

Regione Piemonte
Provincia di Novara

Comune di Cerano

Variante Parziale di P.R.G.C. 1/2014
art. 17 comma 7, L.R. 56/77 e s.m.i.

adozione *D.C.C. n°*
approvazione *D.C.C. n°*

Relazione illustrativa

marzo 2014

INDICE

<u>Premesse</u>	<u>pag.</u>	2
<u>Le motivazioni della Variante</u>	<u>pag.</u>	4
<u>Il contenuto della Variante</u>	<u>pag.</u>	5
<u>La compatibilità della Variante</u>	<u>pag.</u>	12

.....

Oltre al presente fascicolo, gli elaborati costitutivi del Progetto della Variante Parziale 1/2014 del PRGC di Cerano, sono i seguenti:

- Modifiche cartografiche e normative introdotte dalla Variante
- Documento Tecnico per la verifica di assoggettabilità VAS
- Prospetti numerici

che rappresentano gli elaborati di natura “urbanistica” richiesti ai sensi di legge

Premesse

La strumentazione urbanistica generale vigente nel Comune di Cerano, è rappresentata dalla “**Variante Generale di P.R.G.C. con adeguamento al P.T.R. Ovest Ticino**” (redatta su base cartografica e catastale aggiornata al giugno 2001) approvata con D.G.R. n° 30-1042 del 10/10/2005, (B.U.R. n° 42 del 20/10/2005).

Negli anni successivi all’approvazione, tale strumento urbanistico generale è stato parzialmente aggiornato e/o modificato, ai sensi dell’art. 17 LR 56/77 s.m.i., con l’approvazione delle seguenti varianti e/o modifiche:

N° 4 Varianti Parziali ex comma 7 art. 17 LR 56/77 s.m.i. :

- “01/05” (D.C.C. n° 09 del 20/04/2006),
- “03/06” (D.C.C. n° 01 del 24/01/2007),
- “01/07” contestuale al P.I.P.(D.C.C. n° 07 del 17/03/2008),
- “01/12” (D.C.C. n° 04 del 29/01/2013)

N° 3 Modifiche, ex comma 8 art. 17 LR 56/77 s.m.i. :

- “01/06” (D.C.C. n° 11 del 10/05/2006),
- “02/06” (D.C.C. n° 11 del 10/05/2006),
- “01/08”(D.C.C. n° 6 del 17/03/2008)

N° 1 Variante Strutturale “ex L.R. 1/2007”:

- “01/2010” (D.C.C. n° 03 del 28/02/2012)

Trascorso ormai quasi un decennio dall’entrata in vigore dello strumento urbanistico generale, negli ultimi tempi l’Amministrazione Comunale di Cerano ha ricevuto da cittadini ed operatori alcune richieste per possibili interventi di trasformazione edilizia e/o urbanistica che per la loro attuazione comportavano Varianti al PRGC vigente.

Tutte le richieste ricevute sono state valutate (e conseguentemente accolte se ritenute compatibili), esclusivamente nel rispetto di una griglia di specifici e puntuali criteri e/o motivazioni che la stessa Amministrazione ha assegnato al professionista incaricato quali presupposti tecnici per l’elaborazione della Variante.

L’intendimento dell’Amministrazione volto ad assicurare tempistiche brevi alla conclusione dell’iter di Variante da intraprendere, ha portato in totale trasparenza, a ritenere in questa fase consona la formazione di una Variante Parziale (con le caratteristiche ed i limiti di cui all’art. 17 LR 56/77 s.m.i.): in virtù di tale scelta le modifiche/varianti comportanti l’avvio di un percorso di Variante Strutturale, non sono state al momento prese in considerazione, rimandandone una piena e coerente valutazione al prossimo avvio di una Variante con tali caratteristiche.

La “griglia” di valutazione che ha consentito di selezionare gli interventi “compatibili” oggetto della presente Variante è riportata nella pagina seguente:

Le richieste di modifica accoglibili dovevano:

- ✓ rientrare nella tipologia di modifiche ammesse con l'istituto della Variante Parziale, ex comma 5 art. 17 LR 56/77 s.m.i.;
- ✓ non comportare incremento di uso del suolo in aree esterne al concentrico dell'azzonamento già previsto dal PRGC vigente;
- ✓ non comportare modifiche alla "zonizzazione" della Classificazione Acustica Comunale già approvata non compatibili sotto il profilo dell'accostamento funzionale (vale a dire "peggiorative" nei confronti degli insediamenti residenziali esistenti);
- ✓ non comportare in alcun modo possibili modifiche e/o aggiornamenti al quadro dei dissesti già approvato con gli elaborati geologici di supporto al PRGC, e conseguentemente non essere localizzati in aree già classificate come non idonee per l'edificazione.

L'Amministrazione Comunale ha ritenuto condivisibile l'obiettivo virtuoso di contenere (e sostanzialmente "congelare") il consumo di nuovo suolo urbanizzativo, perseguendo percorsi di qualificazione e valorizzazione funzionale degli interventi edilizi di trasformazione negli ambiti già azzonati dal PRGC vigente per le diverse destinazioni d'uso.

Tale politica virtuosa di salvaguardia di una risorsa limitata si è inoltre accompagnata con la scelta di incrementare per quanto possibile le aree verdi e conseguentemente la permeabilità dei suoli, anche in porzioni interne del tessuto edilizio esistente.

Le motivazioni della Variante

Le motivazioni alla base dell'avvio del percorso della presente Variante Parziale, sono sostanzialmente riconducibili a due distinte necessità:

- A. la prima, con presupposti di maggior urgenza, indirizzata ad assicurare condizioni di pronta fattibilità attuativa ad interventi di nuovo insediamento commerciale rivolti a qualificare l'offerta ed il servizio in sede locale;
- B. la seconda, in accordo con le proprietà interessate, indirizzata a ridurre il carico urbanistico complessivo, stralciando quote di nuova e già prevista edificabilità potenziale, salvaguardando al contempo la presenza di aree "verdi/giardini" interne al tessuto edilizio.

Per quanto concerne la motivazione sub A., già la precedente Variante Parziale "1/2012" (recentemente approvata con D.C.C. n° 04 del 29/01/2013), aveva evidenziato un marcato sottodimensionamento della rete commerciale comunale, laddove i dati riportati nei "*Criteri ex art. 8, comma 3, D.Lgs 114/98*" approvati, sottolineavano un "rapporto abitanti/esercizi" del comune di Cerano (117,5) ben al di sotto della media della Regione (66,79) e della Provincia stessa (85,63):

Solo negli ultimi due anni la rete commerciale locale si è ulteriormente impoverita, in particolare con la sospensione dell'attività dell'unica struttura di offerta alimentare e mista di una certa dimensione (il "medio centro commerciale" con sup. di vendita di 1.367 mq esistente in "L2" di via Viscerei) e la cessazione di ben 10 punti vendita (-16,1 %).

Pertanto, a fronte di tale preoccupante processo di indebolimento complessivo dell'offerta commerciale locale, l'Amministrazione Comunale di Cerano, con la presente Variante, intende proseguire il percorso già avviato con la Variante 1/2012 finalizzato alla valorizzazione e riqualificazione della rete commerciale, con lo scopo di favorire nuovi insediamenti, il miglioramento della produttività del sistema e conseguentemente l'incremento della qualità del servizio reso ai cittadini.

A tal fine, per rispondere efficacemente ad una richiesta di insediamento ricevuta e ritenuta compatibile con le conseguenti modifiche da apportare nel rispetto delle coerenze urbanistiche al contorno, la Variante individua uno specifico Ambito di nuovo impianto commerciale finalizzato all'insediamento (per limiti dimensionali "massimi") di medie strutture di vendita (all'oggi carenti nella rete locale) con possibile riconoscimento di localizzazioni commerciali di tipo "L1".

Per quanto concerne la motivazione sub B., sono state accolte richieste sostanzialmente motivate dall'impossibilità di dar corso in tempi brevi alle previsioni di PRGC che assegnavano potenzialità edificatorie (circostanza che determina altresì conseguenti implicazioni di natura fiscale) in taluni comparti, non solo per intervenute diverse intenzioni delle proprietà, ma anche per difficoltà di accordo attuativo in presenza di ambiti eccessivamente frazionati.

In tal senso l'Amministrazione Comunale ha ritenuto strategicamente rilevante sotto il profilo urbanistico ed ambientale, lo stralcio dei relativi "diritti edificatori" delle aree interessate, con l'obiettivo di ridurre il carico urbanistico complessivo in ambiti del tessuto edilizio esistente, valorizzando e salvaguardando la presenza di porzioni ancora libere da edificazione allo stato attuale con presenza di orti / giardini / incolti: tale motivazione risponde altresì pienamente all'obiettivo di ridurre i processi in atto di progressiva impermeabilizzazione dei suoli con i conseguenti sovraccarichi sulle reti di smaltimento acque.

Il contenuto della Variante

Con riferimento alle motivazioni riportate in precedenza, la Variante comporta alcune limitate modifiche all'azonamento cartografico accompagnate ad alcune puntuali integrazioni al testo delle NTA vigenti.

Tali modifiche vengono illustrate e descritte di seguito (con le relative consistenze) nella presente Relazione: sono puntualmente riportate nel loro merito tecnico con specifico riferimento agli elaborati costitutivi dello strumento urbanistico vigente (Tavole di azionamento e testo NTA) nell'elaborato

“Le modifiche cartografiche e normative introdotte dalla Variante”,

che forma parte integrante del progetto di Variante, ed al quale si rimanda (per le localizzazioni nel territorio comunale, gli stralci cartografici azionamento vigente/Variante, la dotazione di opere di urbanizzazione, i testi vigenti/Variante degli articoli di NTA interessati).

L'articolazione illustrativa di tali modifiche è così strutturata:

le modifiche cartografiche dell'azonamento riguardano:

- A “riperimetrazione / ridisegno” destinazioni funzionali previste con attuazione Convenzionata, in Ambiti già azionati dal PRGC vigente;
- B stralci di potenzialità edificatorie e contestuale incremento di aree per verde privato;

le modifiche/integrazioni al testo dell'articolato normativo riguardano:

art. 3.6.3 Aree per attrezzature commerciali ed artigianali di nuovo impianto (MD)

La caratterizzazione delle aree oggetto di Variante (documentazione fotografica, stato di fatto del contesto ambientale ...) è riportata nell'elaborato

“Documento Tecnico per la Verifica di VAS”,

che forma parte integrante del progetto di Variante, ed al quale si rimanda anche per le verifiche di coerenza e di compatibilità con gli strumenti di programmazione a scala locale, in particolare per quanto concerne la programmazione “commerciale” e la classificazione acustica del territorio comunale.

Per la localizzazione delle modifiche in riferimento alle sigle di seguito utilizzate (A1, B1, B2) si veda apposito stralcio cartografico nell'elaborato “Le modifiche cartografiche e normative introdotte dalla Variante”

A1

La prima modifica, forse la più sostanziale della Variante, riguarda come detto la ripermimetrazione di un Ambito già azzonato dal PRGC vigente per individuare una specifica area di nuovo impianto per attività commerciali.

L'ambito si colloca all'estremità nord del concentrico urbano, direttamente affacciato sul tracciato della provinciale verso il Comune di Trecate: si propone quale bordo urbano decisamente "strutturato" dal disegno di Piano in quanto confinato verso nord, verso le aree agricole, dal tracciato della nuova viabilità prevista di scorrimento esterno (e già realizzata in parte verso est dal Comparto C2 già completato).

L'azzonamento vigente individua l'Ambito quale Comparto C1: "Aree residenziali di nuova edificazione" normate dall'art. 3.3.4 NTA, il quale prescrive che gli interventi edilizi debbano essere preceduti dall'approvazione di un P.E.C., con Indice Territoriale 1mc/1mq.
(da Relazione di Piano : 14.161 mq di ST per 14.161 mc di Volume realizzabile).

Già in virtù delle norme vigenti, ai sensi dell'art. 3.3.1 "Norme generali per le aree a destinazione residenziale", tra le destinazioni d'uso ammesse in tale comparto sono ricomprese le "attività commerciali al dettaglio nei limiti della programmazione urbanistica di settore vigente" nel limite massimo del 30% della SUL realizzabile complessivamente.

In vigenza di tale normazione urbanistica, l'insediamento di una media struttura di vendita in tale Comparto, sarebbe possibile ma condizionata all'attuazione dell'intero PEC a carattere residenziale.

Posto che, a fronte del periodo di rilevante crisi del settore edilizio, la realizzazione di un così consistente intervento residenziale non trova al momento favorevoli condizioni di mercato a scala locale, la Variante si propone di consentire un'autonomia realizzativa all'intervento a carattere commerciale, slegandone le relative procedure attuative dal comparto a destinazione residenziale.

A tal fine la Variante:

- ✓ ripermimetra, riducendone le dimensioni, il Comparto C1 "Aree residenziali di nuova edificazione", in corrispondenza del mappale a sud, in adiacenza alle aree residenziali consolidate;
- ✓ individua uno specifico Ambito per nuovo impianto commerciale (identificato con sigla MD*), nei due mappali più a nord, assoggettandolo ai disposti di cui all'art. 3.6.3 "Aree per attrezzature commerciali ed artigianali di nuovo impianto (MD)", con specifiche modifiche integrazioni normative illustrate in seguito, e con la relativa individuazione delle aree per servizi pubblici (parcheggi e verde) di pertinenza.

Sotto il profilo delle quantità (rilevate planimetricamente) tale modifica dell'azzonamento comporta:

- il Comparto C1 si riduce : ST = 7.760 mq Volume realizzabile = 7.760 mc
per una riduzione della capacità insediativa residenziale di 6.401 mc, e conseguente stralcio delle aree per servizi pubblici di pertinenza residenziale planimetricamente individuate all'interno del perimetro di PEC, per circa 1.240 mq
- il nuovo comparto MD* presenta : ST = 6.401 mq, SF = 3.400 mq, aree per servizi pubblici di pertinenza 2.120 mq, aree per nuova viabilità 880.

Le dimensioni del Comparto MD* sono “tarate” per consentire la realizzazione di una struttura di vendita commerciale nelle quantità sostanzialmente già ammesse dalla norma vigente (30% SUL), assegnando un’autonomia realizzativa (sempre in ambito “Convenzionato”) ed introducendo però una specifica trattazione normativa volta a qualificare la sostenibilità ambientale dell’intervento anche al fine di valorizzarne la caratterizzazione di bordo urbano ma soprattutto di “porta urbana” sulla direttrice principale di accesso all’abitato da nord.

In tal senso la semplice modifica dell’azzonamento è accompagnata dalla Variante da una puntuale riscrittura del testo dell’art. 3.6.3 delle NTA tale da assicurare che nel Comparto MD*, nel pieno rispetto della programmazione commerciale comunale, possa essere insediata al massimo una media struttura con superficie di vendita non superiore a 1.500 mq (nel rispetto della “*Tabella di compatibilità dello sviluppo*”), riconoscibile, ai sensi delle “*Disposizioni attuative*” allegate alle NTA, in quanto lambita da assi viari di livello urbano, quale

localizzazione commerciale urbana non addensate L1

Esse sono candidate ad ospitare attività rivolte al servizio dei residenti o al potenziamento dell’offerta nel quadro del processo di riqualificazione urbana e preferibilmente sono individuate in aree prossime agli addensamenti urbani,, al fine di promuovere il potenziamento, l’integrazione e lo sviluppo di strutture distributive esistenti e con l’obiettivo di eliminare i “vuoti commerciali urbani”

Con riferimento alle modifiche/integrazioni che la Variante apporta al testo dell’art. 3.6.3 NTA “Aree per attrezzature commerciali ed artigianali di nuovo impianto (MD)”, si evidenzia quanto segue:

- per consentire la richiesta autonomia attuativa, il Comparto MD* viene assoggettato a “Permesso di Costruire Convenzionato” (modifica al comma 5), specificando che qualora non fosse pienamente rispettato il disegno localizzativo delle diverse destinazioni funzionali introdotto dalla Variante, la relativa attuazione verrebbe assoggettata a PEC (modifica al comma 11);
- il Comparto MD*, oltre alle disposizioni generali dell’articolo NTA in esame, è soggetto a tutte le “Disposizioni particolari” introdotte dai nuovi commi (da 13. A 18.), con la specificazione che l’indice Uf di pertinenza è ridotto a 0,5 mq/mq (puntualizzazione al comma 8);
- il nuovo comma 13. definisce le superfici massime realizzabili (SF, SUL e Superficie di vendita), introducendo inoltre un parametro di superficie permeabile minima da rispettare nel Comparto;
- i nuovi commi (da 13. A 18. “*Disposizioni particolari per il Comparto MD**”) sono introdotti al fine di garantire pienamente la sostenibilità ambientale dell’intervento nonché la qualità dell’inserimento nel contesto richiamato di porta urbana sull’accesso da nord:

Disposizioni particolari per il Comparto MD*

13. L’attuazione del Comparto MD* posto a nord dell’abitato, è soggetta oltre che alle prescrizioni di cui ai commi precedenti, alle disposizioni particolari di seguito riportate.
 - Sf di competenza: max 3400 mq.
 - Sul realizzabile: max 1.700 mq, di cui max 1.500 per Superficie di vendita.
 - Superficie permeabile: minimo 20% della St di riferimento;
 - La Convenzione, che accompagna obbligatoriamente il rilascio del titolo abilitativo, deve contenere tutte le precisazioni di cui al comma 9, art. 26, LR 56/77 s.m.i.
14. Al fine di salvaguardare le risorse, per ottimizzarne l’utilizzo e favorire il risparmio idrico, è prescritto per tutti i nuovi interventi edilizi di trasformazione previsti nel Comparto :

- il recupero delle acque piovane con riutilizzo delle stesse per gli usi compatibili, tramite la realizzazione di appositi sistemi integrativi di raccolta, filtraggio ed erogazione (nel rispetto delle prescrizioni di cui al comma successivo);
 - l'impiego, nelle sistemazioni delle superfici esterne, di pavimentazioni drenanti, al fine di garantire una sufficiente permeabilità del contesto che consenta un buon ritorno idrico in falda, e la mitigazione del possibile effetto di "isola di calore".
15. All'interno della superficie di competenza del Comparto MD*, deve essere realizzata un'apposita vasca di accumulo delle acque di prima pioggia, con volume dimensionato in relazione alle superfici pavimentate e non permeabili (di capacità tendenzialmente non inferiore a 1mc/100mq di superficie coperta e/o impermeabile), per gli utilizzi irrigui/non potabili/antincendio di pertinenza delle attività da insediare e delle aree a verde: tale vasca va collocata a valle della rete interna e prima dell'allaccio alla rete fognaria comunale.
16. Le superfici "permeabili" prescritte, dovranno essere attrezzate a verde con superficie a fondo erboso o comunque permeabile e drenante, e con messa a dimora di alberi ed arbusti preferibilmente autoctoni, nel rispetto della quantità minima di una essenza per ogni 50 mq di superficie "permeabile" di competenza del Comparto, e che comunque non può risultare inferiore al parametro di una essenza per ogni 50 mq di SUL realizzabile.
E' prescritta la realizzazione di una fascia arborea di profondità non inferiore a 5 ml, nell'affaccio ad est verso il tracciato stradale, ed una fascia piantumata di schermatura in adiacenza verso sud al Comparto C1, in corrispondenza della superficie fondiaria ove saranno realizzati i fabbricati.
Gli elaborati progettuali relativi ai titoli abilitativi edilizi, dovranno obbligatoriamente indicare le essenze arboree e le siepi da impiantare (qualità, quantità, sesti ed altezze di impianto ...), e la verifica della avvenuta messa a dimora delle stesse, rientrerà nelle condizioni necessarie per il rilascio del certificato di agibilità.
Nelle aree "permeabili" è comunque sempre ammessa la realizzazione:
- della vasca di accumulo prescritta al precedente capoverso;
 - di limitati impianti tecnici e/o accessori non diversamente collocabili;
 - dei percorsi pedonali e carrabili di pertinenza del Comparto.
17. Gli accessi carrabili di tutto il Comparto dovranno essere realizzati esclusivamente dalla nuova viabilità da realizzare sul fronte nord: sul fronte est, verso la viabilità di penetrazione urbana già esistente, potranno essere consentiti esclusivamente accessi pedonali e/o ciclabili.
Gli elaborati progettuali relativi ai titoli abilitativi edilizi dovranno inoltre specificare la localizzazione, e le strutture previste, delle aree deputate al conferimento ed alla raccolta differenziata delle varie frazioni dei rifiuti prodotti dalle attività da insediare: tali aree dovranno essere facilmente accessibili dalla viabilità pubblica e dovranno essere adeguatamente protette e schermate.
18. Al fine di ridurre sensibilmente l'impatto ambientale della nuova area insediativa, è prescritta l'ottimizzazione della gestione energetica degli edifici di nuova costruzione mediante:
- l'adozione di componenti di involucro ad elevati valori di isolamento termico e di capacità termica, al fine di contenere le dispersioni energetiche;
 - l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili (quali ad es. sistemi a pompe di calore con integrazione di sistemi solari attivi e di sistemi fotovoltaici), al fine di ottenere un sensibile abbattimento delle emissioni nocive in atmosfera, con contestuale riduzione dei consumi di energia non rinnovabile;
 - l'impiego di tecnologie costruttive ecocompatibili con utilizzo il più possibile di materiali biodegradabili.
- L'utilizzo di fonti non rinnovabili dovrà soddisfare il fabbisogno di acqua calda dell'edificio per usi igienico-sanitari in misura non inferiore al 50% e, qualora installati idonei sistemi fotovoltaici, una quota significativa di fabbisogno di energia elettrica per ciascuna unità immobiliare.
Le prestazioni energetiche dei nuovi fabbricati, dovranno comunque rispettare i requisiti minimi disposti dalle normative regionali e nazionali vigenti.

B1

La presente modifica dell'azzonamento, anche in accoglimento di richiesta avanzata, riguarda un mappale posto immediatamente a sud del Comparto C1 che lo strumento urbanistico vigente individua tra le "Aree residenziali consolidate" di cui all'art. 3.3.2 NTA.

Riconoscendo lo stato di fatto del mappale 637 F3 (giardino di pertinenza privata con numerose essenze arboree, si veda documentazione fotografica in "Documento Tecnico verifica VAS") la Variante stralcia la porzione, peraltro assai estesa, di "Area residenziale consolidata" allo stato di fatto libera da costruzioni, assegnando alla stessa porzione la destinazione più consona di "Area a verde privato di pertinenza residenziale" normata dall'art. 3.3.5 delle NTA vigenti, qui di seguito riportato per esteso:

- Definizione:**
1. Le tavole di Piano classificano con tale destinazione, le aree prevalentemente destinate al mantenimento ed alla formazione del verde per orti, giardini e parchi privati annessi alle residenze contigue; con la sola eccezione di cui al successivo comma 2, è preclusa qualsiasi possibilità di utilizzo a fini edificatori delle superfici fondiarie classificate in tali zone.
- Condizioni di ammissibilità degli interventi:**
2. In tali zone è vietata qualsiasi costruzione, ad eccezione di box per auto o di locali per ricovero attrezzi, con altezza massima all'estradosso della copertura di ml. 3,00 ed altezza interna media minore di ml. 2,70, in misura massima di mq. 25 per ogni unità edilizia a cui è asservito il verde privato.
Gli edifici esistenti in tali aree alla data di adozione del progetto preliminare, potranno essere sistemati con opere di manutenzione ordinaria e straordinaria che non comportino aumento della superficie utile.
 3. E' inoltre consentita l'installazione di serre a servizio del fondo, nonché di attrezzature sportive private pertinenziali (campi da tennis, piscine, campi da gioco ...) che comunque mantengano un rapporto di permeabilità dell'area superiore al 50%
- Disposizioni particolari:**
4. E' fatto obbligo del mantenimento di tutte le alberature d'alto fusto esistenti; eventuali modificazioni del suolo debbono comunque essere finalizzate al miglioramento complessivo dell'assetto vegetale e drenante dell'area.

In tal modo l'area mantiene la qualificazione "verde" con la permeabilità che la precedente destinazione vigente avrebbe potuto vanificare: in riferimento alla precedente modifica A1, in tale nuova configurazione ben si presta quale area filtro e di compensazione nei confronti della futura attuazione del comparto residenziale C1.

La modifica riguarda un'area con estensione misurata planimetricamente di 4.360 mq.

B2

Anche la seconda modifica dell'azzoneamento inerente "stralci di potenzialità edificatorie e contestuale incremento di aree per verde privato", accoglie una richiesta avanzata.

Riguarda il Comparto C7, aree libere intercluse nel tessuto edificato esistente nel settore ovest dell'abitato, che lo strumento urbanistico vigente individua tra le "Aree residenziali di nuova edificazione (C)" di cui all'art. 3.3.4 NTA.

La collocazione stessa del Comparto, la sua non agevole accessibilità, oltre che la frammentazione della proprietà, ha reso di difficile attuazione gli interventi edilizi a carattere residenziale previsti, anche a fronte delle richiamate difficili condizioni di mercato.

Anche in tal caso la Variante riconoscendo lo stato di fatto (orti / prati incolti liberi da costruzioni) stralcia l'individuazione dell'intero Comparto C, di "Area residenziale di nuova edificazione" assegnando alla stessa porzione la destinazione più consona di "Area a verde privato di pertinenza residenziale" normata dall'art. 3.3.5 delle NTA vigenti.

La modifica riguarda un'area di 4.726 mq.

*(da Relazione di Piano : 4.726 mq di ST per 4.726 mc di Volume realizzabile)
e comporta una riduzione della capacità insediativa residenziale di 4.726 mc, e conseguente stralcio delle aree per servizi pubblici di pertinenza residenziale planimetricamente individuate all'interno del perimetro di PEC, per circa 890 mq*

Le modifiche introdotte dalla Variante sopra descritte comportano una modifica di dimensionamento dello strumento urbanistico per le quantità di seguito sintetizzate (*mq di Superficie Territoriale*):

<i>Destinazioni d'uso (definizioni e articoli N.T.A.)</i>	<i>Differenza</i>
Aree per attrezzature commerciali di nuovo impianto (MD) Art. 3.6.3	+ 6.401
Aree per verde privato di pertinenza residenziale Art. 3.3.5	+ 9.086
Aree residenziali di nuova edificazione (C) Art. 3.3.4	- 11.127
Aree residenziali consolidate (Bs) Art. 3.3.2	- 4.360

modifiche all'azzoneamento che comportano altresì una riduzione della Volumetria residenziale edificabile di nuovo impianto di 11.127 mc con la conseguente riduzione della capacità insediativa residenziale di riferimento

(per una completa disamina circa il dimensionamento del Piano e gli effetti sullo stesso determinati dalla presente Variante, si veda l'elaborato "Prospetti numerici")

Si evidenzia inoltre che le modifiche all'azzoneamento inerenti il "disegno interno" di Ambiti soggetti ad attuazione Convenzionata (PEC o Permesso Convenzionato, "C" e "MD") hanno comportato un ridisegno delle aree per servizi con un incremento di "Aree a servizio degli insediamenti terziari/commerciali" di circa 2.120 mq ed una diminuzione di "Aree a servizio degli insediamenti residenziali" di circa 2.130 (1.240 mq C1 + 890 mq C7)

Si evidenzia che lo stralcio cartografico di localizzazioni di aree per verde e parcheggi di competenza di Ambiti di nuovo impianto residenziale "C", non comporta alcuna modifica delle dotazioni complessivamente previste in quanto, essendo contestualmente stralciata la relativa capacità insediativa residenziale, ed imponendo il progetto di Piano la dotazione "autocontenitiva" prevista "in SUE" (aree standards da reperirsi all'interno delle perimetrazioni degli ambiti residenziali di nuovo impianto C), il parametro dei mq/abitante del dimensionamento del Piano non viene in alcun modo alterato.

La “compatibilità” della Variante

I requisiti di legge della Variante Parziale

I contenuti progettuali della Variante si collocano all'interno dei parametri definiti dalla legge regionale 56/77 e s.m.i. (art. 17, comma 5) per tipizzare i requisiti che qualificano le caratteristiche della “variante parziale”, in quanto:

- i contenuti progettuali sono compatibili con il progetto di Piano Territoriale Provinciale approvato con D.C.R. n° 383-28587 del 05/10/2004: le modifiche introdotte non risultano in contrasto con alcuna delle previsioni e/o disposizioni specifiche introdotte dal Piano (si veda la sezione “Coerenza esterna” del “Documento Tecnico per la Verifica di assoggettabilità VAS”);
- i contenuti progettuali sono compatibili con i progetti sovracomunali approvati: le modifiche introdotte non risultano in contrasto con alcuna delle previsioni e/o disposizioni disposte sia dal Piano Territoriale Regionale (approvato con DCR n. 122-29783 del 21 luglio 2011) sia dal Piano Paesaggistico Regionale (adottato con D.G.R. n° 53-11975 del 04/08/2009); inoltre la stessa strumentazione urbanistica vigente, ai sensi dell'art. 2 della D.G.R. n° 30-1042 del 10/10/2005, (B.U.R. n° 42 del 20/10/2005) già costituisce specifico adeguamento al P.T.R. Ovest Ticino ed al P.A.I.; (si veda la sezione “Coerenza esterna” del “Documento Tecnico per la Verifica di assoggettabilità VAS”);
- non vengono apportate modifiche all'impianto strutturale del PRGC vigente, con particolare riferimento alle modificazioni introdotte in sede di approvazione
- non si modificano in modo significativo la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovracomunale o comunque non si generano statuizioni normative o tecniche a rilevanza sovracomunale;
- non si riducono/incrementano le aree per servizi pubblici di cui all'articolo 21 e 22 LR 56/77 s.m.i., per più di 0,5 mq/abitanti;
- la capacità insediativa residenziale non viene incrementata (viene parzialmente ridotta);
- le superfici territoriali o gli indici di edificabilità per attività economiche non vengono incrementati oltre il limite massimo del 6%;
- non si incide sulla natura di vincoli disposti dalla legislazione regionale o nazionale.
- non si incide sull'individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo e non si modifica la classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico recata dal PRG vigente;
- non vengono modificati gli ambiti individuati ai sensi dell'articolo 24, nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti.

Tale variante si configura pertanto quale Variante parziale ai sensi del 7° comma art. 17 L.R. 56/77 e s.m.i., che, a seguito dell'intervenuta adozione e del previsto tempo massimo di 45 giorni per l'espressione del parere di competenza da parte della Provincia, esperita la procedura di Verifica assoggettabilità VAS, esaurisce il proprio iter di approvazione a livello di Consiglio Comunale.

Compatibilità ambientale / VAS

Per tutte le considerazioni, caratterizzazioni, valutazioni inerenti la compatibilità ambientale della presente Variante Parziale, si rimanda ai contenuti riportati nel *“Documento tecnico per la Verifica di Assoggettabilità VAS”*.

Si evidenzia comunque che la presente Variante Parziale non comporta alterazioni di alcun tipo al quadro della sostenibilità ambientale e della compatibilità ambientale degli interventi previsti, già valutato complessivamente in sede di strumento urbanistico generale (elaborato “R2” in elenco tra quelli approvati dalla Regione Piemonte)..

Si specifica inoltre che le modifiche introdotte dalla Variante non riguardano alcuna delle fattispecie anche solo potenzialmente inerenti “interventi soggetti a procedure di VIA”: infatti, per quanto concerne la nuova individuazione di aree per strutture commerciali, si evidenzia che la “verifica di VIA” prescritta al punto 17 dell’Allegato B1 LR 40/98 s.m.i. è riferita a grandi strutture commerciali con caratteristiche e superfici maggiori di quelle potenzialmente attivabili dalla Variante, limitate comunque alle “medie strutture di vendita” <1.500 mq.

Compatibilità con la classificazione acustica del territorio

Il Comune di Cerano con D.C.C. n° 15 del 29/03/04, ha provveduto ad approvare la *“Classificazione acustica del territorio comunale”* ai sensi e per gli effetti della L.R. 52/2000. A seguito delle limitate modifiche di azionamento urbanistico successivamente intervenute, oggetto di puntuali “verifiche di compatibilità”, con D.C.C. n° 2 del 28/02/2012 si è proceduto all’approvazione di specifica variante del P.C.A.

Come disposto al comma 4, art. 5 della L.R. n° 52 del 20/10/2000:

“Art. 5 (Funzioni dei Comuni)

..... omissis 4. Ogni modifica degli strumenti urbanistici comporta la contestuale verifica e l’eventuale revisione della classificazione acustica. omissis”

Come evidenziato in apposita sezione (a cui si rimanda) del *“Documento Tecnico per la Verifica di assoggettabilità VAS”* i contenuti della presente Variante Parziale, non determinano alcuna modifica e/o alcun tipo di incompatibilità acustica nei confronti della Classificazione acustica approvata.

Di conseguenza si ritiene che la Variante Parziale qui illustrata sia acusticamente compatibile con la *“Classificazione acustica del territorio comunale”* approvata da ultimo con D.C.C. n° 15 del 29/03/04 e D.C.C. n° 2 del 28/02/2012.

Quanto sopra riportato non sostituisce le valutazioni di impatto acustico e di clima acustico che debbono essere presentate all’atto della richiesta dei titoli abilitativi edilizi prima della realizzazione di nuovi insediamenti.

Compatibilità geologico-tecnica

Le modifiche introdotte dalla Variante riguardano esclusivamente aree già azionate dallo strumento urbanistico vigente: di conseguenza non comportano alcun effetto/modificazione con riferimento in particolare alla *“Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell’idoneità all’utilizzazione urbanistica”* della strumentazione urbanistica vigente, nonché allo stesso “quadro del dissesto” già condiviso.