

REGIONE PIEMONTE  
PROVINCIA di NOVARA  
ASL NOVARA

---

COMUNE di CALTIGNAGA

---

VARIANTE PARZIALE 5/2015  
del PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE  
Legge Regionale 5 dicembre 1977, n.56 smi "Tutela e Uso del Suolo", art.17, comma 5

---

OSSERVAZIONI e PROPOSTE  
LR 56/77 smi, art. 17, comma 7.

---

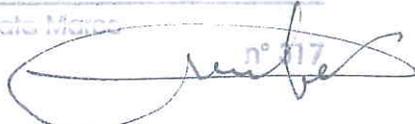
Giugno 2016

---

Dott. Arch. Marco Plata

AR/CH	ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI E CONSERVATORI - PROVINCE DI NOVARA E VERBANO - CUSIO - OSSOLA
NV/O	ARCHITETTO

Plata Marco  
A/c



n° 117

## PREMESSA

Con DCC n. 06 del 29.03.2016 il Consiglio Comunale ha adottato la Proposta tecnica del Progetto preliminare di Variante parziale n.5 al Piano Regolatore Generale Comunale vigente, ai sensi della LR 56/77smi, art.17, comma 5, e come previsto dalla stessa LR 56/77 smi, art. 17, comma 7, ne ha disposto il deposito presso la Segreteria del Comune, la pubblicazione sul sito informatico e per estratto all'albo pretorio per 30 giorni consecutivi.

Nei trenta giorni successivi a detto periodo di pubblicazione, sono pervenute le seguenti osservazioni e proposte nel pubblico interesse:

n.°	in data	n° prot. gen.	presentata da
01	05.05.16	632	Sig. Leonardo Martinelli
02	11.05.16	3101	Sig.ra Donatella Ricci

Le osservazioni e le proposte pervenute sono state esaminate in relazione al PRGC vigente, alle successive varianti apportate, alle risultanze del rilievo urbanistico sullo stato di fatto e, da ultimo, in relazione alla Proposta tecnica del Progetto preliminare di Variante parziale n.5 al PRGC vigente, così come osservato dalla Provincia di Novara con Decreto n.62 del 19.05.2016,

Nelle schede che seguono sono riportate, oltre ai dati identificativi delle osservazioni e proposte presentate, un riassunto analitico dell'osservazione stessa, la proposta di controdeduzione e l'esito conseguente che, dal punto di vista tecnico, viene sottoposto all'attenzione dell'Amministrazione comunale.

La proposta di controdeduzione, oltre ad una valutazione sulla pertinenza stessa delle singole osservazioni e proposte, esprime puntuali valutazioni di merito nell'intento di fornire alla Popolazione e all'Amministrazione comunale ulteriori elementi di conoscenza e di valutazione in relazione all'oggettiva complessità dello strumento urbanistico vigente che negli anni ha subito modifiche in variante e adeguamenti al quadro normativo sovraordinato.

n. 01 protocollo 632, in data 05.05.2016

presentata da: Signor Leonardo Martinelli

---

Riassunto della Osservazione:

Il Signor Leonardo Martinelli, proprietario di un terreno distinto al NCT Foglio 22, mappale 16, localizzato nell'abitato di Sologno, definito dal PRGC vigente come "area residenziale consolidata Bs" ex art. 3.3.6 NTA, pur trattandosi di terreno libero e non edificato, richiamando una precedente richiesta, presentata in data 15.07.2015, e "... nell'ottica di *reperimento di aree fabbricabili all'interno degli ambiti già edificati e del contenimento del consumo del suolo ...*" chiede che il suddetto terreno, già completamente urbanizzato, venga inserito negli interventi di nuova edificazione previsti dalla Variante parziale n.5, come "area residenziale di completamento Bc", ex art. 3.3.7 NTA con If pari a 0,80 mc/mq.

---

Proposta di Controdeduzione:

La richiesta formulata dall'Osservante, già sottoposta all'attenzione dell'Amministrazione nella fase di redazione della Variante parziale n.5 in data 15.07.2015, non accolta, dopo la condivisione della puntuale osservazione relativa all'ambito B22, come proposta dalla Provincia di Novara con Decreto n.62 del 19.05.2016, allo stato risulta compatibile nell'ipotesi progettuale proposta della stessa Variante.

Infatti la richiesta di inserimento si riferisce ad un lotto non edificato, già completamente urbanizzato, distinto al NCT Foglio 22, mappale 16, localizzato nell'abitato di Sologno, definito dal PRGC vigente come "area residenziale consolidata Bs" ex art. 3.3.6 NTA.

Pertanto si propone la modifica della destinazione d'uso del terreno in oggetto in "area residenziale di completamento Bc", ex art. 3.3.7 NTA con If pari a 0,80 mc/mq con un volume edificabile di mc 824,00, senza ulteriore consumo di suolo ed in riduzione della capacità insediativa residenziale complessiva proposta dalla Variante parziale n.5, assegnando a tale ambito di intervento la sigla "B22" in sostituzione dell'ambito eliminato su indicazione del Decreto n.62/2016 della Provincia di Novara.

Si propone di **accogliere** l'osservazione in quanto pertinente nel quadro della Proposta di Variante in esame.

---

Esito della Osservazione:

Sulla base della proposta di controdeduzione sopra espressa, il Consiglio, con voti favorevoli \*\*, contrari \*\*, astenuti \*\*, **accoglie** l'osservazione in oggetto.

n. 02 protocollo 3101, in data 11.05.2016

presentata da: Signora Donatella Ricci

---

Riassunto della Osservazione:

La Signora Ricci, proprietaria del terreno distinto al NCT Foglio 30, mappali 464 e 589, localizzato nell'abitato di Caltignaga, definito dal progetto della Variante parziale n.5 al PRGC vigente come "area residenziale di completamento Bc", ex art. 3.3.7 NTA, chiede che le Prescrizioni particolari formulate per l'ambito B24 in oggetto, contemplino la possibilità di mantenere l'attuale accesso all'area da Via Risorgimento.

---

Proposta di Controdeduzione:

Non si rilevano controindicazioni al mantenimento dell'accesso esistente all'ambito B24.

Si propone di **accogliere** l'osservazione in quanto pertinente nel quadro della Proposta di Variante in esame.

---

Esito della Osservazione:

Sulla base della proposta di controdeduzione sopra espressa, il Consiglio, con voti favorevoli \*\*, contrari \*\*, astenuti \*\*, **accoglie** l'osservazione in oggetto.

**ALLEGATO**

**SCHEDE d'AMBITO NORMATIVO  
B22 e B24  
Stralcio Tavola D8**

## B22

Ambito B22 (art.3.3.7 NTA)	Tavola D	Foglio 8 (Sologno)
----------------------------	----------	--------------------

A. PARAMETRI	Progetto PRGC
Superficie territoriale (St) mq	1030
Superficie fondiaria (Sf) mq	1030
Volume (V) mc	824
Rapporto di Copertura (Rc) %	30 %
Superficie viabilità e standard di PRGC mq	-
Densità territoriale (It) mc/mq	-
Densità fondiaria (If) mc/mq	0.80
Altezza max edificio (H) ml	7.50
Numero piani f.t.	2

B – DESTINAZIONE D'USO	Progetto PRGC
Propria	art.3.3.1 comma 4

C – TIPI DI INTERVENTO	Diretto (5.1.3 NTA)
Completamento	PdC convenzionato

D – PRESCRIZIONI PARTICOLARI
<p>L'edificabilità dell'ambito è subordinata alla stipula di atto di convenzione in cui vengano individuati gli accessi veicolari (art.2.4.4 NTA) sui lotti contermini (da Via Milano) esclusivamente sulla base di atti di asservimento regolarmente trascritti.</p> <p>L'atto convenzionale dovrà contenere impegni specifici sul mantenimento, nelle successive fasi progettuali ed esecutive edilizie nel comparto, degli standard prestazionali, costruttivi ed energetici, superiori ai requisiti minimi imposti dalle leggi vigenti.</p> <p>Al fine di favorire la capacità filtrante dell'ambito, si prescrive il mantenimento di un rapporto di permeabilità minimo del 40% della Superficie fondiaria (Sf) del lotto, favorendo in ogni caso l'utilizzo di superfici drenanti o semi-impermeabili per la realizzazione di percorsi pedonali, carrabili e di parcheggio, in alternativa a quelle impermeabili normalmente impiegate.</p> <p>Le superfici verdi e permeabili prescritte dovranno essere adeguatamente piantumate con messa a dimora di alberi ed arbusti preferibilmente autoctoni, concentrando tali piantumazioni sul fronte est del comparto, a margine dell'impianto sportivo esistente.</p>

**B24**

Ambito B24 (art.3.3.7 NTA)	Tavola D	Foglio 5 (Caltignaga)
----------------------------	----------	-----------------------

A. PARAMETRI	Progetto PRGC
Superficie territoriale (St) mq	2132
Superficie fondiaria (Sf) mq	2132
Volume (V) mc	1705
Rapporto di Copertura (Rc) %	30 %
Superficie viabilità e standard di PRGC mq	-
Densità territoriale (It) mc/mq	-
Densità fondiaria (If) mc/mq	0.80
Altezza max edificio (H) ml	7.50
Numero piani f.t.	2

B – DESTINAZIONE D'USO	Progetto PRGC
Propria	art.3.3.1 comma 4

C – TIPI DI INTERVENTO	Diretto (5.1.3 NTA)
Completamento	PdC convenzionato

D – PRESCRIZIONI PARTICOLARI
<p>L'edificabilità dell'ambito, in sostituzione edilizia della preesistente stazione di servizio, è subordinata al rilascio di titolo abilitativo convenzionato che preveda la preliminare bonifica dell'area di intervento. Le soluzioni progettuali potranno prevedere l'accesso veicolare all'area (art.2.4.4 NTA) sia da Via Risorgimento che da Via Asti.</p> <p>L'atto convenzionale dovrà contenere impegni specifici sul mantenimento, nelle successive fasi progettuali ed esecutive edilizie nel comparto, degli standard prestazionali, costruttivi ed energetici, superiori ai requisiti minimi imposti dalle leggi vigenti.</p> <p>Al fine di favorire la capacità filtrante dell'ambito, si prescrive il mantenimento di un rapporto di permeabilità minimo del 40% della Superficie fondiaria (Sf) del lotto, favorendo in ogni caso l'utilizzo di superfici drenanti o semi-impermeabili per la realizzazione di percorsi pedonali, carrabili e di parcheggio, in alternativa a quelle impermeabili normalmente impiegate.</p>

