

Comune di  
SAN PIETRO MOSEZZO



Provincia di Novara

# VARIANTE PARZIALE n.3 AL PRGC

*ai sensi dell'art.17 comma 5° della L.R. 56/77*

## PROGETTO DEFINITIVO

L'ESTENSORE  
Arch. Gian Carlo PAGLIA

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO  
Arch. Antonia IPPOLITO

IL SEGRETARIO COMUNALE  
Dott.ssa Marilena PAPPACENA

IL SINDACO  
Dott. Tommaso DIFONZO

CONTRODEDUZIONI ALLE  
OSSERVAZIONI AL  
PROGETTO PRELIMINARE

APRILE 2021

**STUDIO ASSOCIATO ARCHITETTI PAGLIA**  
*pianificazione e consulenza urbanistica*  
Arch. Gian Carlo Paglia - Arch. Maria Luisa Paglia - Arch. Valeria Santoro  
Via Per Cuceglio 5, 10011 AGLIÈ (TO) - Via G. Gropello 4, 10138 TORINO  
☎ 0124/330136 📧 studio@architettipaglia.it 📧 studiopaglia@pec.it

A cura di: Arch. Gian Carlo Paglia  
con Arch. Anna Maria Donetti  
Arch. Pian. Ilaria Vittone





## PREMESSA

Successivamente all'adozione in Consiglio Comunale, avvenuta con DCC n.41 del 23/12/2020, il Progetto Preliminare della 3^ Variante Parziale al PRGC del Comune di San Pietro Mosezzo, è stato pubblicato per trenta giorni consecutivi, durante i quali chiunque ha potuto prenderne visione.

Nella tabella seguente sono riportate le 6 osservazioni pervenute al Progetto Preliminare della Variante, di cui una per conto dell'Ufficio Tecnico Comunale, con i rispettivi esiti di controdeduzione:

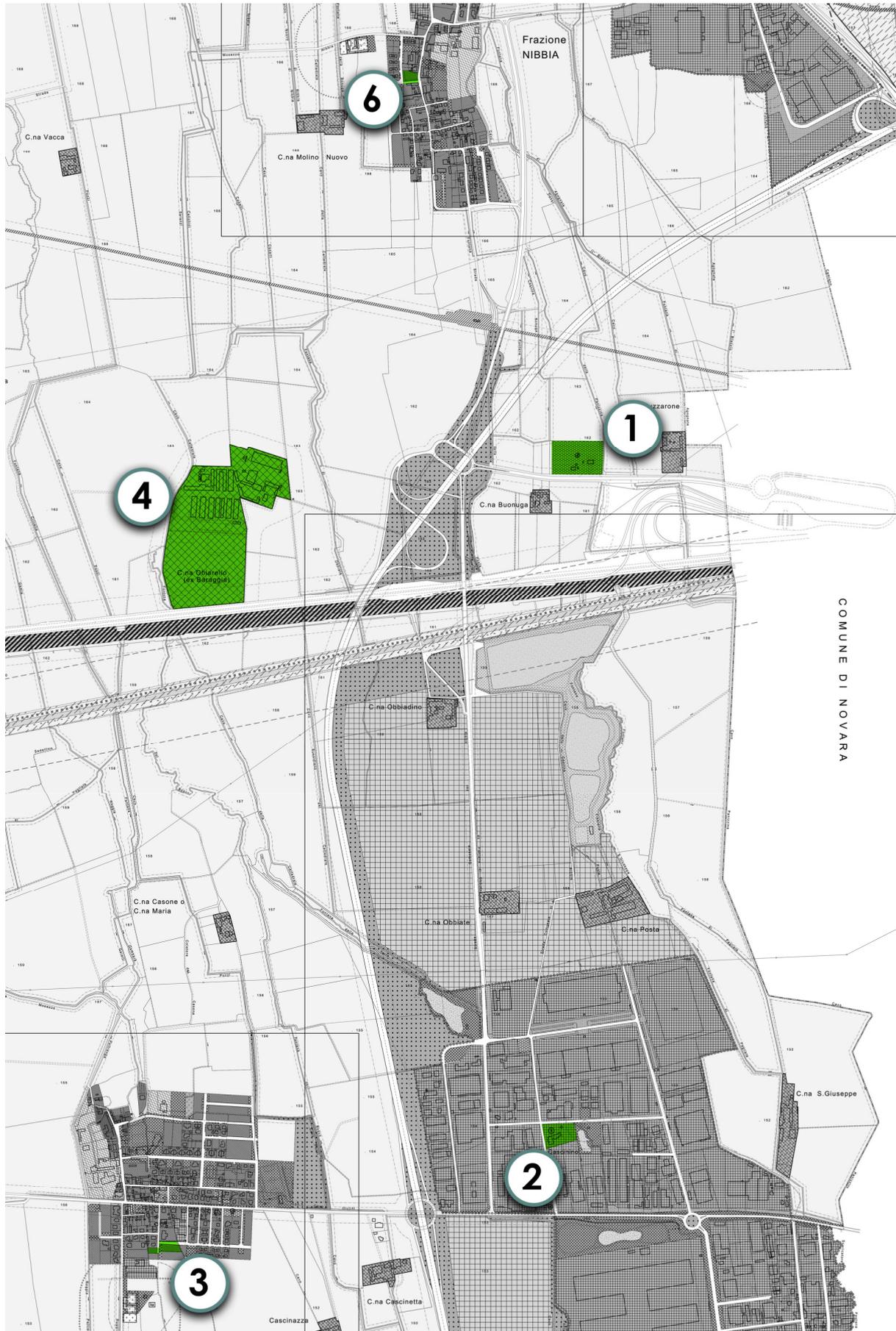
1.	SOLA RAFFAELE	Prot. n. 516 del 26/01/2021	●	<i>Non Accolta</i>
2.	PEDRIELLI ENZO e PEDRIELLI ELISABETTA	Prot. n. 524 del 26/01/2021	●	<i>Accolta</i>
3.	OCCHETTA ELENA, ENRICO e ALDO	Prot. n. 561 del 27/01/2021	●	<i>Accolta</i>
4.	PANZA MARIA BIANCA, Legale Rappresentante dell'Impresa SOCIETÀ AGRICOLA OBIARELLO srl	Prot. n. 565 del 27/01/2021	●	<i>Accolta</i>
5.	UFFICIO TECNICO COMUNALE	Prot. n. 566 del 27/01/2021	●	<i>Accolta</i>
6.	GARDA AGOSTINO e ALBERGANTI MARIA STELLA	Prot. n. 705 del 02/02/2021	●	<i>Accolta</i>

La Provincia di Novara con Decreto n.25 del 02/03/2021 si è espressa a favore della presente variante, fatta eccezione per la modifica 4h (erroneamente indicata come 1b), per la quale è stata rilevata l'incompatibilità con le condizioni di cui all'articolo 17, comma 5, lettera b) della LR 56/77, *"in quanto si ritiene che la modifica, così come proposta, comporti ricedute su tutto il territorio comunale. La stessa potrebbe essere assentita qualora riferita a casi limitati e individuati cartograficamente"*.

Al fine di superare l'incompatibilità espressa dalla Provincia, è pertanto necessario ottemperare alle indicazioni fornite dall'ente sovraordinato, individuando puntualmente sulla cartografia di Piano gli ambiti per i quali è stata manifestata l'esigenza di realizzare edifici accessori o basi fabbricati.

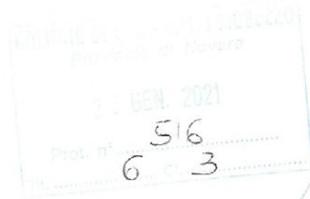
Nella Decreto vengono inoltre formulate alcune osservazioni in merito ai contenuti della Variante.

Le osservazioni sono state analizzate e controdedotte nelle schede di seguito allegate. Conseguentemente al recepimento delle osservazioni sono stati rivisti gli elaborati di Variante.



## OSSERVAZIONE 1

SOLA RAFFAELE



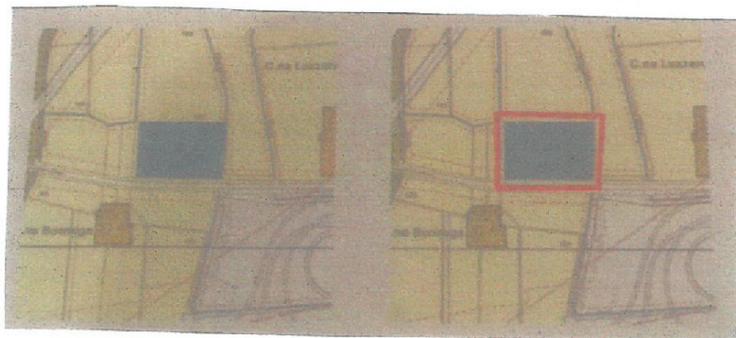
COMUNE DI  
SAN PIETRO MOSEZZO  
Via Marinone n°13  
**28060 SAN PIETRO MOSEZZO**

**Oggetto: Osservazioni alla Variante parziale n. 3 al P.R.G.C. Vigente adottata con DCC n. 41 del 23/12/2020**

Io sottoscritto SOLA RAFFAELE, nato a Valsaviore (BS) il 08/11/1944, residente a Castelletto Sopra Ticino (NO) in Via del Lago n°13 C.F. SLORFL44S08L648M

**RICHIEDE**

Chiede che nell' area di sua proprietà classificata "commerciale", come individuata nell'estratto planimetrico allegato venga ammessa la destinazione recettiva subordinatamente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione ( in seguito ad autorizzazione di pratica edilizia ) , e (D1) attrezzature alberghiere e per l'ospitalità collettiva.



San Pietro Mosezzo 25/01/2021

**CONTRODEDUZIONE 1****Non Accolta**

Considerato che, ai sensi del comma 6 dell'articolo 17 della L.R. 56/77, le previsioni insediative oggetto di variante parziale devono interessare aree dotate di opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali, non è ammissibile ammettere l'utilizzo per destinazioni ricettive dell'area oggetto dell'osservazione.

## OSSERVAZIONE 2

PEDRIELLI ENZO e PEDRIELLI ELISABETTA

Al Sig. Sindaco del  
Comune di  
San Pietro Mosezzo

**Oggetto:** Variante 3 al P.R.G.C. 2006 di cui alle D.G.R. 31.11859/2009 e 37-3747/2012, del Comune di San Pietro Mosezzo. Osservazioni relative all'immobile di cui al Foglio 9, mappale 372 N.C.U., localizzato in area produttiva configurata, perimetrata e contrassegnata con la lettera H, all'art. 3.5.3 delle N.T.A..

I sottoscritti

- Pedrielli Enzo nato a Novara il 25/04/1959, c.f. PRD NZE 59D25 F952E, residente in Galliate (NO) vicolo Antonio Brustio, 9
- Pedrielli Elisabetta nata a Novara il 06/05/1967, c.f. PDR LBT 67E46 F952A, residente a Casaleggio via cascine Vignola 13/b

in qualità di proprietari per 1000/1000, del fabbricato sito in San Pietro Mosezzo via Carducci n° 6, censito al Catasto Fabbricati di codesto Comune al foglio 9, Mappale 372, Subalterni 3/4/5,

assunti e disposti di cui all'articolo 3.5.1, Norme Generali, commi 1 e 3 e articolo 3.5.3, Aree Produttive Configurate, delle N.T.A. della Variante 3 al P.R.G.C. 2006,

premesso che l'immobile in oggetto è stato licenziato in data 04/12/1976 come sistemazione di casa rurale e sino ad oggi utilizzata a fini residenziali dagli scriventi,

intenderebbero frazionare tale immobile per rispondere alle sopravvenute esigenze familiari, mantenendo inalterata l'attuale destinazione d'uso e la configurazione planivolumetrica esistente.

Pertanto i sottoscritti sono a richiedere che tale intervento, ove non sia già ammissibile in base alle vigenti norme del PRG, venga reso possibile con l'introduzione di specifica ed esplicita prescrizione normativa, tenuto conto che il riuso del patrimonio edilizio esistente costituisce obiettivo di interesse pubblico, per il contenimento del consumo di suolo, anche ai sensi dell'articolo 1 della Lr 56/77.

Vi porgiamo distinti saluti

San Pietro Mosezzo, 26/01/2021



## CONTRODEDUZIONE 2

### Accolta

Onde evitare che il frazionamento delle abitazioni esistenti porti a sviluppare incontrollati insediamenti residenziali in area impropria, è opportuno porre un limite, soprattutto alla realizzazione di monolocali e unità abitative minime.

Viene pertanto aggiunto il comma 6bis all'articolo 3.5.1 del Capo 5° "*Sistema insediativo: usi produttivi per beni e servizi*" delle NTA.

### OSSERVAZIONE 3

OCCHETTA ELENA, ENRICO e ALDO

COMUNE DI  
SAN PIETRO MOSEZZO  
Via Marinone n. 13  
28060 SAN PIETRO MOSEZZO (NO)

Oggetto: Osservazioni alla Variante parziale n. 3 al P.R.G.C. Vigente adottata con DCC n. 41 del  
23/12/2020

Il sottoscritto OCCHETTA ELENA – ENRICO – ALDO , residenti a San Pietro Mosezzo  
comproprietari dell'area distinta catastalmente al foglio 8<sup>12</sup> mappali 251,354,152

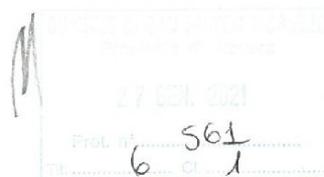
#### RICHIEDEDONO

Chiede di sapere quali siano gli adempimenti posti a carico del soggetto attuatore dell'ambito di  
Permesso convenzionato nell'area residenziale di nuovo impianto di sua proprietà, come  
individuata nell'estratto planimetrico allegato.



San Pietro Mosezzo il 25/01/2021.

*Elena Occhetta*  
*Enrico Occhetta*  
*Aldo Occhetta*

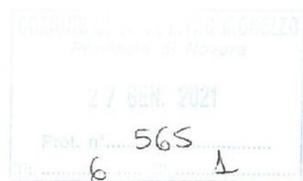


**CONTRODEDUZIONE 3****Accolta**

Si integra l'articolo 3.4.4 delle NTA, relativo alle *Aree residenziali di nuovo impianto*, chiarendo quali siano gli adempimenti a carico del soggetto attuatore di un'area di nuovo impianto, qualora si intervenga con permesso di costruire convenzionato; infatti, sarà la convenzione a dover prevedere la realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie agli edifici in progetto e a garantire adeguate possibilità di accesso alle aree edificabili confinanti che ne siano sprovviste.

## OSSERVAZIONE 4

PANZA MARIA BIANCA, Legale Rappresentante dell'Impresa SOCIETÀ AGRICOLA OBIARELLO srl



COMUNE DI  
SAN PIETRO MOSEZZO  
Via Marinone n. 13  
28060 SAN PIETRO MOSEZZO (NO)

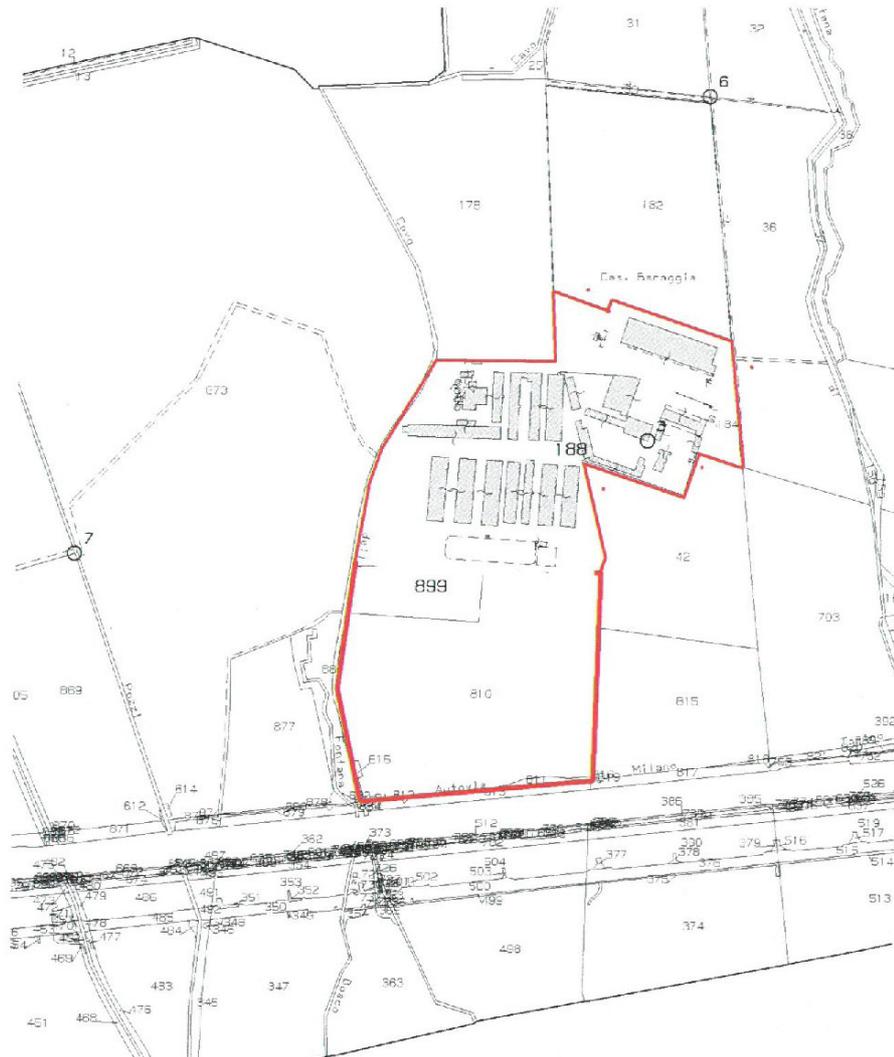
**Oggetto: Osservazioni alla Variante parziale n. 3 al P.R.G.C. Vigente adottata con DCC n. 41 del  
23/12/2020**

Io sottoscritta Panza Maria Bianca, in qualità di legale rappresentante dell'impresa SOCIETÀ AGRICOLA OBIARELLO S.R.L. con sede in SAN PIETRO MOSEZZO Cascina Obiarello C.F./p.i. 01272030030.

In qualità di proprietaria dell'area di Cascina Obiarello, come individuata nell'estratto planimetrico allegato, preso atto della modifica apportata dal progetto preliminare della Variante n. 3 al PRG, con la quale è stata vietata l'attività di allevamento intensivo, chiede che l'area venga riclassificata in coerenza con la nuova destinazione agroindustriale prevista dalla predetta Variante di PRG.



*Panza*



San Pietro Mosezzo il 26/01/2021.

*Franco Maria Invernizzi*  
C.F.: PNZ MBN 47 B 52 B 300 V

**CONTRODEDUZIONE 4****Accolta**

Condividendo le considerazioni avanzate dall'osservante, si provvede a coordinare gli elaborati cartografici di PRG con le modifiche normative introdotte con il Progetto Preliminare della presente Variante.

In particolare, si differenziano i due insediamenti di Cascina Cornelia e Cascina Obiarello, chiarendo, anche nella legenda delle tavole P3.1 e P3.2 in scala 1:5.000, che il primo (identificato con la lettera A) corrisponde a un'area agricola con allevamento zootecnico di tipo intensivo, mentre il secondo (contraddistinto dalla lettera B) è destinato ad attività agro-industriali.

OSSERVAZIONE 5  
UFFICIO TECNICO COMUNALE



REGIONE PIEMONTE

PROVINCIA DI NOVARA

*Comune di San Pietro Mosezzo*

C.A.P. 28060 – Via Marinone, 13

Prot. 566

Ufficio Tecnico  
SEDE

**Oggetto: progetto preliminare variante parziale n. 3 al PRGC redatta ai sensi dell'art. 17 comma 5 della LR 56/77 e smi – osservazioni.**

Con riferimento al progetto preliminare di variante parziale di cui all'oggetto si osserva quanto segue:

- In merito alle modifiche introdotte agli artt. 3.5.3-3.5.4 si chiede che vengano meglio chiarite le possibili "destinazioni d'uso ammesse" entro e oltre i limiti percentuali previsti dalle norme di piano regolatore;
- In merito all'art. 3.5.2 si rileva che il comma 7 si pone in contrasto con le vigenti disposizioni di legge in materia di riuso del patrimonio edilizio,
- In merito all'art. 3.6.3 si chiede che venga valutata la possibilità di uniformare gli interventi di ampliamento di edifici rurali sino al valore massimo di 500 mq. di superficie coperta, già previsto dalle norme.

Distinti saluti.

San Pietro Mosezzo, 27.01.2021

Il Sindaco  
Difonzo Tommaso

## CONTRODEDUZIONE 5

## Accolta

Con riferimento ai punti esposti dall'osservante, si controdeduce quanto segue:

- Agli articoli 3.5.3 *Aree produttive configurate*, 3.5.4 *Aree produttive di completamento* e 3.5.6 *Aree commerciali configurate e di completamento* delle NTA si elimina il riferimento all'unità locale, chiarendo che la percentuale relativa alle destinazioni d'uso ammesse è da applicare alla superficie lorda utile nel suo complesso.  
Si coglie inoltre l'occasione per coordinare i disposti dell'articolo 2.3.1 *Destinazioni d'uso* con la modifica 1b apportata con il Progetto Preliminare della Variante.
- Appurato il contrasto con la legislazione sovraordinata che incentiva il riuso del patrimonio edilizio esistente, si stralcia il comma 7 dell'articolo 3.5.2 della NTA.
- Si condivide la proposta di uniformare le opportunità di ampliamento previste dal PRG vigente per le attività agricole esistenti in ambito urbano, stabilendo una soglia massima sempre consentita di 500 mq di superficie coperta.

Si coglie inoltre l'occasione per aggiornare l'elenco dei siti da bonificare presenti sul territorio comunale di San Pietro Mosezzo, riportato in coda alle Norme di Attuazione, in base alla comunicazione pervenuta al Comune con prot. n.3974 del 11/02/2021, con la quale la Provincia di Novara rende noto l'inserimento dell'Azienda Decoman nell'Anagrafe Regionale dei siti contaminati.

## OSSERVAZIONE 6

GARDA AGOSTINO e ALBERGANTI MARIA STELLA

Spett.

Comune di San Pietro Mosezzo

Via Marinone n.13

28060 San Pietro Mosezzo (No)

Oggetto : osservazioni alla variante parziale n. 3 P.R.G.C. vigente adottata con DCC n.41 del 23.12.2020

I sottoscritti Garda Agostino e Alberganti Maria Stella, residenti a San Pietro Mosezzo frazione Nibbia in via Giuseppe Fungo n.65, comproprietari dell'area distinta catastalmente al foglio 3 mappali 485, 544

## CHIEDONO

che l'area di loro proprietà classificata "residenziale di trasformazione e completamento", come individuata nell'estratto planimetrico allegato, venga assoggettata a permesso di costruire convenzionato al solo scopo di includere nella superficie territoriale anche il sedime stradale previsto sul margine sud, che il proponente si impegna a cedere al Comune secondo le norme in vigore ed al valore in corso.

Cordiali saluti.



San Pietro Mosezzo 28.01.2021

*Alberganti Maria Stella*

## CONTRODEDUZIONE 5

**Accolta**

Si ritiene corretto esplicitare sulla cartografia di Piano che l'ambito oggetto dell'osservazione deve essere attuato con Permesso di Costruire Convenzionato, esteso anche all'area su cui insiste la previsione viaria, che costituisce superficie territoriale a cui applicare l'indice di edificabilità.

È inoltre necessario integrare il comma 7 dell'articolo 3.2.2 *Aree per la viabilità, aree ferroviarie*, specificando che in occasione di permessi di costruire convenzionati è consentito modificare i tracciati stradali individuati cartograficamente dal PRG, purché ne venga garantita la funzionalità veicolare e pedonale.

**DECRETO n.25 del 02/03/2021**

**PROVINCIA DI NOVARA**



**DECRETO DEL PRESIDENTE**

**Decreto n. 25 del 02/03/2021**

**OGGETTO: VARIANTE PARZIALE N. 3 AL PRGC VIGENTE DEL COMUNE DI SAN PIETRO MOSEZZO ADOTTATA CON DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N. 41 NELLA SEDUTA DEL 23/12/2020. PARERE DI COMPETENZA DELLA PROVINCIA AI SENSI DELL'ART. 17, C. 7 DELLA LR 56/77 E SMI.**

L'anno duemilaventuno il giorno due del mese di marzo in Novara e nel Palazzo della Provincia

**IL VICE PRESIDENTE**

Ai sensi di quanto disposto dall'art. 1 comma 54 e 55 della Legge 56/2014 che stabilisce l'individuazione degli organi della Provincia nonché i poteri e le prerogative del Presidente della Provincia,

Con l'assistenza, per il presente atto, del Vice Segretario Generale dott. GOFFREDO GIOVANNA

**ADOTTA**

il provvedimento che segue:

Decreto n. 25 del 02/03/2021

Oggetto: VARIANTE PARZIALE N. 3 AL PRGC VIGENTE DEL COMUNE DI SAN PIETRO MOSEZZO ADOTTATA CON DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N. 41 NELLA SEDUTA DEL 23/12/2020. PARERE DI COMPETENZA DELLA PROVINCIA AI SENSI DELL'ART. 17, C. 7 DELLA LR 56/77 E SMI.

#### IL VICE PRESIDENTE

Premesso che:

il Comune di San Pietro Mosezzo con deliberazione del Consiglio Comunale n. 41 del 23/12/2020 ha adottato, ai sensi dell'art. 17, comma 5, della LR 56/77 e smi, la variante parziale n. 3 al PRGC vigente;

con nota prot. della Provincia di Novara n. 238 del 05/01/2021, pervenuta in data 30/12/2020, il Comune di San Pietro Mosezzo ha comunicato il link per scaricare il progetto di variante e la nota di trasmissione con richiesta espressione di parere, prot. n. 8655 del 30/12/2020;

con nota prot. n. 1004 del 11/02/2021, pervenuta a questa Provincia in data 15/02/2021, prot. n. 4294, il Comune ha perfezionato gli atti così come richiesto con la nota della Provincia di Novara prot. n. 3669 del 8/02/2021;

rispetto alla valutazione ambientale strategica il Comune ha ritenuto di procedere con la modalità in sequenza (allegato 1, cap. 2, schema j.2), pertanto la variante è già stata sottoposta alla fase di verifica di assoggettabilità alla VAS;

unitamente agli elaborati della variante adottata, il Comune di San Pietro Mosezzo ha trasmesso la Relazione finale dell'OTC del 09/12/2020, che conclude con il parere di esclusione della Variante parziale 3 dalla Valutazione Ambientale Strategica;

dalla Relazione illustrativa adottata risulta che gli oggetti della Variante Parziale sono suddivisi in quattro categorie:

1. Interventi puntuali per destinazioni economiche
2. Interventi puntuali per destinazioni residenziali
3. Interventi puntuali per destinazioni rurali
4. Modifiche Normative;

Vista l'istruttoria tecnica redatta dall'Ufficio Pianificazione Risorse Idriche e VAS in data 18/02/2021, che si allega quale parte integrante del presente Decreto;

Ritenuto:

in merito alla classificazione della variante come parziale, che siano soddisfatte le condizioni di cui all'art. 17, comma 5 della L.R. 56/77 e smi, ad eccezione **dell'intervento 1b** rispetto all'inserimento della possibilità di realizzare edifici accessori o bassi fabbricati nelle aree destinate alle attività economiche e produttive (Artt. 3.5.2, 3.5.3, 3.5.4 e 3.5.6), in quanto si ritiene che la modifica, così come proposta, comporti ricadute su tutto il territorio comunale. La stessa potrebbe essere assentita qualora riferita a casi limitati ed individuati cartograficamente;

relativamente all'**intervento 1a**, in merito alla proposta di modifica della S.C. dal 30% al 50%, che la stessa possa rientrare tra le modifiche di cui all'art. 17, comma 5, lett. f) della LR 56/77 e smi. Seppure la percentuale di S.C. dell'Ambito Sud non sia stata imposta come modifica ex officio dalla Regione Piemonte in sede di approvazione, pare comunque che la differente percentuale prevista tra i due Ambiti produttivi di nuovo impianto (Nord e Sud) sia derivata da valutazioni effettuate nell'ambito dell'iter di approvazione del PRGC, non ultimo da valutazioni di carattere geologico. In

particolare si richiama la Nota della Regione Piemonte prot. 11.10/PAR/59-2020A M.29/2020, Prot. Provincia n. 1071 del 14/01/2020, con cui la stessa Regione ha dato atto che "sono varianti parziali al PRG le modifiche che non variano la perimetrazione e le intensità dei processi riguardanti le aree caratterizzate da fenomeni di dissesto idrogeologico (...)".

Preso atto che la variante in oggetto non apporta modifiche alla classificazione geologica dell'area né al tipo di dissesto ivi presente, si ricorda comunque che le modifiche introdotte con la variante non devono confliggere con le limitazioni a carattere geologico che prevalgono sempre sulla disciplina urbanistica.

Si rimanda pertanto, entro l'approvazione definitiva della presente variante, all'Amministrazione comunale la verifica delle condizioni di cui al comma 5, lettera a) con particolare riferimento alle modificazioni introdotte in sede di approvazione e lettera g) relativamente all'incidenza sull'individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo;

Ritenuto altresì:

rispetto all'inserimento della destinazione ricettiva d1 e d2 (**intervento 1b**) all'interno delle aree produttive configurate (Art. 3.5.3), che la norma debba fare espresso riferimento al singolo lotto (anziché genericamente agli "Ambiti perimetrati e contrassegnati con lettera h");

rispetto alla modifica relativa alla Cascina Obiarelo (**intervento 3a**), per quanto riguarda l'eliminazione dalle schede dei siti da bonificare allegate alle NTA del PRGC in quanto non inserita nell'Anagrafe dei siti da bonificare, di prendere atto di quanto dichiarato dal Comune e al contempo di richiamare quanto contenuto nella Relazione geologica in cui si dà atto che gli interventi relativi alla Cascina Obiarelo non potranno prescindere dalla caratterizzazione ambientale del sito trattandosi di un'area su cui insistono problematiche di contaminazione da verificare. Nella stessa Relazione è prodotta la scheda geologico tecnica con le condizioni d'uso dell'area.

Inoltre, sempre dagli estratti allegati alla Relazione geologica si rileva che a confine con l'area interessata dall'intervento 1a, sul margine est, corre il Cavo Cattedrale ed è presente la testa di un fontanile. Si richiamano le tutele previste dal Piano Territoriale Provinciale all'art. 2.10 e recepite dalla norma di piano all'art. 4.2.4 delle NdA;

di rammentare inoltre che le indicazioni derivanti dalle schede geologico tecniche, se non già contemplate nella vigente normativa di piano, devono essere recepite nelle norme di attuazione delle singole aree oggetto di indagine. A tal proposito, preso atto della dichiarazione rilasciata dal geologo ai sensi dell'art. 17, c. 5, lett. g) della LR 56/77 e smi, si rammenta altresì che è in capo all'Amministrazione comunale la verifica della compatibilità dell'intervento con la normativa geologica afferente;

di chiedere che la delibera di approvazione dia atto che, ai sensi dell'art. 17 c. 5. lettera a), le aree oggetto di variante non siano state oggetto di modifiche ex officio regionali intervenute all'atto dell'approvazione di precedenti PRG o loro varianti urbanistiche, in contrasto con le proposte di modifica;

in merito alla compatibilità della variante con il PTP e con i progetti sovra comunali approvati, che le modifiche proposte siano compatibili con le previsioni del Piano Territoriale Provinciale approvato con DCR n. 383-28587 del 5/10/2004, pubblicata sul BURP n. 43 del 28/10/2004 e con i progetti sovra comunali approvati di conoscenza di questa Amministrazione, di segnalare tuttavia nel merito che, preso atto delle Schede Analitiche dei Nuclei rurali predisposte in riferimento alle modifiche degli artt. 3.6.2 e 3.6.5, le indicazioni per la demolizione che ne derivano, sono valide esclusivamente per le Cascine indagate.

Le Schede prodotte costituiscono parte del Repertorio dei Beni storico culturali previsto dal PTP agli artt. 2.2, 2.14 e 2.15 delle NTA. Tale Repertorio dovrà essere completato e le modifiche degli interventi ammessi sulle Cascine al momento non analizzate saranno possibili solo a seguito della predisposizione delle apposite Schede che confluiranno nel Repertorio, attraverso apposita variante urbanistica;

rispetto a quanto introdotto all'art. 3.6.5 lettera b) comma 14 (**intervento 3c**) di rilevare che, così come modificata la norma, parrebbe che le verifiche con le su citate schede analitiche debbano essere effettuate unicamente per il posizionamento dei silos e simili e non già per l'eventuale demolizione dei fabbricati di tipologia costruttiva e posizionamento non coerenti. Si chiede di fare chiaro riferimento alle Schede Analitiche anche per la verifica della consistenza dei fabbricati di cui si ammette la demolizione;

a titolo collaborativo di rammentare che le modifiche apportate alla LR 56/77 e smi a far data dal 2013 con la LR3, hanno sancito, all'art. 27, il divieto di costruire intorno ai cimiteri nuovi edifici entro una fascia di 200 mt dal perimetro dell'impianto cimiteriale quale risultante dagli strumenti urbanistici vigenti nel Comune, fatto salvo quanto previsto ai comma 6 bis, 6 ter e 6 quater. Pertanto sono da considerare vincolanti le fasce di rispetto cimiteriali di 200 mt previste dal T.U. delle Leggi Sanitarie approvato con Regio Decreto n. 1265 del 27 luglio 1934 e smi per tutti gli atti pianificatori che riguardano nuove previsioni urbanistiche. In merito all'applicazione delle Norme transitorie previste dalla LR 3/2013, l'Ufficio scrivente ha richiesto chiarimenti ai competenti Uffici della Regione Piemonte. Con propria nota prot. n. 00019573/2015 trasmessa in data 22/06/2015, la Regione Piemonte, Direzione Ambiente, Governo e Tutela del Territorio, ha chiarito che le "disposizioni transitorie" di cui all'art. 89 della L.R. 3/2013 fanno salve le fasce cimiteriali previste negli strumenti urbanistici vigenti fino alla successiva variante urbanistica che deve essere predisposta secondo quanto previsto dall'art.27 della LR 56/77, come modificata dalla legge regionale n. 3/2013 e così vigente dal 12 aprile 2013. Quindi le varianti che comprendono l'area sottoposta a vincolo cimiteriale devono rispettare le previsioni della fascia di 200 metri dal cimitero.

Gli interventi 2a, 2c e 2d paiono rientrare nella fascia di rispetto dei 200 m dai rispettivi cimiteri, nel qual caso, devono essere rispettate le su citate disposizioni;

in merito agli aspetti ambientali:

di richiamare integralmente il contributo di Arpa Piemonte che riveste il ruolo di supporto tecnico scientifico degli Enti coinvolti nel procedimento, come indicato alla lett. d) capitolo 1.2 dell'Allegato 1 alla DGR 29 febbraio 2016, n. 25-2977;

di suggerire, considerate le modifiche di aggiornamento proposte alle NTA con la presente variante e viste le risultanze della verifica di VAS, di sostituire il richiamo all'analisi ambientale ai sensi della LR 40/98 del comma 11 dell'art. 3.5.5 delle NdA con la verifica di assoggettabilità alla VAS;

Visto il Regolamento sul sistema dei controlli interni, approvato con deliberazione consiliare n. 3 del 04/02/2013;

#### DECRETA

1. in merito alla classificazione della variante come parziale, che siano soddisfatte le condizioni di cui all'art. 17, comma 5 della L.R. 56/77 e smi, ad eccezione **dell'intervento 1b** rispetto all'inserimento della possibilità di realizzare edifici accessori o bassi fabbricati nelle aree destinate alle attività economiche e produttive (Artt. 3.5.2, 3.5.3, 3.5.4 e 3.5.6), in quanto si ritiene che la modifica, così come proposta, comporti ricadute su tutto il territorio comunale. La stessa potrebbe essere assentita qualora riferita a casi limitati ed individuati cartograficamente;
2. relativamente all'**intervento 1a**, in merito alla proposta di modifica della S.C. dal 30% al 50%, che la stessa possa rientrare tra le modifiche di cui all'art. 17, comma 5, lett. f) della LR 56/77 e smi. Seppure la percentuale di S.C. dell'Ambito Sud non sia stata imposta come modifica ex officio dalla Regione Piemonte in sede di approvazione, pare comunque che la differente percentuale prevista tra i due Ambiti produttivi di nuovo impianto (Nord e Sud)

sia derivata da valutazioni effettuate nell'ambito dell'iter di approvazione del PRGC, non ultimo da valutazioni di carattere geologico.

In particolare si richiama la Nota della Regione Piemonte prot. 11.10/PAR/59-2020A M.29/2020, Prot. Provinciale n. 1071 del 14/01/2020, con cui la stessa Regione ha dato atto che *"sono varianti parziali al PRG le modifiche che non variano la perimetrazione e le intensità dei processi riguardanti le aree caratterizzate da fenomeni di dissesto idrogeologico (...)"*.

Preso atto che la variante in oggetto non apporta modifiche alla classificazione geologica dell'area né al tipo di dissesto ivi presente, si ricorda comunque che le modifiche introdotte con la variante non devono confliggere con le limitazioni a carattere geologico che prevalgono sempre sulla disciplina urbanistica. Si rimanda pertanto, entro l'approvazione definitiva della presente variante, all'Amministrazione comunale la verifica delle condizioni di cui al comma 5, lettera a) con particolare riferimento alle modificazioni introdotte in sede di approvazione e lettera g) relativamente all'incidenza sull'individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo;

3. rispetto all'inserimento della destinazione ricettiva d1 e d2 (**intervento 1b**) all'interno delle aree produttive configurate (Art. 3.5.3), che la norma debba fare espresso riferimento al singolo lotto (anziché genericamente agli "Ambiti perimetrati e contrassegnati con lettera h");
4. rispetto alla modifica relativa alla Cascina Obiarelo (**intervento 3a**), per quanto riguarda l'eliminazione dalle schede dei siti da bonificare allegati alle NTA del PRGC in quanto non inserita nell'Anagrafe dei siti da bonificare, di prendere atto di quanto dichiarato dal Comune e al contempo di richiamare quanto contenuto nella Relazione geologica in cui si dà atto che gli interventi relativi alla Cascina Obiarelo non potranno prescindere dalla caratterizzazione ambientale del sito trattandosi di un'area su cui insistono problematiche di contaminazione da verificare. Nella stessa Relazione è prodotta la scheda geologico tecnica con le condizioni d'uso dell'area. Inoltre, sempre dagli estratti allegati alla Relazione geologica si rileva che a confine con l'area interessata dall'intervento 1a, sul margine est, corre il Cavo Cattedrale ed è presente la testa di un fontanile. Si richiamano le tutele previste dal Piano Territoriale Provinciale all'art. 2.10 e recepite dalla norma di piano all'art. 4.2.4 delle NdA;
5. di rammentare che le indicazioni derivanti dalle schede geologico tecniche, se non già contemplate nella vigente normativa di piano, devono essere recepite nelle norme di attuazione delle singole aree oggetto di indagine. A tal proposito, preso atto della dichiarazione rilasciata dal geologo ai sensi dell'art. 17, c. 5, lett. g) della LR 56/77 e s.m.i, si rammenta altresì che è in capo all'Amministrazione comunale la verifica della compatibilità dell'intervento con la normativa geologica afferente;
6. di chiedere che la delibera di approvazione dia atto che, ai sensi dell'art. 17 c. 5. lettera a), le aree oggetto di variante non siano state oggetto di modifiche ex officio regionali intervenute all'atto dell'approvazione di precedenti PRG o loro varianti urbanistiche, in contrasto con le proposte di modifica;
7. in merito alla compatibilità della variante con il PTP e con i progetti sovra comunali approvati, di ritenere che le modifiche proposte siano compatibili con le previsioni del Piano Territoriale Provinciale approvato con DCR n. 383-28587 del 5/10/2004, pubblicata sul BURP n. 43 del 28/10/2004 e con i progetti sovra comunali approvati di conoscenza di questa Amministrazione, di segnalare tuttavia nel merito che, preso atto delle Schede Analitiche dei Nuclei rurali predisposte in riferimento alle modifiche degli artt. 3.6.2 e 3.6.5, le indicazioni per la demolizione che ne derivano, sono valide esclusivamente per le Cascine indagate. Le Schede prodotte costituiscono parte del Repertorio dei Beni storico culturali previsto dal PTP agli artt. 2.2, 2.14 e 2.15 delle NTA. Tale Repertorio dovrà essere completato e le modifiche degli interventi ammessi sulle Cascine al momento non

analizzate saranno possibili solo a seguito della predisposizione delle apposite Schede che confluiranno nel Repertorio, attraverso apposita variante urbanistica;

8. rispetto a quanto introdotto all'art. 3.6.5 lettera b) comma 14 (**Intervento 3c**) di rilevare che, così come modificata la norma, parrebbe che le verifiche con le su citate schede analitiche debbano essere effettuate unicamente per il posizionamento dei silos e simili e non già per l'eventuale demolizione dei fabbricati di tipologia costruttiva e posizionamento non coerenti. Si chiede di fare chiaro riferimento alle Schede Analitiche anche per la verifica della consistenza dei fabbricati di cui si ammette la demolizione;
9. a titolo collaborativo di rammentare che le modifiche apportate alla LR 56/77 e smi a far data dal 2013 con la LR3, hanno sancito, all'art. 27, il divieto di costruire intorno ai cimiteri nuovi edifici entro una fascia di 200 mt dal perimetro dell'impianto cimiteriale quale risultante dagli strumenti urbanistici vigenti nel Comune, fatto salvo quanto previsto ai comma 6 bis, 6 ter e 6 quater. Pertanto sono da considerare vincolanti le fasce di rispetto cimiteriali di 200 mt previste dal T.U. delle Leggi Sanitarie approvato con Regio Decreto n. 1265 del 27 luglio 1934 e smi per tutti gli atti pianificatori che riguardano nuove previsioni urbanistiche. In merito all'applicazione delle Norme transitorie previste dalla LR 3/2013, l'Ufficio scrivente ha richiesto chiarimenti ai competenti Uffici della Regione Piemonte. Con propria nota prot. n. 00019573/2015 trasmessa in data 22/06/2015, la Regione Piemonte, Direzione Ambiente, Governo e Tutela del Territorio, ha chiarito che le "disposizioni transitorie" di cui all'art. 89 della L.R. 3/2013 fanno salve le fasce cimiteriali previste negli strumenti urbanistici vigenti fino alla successiva variante urbanistica che deve essere predisposta secondo quanto previsto dall'art.27 della LR 56/77, come modificata dalla legge regionale n. 3/2013 e così vigente dal 12 aprile 2013. Quindi le varianti che comprendono l'area sottoposta a vincolo cimiteriale devono rispettare le previsioni della fascia di 200 metri dal cimitero. Gli interventi 2a, 2c e 2d paiono rientrare nella fascia di rispetto dei 200 m dai rispettivi cimiteri, nel qual caso, devono essere rispettate le su citate disposizioni;
10. in merito agli aspetti ambientali:
  - di richiamare integralmente il contributo di Arpa Piemonte che riveste il ruolo di supporto tecnico scientifico degli enti coinvolti nel procedimento, come indicato alla lett. d) capitolo 1.2 dell'Allegato 1 alla DGR 29 febbraio 2016, n. 25-2977;
  - di suggerire, considerate le modifiche di aggiornamento proposte alle NTA con la presente variante e viste le risultanze della verifica di VAS, di sostituire il richiamo all'analisi ambientale ai sensi della LR 40/98 del comma 11 dell'art. 3.5.5 delle NdA con la verifica di assoggettabilità alla VAS;
11. di trasmettere il presente provvedimento al Comune di San Pietro Mosezzo e ad Arpa;
12. di dare atto che il presente provvedimento non comporta effetti, anche solo indiretti, sulla situazione economico finanziaria dell'Ente;
13. di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma, del D.lgs. 267/2000 e s.m.i..

SEGUE N. 1 ALLEGATO



Decreto n. 25 del 02/03/2021

Letto, approvato e sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i. e contestualmente pubblicato all'albo pretorio per quindici giorni consecutivi dal 10.03.2021 al 25.03.2021.

IL Vice Segretario Generale  
GOFFREDO GIOVANNA  
sottoscritto con firma digitale

IL Vice Presidente  
LEONI MICHELA  
sottoscritto con firma digitale

## CONTRODEDUZIONE

## Accolta

Con riferimento ai punti esposti dall'osservante, si controdeduce quanto segue:

1. Si circoscrive la modifica descritta al punto **4h** (erroneamente indicata come 1b nel decreto provinciale) della Relazione Illustrativa ai singoli casi contraddistinti puntualmente sulla cartografia di Piano con la lettera (a).
2. Si ribadisce che i contenuti della presente Variante e in particolar modo l'incremento del rapporto di copertura dal 30 al 50% dell'Ambito Sud (cfr. mod. **1a**), non incidono sull'impianto strutturale del PRGC vigente, né sono riferibili alle modifiche introdotte con l'approvazione dello strumento urbanistico generale.  
Si conferma inoltre la suddetta modifica non è incompatibile con vincoli dovuti alla pericolosità geomorfologica; eventuali moderate criticità relative alla portanza del terreno sono risolvibili con opportuni accorgimenti esecutivi, indicati nella scheda geologico-tecnica riportata nell'elaborato geologico facente parte integrante della presente Variante.
3. Si corregge la norma relativa all'intervento **1b**, facendo riferimento al singolo ambito perimetrato e contrassegnato in cartografia con la lettera (h).
4. Al comma 8 dell'articolo 3.6.6 delle NTA, si integrano le prescrizioni specifiche riferite alla Cascina Obiarello, che già vincolano l'intervento all'accertamento di eventuali condizioni di inquinamento del sito e all'individuazione delle necessarie operazioni di bonifica (mod. **3a**), prescrivendo il rispetto alle indicazioni idraulico-geologiche contenute nella scheda tecnica riportata nell'elaborato geologico facente parte integrante della presente Variante.
5. La relazione geologica è parte integrante degli elaborati della presente 3^ Variante Parziale al PRG e le schede geologico-tecniche in essa contenute hanno carattere prescrittivo e vincolante per l'attuazione degli interventi.
6. Così come la delibera di adozione, anche quella di approvazione della Variante richiama le condizioni di parzialità, elencate al comma 5 dell'articolo 17 della LR 56/77, tra cui la lettera a), riferita al non modificare l'impianto strutturale del PRG vigente, anche con riferimento alle modificazioni introdotte in sede di approvazione (modifiche ex-officio regionali).
7. Con la modifica **3c**, la Variante redige esclusivamente la schedatura di nove cascate (Nuova, Ristolfa, Manzola, Obiarello, Luzzarone, Obiadino, Zottico, Cascinetta, Visconta), allegandola alle Norme Tecniche di Attuazione, e integra l'articolato normativo di Piano, chiarendo che, nel caso di strutture irreversibilmente degradate, individuate nelle schede analitiche dei complessi rurali allegati alle norme, la demolizione è consentita esclusivamente per quegli edifici di recente costruzione tipologicamente incompatibili con il contesto storico, oppure già

censiti negli antichi catasti, ma ormai totalmente snaturati da alterazioni irreversibili o ruderizzati.

Con successive integrazioni, sarà possibile perfezionare la schedatura degli edifici rurali, aggiungendo l'analisi di ulteriori cascine, portando così a compimento il Repertorio dei Beni storico-culturali previsto agli artt. 2.2, 2.14 e 2.15 delle NTA del PTP.

8. Si introduce una specificazione che chiarisca che per le Cascine Zottico e Visconta le demolizioni sono ammesse esclusivamente per i fabbricati di tipologia costruttiva e posizionamento non coerenti con i caratteri originari del nucleo, così come individuati nelle schede analitiche dei complessi rurali allegate alle NTA.
9. La presente Variante non comporta la previsione di nuovi ambiti insediativi o l'incremento delle volumetrie edificabili secondo il PRG vigente nelle fasce di rispetto dei 200 m dalle strutture cimiteriali di San Pietro Mosezzo e Nibbia; essa si limita ad apportare lievi correttivi agli elaborati di Piano al fine di consentire l'attuazione delle aree già inserite nella pianificazione urbanistica comunale, mantenendo invariati i parametri edilizi e urbanistici.
10. Si coglie il suggerimento fornito dalla Provincia di Novara, e si sostituisce il riferimento all'*analisi ambientale ai sensi della LR 40/98* riportato all'articolo 3.5.5 delle NTA del PRG, con la *verifica di assoggettabilità alla VAS*.

Allo stesso modo è necessario adeguare l'articolo 5.1.6 *Analisi di compatibilità ambientale di piani e programmi*.