

Regione Piemonte

Provincia di Novara

Comune di
CERANO



Variante Generale di P.R.G.C.
Progetto Preliminare

art. 15, L.R. 56/77 e s.m.i.

il SINDACO

il SEGRETARIO

il R.U.P.

Quaderno delle Osservazioni
alla Proposta Tecnica del Progetto Preliminare

gennaio 2020

progetto:

GUIDO VALLINO *dottore in urbanistica*
via G. Carducci 6 Novara, info@studiovallino.eu

PREMESSA

Il Consiglio Comunale di Cerano ha adottato la Proposta Tecnica del Progetto Preliminare della Variante Generale di PRGC, con D.C.C. n. 6 del 28/02/2019 e, come previsto dal comma 4 dell'art. 15 della LR 56/77 s.m.i., ne ha disposto il deposito presso gli Uffici Comunali e la pubblicazione sul sito web Comunale, per 30 giorni consecutivi dal 18/03/2019 al 16/04/2019.

Il periodo previsto per il deposito delle osservazioni e proposte è terminato il giorno 02/05/2019 (i 15 giorni successivi al periodo di pubblicazione).

In tale periodo sono pervenute le seguenti 10 Osservazioni e proposte:

<i>n.°</i>	<i>in data</i>	<i>n° prot.</i>	<i>presentata da</i>
01	19.03.2019	3051	Sig.ra. Luciana Zucchi
02	11.04.2019	4022	Società Dinamica s.r.l.
03	19.04.2019	4414	Sig.ri Malandra, Bolognino, Dughi, Rosestolato
04	23.04.2019	4499	Società Grace Immobiliare srl / Edil Arcobaleno srl
05	24.04.2019	4537	Sig.ri Garlaschè Mario, Garlaschè Antonio, Garlaschè Giuliano
06	29.04.2019	4579	Arch. Sergio Martelli
07	29.04.2019	4633	Arch. Moletti Carlo per conto Sig.ra Noè Piera
08	29.04.2019	4642	Sig.ri Del Buono Davide e Daniele
09	29.04.2019	4652	Arch. Sergio Martelli per conto proprietà Stoppa/Multiform srl ed azienda conduttrice Cerrus Tessile srl
10	02.05.2019	4726	Arch. Gaetano Quaglia ed Arch. Mario Dondi

A seguito del periodo di pubblicazione e deposito delle Osservazioni previsto ai sensi di legge (in data successiva al 02.05.2019) sono pervenute le seguenti ulteriori osservazioni e proposte:

<i>n.°</i>	<i>in data</i>	<i>n° prot.</i>	<i>presentata da</i>
11	03.05.2019	4774	Arch. Maurizio Cesti per conto Sig. Bricco Antonio

Pur essendo tale ultima Osservazione pervenuta a termini "scaduti", l'Amministrazione Comunale di Cerano ha deciso comunque di prendere la stessa in considerazione ed inserirla conseguentemente nel dispositivo delle controdeduzioni di seguito riportate in sede tecnica, e da sottoporre alle valutazioni del Consiglio Comunale.

OSSERVAZIONE n. **01**

in data 19.03.2019, protocollo n. 3051

Presentata da: sig.ra Luciana Zucchi

Riassunto della Osservazione:

L'osservazione, chiede la modifica del mappale 895 Foglio 22, da "Area residenziale consolidata" (art. 19 NTA) a d "Area a verde privato" (art. 22 NTA).

Proposta di Controdeduzione:

Si prende atto della segnalazione avanzata e verificato allo stato di fatto l'utilizzo del sedime in oggetto quale area verde privato, si modifica l'azzoneamento del mappale in esame, nelle Tavole di Progetto P., riclassificandolo coerentemente nelle "Aree a verde privato (Vp)" di cui all'art. 22 NTA.

Esito della Osservazione:

Accolta

OSSERVAZIONE n. 02

in data 11.04.2019, protocollo n. 4022

Presentata da: società Dinamica s.r.l.

Riassunto della Osservazione:

L'osservazione, *"...per permettere l'installazione di un'attività commerciale di media dimensione..."*, richiama le norme settoriali regionali vigenti in materia di programmazione commerciale, richiede la modifica di una parte dell'attuale Comparto destinato a *"Aree per attrezzature e impianti agricoli in ambito urbano"* nello strumento urbanistico vigente, con contestuale estensione delle potenzialità edificatorie a tutto il limitrofo mappale 809 Foglio 22, con riassegnazione di tali sedimi agli *"usi per attività economiche"*.

Proposta di Controdeduzione:

Con riferimento alla motivazione della richiesta, si specifica che l'attuale scrittura della norma riferita alla destinazione propria assegnata a tutto il Comparto *"ex agricolo"*, (art. 19 NTA) consente l'utilizzo della capacità edificatoria anche per gli specifici usi commerciali necessariamente *"...nei limiti tipologico/dimensionali della programmazione settoriale vigente ..."*, condizione identica peraltro rinvenibile anche all'art. 24 inerente le *"Aree del tessuto insediativo delle attività economiche"*.

Si segnala che il Comparto definito *"ex agricolo"*, proprio in virtù di tali caratteristiche che hanno consentito di realizzare i fabbricati ancora oggi assegnati a residenza rurale, al fine di renderne coerente e compatibile la possibile trasformazione d'uso sotto il profilo urbanistico, va considerato nella sua unitarietà; inoltre l'estensione di edificabilità proposta risulta esterna alla perimetrazione del centro abitato, determinando un incremento di consumo di suolo non contemplato in sede di impostazione progettuale della Variante Generale.

In tal senso la modifica di destinazione proposta, oltre a non essere motivata dal punto di vista delle identiche e non mutate condizioni di fattibilità di strutture commerciali, non risulta coerente con gli obiettivi di contenimento di nuovi consumi di suolo.

Esito della Osservazione:

Non Accolta

OSSERVAZIONE n. 03

in data 19.04.2019, protocollo n. 4414

Presentata da: Sig.ri Malandra, Bolognino, Dughi, Rosestolato

Riassunto della Osservazione:

L'osservazione, evidenziato che le aree ove sono localizzate le abitazioni di proprietà sono inserite nella "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" in Classe IIIb2 ove sono ammesse solo trasformazioni che non comportino incremento di carico antropico, richiede "... *gentilmente all'amministrazione di prevedere le opere di sistemazione della fascia B suddetta o di attivarsi presso gli organi preposti al fine di eliminare la pericolosità e rendere possibile una più razionale fruizione del patrimonio edilizio esistente*".

Proposta di Controdeduzione:

Tutti gli insediamenti, posti a tergo della B di progetto, ricadenti nell'areale di potenziale esondazione individuato dallo studio idraulico per l'adeguamento al PAI dello strumento urbanistico come soggette a possibile esondazione al verificarsi dell'evento con portata duecentennale, e quelle ricadenti nello scenario M definito dal PGRA, classificate in Classe IIIb2 nella Proposta di Progetto Preliminare, sono state riclassificate in Classe IIIb3 sulla base di quanto emerso nell'incontro con gli Uffici competenti della Regione Piemonte (19/12/2019).

In queste aree, allo stato attuale, ovvero in attesa del completamento delle opere di sistemazione idraulica (completa realizzazione fascia B di progetto, intervento non autonomamente programmabile dall'Amministrazione comunale di Cerano), sono ammesse solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico; secondo All. A D.G.R. 07/04/2014, n. 64-7417:

- manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, demolizione
- interventi finalizzati ad una più razionale fruizione degli edifici esistenti, comprendenti adeguamenti igienico-funzionali, costruzioni per ricovero attrezzi, ecc. di pertinenza degli edifici esistenti,
- recupero di preesistenti volumetrie
- ampliamenti in sovraelevazione solo per problematiche idrauliche con abbandono del piano terreno.

A seguito del completamento delle opere di riassetto (ovvero il completamento della fascia B di progetto) sarà possibile solo un modesto incremento del carico antropico (D.G.R. 07/04/2014, n. 64-7417).

L'Amministrazione Comunale, già attivatasi nel merito con specifici incontri con le autorità competenti sopra richiamati, proseguirà comunque nell'azione di stimolo e di sollecito per la completa realizzazione degli interventi che possono consentire una diversa classificazione delle aree oggetto di osservazione.

Esito della Osservazione:

Parzialmente Accolta

OSSERVAZIONE n. **04**

in data 23.04.2019, protocollo n. 4499

Presentata da: Società Grace Immobiliare srl / Edil Arcobaleno srl

Riassunto della Osservazione:

L'osservazione riferita ai mappali di proprietà inseriti nel Comparto R3 di nuovo impianto residenziale, sottoposta a Strumento Urbanistico Esecutivo, evidenziata la già compiuta realizzazione di opere di urbanizzazione sulla nuova viabilità (via Papa Giovanni Paolo II) nonché la difficoltà di coinvolgimento delle diverse proprietà interessate, richiede la modifica delle modalità di intervento unitarie (SUE) del comparto R3 *".....rendendola più autonoma nell'esecuzione e meno vincolata rispetto alle altre proprietà"*.

Proposta di Controdeduzione:

La frammentazione stessa delle proprietà e della loro distribuzione localizzativa all'interno del Comparto, evidenzia la necessità di una progettazione "unitaria" finalizzata soprattutto a condividere la compartecipazione, per quota di competenza, alle sistemazioni urbanizzative di competenza e delle accessibilità ai lotti che solo la strumentazione esecutiva può individuare con la necessaria definizione: l'articolazione in singoli PdCC, con impegni convenzionali necessariamente parziali, non garantirebbe la realizzazione coordinata e condivisa degli interventi di trasformazione.

Si evidenzia che, a seguito dell'approvazione della Variante Generale accompagnata dalla procedura di VAS, l'iter di approvazione dei SUE risulterà estremamente più snello e temporalmente contenuto, non dovendosi accompagnare con la procedura di Verifica VAS ad oggi necessaria.

Esito della Osservazione:

Non Accolta

OSSERVAZIONE n. **05**

in data 24.04.2019, protocollo n. 4537

Presentata da: Sig.ri Garlaschè Mario, Garlaschè Antonio, Garlaschè Giuliano

Riassunto della Osservazione:

L'osservazione, riferita agli immobili censiti al Foglio 21, mappale 184 chiede *"...il cambio di destinazione urbanistica della porzione di terreno di 407,00 mq. da "Area Produttiva di nuovi impianti" a "Risaia", uniformandola all 'attuale destinazione d'uso del terreno dello stesso mappale."*

Proposta di Controdeduzione:

Nella Proposta Tecnica del Progetto Preliminare di Variante Generale adottata, l'area in esame, nella Tavola di azionamento P2, risulta inserita tra le destinazioni di cui all'"*Ambito agrario tradizionale a buona produttività (E1)*", art. 27 delle NTA, quindi già pienamente conforme ai richiesti usi agricoli come disciplinati dal Capo 5° del Titolo II NTA.

Esito della Osservazione:

Accolta

OSSERVAZIONE n. 06

in data 29.04.2019, protocollo n. 4579

Presentata da: Arch. Sergio Martelli

Riassunto della Osservazione:

L'osservazione, presentata in qualità di Direttore Lavori degli interventi di trasformazione edilizia/urbanistica di pertinenza dell'ex PEC C14", evidenzia sedimi che a seguito di impegni Convenzionali sottoscritti in data 25/03/2010 risultano ascritte a verde pubblico quali opere di urbanizzazione terminate e per le quali è stato richiesto il collaudo preliminare alla cessione bonaria delle stesse al Comune di Cerano: pertanto richiede che

"...le suddette aree vengano destinate a "USI PUBBLICI - Aree a servizio degli insediamenti residenziali (art. 15) per servizi e attrezzature per il verde e lo sport" o comunque eliminando l'attuale destinazione residenziale".

Proposta di Controdeduzione:

Verificata l'omissione intervenuta in sede di elaborazione della Tavola di azionamento, si recepisce il merito dell'osservazione si modificano di conseguenza le Tavole della Variante Generale (P. e A1) adeguando al contempo il dimensionamento delle aree per servizi che accompagna il nuovo strumento urbanistico.

Esito della Osservazione:

Accolta

OSSERVAZIONE n. **07**

in data 29.04.2019, protocollo n. 4633

Presentata da: Arch. Moletti Carlo per conto Sig.ra Noè Piera

Riassunto della Osservazione:

L'osservazione, riferita al mappale 23 Foglio 6 di proprietà, evidenziato che già in passato l'area era inserita nello strumento urbanistico come edificabile e che pertanto ha dovuto corrispondere la fiscalità di merito, rilevato altresì che l'area in oggetto risulta delimitata da recinzione che la accorpa alle adiacenti aree residenziali, chiede che tale mappale *"... venga inserito negli usi prevalentemente residenziali, all'interno della proposta tecnica del progetto preliminare di variante generale al Piano Regolatore Comunale"*.

Proposta di Controdeduzione:

A seguito delle verifiche condotte in approfondimento, il mappale interessato viene ricondotto per coerenza alle destinazioni proprie delle "Aree del tessuto insediativo residenziale (R)" di cui all'art. 19 NTA, nello specifico aggregandolo al limitrofo comparto "edifici residenziali esterni al centro abitato" come normato ai commi 8 e 24 dello stesso art. 19. Di conseguenza vengono apportate le modifiche alle Tavole di azzonamento.

Esito della Osservazione:

Accolta

OSSERVAZIONE n. 08

in data 29.04.2019, protocollo n. 4642

Presentata da: Sig.ri Del Buono Davide e Daniele

Riassunto della Osservazione:

L'osservazione, inerente gli immobili di proprietà siti in via Besozzi 17, rilevato che parte dei fabbricati di pertinenza sono stati erroneamente indicati come area di cortile mentre, nella realtà, risultano edificati, dichiarato che *"..si provvederà ad evidenziare l'errore anche all' Agenzia del Territorio..."* richiede *"... pertanto, di sistemare anche la planimetria del PRGC in fase di approvazione"*.

Proposta di Controdeduzione:

La base planimetrica utilizzata per l'elaborazione del progetto di Variante Generale è quella del catasto georeferenziato messa a disposizione dal Comune di Cerano.

Per quanto concerne la mancata "registrazione" del fabbricato segnalato, si evidenzia che le Tavole dello strumento urbanistico non si propongono quale "certificazione" della legittimità delle costruzioni esistenti, rappresentando esclusivamente il supporto di "comunicazione" della conformazione ascritta agli usi del suolo.

In ogni caso, compiute le verifiche del caso, si provvede ad aggiornare la base cartografica di riferimento inserendo il fabbricato in esame.

Esito della Osservazione:

Accolta

OSSERVAZIONE n. 09

in data 29.04.2019, protocollo n. 4652

Presentata da: Arch. Sergio Martelli

per conto proprietà Stoppa / Multiform srl ed azienda conduttrice Cerrus Tessile srl

Riassunto della Osservazione:

L'osservazione, inerente gli immobili individuati all'art. 24 "Aree del tessuto insediativo delle attività economiche (AE)", segnalato che *"..... l'attività della CERRUS TESSILE cesserà volontariamente, al più tardi, entro i prossimi 60 giorni...."*, valutato che *"....la proprietà intende perseguire a breve, per tali aree, la riconversione ad attività residenziale e/o ad esse compatibili e che in assenza di una tale possibilità le aree rimarrebbero inutilizzate e con rischio di abbandono...."*, CHIEDE *"che le suddette aree vengano destinate a "USI RESIDENZIALI - art. 19 "Aree del tessuto insediativo residenziale R=0,6" che risulta essere la destinazione d'uso più ricorrente nelle aree confinanti."*

Proposta di Controdeduzione:

Rilevata la già intervenuta dismissione dell'attività, valutata la compatibilità di trasformazione dei sedimi interessati per funzioni prevalentemente residenziali, si individua l'Ambito in oggetto tra le *"Aree di trasformazione (TR) per il riuso funzionale"*, inserite nelle Tavole di Progetto P., con corrispondente nuova campitura e con specifiche nuove disposizioni introdotte all'art. 23 NTA (commi 11 e 12 aggiunti con parametri di intervento sostanzialmente equiparabili a quelli già disposti per i Comparti di nuovo impianto a carattere residenziale di cui all'art. 19 NTA).

Esito della Osservazione:

Accolta

OSSERVAZIONE n. 10

in data 02.05.2019, protocollo n. 4726

Presentata da: Arch. Gaetano Quaglia ed Arch. Mario Dondi

Riassunto della Osservazione:

L'osservazione segnala che nelle Tavole P2 e P4 sono presenti alcune "imperfezioni ed errori" da sistemare (evidenziati in stralci planimetrici allegati); più in particolare:

- a. le strade anche private non sono state tutte indicate e sarebbe opportuno verificarne la larghezza vista la ricaduta sulle norme di attuazione;
- b. il vincolo cimiteriale non è corretto perché una parte di area indicata come area cimiteriale verso via Santa Cristina è invece destinata a parcheggio;
- c. lungo la via Mulino Vecchio manca il tracciato del roggione San Rocco in fianco alla via;
- d. Largo San Martino è occupato da un giardino;
- e. l'oleodotto in progetto non è indicato correttamente.

In riferimento alle Norme Tecniche di Attuazione, evidenzia inoltre:

- f. al comma 22 dell' art. 19 quando si parla di "ampliamento minimo di 30 mq" crediamo che si debba intendere "ampliamento massimo".
- g. al comma 12 dell'art. 19 si crea qualche problema di interpretazione in quanto la Scom, come definita all' art. 15-16 del Regolamento Edilizio, sembra lasciar ben poco spazio alla realizzazione di fabbricati accessori (tettoie, depositi, ripostigli, ecc.) che nella costruzione tradizionale dell' edilizia ceranese sono invece molto richiesti. Occorre quindi chiarire meglio la definizione di SA o permettere una maggior superficie accessoria.
- h. La normativa per gli interventi nel centro storico (art.20) sembra troppo complicata per permettere un efficace intervento di recupero e riqualificazione da parte dei privati, in particolare per gli edifici del gruppo III con interventi sino a RE 1.

Proposta di Controdeduzione:

Compite le necessarie verifiche, si provvede ad aggiornare le Tavole P2 e P4 recependo per quanto coerenti le segnalazioni avanzate, con le seguenti specificazioni:

- a. per le strade private non risulta così necessaria la specifica individuazione grafica nello strumento urbanistico, evidenziato che l'aspetto dimensionale prescritto in sede di Regolamento Edilizio è riferito ai sedimi di nuova realizzazione; si provvede comunque ad integrare/aggiornare parzialmente la base cartografica di azionamento;
- b. si aggiorna il buffer relativo alla fascia "200 ml" del vincolo cimiteriale, inserendo inoltre l'area a parcheggio esistente, precedentemente omessa;
- c. il tracciato del roggione non è presente nella base catastale georeferenziata messa a disposizione: in ogni caso si provvede a riportarlo nella base planimetrica di riferimento;
- d. l'area pubblica di Largo San Martino è per coerenza allo stato di fatto (aiuole piantumate con panchine) equiparata ad un'area verde attrezzata;
- e. il tracciato dell'oleodotto in progetto è quello georeferenziato messo a disposizione dalla società interessata.

Per quanto riguarda le osservazioni avanzate nel merito del testo delle NTA:

- f. l'ampliamento evidenziato (30 mq) è correttamente da intendersi quale "minimo" sempre consentito con riferimento all'applicazione dell'ampliamento del 20% ammesso dal comma precedente ed all'eventuale superamento di tale percentuale;
- g. il rispetto del parametro SCom è introdotto dal progetto di Variante per governare al meglio i processi di "densificazione" conseguenti all'applicazione di parametri IF in media più elevati (circa + 20%) rispetto alla strumentazione urbanistica vigente: i valori di riferimento

(espressi in %SF) riportati ai commi 7, 8 e 9, posto che la SCom è da intendersi quale “somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria ($SC = SU + 60\%SA$)” risultano dimensionati sufficientemente per consentire la realizzazione di adeguate quantità di superfici accessorie (in media la SA realizzabile è sempre ampiamente superiore alla stessa SL di pertinenza).

- h. L'articolazione dei gruppi di edifici per tipi di intervento, è stata strutturata proprio con la finalità di agevolare le possibilità di intervento (in particolare per quanto concerne la demolizione con ricostruzione ed il riconoscimento diffuso del gruppo IV): gli interventi RE1 di pertinenza del Gruppo III risultano decisamente “alleggeriti” per quanto concerne le limitazioni prescrittive già in essere nella strumentazione urbanistica vigente.

Esito della Osservazione:

Parzialmente Accolta

OSSERVAZIONE n. 11

in data 03.05.2019, protocollo n. 4774

Presentata da: Arch. Maurizio Cesti per conto Sig. Bricco Antonio

Riassunto della Osservazione:

L'osservazione, inerente l'immobile distinto in Catasto Fabbricati al foglio 52 mappa le 2940 sub. 1, evidenzia che, "... nella tavola P4 *"Nuclei di Antica Formazione: modalità di intervento"*, riporta l'area di proprietà totalmente libera dove l'esistente fabbricato risulta scomparso...", CHIEDE *".....all'Amministrazione Comunale, di adeguare e correggere l'errore materiale uniformando la cartografia della adottata Proposta Tecnica di Progetto Preliminare alla vigente cartografia della Variante Strutturale di PRG con il reinserimento dell'esistente fabbricato di proprietà"*.

"Considerato che la presente richiesta è stata depositata presso i Vs. Uffici in data posteriore al termine previsto del 2 maggio e, che la stessa non si qualifica come osservazione di carattere sostanziale oppure di opposizione alcuna, si chiede di accogliere la presente come mera segnalazione di un errore materiale e di aggiornamento della cartografia di PRGC".

Proposta di Controdeduzione:

Come già evidenziato con riguardo alla precedente Osservazione "08", la base planimetrica utilizzata per l'elaborazione del progetto di Variante Generale è quella del catasto georeferenziato messa a disposizione dal Comune di Cerano.

Per quanto concerne la mancata "registrazione" del fabbricato segnalato, si evidenzia che le Tavole dello strumento urbanistico non si propongono quale "certificazione" della legittimità delle costruzioni esistenti, rappresentando esclusivamente il supporto di "comunicazione" della conformazione ascritta agli usi del suolo.

In ogni caso, compiute le verifiche del caso, si provvede ad aggiornare la base cartografica di riferimento inserendo il fabbricato in esame.

Esito della Osservazione:

Accolta