMINI	1:25000
TP.2	USI DEL SUOLO	1:5000
TP.3a	USI DEL SUOLO - GLISENTE	1:2000
TP.3b	USI DEL SUOLO - SEMPIONE E BEATI	1:2000
TP.3c	USI DEL SUOLO - CENTRO	1:2000
TP.3d	USI DEL SUOLO – DORBIE’	1:2000
TP.3e	USI DEL SUOLO - ARONCO	1:2000
TP.4a	CARTA DEI VINCOLI DI NATURA LEGALE	1:5000
TP.4b	CARTA DEI VINCOLI DI NATURA AMBIENTALE E PAESAGGISTICA	1:5000
TP.5	CARTA DI SINTESI ALL'IDONEITA' URBANISTICA ALL'UTILIZZAZIONE DEL SUOLO	1:5000
TP.6	SVILUPPO DEL PRG RELATIVO AI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE	1:1000
TP.A	RELAZIONE ILLUSTRATIVA	-
TP.B	NORME DI ATTUAZIONE	-

• **DOCUMENTO TECNICO DI VERIFICA PREVENTIVA DI ASSOGGETTABILITA' A V.A.S. :**

SIGLA	TITOLO ELABORATO	SCALA
DT.A.	DOCUMENTO TECNICO DI VERIFICA PREVENTIVA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS	-

• **VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE**, composta da:

SIGLA	TITOLO ELABORATO	SCALA
PV.1a	RAPPRESENTAZIONE DEI BENI PAESAGGISTICI SULLA BASE CARTOGRAFICA DI PRG	1:5000
PV.1b	RAPPRESENTAZIONE DELLE COMPONENTI PAESAGGISTICHE SULLA BASE CARTOGRAFICA DI PRG	1:5000
PV.2	SOVRAPPOSIZIONE DEI BENI INDIVIDUATI DAL PPR CON LE AREE CORRISPONDENTI RILEVATE PER IL PRG	1:5000
PV.3a	VERIFICA DELLE PREVISIONI DI PRG RISPETTO AI BENI PAESAGGISTICI DEL PPR	1:5000
PV.3b	VERIFICA DELLE PREVISIONI DI PRG RISPETTO ALLE COMPONENTI PAESAGGISTICHE DEL PPR	1:5000
PV.4	SOVRAPPOSIZIONE USI DEL SUOLO DEL PRG CON MORFOLOGIE INSEDIATIVE INDIVIDUATE DAL PPR	1:5000
PV.5	CARTA DELLA SENSIBILITA' VISIVA	1:5000
PV.A	RELAZIONE ILLUSTRATIVA DI VERIFICA DI COERENZA	-

- **RELAZIONE AGRONOMO-FORSTALE**, pervenuta il 18 maggio 2018 prot. 14301(copia cartacea) composta da:
  - Relazione agronomico-forestale
  - Tavola 1 – Capacità d’uso e uso del suolo in atto a fini agricoli forestali ed estrattivi (ai sensi lett.a) comma 2 dell’art. 14 della L.R. 56/77 e smi)
- **RELAZIONE GEOLOGICA**, pervenuta il 21 maggio 2018 prot. 14604 (copia cartacea) composta da:
  - Relazione geologica - Rel. 1
  - Relazione geologico-tecnica - Rel. 2
  - Normativa geologica - All. 1
  - Schede S.I.C.O.D. - All. 2
  - Stralcio della cartografia P.A.I. - All. 3
  - Carta geomorfologica con elementi litologici e del dissesto - Tav. 1 (Scala 1: 10.000)
  - Carta geoidrologica - Tav. 2 (Scala 1: 10.000)
  - Carta litotecnica - Tav. 3 (Scala 1: 10.000)
  - Carta delle opere idrauliche - Tav. 4 (Scala 1: 10.000)
  - Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell’idoneità all’utilizzazione urbanistica - Tav. 5 (Scala 1: 5.000)
  - Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell’idoneità all’utilizzazione urbanistica - Tav. 6 (Scala 1: 10.000)
  - Cronoprogramma degli interventi di riassetto - Tav. 7 (Scala 1: 10.000)

– Sezioni di dettaglio del reticolo idrografico minore - Tav. 8 (Scala 1: 250)

**Dato atto che:**

- ï Con riferimento alla procedura di VAS di cui all'art. 3bis della L.R. 56/77, la Proposta Tecnica del Progetto Preliminare della Variante Strutturale del PRGC è corredata di Documento Tecnico di verifica preventiva di assoggettabilità a V.A.S. redatto ai sensi del D.lgs 152/06;
- ï La Proposta Tecnica del Progetto Preliminare della Variante Strutturale del PRGC, ai sensi dell'articolo 8 bis della L.R. 56/77, provvede alla verifica di coerenza del PRGC al Piano Paesaggistico Regionale approvato con D.C.R. n. 233-35836 del 3 ottobre 2017;
- ï La Proposta Tecnica del Progetto Preliminare della Variante Strutturale del PRGC, prevede l'adeguamento del PRGC al nuovo Regolamento Edilizio Comunale, approvato in conformità al modello tipo regionale approvato con D.C.R. n. 247-45856 del 28 novembre 2017;
- ï La Proposta Tecnica del Progetto Preliminare della Variante Strutturale del PRGC è adeguata agli indirizzi regionali per l'insediamento delle attività commerciali ed ai "Criteri di programmazione commerciale" (approvati con Deliberazione di Consiglio Comunale 18 del 14.05.2007 dichiarata immediatamente esecutiva), di cui all'art. 3 della L.R. 12.11.1999, n. 28, come prescritto dall'art. 4 della medesima legge e in base ai disposti della D.C.R. n. 191-43016 del 20/11/2012;
- ï La Proposta Tecnica del Progetto Preliminare della Variante Strutturale del PRGC è conforme agli indirizzi generali per l'esercizio delle attività di somministrazione di alimenti e bevande di cui alla D.G.R. n. 85-1268 dell'8/2/2010;
- ï La Proposta Tecnica del Progetto Preliminare della Variante Strutturale del PRGC prevede la reiterazione di alcuni vincoli espropriativi già contemplati dal precedente strumento urbanistico generale e protrattisi oltre il termine quinquennale; il Comune provvederà a disporre un apposito capitolo di bilancio per la corresponsione dei relativi indennizzi;
- ï La Proposta Tecnica del Progetto Preliminare della Variante Strutturale del PRGC ha verificato la compatibilità con il PTR (Piano Territoriale Regionale) approvato con D.C.R. n. 122-29783 del 21/07/2011;
- ï La Proposta Tecnica del Progetto Preliminare della Variante Strutturale del PRGC ha verificato la compatibilità con il PPR (Piano Paesaggistico Regionale) riadottato con D.G.R. n. 20-1442 del 18/05/2015;
- ï La Proposta Tecnica del Progetto Preliminare della Variante Strutturale del PRGC ha verificato la compatibilità con il PTP (Piano Territoriale Provinciale di Novara) approvato con D.C.R. n. 383-28587 del 5/10/2004;
- ï La Verifica di conformità con il Piano Comunale di Classificazione Acustica è contenuta nel Documento Tecnico di verifica preventiva di assoggettabilità a V.A.S. redatto ai sensi del D.lgs 152/06;
- ï Con riferimento al Rischio Industriale, ai sensi della D.G.R. n. 17-377 del 26 luglio 2010, la Proposta Tecnica del Progetto Preliminare della Variante Strutturale del PRGC evidenzia l'assenza, sul territorio comunale, di attività a rischio di incedente rilevante (di cui al D.lgs 105/2015);
- ï la Proposta Tecnica del Progetto Preliminare della Variante Strutturale del PRGC riporta, a titolo ricognitivo, tutti i vincoli imposti da disposizioni sovraordinate;
- ï il quadro del dissesto e della pericolosità del territorio comunale, già definito con la Variante di adeguamento al PAI, è stato oggetto di ulteriori approfondimenti;
- ï ai sensi dell'art. 81 della L.R. 56/77 è stata definita la "perimetrazione dei centri e nuclei abitati, ai sensi dell'art. 12, comma 2, numero 5bis) della medesima legge;

**Visti:**

- Il P.R.G.C. vigente, come modificato con le successive Varianti;

- La Proposta Tecnica del Progetto Preliminare redatta dai tecnici incaricati;
- L'art. 15 e successivi della L.R. 56/77 e s.m.i.
- l'art. 42 comma 2 lett. b) del D.Lgs 267/2000 e s.m.i..

**Preso atto** del parere favorevole reso dal Responsabile del servizio tecnico in ordine alla regolarità tecnica, ai sensi dell'art. 48 del D.Lgs. n. 267/2000;

**Osservata** la competenza del Consiglio comunale ai sensi dell'art. 42 del D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i.;

Dato atto che alle ore 20.45 il Sindaco dichiara la sospensione del Consiglio per permettere all'Arch. Ripamonti, professionista incaricato della redazione della Variante, di illustrarla.

Alle ore 22.55 il Sindaco dichiara terminata l'audizione e riapre il Consiglio Comunale.

Sentiti gli interventi..... OMISSIS

**Con** voti favorevoli n.11 (undici), astenuti n.2 (due) (Paracchini- Sibilia), contrari n.0 (zero) su n.13 (tredici) Consiglieri votanti

#### **DELIBERA**

**1) Di adottare la Proposta Tecnica del Progetto Preliminare** della Variante Strutturale del PRGC di Castelletto Sopra Ticino, redatta ai sensi dell'art. 15 della L.R. 56/77, costituita dai seguenti elaborati:

- **PROPOSTA TECNICA DI PROGETTO PRELIMINARE**, composta da:

<b>SIGLA</b>	<b>TITOLO ELABORATO</b>	<b>SCALA</b>
AT.1	STATO DI FATTO DEGLI USI DEL SUOLO E DEGLI INSEDIAMENTI	1:5000
AT.2	STATO DI FATTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E DELLE INFRASTRUTTURE A RETE	1:5000
AT.3	STATO DI FATTO DEI SERVIZI PUBBLICI E DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA	1:5000
AT.4a	CARTA DEI VINCOLI DI NATURA LEGALE	1:5000
AT.4b	CARTA DEI VINCOLI DI NATURA AMBIENTALE E PAESAGGISTICA	1:5000
AT.5	REITERAZIONE DEI VINCOLI	1:5000
AT.6	CONSUMO DI SUOLO	1:5000
TP.0	ILLUSTRAZIONE SINTETICA DEGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE TERRITORIALE	1:5000
TP.1	PLANIMETRIA SINTETICA DEL PIANO CON RAPPRESENTAZIONE DEI COMUNI CONTERMINI	1:25000
TP.2	USI DEL SUOLO	1:5000
TP.3a	USI DEL SUOLO - GLISENTE	1:2000
TP.3b	USI DEL SUOLO - SEMPIONE E BEATI	1:2000
TP.3c	USI DEL SUOLO - CENTRO	1:2000
TP.3d	USI DEL SUOLO - DORBIE'	1:2000
TP.3e	USI DEL SUOLO - ARONCO	1:2000
TP.4a	CARTA DEI VINCOLI DI NATURA LEGALE	1:5000
TP.4b	CARTA DEI VINCOLI DI NATURA AMBIENTALE E PAESAGGISTICA	1:5000
TP.5	CARTA DI SINTESI ALL'IDONEITA' URBANISTICA ALL'UTILIZZAZIONE DEL SUOLO	1:5000
TP.6	SVILUPPO DEL PRG RELATIVO AI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE	1:1000
TP.A	RELAZIONE ILLUSTRATIVA	-

TP.B	NORME DI ATTUAZIONE	-
------	---------------------	---

• **DOCUMENTO TECNICO DI VERIFICA PREVENTIVA DI ASSOGGETTABILITA' A V.A.S. :**

SIGLA	TITOLO ELABORATO	SCALA
DT.A.	DOCUMENTO TECNICO DI VERIFICA PREVENTIVA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS	-

• **VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE**, composta da:

SIGLA	TITOLO ELABORATO	SCALA
PV.1a	RAPPRESENTAZIONE DEI BENI PAESAGGISTICI SULLA BASE CARTOGRAFICA DI PRG	1:5000
PV.1b	RAPPRESENTAZIONE DELLE COMPONENTI PAESAGGISTICHE SULLA BASE CARTOGRAFICA DI PRG	1:5000
PV.2	SOVRAPPOSIZIONE DEI BENI INDIVIDUATI DAL PPR CON LE AREE CORRISPONDENTI RILEVATE PER IL PRG	1:5000
PV.3a	VERIFICA DELLE PREVISIONI DI PRG RISPETTO AI BENI PAESAGGISTICI DEL PPR	1:5000
PV.3b	VERIFICA DELLE PREVISIONI DI PRG RISPETTO ALLE COMPONENTI PAESAGGISTICHE DEL PPR	1:5000
PV.4	SOVRAPPOSIZIONE USI DEL SUOLO DEL PRG CON MORFOLOGIE INSEDIATIVE INDIVIDUATE DAL PPR	1:5000
PV.5	CARTA DELLA SENSIBILITA' VISIVA	1:5000
PV.A	RELAZIONE ILLUSTRATIVA DI VERIFICA DI COERENZA	-

• **RELAZIONE AGRONOMICO-FORESTALE**, composta da:

- Relazione agronomico-forestale
- Tavola 1 – Capacità d'uso e uso del suolo in atto a fini agricoli forestali ed estrattivi (ai sensi lett.a) comma 2 dell'art. 14 della L.R. 56/77 e smi)

• **RELAZIONE GEOLOGICA**, composta da:

- Relazione geologica - Rel. 1
- Relazione geologico-tecnica - Rel. 2
- Normativa geologica - All. 1
- Schede S.I.C.O.D. - All. 2
- Stralcio della cartografia P.A.I. - All. 3
- Carta geomorfologica con elementi litologici e del dissesto - Tav. 1 (Scala 1: 10.000)
- Carta geoidrologica - Tav. 2 (Scala 1: 10.000)
- Carta litotecnica - Tav. 3 (Scala 1: 10.000)
- Carta delle opere idrauliche - Tav. 4 (Scala 1: 10.000)
- Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica - Tav. 5 (Scala 1: 5.000)
- Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica - Tav. 6 (Scala 1: 10.000)
- Cronoprogramma degli interventi di riassetto - Tav. 7 (Scala 1: 10.000)
- Sezioni di dettaglio del reticolo idrografico minore - Tav. 8 (Scala 1: 250)

2) Di **dare atto** che, così come previsto dai commi 3 e 4 dell'art.15 della L.R. 56/77:

- la Proposta Tecnica del Progetto Preliminare della Variante Strutturale del PRGC sarà pubblicata sul sito informatico del Comune di Castelletto Sopra Ticino per trenta giorni, ed esposta in pubblica visione presso l'ufficio urbanistica durante il normale orario di apertura al pubblico, e che chiunque potrà presentare osservazioni e proposte nei quindici giorni successivi al periodo di pubblicazione, con modalità che verranno rese note mediante avviso pubblico;
- l'intera documentazione costituente la Proposta Tecnica del Progetto Preliminare della Variante Strutturale del PRGC, sarà trasmessa ai soggetti competenti in materia ambientale ed all'autorità competente per la VAS;
- l'intera documentazione costituente la Proposta Tecnica del Progetto Preliminare della Variante Strutturale del PRGC sarà trasmessa per la valutazione agli enti competenti che parteciperanno alla prima conferenza di copianificazione e valutazione di cui all'articolo 15 bis,

convocata contestualmente alla pubblicazione; i soggetti partecipanti esprimeranno, entro 90 giorni dalla prima seduta della conferenza di copianificazione, la propria valutazione tramite eventuali osservazioni e contributi;

- 3) Di **dare mandato** al responsabile del procedimento per i successivi adempimenti, con particolare riguardo alla convocazione della conferenza di copianificazione e valutazione per il prosieguo dell'iter.
- 4) Di **dichiarare**, successivamente, con voti favorevoli n.11 (undici), astenuti n.2 (due) (Paracchini- Sibilia), contrari n.0 (zero) su n.13 (tredici) Consiglieri votanti il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi di legge.

---

Letto, approvato e sottoscritto.

**SINDACO**  
F.to Besozzi Matteo

**SEGRETARIO COMUNALE**  
F.to dott.ssa Gianna Gamba

---

**CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE (art. 124 D.Lgs. 267/00)**

Si attesta che copia della deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio di questo per 15 giorni consecutivi a partire dal 11-06-2018 al 26-06-2018.

Castelletto S. Ticino, li 11-06-2018

Reg. Pubbl. n. 687

**SEGRETARIO COMUNALE**  
F.to dott.ssa Gianna Gamba

---

**CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'**

**Divenuta esecutiva in data 21-06-2018**

- è stata dichiarata immediatamente eseguibile (art. 134, comma 4 - del D.lgs 267/2000).

Castelletto S. Ticino, li 11-06-2018

**SEGRETARIO COMUNALE**  
F.to dott.ssa Gianna Gamba

---

E' copia conforme all'originale per uso amministrativo.

Castelletto S. Ticino, li 11-06-2018

**SEGRETARIO COMUNALE**  
dott.ssa Gianna Gamba



# COMUNE DI CASTELLETTO SOPRA TICINO

*Provincia di Novara*

*C.A.P. 28053 – TEL.0331/971920 FAX 0331/962277*

COPIA

Elenco trasmissione prot.  
del

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 7

### OGGETTO :

**ADOZIONE DEL PROGETTO PRELIMINARE DELLA VARIANTE STRUTTURALE AL P.R.G.C. AI SENSI DELL'ART.15 C.8 DELLA L.R.56/77 E SMI**

L'anno **duemiladiciannove**, addì **otto**, del mese di **aprile**, alle ore **18:30**, nella sala delle adunanze consiliari , convocato con avvisi scritti e consegnati a norma di legge a ogni Consigliere, si è riunito in sessione Ordinaria ed in seduta di Prima convocazione, il Consiglio Comunale

Fattosi l'appello nominale risultano:

Cognome e Nome	Carica	Presente/Assente
Matteo Besozzi	SINDACO	Presente
Massimo Stilo	VICE SINDACO	Presente
Alessandra Zarini	CONSIGLIERE	Presente
Marta Moalli	CONSIGLIERE	Presente
Vito Diluca	CONSIGLIERE	Presente
Stefano Ferraresi	CONSIGLIERE	Presente
Claudia Gnemmi	CONSIGLIERE	Presente
David Amelio Luigi Guenzi	CONSIGLIERE	Presente
Alessio Guazzoni	CONSIGLIERE	Assente
Sonia Fanchini	CONSIGLIERE	Presente
Filippo Valbuzzi	CONSIGLIERE	Assente
Eleonora Casaluci	CONSIGLIERE	Presente
Marco Paracchini	CONSIGLIERE	Presente
Rosanna Di Muccio	CONSIGLIERE	Presente
Paolo Sibia	CONSIGLIERE	Presente
Fabrizio Mario Guenzi	CONSIGLIERE	Presente
Giuseppe Cuda	CONSIGLIERE	Presente

Presenti 15 Assenti 2

Assiste all'adunanza il SEGRETARIO COMUNALE Gamba dott.ssa Gianna il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero dei Consiglieri il Sig. Besozzi Matteo nella sua qualità SINDACO assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'argomento indicato in oggetto.

Si dà atto dell'astensione dalla discussione e dalla votazione dei Consiglieri Cuda, Di Muccio, Paracchini, Guenzi Fabrizio in quanto interessati all'atto in oggetto.

## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

### **PREMESSO CHE:**

- il Comune di Castelletto Sopra Ticino è dotato di Piano Regolatore Generale e relativa variante, approvata dalla Regione Piemonte con deliberazione di Giunta Regionale n° 10-7937 del 09.12.2002, pubblicata sul Bollettino Ufficiale n° 51 del 19.12.2002;
- in data 03.08.2007, con deliberazione di Giunta Regionale n. 60-6688, la Regione Piemonte ha definito l'adeguamento dello Strumento Urbanistico al Piano di Assetto Idrogeologico;
- in data 16.01.2010, con deliberazione di Giunta Regionale n. 12-13059, la Regione Piemonte ha approvato il Piano Particolareggiato "PPE2" e la contestuale variante al PRGC;
- nel corso degli anni l'Amministrazione Comunale ha provveduto alla predisposizione di quelle varianti parziali necessarie a risolvere le problematiche di dettaglio non affrontate o non note nella fase di elaborazione del PRGC vigente;
- con Delibera Consiglio Comunale n. 18 del 31/05/2018 è stata adottata la proposta tecnica di progetto preliminare inerente la variante strutturale al P.R.G.C. vigente ai sensi dell'art. 15 della L.R. 56/77 e s.m.i. omnicomprensiva degli elaborati relativi alla verifica di assoggettabilità a VAS;
- in data 12/06/2018 è stato pubblicato l'avviso di pubblicazione e deposito in conformità all'art. 15 comma 4 della L.R. 56/77 e s.m.i. dando facoltà a chiunque ne avesse interesse di presentare osservazioni e proposte scritte sulla variante e sugli aspetti ambientali;
- in riscontro al succitato avviso di pubblicazione e deposito sono pervenute n. 195 osservazioni da parte della cittadinanza che sono state oggetto di valutazione nel procedimento di formazione del progetto preliminare;
- con nota prot. n. 0017688 del 18/06/2018 il Comune di Castelletto Sopra Ticino ha convocato la 1° riunione della 1° Conferenza di Copianificazione e Valutazione sulla Proposta Tecnica del progetto Preliminare della variante Strutturale al P.R.G.C. vigente invitando gli Enti titolati a partecipare al procedimento, così come stabilito dagli artt.15, 15bis e 17 della L.R.56/77, come modificata dalla L.R.3/2013 e dalla L.R.17/2013, finalizzata all'illustrazione dei contenuti della Proposta Tecnica adottata con Delibera di Consiglio comunale n. 18 del 31/05/2018, ai fini dell'analisi di tutti gli elaborati costituenti la Proposta Tecnica, della compatibilità della Variante con i piani regolatori vigenti e adottati, con le politiche ed i programmi regionali di settore, nonché delle problematiche relative alla VAS, propedeutiche alla successiva formulazione delle valutazioni tramite osservazioni e contributi per l'adozione del successivo progetto preliminare;
- in occasione della 1° riunione della 1° Conferenza di Copianificazione e Valutazione sulla Proposta Tecnica del progetto Preliminare della variante Strutturale al P.R.G.C. tenutasi il giorno 26/07/2018 presso la sede della Provincia di Novara in P.zza Matteotti n.1 sala Giunta, sono stati acquisiti i seguenti contributi:
  - Arpa Piemonte, nota prot.n. 20509 del 11/07/2018
  - Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le Provincie di Biella, Novara, Verbania, Vercelli e Aosta, nota prot. 22021 del 26/07/2018
- in data 11/10/2018 si è tenuta presso la sede della Provincia di Novara in P.zza Matteotti n.1 sala Giunta, la 2° riunione della 1° conferenza di Copianificazione e

Valutazione sulla Proposta Tecnica del Progetto Preliminare della variante strutturale al P.R.G.C. vigente e contenente il documento di valutazione della Vas, adottata con delibera di consiglio comunale n. 18 del 31/05/2018 (ai sensi dell'art.15 della L.R. 56/77 e s.m.i.), nel corso della quale sono stati acquisiti i seguenti contributi:

- Contributo Regione Piemonte Direzione Ambiente, Governo e Tutela del territorio Settore Copianificazione Urbanistica Area Nord-Est – comprensivo in allegato del Contributo dell'Organo Tecnico Regionale di VAS e del Parere Unico Regione Piemonte Settore Prevenzione Territoriale del Rischio Geologico, nota ns prot. 0029251 del 11/10/2018;
- Contributo Arpa – Osservazioni al documento tecnico preliminare, nota ns prot. 29218 del 11/10/2018;
- Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le Province di Biella, Novara, Verbano Cusio Ossola e Vercelli, nota ns prot. 0029260 del 11/10/2018;
- Contributo del Comune di Varallo Pombia, nota ns prot.0029253 del 11/10/2018;

**VISTO** il verbale dell'Organo Tecnico Comunale pervenuto in data 27/03/2019 ns prot. 9136 con il quale viene richiesto l'espletamento della Fase di Valutazione Ambientale Strategica della variante Strutturale in oggetto;

**DATO ATTO** che sulla base delle osservazioni e dei contributi acquisiti nella prima conferenza di copianificazione e valutazione e delle indicazioni contenute nel rapporto istruttorio dell'Organo Tecnico Comunale in relazione alla necessità di sottoporre la Variante strutturale alla fase di VAS, il tecnico incaricato della redazione della variante Arch. Roberto Ripamonti, ha predisposto il progetto preliminare di Variante Strutturale al PRGC vigente ai sensi dell'art. 15 della L.R. 56/77 e s.m.i. comprensivo dei documenti relativi alla fase di Valutazione Ambientale Strategica, costituito dai seguenti elaborati:

#### **A) Elaborati urbanistici:**

##### **OSSERVAZIONI ALLA PROPOSTA TECNICA DI PROGETTO PRELIMINARE**

- TO.1 - LOCALIZZAZIONE DELLE OSSERVAZIONI ALLA PROPOSTA TECNICA DI PROGETTO PRELIMINARE - 1:5000
- TO.A - FASCICOLO OSSERVAZIONI E CONTRODEDUZIONI PERVENUTE IN FASE DI PUBBLICAZIONE DELLA PROPOSTA TECNICA DI PROGETTO PRELIMINARE

##### **PROGETTO PRELIMINARE**

- AT.1 - STATO DI FATTO DEGLI USI DEL SUOLO E DEGLI INSEDIAMENTI - 1:5000
- AT.2 - STATO DI FATTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E DELLE INFRASTRUTTURE A RETE - 1:5000
- AT.3 - STATO DI FATTO DEI SERVIZI PUBBLICI E DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA - 1:5000
- AT.4a - CARTA DEI VINCOLI DI NATURA LEGALE - 1:5000
- AT.4b - CARTA DEI VINCOLI DI NATURA AMBIENTALE E PAESAGGISTICA - 1:5000
- AT.5 - REITERAZIONE DEI VINCOLI - 1:5000
- AT.6 - CONSUMO DI SUOLO - 1:5000
- PP.0 - ILLUSTRAZIONE SINTETICA DEGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE TERRITORIALE - 1:5000
- PP.1 - PLANIMETRIA SINTETICA DEL PIANO CON RAPPRESENTAZIONE DEI COMUNI CONTERMINI - 1:25000
- PP.2 - USI DEL SUOLO - 1:5000
- PP.3a - USI DEL SUOLO – GLISENTE - 1:2000
- PP.3b - USI DEL SUOLO - SEMPIONE E BEATI - 1:2000

- PP.3c - USI DEL SUOLO – CENTRO - 1:2000
- PP.3d - USI DEL SUOLO – DORBIÉ - 1:2000
- PP.3e - USI DEL SUOLO – ARONCO - 1:2000
- PP.4a - CARTA DEI VINCOLI DI NATURA LEGALE - 1:5000
- PP.4b - CARTA DEI VINCOLI DI NATURA AMBIENTALE E PAESAGGISTICA - 1:5000
- PP.5 - CARTA DI SINTESI ALL'IDONEITÀ URBANISTICA ALL'UTILIZZAZIONE DEL SUOLO - 1:5000
- PP.6 - SVILUPPO DEL PRG RELATIVO AI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE - 1:1000
- PP.A - RELAZIONE ILLUSTRATIVA
- PP.B - NORME DI ATTUAZIONE
- PP.C - SCHEDE QUANTITATIVE DEI DATI URBANI

#### **VERIFICA COMPATIBILITÀ PIANO PAESAGGISTICO**

- PV.1 - INDIVIDUAZIONE AREE SOGGETTE A VERIFICA DI COERENZA SU RAPPRESENTAZIONE DEI BENI PAESAGGISTICI - 1:5000
- PV.2 - INDIVIDUAZIONE AREE SOGGETTE A VERIFICA DI COERENZA SU RAPPRESENTAZIONE DELLE COMPONENTI PAESAGGISTICHE- 1:5000
- PV.3 - CARTA DELLA SENSIBILITÀ VISIVA - 1:5000
- PV.A - RELAZIONE ILLUSTRATIVA DI VERIFICA DI COERENZA

#### **RAPPORTO AMBIENTALE**

- RA.A - RELAZIONE
- RA.B - SINTESI NON TECNICA
- RA.C - PROGRAMMA DI MONITORAGGIO
- RA.D - DICHIARAZIONE DI SINTESI DELLA PROCEDURA DI VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

- che il Dott. Geologo Fulvio Epifani ha predisposto gli elaborati geologici di seguito elencati:

#### **B) Elaborati geologici:**

- Dichiarazione
- Relazione geologica - Rel. 1
- Relazione geologico-tecnica - Rel. 2
- Normativa geologica - All. 1
- Schede S.I.C.O.D. - All. 2
- Stralcio della cartografia P.A.I. - All. 3
- Integrazioni ed analisi del reticolo idrografico in località Beati - All. 4
- Carta geomorfologica con elementi litologici e del dissesto - Tav. 1 (Scala 1: 10.000)
- Carta geoidrologica - Tav. 2 (Scala 1: 10.000)
- Carta litotecnica - Tav. 3 (Scala 1: 10.000)
- Carta delle opere idrauliche - Tav. 4 (Scala 1: 10.000)
- Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica - Tav. 5 (Scala 1: 5.000)
- Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica - Tav. 6 (Scala 1: 10.000)
- Cronoprogramma degli interventi di riassetto - Tav. 7 (Scala 1: 10.000)
- Sezioni di dettaglio del reticolo idrografico minore - Tav. 8 (Scala 1: 250)

- che il Dott. Jacopo Ventura ha predisposto gli elaborati per la revisione del Piano di Zonizzazione Acustica di seguito elencati:

#### **C) Elaborati di verifica rispetto al Piano di Classificazione Acustica**

- ZONIZZAZIONE ACUSTICA – TAVOLA N° 1/2 - scala 1:10.000
- ZONIZZAZIONE ACUSTICA – TAVOLA N° 2/2 - scala 1:5.000
- Allegato tecnico

- che il Dott. Agronomo Mattia Busti ha predisposto gli elaborati per la parte agronomica-forestale di seguito elencati:

**D) Elaborati agronomico-forestale**

- Relazione agronomico-forestale
- Tavola 1 – capacità d'uso ed uso del suolo in atto ai fini agricoli forestali ed estrattivi

**DATO ATTO** che:

- ī il Progetto Preliminare della Variante Strutturale del PRGC prevede la reiterazione di alcuni vincoli espropriativi già contemplati dal precedente strumento urbanistico generale e protrattisi oltre il termine quinquennale; tali vincoli reiterati sono puntualmente individuati sugli elaborati di PRG e il Comune dispone di un apposito capitolo di bilancio per la corresponsione dei relativi indennizzi;
- ī per quanto attiene ai Beni di Uso Civico è in pubblicazione presso l'albo pretorio on-line la documentazione relativa alla riapertura delle operazioni di accertamento delle proprietà collettive nel territorio dell'attuale comune di Castelletto Sopra Ticino ai fini della presentazione di eventuali osservazioni scritte;

**ATTESO** che il Consiglio Comunale ai fini del prosieguo dell'iter di approvazione della variante è chiamato a valutare gli elaborati urbanistici costituenti il progetto preliminare di variante strutturale al PRGC vigente;

**SENTITA** la proposta dell'Assessore Moalli in merito all'emendamento relativo alla modifica dell'art. 26 rispetto agli incrementi di superficie utile lorda previsti, consentendo l'aumento del 20% a tutti gli edifici, in linea con quanto previsto nel PRGC vigente per gli edifici esistenti e all'eliminazione del capoverso relativo al metodo di calcolo degli incrementi percentuali;

**VISTO** il testo dell'emendamento proposto dalla Giunta, sul quale è stato apposto il parere tecnico favorevole del responsabile dell'Area Urbanistica Ing.Eliseo, di seguito trascritto:

*“OGGETTO: proposta di modifica all'art.26 – AREE EDIFICATE AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE (A.E.R.) della N.t.a.*

*Con riferimento all'art.26 – AREE EDIFICATE AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE (A.E.R.) della N.t.a., si propone il seguente emendamento relativo alla modifica degli incrementi di Superficie utile lorda previsti, consentendo l'aumento del 20% a tutti gli edifici, in linea con quanto previsto nel PRGC vigente per tutti gli edifici esistenti; inoltre si prevede l'eliminazione del capoverso relativo al metodo di calcolo degli incrementi percentuali.*

*Il comma 5 risulta così modificato nel punto relativo alla sola Sul:*

- *Sul=pari all'esistente con un incremento massimo di :  
+50% per edifici di Sul inferiore a 120 mq.  
+30% per edifici di Sul compresa tra 120 e 200 mq.  
+20% per edifici con Sul superiore a 200 mq.*

*Restano inalterati i contenuti degli altri punti del comma 5, nonché i restanti contenuti di tutti gli altri commi dell'art.26”.*

Si procede alla votazione del suddetto emendamento il cui esito è il seguente:  
Voti favorevoli n.10 (DIECI), contrari n.0 (ZERO), astenuti n.1 (UNO) (Sibilia),  
Pertanto l'emendamento viene approvato

**DATO ATTO** che il Sindaco alle ore 19,10 sospende il Consiglio per dare la parola all'estensore del Piano Arch.Ripamonti.

Esaurita l'illustrazione della variante il Consiglio riprende alle ore 19.38

Sentiti gli interventi.....OMISSIS

**RITENUTO** di procedere all'adozione del progetto preliminare di variante strutturale al P.R.G.C. in attuazione del disposto dall'art. 15 commi 7 ed 8 della L.R. 56/77 e s.m.i., in quanto lo stesso risulta perseguire gli obiettivi e le finalità sintetizzate nella premesse della presente deliberazione;

**RICHIAMATO** il D. Lgs. 267 del 18.08.2000 e s.m.i.;

**RICHIAMATA** la Legge Regionale 5.12.1977, n. 56, come modificata dalla LR 3/2013 e dalla LR 17/2013;

**VISTO** il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica – amministrativa espressa dal responsabile del settore urbanistica;

Con voti favorevoli n.10 (DIECI), contrari n.1 (UNO) (Sibilia), su n.11 (UNDICI) Consiglieri votanti;

## **D E L I B E R A**

1. Di adottare, per i motivi espressi in narrativa, il **Progetto Preliminare di variante strutturale al P.R.G.C.** vigente ai sensi dell'art. 15, comma 8 della L.R. 56/77 e s.m.i., (comprensivo dell'emendamento approvato relativo all'art. 26 delle NTA) costituito dai seguenti elaborati tecnici:

### **A) Elaborati urbanistici:**

#### **OSSERVAZIONI ALLA PROPOSTA TECNICA DI PROGETTO PRELIMINARE**

- TO.1 - LOCALIZZAZIONE DELLE OSSERVAZIONI ALLA PROPOSTA TECNICA DI PROGETTO PRELIMINARE - 1:5000
- TO.A - FASCICOLO OSSERVAZIONI E CONTRODEDUZIONI PERVENUTE IN FASE DI PUBBLICAZIONE DELLA PROPOSTA TECNICA DI PROGETTO PRELIMINARE

#### **PROGETTO PRELIMINARE**

- AT.1 - STATO DI FATTO DEGLI USI DEL SUOLO E DEGLI INSEDIAMENTI - 1:5000
- AT.2 - STATO DI FATTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E DELLE INFRASTRUTTURE A RETE - 1:5000
- AT.3 - STATO DI FATTO DEI SERVIZI PUBBLICI E DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA - 1:5000
- AT.4a - CARTA DEI VINCOLI DI NATURA LEGALE - 1:5000
- AT.4b - CARTA DEI VINCOLI DI NATURA AMBIENTALE E PAESAGGISTICA - 1:5000
- AT.5 - REITERAZIONE DEI VINCOLI - 1:5000
- AT.6 - CONSUMO DI SUOLO - 1:5000
- PP.0 - ILLUSTRAZIONE SINTETICA DEGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE TERRITORIALE - 1:5000
- PP.1 - PLANIMETRIA SINTETICA DEL PIANO CON RAPPRESENTAZIONE DEI COMUNI CONTERMINI - 1:25000
- PP.2 - USI DEL SUOLO - 1:5000
- PP.3a - USI DEL SUOLO – GLISENTE - 1:2000
- PP.3b - USI DEL SUOLO - SEMPIONE E BEATI - 1:2000
- PP.3c - USI DEL SUOLO – CENTRO - 1:2000

- PP.3d - USI DEL SUOLO – DORBIÉ - 1:2000
- PP.3e - USI DEL SUOLO – ARONCO - 1:2000
- PP.4a - CARTA DEI VINCOLI DI NATURA LEGALE - 1:5000
- PP.4b - CARTA DEI VINCOLI DI NATURA AMBIENTALE E PAESAGGISTICA - 1:5000
- PP.5 - CARTA DI SINTESI ALL'IDONEITÀ URBANISTICA ALL'UTILIZZAZIONE DEL SUOLO - 1:5000
- PP.6 - SVILUPPO DEL PRG RELATIVO AI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE - 1:1000
- PP.A - RELAZIONE ILLUSTRATIVA
- PP.B - NORME DI ATTUAZIONE – con aggiornamento all'art. 26
- PP.C - SCHEDE QUANTITATIVE DEI DATI URBANI

#### **VERIFICA COMPATIBILITA' PIANO PAESAGGISTICO**

- PV.1 - INDIVIDUAZIONE AREE SOGGETTE A VERIFICA DI COERENZA SU RAPPRESENTAZIONE DEI BENI PAESAGGISTICI - 1:5000
- PV.2 - INDIVIDUAZIONE AREE SOGGETTE A VERIFICA DI COERENZA SU RAPPRESENTAZIONE DELLE COMPONENTI PAESAGGISTICHE- 1:5000
- PV.3 - CARTA DELLA SENSIBILITÀ VISIVA - 1:5000
- PV.A - RELAZIONE ILLUSTRATIVA DI VERIFICA DI COERENZA

#### **RAPPORTO AMBIENTALE**

- RA.A - RELAZIONE
- RA.B - SINTESI NON TECNICA
- RA.C - PROGRAMMA DI MONITORAGGIO
- RA.D - DICHIARAZIONE DI SINTESI DELLA PROCEDURA DI VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

#### **B) Elaborati geologici:**

- Dichiarazione
- Relazione geologica - Rel. 1
- Relazione geologico-tecnica - Rel. 2
- Normativa geologica - All. 1
- Schede S.I.C.O.D. - All. 2
- Stralcio della cartografia P.A.I. - All. 3
- Integrazioni ed analisi del reticolo idrografico in località Beati - All. 4
- Carta geomorfologica con elementi litologici e del dissesto - Tav. 1 (Scala 1: 10.000)
- Carta geoidrologica - Tav. 2 (Scala 1: 10.000)
- Carta litotecnica - Tav. 3 (Scala 1: 10.000)
- Carta delle opere idrauliche - Tav. 4 (Scala 1: 10.000)
- Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica - Tav. 5 (Scala 1: 5.000)
- Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica -Tav. 6 (Scala 1: 10.000)
- Cronoprogramma degli interventi di riassetto - Tav. 7 (Scala 1: 10.000)
- Sezioni di dettaglio del reticolo idrografico minore - Tav. 8 (Scala 1: 250)

#### **C) Elaborati di verifica rispetto al Piano di Classificazione Acustica**

- ZONIZZAZIONE ACUSTICA – TAVOLA N° 1/2 - scala 1:10.000
- ZONIZZAZIONE ACUSTICA – TAVOLA N° 2/2 - scala 1:5.000
- Allegato tecnico

#### **D) Elaborati agronomico-forestale**

- Relazione agronomico-forestale
- Tavola 1 – capacità d'uso ed uso del suolo in atto ai fini agricoli forestali ed estrattivi

**2.** Di dare atto che la presente adozione del progetto preliminare di variante strutturale al P.R.G.C. comporta l'applicazione delle misure di salvaguardia, ai sensi dell'art. 58 della L.R. 56/77 e s.m.i.

**3.** Di disporre la pubblicazione ai sensi del 9° comma dell'art. 15 L.R. 56/77 e s.m.i., nonché per la parte di studio relativo alla Valutazione Ambientale Strategica, per sessanta giorni consecutivi sul sito informatico istituzionale del Comune di Castelletto Sopra Ticino e l'esposizione in pubblica visione, dando allo stesso ampia pubblicità.

**4.** Di dare atto che chiunque entro il termine di pubblicazione di cui al punto precedente può presentare osservazioni e proposte nel pubblico interesse, riferite separatamente agli aspetti urbanistici ed agli aspetti ambientali, con modalità che verranno rese note mediante avviso pubblico.

**5.** Di dare atto che secondo la procedura prevista dall'art. 15 della L.R. 56/77 e s.m.i., a seguito della conclusione del termine di osservazione suindicato si procederà ai sensi dei commi 10 ed 11 dello stesso articolo provvedendo alla valutazione delle osservazioni e delle proposte pervenute, alla definizione della proposta tecnica di progetto definitivo, nonché alla convocazione della seconda conferenza di copianificazione e valutazione.

**6.** Di nominare Responsabile del presente Procedimento l'Ing. Francesco Eliseo.

**7.** Di dichiarare con voti favorevoli n.10 (DIECI), contrari n.1 (UNO) (Sibilia), su n.11 (UNDICI) Consiglieri votanti il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi di legge.

---

Letto, approvato e sottoscritto.

**SINDACO**  
F.to Besozzi Matteo

**SEGRETARIO COMUNALE**  
F.to dott.ssa Gianna Gamba

---

**CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE (art. 124 D.Lgs. 267/00)**

Si attesta che copia della deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio di questo per 15 giorni consecutivi a partire dal 03-05-2019 al 18-05-2019.

Castelletto S. Ticino, li 03-05-2019

Reg. Pubbl. n. 560

**SEGRETARIO COMUNALE**  
F.to dott.ssa Gianna Gamba

---

**CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'**

**Divenuta esecutiva in data 13-05-2019**

è stata dichiarata immediatamente eseguibile (art. 134, comma 4 - del D.lgs 267/2000).

Castelletto S. Ticino, li 03-05-2019

**SEGRETARIO COMUNALE**  
F.to dott.ssa Gianna Gamba

---

E' copia conforme all'originale per uso amministrativo.

Castelletto S. Ticino, li 03-05-2019

**SEGRETARIO COMUNALE**  
dott.ssa Gianna Gamba

### **3. RILEVAMENTO DEL TRAFFICO – SCHEDE**



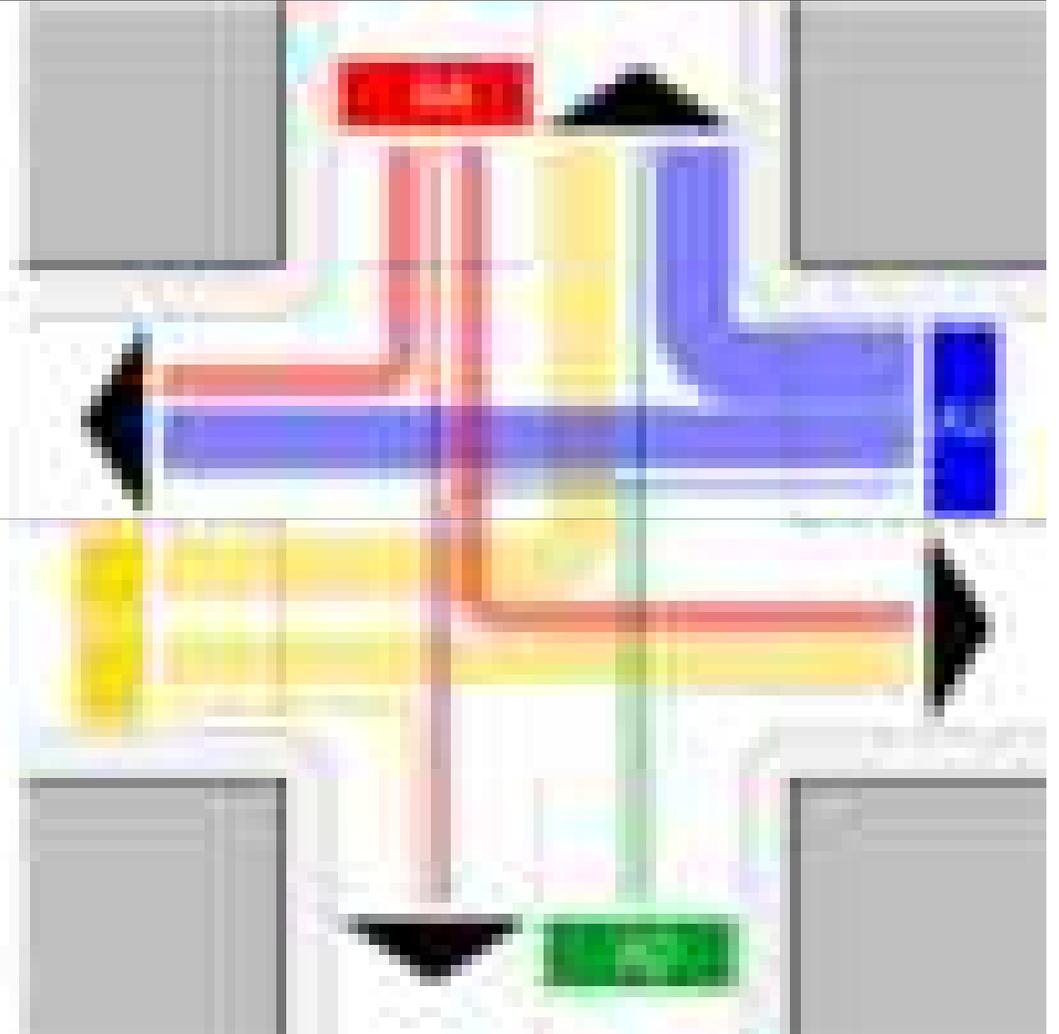


#### **4. RILEVAMENTO DEL TRAFFICO – DIAGRAMMI DEI FLUSSI E DELLE MANOVRE ALLE INTERSEZIONI**

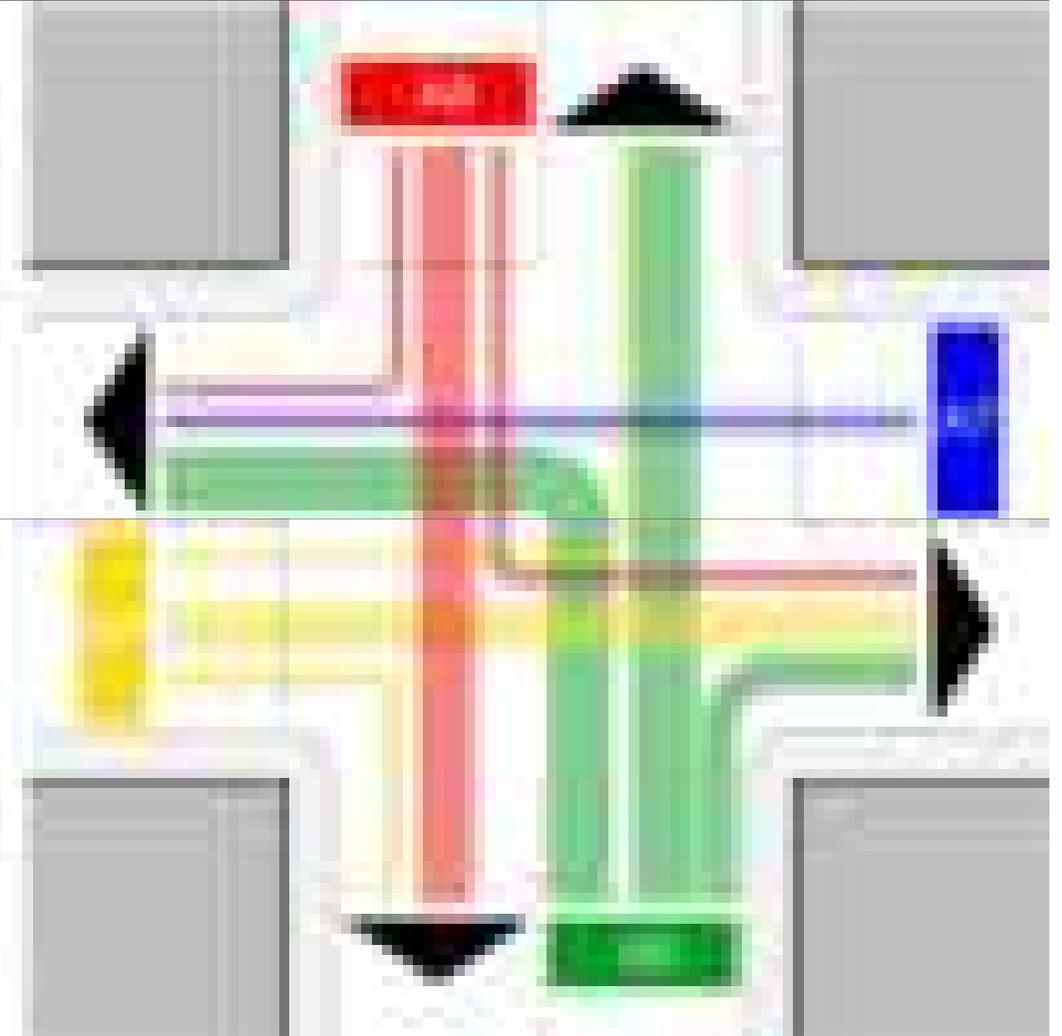
# RILEVAMENTO DEL TRAFFICO



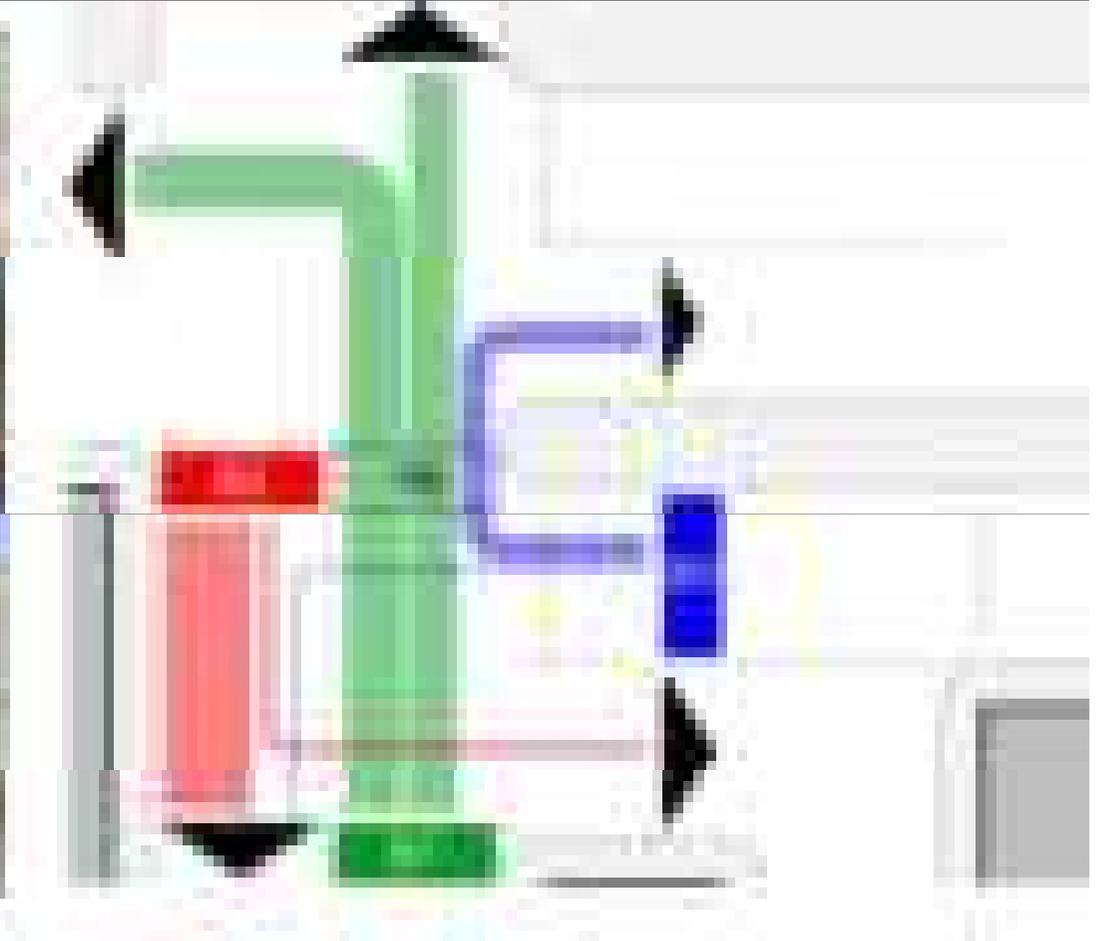
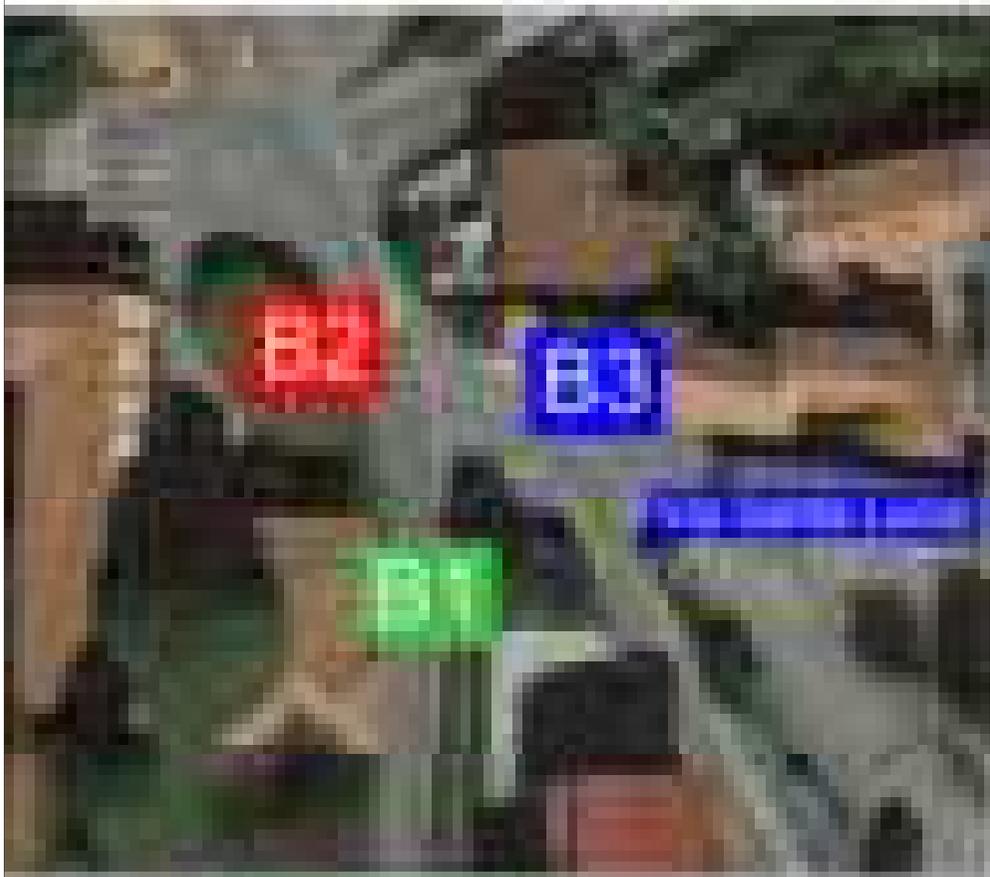
# RILEVAMENTO DEL TRAFFICO



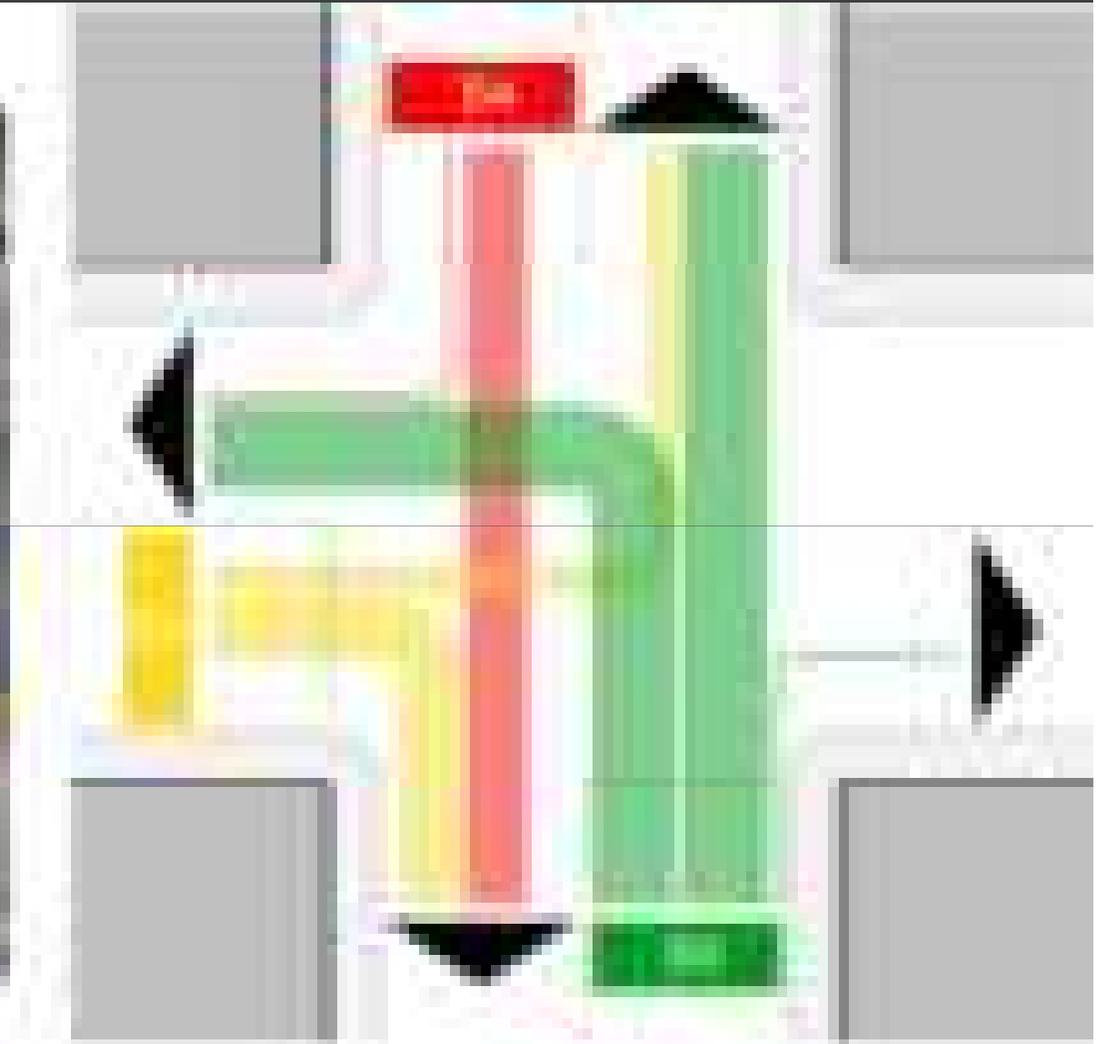
# RILEVAMENTO DEL TRAFFICO



# RILEVAMENTO DEL TRAFFICO



# RILEVAMENTO DEL TRAFFICO



## **5. VERIFICA ANALITICA DI COMPATIBILITA' CON IL PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA**

COMUNE DI CASTELLETTO SOPRA TICINO / PRG VARIANTE STRUTTURALE  
**CLASSIFICAZIONE ACUSTICA DEL PZA VIGENTE PER LE AREE OGGETTO DI VARIANTE**

A.C.R.	CLASSIFICAZIONE ACUSTICA					
	I	II	III	IV	V	VI
1		●				
2		●				
3			●			
4			●	●		
8			●			
9			●			
12			●	●		
14			●			
15			●			
19			●			
20			●			
21			●			
22			●			
23			●			
25			●			
26			●			
27			●			
28			●			
29			●			
30			●			
31			●			
32		●				
33		●				
35		●				
36		●				
37			●			
38		●				
39		●				
41	●					
43	●					
44	●					
45	●					
46	●					
47			●			
48			●			
49			●			
50			●			
51			●			
53			●			
54		●				
55			●			
56			●			
57			●			
59			●			
63			●			

A.C.R.	CLASSIFICAZIONE ACUSTICA					
	I	II	III	IV	V	VI
65			●			
66			●			
67			●			
69			●			
70			●			
71			●			
74			●			
75			●			
76			●			
77			●			
78			●			
79			●			
80			●			
81		●				
82		●				
83			●			
84			●			
85		●				
87			●			
90			●			
92		●				
93		●				
94		●	●			
95			●			
96			●			
97		●				
98			●			

A.R.R.	CLASSIFICAZIONE ACUSTICA					
	I	II	III	IV	V	VI
a				●		
b				●		
c			●			
d			●			
e			●			
f			●			
g		●				
h			●			
i			●			
j		●				
l			●			
m			●			
n			●			
o			●			
p			●			
q			●			
r			●			
s			●			

t				•		
u		•				
v		•				
w				•		
x		•				
y			•			
z			•			

I.P.	CLASSIFICAZIONE ACUSTICA					
	I	II	III	IV	V	VI
2			•			
3			•			
4			•	•		
5			•	•		
6			•	•		
7			•			
8			•			
9			•			

## **6. SPECIFICAZIONI E INTEGRAZIONI RELATIVE ALLE PRIMA SEDUTA DELLA SECONDA CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE**

## SPECIFICAZIONI E INTEGRAZIONI RELATIVE ALLE QUESTIONI TRATTATE IN SEDE DI PRIMA SEDUTA DELLA SECONDA CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE E VALUTAZIONE

---

Con riferimento ai contenuti del verbale della 1^ seduta della seconda conferenza di copianificazione e valutazione (svoltasi in data 20/09/2021 e 21/09/2021) si provvede alla predisposizione delle specificazioni e integrazioni illustrate di seguito.

# 1. SPECIFICAZIONI RELATIVE AI CONTENUTI DEGLI ELABORATI URBANISTICI / RILIEVI E RICHIESTE REGIONE PIEMONTE SETTORE COPIANIFICAZIONE URBANISTICA AREA NORD-EST

---

## A. CALCOLO E VERIFICA DEL CONSUMO DI SUOLO NEL LIMITE PREVISTO DALL'ART. 31 DEL PTR

Ai fini della verifica quantitativa del consumo di suolo generato dalle previsioni della Variante di PRG si provvede al ricalcolo definitivo delle superfici relative a:

- aree destinate a nuove previsioni insediative di variante (consumo +);
- aree destinate a previsioni insediative del PRG vigente non confermate e oggetto di stralcio in sede di variante (consumo -);
- calcolo dell'incremento di CSU determinato da varianti parziali di PRG successive all'anno 2011 (consumo +).

Il calcolo delle superfici relative alle previsioni insediative di variante è stato effettuato con riferimento alle aree ricadenti all'esterno dell'impronta di consumo del suolo come riportato nell'apposita documentazione regionale.

Le superfici delle aree oggetto di stralcio di previsioni insediative contenute nel PRG vigente (con esclusione del relativo potenziale consumo di suolo) sono state oggetto di misurazione di quanto indicato sulle tavole di piano (cfr. estratti allegati / ALLEGATO A1).

Il calcolo delle superfici relative all'incremento di CSU determinato da varianti parziali successive all'anno 2011 è stato dedotto dalla documentazione ad esse relativa depositata presso l'UTC (cfr. ALLEGATO A2).

La tabella seguente contiene i valori relativi alla revisione generale del calcolo effettuato come sopra indicato:

suoli destinati a insediamenti residenziali previsti in variante	+ ha 15,85
suoli destinati a insediamenti per le attività economiche previsti in variante	+ ha 5,97
suoli di previsto uso a fini insediativi del PRG vigente oggetto di stralcio con variante	- ha 12,70
suoli relativi a incremento di CSU determinato da varianti parziali successive al 2011	+ ha 0,75
TOTALE	+ ha 9,87

Sulla base del “Monitoraggio del consumo di suolo in Piemonte” predisposto da Regione Piemonte nel 2015, risulta nel Comune di Castelletto Sopra Ticino un dato di consumo di suolo da superficie urbanizzata (CSU) di 410 ha.

Le norme di attuazione del Piano Territoriale Regionale (art. 31) prevedono un limite di incremento di consumo di suolo ad uso insediativo del **3% per ogni quinquennio** (unitamente a una serie di direttive utili per determinare le condizioni che agiscono sul consumo di suolo).

L'articolo 17, 1° comma, della L.R. 56/1977 prescrive che il PRG sia sottoposto a **revisione ogni 10 anni**; tale revisione (commi 3 e 4 del citato art. 17) è costituita da **variante generale** nel caso di modifiche relative all'intero territorio o all'intero impianto strutturale, urbanistico o normativo del PRG e da **variante strutturale** nel caso di modifiche che non assumono il carattere di variazione generalizzata di interi contenuti (come avviene invece per la variante generale).

L'incremento del 3% di ha 410 corrisponde a ha 12,30.

Tale valore è relativo a un quinquennio.

Nel caso di ipotesi di revisione decennale (corrispondente a un periodo di 2 quinquenni) tale valore risulterebbe di  $12,30 + 12,30 = 24,60$  ha.

Nel caso della presente variante strutturale del PRG di Castelletto Sopra Ticino la previsione di consumo di suolo, calcolata come sopra, risulta di 9,87 ha, valore corrispondente a un incremento di CSU del 2,40%.

## **B. TAVOLA AT1 E PERIMETRO CIMITERIALE**

La tavola AT1 rappresenta lo stato di fatto degli usi del suolo relativi agli insediamenti esistenti (come da art. 14, comma 1, punto 2) lettera a) della L.R. 56/1977).

Per quanto riguarda le aree di insediamento del PRG vigente oggetto di stralcio si rinvia all'allegato A1 del punto A precedente.

Per quanto riguarda l'evidenza delle previsioni insediative e delle aree a standard, distinte tra conferma del PRG vigente e nuove proposte di variante, si rinvia alle tavole AT5 / Reiterazione dei vincoli e TD.2 / Usi del suolo dove tale distinzione risulta dall'uso di indicazioni grafiche (come riportate in legenda).

Relativamente alla corretta rappresentazione del perimetro dell'area cimiteriale, si provvede all'adeguamento così come indicato nell'allegato estratto planimetrico (cfr. ALLEGATO B1) desunto dalla deliberazione CC n. 6/2016).

Conseguentemente l'aggiornamento sarà riportato sugli elaborati di Progetto Definitivo della variante di PRG.

### **C. CAVA ATTIVA IN LOCALITA' GLISENTE**

Con riferimento al parere di merito espresso da Regione Piemonte – Settore Polizia mineraria, cave e miniere:

- si prende atto che “non si hanno osservazioni per quanto verificabile e di competenza in merito ai contenuti in ambito estrattivo”;
- si prende atto della “conferma che, fino all’entrata in vigore del P.R.A.E. nei territori nei quali è vigente il P.A.E.P., restano valide le disposizioni in esso contenute anche in riferimento alla conformità urbanistica degli interventi ...”;
- si propone di inserire nel testo di progetto definitivo di variante delle NTA del PRG, all’articolo 35 “Aree per le attività di escavazione (A.A.E.)”, il riferimento alla normativa di settore LR 23/2016 “Disciplina delle attività estrattive: disposizioni in materia di cave” (come da testo integrato allegato) (ALLEGATO C1).

### **D. NORMATIVA SUL COMMERCIO / PERIMETRAZIONE DI ADDENSAMENTI E LOCALIZZAZIONI**

Regione Piemonte / Settore commercio e terziario ha espresso il proprio parere con le seguenti richieste:

- verificare e riportare correttamente le perimetrazioni di addensamento A5 e localizzazione L2 secondo quanto evidenziato nell’elaborato grafico allegato alla deliberazione C.C. n. 18/2007 del 14.05.2007;
- specificare che nelle aree non comprese in addensamenti e localizzazioni commerciali riconosciuti “può essere consentita la destinazione d’uso commercio al dettaglio limitatamente agli esercizi di vicinato”;
- richiamare nel PRG l’obbligo per il Comune di consentire la possibilità di riconoscere localizzazioni commerciali L1 in fase di istanza di autorizzazione commerciale.

Si provvede a verificare le perimetrazioni dell’addensamento A5 e della localizzazione L2 approvati con D.C.C. n. 18/2007 e ad adeguare coerentemente la rappresentazione sulle tavole del progetto definitivo di variante (cfr. ALLEGATO D1).

Si provvede a specificare all’art. 21 “destinazioni d’uso del suolo” le aree funzionali ove il commercio al dettaglio è limitato agli esercizi di vicinato (cfr. ALLEGATO D2).

Si propone di introdurre la procedura di riconoscimento delle localizzazioni commerciali L1 in fase di istanza di autorizzazione commerciale all’art. 30 delle NTA (cfr. ALLEGATO D3).

## **E. CHIARIMENTI RICHIESTI SULLA BASE DI ISTRUTTORIA PRELIMINARE EFFETTUATA PER LA PRIMA SEDUTA DELLA SECONDA CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE E VALUTAZIONE**

- si riscontra un errore materiale nella mancata rappresentazione sull'elaborato "PO.1 / Localizzazione delle osservazioni al progetto preliminare" dell'osservazione al Progetto Preliminare classificata al n. 115 (presentata da Platini Giancarlo), oggetto di valutazione ai fini della definizione della proposta tecnica di progetto definitivo (art. 15 comma 10 della L.R. 56/1977) con accoglimento parziale motivato e classificazione come ACR n. 86 (cfr. ALLEGATO E1);
- per quanto concerne le considerazioni relative ad aree indicate di elevato interesse agronomico" o "boscate" (non soggette a "jus non aedificandi") si rinvia alla valutazione dell'agronomo incaricato per la variante di PRG (cfr. ALLEGATO E2);
- le aree individuate dalla variante di PRG come "aree di riuso e rigenerazione urbana (A.R.R.) sono classificate all'art. 29 delle NTA quali "parti del territorio comunale, occupate da insediamenti dismessi, sottoutilizzati o con precedente funzione non compatibile con la prevalente utilizzazione residenziale del contesto"; sulle cartografie di variante tali aree sono distinte da apposito "retino grafico" e da una lettera dell'alfabeto; tale lettera consente l'identificazione di ciascuna area A.R.R. per la corrispondenza tra gli elaborati (cfr. ad esempio tabella di verifica di coerenza al PPR / pagg. 4 e 5 dell'elaborato PV.A. Relazione illustrativa di verifica di coerenza);
- le aree classificate come AER nella PTPD della variante risultano, salvo errori materiali, da pertinenze con insediamenti ad uso prevalentemente residenziale, da analoga classificazione in PRG vigente, da esame diretto, da segnalazioni e/o osservazioni, da considerazione di caratteristiche funzionali;
- la variante non prevede la conferma di previsioni insediative destinate a ospitare attività produttive del PRG vigente e non attuate; in particolare la variante ha operato lo stralcio delle aree rappresentata nell'ALLEGATO A1 con un risparmio di consumo di suolo di ha 12,70; a seguito dello stralcio le aree in questione sono rappresentate come territorio agricolo / extraurbano sugli elaborati della Variante;
- la variante individua nello strumento del convenzionamento dei titoli abilitativi l'opportunità di attuare interventi utili al processo di governo del territorio con onere per i soggetti privati attuatori (che assumono tramite convenzione tale onere) e senza impegno di risorse pubbliche; ciò viene previsto in particolare nei casi in cui si rileva l'opportunità di disporre di servizi / standard (in particolare parcheggi pubblici o di uso pubblico) e/o di migliori infrastrutture (stradali e reti); tale processo è normato attraverso l'art. 27, comma 6, p.to 4 delle NTA;
- secondo quanto rappresentato al paragrafo 5.2. dell'elaborato TD.A "Relazione illustrativa" di PTPD, conformemente a quanto contenuto anche nella Proposta Tecnica di Progetto Preliminare e nel Progetto Preliminare, l'incremento percentuale della Sul delle unità immobiliari residenziali esistenti è finalizzato a promuovere la valorizzazione funzionale del patrimonio edilizio consolidato senza

generare ulteriore consumo di suolo; come riscontrabile in numerosi esempi di PRG vigenti contenenti tale previsione, tale incremento di spazi funzionali riguarda essenzialmente il miglioramento delle condizioni abitative dei nuclei residenti, senza aumento di CIR effettiva; il Consiglio Comunale di Castelletto Sopra Ticino in sede di adozione del progetto preliminare ha ritenuto di approvare una ridefinizione delle percentuali di incremento di Sul con l'obiettivo di "riequilibrare" e di confermare i valori previsti dal PRG vigente in particolare per edifici con Sul superiore a 200 m<sup>2</sup> (cfr. ALLEGATO E3);

- la variante strutturale di PRG determina / ridetermina, in base ai criteri e agli obiettivi dell'Amministrazione, le scelte del piano vigente; considerato l'obiettivo di procedere attraverso una consultazione pubblica circa richieste e proposte dei cittadini e di contenere il consumo di suolo libero, è stata valutata positivamente la possibilità di utilizzare (a completamento insediativo) aree di sufficiente superficie già in parte di pertinenza di costruzioni esistenti; tale processo di "densificazione" e compattamento degli insediamenti (entro limiti comunque non eccessivi di volumetrie) è parte della scelta di privilegiare previsioni di completamento e di consolidamento del territorio urbano, in particolare per superfici ricadenti entro l'impronta di CSU;
- le schede di indirizzo per l'attuazione degli interventi sono parte integrante dell'elaborato TD.B Norme di Attuazione; le schede vengono utilizzate per la disciplina normativa dei casi più rilevanti e/o particolari di previsioni di piano, che richiedono maggiore specificazione o maggiore dettaglio rispetto al contenuto degli articoli generali delle NTA; come indicato a pagina 101 dell'elaborato TD.B "il contenuto delle schede di indirizzo ha carattere prevalente per quanto differisce dalle previsioni degli articoli contenuti nelle NTA";
- al Comune di Castelletto Sopra Ticino è pervenuta un'osservazione fuori termine relativa alle previsioni insediative di un'area già oggetto nel PRG previgente di attuazione tramite Programma Integrato; relativamente alle argomentazioni di tale osservazione fuori termine è stata richiesta una valutazione dei contenuti urbanistici ad uso delle scelte dell'Amministrazione Comunale; in allegato vengono prodotte sia il testo integrale dell'osservazione sia le note (già precedentemente trasmesse) (cfr. ALLEGATO E4);
- si propone la conferma nel progetto definitivo della sola fascia di rispetto cimiteriale di m. 200, escludendo quella ridotta con precedenti apposite procedure;
- le motivazioni della previsione di una nuova tratta di viabilità sono essenzialmente di due ordini: il miglioramento delle condizioni ambientali e di sicurezza all'interno delle aree urbane, attualmente gravate dai flussi di attraversamento del traffico operativo e il consolidamento / completamento degli insediamenti produttivi nel settore centro-sud del territorio, prossimo all'area industriale di Borgoticino e all'accesso al casello autostradale; la realizzazione della nuova tratta stradale è integrata con la predisposizione di un sistema gerarchico della rete che consente la possibilità di esclusione del traffico "passante" senza O/D nel centro urbano e di determinazione delle "porte" di selezione dei punti di interscambio tra i livelli della rete; l'elaborato TD.A "Relazione Illustrativa" contiene le valutazioni preliminari degli effetti territoriali della mobilità (paragrafo 2.4) e la descrizione del sistema della mobilità previsto dalla variante (paragrafo 6); da quanto sopra risulta che i

benefici prodotti con il nuovo assetto della viabilità (di cui la nuova tratta fa parte) sono principalmente ambientali, funzionali e di sicurezza; dal punto di vista dell'integrazione nel paesaggio e del concorso dei privati nella realizzazione della previsione di nuova tratta stradale (con risparmio di risorse pubbliche), si conferma il contenuto dell'apposita scheda normativa H dell'elaborato P.D.B.

## **ALLEGATO A1**

---

Estratti del PRG previgente con evidenziate le aree oggetto in variante di stralcio delle previsioni insediative (con riduzione del consumo di suolo)



Cascina

PEC 13B

PEC 13C

PEC 13A

PEC 13D

Cascina Oldrina

PEC 13E

Cascina Bellina

225

240

Villa Bosforo

Città dei Ra

Cascina Piale

Pianosa

Cascina Primi

Cascina Marci

PEC

S

D

C

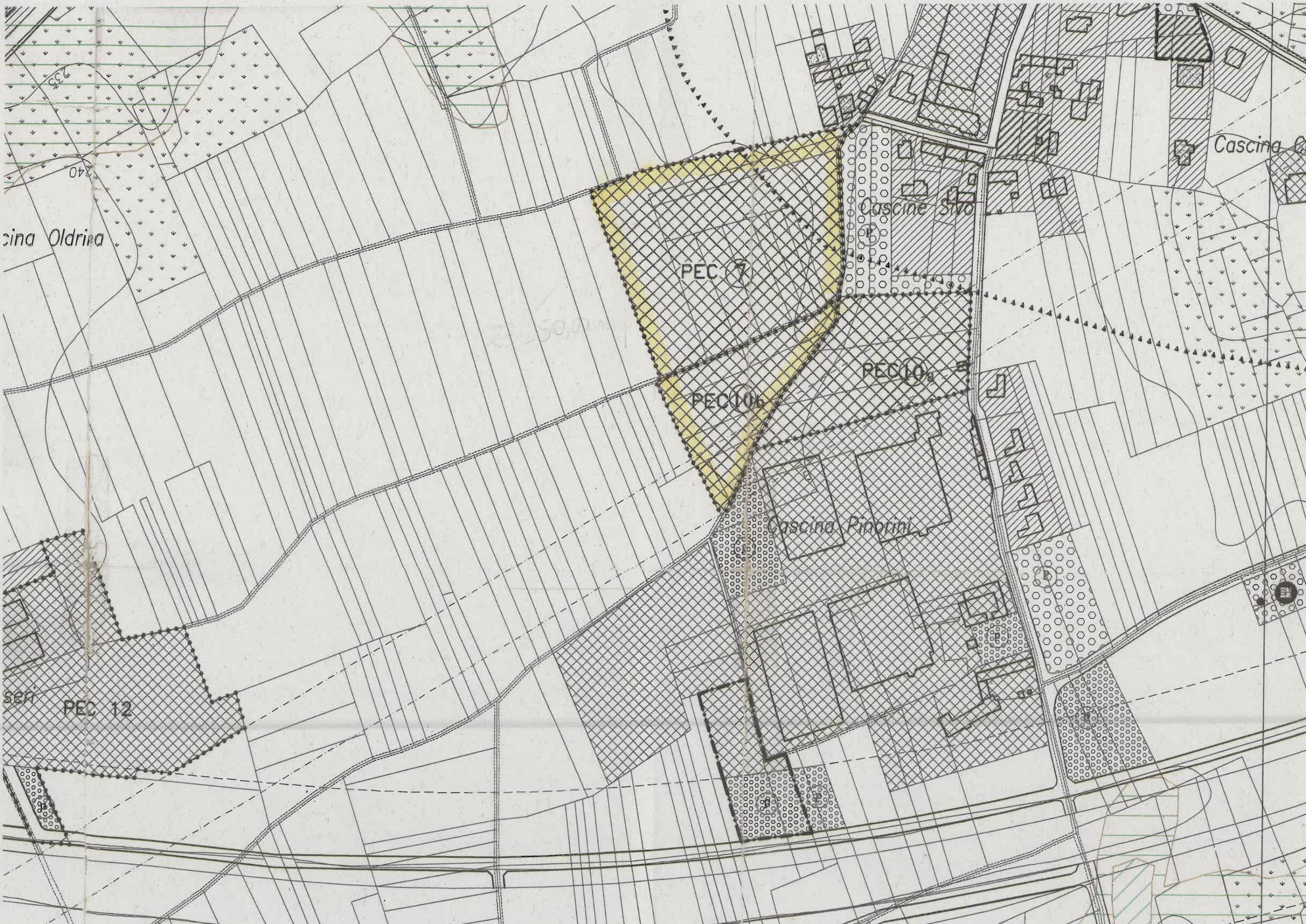
P

B

200

205





Cascina Oldrina

Cascina Co

Cascina Sivo

Cascina Pinorini

PEC 7

PEC 10b

PEC 10a

PEC 12

23,50,0 m

**ALLEGATO A2**

---

Tabella riassuntiva delle varianti parziali al PRG post 2011



# Comune di Castelletto sopra Ticino

PROVINCIA DI NOVARA

P.zza F.lli Cervi – 28053 CASTELLETTO SOPRA TICINO – cod. fiscale e P.iva 00212680037  
Telefono **Ufficio Urbanistica-Edilizia Privata** Tel. 0331.971950 – Fax 0331.962277 - Cod.IPA c\_c166  
Orari di apertura: lun. 10.30-12.15; giov. 10.30-12.15 e 17.00-18.15; merc. 10.30-13.30  
<http://www.comune.castellettosopraticino.no.it/>  
[ediliziaprivata@comune.castellettosopraticino.no.it](mailto:ediliziaprivata@comune.castellettosopraticino.no.it) - [castellettosopraticino@pec.it](mailto:castellettosopraticino@pec.it)

10/11/2021

c.a. Arch. **Roberto Ripamonti**  
Vicolo Pasquello, 8  
28887 Omegna VB - PEC

**Oggetto:** tabella riassuntiva varianti urbanistiche dal 2011

Variante n.	Articoli PRGC vigente	Mq.
2/2012	Traslazione area a standard di 205 mq.	205
2/2013	Trasformazione area agricola art. 3.6.3 in aree produttive 3.3.1. e standard art. 3.1.1.	Art. 3.3.1. mq. 266 Art. 3.1.1. mq. 715
3/2013	Trasformazione di n. 2 aree da area agricola art. 3.6.3. in aree produttive art. 3.3.1. e standard art. 3.1.1.	Art. 3.3.1. mq. 2.804,50 Art. 3.1.1. mq. 1.020,50
		Art. 3.3.1. mq. 1.922,00 Art. 3.1.1. mq. 498,00 Art. 3.1.3. mq. 110,00
2/2014	Variante per monetizzazione e variante normativa adeguamento alla LR 56/77 per dotazione standard	//
2018	Variante semplificata SUAP (Soc. Techbau) Di adeguamento art. 3.5.3. con inserimento nuovo comma (riconversione volume esistete uso uffici)	//

**Il Responsabile Area**  
**Edilizia Privata – Urbanistica**  
Dott. Ing. Francesco Eliseo  
firmato digitalmente ex art.21 D.lgs 82/05

## **ALLEGATO B1**

---

Planimetria con indicazione del perimetro allo stato di fatto dell'area cimiteriale  
(come da deliberazione C.C. n. 6 del 18 aprile 2016)



# COMUNE DI CASTELLETTO SOPRA TICINO

Provincia di Novara

C.A.P. 28053 - TEL.0331/971920 FAX 0331/962277

COPIA

N. \_\_\_\_\_ di prot.

Elenco trasmissione N. \_\_\_\_\_  
del \_\_\_\_\_

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 6

### OGGETTO :

APPROVAZIONE VARIANTE AL PIANO REGOLATORE CIMITERIALE.

L'anno **duemilasedici**, addì **diciotto**, del mese di **aprile**, alle ore **21** e minuti **00**, nella sala delle adunanze consiliari, convocato con avvisi scritti e consegnati a norma di legge a ogni Consigliere, si è riunito in sessione **ORDINARIA** ed in seduta **PUBBLICA** di **PRIMA CONVOCAZIONE**, il Consiglio Comunale

Fattosi l'appello nominale risultano:

Cognome e Nome	Carica	Pr.	As.
BESOZZI MATTEO	SINDACO	X	
STILO MASSIMO	CONSIGLIERE	X	
ZARINI ALESSANDRA	CONSIGLIERE	X	
MOALLI MARTA	CONSIGLIERE	X	
DILUCA VITO	CONSIGLIERE	X	
TALARICO FABIO	CONSIGLIERE	X	
GNEMMI CLAUDIA	CONSIGLIERE	X	
GUENZI DAVID AMELIO LUIGI	CONSIGLIERE	X	
GUAZZONI ALESSIO	CONSIGLIERE		X
FANCHINI SONIA	CONSIGLIERE	X	
VALBUZZI FILIPPO	CONSIGLIERE	X	
BROGGIO MARIA LUISA	CONSIGLIERE		X
PARACCHINI MARCO	CONSIGLIERE	X	
DI MUCCIO ROSANNA	CONSIGLIERE		X
SIBILIA PAOLO	CONSIGLIERE	X	
GUENZI FABRIZIO MARIO	CONSIGLIERE	X	
CUDA GIUSEPPE	CONSIGLIERE	X	

Totale 14 3

Assiste all'adunanza il Segretario Comunale Signor **DR.SSA GAMBA GIANNA** il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Signor **BESOZZI MATTEO** nella sua qualità di SINDACO assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto suindicato.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

*Premesso che:*

- il Comune è dotato di Piano Regolatore Generale e relativa Variante approvato dalla Regione Piemonte con Deliberazione di Giunta Regionale n° 10-7937 del 09.12.2002, pubblicata sul Bollettino Ufficiale n° 51 del 19.12.2002;
- con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 74 del 14.12.2006 è stato approvato il vigente Piano Regolatore Cimiteriale relativo al Cimitero del Centro Urbano e Cimitero di Glisente;
- a seguito della edificazione dei primi blocchi di loculi nell'area di espansione prevista del vigente Piano Regolatore Cimiteriale per il Cimitero del Centro Urbano si è constatato che alcuni allineamenti dello schema planimetrico che era stato previsto non sono più attuabili a causa di una diversa collocazione dei manufatti esistenti e dell'andamento puntuale della conformazione orografica dell'area medesima, e che pertanto è necessario rettificare l'impostazione planivolumetrica per i nuovi blocchi di loculi in previsione, apportando le necessarie modifiche al Piano medesimo con opportuni elaborati di variante ai sensi del comma 12, lettera a) dell'art. 17 della L.R. 5 dicembre 1977 n. 56 e s.m.i.;

Visto Titolo VI del Regio Decreto n° 1265 del 27.07.1934 "Testo unico delle Leggi Sanitarie" relativo alla Polizia mortuaria;

Vista la Deliberazione di Consiglio Regionale n. 61-10542 del 17.03.2015 "Articolo 14, legge regionale 3 agosto 2011, n. 15 (Disciplina delle attività e dei servizi necroscopici, funebri e cimiteriali. Modifiche della legge regionale del 31 ottobre 2007, n. 20 'Disposizioni in materia di cremazione, conservazione, affidamento e dispersione delle ceneri'): approvazione del Piano regionale di coordinamento per la realizzazione di nuovi cimiteri e crematori";

Dato atto che l'Ufficio Urbanistica -Edilizia Privata ha provveduto a redigere gli elaborati ed i relativi atti necessari per effettuare detta Variante ai sensi del comma 12, lettera a) dell'art. 17 della L.R. 5 dicembre 1977 n. 56 e s.m.i.;

Visti gli elaborati costituenti la Variante al Piano Regolatore Cimiteriale predisposti dall'Ufficio Urbanistica -Edilizia Privata di seguito elencati:

- Tav. n. 1 - "Cimitero Principale del Centro Urbano - Versione come da adozione di cui alla D.C.C. n. 74 del 14/12/2006";
- Tav. n. 1B - "Cimitero Principale del Centro Urbano - Versione con le modifiche previste in variante";
- Tav. n. 1C - "Cimitero Principale del Centro Urbano - Sovrapposizione della variante alla versione adottata";
- Elab. n. 1D - "Relazione illustrativa per la variante".

Visto l'art. 54 del D.P.R. 10 settembre 1990 n. 285 e s.m.i. "Regolamento di Polizia Mortuaria" e punto 10 della relativa Circolare esplicativa n. 24 del 24.06.1993;

Visto il parere richiesto all'A.S.L. 13 - S.i.S.P. di Arona, di cui al prot. sisp/a/15236 del 29/3/2016 qui pervenuto il 04/04/2016 ns prot. 0008937;

Richiamato il D.P.R. 10 settembre 1990, n. 285;

Vista la circolare regionale prot. n. 1867/48/767 del 17 marzo 1995;

Viste le Leggi regionali del 15 marzo 2001 n.5, del 31 ottobre 2007 n. 20, del 3 agosto 2011 n.15.

Visto l'art. 28 della Legge 1° Agosto 2002 n. 166;

Visto il parere favorevole sulla proposta di deliberazione espresso ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

Con voti favorevoli 14 (QUATTORDICI), contrari 0 (ZERO), astenuti 0 (ZERO), su 14 (QUATTORDICI) consiglieri presenti e votanti;

### **DELIBERA**

DI APPROVARE la Variante al Piano Regolatore Cimiteriale relativo al Cimitero del Centro Urbano e Cimitero di Glisente, così come risultante dagli elaborati predisposti dall'ufficio Tecnico di seguito elencati:

- Tav. n. 1 - "Cimitero Principale del Centro Urbano - Versione come da adozione di cui alla D.C.C. n. 74 del 14/12/2006";
- Tav. n. 1B - "Cimitero Principale del Centro Urbano - Versione con le modifiche previste in variante";
- Tav. n. 1C - "Cimitero Principale del Centro Urbano - Sovrapposizione della variante alla versione adottata";
- Elab. n. 1D - "Relazione illustrativa per la variante".

DI INVIARE copia della presente deliberazione e degli elaborati summenzionati all'ASL di Arona.

DI DARE mandato al Responsabile Area Urbanistica-Edilizia Privata, Ing. Francesco Eliseo, per i successivi adempimenti.

DI DICHIARARE con voti favorevoli 14 (QUATTORDICI), contrari 0 (ZERO), astenuti 0 (ZERO), su 14 (QUATTORDICI) consiglieri presenti e votanti, il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi di legge, ravvisata la necessità e l'urgenza del presente provvedimento.



## **ALLEGATO C1**

---

Testo integrato dell'art. 35 delle NTA

## ART. 35. -AREE PER LE ATTIVITA' DI ESCAVAZIONE (A.A.E.)

1. Il P.R.G. classifica quali A.A.E. le parti di territorio destinate all'attività di escavazione, stoccaggio, trattamento e lavorazione di materiali inerti.

2. Destinazioni d'uso proprie e compatibili:

- accumulo di materiali inerti;
- impianti di lavorazione di materiali inerti e prodotti per le costruzioni;
- magazzini e depositi di automezzi;
- servizi dell'attività (uffici, spogliatoi, laboratori, ecc.).

3. Tipi di intervento ammessi:

MO, MS, RC1, RC2, RE1, RE2, RE3, A, S, NC, D.

4. Parametri:

- Rc = 10% (con un limite massimo in valore assoluto di m<sup>2</sup> 500 di Sc di cui massimo m<sup>2</sup> 50 per i servizi dell'attività);
- H = 7,50 m. salvo altezze maggiori per impianti e parti tecnologicamente indispensabili alle attività;
- Dc = 5,00 m.

5. Disposizioni particolari:

- 1) Nel caso di interventi di tipo A, S ed NC dovrà essere soddisfatto lo standard nei modi previsti al precedente art. 22 punto b).
- 2) Le modalità per l'autorizzazione e per l'esercizio delle attività di escavazione, lavorazione, ripristino ed ogni aspetto di natura produttiva e di tutela dell'ambiente sono subordinati alle disposizioni della legislazione vigente in materia (L.R. 23/2016 "Disciplina delle attività estrattive: disposizioni in materia di cave).
- 3) E' facoltà dell'Amministrazione Comunale richiedere in qualsiasi momento la messa in opera di impianti e/o la messa a dimora di vegetazione per ragioni di decoro ambientale e paesaggistico e/o per ridurre gli effetti negativi di emissioni acustiche e/o atmosferiche.

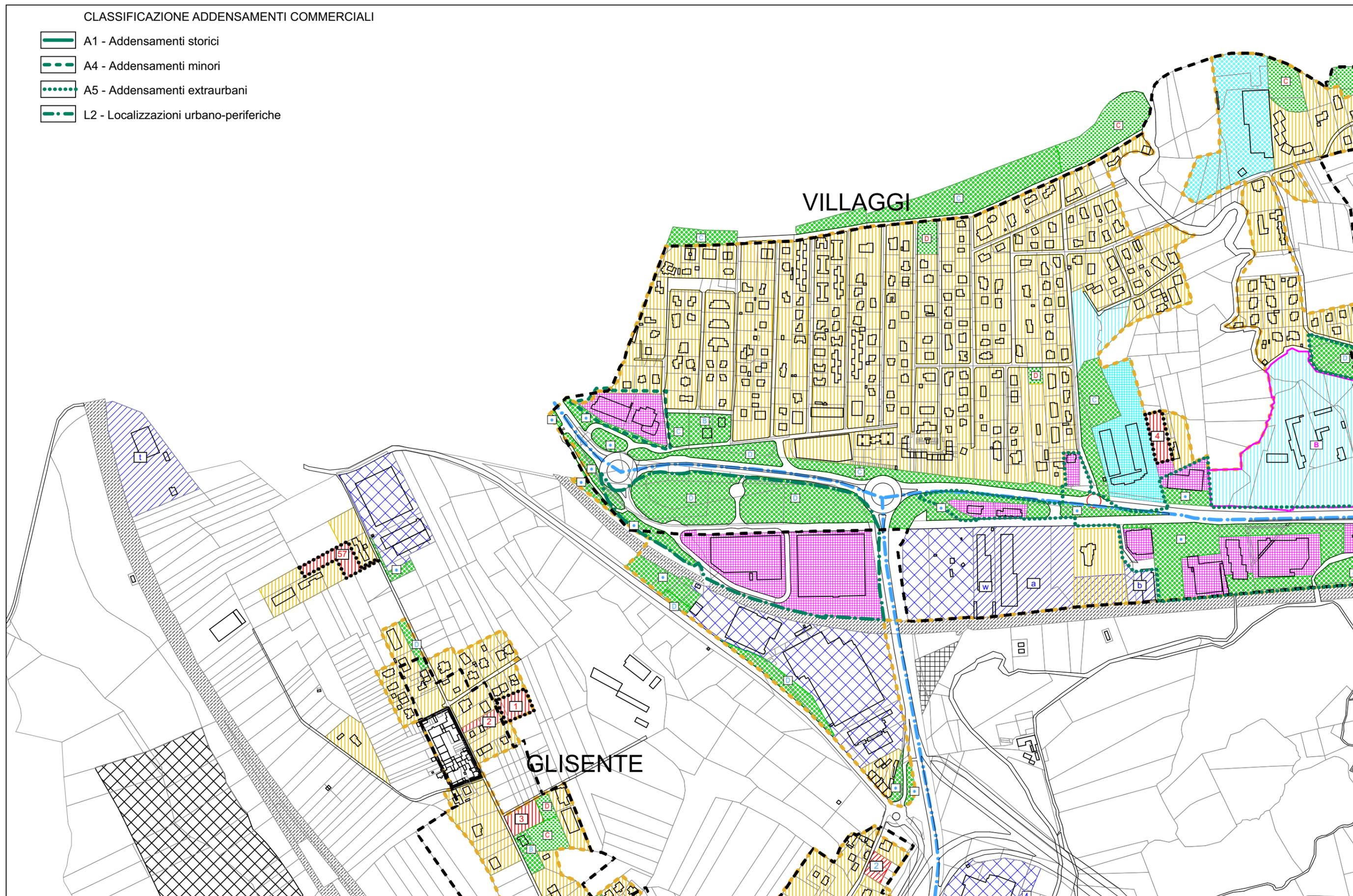
## **ALLEGATO D1**

---

Estratto elaborato TD.2 con proposta di perimetrazione A5 e L2 come da deliberazione di C.C. n. 18/2007

CLASSIFICAZIONE ADDENSAMENTI COMMERCIALI

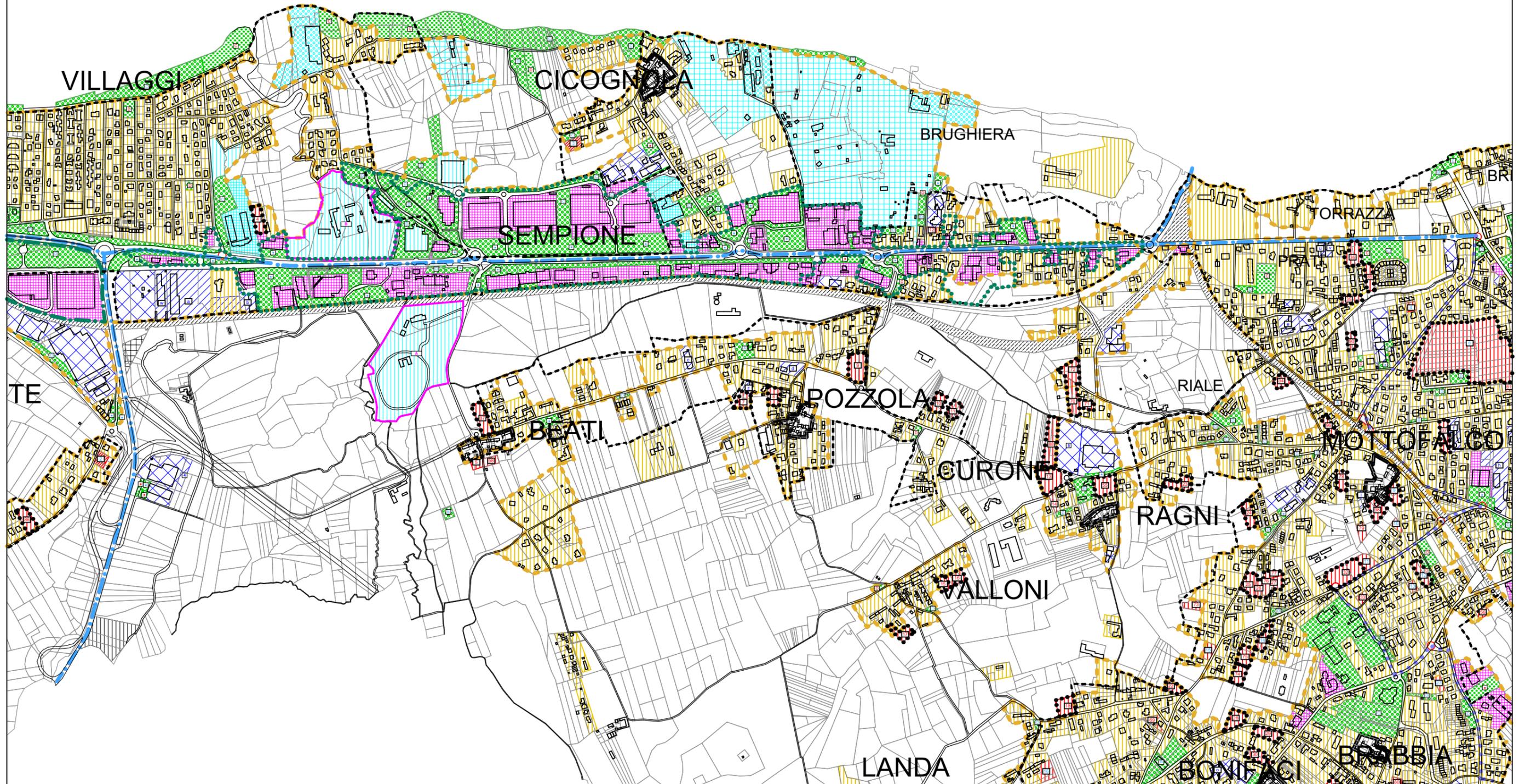
-  A1 - Addensamenti storici
-  A4 - Addensamenti minori
-  A5 - Addensamenti extraurbani
-  L2 - Localizzazioni urbano-periferiche



Perimetrazione addensamenti commerciali - L2 Localizzazioni urbano-periferiche -1:5000

CLASSIFICAZIONE ADDENSAMENTI COMMERCIALI

-  A1 - Addensamenti storici
-  A4 - Addensamenti minori
-  A5 - Addensamenti extraurbani
-  L2 - Localizzazioni urbano-periferiche



Perimetrazione addensamenti commerciali - A5 Addensamenti extra-urbani - 1:10000

## **ALLEGATO D2**

---

Art. 21 delle NTA con integrazione richiesta con parere Settore commercio e terziario di Regione Piemonte

## TITOLO III° - CLASSI DI DESTINAZIONE E DI INTERVENTO -NORME SPECIFICHE DI ATTUAZIONE

### ART. 21. -DESTINAZIONI D'USO DEL SUOLO

1. Il P.R.G. indica per ciascuna classificazione funzionale del territorio le destinazioni d'uso proprie e compatibili, secondo il seguente elenco; in alcuni casi i singoli articoli precisano le specifiche destinazioni d'uso non ammesse:

a) Usi pubblici (aree pubbliche e/o di uso pubblico)

Destinazioni proprie:

- aree per l'istruzione;
- aree per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative);
- aree per spazi a parco, per il gioco e lo sport;
- aree per parcheggi pubblici.

Destinazioni compatibili:

- attrezzature pubbliche o private convenzionate di servizio alla comunità.

b) Usi residenziali

Destinazioni proprie:

- residenza stabile;
- residenza temporanea;
- attrezzature e spazi accessori alla funzione residenziale.

Destinazioni compatibili:

- commercio al dettaglio (**limitato agli esercizi di vicinato**);
- attrezzature terziarie e artigianali di servizio (non di produzione di beni);
- autorimesse e spazi per la sosta dei veicoli;
- uffici pubblici e privati;
- esercizi pubblici di somministrazione e di ristorazione;
- attrezzature ricreative, culturali, sanitarie, religiose, sociali, assistenziali, per il tempo libero, amministrative, per servizi professionali;
- attrezzature e servizi pubblici;
- attività turistiche ricettive in sede fissa.

c) Usi per attività produttive

Destinazioni proprie:

- insediamenti e impianti industriali;
- laboratori artigianali.

Destinazioni compatibili:

- uffici e servizi amministrativi e gestazionali connessi alle attività produttive;
- depositi, magazzini e centri di stoccaggio, distribuzione e trasporto delle merci;
- esposizioni e commercio diretto di prodotti dell'attività insediata e di prodotti affini e/o complementari;
- laboratori al servizio delle attività produttive;
- officine di riparazione e assistenza di veicoli e mezzi di trasporto, impianti e macchinari, con eventuali distributori di carburante ed autorimesse;
- servizi connessi e/o funzionali all'esercizio delle attività produttive (spogliatoi, locali di ristoro e ricreazione, di assistenza al personale);
- centri di stoccaggio, di vendita e di distribuzione di merci all'ingrosso;
- residenze di titolari o personale residente per la custodia, la sicurezza o l'efficienza degli impianti e degli insediamenti delle attività produttive.

d) Usi terziari

Destinazioni proprie:

- terziario direzionale e gestionale;
- terziario commerciale **in genere**;
- servizi (privati e pubblici) di interesse collettivo.

Destinazioni compatibili:

- funzioni amministrative, tecniche, ricreative, culturali, sociali, professionali, associative e per lo spettacolo e per le attività del tempo libero;
- commercio specializzato e non specializzato, al dettaglio e all'ingrosso;
- servizi pubblici;
- attrezzature di supporto e di servizio per il trasporto di merci e persone;
- depositi, magazzini e centri di stoccaggio, distribuzione e trasporto delle merci;
- **attività funzioni di servizi** di somministrazione e di ristorazione;
- residenze di titolari o di personale residente per la custodia degli

impianti e degli insediamenti.

e) Usi turistico-ricettivi

Destinazioni proprie:

- attività turistico-ricettive e di ospitalità;
- servizi connessi e collegati con la funzione turistica di ricettività e di ospitalità.

Destinazioni compatibili:

- impianti per il tempo libero e per attività sportive e ricreative collegate con la funzione ricettiva.

f) Usi agricoli

Destinazioni proprie:

- colture agricole, zootecnia ed attrezzature connesse (depositi di attrezzi, materiali e prodotti agricoli, stalle e allevamenti, fienili e magazzini);
- attrezzature di lavorazione, conservazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici.

Destinazioni compatibili:

- residenze rurali e del personale impiegato nelle attività agricole e zootecniche;
- residenza stabile e/o temporanea e relativi accessori nel caso di recupero e di riuso di edifici esistenti ammesso dalle presenti norme.

## **ALLEGATO D3**

---

Art. 30 delle NTA con integrazione richiesta con parere Settore commercio e terziario di Regione Piemonte

## **ART. 30. -AREE DESTINATE A IMPIANTI DI TERZIARIO COMMERCIALE E DI SERVIZIO (I.T.)**

1. Il P.R.G. classifica quali I.T. le parti di territorio destinate all'insediamento di attività terziarie commerciali e di servizio.
2. Destinazioni d'uso proprie e compatibili:
  - quelle di cui al punto d) del precedente art. 21 o ad esse assimilabili.
3. Destinazioni d'uso non ammesse:
  - residenza (ad eccezione della residenza dei titolari e personale di custodia o addetto alle attività nella misura di 1 alloggio per ogni unità locale insediata superiore a m<sup>2</sup> 300 di Sc; gli alloggi non potranno superare i 150 m<sup>2</sup> di Sul);
  - alberghi ed attrezzature per la ricettività temporanea;
  - insediamenti rurali ed impianti destinati ad attività agricole e zootecniche.
4. Tipi di intervento ammessi:  
  
MO, MS, RC1, RC2, RE1, RE2, A, S, NC, D, MD, RU
5. Parametri:
  - Rc = 50% di Sf (per gli insediamenti preesistenti alla data di adozione del presente P.R.G. è comunque ammesso, per necessità di adeguamento funzionale, l'incremento del 10% della Sc esistente anche se ridetermina un Rapporto di Copertura superiore al 50%)
  - H = 10,00 m. salvo altezze maggiori preesistenti o adiacenti o per parti tecnologicamente indispensabili
  - Dc = 5,00 m.; in caso di convenzionamento tra confinanti è ammessa la costruzione o l'assunzione di servitù per distanze a norma di Codice Civile
6. Disposizioni particolari:
  - 1) Nel caso di interventi di tipo A, S ed NC dovrà essere soddisfatto lo standard nei modi previsti al precedente art. 22, punto c) a seconda della specifica destinazione d'uso.
  - 2) La realizzazione di interventi edilizi di RE2, A, S ed NC dovrà dare luogo ad insediamenti morfologicamente omogenei, con l'eliminazione di parti degradate o in cattivo stato di manutenzione.

- 3) In sede di rilascio di titolo abilitativo potranno essere richiesti dal Comune provvedimenti di mitigazione dell'impatto visivo.
- 4) Ai fini dell'applicazione di quanto disposto dalla normativa sul commercio di cui alla L.R. 28/1999 e successive D.G.R. attuative valgono i contenuti dei documenti approvati e vigenti in merito alla definizione di aree di addensamento e localizzazione, di tipologie e superfici di vendita ammesse, di dotazione di standard e di prescrizioni specifiche.
- 4bis) Ai sensi dell'art. 14 comma 3 della D.C.R. n. 191-43016 del 20.11.2012 è consentita la possibilità di riconoscimento di localizzazioni commerciali L1 in fase d'istanza di autorizzazione commerciale (in caso di legittima applicazione di tale procedura, la limitazione relativa agli esercizi di vicinato non opera)
- 5) Per le unità immobiliari residenziali preesistenti alla variante strutturale di PRG, realizzata con regolare titolo abilitativo, si applicano i parametri previsti dall'articolo 26 per le aree edificate ad uso prevalentemente residenziale (A.E.R.).

## **ALLEGATO E1**

---

Scheda di classificazione e valutazione relativa all'osservazione al Progetto Preliminare n. 115

COMUNE DI: **CASTELLETTO SOPRA TICINO**

PIANO REGOLATORE GENERALE

OSSERVAZIONI PRESENTATE IN FASE DI PUBBLICAZIONE DEL: **P.P.**

OSSERVAZIONE N° 115

PRESENTATA DA: **PLATINI GIANCARLO**

RIFERIMENTI CATASTALI: F. M.

PARERE PROPOSTO: **ACCOGLIMENTO PARZIALE**

***PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:***

***SI PROPONE L'ACCOGLIMENTO DELLA MODIFICA DI CLASSIFICAZIONE RICHIESTA, A PATTO CHE SIA LASCIATO LIBERO UN "CORRIDOIO ECOLOGICO" PER L'ECOFAUNA, DA CONVENZIONARE CON L'AMMINISTRAZIONE.***

## **ALLEGATO E2**

---

Valutazione relativa alle aree “di elevato interesse agronomico” e “boscate” oggetto di osservazioni

COMUNE DI CASTELLETTO SOPRA TICINO

PIANO REGOLATORE GENERALE / VARIANTE STRUTTURALE  
PROPOSTA TECNICA DI PROGETTO DEFINITIVO

INTEGRAZIONI A SEGUITO DELLA 1^ SEDUTA DELLA 2^  
CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE E VALUTAZIONE

OSSERVAZIONI REGIONE PIEMONTE: SETTORE  
COPIANIFICAZIONE URBANISTICA AREA NORD-EST  
E ARPA PIEMONTE

RELAZIONE ILLUSTRATIVA DI VERIFICA DI COERENZA  
AL PPR

NOVEMBRE 2021

Progettazione

StudioSilva S.r.l.  
sede legale:  
via Mazzini 9/2 – 40137 Bologna  
C.F. e P.I. 02780350365  
sede operativa:  
Via Gaudenzio Ferrari 2 – 28100 Novara  
e-mail [info@studiosilva.it](mailto:info@studiosilva.it)



Dott. For. Mattia Busti



Con riferimento ai contenuti del verbale della 1<sup>a</sup> seduta della seconda conferenza di copianificazione e valutazione (svoltasi in data 20/09/2021 e 21/09/2021) si provvede alla predisposizione delle specificazioni e integrazioni illustrate di seguito.

Come riportato nel Verbale della 1<sup>a</sup> seduta della seconda conferenza di copianificazione e valutazione l'arch. Cortissone del Settore Copianificazione Urbanistica Area Nord-Est segnalava alcune carenze documentali ed alcune criticità, tra cui:

*“... La “Relazione illustrativa di verifica di Coerenza” elenca in una tabella i beni e le componenti presenti in ogni area oggetto di variante, tuttavia sarebbe auspicabile che per ognuna di essa sia elaborata una Scheda specifica come proposto dall’Allegato B del Regolamento 4/R, eventualmente anche in forma aggregata a seconda delle caratteristiche comuni delle aree stesse .....*

*..... Si evidenzia altresì che tali Schede dovrebbero essere predisposte soprattutto per le previsioni che possono essere più critiche, quali ad esempio quelle ricadenti nelle morfologie rurali di cui all’art. 40 sovrapposte alle aree di elevato interesse agronomico di cui all’art. 20....”*

ARPA Piemonte in data 20/09/2021 trasmetteva le proprie osservazioni al Rapporto Ambientale giugno 2020 (Servizio B.B2.04 Pratica n. K13\_2021\_02149) in merito agli impatti sul consumo di suolo e rete ecologica, in particolare riferendo che:

*“.... Per la quantificazione del consumo di suolo e per l’individuazione delle interferenze con la rete ecologica, ovvero degli impatti su flora fauna e biodiversità, sarebbe infine sufficiente un’interrogazione dei layer di progetto, applicando i criteri espressi in fase di Verifica..”*

Per rispondere a quanto sopra riferito di seguito riportiamo le risultanze delle analisi condotte sugli interventi previsti della Variante al PRGC con particolare riferimento alle componenti del Ppr presenti in ogni area oggetto di variante relative a quanto identificato ai sensi dell’art. 16 (Territori coperti da foreste e da boschi) e art. 20 (Aree di elevato interesse agronomico), nonché alla loro eventuale interferenza con la rete ecologica.

---

## 1. METODOLOGIA

---

Rispetto all'elenco dei beni e le componenti del Ppr presenti in ogni area oggetto di variante è stata eseguita una puntuale verifica circa l'effettivo uso del suolo presente all'attualità così da potere verificare la presenza / assenza di copertura arborea tale da potere classificare l'area come "Territorio coperto da boschi" ai sensi della lettera g, art. 142 del (D.lgs. 42/2004) con confronto rispetto a quanto riportato nella Tavola P2 e P4 del Ppr (Carta forestale della Regione Piemonte – aggiornamento 2016); per i singoli poligoni analizzati è stata anche verificata la eventuale presenza di altri usi del suolo (seminativi, prati arborati, parchi/giardini, aree urbanizzate, aree nude, ecc.) oltre alla copertura boschiva, e quindi calcolata la effettiva superficie occupata solo da boschi.

Ricordiamo che per le aree tutelate ai sensi dell'articolo 142 del Codice dei beni culturali e del paesaggio (D.lgs. 42/2004), laddove vi sia contrasto tra la rappresentazione cartografica del bene e la presenza di fatto dello stesso (da rilevare sulla base dei requisiti stabiliti dalle diverse norme di riferimento), prevale quest'ultima, essendo la tutela ex lege determinata dalla presenza di fatto del bene indipendentemente dalla sua individuazione nel Ppr.

Per quanto riguarda le superficie classificate come "Aree di elevato interesse agronomico" (art. 20) è stata contestualizzata la loro effettiva vocazione agricola, sia in riferimento all'uso del suolo in atto, sia in riferimento alla loro ubicazione rispetto alle aree urbanizzate ed aree agricole propriamente dette; infatti in molti casi le previsioni della presente variante del PRGC riguardano aree "libere" intercluse al tessuto urbano, o ad esso immediatamente adiacenti, situazioni che quindi fanno di fatto perdere la vocazione agricola delle aree interessate. Anche per le aree identificate come "Aree di elevato interesse agronomico" dal Ppr spesso si tratta di superfici con altro uso del suolo rispetto a quello agricolo (incolti, prati arborati, parchi/giardini, aree urbanizzate, aree nude, ecc.).

Per tutti i poligoni analizzati è stata anche verificata l'eventuale interferenza con la rete ecologica, individuando la tipologia di elemento della rete ecologica (nodo, corridoio, fascia di connessione sovraregionale, ecc.).

Rispetto alle analisi dei singoli interventi di seguito riportato, è possibile quindi desumere le seguenti risultanze di sintesi.

## 2. ANALISI RELATIVE ALL'ART. 16 - TERRITORI COPERTI DA FORESTE E DA BOSCHI

La superficie complessiva coperta da boschi per cui è prevista una trasformazione in altra destinazione (come da previsioni della variante del PRGC) è pari a circa 58.260 mq, ovvero 5,83 ha, pari al 1,57% della copertura boschiva presente sul territorio comunale (rif. Carta uso del suolo - Studio agronomico).

Di seguito gli interventi che interessano i territori coperti da bosco.

Aree in Variante soggette a verifica di coerenza con PPR	Superficie totale mq	sup. coperta da bosco mq
AREE DI COMPLETAMENTO AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE PREVISTE PRG VARIANTE - ACR 7	1.430	700
AREE DI COMPLETAMENTO AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE PREVISTE PRG VARIANTE - ACR 9	3.350	3.350
AREE DI COMPLETAMENTO AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE PREVISTE PRG VARIANTE - ACR 13	3.420	3.420
AREE DI COMPLETAMENTO AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE PREVISTE PRG VARIANTE - ACR 23	1.910	600
AREE DI COMPLETAMENTO AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE PREVISTE PRG VARIANTE - ACR 24	1.710	1.710
AREE DI COMPLETAMENTO AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE PREVISTE PRG VARIANTE - ACR 57	2.130	2.130
AREE DI COMPLETAMENTO AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE PREVISTE PRG VARIANTE - ACR 62	1.570	1.570
AREE DI COMPLETAMENTO AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE PREVISTE PRG VARIANTE - ACR 64	6.830	2.880
AREE DI COMPLETAMENTO AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE PREVISTE PRG VARIANTE - ACR 87	2.500	1.800
ATM - AREE DESTINATE AD INSEDIAMENTI DI TIPO TURISTICO RICETTIVO MOBILI	5.300	4.800
AREE DESTINATE AD IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI BENI E SERVIZI DI COMPLETAMENTO - IP 2	9.400	7.000
AREE DESTINATE AD IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI BENI E SERVIZI DI COMPLETAMENTO - IP 6	15.000	15.000
AREE DI RIUSO E RIGENERAZIONE URBANA - ARR "t"	12.000	7.400
AREA DESTINATE AL RICOVERO TEMPORANEO DI ATTREZZATURE E MATERIALI	2.700	1.600
AREA DESTINATE ALLA DISTRIBUZIONE DI CARBURANTI	9.000	1.300
Viabilità – SCHEDA H	9.500	3.000
<b>TOTALE</b>		<b>58.260</b>

### 3. ANALISI RELATIVE ALL'ART. 20 - AREE DI ELEVATO INTERESSE AGRONOMICO

La superficie complessiva delle aree ad elevato interesse agronomico per cui è prevista una trasformazione in altra destinazione (come da previsioni della variante del PRGC) è pari a circa 57.840 mq, ovvero 5,78 ha, pari al 1,77% del territorio coperto da seminativi e prati presenti sul territorio comunale (rif. Carta uso del suolo - Studio agronomico); tutte le aree ricadono all'interno della Classe II di Capacità d'uso del suolo.

Di seguito l'elenco degli interventi che interessano le aree ad elevato interesse agronomico

Aree in Variante soggette a verifica di coerenza con PPR	Superficie totale mq	sup. ad elevato interesse agronomico mq
AREE DI COMPLETAMENTO AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE PREVISTE PRG VARIANTE - ACR 11	1.310	1.310
AREE DI COMPLETAMENTO AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE PREVISTE PRG VARIANTE - ACR 61	1.520	1.520
AREE DI COMPLETAMENTO AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE PREVISTE PRG VARIANTE - ACR 63	1.870	1.870
AREE DI COMPLETAMENTO AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE PREVISTE PRG VARIANTE - ACR 64	6.830	3.950
AREE DI COMPLETAMENTO AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE PREVISTE PRG VARIANTE - ACR 72	2.050	2.050
AREE DI COMPLETAMENTO AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE PREVISTE PRG VARIANTE - ACR 73	1.240	1.240
AREE DI COMPLETAMENTO AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE PREVISTE PRG VARIANTE - ACR 88	3.900	3.900
AREE DESTINATE AD IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI BENI E SERVIZI DI COMPLETAMENTO - IP 7	4.300	4.300
AREE DESTINATE AD IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI BENI E SERVIZI DI COMPLETAMENTO - IP 5	7.700	7.700
AREE DESTINATE AD IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI BENI E SERVIZI DI COMPLETAMENTO - IP 3	11.000	11.000
AREE PER SERVIZI SPORTIVI E RICREATIVI - ASR	4.800	4.800
Viabilità – SCHEDA H	9.500	6.500
AREA DESTINATE ALLA DISTRIBUZIONE DI CARBURANTI	9.000	7.700
<b>TOTALE</b>		<b>57.840</b>

Di seguito riportiamo l'elenco delle aree che, anche se evidenziate dal Ppr come caratterizzate da "Territori coperti da bosco" o "Aree di elevato interesse agronomico", rispetto alle analisi di uso del suolo effettuate non presentano caratteristiche di carattere agronomico e di copertura del suolo da poterle effettivamente classificare come tali; si tratta di previsioni della variante del PRGC che interessano complessivamente una superficie pari a circa 31.480 mq, ovvero 3,15 ha.

<b>Aree in Variante soggette a verifica di coerenza con PPR</b>	<b>Superficie mq</b>
AREE DI COMPLETAMENTO AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE PREVISTE PRG VARIANTE - ACR 4	1.770
AREE DI COMPLETAMENTO AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE PREVISTE PRG VARIANTE - ACR 8	1.480
AREE DI COMPLETAMENTO AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE PREVISTE PRG VARIANTE - ACR 10	1.390
AREE DI COMPLETAMENTO AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE PREVISTE PRG VARIANTE - ACR 14	770
AREE DI COMPLETAMENTO AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE PREVISTE PRG VARIANTE - ACR 42	2.490
AREE DI COMPLETAMENTO AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE PREVISTE PRG VARIANTE - ACR 59	1.460
AREE DI COMPLETAMENTO AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE PREVISTE PRG VARIANTE - ACR 60	1.350
AREE DI COMPLETAMENTO AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE PREVISTE PRG VARIANTE - ACR 70	2.420
AREE DI COMPLETAMENTO AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE PREVISTE PRG VARIANTE - ACR 71	840
AREE DI COMPLETAMENTO AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE PREVISTE PRG VARIANTE - ACR 79	900
AREE DI COMPLETAMENTO AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE PREVISTE PRG VARIANTE - ACR 91	3.300
AREE DI COMPLETAMENTO AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE PREVISTE PRG VARIANTE - ACR 94	2.700
AREE DESTINATE AD IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI BENI E SERVIZI DI COMPLETAMENTO - IP 8	1.400
AREE DI RIUSO E RIGENERAZIONE URBANA - ARR "c"	1.900
AREE DI RIUSO E RIGENERAZIONE URBANA - ARR "r"	5.390
AREE DI RIUSO E RIGENERAZIONE URBANA - ARR "s"	1.260
AREE DI RIUSO E RIGENERAZIONE URBANA - ARR "z"	660
<b>TOTALE</b>	<b>31.480</b>

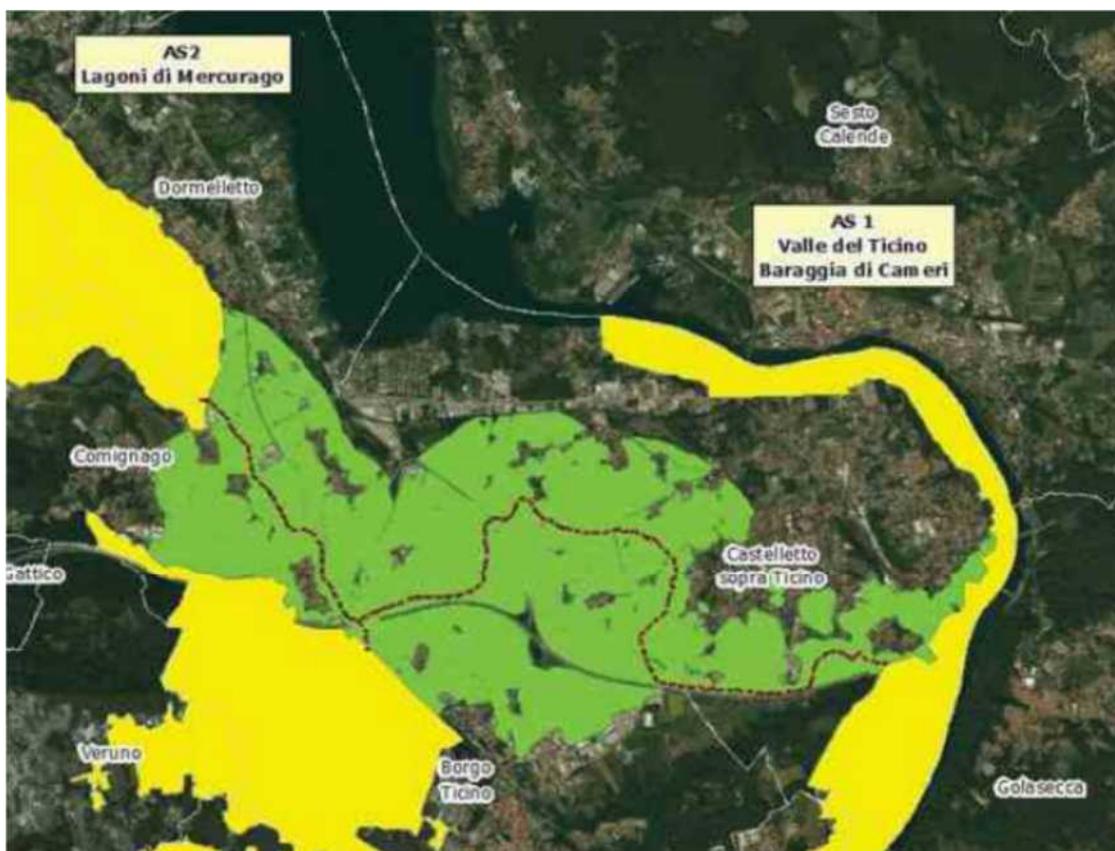
---

## 4. INTERFERENZE CON LA RETE ECOLOGICA

---

Per tutti i poligoni analizzati è stata anche verificata l'eventuale interferenza con la rete ecologica, individuando la tipologia di elemento della rete ecologica (nodo, corridoio, fascia di connessione, ecc.).

Le aree in variante del PRGC che interferiscono con la rete ecologica sono relative quasi esclusivamente alla interferenza con l'elemento della rete costituito dal "Corridoio in contesto montano-collinare"; si tratta del corridoio ecologico C5 tra le aree AS n. 1 "Valle del Ticino – Baraggia di Cameri", AS n. 2 "Lagoni di Mercurago" e AS n. 4/5 "Boschi Solivo – Torbiera di Agrate Conturbia", come illustrato nella seguente figura. Come si evince anche dalla sua dislocazione territoriale, si tratta di un corridoio di area vasta, di grande estensione; pertanto anche se alcune aree in variante interferiscono, parzialmente o totalmente, con questo elemento della rete ecologica, si tratta di interferenze puntuali, di limitata estensione, tali quindi da non compromettere in modo particolare la connessione ecologica.



Di seguito l'elenco delle aree in variante che interferiscono in modo parziale con il corridoio in contesto montano-collinare.

<b>Aree in Variante soggette a verifica di coerenza con PPR</b>	<b>Superficie mq</b>
ACR 9	3.350
ACR 14	770
ACR 59	1.460
ARR "r"	5.390
ARR "s"	1.260
ARR "z"	660
IP 5	7.700
IP 8	1.400

Di seguito l'elenco delle aree in variante che interferiscono completamente con il corridoio in contesto montano-collinare

<b>Aree in Variante soggette a verifica di coerenza con PPR</b>	<b>Superficie mq</b>
ACR 7	1.430
ACR 10	1.390
ACR 11	1.310
ACR 13	3.420
ACR 57	2.130
ACR 60	1.350
ACR 61	1.520
ACR 62	1.570
ACR 63	1.870
ACR 64	6.830

<b>Aree in Variante soggette a verifica di coerenza con PPR</b>	<b>Superficie mq</b>
ACR 73	1.240
ARR "t"	12.000
ASR	4.800
IP 2	9.400
IP 3	11.000
IP 6	15.000
IP 7	4.300
Area destinate alla distribuzione di carburanti	9.000
Viabilità – SCHEDA H	9.500

Di seguito invece le uniche due aree che interferiscono non "Aree valore ecologico (vegetazione e fauna)", così come identificate dalla rete ecologica provinciale.

<b>Aree in Variante soggette a verifica di coerenza con PPR</b>	<b>Superficie mq</b>
Area destinate al ricovero temporaneo di attrezzature e materiali	2.700
ATM	5.300

---

## 5. ANALISI PUNTUALE DELLE AREE IN VARIANTE SOGGETTE A VERIFICA DI COERENZA CON PPR

---

L'interferenza con la Carta forestale della Regione Piemonte – aggiornamento 2016 (Tavola P2 del Ppr) è evidenziata con retino rosso.

### ACR - AREE DI COMPLETAMENTO AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE PREVISTE PRG VARIANTE

#### ACR 4

Superficie 1.770 mq

Prato arborato, parco/giardino– superficie NON boscata (errore margine Carta forestale del Ppr)

Capacità d'uso – NON è area agricola - contesto urbanizzato

Rete ecologica – esterna



#### ACR 7

Superficie 1.770 mq

Area parzialmente boscata, il resto è contesto urbanizzato - Bosco 700 mq (parziale errore di classificazione Carta forestale del Ppr)

Capacità d'uso – NON è area agricola, il resto contesto urbanizzato

Rete ecologica – Interno al corridoio montano-collinare



### **ACR 8**

Superficie 1.480 mq

Prato arborato

Capacità d'uso – classe II, NON superficie agricola, prato arborato in contesto urbano

Rete ecologica – Interna al corridoio montano-collinare



### **ACR 9**

Superficie 3.350 mq

Bosco (solo da uso del suolo studio agronomico, NON classificata a bosco nella Carta forestale del Ppr)

Capacità d'uso – NON è area agricola, bosco in zona margine urbano-agricolo

Rete ecologica – parzialmente all'interno del corridoio montano-collinare



### ACR 10

Superficie 1.390 mq

Prato arborato – pertinenza residenziale

Capacità d'uso – NON è area agricola - contiguo aree residenziali

Rete ecologica – Interna al corridoio montano-collinare

### ACR 11

Superficie 1.310 mq

Incolto

Capacità d'uso – classe II - contiguo ad aree residenziali

Rete ecologica –corridoio montano-collinare



### ACR 13

Superficie 3.420 mq

Bosco (ricade all'interno della Carta forestale del Ppr)

Capacità d'uso – NON è area agricola

Rete ecologica –corridoio montano-collinare



### ACR 14

Superficie 770 mq

Incolto – all'interno di contesto urbanizzato

Capacità d'uso – NON è area agricola – all'interno di contesto urbanizzato

Rete ecologica – parzialmente all'interno del corridoio montano-collinare



### ACR 23

Superficie 1.910 mq

parzialmente boscata, il resto è pertinenza residenziale - giardino, bosco 600 mq (ricade all'interno della Carta forestale del Ppr)

Capacità d'uso – NON è area agricola – bosco + pertinenza residenziale - giardino; margine di contesto urbanizzato

Rete ecologica – esterna



### ACR 24

Superficie 1.710 mq

Superficie boscata (parzialmente all'interno della Carta forestale del Ppr)

Capacità d'uso – NON è area agricola; margine di contesto urbanizzato

Rete ecologica – esterna



### ACR 42

Superficie 2.490 mq

NON boscata (errore margine della Carta forestale del Ppr)

Capacità d'uso – NON è un'area agricola - contesto urbanizzato, intercluso

Rete ecologica – esterna



### ACR 57

Superficie 2.130 mq

Superficie boscata (ricade all'interno della Carta forestale del Ppr)

Capacità d'uso – NON è area agricola – bosco; margine di contesto produttivo

Rete ecologica – interna al corridoio montano-collinare



### ACR 59

Superficie 1.460 mq

Prato arborato

Capacità d'uso – NON è area agricola – prato arborato, pertinenza area residenziale - giardino; margine di contesto urbanizzato

Rete ecologica – parzialmente all'interno del corridoio montano-collinare



### ACR 60

Superficie 1.350 mq

Prato

Capacità d'uso – classe II – area agricola

Rete ecologica – Area interna al corridoio montano-collinare

### ACR 61

Superficie 1.520 mq

Prato

Non boscato (errore perimetrazione Carta forestale del Ppr)

Capacità d'uso – classe II – area agricola

Rete ecologica – Area interna corridoio montano-collinare



### ACR 62

Superficie 1.570 mq

Bosco (ricade all'interno della Carta forestale del Ppr)

Capacità d'uso – NON è area agricola – bosco

Rete ecologica – Area interna al corridoio montano-collinare



### ACR 63

Superficie 1.870 mq

Area parzialmente boscata – 1000 mq (macchia boschiva, non bosco vincolato); restante parte seminativo (870 mq)

Capacità d'uso – classe II (per la parte a seminativo)

Rete ecologica – Area interna al corridoio montano-collinare



### ACR 64

Superficie 6.830 mq

Parzialmente boscato – 2.880 mq (ricade all'interno della Carta forestale del Ppr), seminativo (3.950 mq)

Capacità d'uso – classe II (per la parte a seminativo)

Rete ecologica – Area interna al corridoio montano-collinare



**ACR 70**

Superficie 2.420 mq

Prato

Capacità d'uso – classe II – area agricola

Rete ecologica – esterna

**ACR 71**

Superficie 840 mq

Prato arborato

Capacità d'uso – NON è area agricola – pertinenza residenziale – giardino

Rete ecologica – esterna

**ACR 72**

Superficie 2.050 mq

Prato

Non boscato (errore perimetrazione della Carta forestale del Ppr)

Capacità d'uso – classe II – area agricola

Rete ecologica – esterna

**ACR 73**

Superficie 1.240 mq

Prato

Capacità d'uso – classe II – area agricola

Rete ecologica – Area interna al corridoio montano-collinare



**ACR 79**

Superficie 900 mq

Pertinenza residenziale

Capacità d'uso – NON è area agricola

Rete ecologica – esterna



**ACR 87**

Superficie 2.500 mq

Parzialmente boscato (1.800 mq) ricade all'interno della Carta forestale del Ppr

Capacità d'uso – NON è area agricola

Rete ecologica – esterna



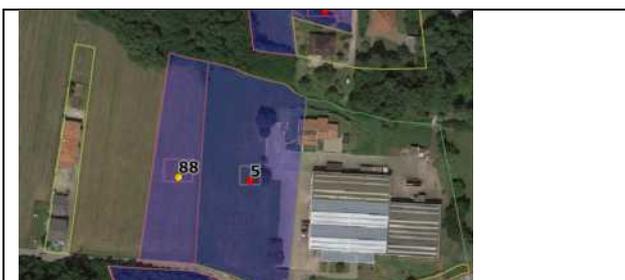
**ACR 88**

Superficie 3.900 mq

Seminativo

Capacità d'uso – classe II

Rete ecologica – esterna



### ACR 91

Superficie 3.300 mq

Incolto – ricade all'interno della Carta forestale del Ppr

Capacità d'uso –NON è agricola

Rete ecologica – esterna



### ACR 94

Superficie 2.700 mq

Prato arborato (parco/giardino) – (superficie NON boscata - errore di perimetrazione della Carta forestale del Ppr)

Capacità d'uso – NON è agricola

Rete ecologica – esterna



## IP - AREE DESTINATE AD IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI BENI E SERVIZI DI COMPLETAMENTO

### IP 2

Superficie 9.400 mq

Parzialmente boscata (7.000 mq) – ricade all'interno della Carta forestale del Ppr

Capacità d'uso – NON è area agricola, ai margini dell'abitato

Rete ecologica – esterna



### IP 3

Superficie 11.000 mq

Seminativo

Capacità d'uso – Classe II

Rete ecologica – interno al corridoio montano-collinare



### IP 5

Superficie 7.700 mq

Seminativo 6.000 mq (parzialmente piazzale industria per 1.700 mq)

Capacità d'uso – Classe II

Rete ecologica – parzialmente interno al corridoio montano-collinare



### IP 6

Superficie 15.000 mq

Bosco (ricade all'interno della Carta forestale del Ppr)

Capacità d'uso – NON è area agricola

Rete ecologica – Area interna al corridoio montano-collinare



### IP 7

Superficie 4.300 mq

Seminativo

Capacità d'uso – Classe II

Rete ecologica – Area interna al corridoio montano-collinare



### IP 8

Superficie 1.400 mq

Area Urbanizzata

Capacità d'uso – NON è area agricola

Rete ecologica – parzialmente all'interno al corridoio montano-collinare



## ARR - AREE DI RIUSO E RIGENERAZIONE URBANA

### ARR c

Superficie 1.900 mq

Area Urbanizzata

Capacità d'uso – NON è area agricola

Rete ecologica – esterna al corridoio montano-collinare



### ARR r

Superficie 5.390 mq

Prato / giardino

Capacità d'uso –NON è area agricola

Rete ecologica – parzialmente interno al corridoio montano-collinare



### ARR s

Superficie 1.260 mq

Area urbanizzata

Capacità d'uso –NON è area agricola

Rete ecologica – parzialmente interno al corridoio montano-collinare



### **ARR t**

Superficie 12.000 mq

Area industriale + Bosco (7.400 mq) (ricade all'interno della Carta forestale del Ppr)

Capacità d'uso – NON area agricola

Rete ecologica – interno al corridoio montano-collinare



### **ARR z**

Superficie 660 mq

Area urbanizzata

Capacità d'uso – NON è area agricola

Rete ecologica – parzialmente interno al corridoio montano-collinare



## VIABILITA'

### SCHEDA E

Superficie 9.500 mq

Seminativo (6.500 mq) e area boscata (3.000 mq) – area boscata che ricade all'interno della Carta forestale del Ppr)

Capacità d'uso – Classe II

Rete ecologica – interna al corridoio montano-collinare



### ATM - AREE DESTINATE AD INSEDIAMENTI DI TIPO TURISTICO RICETTIVO MOBILI

Superficie 5.300 mq

Area boscata (4.800 mq) e area urbanizzata (500 mq) – area boscata che ricade all'interno della Carta forestale del Ppr)

Capacità d'uso – non è area agricola

Rete ecologica – Aree valore ecologico (vegetazione e fauna)



### ASR - AREE PER SERVIZI SPORTIVI E RICREATIVI

Superficie 4.800 mq

Seminativo – al margine di area boscata che ricade all'interno della Carta forestale del Ppr

Capacità d'uso – Classe II

Rete ecologica – interna al corridoio montano-collinare



### AREA DESTINATE AL RICOVERO TEMPORANEO DI ATTREZZATURE E MATERIALI

Superficie 2.700 mq

Area boscata (1.800 mq) e area nuda (piazzale) (700 mq) – area boscata che ricade all'interno della Carta forestale del Ppr

Capacità d'uso – non è area agricola

Rete ecologica – Aree valore ecologico (vegetazione e fauna)



### AREA DESTINATE ALLA DISTRIBUZIONE DI CARBURANTI

Superficie 9.000 mq

Seminativo (7.700 mq) e Area boscata (1.300 mq) – area boscata che ricade all'interno della Carta forestale del Ppr

Capacità d'uso – Classe II

Rete ecologica – interna al corridoio montano-collinare



## **ALLEGATO E3**

---

Deliberazione C.C. di adozione del Progetto Preliminare



# COMUNE DI CASTELLETTO SOPRA TICINO

Provincia di Novara

C.A.P. 28053 – TEL.0331/971920 FAX 0331/962277

COPIA

Elenco trasmissione prot.  
del

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 7

### OGGETTO :

**ADOZIONE DEL PROGETTO PRELIMINARE DELLA VARIANTE STRUTTURALE AL P.R.G.C. AI SENSI DELL'ART.15 C.8 DELLA L.R.56/77 E SMI**

L'anno **duemiladiciannove**, addì **otto**, del mese di **aprile**, alle ore **18:30**, nella sala delle adunanze consiliari , convocato con avvisi scritti e consegnati a norma di legge a ogni Consigliere, si è riunito in sessione Ordinaria ed in seduta di Prima convocazione, il Consiglio Comunale

Fattosi l'appello nominale risultano:

Cognome e Nome	Carica	Presente/Assente
Matteo Besozzi	SINDACO	Presente
Massimo Stilo	VICE SINDACO	Presente
Alessandra Zarini	CONSIGLIERE	Presente
Marta Moalli	CONSIGLIERE	Presente
Vito Diluca	CONSIGLIERE	Presente
Stefano Ferraresi	CONSIGLIERE	Presente
Claudia Gnemmi	CONSIGLIERE	Presente
David Amelio Luigi Guenzi	CONSIGLIERE	Presente
Alessio Guazzoni	CONSIGLIERE	Assente
Sonia Fanchini	CONSIGLIERE	Presente
Filippo Valbuzzi	CONSIGLIERE	Assente
Eleonora Casaluci	CONSIGLIERE	Presente
Marco Paracchini	CONSIGLIERE	Presente
Rosanna Di Muccio	CONSIGLIERE	Presente
Paolo Sibilìa	CONSIGLIERE	Presente
Fabrizio Mario Guenzi	CONSIGLIERE	Presente
Giuseppe Cuda	CONSIGLIERE	Presente

Presenti 15 Assenti 2

Assiste all'adunanza il SEGRETARIO COMUNALE Gamba dott.ssa Gianna il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero dei Consiglieri il Sig. Besozzi Matteo nella sua qualità SINDACO assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'argomento indicato in oggetto.

Si dà atto dell'astensione dalla discussione e dalla votazione dei Consiglieri Cuda, Di Muccio, Paracchini, Guenzi Fabrizio in quanto interessati all'atto in oggetto.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

### PREMESSO CHE:

- il Comune di Castelletto Sopra Ticino è dotato di Piano Regolatore Generale e relativa variante, approvata dalla Regione Piemonte con deliberazione di Giunta Regionale n° 10-7937 del 09.12.2002, pubblicata sul Bollettino Ufficiale n° 51 del 19.12.2002;
- in data 03.08.2007, con deliberazione di Giunta Regionale n. 60-6688, la Regione Piemonte ha definito l'adeguamento dello Strumento Urbanistico al Piano di Assetto Idrogeologico;
- in data 16.01.2010, con deliberazione di Giunta Regionale n. 12-13059, la Regione Piemonte ha approvato il Piano Particolareggiato "PPE2" e la contestuale variante al PRGC;
- nel corso degli anni l'Amministrazione Comunale ha provveduto alla predisposizione di quelle varianti parziali necessarie a risolvere le problematiche di dettaglio non affrontate o non note nella fase di elaborazione del PRGC vigente;
- con Delibera Consiglio Comunale n. 18 del 31/05/2018 è stata adottata la proposta tecnica di progetto preliminare inerente la variante strutturale al P.R.G.C. vigente ai sensi dell'art. 15 della L.R. 56/77 e s.m.i. omnicomprensiva degli elaborati relativi alla verifica di assoggettabilità a VAS;
- in data 12/06/2018 è stato pubblicato l'avviso di pubblicazione e deposito in conformità all'art. 15 comma 4 della L.R. 56/77 e s.m.i. dando facoltà a chiunque ne avesse interesse di presentare osservazioni e proposte scritte sulla variante e sugli aspetti ambientali;
- in riscontro al succitato avviso di pubblicazione e deposito sono pervenute n. 195 osservazioni da parte della cittadinanza che sono state oggetto di valutazione nel procedimento di formazione del progetto preliminare;
- con nota prot. n. 0017688 del 18/06/2018 il Comune di Castelletto Sopra Ticino ha convocato la 1° riunione della 1° Conferenza di Copianificazione e Valutazione sulla Proposta Tecnica del progetto Preliminare della variante Strutturale al P.R.G.C. vigente invitando gli Enti titolati a partecipare al procedimento, così come stabilito dagli artt.15, 15bis e 17 della L.R.56/77, come modificata dalla L.R.3/2013 e dalla L.R.17/2013, finalizzata all'illustrazione dei contenuti della Proposta Tecnica adottata con Delibera di Consiglio comunale n. 18 del 31/05/2018, ai fini dell'analisi di tutti gli elaborati costituenti la Proposta Tecnica, della compatibilità della Variante con i piani regolatori vigenti e adottati, con le politiche ed i programmi regionali di settore, nonché delle problematiche relative alla VAS, propedeutiche alla successiva formulazione delle valutazioni tramite osservazioni e contributi per l'adozione del successivo progetto preliminare;
- in occasione della 1° riunione della 1° Conferenza di Copianificazione e Valutazione sulla Proposta Tecnica del progetto Preliminare della variante Strutturale al P.R.G.C. tenutasi il giorno 26/07/2018 presso la sede della Provincia di Novara in P.zza Matteotti n.1 sala Giunta, sono stati acquisiti i seguenti contributi:
  - Arpa Piemonte, nota prot.n. 20509 del 11/07/2018
  - Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le Provincie di Biella, Novara, Verbania, Vercelli e Aosta, nota prot. 22021 del 26/07/2018
- in data 11/10/2018 si è tenuta presso la sede della Provincia di Novara in P.zza Matteotti n.1 sala Giunta, la 2° riunione della 1° conferenza di Copianificazione e

Valutazione sulla Proposta Tecnica del Progetto Preliminare della variante strutturale al P.R.G.C. vigente e contenente il documento di valutazione della Vas, adottata con delibera di consiglio comunale n. 18 del 31/05/2018 (ai sensi dell'art.15 della L.R. 56/77 e s.m.i.), nel corso della quale sono stati acquisiti i seguenti contributi:

- Contributo Regione Piemonte Direzione Ambiente, Governo e Tutela del territorio Settore Copianificazione Urbanistica Area Nord-Est – comprensivo in allegato del Contributo dell'Organo Tecnico Regionale di VAS e del Parere Unico Regione Piemonte Settore Prevenzione Territoriale del Rischio Geologico, nota ns prot. 0029251 del 11/10/2018;
- Contributo Arpa – Osservazioni al documento tecnico preliminare, nota ns prot. 29218 del 11/10/2018;
- Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le Province di Biella, Novara, Verbano Cusio Ossola e Vercelli, nota ns prot. 0029260 del 11/10/2018;
- Contributo del Comune di Varallo Pombia, nota ns prot.0029253 del 11/10/2018;

**VISTO** il verbale dell'Organo Tecnico Comunale pervenuto in data 27/03/2019 ns prot. 9136 con il quale viene richiesto l'espletamento della Fase di Valutazione Ambientale Strategica della variante Strutturale in oggetto;

**DATO ATTO** che sulla base delle osservazioni e dei contributi acquisiti nella prima conferenza di copianificazione e valutazione e delle indicazioni contenute nel rapporto istruttorio dell'Organo Tecnico Comunale in relazione alla necessità di sottoporre la Variante strutturale alla fase di VAS, il tecnico incaricato della redazione della variante Arch. Roberto Ripamonti, ha predisposto il progetto preliminare di Variante Strutturale al PRGC vigente ai sensi dell'art. 15 della L.R. 56/77 e s.m.i. comprensivo dei documenti relativi alla fase di Valutazione Ambientale Strategica, costituito dai seguenti elaborati:

#### **A) Elaborati urbanistici:**

##### **OSSERVAZIONI ALLA PROPOSTA TECNICA DI PROGETTO PRELIMINARE**

- TO.1 - LOCALIZZAZIONE DELLE OSSERVAZIONI ALLA PROPOSTA TECNICA DI PROGETTO PRELIMINARE - 1:5000
- TO.A - FASCICOLO OSSERVAZIONI E CONTRODEDUZIONI PERVENUTE IN FASE DI PUBBLICAZIONE DELLA PROPOSTA TECNICA DI PROGETTO PRELIMINARE

##### **PROGETTO PRELIMINARE**

- AT.1 - STATO DI FATTO DEGLI USI DEL SUOLO E DEGLI INSEDIAMENTI - 1:5000
- AT.2 - STATO DI FATTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E DELLE INFRASTRUTTURE A RETE - 1:5000
- AT.3 - STATO DI FATTO DEI SERVIZI PUBBLICI E DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA - 1:5000
- AT.4a - CARTA DEI VINCOLI DI NATURA LEGALE - 1:5000
- AT.4b - CARTA DEI VINCOLI DI NATURA AMBIENTALE E PAESAGGISTICA - 1:5000
- AT.5 - REITERAZIONE DEI VINCOLI - 1:5000
- AT.6 - CONSUMO DI SUOLO - 1:5000
- PP.0 - ILLUSTRAZIONE SINTETICA DEGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE TERRITORIALE - 1:5000
- PP.1 - PLANIMETRIA SINTETICA DEL PIANO CON RAPPRESENTAZIONE DEI COMUNI CONTERMINI - 1:25000
- PP.2 - USI DEL SUOLO - 1:5000
- PP.3a - USI DEL SUOLO – GLISENTE - 1:2000
- PP.3b - USI DEL SUOLO - SEMPIONE E BEATI - 1:2000

- PP.3c - USI DEL SUOLO – CENTRO - 1:2000
- PP.3d - USI DEL SUOLO – DORBIÉ - 1:2000
- PP.3e - USI DEL SUOLO – ARONCO - 1:2000
- PP.4a - CARTA DEI VINCOLI DI NATURA LEGALE - 1:5000
- PP.4b - CARTA DEI VINCOLI DI NATURA AMBIENTALE E PAESAGGISTICA - 1:5000
- PP.5 - CARTA DI SINTESI ALL'IDONEITÀ URBANISTICA ALL'UTILIZZAZIONE DEL SUOLO - 1:5000
- PP.6 - SVILUPPO DEL PRG RELATIVO AI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE - 1:1000
- PP.A - RELAZIONE ILLUSTRATIVA
- PP.B - NORME DI ATTUAZIONE
- PP.C - SCHEDE QUANTITATIVE DEI DATI URBANI

#### **VERIFICA COMPATIBILITÀ PIANO PAESAGGISTICO**

- PV.1 - INDIVIDUAZIONE AREE SOGGETTE A VERIFICA DI COERENZA SU RAPPRESENTAZIONE DEI BENI PAESAGGISTICI - 1:5000
- PV.2 - INDIVIDUAZIONE AREE SOGGETTE A VERIFICA DI COERENZA SU RAPPRESENTAZIONE DELLE COMPONENTI PAESAGGISTICHE- 1:5000
- PV.3 - CARTA DELLA SENSIBILITÀ VISIVA - 1:5000
- PV.A - RELAZIONE ILLUSTRATIVA DI VERIFICA DI COERENZA

#### **RAPPORTO AMBIENTALE**

- RA.A - RELAZIONE
- RA.B - SINTESI NON TECNICA
- RA.C - PROGRAMMA DI MONITORAGGIO
- RA.D - DICHIARAZIONE DI SINTESI DELLA PROCEDURA DI VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

- che il Dott. Geologo Fulvio Epifani ha predisposto gli elaborati geologici di seguito elencati:

#### **B) Elaborati geologici:**

- Dichiarazione
- Relazione geologica - Rel. 1
- Relazione geologico-tecnica - Rel. 2
- Normativa geologica - All. 1
- Schede S.I.C.O.D. - All. 2
- Stralcio della cartografia P.A.I. - All. 3
- Integrazioni ed analisi del reticolo idrografico in località Beati - All. 4
- Carta geomorfologica con elementi litologici e del dissesto - Tav. 1 (Scala 1: 10.000)
- Carta geoidrologica - Tav. 2 (Scala 1: 10.000)
- Carta litotecnica - Tav. 3 (Scala 1: 10.000)
- Carta delle opere idrauliche - Tav. 4 (Scala 1: 10.000)
- Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica - Tav. 5 (Scala 1: 5.000)
- Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica - Tav. 6 (Scala 1: 10.000)
- Cronoprogramma degli interventi di riassetto - Tav. 7 (Scala 1: 10.000)
- Sezioni di dettaglio del reticolo idrografico minore - Tav. 8 (Scala 1: 250)

- che il Dott. Jacopo Ventura ha predisposto gli elaborati per la revisione del Piano di Zonizzazione Acustica di seguito elencati:

#### **C) Elaborati di verifica rispetto al Piano di Classificazione Acustica**

- ZONIZZAZIONE ACUSTICA – TAVOLA N° 1/2 - scala 1:10.000
- ZONIZZAZIONE ACUSTICA – TAVOLA N° 2/2 - scala 1:5.000
- Allegato tecnico

- che il Dott. Agronomo Mattia Busti ha predisposto gli elaborati per la parte agronomica-forestale di seguito elencati:

**D) Elaborati agronomico-forestale**

- Relazione agronomico-forestale
- Tavola 1 – capacità d'uso ed uso del suolo in atto ai fini agricoli forestali ed estrattivi

**DATO ATTO** che:

- ī il Progetto Preliminare della Variante Strutturale del PRGC prevede la reiterazione di alcuni vincoli espropriativi già contemplati dal precedente strumento urbanistico generale e protrattisi oltre il termine quinquennale; tali vincoli reiterati sono puntualmente individuati sugli elaborati di PRG e il Comune dispone di un apposito capitolo di bilancio per la corresponsione dei relativi indennizzi;
- ī per quanto attiene ai Beni di Uso Civico è in pubblicazione presso l'albo pretorio on-line la documentazione relativa alla riapertura delle operazioni di accertamento delle proprietà collettive nel territorio dell'attuale comune di Castelletto Sopra Ticino ai fini della presentazione di eventuali osservazioni scritte;

**ATTESO** che il Consiglio Comunale ai fini del prosieguo dell'iter di approvazione della variante è chiamato a valutare gli elaborati urbanistici costituenti il progetto preliminare di variante strutturale al PRGC vigente;

**SENTITA** la proposta dell'Assessore Moalli in merito all'emendamento relativo alla modifica dell'art. 26 rispetto agli incrementi di superficie utile lorda previsti, consentendo l'aumento del 20% a tutti gli edifici, in linea con quanto previsto nel PRGC vigente per gli edifici esistenti e all'eliminazione del capoverso relativo al metodo di calcolo degli incrementi percentuali;

**VISTO** il testo dell'emendamento proposto dalla Giunta, sul quale è stato apposto il parere tecnico favorevole del responsabile dell'Area Urbanistica Ing.Eliseo, di seguito trascritto:

*“OGGETTO: proposta di modifica all'art.26 – AREE EDIFICATE AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE (A.E.R.) della N.t.a.*

*Con riferimento all'art.26 – AREE EDIFICATE AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE (A.E.R.) della N.t.a., si propone il seguente emendamento relativo alla modifica degli incrementi di Superficie utile lorda previsti, consentendo l'aumento del 20% a tutti gli edifici, in linea con quanto previsto nel PRGC vigente per tutti gli edifici esistenti; inoltre si prevede l'eliminazione del capoverso relativo al metodo di calcolo degli incrementi percentuali.*

*Il comma 5 risulta così modificato nel punto relativo alla sola Sul:*

- *Sul=pari all'esistente con un incremento massimo di :  
+50% per edifici di Sul inferiore a 120 mq.  
+30% per edifici di Sul compresa tra 120 e 200 mq.  
+20% per edifici con Sul superiore a 200 mq.*

*Restano inalterati i contenuti degli altri punti del comma 5, nonché i restanti contenuti di tutti gli altri commi dell'art.26”.*

Si procede alla votazione del suddetto emendamento il cui esito è il seguente:  
Voti favorevoli n.10 (DIECI), contrari n.0 (ZERO), astenuti n.1 (UNO) (Sibilia),  
Pertanto l'emendamento viene approvato

**DATO ATTO** che il Sindaco alle ore 19,10 sospende il Consiglio per dare la parola all'estensore del Piano Arch.Ripamonti.

Esaurita l'illustrazione della variante il Consiglio riprende alle ore 19.38

Sentiti gli interventi.....OMISSIS

**RITENUTO** di procedere all'adozione del progetto preliminare di variante strutturale al P.R.G.C. in attuazione del disposto dall'art. 15 commi 7 ed 8 della L.R. 56/77 e s.m.i., in quanto lo stesso risulta perseguire gli obiettivi e le finalità sintetizzate nella premesse della presente deliberazione;

**RICHIAMATO** il D. Lgs. 267 del 18.08.2000 e s.m.i.;

**RICHIAMATA** la Legge Regionale 5.12.1977, n. 56, come modificata dalla LR 3/2013 e dalla LR 17/2013;

**VISTO** il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica – amministrativa espressa dal responsabile del settore urbanistica;

Con voti favorevoli n.10 (DIECI), contrari n.1 (UNO) (Sibilia), su n.11 (UNDICI) Consiglieri votanti;

## **D E L I B E R A**

1. Di adottare, per i motivi espressi in narrativa, il **Progetto Preliminare di variante strutturale al P.R.G.C.** vigente ai sensi dell'art. 15, comma 8 della L.R. 56/77 e s.m.i., (comprensivo dell'emendamento approvato relativo all'art. 26 delle NTA) costituito dai seguenti elaborati tecnici:

### **A) Elaborati urbanistici:**

#### **OSSERVAZIONI ALLA PROPOSTA TECNICA DI PROGETTO PRELIMINARE**

- TO.1 - LOCALIZZAZIONE DELLE OSSERVAZIONI ALLA PROPOSTA TECNICA DI PROGETTO PRELIMINARE - 1:5000
- TO.A - FASCICOLO OSSERVAZIONI E CONTRODEDUZIONI PERVENUTE IN FASE DI PUBBLICAZIONE DELLA PROPOSTA TECNICA DI PROGETTO PRELIMINARE

#### **PROGETTO PRELIMINARE**

- AT.1 - STATO DI FATTO DEGLI USI DEL SUOLO E DEGLI INSEDIAMENTI - 1:5000
- AT.2 - STATO DI FATTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E DELLE INFRASTRUTTURE A RETE - 1:5000
- AT.3 - STATO DI FATTO DEI SERVIZI PUBBLICI E DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA - 1:5000
- AT.4a - CARTA DEI VINCOLI DI NATURA LEGALE - 1:5000
- AT.4b - CARTA DEI VINCOLI DI NATURA AMBIENTALE E PAESAGGISTICA - 1:5000
- AT.5 - REITERAZIONE DEI VINCOLI - 1:5000
- AT.6 - CONSUMO DI SUOLO - 1:5000
- PP.0 - ILLUSTRAZIONE SINTETICA DEGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE TERRITORIALE - 1:5000
- PP.1 - PLANIMETRIA SINTETICA DEL PIANO CON RAPPRESENTAZIONE DEI COMUNI CONTERMINI - 1:25000
- PP.2 - USI DEL SUOLO - 1:5000
- PP.3a - USI DEL SUOLO – GLISENTE - 1:2000
- PP.3b - USI DEL SUOLO - SEMPIONE E BEATI - 1:2000
- PP.3c - USI DEL SUOLO – CENTRO - 1:2000

- PP.3d - USI DEL SUOLO – DORBIÉ - 1:2000
- PP.3e - USI DEL SUOLO – ARONCO - 1:2000
- PP.4a - CARTA DEI VINCOLI DI NATURA LEGALE - 1:5000
- PP.4b - CARTA DEI VINCOLI DI NATURA AMBIENTALE E PAESAGGISTICA - 1:5000
- PP.5 - CARTA DI SINTESI ALL'IDONEITÀ URBANISTICA ALL'UTILIZZAZIONE DEL SUOLO - 1:5000
- PP.6 - SVILUPPO DEL PRG RELATIVO AI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE - 1:1000
- PP.A - RELAZIONE ILLUSTRATIVA
- PP.B - NORME DI ATTUAZIONE – con aggiornamento all'art. 26
- PP.C - SCHEDE QUANTITATIVE DEI DATI URBANI

#### **VERIFICA COMPATIBILITA' PIANO PAESAGGISTICO**

- PV.1 - INDIVIDUAZIONE AREE SOGGETTE A VERIFICA DI COERENZA SU RAPPRESENTAZIONE DEI BENI PAESAGGISTICI - 1:5000
- PV.2 - INDIVIDUAZIONE AREE SOGGETTE A VERIFICA DI COERENZA SU RAPPRESENTAZIONE DELLE COMPONENTI PAESAGGISTICHE- 1:5000
- PV.3 - CARTA DELLA SENSIBILITÀ VISIVA - 1:5000
- PV.A - RELAZIONE ILLUSTRATIVA DI VERIFICA DI COERENZA

#### **RAPPORTO AMBIENTALE**

- RA.A - RELAZIONE
- RA.B - SINTESI NON TECNICA
- RA.C - PROGRAMMA DI MONITORAGGIO
- RA.D - DICHIARAZIONE DI SINTESI DELLA PROCEDURA DI VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

#### **B) Elaborati geologici:**

- Dichiarazione
- Relazione geologica - Rel. 1
- Relazione geologico-tecnica - Rel. 2
- Normativa geologica - All. 1
- Schede S.I.C.O.D. - All. 2
- Stralcio della cartografia P.A.I. - All. 3
- Integrazioni ed analisi del reticolo idrografico in località Beati - All. 4
- Carta geomorfologica con elementi litologici e del dissesto - Tav. 1 (Scala 1: 10.000)
- Carta geoidrologica - Tav. 2 (Scala 1: 10.000)
- Carta litotecnica - Tav. 3 (Scala 1: 10.000)
- Carta delle opere idrauliche - Tav. 4 (Scala 1: 10.000)
- Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica - Tav. 5 (Scala 1: 5.000)
- Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica - Tav. 6 (Scala 1: 10.000)
- Cronoprogramma degli interventi di riassetto - Tav. 7 (Scala 1: 10.000)
- Sezioni di dettaglio del reticolo idrografico minore - Tav. 8 (Scala 1: 250)

#### **C) Elaborati di verifica rispetto al Piano di Classificazione Acustica**

- ZONIZZAZIONE ACUSTICA – TAVOLA N° 1/2 - scala 1:10.000
- ZONIZZAZIONE ACUSTICA – TAVOLA N° 2/2 - scala 1:5.000
- Allegato tecnico

#### **D) Elaborati agronomico-forestale**

- Relazione agronomico-forestale
- Tavola 1 – capacità d'uso ed uso del suolo in atto ai fini agricoli forestali ed estrattivi

**2.** Di dare atto che la presente adozione del progetto preliminare di variante strutturale al P.R.G.C. comporta l'applicazione delle misure di salvaguardia, ai sensi dell'art. 58 della L.R. 56/77 e s.m.i.

**3.** Di disporre la pubblicazione ai sensi del 9° comma dell'art. 15 L.R. 56/77 e s.m.i., nonché per la parte di studio relativo alla Valutazione Ambientale Strategica, per sessanta giorni consecutivi sul sito informatico istituzionale del Comune di Castelletto Sopra Ticino e l'esposizione in pubblica visione, dando allo stesso ampia pubblicità.

**4.** Di dare atto che chiunque entro il termine di pubblicazione di cui al punto precedente può presentare osservazioni e proposte nel pubblico interesse, riferite separatamente agli aspetti urbanistici ed agli aspetti ambientali, con modalità che verranno rese note mediante avviso pubblico.

**5.** Di dare atto che secondo la procedura prevista dall'art. 15 della L.R. 56/77 e s.m.i., a seguito della conclusione del termine di osservazione suindicato si procederà ai sensi dei commi 10 ed 11 dello stesso articolo provvedendo alla valutazione delle osservazioni e delle proposte pervenute, alla definizione della proposta tecnica di progetto definitivo, nonché alla convocazione della seconda conferenza di copianificazione e valutazione.

**6.** Di nominare Responsabile del presente Procedimento l'Ing. Francesco Eliseo.

**7.** Di dichiarare con voti favorevoli n.10 (DIECI), contrari n.1 (UNO) (Sibilia), su n.11 (UNDICI) Consiglieri votanti il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi di legge.

---

Letto, approvato e sottoscritto.

**SINDACO**  
F.to Besozzi Matteo

**SEGRETARIO COMUNALE**  
F.to dott.ssa Gianna Gamba

---

**CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE (art. 124 D.Lgs. 267/00)**

Si attesta che copia della deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio di questo per 15 giorni consecutivi a partire dal 03-05-2019 al 18-05-2019.

Castelletto S. Ticino, li 03-05-2019

Reg. Pubbl. n. 560

**SEGRETARIO COMUNALE**  
F.to dott.ssa Gianna Gamba

---

**CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'**

**Divenuta esecutiva in data 13-05-2019**

è stata dichiarata immediatamente eseguibile (art. 134, comma 4 - del D.lgs 267/2000).

Castelletto S. Ticino, li 03-05-2019

**SEGRETARIO COMUNALE**  
F.to dott.ssa Gianna Gamba

---

E' copia conforme all'originale per uso amministrativo.

Castelletto S. Ticino, li 03-05-2019

**SEGRETARIO COMUNALE**  
dott.ssa Gianna Gamba

## **ALLEGATO E4**

---

Testo osservazione fuori termine presentata da Studio Legale Ferrari e Pariani

Testo delle “Note relative ai temi urbanistici contenuti nell’osservazione al prot. 14505 del 21.05.2021”

STUDIO LEGALE  
CORSO DELLA VITTORIA, 2/F - 28100 NOVARA

AVV. IGNAZIO PAGANI  
AVV. LAURA FORNARA  
AVV. MASSIMILIANO FERRARI  
AVV. ELENA MANASSA  
AVV. GIULIA DALLE CARBONARE  
DOTT.SSA CHIARA CESTI  
DOTT. JOSHUA CARLOMAGNO

On.le  
Comune di Castelletto Sopra Ticino  
P.zza F.lli Cervi n. 5  
28053 - CASTELLETTO SOPRATICINO (NO)

Novara, li 21 maggio 2021

A mezzo p.e.c. all'indirizzo:  
castellettosopraticino@pec.it

OSSERVAZIONI EX ART. 15, L.R. N. 56/1077 AL PROGETTO PRELIMINARE DELLA VARIANTE  
GENERALE AL PIANO REGOLATORE COMUNALE

*(compendio immobiliare sito in Castelletto Sopra Ticino, catastalmente individuato ai Mapp. nn. 249;250;247;707;708;252;253;254;255;256;257;258;259;960;957;958;959;263;264;265;815;588;267;268;270;271;649;652 - Fig. n. 10 e Mapp. nn. 1616 e 1620 Fig. n. 14 - A.C.R. 'Aree di Completamento ad uso prevalentemente residenziale di cui all'art. 27 delle n.t.a.')*

Si sono rivolti al mio Studio i Sigg.ri

[REDACTED]

[REDACTED] tutti in qualità di proprietari di terreni ubicati all'interno di un compendio immobiliare meglio individuato in epigrafe, come da deleghe allegate.

I miei Assistiti - presa visione del Progetto Preliminare della Variante Strutturale al PRGC adottato ex art. 15, co. 7, L.r. n. 56/1977 con la delibera consiliare n. 7 in data 8.4.2019 - mi hanno

## STUDIO LEGALE

CORSO DELLA VITTORIA, 2/F - 28100 NOVARA

AVV. IGNAZIO PAGANI  
AVV. LAURA FORNARA  
AVV. MASSIMILIANO FERRARI  
AVV. ELENA MANASSA  
AVV. GIULIA DALLE CARBONARE  
DOTT.SSA CHIARA CESTI  
DOTT. JOSHUA CARLOMAGNO

conferito mandato di presentare le seguenti osservazioni ai sensi del combinato disposto dei commi 9 e 10 del precitato art. 15, in considerazione del fatto che - sebbene sia decorso il termine di cui al precitato co. 9 - a quanto consta non risulterebbe essere già stata adottata la deliberazione di Giunta con la quale, ai sensi del successivo comma 10, si definisce la Proposta Tecnica del Progetto Definitivo.

Come noto, per costante insegnamento giurisprudenziale, il termine previsto per la presentazione delle osservazioni è meramente ordinatorio, in quanto tale strumento partecipativo costituisce un contributo dei cittadini alle scelte urbanistiche compiute dalla P.A. al fine di meglio valutare in che misura sia possibile contemperare le scelte pubbliche di pianificazione con le aspettative dei proprietari degli immobili, con la conseguenza che, anche una volta scaduto il termine, il Comune - anche in un'ottica dialogica e in ossequio al canone di leale collaborazione tra P.A. e cittadini - ben potrà procedere all'esame delle stesse, non sussistendo alcuna preclusione ad esaminare osservazioni tardive.

\*\*\*

### 1.- IL PRG VIGENTE

Il compendio immobiliare di cui si discute - denominato 'P.I. 1' - presenta una superficie territoriale di mq. 47.840 e una superficie fondiaria di mq. 29.160, con destinazione d'uso residenziale mista, ossia *in parte* a regime privato e, *per la restante parte*, a regime pubblico o convenzionato.

L'area è stata poi suddivisa in sette Unità Minime di Intervento, designate *rispettivamente* con le lettere A, B, C, D, E, F e G.: il P.I. prevedeva infatti che si potesse attuare unitariamente il compendio *ovvero* anche per unità minime, tramite P.E.C., nel rispetto delle prescrizioni delle schede specifiche riferite a ciascuna unità.

*Senonché*, le caratteristiche tipologiche e dimensionali dell'area - in uno a degli indici urbanistici del tutto irrazionali e incongrui assegnati alla stessa - hanno in questi anni sempre precluso ogni possibilità di intervento di urbanizzazione, *sia* unitario *che* frazionato.

Il tutto con grave documento patrimoniale per gli odierni esponenti, dal momento che nel corso di tutti questi anni si sono visti costretti a versare le imposte tributarie derivanti dalla sua destinazione residenziale del compendio, a fronte tuttavia della sostanziale impossibilità di porre in

STUDIO LEGALE

CORSO DELLA VITTORIA, 2/F - 28100 NOVARA

AVV. IGNAZIO PAGANI  
AVV. LAURA FORNARA  
AVV. MASSIMILIANO FERRARI  
AVV. ELENA MANASSA  
AVV. GIULIA DALLE CARBONARE  
DOTT.SSA CHIARA CESTI  
DOTT. JOSHUA CARLOMAGNO

essere qualsivoglia operazione immobiliare a causa di una scelta pianificatoria del tutto erronea e illegittima.

\*\*\*

**2.- IL PROGETTO PRELIMINARE DELLA VARIANTE STRUTTURALE AL PRGC ADOTTATO EX ART. 15, CO. 7, L.R. N. 56/1977, CON LA DELIBERA CONSILIARE N. 7 IN DATA 8.4.2019**

2.1.- *In limine*, e in linea generale, si rileva come il Progetto Preliminare adottato abbia un approccio fortemente metodologico e formalistico, più attento cioè alle procedure che non alla reale definizione degli obiettivi di pianificazione e, *ancor più*, alla loro possibilità di concreta attuazione.

Detto Progetto non presenta infatti quella necessaria flessibilità che risulta invece indefettibile per coniugare il perseguimento degli interessi generali con quelli particolari; *segnatamente*, gli obiettivi di pianificazione non sono chiari, talora addirittura del tutto carenti o, *ancora*, apertamente contraddetti dalle disposizioni attuative.

Tale approccio metodologico rende pertanto difficoltoso per i cittadini confrontarsi con l'Amministrazione Comunale in ordine all'idea di sviluppo urbanistico del tessuto territoriale verso il quale si vuole tendere.

Tale confronto avrebbe dovuto essere affrontato già nella fase successiva all'adozione della proposta tecnica e - in ossequio ai principi affermati dalla L.r. n. 56/1977, come novellata nel 2013 - sarebbe dovuto consistere in un confronto aperto, pubblico e partecipato. Ma questa fase è stata del tutto omessa nella stesura della Variante Strutturale, se si escludono quei momenti partecipativi confezionati esclusivamente sulla base di un protocollo formale che non già sull'effettivo coinvolgimento dei privati, anche sul modello del *débat public*.

2.2.- Fermi e impregiudicati i superiori e dirimenti rilievi di carattere generale, si rileva quanto segue con precipuo riferimento all'area di cui si discute.

Il Progetto Preliminare adottato ricomprende detta area in A.C.R., ossia 'Aree di Completamento ad uso prevalentemente residenziale di cui all'art. 27 delle n.t.a.'

## STUDIO LEGALE

CORSO DELLA VITTORIA, 2/F - 28100 NOVARA

AVV. IGNAZIO PAGANI  
AVV. LAURA FORNARA  
AVV. MASSIMILIANO FERRARI  
AVV. ELENA MANASSA  
AVV. GIULIA DALLE CARBONARE  
DOTT.SSA CHIARA CESTI  
DOTT. JOSIUA CARLOMAGNO

In base al precitato art. 27, si tratta di le aree non edificate, dichiaratamente di limitate dimensioni, situate all'interno della trama del tessuto del centro abitato o in adiacenza del perimetro del territorio edificato, dotate di opere di urbanizzazione o a esse direttamente allacciabili.

La destinazione d'uso propria è quella di cui all'art. 21, punto *b*), ovvero quella residenziale (residenza stabile; residenza temporanea; attrezzature e spazi accessori alla funzione residenziale).

Ai sensi del punto 5) dell'art. 27 - in caso di A.C.R. specificamente individuate sulle tavole di P.R.G. quali aree assoggettate a titolo abilitativo convenzionato, che comprendono anche previsioni di infrastrutture *e/o* servizi pubblici *e/o* di uso pubblico - il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla sottoscrizione di specifica convenzione tra Comune e soggetto operatore avente titolo, contenente le prescrizioni per determinare le modalità di attuazione e cessione delle parti vincolate a funzioni pubbliche contestualmente all'intervento di edificazione.

Nel caso di presenza di indicazioni relative a interventi sulle infrastrutture stradali (intersezioni *e/o* adeguamento della sede stradale) l'area da cedere corrisponde alla superficie indicata in cartografia (eventualmente diversamente localizzata) o all'ampliamento stradale corrispondente a quanto stabilito secondo l'art. 24 delle N.T.A.

Ancora, ai sensi del successivo punto 8), nel caso di A.C.R. convenzionata la richiesta di titolo abilitativo relativo a una parte dell'intera area omogenea è corredato di uno schema insediativo (*masterplan*) che illustri come la realizzazione di un intervento parziale non determini situazioni di compromissione per l'utilizzazione delle parti non interessate dalla richiesta e oggetto di successivi provvedimenti attuativi.

2.3.- La Scheda specifica relativa a detta area - contrassegnata con la lettera *c*) - prevede invece quanto segue:

- *in via generale*, gli interventi di nuova costruzione sono soggetti a strumento urbanistico esecutivo;
- *in alternativa* allo strumento urbanistico esecutivo, è previsto che possa essere avanzata richiesta di titolo abilitativo, riferita a un comparto omogeneo e senza soluzione di continuità, a condizione che esso rappresenti non meno del 20% della

## STUDIO LEGALE

CORSO DELLA VITTORIA, 2/F - 28100 NOVARA

AVV. IGNAZIO PAGANI  
AVV. LAURA FORNARA  
AVV. MASSIMILIANO FERRARI  
AVV. ELENA MANASSA  
AVV. GIULIA DALLE CARBONARE  
DOTT.SSA CHIARA CESTI  
DOTT. JOSHUA CARLOMAGNO

superficie territoriale complessiva; in tale caso la richiesta di titolo abilitativo deve essere preceduta dalla presentazione di un *masterplan* che contenga l'illustrazione di edificazioni e infrastrutture previste, la cui valutazione positiva da parte dell'Amministrazione Comunale è propedeutica e necessaria per l'attivazione dell'iter del titolo abilitativo; la valutazione dell'Amministrazione Comunale avviene attraverso l'analisi dei seguenti requisiti del masterplan proposto: *a)* non risultano limitati o compromessi i diritti di altri soggetti aventi titolo su suoli compresi nel perimetro della scheda di indirizzo C; *b)* venga dimostrata l'idoneità di infrastrutture e urbanizzazioni in progetto al fine di formare progressivamente un sistema direttamente connesso e allacciato alle reti principali esistenti; *c)* risulti soddisfatto l'obiettivo di inserimento paesaggistico degli interventi (in particolare attraverso la mitigazione dell'impatto visivo delle opere); *d)* la procedura sopra prevista è oggetto dell'approvazione di un apposito Regolamento Comunale; *e)* le aree residuali, prive di proposta di *masterplan* di attuazione, fino all'attivazione di tale procedura sono oggetto esclusivamente di interventi manutentivi indirizzati al mantenimento dello stato di suolo agricolo o a prato.

\*\*\*

### 3.- L'IRRAZIONALITÀ E ILLOGICITÀ DELLA SCELTA PIANIFICATORIA

Le osservazioni presentate con riferimento a detto compendio – rubricate, rispettivamente, al n. 15 e al n. 91 – sono state respinte senza alcuna motivazione, sulla scorta dei seguenti lacunosi incisi:

- Osservazione n. 15: *"PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE: si propone di confermare la scheda normativa "c";*
- Osservazione n. 91: *"PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE: la variante del p.r.g. Ha previsto nuove procedure di attuazione per l'edificabilità delle aree già incluse nel p.r.g. Vigente. Si propone di confermare tale norma".*

3.1.- Se è vero che le osservazioni formulate dai proprietari interessati costituiscono un merito apporto collaborativo alla formazione degli strumenti urbanistici e non danno luogo a peculiari aspettative, non è parimenti revocabile in dubbio che le stesse debbano essere adeguatamente esaminate e ritenute, in modo serio e ragionevole, in contrasto con gli interessi e le considerazioni generali poste a base della formazione del piano regolatore generale.

STUDIO LEGALE

CORSO DELLA VITTORIA, 2/F - 28100 NOVARA

AVV. IGNAZIO PAGANI  
AVV. LAURA FORNARA  
AVV. MASSIMILIANO FERRARI  
AVV. ELENA MANASSA  
AVV. GIULIA DALLE CARBONARE  
DOTT.SSA CHIARA CESTI  
DOTT. JOSHUA CARLOMAGNO

Le scelte effettuate dall'Amministrazione in sede di pianificazione urbanistica, pur costituendo un apprezzamento connotato da ampia discrezionalità, non sono comunque sottratte al sindacato di legittimità allorchè siano connotate - come nella vicenda che occupa - da errori, irrazionalità, illogicità o non tengano conto di aspettative o affidamenti in favore di soggetti le cui posizioni appaiono meritevoli di specifiche considerazioni (*inter alia*, ancora di recente, Cons. Stato, Sez. IV, 13.4.2021, n. 2999).

Nella fattispecie che ci occupa l'Amministrazione non ha invece in alcun modo motivato in ordine alla scelta pianificatoria compiuta o, a tutto voler concedere, ha motivato in maniera ellettica, tautologica e solo apparente, a dimostrazione altresì della carenza di un'adeguata attività istruttoria di carattere prodromico in ordine alle caratteristiche tipologiche e urbanistiche del compendio, finalizzata *cioè* a scrutinare le ragioni per le quali il compendio - in vigenza dell'attuale strumento urbanistico - non sia mai stato urbanizzato.

Come noto, il rigetto delle osservazioni deve sempre essere assistito da una motivazione che sia congrua rispetto agli elementi di fatto e di diritto posti alla base delle osservazioni stesse e che abbia tenuto presente (e ciò deve essere dimostrato) il loro apporto critico e collaborativo in comparazione con gli interessi pubblici coinvolti così che, nell'interesse reale della popolazione, sia assicurata l'adozione di soluzioni urbanistiche, oltre che legittime, anche opportune e razionali.

La giurisprudenza, attribuendo un rilievo sostanziale e non meramente formale alla partecipazione procedimentale, sottolinea infatti come *"le osservazioni e in generale tutti gli apporti partecipativi presentati dai privati nei confronti di un piano regolatore in itinere sono finalizzati a consentire che il punto di vista del soggetto potenzialmente leso assuma rilevanza e venga adeguatamente considerato, in modo che l'Amministrazione si determini correttamente e compiutamente in omaggio ai principi di imparzialità e di buon andamento (art. 97 Cost.) che devono presiedere all'esercizio dell'azione amministrativa. Ne deriva che il rigetto delle osservazioni (...) deve essere assistito da una motivazione che sia congrua rispetto agli elementi di fatto e di diritto posti alla base delle osservazioni stesse e che abbia tenuto presente il loro apporto critico e collaborativo in comparazione con gli interessi pubblici coinvolti in vista dell'adozione di soluzioni urbanistiche, oltre che legittime, anche opportune e razionali. Quindi, gli apporti all'attività pianificatoria non possono essere ignorati e respinti con una formula di mero stile, che rendono impossibile verificare se l'Amministrazione abbia effettivamente valutato il rilievo. Invero, fermo restando che il merito della scelta amministrativa resta sottratto al sindacato del giudice amministrativo, l'Amministrazione è*



## STUDIO LEGALE

CORSO DELLA VITTORIA, 2/F - 28100 NOVARA

AVV. IGNAZIO PAGANI  
AVV. LAURA FORNARA  
AVV. MASSIMILIANO FERRARI  
AVV. ELENA MANASSA  
AVV. GIULIA DALLE CARBONARE  
DOTT.SSA CHIARA CESTI  
DOTT. JOSHUA CARLOMAGNO

*comunque tenuta a dare conto (...) dell'avvenuta valutazione e considerazione di tutti gli interessi coinvolti attraverso l'esame delle osservazioni e degli apporti pervenuti"* (TAR Lombardia, Milano, Sez. II, 3.7.2020, n. 1279; in termini, *ex multis*, TAR Lombardia, Milano, Sez. II, 29.6.2020, n. 1237; TAR Sicilia, Catania, Sez. I, 27.5.2011, n. 1332; TAR, Campania, Napoli, Sez. V, 11.1.2011, n. 50; C.G.A., Sez. Giur., 30.6.2011, n. 451).

**3.2.-** Fermo e impregiudicato il dirimente vizio procedurale che precede, si osserva come - anche nel merito - la scelta pianificatoria sia viziata in quanto del tutto irrazionale, illogica, incongrua e arbitraria.

**3.2.1.-** *Anzitutto*, all'evidenza in ragione delle carenze istruttorie di cui si è detto, la definizione stesse delle caratteristiche tipologiche generali delle aree classificate come A.C.R. risulta travisata, travisante e incongrua rispetto alle caratteristiche specifiche del compendio di cui si discute.

Ai sensi dell'art. 27 delle n.t.a., infatti, le aree in questione dovrebbero testualmente essere "*di limitate dimensioni*": definizione, *quest'ultima*, che mal si concilia con riferimento a un compendio - qual è quello di cui si discute - che presenta una superficie di mq. 47.840,00, vale a dire un requisito dimensionale che, nel panorama comunale, non consente di ritenerlo di "*limitate dimensioni*".

*Di talché*, già l'assunto di partenza risulta travisato e fuorviante e, in quanto tale, travolge *ex se* le successive e più specifiche previsioni riferite al compendio di cui si dirà comunque *infra*.

**3.2.2.-** Invero, anche le ulteriori e più specifiche previsioni di cui alla relativa Scheda risultano autonomamente inficiate da plurimi profili di illogicità e irrazionalità.

**3.2.2.1.-** Come già rilevato, anche il nuovo strumento urbanistico - al pari di quello in vigore - prevede che, in linea generale, gli interventi di nuova costruzione siano soggetti a strumento urbanistico esecutivo.

Se è pur vero che sono stati modificati (e rivisti al ribasso) gli indici urbanistici dell'area, la possibilità di urbanizzarla unitariamente - proprio in ragione delle sue ingenti dimensioni - è del tutto remota: se non si è infatti riusciti a dare avvio a un'operazione immobiliare in tal senso nei

## STUDIO LEGALE

CORSO DELLA VITTORIA, 2/F - 28100 NOVARA

AVV. IGNAZIO PAGANI  
AVV. LAURA FORNARA  
AVV. MASSIMILIANO FERRARI  
AVV. ELENA MANASSA  
AVV. GIULIA DALLE CARBONARE  
DOTT.SSA CHIARA CESTI  
DOTT. JOSHUA CARLOMAGNO

primi anni 2000, risulta del tutto impensabile poterlo fare ora, dal momento che costituisce fatto notorio come la situazione del mercato immobiliare (e la relativa domanda) siano radicalmente cambiate in questi anni, e lo saranno ancor più in futuro anche per effetto della pandemia in atto.

3.2.2.2.- In alternativa allo strumento urbanistico esecutivo è previsto che possa essere avanzata richiesta di titolo abilitativo, riferita a un comparto omogeneo e senza soluzione di continuità.

Tale seconda opzione, *tuttavia*, è subordinata a una duplice condizione:

- che il comparto rappresenti non meno del 20% della superficie territoriale complessiva;
- che la richiesta di rilascio del titolo abilitativo sia preceduta da una non meglio precisata "presentazione di un masterplan" la cui valutazione positiva da parte dell'Amministrazione Comunale – da condursi sulla scorta di una pluralità di requisiti di cui si dirà *infra* - è prepedeutica e necessaria per l'attivazione dell'iter del titolo abilitativo;

Si tratta, anche in questo caso, di una scelta pianificatoria che – *mutatis mutandis* – ricalca sostanzialmente quella contenuta nel vigente strumento urbanistico, ove era già prevista una suddivisione del compendio in sette Unità Minime di Intervento - designate con le lettere A, B, C, D, E, F e G. – attuabili singolarmente tramite P.E.C., nel rispetto delle prescrizioni delle schede specifiche riferite a ciascuna unità.

Detta scelta pianificatoria risulta pertanto manifestamente illogica e irrazionale, in quanto non solo ripropone una disciplina urbanistica che si è già rivelata fallimentare (dal momento che in quasi vent'anni non è stato edificato neppure un lotto) ma, *se possibile, peggiora* ulteriormente la situazione introducendo un percorso (il *masterplan*) che aggrava inutilmente il procedimento, subordinando il rilascio del titolo abilitativo a una serie di valutazioni del tutto abnormi, irragionevoli e sproporzionate oltre che connotate da un elevato livello di discrezionalità, prossimo a sconfinare nell'arbitrio.

Il rilievo che precede, *ex se*, denota quindi come codesta Amministrazione abbia introdotto una procedura che esula dai principi di buon andamento, linearità procedimentale, efficacia ed efficienza canonizzati nell'art. 1 della Legge n. 241/1990 e che, *in ultima analisi*, denota lo sviamento dalla funzione di gestione e vigilanza del territorio e attuazione dello strumento urbanistico.

## STUDIO LEGALE

CORSO DELLA VITTORIA, 2/F - 28100 NOVARA

AVV. IGNAZIO PAGANI  
AVV. LAURA FORNARA  
AVV. MASSIMILIANO FERRARI  
AVV. ELENA MANASSA  
AVV. GIULIA DALLE CARBONARE  
DOTT.SSA CHIARA CESTI  
DOTT. JOSHUA CARLOMAGNO

Parimenti, detta procedura (*id est*, la presentazione del *masterplan* e la sua conseguente valutazione) si pone in frontale contrasto con il principio di proporzionalità dell'azione amministrativa — che ha pieno ingresso nel nostro ordinamento, perché compreso tra i principi dell'ordinamento comunitario e da sempre insito nella nostra Costituzione, ove sia rettammente inteso il principio di buona amministrazione *ex art. 97 Cost.* — e che impone di verificare: *a)* l'idoneità della misura, cioè il rapporto tra il mezzo adoperato e l'obiettivo avuto di mira; *b)* la sua necessità, ossia l'assenza di qualsiasi altro mezzo idoneo, ma tale da incidere in misura minore sulla sfera del singolo (la scelta tra tutti i mezzi in astratto idonei deve cadere su quello che comporti il minor sacrificio del soggetto); *c)* l'adeguatezza della misura, ossia la tollerabilità della restrizione che comporta per il privato (l'esercizio del potere, pur se idoneo e necessario, è infatti legittimo soltanto se rispecchia una ponderazione armonizzata e bilanciata degli interessi: in caso contrario, la scelta va rimessa in discussione).

In ragione del principio di proporzionalità dell'attività amministrativa i diritti e le libertà dei cittadini - tra cui, per quanto ivi maggiormente rileva, la libertà di iniziativa economica *ex art. 41 Cost.* - possono essere limitati solo nella misura in cui ciò risulti indispensabile per proteggere gli interessi pubblici, con la conseguenza che, nel caso in cui l'azione amministrativa coinvolga interessi diversi, è doverosa un'adeguata ponderazione delle contrapposte esigenze, al fine di trovare la soluzione che comporti il minor sacrificio possibile; in questo senso, tale principio rileva quale elemento sintomatico della correttezza dell'esercizio del potere discrezionale in relazione all'effettivo bilanciamento degli interessi.

Declinando le riferite coordinate ermeneutiche alla fattispecie che ci occupa, il principio di proporzionalità imporrebbe all'Amministrazione di astenersi dall'adottare un procedimento fortemente gravoso - *sia* in termini di dispendio economico *che* di tempo - per i privati che intendono dare corso a un'operazione immobiliare, esponendoli a una procedura inintelligibile nei contenuti e imperscrutabile nei suoi possibili esiti, in quanto connotata - *come detto* - da un tasso di discrezionalità prossima al mero arbitrio.

Inoltre, singolarmente analizzate, le prescrizioni in forza delle quali dovrà essere valutato il *masterplan* risultano incongrue, poco perspicue, inutilmente gravose e, in ultima analisi, di difficile applicazione.



## STUDIO LEGALE

CORSO DELLA VITTORIA, 2/F - 28100 NOVARA

AVV. IGNAZIO PAGANI  
AVV. LAURA FORNARA  
AVV. MASSIMILIANO FERRARI  
AVV. ELENA MANASSA  
AVV. GIULIA DALLE CARBONARE  
DOTT.SSA CHIARA CESTI  
DOTT. JOSHUA CARLOMAGNO

### Segnatamente:

a.- Si prevede che possa essere avanzata richiesta di titolo abilitativo riferita a un comparto omogeneo a condizione che esso rappresenti non meno del 20% della superficie territoriale complessiva.

L'infelice formulazione testuale della previsione non consente anzitutto di stabilire cosa potrebbe accadere dopo l'eventuale attuazione di un primo comparto, ovvero se per l'attuazione di quelli successivi la superficie minima del 20% debba essere calcolata sull'intero compendio oppure solo prendendo a riferimento quella non ancora attuata.

b.- Quanto invece ai requisiti a cui è soggetta la valutazione dell'Amministrazione Comunale si prevede, tra l'altro, che "risulti soddisfatto l'obiettivo di inserimento paesaggistico degli interventi (in particolare attraverso la mitigazione dell'impatto visivo delle opere)". Al riguardo, si osserva come la previsione in commento abbia a oggetto valutazioni inconferenti in sede di pianificazione urbanistica, in quanto vanno a impingere ambiti (paesaggistico-ambientali) che non sono di stretta competenza comunale e, *comunque*, non sono propri di questa fase.

Gli aspetti paesaggistico-ambientale e quelli urbanistico-edilizio fanno infatti capo a sistemi complementari, eventualmente cumulativi, di protezione del territorio: tuttavia, nell'ambito di essi sono curate - con strumenti diversi e ad opera di soggetti diversi - distinte tipologie di interessi pubblici: i *primi* (paesaggistico-ambientali) legati in particolar modo alla tutela della pregevolezza estetica del territorio e dell'edificato che vi si insedi; i *secondi* (urbanistico-edilizi) preordinati invece alla correttezza dell'insediamento dell'edificato sul territorio, in sé strettamente considerato, in termini di corretto rapporto tra quantitativi di edificato (misurati in volumi o superfici) e ampiezza del territorio che li accogla, nonché di dotazioni di strutture pubbliche di supporto all'edificato stesso (in modo da evitare squilibrati utilizzi del territorio).

Tanto è, come conseguenza dei rilievi che precedono, che è perfettamente dato immaginare interventi ammissibili dal punto di vista urbanistico-edilizio strettamente considerato, eppure sanzionabili sotto il profilo paesaggistico, ovvero interventi magari paesaggisticamente pregevoli eppure irrealizzabili sotto il profilo urbanistico-edilizio.

STUDIO LEGALE  
CORSO DELLA VITTORIA, 2/F - 28100 NOVARA

AVV. IGNAZIO PAGANI  
AVV. LAURA FORNARA  
AVV. MASSIMILIANO FERRARI  
AVV. ELENA MANASSA  
AVV. GIULIA DALLE CARBONARE  
DOTT.SSA CHIARA CESTI  
DOTT. JOSUEA CARLOMAGNO

Secondo i canoni costituzionali, infatti, la tutela paesaggistica è tendenzialmente sovraordinata alla tutela urbanistico-edilizia: *la prima*, cioè, condiziona *la seconda* per la preminenza dell'interesse nazionale alla conservazione del patrimonio culturale ed estetico (art. 9 Costituzione) su quello all'uso della proprietà privata, cui più propriamente attengono l'urbanistica e l'edilizia.

Di conseguenza, la prescrizione in commento è palesemente incongrua, arbitraria, illogica, irrazionale e, *in ultima analisi, viziata da eccesso di potere per sviamento dalla causa tipica*, stante la comprovata divergenza fra la richiesta e la relativa funzione tipica, in quanto il potere è esercitato per finalità diverse da quelle che la relativa norma attributiva consente con riferimento a tale fase, essendo surrettiziamente finalizzato a perseguire un interesse differente da quello tutelato dalla previsione normativa di riferimento.

c.- Da ultimo, si prevede che la procedura sopra descritta sia "*oggetto dell'approvazione di un apposito Regolamento Comunale*".

La previsione in commento costituisce un inutile aggravio del procedimento, introducendo un'inaccettabile variabile che rende ancora più impervia e incerta la procedura e i suoi possibili esiti, attese le incognite *tanto* con riferimento alle tempistiche di approvazione, da parte dell'organo consiliare, di detto regolamento *quanto* con riferimento a quello che potrà essere il suo effettivo contenuto.

*Al definitivo*, dunque, in ragione di tutte le superiori considerazioni, la previsione di subordinare l'urbanizzazione per comparti alla presentazione di un *masterplan* – la cui approvazione è poi subordinata al sussistere delle descritte (illegittime, *ut supra*) prescrizioni – risulta intrinsecamente contraddittoria, in quanto trattasi una previsione solo apparentemente finalizzata a favorire le iniziative immobiliari ma che, nella sostanza, finisce per sterilizzare ulteriormente ogni possibilità edificatoria.

Se è vero che la pianificazione esecutiva di livello derivato a iniziativa privata non può essere ricondotta allo schema ablatorio, non è parimenti revocabile in dubbio come – in concreto – la nuova pianificazione urbanistica del compendio (pur nominalmente sempre residenziale) di fatto impedirà qualsivoglia operazione immobiliare, con conseguente grave pregiudizio per i relativi pro-

## STUDIO LEGALE

CORSO DELLA VITTORIA, 2/F - 28100 NOVARA

AVV. IGNAZIO PAGANI  
AVV. LAURA FORNARA  
AVV. MASSIMILIANO FERRARI  
AVV. ELENA MANASSA  
AVV. GIULIA DALLE CARBONARE  
DOTT.SSA CHIARA CESTI  
DOTT. JOSHUA CARLOMAGNO

prictari, costretti ormai da quasi due decenni a pagare le imposte senza poter al contempo trarre alcuna utilità economica.

### §§§

In ragione di tutto quanto precede, presa visione della delibera consiliare n. 7 in data 8.4.2019 e dei relativi allegati, si chiede che le previsioni relative al compendio immobiliare di proprietà degli odierni esponenti – *ut supra* meglio individuate – in accoglimento delle presenti osservazioni ai sensi del combinato disposto dei commi 9 e 10 dell'art. 15 della L.r. n. 56/1977 – da esaminarsi in un'ottica di leale collaborazione tra privati e P.A. - vengano **stralciate** dal progetto preliminare della Variante Generale al PRG in sede di adozione della delibera di Giunta con la quale verrà definita la Proposta Tecnica del Progetto Definitivo o, *comunque*, anche d'ufficio nelle successive fasi (conferenze di co-pianificazione) che connotano l'*iter* di approvazione dello strumento urbanistico generale.

*Segnatamente*, si chiede che il nuovo strumento urbanistico consenta l'edificazione dell'area in questione mediante l'approvazione di singoli strumenti urbanistici esecutivi relativi a singole porzioni del fondo, **eliminando** le previsioni di cui sopra per le ragioni ivi meglio illustrate.

In quest'ottica, affinché lo sviluppo urbanistico dell'area avvenga in modo ordinato, organizzato ed efficiente, ogni proprietario/proponente di intervento dovrebbe essere vincolato alla realizzazione degli standard necessari alla corretta gestione dell'area, di talchè è necessario che già in questa sede vengano definiti i parametri urbanistici generali.

In particolare, occorrerà indicare da subito la dotazione viaria minima, affinché possano essere edificati anche i singoli lotti di terreno interclusi, si possa attuare una sorta di perequazione nel valore dei terreni prima dell'inizio della reale urbanizzazione e, non da ultimo, per rendere edotti proprietari e possibili investitori, degli scenari e degli sviluppi futuri.

Pertanto, con le presenti osservazioni, si propone l'inserimento nel Progetto Preliminare di due assi viari denominati, rispettivamente, 'tronco Est' e 'tronco Ovest', con calibro di 5,50 m. ciascuno, entrambi con un marciapiede da 1,5 m.

STUDIO LEGALE

CORSO DELLA VITTORIA, 2/F - 28100 NOVARA

AVV. IGNAZIO PAGANI  
AVV. LAURA FORNARA  
AVV. MASSIMILIANO FERRARI  
AVV. ELENA MANASSA  
AVV. GIULIA DALLE CARBONARE  
DOTT. SSA CHIARA CESTI  
DOTT. JOSHUA CARLOMAGNO

Il tronco Est si inserirebbe in via Oldrina, partendo dal moncone ora interrotto di via Dante; il tronco Ovest invece, partendo sempre da via Dante, sarebbe una strada chiusa di penetrazione nell'area, al termine della quale è stato previsto uno slargo per l'inserimento di una rotonda per l'inversione di marcia.

Ulteriore sviluppo di questo tronco potrebbe essere costituito dal reinserimento in mappa della strada che dalla rotonda di via Repubblica penetrava nell'area verso via Oldrina, in questo modo il tronco ovest sarebbe accessibile in modo scorrevole anche per chi provenisse da via I° Maggio/Via Diaz.

La posizione e l'andamento dei due nuovi tronconi è dettata dalla volontà di far concorrere, in maniera proporzionale alla propria dimensione, tutti i terreni presenti nell'area del P11 e, al contempo, favorire l'avvio di uno o più interventi immobiliari su di essa.

Si confida nell'accoglimento delle presenti osservazioni, riservandosi – in difetto – di assumere ogni opportuna iniziativa, anche di indole risarcitoria, avanti ogni competente sede, a tutela dei diritti, interessi e ragioni degli odierni esponenti.

Con perfetta osservanza.

Avv. Massimiliano Ferrari



**PROCURA**

Io sottoscritto

in qualità di proprietario del Mapp. n. 237/2055, fig. n. 10, delego l'Avv. Massimiliano Ferrari (C.F.: FRRAISM791401B019D - Fax: 0321.627955 - pec: [avv.mferrari@pec.ordineavvocatinovara.it](mailto:avv.mferrari@pec.ordineavvocatinovara.it)), del Foro di Novara, a presentare in mio nome le osservazioni ex art. 15 L.r. n. 56/1977 al Progetto Preliminare della Variante strutturale del PRG del Comune di Castelletto Sopra Ticino (NO), conferendogli tutte le facoltà consentite dalla legge.

Elegho domicilio, a ogni utile effetto per le comunicazioni inerenti il presente procedimento, presso lo Studio del precitato Avv. Massimiliano, con Studio in Novara (NO), Corso della Vittoria n. 2/f, fax 0321.627955, p.e.c. [avv.mferrari@pec.ordineavvocatinovara.it](mailto:avv.mferrari@pec.ordineavvocatinovara.it)

Dichiaro, inoltre, ai sensi e per gli effetti del D. lgs. 196/2003 e del Regolamento (UE) 2016/679, di essere stato edotto che i dati richiesti direttamente o raccolti presso terzi verranno utilizzati ai soli fini del presente incarico e, conseguentemente, presso il consenso al loro trattamento.

*Castelletto* \_\_\_\_\_, li 11/05/2021

## PROCURA

Io sottoscritto

[redacted] in qualità di proprietario dei Mapp. n. 250 e n. 258 Fg. n. 10, delego l'Avv. Massimiliano Ferrari (C.F.: FRRMSM79E01B019D - Fax: 0321.627955 - pec: [avv.mferrari@pec.ordineavvocatinovara.it](mailto:avv.mferrari@pec.ordineavvocatinovara.it)), del Foro di Novara, a presentare in mio nome le osservazioni ex art. 15 L.r. n. 56/1977 al Progetto Preliminare della Variante strutturale del PRG del Comune di Castelletto Sopra Ticino (NO), conferendogli tutte le facoltà consentite dalla legge.

Elleggo domicilio, a ogni utile effetto per le comunicazioni inerenti il presente procedimento, presso lo Studio del precitato Avv. Massimiliano, con Studio in Novara (NO), C.so della Vittoria n. 2/f, fax 0321.627955, p.e.c. [avv.mferrari@pec.ordineavvocatinovara.it](mailto:avv.mferrari@pec.ordineavvocatinovara.it); [cristina.belvisi@busto.pecavvocati.it](mailto:cristina.belvisi@busto.pecavvocati.it)

Dichiaro, inoltre, ai sensi e per gli effetti del D. Lgs. 196/2003 e del Regolamento (UE) 2016/679, di essere stato edotto che i dati richiesti direttamente o raccolti presso terzi verranno utilizzati ai soli fini del presente incarico e, conseguentemente, presto il consenso al loro trattamento.

Milano, li 17 maggio 2021

[redacted]

## PROCURA

Io sottoscritto [REDACTED]

[REDACTED] in qualità di UNO DEI proprietari dei Mapp. n. 252, Fg. n. 10, E IN RAPPRESENTANZA\* DEGLI ALTRI PROPRIETARI DELLO STESSO MAPPALE NR. 252 FOGLIO NR. 10 delego l'Avv. Massimiliano Ferrari (C.F.: FRRMSM79E01B019D - Fax: 0321.627955 - pec: [avv.mferrari@pec.ordineavvocatinovara.it](mailto:avv.mferrari@pec.ordineavvocatinovara.it)), del Foro di Novara, a presentare in mio nome le osservazioni ex art. 15 L.r. n. 56/1977 al Progetto Preliminare della Variante strutturale del PRG del Comune di Castelletto Sopra Ticino (NO), conferendogli tutte le facoltà consentite dalla legge.

Eleggo domicilio, a ogni utile effetto per le comunicazioni inerenti il presente procedimento, presso lo Studio del precitato Avv. Massimiliano, con Studio in Novara (NO), C.so della Vittoria n. 2/f, fax 0321.627955, p.e.c. [avv.mferrari@pec.ordineavvocatinovara.it](mailto:avv.mferrari@pec.ordineavvocatinovara.it); [cristina.belvisi@busto.pecavvocati.it](mailto:cristina.belvisi@busto.pecavvocati.it)

Dichiaro, inoltre, ai sensi e per gli effetti del D. Lgs. 196/2003 e del Regolamento (UE) 2016/679, di essere stato edotto che i dati richiesti direttamente o raccolti presso terzi verranno utilizzati ai soli fini del presente incarico e, conseguentemente, presto il consenso al loro trattamento.

PODENZANO, li 14/05/2021

[REDACTED]

- FIRMO IN RAPPRESENTANZA DI TUTTI COME COMUNICATO DALLI [REDACTED] SUA MAIL DEL 13/05/2021.

PROCURA

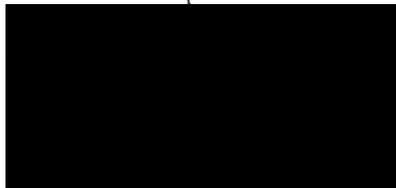
Io sottoscritto  qualità di proprietario del Mapp. n. \_\_\_\_\_, Fig. n. \_\_\_\_\_, delego l'Avv. Massimiliano Ferrari (C.F.: FRRMSM79E01B019D - Fax: 0321.627955 - pec: [avv.mferrari@pec.ordineavvocatinovara.it](mailto:avv.mferrari@pec.ordineavvocatinovara.it)), del Foro di Novara, a presentare in mio nome le osservazioni ex art. 15 L.r. n. 56/1977 al Progetto Preliminare della Variante strutturale del PRG del Comune di Castelletto Sopra Ticino (NO), conferendogli tutte le facoltà consentite dalla legge.

Eleggo domicilio, a ogni utile effetto per le comunicazioni inerenti il presente procedimento, presso lo Studio del precitato Avv. Massimiliano, con Studio in Novara (NO), C.so della Vittoria n. 2/f, fax 0321.627955, p.e.c. [avv.mferrari@pec.ordineavvocatinovara.it](mailto:avv.mferrari@pec.ordineavvocatinovara.it); [cristina.belvisiti@busto.pecavvocati.it](mailto:cristina.belvisiti@busto.pecavvocati.it)

Dichiaro, inoltre, ai sensi e per gli effetti del D. Lgs. 196/2003 e del Regolamento (UE) 2016/679, di essere stato edotto che i dati richiesti direttamente o raccolti presso terzi verranno utilizzati ai soli fini del presente incarico e, conseguentemente, presto il consenso

al loro trattamento.

Castelletto 9.5.2021



Ticino

**PROCURA**

Io sottoscritto

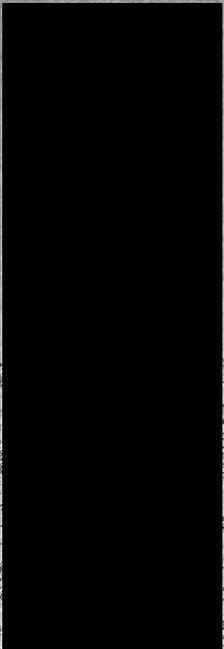
[redacted] in qualità di proprietario del

Mapp. n. 257, P.g. n. 10, delego l'Avv. Massimiliano Ferrari (C.F. FRMSM79E01B019D - Fax: 0321.627955 - pec: avv.mferrari@pec.ordineavvocatinovara.it), del Foro di Novara, a presentare in mio nome le osservazioni ex art. 15 L.r. n. 56/1977 al Progetto Preliminare della Variante strutturale del PRG del Comune di Castelletto Sopra Ticino (NO), conferendogli tutte le facoltà consentite dalla legge.

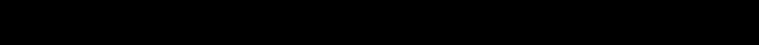
Eleggo domicilio, a ogni utile effetto per le comunicazioni inerenti il presente procedimento, presso lo Studio del precitato Avv. Massimiliano, con Studio in Novara (NO), C.so della Vittoria n. 2/f, fax 0321.627955, p.e.c. avv.mferrari@pec.ordineavvocatinovara.it, cristina.belvisi@busto.pecavvocati.it.

Dichiaro, inoltre, ai sensi e per gli effetti del D. Lgs. 196/2003 e del Regolamento (UE) 2016/679, di essere stato edotto che i dati richiesti direttamente o raccolti presso terzi verranno utilizzati ai soli fini del presente incarico e, conseguentemente, presto il consenso al loro trattamento.

Adriano li 10/05/2021  
SF PRIO



## PROCURA

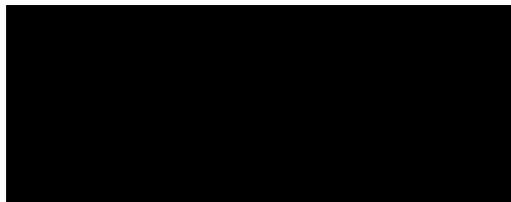
Io sottoscritto 

 in qualità di proprietario dei Mapp. n. 258 e 250 , Fg. n. 10, delego l'Avv. Massimiliano Ferrari (C.F.: FRRMSM79F01B019D - Fax: 0321.627955 -- pec: [avv.mferrari@pec.ordineavvocatinovara.it](mailto:avv.mferrari@pec.ordineavvocatinovara.it)), del Foro di Novara, a presentare in mio nome le osservazioni ex art. 15 L.r. n. 56/1977 al Progetto Preliminare della Variante strutturale del PRG del Comune di Castelletto Sopra Ticino (NO), conferendogli tutte le facoltà consentite dalla legge.

Eleggo domicilio, a ogni utile effetto per le comunicazioni inerenti il presente procedimento, presso lo Studio del precitato Avv. Massimiliano, con Studio in Novara (NO), C.so della Vittoria n. 2/I, fax 0321.627955, p.e.c. [avv.mferrari@pec.ordineavvocatinovara.it](mailto:avv.mferrari@pec.ordineavvocatinovara.it); [cristina.belvisi@busto.pecavvocati.it](mailto:cristina.belvisi@busto.pecavvocati.it)

Dichiaro, inoltre, ai sensi e per gli effetti del D. Lgs. 196/2003 e del Regolamento (UE) 2016/679, di essere stato edotto che i dati richiesti direttamente o raccolti presso terzi verranno utilizzati ai soli fini del presente incarico e, conseguentemente, presto il consenso al loro trattamento.

Arona , il 06 maggio 2021



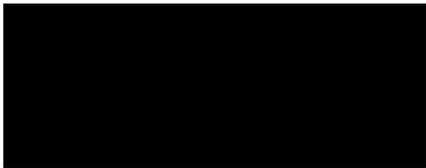
PROCURA

Io sottoscritto  in qualità di proprietario dei Mapp. n. 652, Fg. n. 10, delego l'Avv. Massimiliano Ferrari (C.F.: FRRMSM79E01B019D - Fax: 0321.627955 - pec: [avv.mferrari@pec.ordineavvocatinovara.it](mailto:avv.mferrari@pec.ordineavvocatinovara.it)), del Foro di Novara, a presentare in mio nome le osservazioni ex art. 15 L.r. n. 56/1977 al Progetto Preliminare della Variante strutturale del PRG del Comune di Castelletto Sopra Ticino (NO), conferendogli tutte le facoltà consentite dalla legge.

Eleggo domicilio, a ogni utile effetto per le comunicazioni inerenti il presente procedimento, presso lo Studio del precitato Avv. Massimiliano, con Studio in Novara (NO), C.so della Vittoria n. 2/f, fax 0321.627955, p.e.c. [avv.mferrari@pec.ordineavvocatinovara.it](mailto:avv.mferrari@pec.ordineavvocatinovara.it); [cristina.belvisi@busto.pecavvocati.it](mailto:cristina.belvisi@busto.pecavvocati.it)

Dichiaro, inoltre, ai sensi e per gli effetti del D. Lgs. 196/2003 e del Regolamento (UE) 2016/679, di essere stato edotto che i dati richiesti direttamente o raccolti presso terzi verranno utilizzati ai soli fini del presente incarico e, conseguentemente, presto il consenso al loro trattamento.

Sesto Calende, li 18/05/2021



## PROCURA

Io sottoscritto  in qualità di proprietario del Mapp. n. 652, Fg. n. 10, delego l'Avv. Massimiliano Ferrari (C.F.: FRRMSM79E01B019D - Fax: 0321.627955 - pec: [avv.mferrari@pec.ordineavvocatinovara.it](mailto:avv.mferrari@pec.ordineavvocatinovara.it)), del Foro di Novara, a presentare in mio nome le osservazioni ex art. 15 L.R. n. 56/1977 al Progetto Preliminare della Variante strutturale del PRG del Comune di Castelletto Sopra Ticino (NO), conferendogli tutte le facoltà consentite dalla legge.

Eleggo domicilio, a ogni utile effetto per le comunicazioni inerenti il presente procedimento, presso lo Studio del precitato Avv. Massimiliano, con Studio in Novara (NO), C.so della Vittoria n. 2/f, fax 0321.627955, p.e.c. [avv.mferrari@pec.ordineavvocatinovara.it](mailto:avv.mferrari@pec.ordineavvocatinovara.it); [cristina.belvisi@busto.pecavvocati.it](mailto:cristina.belvisi@busto.pecavvocati.it)

Dichiaro, inoltre, ai sensi e per gli effetti del D. Lgs. 196/2003 e del Regolamento (UE) 2016/679, di essere stato edotto che i dati richiesti direttamente o raccolti presso terzi verranno utilizzati ai soli fini del presente incarico e, conseguentemente, presto il consenso al loro trattamento.  
Sesto Calende, li 18/05/2021



## PROCURA

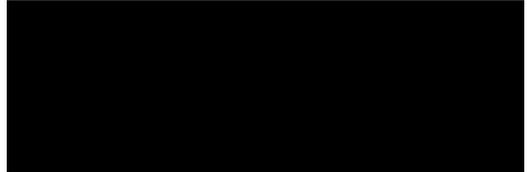
Io sottoscritt

 in qualità di proprietario dei Mapp. n. 707/708 Fg. n. 10, delego l'Avv. Massimiliano Ferrari (C.F.: FRRMSM79E01B019D - Fax: 0321.627955 - pec: [avv.mferrari@pec.ordineavvocatinovara.it](mailto:avv.mferrari@pec.ordineavvocatinovara.it)), del Foro di Novara, a presentare in mio nome le osservazioni ex art. 15 L.r. n. 56/1977 al Progetto Preliminare della Variante strutturale del PRG del Comune di Castelletto Sopra Ticino (NO), conferendogli tutte le facoltà consentite dalla legge.

Eleggo domicilio, a ogni utile effetto per le comunicazioni inerenti il presente procedimento, presso lo Studio del precitato Avv. Massimiliano, con Studio in Novara (NO), C.so della Vittoria n. 2/f, fax 0321.627955, p.e.c. [avv.mferrari@pec.ordineavvocatinovara.it](mailto:avv.mferrari@pec.ordineavvocatinovara.it); [cristina.belvisi@busto.pecavvocati.it](mailto:cristina.belvisi@busto.pecavvocati.it)

Dichiaro, inoltre, ai sensi e per gli effetti del D. Lgs. 196/2003 e del Regolamento (UE) 2016/679, di essere stato edotto che i dati richiesti direttamente o raccolti presso terzi verranno utilizzati ai soli fini del presente incarico e, conseguentemente, presto il consenso al loro trattamento.

CASTELLETTO SOPRA TICINO, li 14/05/2021



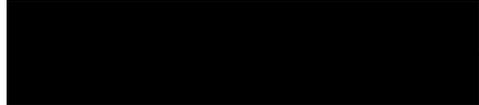
## PROCURA

Io sottoscritto  in qualità di proprietario dei Mapp. n. 815, Fg. n. 10, delego l'Avv. Massimiliano Ferrari (C.F.: FRRMSM79E01B019D - Fax: 0321.627955 - pec: [avv.mferrari@pec.ordineavvocatinovara.it](mailto:avv.mferrari@pec.ordineavvocatinovara.it)), del Foro di Novara, a presentare in mio nome le osservazioni ex art. 15 L.r. n. 56/1977 al Progetto Preliminare della Variante strutturale del PRG del Comune di Castelletto Sopra Ticino (NO), conferendogli tutte le facoltà consentite dalla legge.

Eleggo domicilio, a ogni utile effetto per le comunicazioni inerenti il presente procedimento, presso lo Studio del precitato Avv. Massimiliano, con Studio in Novara (NO), C.so della Vittoria n. 2/f, fax 0321.627955, p.e.c. [avv.mferrari@pec.ordineavvocatinovara.it](mailto:avv.mferrari@pec.ordineavvocatinovara.it); [cristina.belvisi@busto.pecavvocati.it](mailto:cristina.belvisi@busto.pecavvocati.it)  
Dichiaro, inoltre, ai sensi e per gli effetti del D. Lgs. 196/2003 e del Regolamento (UE) 2016/679, di essere stato edotto che i dati richiesti direttamente o raccolti presso terzi verranno utilizzati ai soli fini del presente incarico e, conseguentemente, presto il consenso al loro trattamento.

Mi riservo di decidere liberamente se proseguire o meno qualora ci fosse la possibilità di avanzare atti giudiziari nei confronti del Comune di Castelletto Ticino.

Paruzzaro, li 18/05/2021



## PROCURA

Io sottoscritto [REDACTED]

[REDACTED] in qualità di proprietario dei Mapp. n. 815, Ptg. n. 10, delego l'Avv. Massimiliano Ferrari (C.F.: FRRMSM79E01B019D - Fax: 0321.627955 – pec: [avv.mferrari@pec.ordineavvocatinovara.it](mailto:avv.mferrari@pec.ordineavvocatinovara.it)), del Foro di Novara, a presentare in mio nome le osservazioni ex art. 15 L.r. n. 56/1977 al Progetto Preliminare della Variante strutturale del PRG del Comune di Castelletto Sopra Ticino (NO), conferendogli tutte le facoltà consentite dalla legge.

Eleggo domicilio, a ogni utile effetto per le comunicazioni inerenti il presente procedimento, presso lo Studio del precitato Avv. Massimiliano, con Studio in Novara (NO), C.so della Vittoria n. 2/f, fax 0321.627955, p.e.c. [avv.mferrari@pec.ordineavvocatinovara.it](mailto:avv.mferrari@pec.ordineavvocatinovara.it); [cristina.belvisi@busto.pecavvocati.it](mailto:cristina.belvisi@busto.pecavvocati.it)

Dichiaro, inoltre, ai sensi e per gli effetti del D. Lgs. 196/2003 e del Regolamento (UE) 2016/679, di essere stato edotto che i dati richiesti direttamente o raccolti presso terzi verranno utilizzati ai soli fini del presente incarico e, conseguentemente, presto il consenso al loro trattamento.

Mi riservo di decidere liberamente se proseguire o meno qualora ci fosse la possibilità di avanzare atti giudiziari nei confronti del Comune di Castelletto Ticino.

ALESSIO CASTRO, li 19/05/2021

lo sottoscritto

[redacted] in qualità di proprietario dei Mapp. n. 815, Fg. n. 10, delego l'Avv. Massimiliano Ferrari (C.F.: FRRMSM79E01B019D - Fax: 0321.627955 pec: [avv.mferrari@pec.ordineavvocatinovara.it](mailto:avv.mferrari@pec.ordineavvocatinovara.it)), del Foro di Novara, a presentare in mio nome le osservazioni ex art. 15 L.r. n. 56/1977 al Progetto Preliminare della Variante strutturale del PRG del Comune di Castelletto Sopra Ticino (NO), conferendogli tutte le facoltà consentite dalla legge.

Eleggo domicilio, a ogni utile effetto per le comunicazioni inerenti il presente procedimento, presso lo Studio del precitato Avv. Massimiliano, con Studio in Novara (NO), C.so della Vittoria n. 2/f, fax 0321.627955, p.e.c. [avv.mferrari@pec.ordineavvocatinovara.it](mailto:avv.mferrari@pec.ordineavvocatinovara.it); [cristina.belvisi@busto.pecavvocati.it](mailto:cristina.belvisi@busto.pecavvocati.it)

Dichiaro, inoltre, ai sensi e per gli effetti del D. Lgs. 196/2003 e del Regolamento (UE) 2016/679, di essere stato edotto che i dati richiesti direttamente o raccolti presso terzi verranno utilizzati ai soli fini del presente incarico e, conseguentemente, presto il consenso al loro trattamento.

Castelletto Ticino, il 12.05.21

[redacted]

Mi riservo di decidere liberamente se proseguire o meno qualora ci fosse la possibilità di avanzare atti giudiziari nei confronti del comune di Castelletto Ticino.

**NOTE RELATIVE AI TEMI URBANISTICI CONTENUTI NELL'OSSERVAZIONE AL  
PROT. 14505 DEL 21.05.2021 (come da richiesta via PEC pervenuta in data  
03.06.2021)**

---

Il P.R.G. previgente, approvato con D.G.R. n. 10-7937 del 09.12.2002 sottopone l'attuazione delle previsioni insediative per l'area interessata dall'osservazione a Programma Integrato stabilendo che esso "può essere pianificato unitariamente o per Unità Minime di Intervento".

Tali Unità Minime sono predeterminate dalla scheda normativa P.I.1 delle NTA di P.R.G. che suddivide l'area complessiva in più limitate "subaree" indicate in numero di sette (classificate dalla lettera A alla lettera G). Ciascuna Unità Minima può essere attuata tramite P.E.C. nel rispetto della perimetrazione prestabilita e delle indicazioni grafiche riferite agli assi stradali da formare, così come rappresentato nella planimetria inclusa nella scheda normativa.

Ciascuna Unità Minima è inoltre disciplinata da una propria scheda contenente dati quantitativi, destinazioni d'uso e parametri che risultano differenziati; in mancanza di attuazione tramite P.I. unitario esteso all'intera area, il P.R.G. previgente individua di fatto 7 aree edificabili separatamente e singolarmente, subordinate all'approvazione di un P.E.C.

Nel corso del periodo di vigenza del P.R.G. 2002, hanno trovato attuazione le previsioni relative alle Unità Minime denominate C, D ed E.

In sintesi il P.R.G. previgente sottopone l'attuazione delle previsioni insediative (comprensive di urbanizzazioni e infrastrutture) a due possibili procedure alternative:

- alla formazione di uno strumento urbanistico esecutivo unitario (il Programma Integrato è strumento urbanistico esecutivo per l'attuazione del Piano Regolatore Generale / cfr. LR 18/1996 art. 2);

- alla formazione di Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) relativo a ciascuna Unità Minima di Intervento, comprensiva di superficie edificabile, superficie a standard e viabilità e subordinata all'osservanza di quanto definito graficamente nella Scheda di Normativa di P.R.G., così come avvenuto per le Unità Minime C, D ed E.

In sostanza l'attuazione delle previsioni insediative di P.R.G. è comunque subordinata alla preventiva approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo, sia esteso all'intera area originaria di 47.840 m<sup>2</sup>, sia riferito a una delle Unità Minime di Intervento, aventi superfici fondiarie variabili. L'attuazione avvenuta per le Unità Minime C, D ed E ha comportato la riduzione della superficie residua di P.I. a m<sup>2</sup> 34.930.

E' esclusa dal P.R.G. previgente l'attuazione di previsioni insediative attraverso l'ottenimento di titolo abilitativo diretto.

Nel corso del periodo intercorso dall'approvazione del P.R.G. (2002) fino all'assunzione di un'iniziativa di Variante Strutturale (in itinere) non si sono verificate condizioni favorevoli per l'attivazione completa delle previsioni di piano sopra indicate.

Si possono considerare molteplici problematiche quali cause della mancanza di iniziative di attuazione completa delle previsioni insediative in questione; è un dato di fatto che i soggetti aventi titolo di proprietà sulle aree incluse nel perimetro del Programma Integrato non si sono attivati con la presentazione unanime di un Programma Integrato unitario esteso all'intera area, mentre la proposta di un P.E.C. relativo a una delle sette Unità Minime di Intervento indicate nella scheda di Normativa P.I.1 è stata messa in atto in tre casi su sette.

L'osservazione in questione (di cui al protocollo 14505 del 21.05.2021) fa riferimento alla necessità di "flessibilità" normativa per agevolare l'operatività necessaria all'attuazione delle previsioni di P.R.G.

Tale condizione è condivisibile in generale, in particolare per la diffusa circostanza, riscontrata in molte realtà territoriali, di difficoltà ad assumere l'iniziativa di proporre uno strumento urbanistico esecutivo a causa di orientamenti non concordi degli aventi titolo che determinano l'impossibilità di addivenire a una sottoscrizione unanime dello strumento

urbanistico attuativo. Ciò determina in definitiva una condizione di ostacolo a dare concreta attuazione alle previsioni di P.R.G.

Con l'attivazione del processo di Variante Strutturale al P.R.G., l'Amministrazione Comunale, nell'esprimere valutazioni sul piano previgente, ha evidenziato tale problematica al fine di individuare, ove possibile, procedure attuative potenzialmente adeguate a superare l'impasse riscontrata nell'attuazione della previsione urbanistica così come formulata nelle norme previgenti.

In sostanza sono stati posti (tra gli altri) come obiettivi specifici sull'argomento dell'attuazione della Variante Strutturale:

- l'individuazione di strumenti e/o procedure più "flessibili" per l'attuazione delle previsioni di piano, superando in particolare l'individuazione prestabilita a priori di ambiti territoriali operativi in modo che risultasse agevolata un'unitarietà di interventi, da parte dei soggetti aventi titolo di proprietà, per proporre autonomamente un'ipotesi di attuazione (anche parziale) di aree edificabili;
- la necessità che fosse contestualmente garantita (ai fini della qualità e del decoro del territorio urbano) una forma di coordinamento degli interventi idonea a soddisfare necessità di: ordine nella disposizione di costruzioni, manufatti e infrastrutture, disponibilità di servizi di uso pubblico, compatibilità e adeguatezza di inserimento nel contesto territoriale e paesaggistico, idoneità funzionale delle unità edilizie.

La problematica essenziale consiste dunque nel rendere compatibili una libera scelta della delimitazione della porzione di aree da sottoporre concretamente a interventi di attuazione (con un auspicabile buon livello dei risultati qualitativi e funzionali dell'insediamento) e una necessaria garanzia di tutela e conservazione di pari condizioni e diritti per i titolari delle parti non incluse nella proposta delimitata (ma presumibilmente di successiva attuazione).

La proposta individuata in Variante Strutturale consiste nella messa in atto di una procedura imperniata sullo strumento del "masterplan", strumento già utilizzato in precedenza per piani approvati e vigenti in altri contesti, data la diffusa difficoltà a dare

concorde attuazione a strumenti urbanistici esecutivi comprendenti una pluralità di aventi titolo di proprietà.

Il “masterplan” consente di individuare comunque il necessario livello di progettazione preliminare e coordinata per un intervento di modificazione dello stato di un determinato suolo, utile a fornire le indicazioni per la coerenza dello sviluppo attuativo ed esecutivo del progetto secondo criteri generali.

Nel caso della Variante Strutturale del P.R.G. di Castelletto Sopra Ticino si prevede per l’attuazione tramite Masterplan la seguente procedura:

- i soggetti aventi titolo di proprietà predispongono la documentazione di masterplan riferita a una parte dell’intero settore urbano in questione (nel caso specifico il P.I.1) tenendo conto delle seguenti caratteristiche:
  - estensione dell’area oggetto di proposta di attuazione almeno al 20% della superficie territoriale totale (per evitare una eccessiva “frantumazione” che renderebbe oggettivamente impossibile per aree eccessivamente limitate una pianificazione coordinata e coerente di insediamenti, infrastrutture, servizi, ecc.);
  - continuità dell’area inclusa nel masterplan (sempre ai fini dell’unitarietà del progetto);
  - illustrazione delle caratteristiche previste per costruzioni, infrastrutture e spazi aperti;
  - previsioni di idoneo inserimento del progetto nel contesto (aspetti funzionali, ambientali e paesaggistici);
- l’Amministrazione Comunale valuta la proposta con particolare riferimento a:
  - garanzia che le scelte del masterplan non risultino di impedimento all’esercizio dei diritti dei soggetti titolari delle aree ugualmente edificabili, ma non comprese nella proposta;
  - idoneità alla connessione dei nuovi interventi con le reti infrastrutturali comunali;
  - condizioni di disponibilità dei servizi di uso pubblico;
- a seguito dell’espressione di parere favorevole dell’Amministrazione sulla proposta di masterplan i soggetti aventi titolo possono presentare richiesta di titolo abilitativo

convenzionato (convenzione regolante l'assunzione di impegni reciproci tra proponenti e Amministrazione Comunale in base a quanto definito dal Masterplan).

Per la procedura e i contenuti riferiti al "masterplan" la Variante Strutturale prevede la predisposizione di un apposito regolamento, in modo da determinare preventivamente i contenuti effettivamente necessari e i criteri di valutazione.

La procedura prevista permette di superare l'ostacolo dell'obbligatorietà di agire sulla base di perimetrazioni (di Programma Integrato o di Unità Minime con P.E.C.) predeterminate, consentendo la costruzione di proposte "autogestite" in autonomia da parte di aventi titolo concordi.

Lo strumento del masterplan valorizza il concorso collaborativo di soggetti privati e Pubblica Amministrazione nello sviluppo di previsioni urbanistiche condivise.

Contestualmente vengono garantiti pari diritti a tutti i soggetti aventi titolo all'attuazione di previsioni insediative di piano attraverso il coordinamento esercitato dall'Amministrazione Comunale.

Di seguito sono messi a confronto procedure e contenuti per il caso di attuazione tramite Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) e tramite "masterplan".

<b>PROCEDURA DI PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO (P.E.C.) – artt. 39 e 43 L.R. 56/1977</b>	<b>PROCEDURA DI MASTERPLAN</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• presentazione al Comune di progetto di P.E.C. (con gli elaborati previsti dall'art. 39 della L.R. 56/1977 e con schema di convenzione)</li> <li>• decisione del Comune di accoglimento o motivato rigetto (90 giorni)</li> <li>• pubblicazione del P.E.C. e dello schema di convenzione (15 giorni)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• presentazione al Comune di proposta di Masterplan con gli elaborati da prevedere con apposito regolamento (con riferimento all'art. 38 punti 2) 3) e 4) della L.R. 56/1977)</li> <li>• valutazione comunale del Masterplan con approvazione o richiesta di adeguamento e conseguente approvazione</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>• periodo per la presentazione di osservazioni e proposte (15 giorni)</li> <li>• approvazione del P.E.C. e della convenzione da parte della Giunta Comunale (esecutività ai sensi di legge)</li> <li>• presentazione di richieste di permesso di costruire</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• presentazione di richiesta di permesso di costruire (convenzionato)</li> </ul>
--	---

Relativamente alle previsioni di piano per l'area denominata P.I.1 nel P.R.G. vigente e "C" nella variante si ricorda che sono state presentate (precedentemente a quella di cui al prot. 14505 del 21.05.2021) le seguenti osservazioni:

a) nella fase di pubblicazione della Proposta Tecnica di Progetto Preliminare:

- n° 15
  - richiesta di precisare nella scheda normativa "C" se sia possibile intervenire su un'area di estensione inferiore al 20% della superficie totale con ricorso a Strumento Urbanistico Esecutivo (SUE);
  - richiesta di specificare se il Masterplan debba preventivamente essere esteso all'intera superficie totale (precisando se di competenza pubblica o privata);
  - richiesta di chiarire se l'apposito regolamento per il Masterplan "vincoli la possibilità edificatoria" (regolamento specifico di Masterplan allegato al R.E.?)
  - indicazioni circa la mancata attuazione delle previsioni del P.R.G. vigente a causa dell'impossibilità di avere l'accordo dei soggetti aventi titolo di proprietà

(è stata proposta la conferma del testo della scheda normativa "C" che specifica che il masterplan deve riguardare non meno del 20% della superficie territoriale totale, con procedure di superamento dell'iter di SUE, applicando specifico regolamento esclusivamente riferito a procedura e contenuti del Masterplan - non previsto dal Regolamento Edilizio Tipo).

- n° 91
  - richiesta in merito alla possibilità di edificazione mediante SUE di due singoli mappali

(è stata proposta la conferma della nuova norma in Variante – scheda normativa “C” – che prevede lo strumento del Masterplan per l’area delimitata, su iniziativa dei soggetti aventi titolo di proprietà che rappresenti almeno il 20% della superficie totale, senza perimetrazione preventiva in P.R.G.)

b) nella fase di pubblicazione del Progetto Preliminare:

- n° 99

- proposta di viabilità relativa all’area della scheda normativa P.I.1 del P.R.G. vigente e “C” della variante in itinere, indirizzata a definire scenari di sviluppo immobiliare

(è stata proposta la conferma della nuova normativa di Variante che non impedisce una eventuale proposta generale per la viabilità, ma consente anche di definirla e attuarla progressivamente per parti).

Relativamente al rilievo contenuto nell’osservazione a protocollo 14505 del 21.05.2021, circa la definizione di aree di completamento riportata all’art. 27 delle NTA, comma 1, valgono le seguenti considerazioni:

- a) la classificazione di Area di completamento a uso prevalentemente residenziale (ACR) costituisce una definizione generale che considera aree riconducibili a condizioni urbanistiche uniformi e/o assimilabili;
- b) la definizione non determina comunque ricadute sugli aspetti sostanziali della norma (destinazioni d’uso, tipi di intervento, parametri, disposizioni particolari);
- c) la classificazione delle Aree di completamento elenca le seguenti caratteristiche in esse riscontrabili:
  - si tratta di aree non edificate (come risulta allo stato di fatto);
  - si tratta di aree di limitate dimensioni (il termine limitate può essere considerato sia in assoluto, sia alla luce del rapporto con l’estensione del territorio urbano esistente); nel caso specifico dell’area oggetto dell’osservazione di cui al protocollo 14505 del 21.05.2021 si tratta di un’area confermata con riduzione già prevista dal P.R.G. vigente, dedotta la parte già attuata (U.M. C, D ed E); tale scelta costituisce un orientamento generale dell’Amministrazione nel determinare i requisiti della variante (cfr. Relazione Illustrativa di P.R.G., paragrafo 5.3); l’area residua totale di

- m<sup>2</sup> 34.930 risulta suddivisibile in superfici inferiori al totale; la potenziale suddivisione in 5 comparti costituenti ciascuno il 20% determina il limite per il Masterplan ( $34.930 : 5 = 6.986 \text{ m}^2$ );
- le aree ACR sono situate all'interno o in adiacenza al territorio edificato (che di fatto circonda completamente l'area della scheda normativa "C" da ogni lato);
  - le aree ACR sono dotate di opere di urbanizzazione o risultano a esse allacciabili; tale condizione è specificamente richiamata e specificata per i contenuti oggetto di valutazione del Masterplan previsti dalla citata scheda normativa "C".

Per quanto riguarda i contenuti dell'osservazione protocollo 14505 del 21.05.2021 riferiti alle tematiche "paesaggistiche", si sottolinea che la buona pratica di considerare gli effetti sul paesaggio (urbano ed extraurbano) dell'attuazione delle previsioni dei piani urbanistici, in precedenza prevalentemente effettuata per mezzo del documento di valutazione ambientale, a partire dal 20.10.2017 (data di entrata in vigore del Piano Paesaggistico Regionale) è obbligatoriamente richiesta attraverso la "verifica di coerenza" al PPR del P.R.G.

Ciò costituisce il più recente aggiornamento di un processo in corso da tempo di rivalutazione storica del rapporto diretto tra previsioni di sviluppo insediativo e di organizzazione funzionale degli spazi liberi e caratterizzazione identitaria e qualitativa dei paesaggi urbani, agricoli e naturalistici.

Allo stato attuale (attraverso direttive dell'Unione Europea, leggi nazionali e regionali, strumenti di pianificazione e tutela sovraordinati al livello locale) indirizzano i piani comunali contestualmente verso la sostenibilità ambientale e la tutela e valorizzazione paesaggistica.

In estrema sintesi si ritiene che le modifiche normative introdotte al P.R.G. vigente (di cui alla scheda normativa P.I.1) attraverso la variante (con scheda normativa "C") introducano uno strumento attuativo (Masterplan) utile per agevolare l'attuazione delle previsioni di piani laddove possano insorgere (come indicato anche da specifiche osservazioni dei cittadini) difficoltà a condividere iniziative operative unitarie e coordinate da parte di soggetti aventi parziale titolo di proprietà su aree di trasformazione.

## **7. DOCUMENTAZIONE INTEGRATIVA IN ESITO ALLA PRIMA SEDUTA DELLA SECONDA CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE**

CASTELLETTO SOPRA TICINO  
PRG / VARIANTE STRUTTURALE

AREE ACR RICAVATE IN AREE EDIFICATE DEL PRG VIGENTE

---

La previsione di aree residenziali di completamento ACR è stata oggetto di selezione delle richieste e proposte dei cittadini, privilegiando il completamento e/o la contiguità di esse con il territorio urbano.

Ciò risulta positivo sia per il contenimento di consumo di suoli liberi (ovvero aree agricole e aree vaste inedificate come specificato nel Rapporto Ambientale) sia per il "compattamento" e la ridefinizione dei margini dell'urbano.

Tale obiettivo ha riguardato anche un numero limitato di casi in cui l'area di completamento è stata riconosciuta su superfici che il PRG vigente classificava come già edificate, non producendo in tal caso ulteriore consumo di suolo.

Tali aree sono state classificate alla stregua di tutte le ACR previste dalla variante (rappresentate con simbologia di tratteggio rosso e numerazione progressiva in rosso).

Conseguentemente sugli elaborati di variante risulta che le superfici relative a tali ACR rientrano nel calcolo della CIR.

CASTELLETTO SOPRA TICINO  
PRG / VARIANTE STRUTTURALE

ANALISI DI RAFFRONTO DELLE MODIFICHE AI CONTENUTI DELLE NTA VIGENTI E  
PREVISTE IN VARIANTE

---

Secondo il dettato dell'art. 17 comma 3 punto b) della L.R. 56/1977 sono varianti generali quelle che modificano "l'intero impianto normativo".

L'impianto normativo è rappresentato dalla struttura e dall'articolazione delle NTA che, ai sensi dell'art. 14 comma 1, punto 4) della L.R. 56/1977 contengono "le definizioni e le prescrizioni generali e particolari relative alle classi di destinazioni d'uso, ai fini di intervento, ai modi di attuazione e alla gestione del piano".

In sede di proposta preliminare di variante è stato affrontato il tema della classificazione della variante, condividendone in sede di conferenza di copianificazione la definizione quale "strutturale".

Il PRG previgente configura il seguente impianto normativo:

1. disposizioni generali (riguardanti finalità, applicazione, parametri urbanistici ed edilizi e definizioni);
2. classificazione dei tipi di intervento di carattere edilizio e urbanistico;
3. classificazione degli usi del suolo (usi pubblici, viabilità, centro storico e nuclei di antica formazione e usi residenziali, usi produttivi, usi commerciali e direzionali, usi turistici e per il tempo libero, usi agricoli);
4. vincoli legali e fasce di rispetto;
5. attuazione e gestione del piano.

Tale impianto normativo, pur aggiornato nei contenuti, è mantenuto sostanzialmente nella variante con interventi indirizzati a:

- semplificare parte delle destinazioni d'uso in particolare uniformando categorie simili che il PRG previgente distingue con maggiore articolazione, con l'obiettivo di eliminare duplicazioni e differenziazioni nei casi di funzioni simili o assimilabili;
- aggiornare riferimenti superati da più recenti indicazioni e prescrizioni (ad esempio contenute nel PPR);
- correzione / adeguamento di terminologie;
- verificare e comparare contenuti per una più opportuna collocazione nelle NTA o nel Regolamento Edilizio (ai fini di escludere duplicazioni o difformità).

Rispetto al PRG vigente si evidenzia nel merito che:

- sono confermati utilizzando un testo semplificato i contenuti degli aspetti generali del piano (in particolare finalità e applicazione);

- la descrizione dei parametri urbanistici ed edilizi è sostituita dal rimando ai relativi contenuti del Regolamento Edilizio regionale, evitando potenziali incongruenze e contraddizioni;
- la classificazione delle categorie (tipi) di intervento è confermata con aggiornamenti per nuovi riferimenti normativi (dedotti dal DPR 380/2000) e precisazioni terminologiche alle definizioni correnti;
- la classificazione degli usi del suolo risulta:
  - per gli usi pubblici confermata nei contenuti e semplificata nel testo;
  - per gli impianti urbani idem c.s.;
  - per le infrastrutture di viabilità integrata con la classificazione delle strade riferita al D.L. 285/92, con tabelle di precisazione di dimensionamenti delle strade e con norme di gestione di casi specifici e di condizioni attuative;
  - per il centro storico (esclusa da parte dell'Amministrazione la scelta di predisposizione di uno specifico piano attuativo generalizzato) e per i nuclei di antica formazione sono state oggetto di precisazione le categorie di intervento e le disposizioni particolari;
  - per le aree residenziali esistenti, suddivise nel PRG vigente in quattro sottocategorie si è ritenuta più funzionale e idonea alla gestione del piano la unificazione in un'unica classificazione stante le caratteristiche generali assimilabili delle aree;
  - l'articolo per le aree per l'edilizia economica e popolare è stato soppresso in mancanza di specifica previsione di tale categoria funzionale;
  - per le aree residenziali di completamento si è prevista l'unificazione di due diversi articoli contenenti modeste differenze;
  - sono stati soppressi due articoli relativi alle aree di nuovo insediamento stante l'esclusione dalla variante di previsioni per tale categoria di uso del suolo;
  - sono state unificate le tre diverse categorie di aree produttive previste dal PRG vigente con l'uniformazione di parametri e tipi di intervento;
  - è stata inclusa la categoria di aree di riuso e rigenerazione da utilizzare per le aree dismesse;
  - le quattro categorie di aree per funzioni turistiche e del tempo libero sono state mantenute;
  - le aree destinate a terziario commerciale sono state ricondotte a un unico articolo essendosi ormai esaurita la categoria destinata alla realizzazione delle previsioni di nuovo impianto del PRG vigente;
  - le norme per il territorio agricolo ed extraurbano sono state ricondotte a un unico articolo sulla base di una specifica analisi territoriale di carattere agronomico e ambientale;
  - sono state introdotte due norme per nuove specifiche previsioni funzionali di variante (aree per il ricovero temporaneo e aree per la distribuzione dei carburanti);
  - sono state aggiornate le norme di natura idrogeologica in base a nuove analisi e nuove disposizioni;
  - i vincoli legali e le fasce e zone di rispetto sono state raccolte come sottocategorie di un unico articolo anche sulla base di aggiornamenti normativi intervenuti;
  - la variante conferma il ricorso all'uso di schede normative specifiche per i casi più particolari e/o complessi.

## CAPACITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE IN AREE EDIFICATE

La variante prevede di promuovere “la piena utilizzazione degli insediamenti attraverso la possibilità di riqualificazione e ampliamento delle costruzioni esistenti che insistano su suolo consumato precedentemente” (cfr. elaborato TD.A. paragrafo 5.2).

L'obiettivo della variante consiste nella considerazione che “tale azione permette di attivare diffusamente la valorizzazione completa del patrimonio edilizio su aree già utilizzate contenendo l'occupazione di suoli liberi per soddisfare esigenze di disponibilità abitative adeguate ai fabbisogni degli utilizzatori” (cfr. elaborato TD.A. paragrafo 5.2).

Le possibilità previste dalle NTA di incremento della superficie utile lorda (Sul) degli edifici esistenti è quindi essenzialmente indirizzata a migliorare le condizioni d'uso di unità abitative per il nucleo che le utilizza, investendo nel miglioramento qualitativo del patrimonio edilizio esistente.

Nel caso delle NTA previste dalla variante l'incremento percentuale di sul è applicato all'intero edificio (non ai singoli alloggi) ed è inversamente proporzionale al dimensionamento dell'edificio esistente, con l'obiettivo di incrementare maggiormente lo spazio disponibile nel caso delle unità abitative di superficie più contenuta e, rispettivamente, di limitare l'incremento per gli edifici aventi già allo stato di fatto una superficie utile lorda più elevata.

Sulla base delle norme previste risultano i seguenti valori di ampliamento massimo degli edifici:

- edifici di sul inferiore a 120 m<sup>2</sup> (+ 50%) = incremento massimo 60 m<sup>2</sup>;
- edifici di sul compresa tra 120 e 200 m<sup>2</sup> (+ 30%) = incremento massimo 60 m<sup>2</sup>;
- edifici di sul superiore a 200 m<sup>2</sup> (+ 20%) = come da PRG vigente.

Pertanto il valore massimo di ampliamento in termini assoluti è pari a 60 m<sup>2</sup> e rappresenta una condizione in cui risultano limitate a tali dimensioni le possibilità di formare eventualmente nuove unità abitative con conseguente possibilità di generare un “potenziale incremento” di capacità insediativa residenziale, mentre gli ampliamenti ammessi possono consentire di norma solo un miglioramento delle prestazioni funzionali degli alloggi esistenti senza crearne di nuovi come risulta da precedenti applicazioni della stessa norma.

Per le ragioni sopra esposte è prassi da lungo tempo che le possibilità di incremento di sul di valore limitato come nel caso in valutazione non siano tenute in conto nel determinare un aumento effettivo della capacità insediativa generale, anche per la ragione che l'esperienza ha dimostrato che le previsioni di possibile ampliamento offerto dalle NTA hanno interessato di norma una minoranza delle unità abitative esistenti e non hanno praticamente mai prodotto nuove unità abitative aggiuntive con correlata capacità insediativa.

In ogni caso, mentre sarebbe impossibile prestabilire quanti edifici esistenti potrebbero fare uso delle possibilità di ampliamento potenziale, è invece riscontrabile nei numerosi casi di previsione della norma in questione in PRG vigenti che tale ampliamento ha riguardato un numero limitato di essi.

E' inoltre il caso di considerare che la capacità insediativa residenziale è finalizzata al dimensionamento degli standard dei servizi pubblici.

Nel caso in esame è previsto un valore complessivo di m<sup>2</sup> 791.904 di aree per servizi che risulta eccedente il limite minimo previsto dall'art. 21 della L.R. 56/1977 per m<sup>2</sup> 462.450, il che garantirebbe la disponibilità necessaria per 13.178 ulteriori abitanti potenziali (capacità insediativa eccedente)<sup>1</sup>

Inoltre si osserva che la capacità insediativa utilizzata per la verifica degli standard comprende tutte le stanze esistenti anche se non destinate a uso residenziale.

Se ritenuto necessario può essere prevista un'integrazione delle NTA che preveda il calcolo di eventuali incrementi di Sul, su edifici in aree edificate, ottenuti in applicazione del piano previgente, scomputandoli dall'ampliamento in forma percentuale prevista dalla presente variante.

---

<sup>1</sup> La disponibilità complessiva di standard è di 791.904 m<sup>2</sup>. La CIR (come calcolata nell'elaborato TD.A paragrafo 7.5) ammonta a 18.498 stanze. Con standard di 25 m<sup>2</sup>/abit. si rendono necessari m<sup>2</sup> 462.450, con standard di 18 m<sup>2</sup>/abit il valore scende a m<sup>2</sup> 332.964. La disponibilità complessiva risulta quindi eccedente i minimi richiesti come indicato.

## COERENZA DELLE PREVISIONI DI VARIANTE CON IL PTP

I contenuti generali del PTP per il territorio di Castelletto Sopra Ticino sono rappresentati sulla tavola TD.0 adeguati alla scala 1:5.000 su base catastale utilizzata per gli elaborati della variante di PRG.

Ai caratteri territoriali e paesistici rappresentati e normati dal PTP (2004) sono subentrati i contenuti del PPR (2017); ad esso, in quanto strumento di pianificazione sovraordinato, dovrà essere adeguato il PTP (art. 3 delle norme di attuazione del PPR).

La variante strutturale al PRG di Castelletto Sopra Ticino contiene la verifica di coerenza al PPR relativamente all'ambito territoriale di competenza.

Per quanto riguarda gli indirizzi di governo del territorio contenuti nel PTP si rileva:

- le aree di riqualificazione funzionale e ambientale dei territori urbani lungo tracciati stradali storici (art. 4.6. delle N.A.) sono sostanzialmente costituite dagli insediamenti lineari, con prevalente funzione commerciale, localizzati lungo l'asse stradale in sede storica della SS 33 del Sempione; la variante non contiene ulteriori previsioni espansive di tali insediamenti;
- le aree di riorganizzazione e concentrazione degli insediamenti produttivi in corrispondenza di caselli autostradali (art. 4.1. delle N.A.) sono indicate dal PTP nel settore sud del territorio comunale compreso tra i tracciati dell'Autostrada e della via Caduti per la libertà tra Castelletto Sopra Ticino e Borgo Ticino; in tale ambito la variante di PRG individua alcuni limitati spazi di completamento contigui alle superfici già attualmente destinate a insediamenti per attività produttive; tale scelta è funzionale a escludere progressivamente gli insediamenti produttivi dalle aree urbane residenziali, incentivandone la loro rigenerazione ed escludendone il traffico operativo anche attraverso un nuovo breve tracciato stradale di servizio connesso direttamente con il nuovo assetto della SS 32 (in fase di completamento) e con il casello autostradale (cfr. la descrizione riportata nell'apposito documento integrativo);
- le aree di concentrazione di funzioni turistiche da riqualificare si riferiscono sostanzialmente alla fascia di territorio compresa tra la sponda del lago Maggiore e il tracciato della SS 33; la variante di PRG individua e riqualifica funzionalmente le aree comprese in tale ambito destinate a insediamenti di tipo turistico-ricettivo in sede fissa e mobili e ad attrezzature per l'assistenza alle imbarcazioni e servizi nautici.

Relativamente alle infrastrutture per la mobilità, oltre alla conferma della rete stradale e ferroviaria esistente, il PTP indica un nuovo percorso di connessione alla viabilità autostradale di aree urbane e di aree produttive che si connette al casello autostradale in parte utilizzando la viabilità esistente e in parte con un nuovo tracciato.

Alla luce del fatto che sono in corso i lavori di adeguamento della SS 32, e in particolare del passante esterno di Borgo Ticino direttamente connesso con il casello autostradale, la variante di PRG ha individuato una proposta di tracciato alternativo, anche in funzione dell'esclusione di traffico operativo dal contesto urbano.

La soluzione proposta presenta i seguenti aspetti favorevoli rispetto all'indicazione di PTP:

- tracciato più breve;
- limitazioni dell'attraversamento di aree libere;
- maggiore utilizzazione di strade esistenti (o in costruzione);
- connessione con le aree produttive di Borgo Ticino e con il casello autostradale;
- percorso tangente a insediamenti esistenti.



- Legend
- Light Green
- Yellow
- Orange
- Red

## COMPENSAZIONI E MITIGAZIONI

---

L'attuazione delle previsioni di piano determina effetti e impatti sul territorio che richiedono interventi tali da consentire di assicurare la sostenibilità ambientale, sociale ed economica dello strumento di pianificazione urbanistica (cfr. DIRETTIVA UE sulla VAS).

Tali interventi assumono sostanzialmente tre possibili configurazioni:

- provvedimenti per escludere / superare gli impatti;
- previsioni utili a "mitigare" (ridurre) gli impatti;
- azioni idonee a "compensare" (anche agendo su componenti e in localizzazioni diverse) gli impatti residui non mitigabili.

La compensazione ambientale è il passo conclusivo di un processo di contenimento e/o di riequilibrio degli impatti negativi prevedibili (con riferimento ad aspetti ecologici / ambientali, economici e socio-culturali).

E' possibile dunque procedere secondo il seguente percorso logico (cfr. modello del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Torino / adeguamento 2011):

1. progettazione orientata a evitare impatti negativi;
2. ricorso a modalità attuative volte a ridurre gli impatti negativi;
3. mitigazione degli impatti negativi comunque generati;
4. compensazione degli eventuali impatti residuali.

In tutti i casi per escludere, mitigare e compensare gli impatti negativi è necessario prevedere nel processo di pianificazione specifiche azioni.

Per consuetudine generale viene operata una distinzione e semplificazione metodologica tra mitigazioni e compensazioni.

Una definizione corrente indica che le misure di mitigazione sono "misure intese a ridurre al minimo o addirittura a sopprimere l'impatto negativo di un piano o progetto durante o dopo la realizzazione" (direttiva "Habitat" 92/43/CEE – citazione in "le misure di mitigazione e di compensazione" APAT – Agenzia governativa per la protezione dell'ambiente e per i servizi tecnici 2004).

Per definire le compensazioni si usa fare riferimento a misure che "non riducono gli impatti residui ma provvedono a sostituire una risorsa ambientale che è stata depauperata con una risorsa considerata equivalente; tra gli interventi di compensazione si possono annoverare il ripristino ambientale, il riassetto urbanistico (realizzazione di aree a verde, zone a parco, rinaturalizzazione degli argini di un fiume), la costruzione di viabilità alternative, tutti gli interventi di attenuazione dell'impatto socio-ambientale" (APAT come sopra).

Nel caso di piani e programmi sottoposti a verifica e/o valutazione ambientale mitigazioni e compensazioni possono riguardare:

- prescrizioni normative utili a limitare effetti ambientali specifici prodotti da previsioni del piano;
- previsioni di uso del suolo che possono generare effetti ambientali positivi;
- previsioni di tutela, salvaguardia o vincolo che determinano valorizzazione e miglioramento dello stato di determinate componenti (ecologiche, economiche e sociali) dell'ambiente considerato.

Prendendo in considerazione le diverse componenti ambientali e gli effetti / impatti attesi su di esse dalle previsioni di piano, è possibile mettere a punto (in modo distinto ma talvolta complementare) mitigazioni e compensazioni.

Infatti dal punto di vista dell'attuazione delle scelte di piano non è escluso che una stessa previsione relativa a una componente o a un ambito produca effetti sia mitigativi che compensativi.

Si può fare riferimento a titolo di esempio:

- ad azioni sul reticolo idrografico dove si prescrive l'utilizzazione di ingegneria "naturalistica" (mitigazioni) per dare attuazione a interventi sulle aree interessate o dove si mettono in atto previsioni utili a potenziare gli aspetti di naturalità e dell'ecosistema quali formazioni di zone umide e naturalizzazione di argini (compensazioni);
- a interventi sulla riduzione del "consumo" di suolo con l'utilizzazione di parametri di contenimento della copertura del suolo sulle aree di riuso e sulle previsioni di trasformazione (mitigazioni) e/o di cancellazione / riduzione (attraverso lo stralcio) di previsioni insediative del PRG vigente che riconducono a suoli liberi (compensazioni);
- a provvedimenti per l'invarianza idraulica attraverso norme che garantiscano quote di superficie permeabile dell'area di intervento (mitigazione) e la realizzazione di bacini, vasche di laminazione o sistemi di drenaggio (compensazioni);
- a previsioni sulla rete ecologica con interventi sulla funzionalità e la valorizzazione dei corridoi esistenti (mitigazioni) e con estensione della superficie degli spazi di territorio da includere nella rete stessa (compensazioni);
- a interventi sugli effetti del traffico veicolare previsioni relative alle infrastrutture quali l'introduzione di intersezioni a rotatoria con conseguente riduzione di emissioni atmosferiche di inquinanti (mitigazioni) o l'inserimento di percorsi riservati per la mobilità sostenibile quali le piste ciclo-pedonali sostitutiva di parte del traffico veicolare (compensazioni);
- a interventi su aree libere (totalmente o parzialmente boscate) ove si prevede la conservazione di una quota di superficie a bosco (mitigazione) e la messa in atto di interventi di rimboschimento e/o di riqualificazione di superfici boscate degradate (compensazioni).

La variante contiene previsioni relative a mitigazioni e compensazioni rispetto ad effetti o impatti prodotti dalle scelte di piano.

Ciò riguarda aspetti oggetto di valutazioni qualitative e quantitative.

Di seguito si riepilogano previsioni mitigative o compensative contenute nella variante di PRG.

Sono previsioni di mitigazione:

- norme relative alla conservazione di quote di superfici permeabili nelle aree di trasformazione previste dal piano che contribuiscono alla ricarica delle falde acquifere e all'assorbimento di inquinanti atmosferici;
- norme introdotte in coerenza al PPR per la tutela e la valorizzazione del contesto vegetale nelle aree perfluviali;
- revisione della classificazione qualitativa degli insediamenti caratterizzati da aspetti storico-culturali e introduzione di norme relative a buone pratiche di riqualificazione e valorizzazione;
- norme relative alla caratterizzazione di nuove costruzioni in riferimento alla coerenza paesaggistica;
- preservazione di superfici permeabili su quota parte delle aree di prevista edificazione;
- norme a tutela delle parti di caratterizzazione identitaria (storico-culturale e paesaggistica) di infrastrutture stradali storiche.

Sono previsioni compensative:

- previsione di una specifica area di tutela paesaggistica e ambientale destinata a usi pubblici e all'impianto di superfici boschive (oltre ad ospitare attività di educazione e formazione ambientale);
- stralcio di previsioni insediative presenti nel PRG vigente con riduzione di superfici coinvolte nel "consumo" di suolo e dei connessi effetti di contributo alla presenza di biodiversità, di permeabilità del suolo e di assorbimento di inquinanti atmosferici;
- previsione di deimpermeabilizzazione di quote (35%) delle aree di riuso e rigenerazione (occupate da insediamenti dismessi, sottoutilizzati o con precedente funzione non compatibile con il contesto);
- individuazione e tutela di spazi di "connessione" della rete ecologica;
- individuazione di viabilità alternativa per l'esclusione e la regimazione del traffico operativo dalle aree urbane.

Dal punto di vista quantitativo le previsioni di compensazione riguardano le seguenti superfici:

- individuazione di una specifica area di tutela paesaggistica e ambientale ha 42,04
- superficie delle aree oggetto di stralcio con annullamento delle previsioni insediative e di consumo di suolo contenute nel piano vigente ha 12,70
- superfici di deimpermeabilizzazione delle aree di riuso e rigenerazione (35% di m<sup>2</sup> 85.651) ha 2,99

## PERIMETRAZIONE DEL CENTRO ABITATO

---

La L.R. 56/1977, modificata con L.R. 3/2013 e L.R. 17/2013, prevede (all'articolo 12 comma 2 punto 5 bis) che il P.R.G. determini la perimetrazione del centro abitato "redatta su mappa catastale aggiornata, delimitando per ciascun centro o nucleo abitato le **aree edificate con continuità e i lotti interclusi, senza distinzioni tra destinazioni d'uso, con esclusione delle aree libere di frangia**, anche se già urbanizzate; non possono essere compresi nella perimetrazione gli insediamenti sparsi".

La perimetrazione del centro abitato è funzionale all'applicazione delle seguenti disposizioni, contenute nella L.R. 56/1977:

1. all'articolo 14, primo comma, numero 3, lettera d bis) è stabilito che le tavole del Prg contengano l'illustrazione del rapporto tra le previsioni del piano e la perimetrazione del centro abitato di cui all'articolo 12, comma 2, numero 5 bis);
2. all'articolo 14 bis, comma 3 è previsto che con gli elaborati della componente operativa del Prg conformativi della proprietà, siano definite le azioni, gli interventi e i progetti di trasformazione, di riqualificazione o di nuovo impianto da intraprendere, disciplinandone contenuti tecnici e modalità operative. Tali elaborati comprendono gli elementi necessari a definire l'attuazione delle previsioni relative alle varie parti del territorio oggetto del Prg, nelle scale da 1:5.000 a 1:1.000, in relazione a quanto previsto anche dall'articolo 14, comma 1, numero 3), lettera d bis) (ovvero in relazione alla perimetrazione del centro abitato); la presente variante non è distinta nelle componenti strutturale e operativa;
3. all'articolo 17, comma 6, relativamente ai requisiti delle varianti **parziali**, è previsto che le previsioni insediative debbano interessare **aree interne o contigue** a centri o nuclei abitati, comunque **dotate di opere di urbanizzazione primaria** collegate funzionalmente con quelle comunali o aree edificate dismesse o degradate o da riqualificare anch'esse dotate di opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali;
4. all'articolo 25, secondo comma, lettera n) è previsto che il piano regolatore individui e normi, ove se ne ravvisi l'esigenza, aree di proprietà pubblica all'interno o ai margini dei centri abitati, per la coltivazione di orti urbani, da assegnare in uso convenzionato a privati che ne facciano richiesta;
5. all'articolo 27, comma 5 è previsto che i cimiteri debbano essere collocati alla distanza di almeno **200 metri dal centro abitato**, così come definito dall'articolo 12, comma 2, numero 5 bis);
6. all'articolo 29, quarto comma è previsto che le norme relative alle fasce di rispetto di fiumi, torrenti, canali, laghi naturali o artificiali e zone umide, previste al primo, secondo e terzo comma dell'articolo 29 non si applichino negli **abitati esistenti**, e comunque nell'ambito della loro **perimetrazione**, se difesi da adeguate opere di protezione.

Ai fini della procedura di perimetrazione dei centri e nuclei abitati, Regione Piemonte ha disposto quanto contenuto nel Comunicato dell'Assessore "chiarimenti in merito alla perimetrazione del centro o nucleo abitato ai sensi della L.R. 56/1977 come modificata

dalla L.R. 3/2013 e dalla L.R. 17/2013: definizione di criteri e indicazioni procedurali” pubblicato sul B.U.R. n. 44 del 31/10/2013.

Il Comunicato dell’Assessore contiene:

- criteri per la perimetrazione;
- aspetti procedurali e formali della perimetrazione.

Per la perimetrazione dei centri abitati la circolare regionale stabilisce che:

- comprenda le **aree edificate senza distinzioni di destinazione d’uso**, caratterizzate dall’esistenza di servizi o esercizi pubblici;
- le aree edificate risultino **contigue o aggregate** tra loro e **delimitabili con continuità**;
- possano essere ricompresi i **lotti interclusi** che risultino contornati completamente (o almeno su due/tre lati in caso di abitati ad andamento lineare) da altri lotti già edificati;
- tra lotti edificati non vi sia un’**interruzione “superiore a un valore intorno ai 70 metri lineari”**;
- siano escluse le **aree libere “di frangia”** anche se urbanizzate;
- siano incluse aree che possono rappresentare **elementi “di connessione”**;
- siano incluse **parti edificate isolate di consistente superficie** o con edifici di dimensioni consistenti (ambito edificato significativo).

Dall’analisi dei criteri si deducono le seguenti indicazioni operative:

- sono classificate aree edificate le superfici di pertinenza e/o competenza di insediamenti esistenti, secondo le diverse categorie funzionali d’uso definite dal PRG;
- sono da considerare “contigue” le aree “poste vicino” ad altre in modo da “avere con esse un termine comune” (cfr. definizione di “contiguo” da TRECCANI – Vocabolario della lingua italiana);
- sono considerati interclusi i lotti liberi che risultano a contatto con altri lotti edificati sul perimetro completo oppure almeno su **due / tre lati** di esso;
- la distanza massima di 70 metri tra lotti edificati è misurata in modo lineare;
- le aree libere “di frangia” sono costituite da **lotti che non abbiano caratteristiche di “contiguità”**, che non siano considerati interclusi e che si trovino a una distanza superiore a 70 metri tra lotti edificati;
- è da verificare sul territorio la presenza di **eventuali “elementi di connessione”** (in particolare in considerazione di morfologia e altimetria dei suoli);
- è da verificare sul territorio la presenza di **ambiti edificati isolati “significativi”**.

Sulla base di tali criteri si procede per l’applicazione al caso specifico del territorio di Castelletto Sopra Ticino, attraverso l’analisi della riconoscibilità dei casi come da indicazioni operative riportate sopra, integrando la perimetrazione del centro abitato proposta per la PTPD di variante con la segnalazione in particolare dei quattro ambiti illustrati ai grafici seguenti.

CRITERI PRESENTI NEL COMUNICATO PUBBLICATO SU BUR n. 44 DEL 31/10/2013	AMBITI			
	1	2	3	4
• aree edificate (senza distinzioni di destinazione d'uso)	SI	SI	SI	SI
• aree contigue o aggregate delimitabili con continuità	SI	SI	SI	SI
• presenza di lotti interclusi (almeno 2/3 lati)	/	SI	/	/
• assenza di interruzioni superiori a 70 metri	SI	SI	SI	SI
• presenza di aree libere di frangia	NO	NO	NO	NO
• presenza di elementi di connessione	SI (lungolago)	SI (viabilità)	SI (viabilità)	/
• aree edificate di consistente superficie	SI	/	/	/

## **A L L E G A T O 1**

**Individuazione di 4 ambiti con proposta di inclusione nella  
perimetrazione del centro abitato rappresentata su tavola  
TD.2 della PTPD**



## **A L L E G A T O 2**

**4 ambiti con proposta di inclusione nella perimetrazione del centro  
abitato (foto satellitari)**









## PREVISIONI DI CONSUMO DI SUOLO

---

La misurazione delle aree di trasformazione previste in variante del PRG vigente è stata effettuata, fin dalla proposta tecnica di progetto preliminare, su cartografia georeferenziata di origine catastale, aggiornata e fornita dalla società di servizi cartografici incaricata dal Comune.

Com'è noto il trasferimento della cosiddetta "impronta" di CSU su una base catastale aggiornata mette in luce la difficoltà a fare coincidere le rispettive rappresentazioni cartografiche, soprattutto in ragione delle modalità con cui sono tracciati i limiti dell'impronta che frequentemente determinano l'esclusione di aree già edificate e consumate con tutta evidenza.

In generale pertanto le misurazioni effettuate contengono dei limiti dovuti alla differenza delle rispettive fonti cartografiche utilizzate per la rappresentazione.

Nel caso in esame, a seguito dei rilievi effettuati dagli uffici regionali, è stato verificato un errore materiale rispetto al riposizionamento dell'impronta su una base catastale parzialmente traslata sulla cartografia disponibile nel passaggio tra la fase della proposta preliminare e quella della proposta definitiva.

A seguito di un ulteriore controllo effettuato si condivide sostanzialmente il valore rilevato dalle misurazioni della Regione per le aree di trasformazione a uso residenziale previste in variante e pari a 8,44 ha e a uso non residenziale previste in variante pari a 7,96 ha.

Per il calcolo del "consumo di suolo" si fa riferimento alle direttive dell'art. 31 delle Norme di Attuazione del PTR (oltre che alla documentazione allegata alla DGR 27 luglio 2015 n. 34-1915 relativa al monitoraggio del consumo di suolo in Piemonte).

Il citato art. 31 del PTR contiene le seguenti direttive per la pianificazione locale:

- nuovi impegni di suolo a fini insediativi possono prevedersi quando sia dimostrata l'inesistenza di alternative e in particolare è da dimostrarsi **l'effettiva domanda** previa valutazione del patrimonio edilizio esistente;
- non è ammessa la previsione di **nuovi insediamenti residenziali** su territori isolati; il nuovo insediato deve porsi in **aree limitrofe e organicamente collegate** alla città costruita;
- quando le aree di nuovo insediamento risultino alle estreme propaggini dell'area urbana esse sono da localizzare e organizzare in modo coerente con i caratteri delle reti con le morfologie compositive e le loro tipologie (privilegiando quelle legate al luogo e alla tradizione locale);
- si promuove il ricorso alla **compensazione** ecologica;
- le previsioni di incremento di consumo di suolo a uso insediativo consentito ai Comuni **per ogni quinquennio non possono superare il 3%** della superficie urbanizzata esistente.

Rispetto a quanto sopra riportato la variante al PRG ha i seguenti contenuti:

- oltre ad avere individuato le aree da assoggettare a interventi di rigenerazione urbana, il Comune ha messo in atto una pubblica consultazione al fine di individuare l'effettiva domanda insediativa; le richieste e proposte pervenute dai cittadini sono state esaminate e selezionate (come dettagliatamente illustrato) con l'accoglimento di quelle che risultassero con caratteristiche compatibili con criteri e obiettivi di piano (cfr. punto seguente);
- la variante non prevede aree di effettivo "nuovo insediamento" residenziale su territori isolati, ma aree con caratteristiche di completamento o contiguità con il costruito;
- le norme di attuazione contengono indicazioni relative alle morfologie e tipologie edilizie (pur considerando che l'urbano preesistente presenta aspetti estremamente eterogenei);
- la variante contiene **previsioni di compensazione** ecologica;
- la superficie urbanizzata (CSU) indicata dal monitoraggio regionale risulta di 410 ha; l'incremento del 3% per ogni quinquennio di validità dello strumento urbanistico risulta quindi di 12,30 ha.

L'articolo 17, 1° comma, della L.R. 56/1977 prescrive che il PRG sia sottoposto a **revisione ogni 10 anni**; tale revisione (commi 3 e 4 del citato art. 17) è costituita da **variante generale** nel caso di modifiche relative all'intero territorio o all'intero impianto strutturale, urbanistico o normativo del PRG e da **variante strutturale** nel caso di modifiche che non assumono il carattere di variazione generalizzata di interi contenuti (come avviene invece per la variante generale).

L'articolo 17 precisa a proposito della revisione decennale che il PRG mantiene comunque efficacia "fino all'approvazione delle successive revisioni e varianti" senza stabilire durate differenziate di validità del piano rispettivamente nei casi di varianti "generaliste" e "strutturali".

La contestualità delle disposizioni dell'art. 31 delle norme di attuazione del PTR e dell'art. 17 1° comma della L.R. 56/1977, considerando la validità decennale delle previsioni della variante, determina un valore limite corrispondente a 2 quinquenni ovvero ha  $12,30 \times 2 =$  ha 24,60.

In linea generale si osserva come le previsioni insediative del PRG vigente confermate non determinino nuove previsioni di consumo di suolo.

Risultano invece modificazioni delle previsioni di consumo di suolo effettivo rispettivamente sia le proposte di variante relative ad aree per la previsione di nuovi insediamenti (in aumento del CSU finale a variante di PRG attuato) sia le previsioni di variante di stralcio di precedenti aree destinate dal PRG vigente a nuovi insediamenti e non confermate che vengono "restituite" a suoli liberi agricoli e permeabili (in diminuzione del CSU finale a variante di PRG attuato).

Sulla base di quanto sopra viene ridefinito il calcolo del consumo di suolo, conseguente all'attuazione complessiva delle previsioni di piano, come segue:

- CSU derivante dall'attuazione di nuove previsioni insediative residenziali di variante + ha 8,44
- CSU derivante dall'attuazione di nuove previsioni insediative destinate ad attività per la produzione e per attività economiche di variante + ha 7,96
- CSU relativo a stralcio in variante di precedenti previsioni insediative (escluse dalla possibile attuazione attraverso la variante) - ha 12,70  
-----
- CSU totale derivanti da contenuti previsti dalla variante + ha 3,70

Si segnalano anche le previsioni di azioni di compensazione del consumo di suolo che sono introdotte dalle previsioni della variante:

- deimpermeabilizzazione di aree oggetto di previsioni di rigenerazione di insediamenti ex produttivi attraverso la norma dell'art. 29 che stabilisce l'obbligo di garantire la permeabilità del 35% delle aree  
 $m^2 85.651 \times 35\%$  =  $m^2 29.977$  (ha 2,99)
- nuova previsione di specifica area di tutela paesaggistica e ambientale (art. 37 lettera l) =  $m^2 420.418$  (ha 42,04)

## PREVISIONE DI NUOVO RACCORDO STRADALE

La variante del PRG di Castelletto Sopra Ticino affronta alcune questioni rilevanti della mobilità attraverso un'analisi dello stato di fatto della rete e attraverso l'effettuazione di un rilevamento dei flussi di traffico che ha consentito di identificare ed evidenziare alcune criticità fondamentali.

Tali criticità sono riassunte come segue (cfr. elaborato TD.A paragrafo 2.4):

- presenza di itinerari di traffico operativo con origine / destinazione da e per gli insediamenti di attività economiche all'interno dell'area urbana con problematiche di sicurezza e compatibilità con la qualità ambientale;
- reticolo fitto di viabilità locale con livelli di servizio da migliorare, principalmente a causa delle caratteristiche dimensionali delle strade (che risultano di origine rurale), in particolare in corrispondenza dei numerosi attraversamenti di nuclei di insediamento antichi con edificazione presente a bordo strada;
- flussi di traffico concentrato sulla SS33 dove sono stati realizzati rilevanti interventi di sviluppo e di riqualificazione delle infrastrutture stradali che richiedono ancora alcuni completamenti per il miglioramento delle condizioni di sicurezza e di efficienza funzionale della rete.

Come illustrato nell'elaborato TD.A paragrafo 6, la questione particolare dell'interferenza del traffico operativo delle merci in attraversamento delle principali aree urbane residenziali ha portato alla scelta di definire una gerarchia funzionale della rete stradale con previsione in particolare di un percorso "passante" di selezione dell'accesso veicolare ai settori urbani (completamente realizzato su viabilità esistente) per la mobilità di persone e di servizio agli insediamenti e con la formazione di un nuovo percorso con accesso da sud alle aree destinate a insediamenti produttivi.

Il tratto stradale di nuova previsione ha una lunghezza inferiore a 1.000 metri e determina due essenziali condizioni migliorative:

- l'evitamento dell'attraversamento dell'area urbana centrale da parte del traffico operativo (con effetti di mitigazione ambientale delle emissioni e di sicurezza del traffico);
- il collegamento diretto delle aree degli insediamenti produttivi, posti nel settore centro-sud del territorio, con il casello autostradale ("porta" principale di entrata e uscita del traffico di merci); tale collegamento consente in particolare di utilizzare il nuovo tracciato passante in via di completamento della SS 32, con evitamento del centro abitato di Borgo Ticino e connessione di tutte le aree per insediamenti produttivi presenti nell'ambito sovracomunale (Castelletto Ticino, Borgo Ticino, Dormelletto, Varallo Pombia).

Altre alternative di percorsi di connessione delle principali componenti insediative e infrastrutturali risultano di complessa realizzazione per le quote altimetriche presenti a ridosso dell'autostrada (con presenze di sottopassi e/o sovrappassi) oppure necessitano di

percorsi più lunghi di quello previsto in variante e, comunque, in condizioni sfavorevoli per un maggiore sfruttamento di suoli liberi o per l'interferenza con aree urbanizzate.

Ai fini di un adeguato inserimento ambientale e paesaggistico del tratto stradale in questione è stata predisposta una specifica scheda normativa della variante di piano.



## **8. APPUNTI PER CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE (27/04/2022)**

## MASTERPLAN

nel testo normativo si usa la denominazione di "masterplan" per indicare un documento che non costituisce né una tipologia di Strumento Urbanistico Esecutivo (non previsto dalla LR56/77), né un tipo di titolo abilitativo (permesso di costruire o altro)

è intendimento del piano introdurre con la definizione "masterplan" una documentazione aggiuntiva per consentire un migliore approfondimento progettuale nei casi di intervento attuativo del PRG attraverso un permesso di costruire convenzionato, in particolare in caso di intervento relativo solo a parte dell'area, in modo da poter valutare i fondamentali aspetti insediativi previsti (schema insediativo, dotazioni infrastrutturali e relazioni relativamente al contesto), in funzione della garanzia di un buon esito delle scelte insediative e della preservazione dei diritti dei soggetti aventi titolo a intervenire separatamente; si tratta quindi di un documento proposto autonomamente dal piano con l'obiettivo di ottimizzare gli interventi

secondo la terminologia corrente infatti il "masterplan" è un documento di indirizzo che sviluppa un'ipotesi complessiva di programmazione di un territorio, di un'attività, ecc.

per il controllo dell'efficacia rispetto agli obiettivi dello strumento del masterplan è da prevedere la predisposizione di un regolamento che ne contempli i contenuti (relazioni dell'area con il contesto, caratteristiche tipologiche e morfologiche, dotazione di infrastrutture e servizi e loro eventuale integrazione, effetti paesaggistici, ecc.) e la forma / modalità di presentazione.

## AREA EX PROGRAMMA INTEGRATO (ORA SCHEDA NORMATIVA C)

considerata la situazione perdurante per l'area in oggetto per cui la previsione del PRG previgente (SUE e comparti di attuazione predeterminati) non trova concretizzazione per la mancanza di coordinamento degli aventi titolo, si propone di sostituire la procedura prevista di formazione preventiva di SUE con la possibilità di proporre permessi di costruire convenzionati, supportati da masterplan, a condizione che essi riguardino non meno del 20% della superficie complessiva; il masterplan, formato come descritto sopra deve in particolare illustrare le caratteristiche delle costruzioni e delle infrastrutture (specificamente con riferimento ai contenuti dell'art. 38, commi 2,3,4 della LR 56/77), l'inserimento paesaggistico, le garanzie per i titolari di aree limitrofe; a tali condizioni si prevede l'eliminazione del ricorso a SUE

## AER e CIR

premesso che il calcolo della CIR è finalizzato a definire il dimensionamento del piano e a determinare il fabbisogno di standard urbanistici, si valutano le seguenti questioni:

- nel caso di previsione di incremento percentuale della SUL o del volume di edifici esistenti insorge la difficoltà di disporre del dato relativo alla loro consistenza generale su cui calcolare quella aggiuntiva teorica

- non si dispone di riferimenti per effettuare una stima di quanti potrebbero essere i casi di utilizzazione effettiva della norma relativa all'incremento percentuale, né tanto meno è possibile conoscere la Sul originaria di tutti gli edifici esistenti al fine di distinguere le diverse categorie dimensionali
- la prassi consolidata dell'utilizzazione della norma di incremento percentuale di Sul ha riguardato essenzialmente interventi di adeguamento e miglioramento funzionale di unità abitative esistenti e non la formazione di nuove unità con conseguente incremento di capacità insediativa reale
- la possibilità di ampliamento "una tantum" è una modalità che facilita il miglioramento delle condizioni abitative degli edifici esistenti; in tal modo si riducono i casi in cui ci si orienta a nuove costruzioni (con relativo consumo di suolo) e si concorre al miglioramento qualitativo del costruito attraverso investimenti sul patrimonio edilizio esistente
- la norma prevede percentuali di incremento della consistenza dell'immobile inversamente proporzionali alla preesistenza; ciò favorisce il raggiungimento di uno standard soddisfacente per gli edifici di minore dimensione e limita l'ampliamento dei maggiori

si considera opportuno integrare la norma in questione introducendo la prescrizione che all'ampliamento consentito (secondo le percentuali indicate) debba essere sottratta la quantità eventualmente già realizzata precedentemente attraverso l'utilizzazione di analoga norma del piano previgente.

infine si considera come, in base al calcolo esposto nella documentazione integrativa fornita, la disponibilità di aree standard a cui è finalizzata la valutazione della CIR porti a un valore eccedente quanto previsto dall'articolo 21 della LR 56/77 pari a un fabbisogno per oltre 13.000 stanze, infatti la dotazione complessiva di standard di 816.050 m<sup>2</sup>, in base al valore di 25 m<sup>2</sup>, soddisfa una CIR di 32.642 unità.

## AREE DI TUTELA PAESAGGISTICA E AMBIENTALE

si tratta di aree individuate quali integrazione ed estensione territoriale della rete ecologica, in particolare in connessione con la fascia del torrente Norè

l'area in questione ha un'estensione di circa 42 ha e per essa è previsto dalle NTA l'uso pubblico (da specificare cartograficamente con l'apposito "retino" di "aree per servizi sociali e attrezzature pubbliche e di uso pubblico" ex art. 21 della LR 56/77)

il vincolo di uso pubblico individua nell'ente locale il soggetto destinatario e responsabile del controllo e degli interventi elencati di seguito

si prevede per l'area l'introduzione di funzioni di "area verde" con particolare riferimento al suo valore ambientale ed ecologico

Anche se si tratta di un'area già con buona dotazione di carattere paesaggistico e naturalistico, sono pur sempre necessarie anche azioni che ne garantiscano la sua conservazione, anche con riferimento alla persistenza dell'uso agronomico specialmente

per quanto riguarda la coltivazione di prati; come già specificato nella nota di integrazione relativa alla "Rete ecologica", per essa si prevedono destinazioni e funzioni (da precisare nel testo normativo) relative a:

- potenziamento dei corridoi ecologici individuati in cartografia (formazione di fasce boschive/arboreo-arbustive, vedasi nota integrativa "rete ecologica locale") per compensazioni derivanti da interventi su aree boscate,
- realizzazione di interventi per habitat favorevoli alla tutela della biodiversità, anche caratterizzanti l'agro-ecosistema (siepi, filari arborei, boschetti, ecc.)
- utilizzazione per attività di didattica ambientale
- miglioramento e valorizzazione degli aspetti paesaggistici del sito
- conduzione di attività agricole preesistenti con metodi sostenibili e con esclusione di realizzazione di costruzioni o infrastrutture causa di impermeabilizzazione del suolo o di alterazioni della sua morfologia, mantenimento degli spazi aperti (prati sfalciabili)

per la tutela e la gestione dell'area nella fase attuativa si prevede un apposito regolamento comunale con particolare riferimento alla messa in atto degli interventi compensativi per consumo di suolo derivanti da convenzionamento

## CSU

a seguito delle verifiche aggiornate effettuate sul calcolo delle superfici CSU e considerate, le richieste di stralcio delle nuove previsioni insediative di variante formulate in sede di conferenza viene aggiornato ulteriormente il calcolo del consumo di suolo come segue:

- CSU derivante dall'attuazione di nuove previsioni insediative residenziali (ACR) di variante pari a ha 8,44 (come da calcolo aggiornato con integrazioni a PTPD) - ha 5,06 (valore risultante da stralci su aree segnalate da osservazioni regionali) + ha 2,10 (da proposte di conferma di ACR relative a convenzionamento per rotatorie (per metà della superficie originaria) -ACR n. 87/9/13/88/32/64 - e di ACR contigue ad aree edificate su 2/3 lati - ACR n. 86/18/73/6/91/42/52 - = ha 5,48
- CSU derivante dall'attuazione di nuove previsioni insediative destinate ad attività di produzione di beni e servizi di variante (con previsione di conferma dell'ampliamento di area IP 3 per le ragioni espresse in merito) = ha 7,96
- CSU totale aggiuntivo di variante = ha 13,44

ha 13,44 corrisponde al 3,27% di ha 410 (= CSU da monitoraggio regionale)

rispetto alla determinazione del valore di CSU in variante si considerano i seguenti riferimenti dell'art. 31 delle norme di attuazione del PPR:

- è stata promossa un'analisi della "effettiva domanda" attraverso una raccolta pubblica di segnalazioni dei cittadini (sottoposte a una verifica di sostenibilità che ne ha comportato numerose esclusioni)
- non sono stati proposti "nuovi insediamenti residenziali su territori isolati"
- le norme di attuazione prevedono indicazioni relative a morfologie e tipologie
- la variante contiene previsioni di compensazione ambientale

si segnala che la variante contiene inoltre lo stralcio di previsioni del piano vigente per tre aree per nuovi insediamenti produttivi per un totale di ha 12,70 che di fatto determina l'esclusione di potenziale consumo di suolo e della relativa impermeabilizzazione

## PROPOSTE DI STRALCIO DI PREVISIONI DI NUOVO INSEDIAMENTO ACR

le richieste di stralcio di previsioni di ACR nella fase di PTPD della variante si riferisce a condizioni di diversa natura: valore agronomico delle aree, aree boscate, morfologia rurale m.i.10 da PPR, vincolo "Galassino"

per quanto riguarda le condizioni evidenziate, l'Amministrazione Comunale formula le seguenti considerazioni:

- rilevando la difficoltà di comparazione sulle tavole di PRG di quanto rappresentato sulla cartografia di PPR per le aree di elevato interesse agronomico e per gli insediamenti rurali si evidenzia comunque che le nuove previsioni di ACR di variante riguardano aree di limitata superficie, situate in prossimità di territorio urbano
- per le aree boscate si tratta per lo più di bosco di recente formazione e di vegetazione invasiva; il piano prevede inoltre un'apposita area a cui destinare eventuali interventi compensativi di rimboschimento
- per le aree rurali e boscate è stata effettuata una puntuale valutazione specialistica per determinarne l'effettivo interesse
- per le previsioni ricadenti nel perimetro del "Galassino" si tratta di un vincolo paesaggistico che non esclude l'edificabilità (tanto più se in contesti urbani o ad essi contigui) ma richiede specificazioni normative relative alla coerenza con gli elementi caratterizzanti del contesto paesaggistico

considerato quanto sopra da parte dell'Amministrazione Comunale si propone una valutazione di criteri per la classificazione delle aree secondo categorie funzionali alla pianificazione urbanistica, che risultano significative per le proposte di conferma di alcune previsioni della PTPD

si tratta delle previsioni di ACR da convenzionare in relazione alle previsioni di miglioramento della viabilità (adeguamento o realizzazione di rotatorie) attraverso un convenzionamento che sancisce il significato "perequativo" di interesse pubblico attraverso il concorso dei soggetti attuatori alla realizzazione delle infrastrutture viarie; si tratta delle aree n. 87, 9, 13, 88, 64, 32 per le quali si propone la conferma, ma con dimezzamento della superficie di prevista edificazione

si tratta inoltre delle previsioni di ACR in posizioni contigue all'edificato esistente in 2/3 punti, il che le rende assimilabili alle parti di territorio che potrebbero essere incluse nella

perimetrazione del centro abitato; si tratta delle aree n. 86, 18, 73, 6, 91,42,52

complessivamente le aree ACR di cui si chiede lo stralcio da parte della Regione assommano a una superficie di 50.628 m<sup>2</sup>, mentre quelle di cui l'Amministrazione Comunale propone la conferma (secondo quanto detto sopra) risultano pari a 21.037 m<sup>2</sup>; ne discende un valore di aree ACR contenute nella PTPD da stralciare per 29.591 m<sup>2</sup>.

### AREA PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI N. IP 3

a seguito della richiesta di stralcio dell'area in questione si esprimono le seguenti valutazioni:

la variante di piano persegue l'obiettivo di riorganizzare la distribuzione degli insediamenti produttivi

la scelta principale riguarda la configurazione della struttura urbana con la conferma di insediamenti esistenti e previsioni di loro completamento nel settore sud-occidentale del territorio comunale in siti esterni al territorio urbano prevalentemente residenziale, individuando al contempo gli insediamenti inutilizzati o sottoutilizzati in territorio urbano per i quali prevedere il riuso e la riqualificazione

tale scelta, oltre al riassetto degli aspetti funzionali, è indirizzata al miglioramento delle condizioni ambientali dell'area urbana, con eliminazione del traffico operativo (vedi motivazioni della previsione di nuovo allacciamento viario diretto all'autostrada superando le attuali condizioni di interferenza con il territorio urbano), riduzione delle emissioni acustiche e atmosferiche, aumento della sicurezza, ecc.

da tale punto di vista si manifesta la necessità di individuare aree adeguate al disegno della struttura urbana da riorganizzare per la rilocalizzazione (o eventualmente la realizzazione) di insediamenti destinati alla produzione di beni e servizi

tale scelta di riordino insediativo è accompagnata dallo stralcio della previsione del piano vigente di formazione di tre aree produttive di nuovo impianto (che determina un risparmio di 12,7 ha di consumo di suolo)

### VIABILITA'

tra gli obiettivi della variante si evidenzia la definizione di una gerarchia della rete esistente che, attraverso interventi di miglioramento funzionale, consente di distribuire i flussi di traffico per origine/destinazione, evitando interferenze e percorsi conflittuali con la qualità dell'ambiente urbano e della sicurezza del traffico

la riorganizzazione della mobilità locale avviene esclusivamente sulla rete esistente con l'unica eccezione di un nuovo tratto stradale della lunghezza di un chilometro circa

tale tratto stradale è indispensabile per realizzare l'obiettivo di escludere il traffico operativo delle merci dal territorio urbano prevalentemente residenziale con un allacciamento diretto all'autostrada attraverso il nuovo tracciato della SS 32 in via di completamento sul confinante territorio di Borgo Ticino (si vedano in proposito la relazione illustrativa di piano e i successivi documenti integrativi)

il tracciato previsto è il più breve tra le ipotesi valutate; esso si trova in un'area in parte coperta da vegetazione invasiva e in parte agricola

con lo scopo di ridurre l'impatto paesaggistico è stato individuato un percorso coerente con la morfologia del suolo (evitando opere di contenimento del terreno) e posto ai margini dell'area agricola per ridurre le interferenze

allo scopo di mitigare l'inserimento dell'infrastruttura è stata predisposta una scheda normativa che prevede il concorso degli utenti degli insediamenti per i costi di realizzazione e la considerazione in fase progettuale delle caratteristiche del contesto (la scheda può essere ulteriormente specificata per la mitigazione della visibilità dalle aree circostanti il tratto stradale)

## AREE STANDARD

le aree standard comprendono l'area classificata come "area di tutela paesaggistica e ambientale" come indicato dalle NTA all'art. 37 lettera I("l'area è destinata a usi pubblici") secondo quanto descritto sopra

al fine di rendere direttamente esplicita la previsione si propone di utilizzare il "retino" di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico in aggiunta al testo normativo

con l'inclusione di tale area si determinano le seguenti condizioni della variante relativamente alla dotazione di standard:

CIR di riferimento:

• stanze rilevate ISTAT 2011	16.678
• stanze edificate post 2011 (stima UTC)	100
• stanze edificabili da piano vigente (confermate)	392
• stanze edificabili da previsioni di variante 616 da ACR + 535 da ARR	1.151
• TOTALE	18.321

fabbisogno da art. 21 LR 56/77  $18.321 \times 25 \text{ m}^2 = \text{m}^2 45.8025$

standard di variante:

• aree standard esistenti	$\text{m}^2 344.723$
• aree standard previste da variante	$\text{m}^2 464.763$
• aree standard da convenzionamento	$\text{m}^2 6.564$
• TOTALE	$\text{m}^2 816.050 (> 458.025 \text{ per } 358.025 \text{ m}^2)$

## RETE ECOLOGICA

la rete ecologica proposta in Variante verrà integrata con tutti gli elementi individuati dal Progetto "Novara in rete", così come con le Aree di Valore Ecologico definite da metodologia regionale di cui alla DGR n. 52-1979 del 31/7/2015.

**9. AMBITI OMOGENEI DI CARATTERIZZAZIONE AMBIENTALE  
(INTEGRAZIONI PER PRIMA SEDUTA DELLA SECONDA CONFERENZA  
DI COPIANIFICAZIONE)**

COMUNE DI CASTELLETTO SOPRA TICINO

PIANO REGOLATORE GENERALE / VARIANTE STRUTTURALE  
PROPOSTA TECNICA DI PROGETTO DEFINITIVO

INTEGRAZIONI A SEGUITO DELLA 1^ SEDUTA DELLA 2^  
CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE E VALUTAZIONE

SCHEDATURA DI CARATTERISTICHE ED EFFETTI  
ATTESI PER AMBITI OMOGENEI DI  
CARATTERIZZAZIONE AMBIENTALE

NOVEMBRE 2021

AMBITO: AMBITO URBANO N/E

---

- superficie territoriale totale (ST) ha 174,58
- quota di ST compresa nell'impronta di CSU (monitoraggio Regione Piemonte 2015) ha 132,40 (75,83% di ST)
- superficie oggetto di consumo di suolo da previsioni di variante aree di completamento a uso residenziale ha 0,77  
aree destinate a impianti per la produzione ha 0,21
- destinazioni d'uso del suolo prevalenti / previste nell'ambito
  - Aree edificate a uso prevalentemente residenziale
  - Aree per servizi sociali e attrezzature pubbliche e di uso pubblico
- componenti ambientali del suolo prevalenti / previste nell'ambito

aree boscate	fascia di rispetto dei corsi d'acqua	connessioni della rete ecologica	area di potenziale rischio archeologico	SIC / ZSC / ZPS	centri e nuclei di antica formazione	presenza di edifici con vincolo monumentale
PRESENTE	PRESENTE	ASSENTE	PRESENTE	ASSENTE	PRESENTE	PRESENTE

- descrizione delle caratteristiche ambientali

Si tratta di un ambito caratterizzato dalla prevalenza di suolo urbanizzato (circa il 76% della superficie territoriale totale).

L'urbanizzazione comprende il centro storico e le successive aree di espansione insediativa ottocentesca e soprattutto novecentesca.

All'interno dell'ambito sono presenti limitate aree boscate residuali.

Nel settore orientale dell'ambito sono individuate aree a potenziale rischio archeologico.

Le aree interessate dalla fascia di rispetto dei corsi d'acqua riguardano limitate superfici marginali in sponda destra del fiume Ticino.

La delimitazione del centro storico contiene alcuni edifici con vincolo monumentale.

---

- effetti ambientali delle scelte di variante di piano

Le nuove previsioni insediative della variante di piano riguardano principalmente aree con caratteristiche di completamento o contiguità con il territorio urbanizzato.

Conseguentemente non si rilevano interferenze significative delle trasformazioni con le componenti ambientali presenti nell'ambito.

Le aree oggetto di variante con previsioni insediative hanno carattere puntuale e non determinano modificazioni dell'impianto strutturale del territorio.

- interazione con altri ambiti

L'ambito confina a nord, nord-est, est e sud-est con il territorio ricompreso nel Parco del Ticino (identificato come specifico ambito omonimo).

Per la parte restante il perimetro dell'ambito confina con quello denominato sud-ovest che rappresenta per larga parte la continuità con il contesto urbano consolidato.

A definizione del limite tra i due ambiti è presente la linea ferroviaria che costituisce a tutti gli effetti un ostacolo per le relazioni territoriali e ambientali.

- principali componenti ambientali e previsioni di mitigazioni / compensazione

COMPONENTE	MITIGAZIONI / COMPENSAZIONI	RIF. NTA PRG
SUOLO E SOTTOSUOLO	• mantenimento quota di superficie permeabile	art. 27
	• individuazione di specifica area di tutela paesaggistica e ambientale con finalità di compensazione (ha 42)	art. 37
AMBIENTE IDRICO	• rispetto aree di ricarica acquiferi profondi	art. 38
CONSUMO DI SUOLO	• eliminazione di previsioni insediative del PRG vigente	/
	• limitazione all'incremento di CSU (2,40%)	/
EMISSIONI ATMOSFERICHE E ACUSTICHE	• interventi sulla rete stradale ai fini della riduzione di emissioni del traffico in area centrale	/
	• cambio di destinazione per aree produttive dismesse	art. 29
PATRIMONIO STORICO-CULTURALE	• introduzione di norme qualitative per la valorizzazione del centro storico	art. 25
POPOLAZIONE	• modello di mobilità a più elevata sostenibilità	/
	• completamento e miglioramento del sistema della "città pubblica"	/



- effetti ambientali delle scelte di variante di piano

Le nuove previsioni insediative residenziali della variante di piano riguardano principalmente aree di completamento interne o contigue al territorio urbano.

Pertanto le nuove previsioni insediative non determinano significative interferenze con le componenti ambientali presenti nell'ambito, di per sé sostanzialmente limitate per tipo ed estensione.

La struttura insediativa esistente, a carattere concentrato, non viene significativamente modificata dalle previsioni di variante.

La principale previsione insediativa della variante riguarda l'estensione a completamento di un'area esistente destinata a insediamenti per le attività produttive, nella parte più a sud dell'ambito, a ridosso della tratta autostradale.

Si tratta di una scelta che migliora la sostenibilità del piano rispetto a insediamenti per attività produttive in quanto:

- consente la “rigenerazione” urbanistica e ambientale di insediamenti abbandonati e sottoutilizzati presenti in più punti del territorio urbano;
- sostituisce tre aree con analoga funzione previste dal PRG vigente e stralciate dalla variante con un bilancio complessivo di minor consumo di suolo (circa 5 ha previsti in variante e circa 13 ha stralciati della variante);
- migliorare l'accessibilità agli insediamenti produttivi per mezzo di un modello della mobilità che consente di escludere il traffico operativo dalle zone urbane; il modello prevede una tratta stradale nuova di 1 km la cui realizzazione è largamente compensata in termini ambientali da riduzione di emissioni, potenziale contenimento di consumi, condizioni di sicurezza;
- localizza gli insediamenti per la produzione di beni e servizi in un ambito esterno al territorio urbano senza riduzione significativa della produttività agricola.

- 
- interazione con altri ambiti

L'ambito è compreso tra quelli denominati rispettivamente “ambito urbano NE” e quello denominato “ambito agricolo sud”.

Per la maggior parte della superficie si configura come caratterizzazione la continuità insediativa tra ambito NE e SW che nell'insieme rappresenta il centro urbano di Castelletto Sopra Ticino.

Le interazioni funzionali sono condizionate dalla necessità di superamento della linea ferroviaria che separa le due parti del centro urbano.

La prevalenza insediativa che caratterizza i due ambiti non consente rilevanti interazioni ambientali tra i due territori.

Le relazioni di carattere (e relativa importanza) ambientale sono presenti nell'ambito agricolo sud con connessione all'area vasta estesa ai Comuni circostanti.

---

- principali componenti ambientali e previsioni di mitigazioni / compensazione

COMPONENTE	MITIGAZIONI / COMPENSAZIONI	RIF. NTA PRG
SUOLO E SOTTOSUOLO	<ul style="list-style-type: none"> <li>• mantenimento quota di superficie permeabile</li> <li>• individuazione di specifica area di tutela paesaggistica e ambientale con finalità di compensazione (ha 42)</li> </ul>	art. 27  art. 37
AMBIENTE IDRICO	<ul style="list-style-type: none"> <li>• rispetto aree di ricarica acquiferi profondi</li> </ul>	art. 38
CONSUMO DI SUOLO	<ul style="list-style-type: none"> <li>• le previsioni insediative di area produttiva di completamento sono ampiamente compensate dallo stralcio in 3 aree dal PRG vigente</li> </ul>	/
EMISSIONI ATMOSFERICHE E ACUSTICHE	<ul style="list-style-type: none"> <li>• riduzione di emissioni per nuovo modello di mobilità</li> <li>• separazione di area di completamento di insediamenti produttivi dal contesto urbano</li> </ul>	/
PATRIMONIO STORICO-CULTURALE	<ul style="list-style-type: none"> <li>• introduzione di norme di valorizzazione di nuclei e insediamenti di origine rurale</li> </ul>	art. 25 art. 36
POPOLAZIONE	<ul style="list-style-type: none"> <li>• modello di mobilità a più elevata sostenibilità</li> </ul>	/

AMBITO: **AMBITO PARCO TICINO**

---

- superficie territoriale totale (ST) ha 187,05
- quota di ST compresa nell'impronta di CSU (monitoraggio Regione Piemonte 2015) ha 29,83 (15,94% di ST)
- superficie oggetto di consumo di suolo da previsioni di variante /
- destinazioni d'uso del suolo prevalenti / previste nell'ambito - Aree boscate
- componenti ambientali del suolo prevalenti / previste nell'ambito

aree boscate	fascia di rispetto dei corsi d'acqua	connessioni della rete ecologica	area di potenziale rischio archeologico	SIC / ZSC / ZPS	centri e nuclei di antica formazione	presenza di edifici con vincolo monumentale
PRESENTE	PRESENTE	(*)	ASSENTE	PRESENTE	ASSENTE	PRESENTE

(\*) le fasce fluviali del Parco costituiscono area sorgente e varco ecologico

- descrizione delle caratteristiche ambientali

L'ambito individuato coincide con l'area costituente il Parco Regionale istituito con l'obiettivo di tutelare le caratteristiche ambientali del territorio attraversato dal fiume Ticino.

---

- effetti ambientali delle scelte di variante di piano

La variante di piano non contiene previsioni di nuove aree di insediamento all'interno del perimetro dell'area protetta.

---

- interazione con altri ambiti

L'ambito "Parco Ticino" rappresenta una parte del territorio comunale sottoposte alle politiche di tutela dell'Ente che provvede alla pianificazione e alla gestione dei suoli e delle componenti ambientali (anche in relazione agli insediamenti esistenti).

---

- principali componenti ambientali e previsioni di mitigazioni / compensazione

Le previsioni di mitigazioni e compensazioni sono oggetto della pianificazione sovraordinata dell'Ente Parco.

---

AMBITO: AMBITO MISTO SUD FERROVIA NOVARA - DOMODOSSOLA

- superficie territoriale totale (ST) ha 243,59
- quota di ST compresa nell'impronta di CSU (monitoraggio Regione Piemonte 2015) ha 43,44 (17,83% di ST)
- superficie oggetto di consumo di suolo da previsioni di variante aree di completamento a uso residenziale ha 2,15  
aree destinate a impianti per la produzione ha 0,13
- destinazioni d'uso del suolo prevalenti / previste nell'ambito
  - Aree boscate
  - Aree agricole
  - Aree edificate a uso prevalentemente residenziale
- componenti ambientali del suolo prevalenti / previste nell'ambito

aree boscate	fascia di rispetto dei corsi d'acqua	connessioni della rete ecologica	area di potenziale rischio archeologico	SIC / ZSC / ZPS	centri e nuclei di antica formazione	presenza di edifici con vincolo monumentale
PRESENTE	PRESENTE	PREVISTE	PRESENTE	ASSENTE	PRESENTE	PRESENTE

- descrizione delle caratteristiche ambientali

L'ambito ha una copertura insediativa limitata rispetto a quelli "urbani" di N/E e S/W.

Essa è presente intorno ai nuclei di Beati, Pozzola e Curone a est (in direzione dell'area urbana) e di Glisente a ovest.

Lo sviluppo insediativo antecedente la variante ha assunto spesso forma lineare, andando (in parte) a ridurre i varchi e le connessioni ambientali.

L'ambito è caratterizzato da condizioni diverse: insediamenti (a bassa densità intorno ai nuclei di antica origine rurale) e ampi spazi agricoli e parzialmente boscati per oltre l'80% della superficie.

Le aree agricole, incolte e boscate sono in connessione con quelle che costituiscono l'area vasta di scala sovracomunale.

All'interno dell'ambito è presente un'attività di escavazione.

Il territorio corrispondente con la fascia idrografica non è interessato da superfici di insediamento.

- effetti ambientali delle scelte di variante di piano

La variante di piano individua l'estensione della rete ecologica in alcune parti dell'ambito da connettere con il territorio sovracomunale a sud dei confini di Castelletto Sopra Ticino.

Le nuove previsioni insediative riguardano aree puntuali con funzione residenziale e sono localizzate in modo da non occludere né le visuali sul paesaggio agricolo e naturale né i varchi che possono consentire gli spostamenti della fauna locale.

La localizzazione delle aree di completamento all'interno o in contiguità con gli insediamenti esistenti evita interferenze significative con le componenti ambientali presenti nell'ambito.

La variante individua un'area di 42 ha per circa metà ricadente nell'ambito specificamente destinata a localizzare interventi compensativi.

- interazione con altri ambiti

Le interazioni con altri ambiti assumono caratteristiche differenti:

- verso nord la presenza della linea ferroviaria Milano-Domodossola in rilevato (di difficile attraversamento) costituisce una barriera continua che ha limitato le interazioni con l'ambito a elevata densità insediativa dell'asse Sempione e ha impedito le connessioni ambientali tra entroterra e lago (presenti con limitazioni) lungo il limitato reticolo idrografico;
- verso est lo sviluppo insediativo tendenziale è orientato alla congiunzione con l'area urbana principale, con caratteristiche di "rarefazione" del costruito;
- verso ovest e verso sud la connessione con vaste superfici agricole, incolte e boscate presenti sui territori dei Comuni confinanti genera estese e continue superfici con caratteristiche di rete ecologica, pur compromessa nella sua continuità soprattutto dalla presenza di infrastrutture stradali.

- principali componenti ambientali e previsioni di mitigazioni / compensazione

COMPONENTE	MITIGAZIONI / COMPENSAZIONI	RIF. NTA PRG
SUOLO E SOTTOSUOLO	<ul style="list-style-type: none"> <li>• mantenimento quota di superficie permeabile</li> <li>• individuazione di specifica area di tutela paesaggistica e ambientale con finalità di compensazione (ha 42)</li> </ul>	art. 27  art. 37
AMBIENTE IDRICO	<ul style="list-style-type: none"> <li>• rispetto aree di ricarica acquiferi profondi</li> <li>• disciplina interventi su aree spondali</li> </ul>	art. 38 art. 37
CONSUMO DI SUOLO	<ul style="list-style-type: none"> <li>• eliminazione di previsioni insediative del PRG vigente</li> <li>• limitazione all'incremento di CSU (2,40%)</li> </ul>	/  /

EMISSIONI ATMOSFERICHE E ACUSTICHE	/	
PATRIMONIO STORICO- CULTURALE	<ul style="list-style-type: none"><li>• introduzione di norme di valorizzazione di nuclei e insediamenti di origine rurale</li></ul>	art. 25 art. 36
POPOLAZIONE	/	

AMBITO: AMBITO "SEMPIONE"

- superficie territoriale totale (ST) ha 181,71
- quota di ST compresa nell'impronta di CSU (monitoraggio Regione Piemonte 2015) ha 100,71 (55,42% di ST)
- superficie oggetto di consumo di suolo da previsioni di variante aree di completamento a uso residenziale ha 0,11
- destinazioni d'uso del suolo prevalenti / previste nell'ambito
  - Aree edificate a uso prevalentemente residenziale
  - Aree destinate a impianti di terziario commerciale e di servizio
  - Aree destinate a insediamenti di tipo turistico-ricettivo
- componenti ambientali del suolo prevalenti / previste nell'ambito

aree boscate	fascia di rispetto dei corsi d'acqua	connessioni della rete ecologica	area di potenziale rischio archeologico	SIC / ZSC / ZPS	centri e nuclei di antica formazione	presenza di edifici con vincolo monumentale
PRESENTE	PRESENTE (*)	ASSENTE	ASSENTE	ASSENTE	PRESENTE	ASSENTE

(\*) l'ambito è interessato da fascia di rispetto dei corsi d'acqua e del lago

- descrizione delle caratteristiche ambientali

L'ambito è delimitato a nord dal lago Maggiore e dal fiume Ticino, a sud dalla linea ferroviaria Milano-Domodossola ed è attraversato dalla sede storica della SS 33 in senso longitudinale.

L'ambito è caratterizzato da tre componenti principali:

- nucleo insediativo a ovest ("Villaggi") formatosi negli anni '60 e '70 del XX secolo con destinazione residenziale (permanente e temporanea)
- sviluppo lineare lungo l'asse della SS 33 di insediamenti intensivi prevalentemente destinati a funzioni commerciali (con prosecuzione verso nord-ovest nei Comuni di Dormelletto e Arona e verso est sul territorio lombardo)
- fascia lacuale con presenza di consolidati insediamenti turistico-ricettivi e per le attività del tempo libero.

All'interno dell'ambito sono presenti superfici residuali di tipo prativo e boscato interposte tra gli insediamenti.

Alcune superfici boscate rappresentate sul PPR risultano di fatto inesistenti in quanto sostituite da insediamenti.

La prevalenza di suolo urbanizzato (CSU pari al 55% della superficie territoriale) caratterizza l'ambito.

Le parti non utilizzate da insediamenti e infrastrutture svolgono funzioni ambientali limitate:

- connessione ecologica lungo il modesto reticolo idrografico interno, resa difficoltosa dalla prossimità agli insediamenti;
- aree prative e boscate parzialmente funzionali all'assorbimento di inquinanti atmosferici.

---

- effetti ambientali delle scelte di variante di piano

La variante di piano non è indirizzata verso nuove previsioni insediative diffuse all'interno dell'ambito.

Il territorio urbanizzato consolidato è oggetto in variante di previsioni di razionalizzazione funzionale, in particolare per le funzioni turistico-ricettive e del tempo libero.

La variante di piano conferma ed estende la previsione di aree di uso pubblico in corrispondenza della fascia spondale del lago Maggiore con effetti di potenziale valorizzazione paesaggistica.

La parte più orientale dell'ambito ricade nella delimitazione di bene di notevole interesse pubblico di cui al D.M. 1 agosto 1985 ("Galassini") pur risultando prevalentemente occupato da insediamenti.

---

- interazione con altri ambiti

L'ambito confina a est con il territorio facente parte del Parco Regionale del Ticino (cfr. Ambito Parco Ticino).

Lungo la linea di separazione dei due ambiti si interfacciano in parte aree destinate a insediamenti turistico-ricettivi e in parte aree miste residenziali e terziario-commerciali, in entrambi i casi con scarse interazioni ambientali e funzionali.

---

- principali componenti ambientali e previsioni di mitigazioni / compensazione

COMPONENTE	MITIGAZIONI / COMPENSAZIONI	RIF. NTA PRG
SUOLO E SOTTOSUOLO	<ul style="list-style-type: none"><li>• individuazione di specifica area di tutela paesaggistica e ambientale con finalità di compensazione (ha 42)</li></ul>	art. 37
AMBIENTE IDRICO	<ul style="list-style-type: none"><li>• disciplina interventi su aree spondali</li></ul>	art. 37

CONSUMO DI SUOLO	<ul style="list-style-type: none"> <li>la variante non prevede nuovo consumo di suolo (salvo una limitata superficie di circa 1000 m<sup>2</sup>)</li> </ul>	/
EMISSIONI ATMOSFERICHE E ACUSTICHE	/	
PATRIMONIO STORICO-CULTURALE	<ul style="list-style-type: none"> <li>introduzione di norme di valorizzazione di nuclei e insediamenti di origine rurale</li> </ul>	art. 25
POPOLAZIONE	/	

AMBITO: **AMBITO AGRICOLO SUD**

---

- superficie territoriale totale (ST) ha 250,85
- quota di ST compresa nell'impronta di CSU (monitoraggio Regione Piemonte 2015) ha 20,70 (8,25% di ST)
- superficie oggetto di consumo di suolo da previsioni di variante aree di completamento a uso residenziale ha 0,97  
aree destinate a impianti per la produzione ha 0,43
- destinazioni d'uso del suolo prevalenti / previste nell'ambito
  - Aree agricole
  - Aree boscate
- componenti ambientali del suolo prevalenti / previste nell'ambito

aree boscate	fascia di rispetto dei corsi d'acqua	connessioni della rete ecologica	area di potenziale rischio archeologico	SIC / ZSC / ZPS	centri e nuclei di antica formazione	presenza di edifici con vincolo monumentale
PRESENTE	PRESENTE	PRESENTE	ASSENTE	ASSENTE	ASSENTE	ASSENTE

- descrizione delle caratteristiche ambientali

L'ambito "Agricolo sud" rappresenta la parte del territorio del Comune di Castelletto Sopra Ticino prevalentemente esclusa dallo sviluppo insediativo che ha storicamente interessato le parti restanti del suolo.

Sull'area sono tuttora presenti attività agricole con i relativi insediamenti.

Superfici boscate coprono diffusamente parti limitate di suolo.

Gli insediamenti esistenti sono in parte risultato della trasformazione funzionale di edifici originariamente rurali e in parte effetto di successivi impianti a bassa densità edilizia.

- 
- effetti ambientali delle scelte di variante di piano

Le nuove limitate previsioni insediative della variante riguardano aree con caratteristiche di completamento o contiguità con il territorio urbanizzato.

Il carattere puntuale delle nuove previsioni insediative non determina modificazioni dell'impianto strutturale del territorio, peraltro di scarsa rilevanza in termini di occupazione del suolo.

Ciò preserva l'ambito da eventuali interferenze significative delle trasformazioni sulle

componenti ambientali presenti nell'ambito.

In particolare vengono preservate le aree agricole e boscate di estesa superficie al cui interno la variante individua alcune connessioni con la rete ecologica in particolare in direzione del "corridoio collinare / montano" individuato dal progetto "Novara in rete".

---

- interazione con altri ambiti

L'ambito confina a sud con aree vaste di carattere agricolo e boscate nei cui confronti si determinano interazioni utili per gli aspetti ambientali:

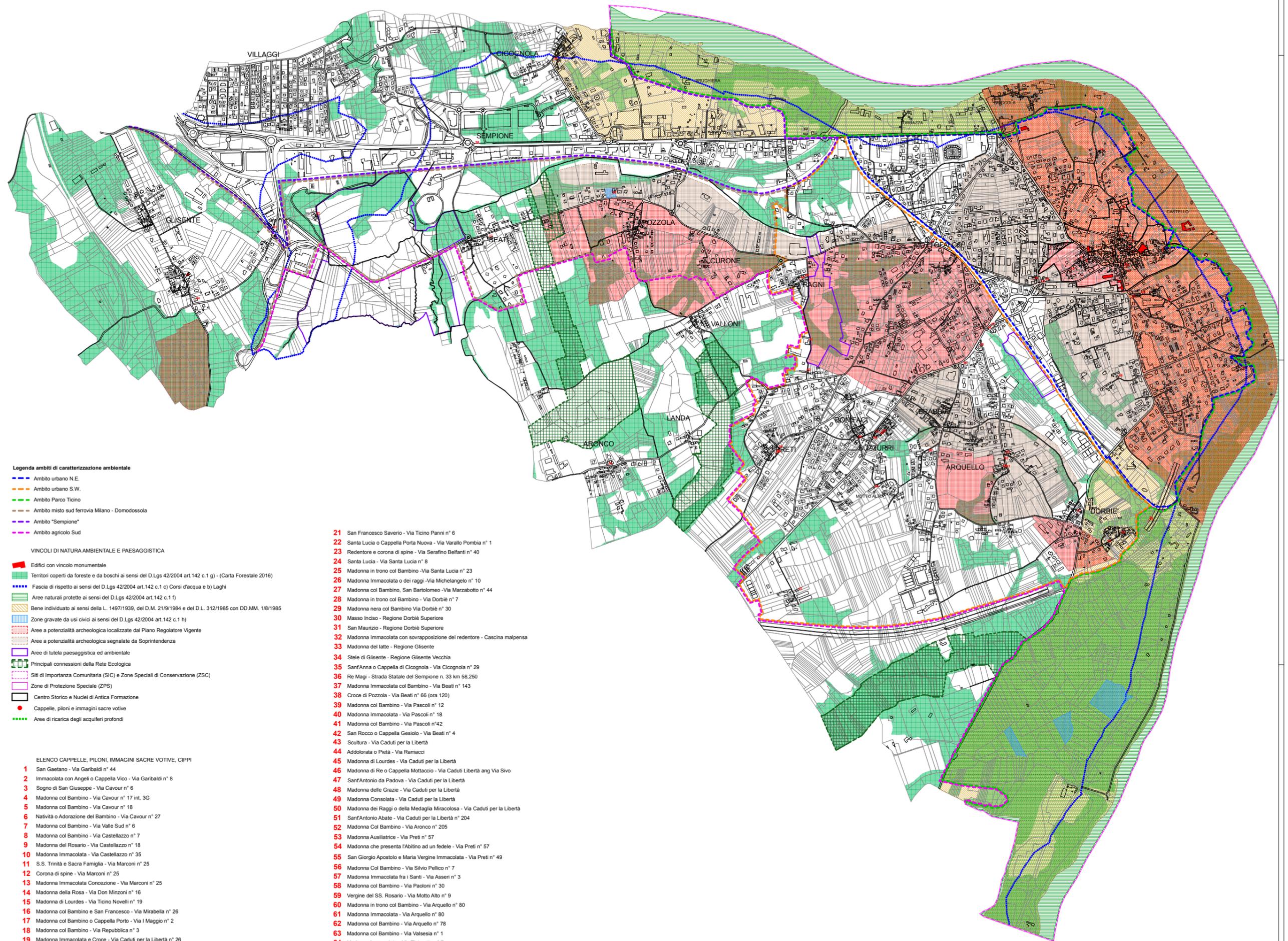
- condizioni favorevoli allo sviluppo della biodiversità
- conservazione di permeabilità dei suoli e ricarica degli acquiferi
- concorso all'assorbimento di emissioni atmosferiche
- valorizzazione del paesaggio.

In direzione est l'ambito confina con il Parco Regionale del Ticino determinando una significativa connessione con un imponente area sorgente della rete ecologica provinciale.

---

- principali componenti ambientali e previsioni di mitigazioni / compensazione

COMPONENTE	MITIGAZIONI / COMPENSAZIONI	RIF. NTA PRG
SUOLO E SOTTOSUOLO	<ul style="list-style-type: none"><li>• controllo e conservazione delle aree agricole e boscate di superficie vasta</li></ul>	/
AMBIENTE IDRICO	<ul style="list-style-type: none"><li>• disciplina interventi su aree spondali</li></ul>	art. 37
CONSUMO DI SUOLO	<ul style="list-style-type: none"><li>• limitazioni all'incremento di CSU (2,40%)</li></ul>	/
EMISSIONI ATMOSFERICHE E ACUSTICHE	<ul style="list-style-type: none"><li>• preservazione di superfici idonee all'assorbimento di inquinanti</li></ul>	
PATRIMONIO STORICO-CULTURALE	/	
POPOLAZIONE	/	



**Legenda ambiti di caratterizzazione ambientale**

- - - - - Ambito urbano N.E.
- - - - - Ambito urbano S.W.
- - - - - Ambito Parco Ticino
- - - - - Ambito misto sud ferrovia Milano - Domodossola
- - - - - Ambito "Sempione"
- - - - - Ambito agricolo Sud

**VINCOLI DI NATURA AMBIENTALE E PAESAGGISTICA**

- Edifici con vincolo monumentale
- Territori coperti da foreste e da boschi ai sensi del D.Lgs 42/2004 art.142 c.1 g) - (Carta Forestale 2016)
- Fascia di rispetto ai sensi del D.Lgs 42/2004 art.142 c.1 c) Corsi d'acqua e b) Laghi
- Aree naturali protette ai sensi del D.Lgs 42/2004 art.142 c.1 f)
- Bene individuato ai sensi della L. 1497/1939, del D.M. 21/9/1984 e del D.L. 312/1985 con DD.MM. 1/8/1985
- Zone gravate da usi civili ai sensi del D.Lgs 42/2004 art.142 c.1 h)
- Aree a potenzialità archeologica localizzate dal Piano Regolatore Vigente
- Aree a potenzialità archeologica segnalate da Soprintendenza
- Aree di tutela paesaggistica ed ambientale
- Principali connessioni della Rete Ecologica
- Siti di Importanza Comunitaria (SIC) e Zone Speciali di Conservazione (ZSC)
- Zone di Protezione Speciale (ZPS)
- Centro Storico e Nuclei di Antica Formazione
- Cappelle, piloni e immagini sacre votive
- Aree di ricarica degli acquiferi profondi

**ELENCO CAPPELLE, PILONI, IMMAGINI SACRE VOTIVE, CIPPI**

- 1 San Gaetano - Via Garibaldi n° 44
- 2 Immacolata con Angeli o Cappella Vico - Via Garibaldi n° 8
- 3 Sogno di San Giuseppe - Via Cavour n° 6
- 4 Madonna col Bambino - Via Cavour n° 17 int. 3G
- 5 Madonna col Bambino - Via Cavour n° 18
- 6 Natività o Adorazione del Bambino - Via Cavour n° 27
- 7 Madonna col Bambino - Via Valle Sud n° 6
- 8 Madonna col Bambino - Via Castellazzo n° 7
- 9 Madonna del Rosario - Via Castellazzo n° 18
- 10 Madonna Immacolata - Via Castellazzo n° 35
- 11 S.S. Trinità e Sacra Famiglia - Via Marconi n° 25
- 12 Corona di spine - Via Marconi n° 25
- 13 Madonna Immacolata Concezione - Via Marconi n° 25
- 14 Madonna della Rosa - Via Don Minzoni n° 16
- 15 Madonna di Lourdes - Via Ticino Novelli n° 19
- 16 Madonna col Bambino e San Francesco - Via Mirabella n° 26
- 17 Madonna col Bambino o Cappella Porto - Via I Maggio n° 2
- 18 Madonna col Bambino - Via Repubblica n° 3
- 19 Madonna Immacolata e Croce - Via Caduti per la Libertà n° 26
- 20 San Cristina - Via Caduti per la Libertà n° 24

- 21 San Francesco Saverio - Via Ticino Panni n° 6
- 22 Santa Lucia o Cappella Porta Nuova - Via Varallo Pombia n° 1
- 23 Redentore e corona di spine - Via Serafino Belfanti n° 40
- 24 Santa Lucia - Via Santa Lucia n° 8
- 25 Madonna in trono col Bambino - Via Santa Lucia n° 23
- 26 Madonna Immacolata o dei raggi - Via Michelangelo n° 10
- 27 Madonna col Bambino, San Bartolomeo - Via Marzabotto n° 44
- 28 Madonna in trono col Bambino - Via Dorbiè n° 7
- 29 Madonna nera col Bambino - Via Dorbiè n° 30
- 30 Masso Inciso - Regione Dorbiè Superiore
- 31 San Maurizio - Regione Dorbiè Superiore
- 32 Madonna Immacolata con sovrapposizione del redentore - Cascina malpensia
- 33 Madonna del latte - Regione Glisente
- 34 Stele di Glisente - Regione Glisente Vecchia
- 35 Sant'Anna o Cappella di Cicognola - Via Cicognola n° 29
- 36 Re Magi - Strada Statale del Sempione n. 33 km 58,250
- 37 Madonna Immacolata col Bambino - Via Beati n° 143
- 38 Croce di Pozzola - Via Beati n° 66 (ora 120)
- 39 Madonna col Bambino - Via Pascoli n° 12
- 40 Madonna Immacolata - Via Pascoli n° 18
- 41 Madonna col Bambino - Via Pascoli n° 42
- 42 San Rocco o Cappella Gesiolo - Via Beati n° 4
- 43 Scultura - Via Caduti per la Libertà
- 44 Addolorata o Pietà - Via Ramacci
- 45 Madonna di Lourdes - Via Caduti per la Libertà
- 46 Madonna di Re o Cappella Mottaccio - Via Caduti Libertà ang Via Sivo
- 47 Sant'Antonio da Padova - Via Caduti per la Libertà
- 48 Madonna delle Grazie - Via Caduti per la Libertà
- 49 Madonna Consolata - Via Caduti per la Libertà
- 50 Madonna dei Raggi o della Medaglia Miracolosa - Via Caduti per la Libertà
- 51 Sant'Antonio Abate - Via Caduti per la Libertà n° 204
- 52 Madonna Col Bambino - Via Aronco n° 205
- 53 Madonna Ausiliatrice - Via Preti n° 57
- 54 Madonna che presenta l'Abitino ad un fedele - Via Preti n° 57
- 55 San Giorgio Apostolo e Maria Vergine Immacolata - Via Preti n° 49
- 56 Madonna Col Bambino - Via Silvio Pellico n° 7
- 57 Madonna Immacolata fra i Santi - Via Asseri n° 3
- 58 Madonna col Bambino - Via Paoloni n° 30
- 59 Vergine del SS. Rosario - Via Motto Alto n° 9
- 60 Madonna in trono col Bambino - Via Arquello n° 80
- 61 Madonna Immacolata - Via Arquello n° 80
- 62 Madonna col Bambino - Via Arquello n° 78
- 63 Madonna col Bambino - Via Valsesia n° 1
- 64 Madonna immacolata - Via Tintoretto n° 7