REGIONE PIEMONTE

COMUNE DI MASERA

PROVINCIA DEL VERBANO CUSIO OSSOLA

-*-*-*-*-*-*-*-

Prot.n.2132 del 08/06/2023

UFFICIO TECNICO - SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA

Oggetto: Stima del valore di area di proprietà comunale ubicata presso il Piano di Insediamenti Produttivi (P.I.P.) in località Colonia ai fini dell'alienazione

RELAZIONE

A seguito dell'approvazione del Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari per l'anno 2023, avvenuta con Deliberazione del Consiglio Comunale n.3 del 09/02/2023, si rende necessario determinare i valori di stima dei beni immobili suscettibili di alienazione, come elencati nell'allegato alla citata Deliberazione e tra questi il terreno identificato al Catasto Terreni al Foglio 27 mappale 272.

A tal proposito il sottoscritto Tecnico Comunale geom.Marco Somma, esperiti i necessari accertamenti catastali ed urbanistici; visti gli atti d'ufficio e preso visione dei luoghi, espone quanto segue:

INQUADRAMENTO TERRITORIALE ED URBANISTICO

- INDIVIDUAZIONE CATASTALE

L'area oggetto della presente stima risulta individuata al Catasto Terreni del Comune di Masera al Foglio **27** mappale **272**; la visura catastale indica: Qualità "Pascolo" Classe I; Superficie catastale **mq.995** (Are 9 - Ca 95); Reddito Dominicale €.0,46; Reddito Agrario €.0,15; intestazione catastale: **Comune di Masera** (Codice Fiscale: 00421650037) proprietà per 100%.

L'area in esame risulta posta in località Colonia, lungo la strada comunale interna all'area industriale/artigianale denominata "P.I.P. Colonia"; risulta posta a quota di 270 m.s.l.m., in zona servita da viabilità ordinaria, nonché dalle principali urbanizzazioni. Il lotto si presenta con dimensioni e forma regolari di larghezza pari a ml.22.50 circa. Attualmente si presenta allo stato di incolto, seppure adiacente ad aree già edificate a fini produttivi.

L'area in esame, costituente un unico lotto, risulta confinante a **ovest** con il mappale 269 (avente la medesima destinazione urbanistica); a **sud** con la viabilità comunale (strada interna al PIP) che costeggia l'intero fronte; a **est** con il mappale 303 ove è presente il capannone artigianale della Ditta "Officine Biaggi s.r.l."; a **nord**, con il mappale 266, anch'esso di proprietà comunale, esterno alla zona produttiva del PIP Colonia ed attualmente destinato ad uso agricolo.

A maggior chiarimento di quanto sopra esposto si allegano alla presente Relazione: copia della visura catastale della particella sopra descritta ed estratto di mappa Catasto Terreni, con individuata l'area oggetto di stima.

- INQUADRAMENTO URBANISTICO

Ai fini della valutazione si è rilevato che rispetto allo strumento urbanistico vigente: **Variante Strutturale 2006** al Piano Regolatore Generale Comunale (approvata con Deliberazione della Giunta Regionale n°14-4839 del 31-10-2012, rettificata in data 17-06-2013 con Deliberazione n°29-5969) e successive **Varianti Parziali**: **VP-1** (Progetto Definitivo approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n°29 del 04/09/2014, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte n°49 del 04/12/2014); **VP-2** (Progetto Definitivo approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n°34 del 17/12/2018, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte n°7 del 14/02/2019) e **VP-3** (Progetto Definitivo approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n°2 del 25/02/2021, pubblicata sul Bollettino

Ufficiale della Regione Piemonte n°12 del 25/03/2021), l'area in esame risulta classificata per l'intera superficie quale: "**Aree a destinazione Produttiva -D2-PIP- Aree con Impianti produttivi di nuovo impianto e/o completamento**", normata dall'art.3.3.2. delle Norme Tecniche di Attuazione, il quale, in sintesi, ammette la nuova costruzione di fabbricati per attività produttive industriali o artigianali, uffici collaterali alle attività e attività assimilate; il tutto secondo quanto stabilito dal **Piano per Insediamenti Produttivi (P.I.P.) approvato con Deliberazioni del Consiglio Comunale n.18 del 29/03/2001 e n.9 del 13/03/2006**. Si è rilevato che con Deliberazione della Giunta Comunale n.180 del 21/12/2006 venne stabilito il prezzo di cessione delle aree e venne approvata contestualmente la zonizzazione dei lotti costituenti il PIP (come da elaborato allegato alla Deliberazione); per quanto riguarda l'area in esame, corrispondente con il **lotto M**, si rileva che è previsto, unitamente ai lotti adiacenti L e N, la destinazione: "**Meccanica Industriale Artigianale**". Con **Deliberazioni Consiglio Comunale n.18 e n.19 del 19/05/2006** venne approvato il **Regolamento per la cessione delle aree** del PIP e lo **Schema di convenzione** per la cessione del diritto di proprietà delle aree P.I.P.,

Le **Norme di Attuazione del PIP** (stralcio allegato in copia) prevedono, in sintesi: Rapporto di copertura massimo 50% - Altezza massima ml.10 - Distanza dai confini ml.5 - Distanza tra edifici ml.10 - Rapporto di permeabilità del suolo non inferiore al 10% e indicano prescrizioni circa la dotazione di aree di parcheggio privato ad uso pubblico; circa l'utilizzo delle superfici scoperte; circa le caratteristiche delle recinzioni e degli accessi carrai, nonché disposizioni circa la posizione planimetrica degli edifici, le piantumazioni obbligatorie al fine di favorire l'adeguato inserimento ambientale degli insediamenti e l'osservanza delle normative in materia di lavoro e controllo delle fonti di inquinamento; il tutto come dettagliatamente descritto dall'elaborato "Norme di Attuazione - Piano per Insediamenti Produttivi" allegato alla presente Relazione quale parte integrante e sostanziale.

Ai fini della stima si rileva che l'area in esame non risulta interessata da vincoli di natura urbanistica e/o da Fasce di Rispetto; in particolare risulta esterna alla fascia di rispetto del Metanodotto che interessa parte dell'area D2-PIP.

Si rileva inoltre che l'intera area oggetto di stima, così come pure i lotti adiacenti, ricadono all'interno della delimitazione della **Zona di Protezione Speciale -ZPS Fiume Toce IT1140017-**, che comprende buona parte del fondovalle del territorio comunale. La presenza di detto vincolo determina il fatto che, secondo quanto disposto dagli artt.4.1.1.bis e 4.1.11. delle Norme di Attuazione: *l'eventuale necessità di sottoporre i relativi progetti a procedura di Valutazione d'Incidenza, ai sensi dell'art.5 del D.P.R. 357/97 e s.m.i. e dell'art.43 della L.19/09, dovrà essere verificata caso per caso dal soggetto titolare della procedura stessa, in relazione al tipo di attività da insediare, all'entità delle opere previste ed ai possibili impatti prevedibili sulla ZPS.*

Rispetto all'indagine geologica, redatta a supporto dello Strumento Urbanistico vigente, si rileva che l'intera area in esame risulta individuata come "**Classe II**" con **grado di pericolosità moderato**, nella quale, secondo quanto disposto dal Cap.13.3. della Relazione Geologica Generale, tutti gli interventi di trasformazione edilizia sono ammissibili, pur condizionati al rispetto delle norme tecniche indicate e definite attraverso l'approfondimento puntuale dell'indagine geologica che si rende necessario a seconda della topologia e dell'importanza dell'intervento previsto. La scheda di dettaglio dell'intervento D2-PIP contenuta nella Relazione Geologico Tecnica allegata al vigente Piano Regolatore (allegata in copia alla presente) fornisce una serie di proposte operative e indagini da condurre a livello di progetto esecutivo; la successiva **Relazione di Valutazione dell'idoneità ai fini della sicurezza idraulica della riquotatura per i lotti del P.I.P.**, (redatta dal dott.geol.D'Elia in data Febbraio 2013 e allegata in copia alla presente) prescrive per l'area in esame (Lotto M) la necessità di operazioni di riquotatura, *in maniera da impostare i piazzali esterni ad una quota non inferiore a +0.30 m. rispetto al piano viario della strada interna del P.I.P., con il piano di calpestio dei nuovi capannoni rialzati di altri 0.10 m.; la recinzione sul lato settentrionale, dovrà prevedere la costruzione di un muro in calcestruzzo impermeabile, di altezza non inferiore a + 1.00 m dal piano campagna retrostante.*

L'area in esame **non risulta** inclusa tra le zone sottoposte a vincolo di natura idrogeologica e forestale di cui al R.D.L.30/12/1923 n°3267.

Si rileva che il **Piano Paesaggistico Regionale (Ppr)**, approvato con D.C.R.n.233-35836 del 03/10/2017 (stralcio allegato), individua l'area oggetto di valutazione ai margini di area definita quale: "territori coperti da foreste e da boschi - art 16 NdA", pertanto interessata da vincolo di natura paesaggistico - ambientale di cui all'articolo 142, comma 1, lettera g. del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. A tal proposito, pur richiamando le procedure di Autorizzazione Paesaggistica definite dall'art.146 del medesimo D.Lgs. per i casi di modifica dello stato dei luoghi, nonché gli interventi esclusi dall'obbligo di autorizzazione e quelli soggetti a procedimento autorizzatorio semplificato, come definiti dal D.P.R. 13/02/2017 n.31; ai fini dell'esaustiva valutazione dei vincoli che gravano sull'area, si ritiene doveroso segnalare i contenuti della **D.G.R. n.31-2530 del 30/11/2015**, avente per oggetto: "Indicazioni per l'applicazione della salvaguardia del piano paesaggistico regionale", la quale, con specifico riferimento alle aree di cui al suddetto articolo 142 comma 1 lettera g), evidenzia che: le stesse sono state rappresentate alla scala 1:100.000, sulla base del Piano Forestale e che: *fino all'adeguamento degli strumenti urbanistici al Ppr, in considerazione della dinamicità dell'elemento "bosco", l'articolo 16, comma 4, delle norme di attuazione del Ppr rinvia ai parametri definiti dalla L.R. 4/2009 per l'individuazione delle aree da sottoporre ad autorizzazione paesaggistica.* A tal proposito, si rileva che la "Carta dell'uso del suolo ai fini agricoli e forestali" (allegata in copia alla presente), redatta sulla base delle indicazioni della L.R.4/09 ed allegata al Piano Regolatore Generale Comunale vigente, e con questo approvata con DGR 14-4839 del 31/10/2012, definisce l'area oggetto della presente Relazione e l'immediato intorno, quale: "Area a prato/ prato arborato/area coltivata in genere"; pertanto, sulla base delle indicazioni contenute nella sopra citata D.G.R. del 30/11/2015, è da ritenere che l'area oggetto di intervento **non sia assoggettata alle salvaguardie del Piano Paesaggistico Regionale**.

L'area in esame non risulta compresa tra le zone originariamente interessate dalle disposizioni del D.P.C.M. 07/12/1995 e s.m.i. "Schema previsionale e programmatico per il risanamento idrogeologico del bacino del Fiume Toce". Detta area risulta invece interessata dalle disposizioni del "**Piano stralcio per l'assetto idrogeologico del bacino idrografico del Fiume Po -PAI-**", approvato con DPCM 24/05/2001, così come modificato con DPCM 10/12/2004 (Variante delle Fasce Fluviali), in quanto ricadente in zona classificata nella delimitazione delle Aree in Dissesto quale "Area di conoide attivo non protetto Ca)", normata dal Titolo I artt.1/23 delle relative Norme di Attuazione. In proposito si rileva che, ai sensi della D.G.R. 18/03/2003 n°1-8753, in tali aree non trovano applicazione le prescrizioni delle Norme di Attuazione del P.A.I. (art.9), bensì le misure di salvaguardia delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie adottate con la **Variante di adeguamento del Piano Regolatore al PAI**, che, come detto sopra, individua l'area in esame quale **Classe II** con grado di pericolosità moderato, nella quale **non risultano poste particolari limitazioni all'utilizzo della stessa**.

Ai fini della valutazione dei vincoli che interessano l'area, si è inoltre proceduto a verificare l'eventuale sussistenza di **Uso Civico** rilevando che l'area in esame (corrispondente con la particella numero 9825 della Mappa Rabbini) risultava originariamente assoggettata ad uso civico, come da elenco allegato al Decreto di Accertamento degli Usi Civici appartenenti al demanio comunale, emesso in data 18 Dicembre 1934 e pubblicato all'Albo Pretorio Comunale in data 11/03/1935; tuttavia, dapprima con Determinazione Dirigenziale n°304 del 04/04/2001 e poi con **Determinazione Dirigenziale n°775 del 09/07/2008** la Regione Piemonte - Settore Usi Civici, ha autorizzato il mutamento della destinazione d'uso ai fini della successiva alienazione dei terreni gravati da uso civico, tra i quali l'area oggetto della presente Stima (Foglio 27 mappale 272 di superficie mq.995).

Il **Piano di Zonizzazione Acustica** comunale adottato con D.C.C.n°9 del 12/06/2008 classifica l'area quale: Classe VI "aree esclusivamente industriali" (con limiti di immissione di 70 dB(A) diurni e notturni), pertanto compatibile con la destinazione propria dell'area.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL' AREA

La presente Relazione ha come presupposto la determinazione del valore commerciale dell'area ai fini dell'alienazione della stessa; pertanto, sulla base di tutto quanto sopra esposto, dello stato dei luoghi e con la scorta di esempi similari, si ritiene di procedere alla verifica con riferimento unicamente al valore di mercato dell'area nuda in relazione alla destinazione urbanistica, all'uso attuale, alla posizione ed alla potenzialità di utilizzo; considerando i vincoli gravanti su di essa ed ignorando eventuali aggiunte conseguenti al valore del soprassuolo, stante l'inesistenza di frutti pendenti.

Al fine di procedere alla determinazione del più probabile ed equo valore di mercato dell'area in esame, si ritiene di fare riferimento alle più recenti alienazioni, effettuate dal Comune, per la cessione in proprietà di aree comprese nel Piano di Insediamenti Produttivi -P.I.P.Colonia-, aventi le medesime caratteristiche dell'area in esame. A tal proposito, oltre alla già detta Deliberazione della Giunta Comunale n°180 del 2006 che stabiliva a tale data il prezzo finale di cessione delle aree libere da vincolo di metanodotto, in misura di €/mq.34,50; si rileva che con Deliberazione della Giunta Comunale n°113 del 30/08/2018 (modificata con deliberazione n°159 in data 8/11/2018) si è proceduto alla cessione di lotto a destinazione produttiva compreso nel P.I.P Colonia (lotto C) al prezzo di €/mq.40,00. Inoltre, con Deliberazione della Giunta Comunale n°194 in data 13/12/2018 si è proceduto alla cessione di altro lotto a destinazione produttiva compreso nel medesimo P.I.P Colonia (lotto H) al prezzo di €/mq.40,00. In precedenza, con Deliberazione della Giunta Comunale n°55 del 18/06/2016 si era indetto Bando per la cessione in proprietà di aree comprese nel P.I.P. in località Colonia (IV°Bando) (Lotto S); detto Bando indicava quali prezzi di vendita: €/mq.40,00 per le aree prive di vincoli e €/mq.24,00 per le aree gravate da vincolo metanodotto.

Più recentemente, con Stima redatta da sottoscritto in data 21/03/2022 riferita ad area avente le medesime caratteristiche dell'area in esame ed adiacente all'area PIP Colonia (Foglio 27 mappale 309 parte) venne considerato che, seppure il mercato dall'anno 2018 non abbia avuto un sensibile apprezzamento, specie per le aree produttive, questo non abbia comunque avuto un considerevole deprezzamento; pertanto si sono ritenute eque le valutazioni adottate in occasione delle più recenti alienazioni, procedendo con la sola rivalutazione degli importi mediante l'applicazione dei coefficienti ISTAT sulla base dei quali si determinò il valore dell'area a destinazione produttiva libera da vincolo, in misura di €/mq.42,40.

Procedendo con l'applicazione del medesimo metodo di stima sopra indicato, ovvero con la sola rivalutazione alla data attuale degli importi determinati per le precedenti vendite dei lotti della medesima area PIP (€/mq.40,00), mediante l'applicazione dei coefficienti ISTAT (Dicembre 2018 - Aprile 2023 : 1,160) **si determina il valore dell'area in esame in misura di €/mq. 46,40** (diconsi euro quarantasei e quaranta).

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

A conclusione della presente Relazione, si ritiene altresì di segnalare che nella determinazione del valore dell'area si è fatto riferimento unicamente ai prezzi correnti di mercato, alla posizione dell'area, alle possibilità edificatorie ed ai vincoli che gravano sulla stessa; il tutto senza applicare eventuali maggiorazioni conseguenti all'adiacenza dell'area a lotti già edificati, nonché alla possibilità di ampliare le proprietà adiacenti. **Si ribadisce che l'attuazione degli interventi sull'area in esame dovrà avvenire nel rispetto dei contenuti del P.I.P. approvato, delle relative Norme di Attuazione e del Regolamento vigente.**

Si evidenzia infine che la procedura di alienazione comporta necessariamente l'onere del rogito di vendita, i cui costi non sono stati considerati ai fini della presente stima, rimandando all'Amministrazione Comunale le determinazioni proprie e le eventuali prescrizioni in merito.

Tanto si ritiene dovuto a compimento dell'incarico assegnato.

Masera lì 08 Giugno 2023

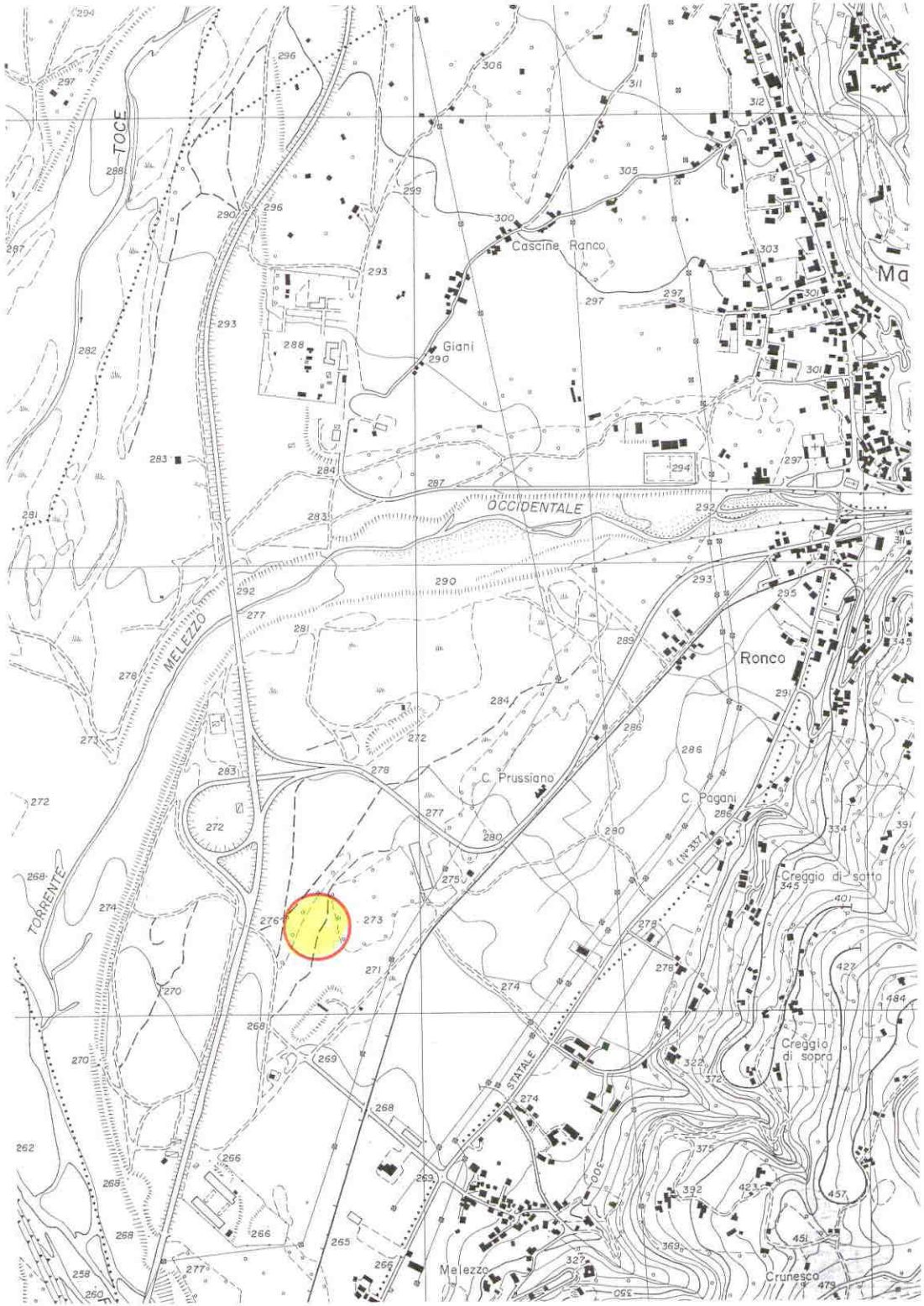
IL TECNICO COMUNALE

COMUNE DI MASERA (VB)

IL TECNICO COMUNALE (Geom. Marco Colombo)

Allegati :

- Stralcio Carta Tecnica Regionale (scala1/10.000), con individuata l'ubicazione dell'area oggetto di stima.
- Estratto di Mappa del Catasto Terreni, con individuata l'area oggetto di stima.
- Visura Catastale della particella.
- Planimetria Catastale con individuata l'area oggetto di stima.
- Documentazione Fotografica - Ripresa aerea con individuata l'area oggetto di stima
- Stralcio Piano Regolatore vigente (con evidenziata in giallo l'area oggetto di valutazione)
- Stralcio Carta dei Vincoli allegata al Piano Regolatore vigente (con evidenziata in giallo l'area oggetto di valutazione)
- Stralcio Norme di Attuazione (artt.3.3.2.- 3.3.1. - 4.1.1.bis - 4.1.11. - 5.3.1.)
- Deliberazione della Giunta Comunale n°180 del 21/12/2006 di approvazione della Zonizzazione delle destinazioni ammesse nell'area P.I.P. in località Colonia.
- Norme di Attuazione Piano per Insediamenti Produttivi.
- Stralcio Indagine Geologica allegata al Piano Regolatore vigente (con evidenziata in giallo l'area oggetto di valutazione)
- Stralcio Relazione Geologico Tecnica (Intervento D2-PIP).
- Relazione di valutazione dell'idoneità ai fini della scurezza idraulica della riquotatura dei lotti del P.I.P. con relativo allegato grafico.
- Stralcio Piano di Zonizzazione Acustica Comunale.
- Stralcio Piano Paesaggistico Regionale (Ppr) - (Tav.P5 Siti Unesco SIC e ZPS) - (Tav.P2 - Beni Paesaggistici).
- Carta dell'uso del suolo ai fini agricoli e forestali allegata al Piano Regolatore vigente.
- Copia della Determinazione Regionale n°775/2008 e cartografia allegata al relativo procedimento



COMUNITÀ MONTANA VALLE OSSOLA

ASSESSORATO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

REGIONE PIEMONTE

SEZIONE N° 051080
DOMODÒSSOLA

SCALA 1:10000

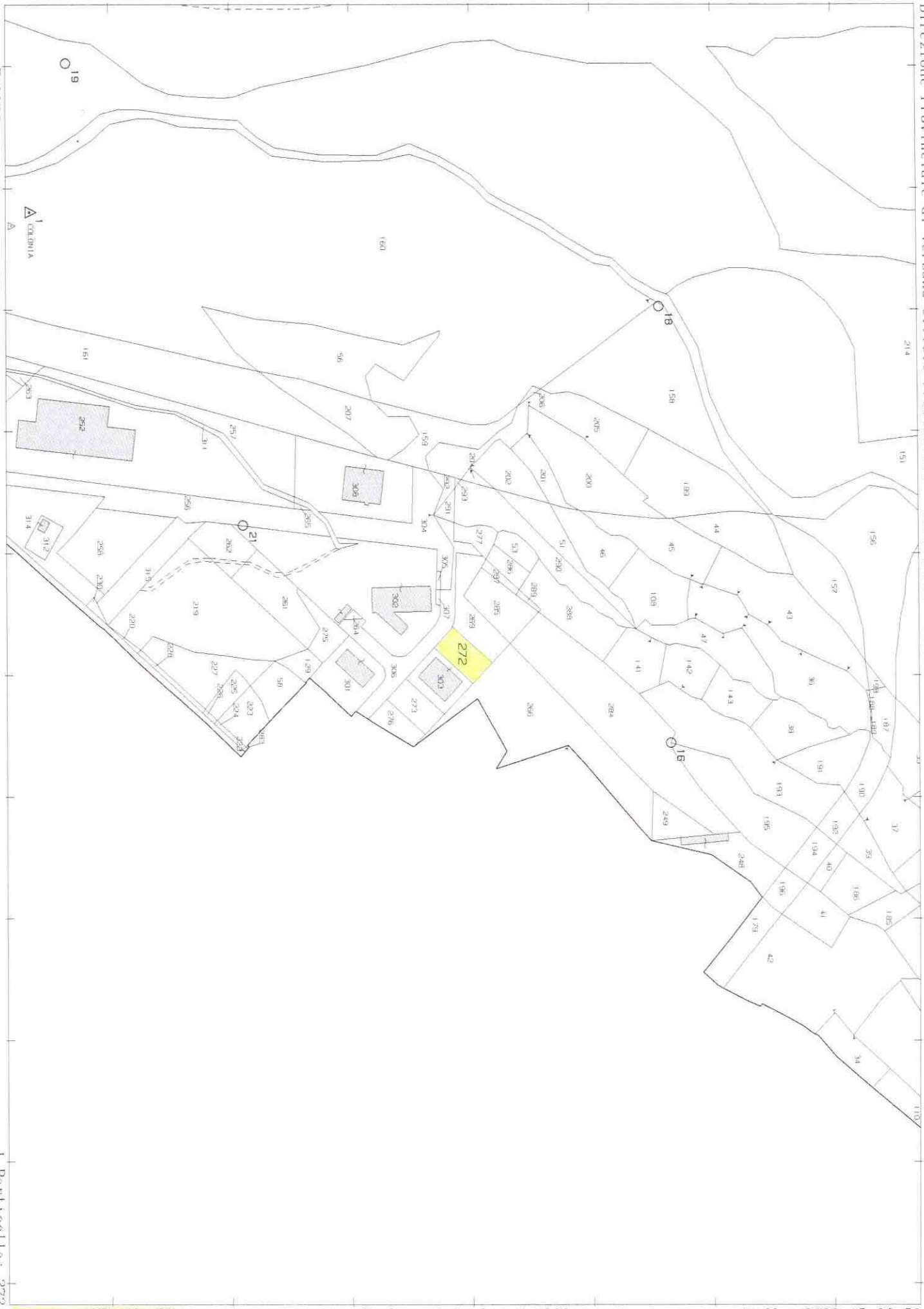
0 200 400 600 800 1.000 m

L'equidistanza fra le curve di livello è di 10 metri - L'altimetria espressa in metri è riferita al livello medio del mare (mareografo di Genova) - Le coordinate geografiche sono riferite all'ellissoide internazionale con orientamento medio europeo (E.D. 1950) le coordinate piane sono nel sistema Gauss - Boaga.

COORDINATE DEI VERTICI				
	GAUSS - BOAGA		U T M	
	N	E	N	E
NO	5 110 905	1 442 025	5 111 084	442 081
NE	5 110 848	1 448 460	5 111 027	448 516
SE	5 105 292	1 448 414	5 105 471	448 470
SO	5 105 350	1 441 972	5 105 529	442 028

I vertici sono definiti in coordinate geografiche E.D. 1950. Il reticolato Gauss-Boaga è riferito al Fuso Ovest. Il reticolato U.T.M. è riferito al Fuso 32 ed indicato a margine col segno convenzionale —•

CONVERGENZA E MODULO



Direzione Provinciale di Verbano Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore DAMIANO BUONAGUIDI Vis. tel. esente per fini istituzionali

1 Particella: 272

Comune: (VB) MASERA
Foglio: 27

Scala originale: 1:4000
Dimensione cornice: 1068.000 x 756.000 metProtocollo pratica T290736/2023

11-Mag-2023 15:23:50

SIGMATER PIEMONTE

Consultazione attuale dati catastali per immobile

Catasto dei Terreni	**MASERA (VB) Sez. _ Foglio 27 Particella 272 Qualita' PASCOLO Classe 1 - Are 9 Ca 95 Reddito dom. € 0,46 Reddito agr. € 0,15**

N.	DATI ANAGRAFICI / DENOMINAZIONE	CODICE FISCALE/	DIRITTI E ONERI
1	COMUNE DI MASERA CON SEDE IN MASERA con sede in SCONOSCIUTO (__)	00421650037	PROPRIETA' per 100% (1000/1000)
DATI DERIVANTI DA	FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI del 21/06/2007 FRAZIONAMENTO n. 94371 .1/2007 in atti dal 21/06/2007		

Come dalle risultanze della Banca Dati Catastale fornita dall'Agenzia delle Entrate
USO UFFICIO - COPIA NON COMMERCIALIZZABILE (art. 9 del D.P.R. 10 luglio 1991 n. 305)
Stampa richiesta da: BGLMRA56R12D332D

Servizio realizzato da: CSI

Per conto di: REGIONE PIEMONTE

205
51
289
271
53
202
286
266
296
287
285
290
298
204
277
159
113
113
306
272
293
277
269
29
291
306
303
306
304
304
307
302
273
303
308
306
273
316
276
04
306
315
316
330
328
308
314
330
264
329
301
314
302
252
275
334
337
335
321
323
340
337
265
129
332
338
256
58
332
254
261
265
264
219

Fiume Toce
Google
100%
Data delle immagini: dopo il giorno 24/05/20
Maxar Technologies
200 m

USI

AREE

PUBBLICI

- esistente — VIABILITA'
- in progetto — VIABILITA'
- Ferrovia
- Interesse comune
- Istruzione
- Verde Gioco Sport

RESIDENZIALI

- N.A. — Nuclei-antichi (art. 3.2.1 NA)
- B — Tessuti edilizi saturi (art. 3.2.2 NA)
- C — di Completamento (art. 3.2.3 NA)
- CA — di Compl-ampliamento (art. 3.2.4 NA)
- NI — di Nuovo-insediamento (art. 3.2.5 NA)
- MR — Aree speciali VP (art. 3.2.6 NA)

PRODUTTIVI

- D1 — Impianti produttivi /artigianali e industriali esistenti che si confermano (art. 3.3.1 NA)
- D2 — Produttive di nuovo impianto e/o completamento (art.3.3.2 NA)

TERZIARI

- CDA — Insediamenti commerciali/direzionali/ alberghieri esistenti (art. 3.4.1 NA)
- CNI — Commerciale direzionale turistico ricettiva di nuovo impianto (art. 3.4.2 NA)
- TR — Turistico ricettive (art. 3.4.1 bis NA)
- Campeggi e costruzioni temporanee (art. 3.4.6. N.A.)

AGRICOLI

- E1 — Ad elevata produttività (art. 3.5.1 NA)
- E2 — Boscate (art. 3.5.3 NA)
- E5 — Aree agricole marginali (art. 3.5.5 NA)
- Aree agricole di rispetto (art. 4.1.10 NA)

- SORGENTI
- Riferimento tavola 1:10.000

ATTREZZATURE PUBBLICHE

PROG. ESIST.

- CENTRO CIVICO AMMINISTRATIVO
- EDIFICI PER IL CULTO
- SCUOLA MATERNA-ASILO NIDO
- SCUOLA ELEMENTARE
- CIMITERO
- RICOVERO MEZZI COMUNALI
- VERDE GIOCO SPORT
- PARCHEGGI PUBBLICI E PIAZZE
- POSTE E TELECOMUNICAZIONI

- FASCIA RISPETTO IMPIANTO DI DEPURAZIONE (art. 4.1.8 N.A.)
- FASCIA RISPETTO PRESE ACQUEDOTTI (art. 4.1.8 N.A.)
- FASCIA RISPETTO METANODOTTO (art. 4.1.9 N.A.)
- FASCIA RISPETTO FERROVIA (art. 4.1.4 N.A.)
- ARRETRAMENTI STRADALI (art. 4.1.3 N.A.)
- ZONA DI RISPETTO CIMITERIALE (art. 4.1.2 N.A.)
- DELIMITAZIONE P.I.P. VIGENTE
- DELIMITAZIONE PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO
- METANODOTTO BASSO GRIESS-MORTARA
- METANODOTTO ALLACCIAMENTO TRONTANO
- METANODOTTO ALLACCIAMENTO MASERA
- Attrezzature al servizio delle attività produttive (art. 3.1.1 b) NA)
- Impianti-urbani (art. 3.1.2 NA)
- Eliporto (art. 3.4.5 NA)
- Aviosuperficie (art. 3.4.4 NA)
- Rif. ART. 4.1.10 NA
- Rif. ART. 4.1.10 NA
- Rif. ART. 3.2.2 NA
- Delimitazione addensamento commerciale A1 (art. 13 D.C.R. 59-10831 del 24/03/2006)

REGIONE PIEMONTE

Provincia del Verbano Cusio Ossola
Comunità Montana della valle Ossola
a.s.l. n. 14

COMUNE DI MASERA

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

Legge 10 del 28.01.1977
Legge regionale n. 56 del 5.12.1977 e s.m.i.

VARIANTE PARZIALE VP-1
Art. 17 comma 5 L.R. n. 56/77 s.m.i.
ADEGUAMENTO
Art. 17 comma 12 lett. b) L.R. n. 56/77 s.m.i.

ZONIZZAZIONE

VP1-P2a

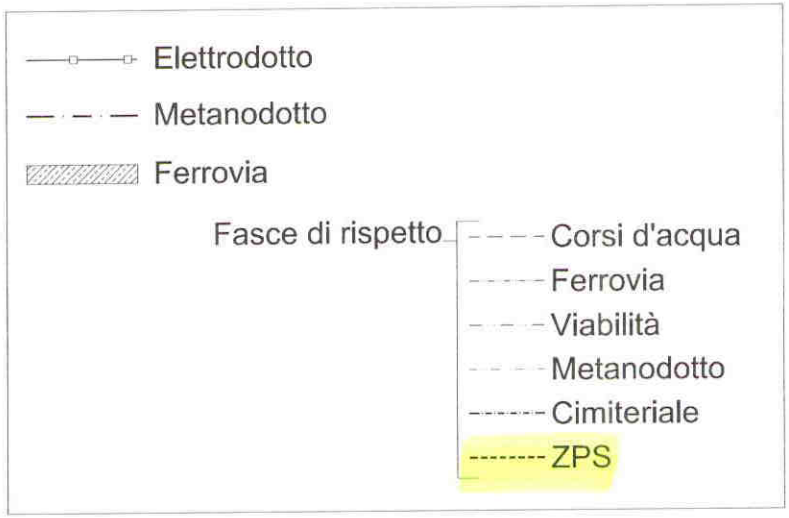
Scala 1:2.000

Aggiornamento cartografico del dicembre 2005

I Progettisti

ARCHITETTI Luigi Bovio e Milena Gibroni
Piazza Cavour n°14, 28845 DOMODOSSOLA (VB)
Tel.- fax. 0324/242343 Part. I.V.A. n° 01361600032

D2-PIP
D2-PIP
D2-PIP
D2-PIP
D1-6
D2-PIP
D2-8
D2-7



REGIONE PIEMONTE

Provincia del Verbano Cusio Ossola
Comunità Montana della valle Ossola
a.s.l. n. 14

COMUNE DI MASERA

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

Legge 10 del 28.01.1977
Legge regionale n. 56 del 5.12.1977 e s.m.i.

VARIANTE STRUTTURALE 2006

Con le modifiche "ex-officio" di cui alla D.G.R. 31 ottobre 2012, n° 14-4839

VINCOLI SUL TERRITORIO

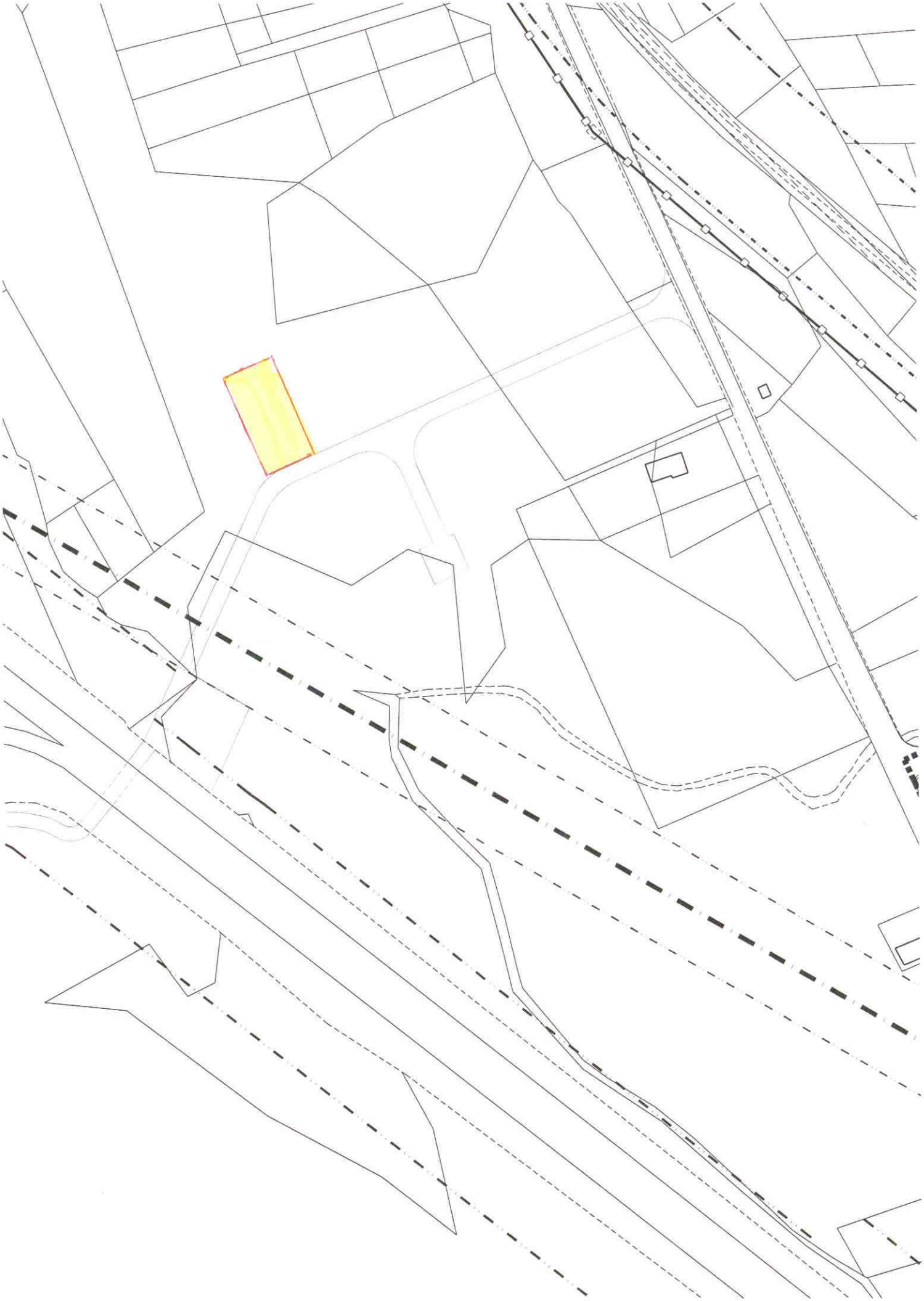
VC2a

Scala 1:2.000

Aggiornamento cartografico del dicembre 2005

I Progettisti

ARCHITETTI Luigi Bovio e Milena Gibroni
Piazza Cavour n°14, 28845 DOMODOSSOLA (VB)
Tel.- fax. 0324/242343 Part. I.V.A. n° 01361600032



REGIONE PIEMONTE

Provincia del Verbano Cusio Ossola

COMUNE DI MASERA

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

Legge 10 del 28.01.1977
Legge regionale n. 56 del 5.12.1977 e s.m.i.

VARIANTE STRUTTURALE 2006

NORME DI ATTUAZIONE

V-D

Aggiornamento:
- modifiche "ex-officio" di cui alla D.G.R. 31 ottobre 2012, n° 14-4839
- variante parziale VP-1 approvata con D.C.C. n° 29 del 4/9/2014

I Progettisti

ARCHITETTI Luigi Bovio e Milena Gibroni
Piazza Cavour n°14, 28845 DOMODOSSOLA (VB)
Tel.- fax. 0324/242343 Part. I.V.A. n° 01361600032

Art. 3.3.2. - D2 - Aree produttive di nuovo impianto e/o completamento.

1) Oggetto dell'area:
aree destinate ad insediamenti produttivi di nuovo impianto e/o completamento.

2) Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto:
le medesime di cui al punto 2 dell'art. 3.3.1. precedente; *è inoltre ammesso l'insediamento di attività di somministrazione di alimenti e bevande ai fini della degustazione dei prodotti derivanti dall'attività produttiva principale.*

3) Tipi di intervento ammessi:
- nuova costruzione di fabbricati a destinazione produttiva, residenziale o terziaria (queste ultime purché funzionali all'attività produttiva);
- nelle aree D2-1 e D2-9 non è ammessa alcuna nuova costruzione, esse possono essere utilizzate solo per deposito materiali attrezzature e mezzi.

4) Modalità di intervento:
- "Permesso di costruire" o "Denuncia di inizio attività" (D.I.A.) secondo i disposti del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i. e delle leggi regionali in materia;
- nelle aree D2 l'Amministrazione Comunale in funzione del tipo di intervento potrà richiedere la formazione di Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) ex art. 43 e 44 L.R. 56/77 e successive modifiche e integrazioni, oppure stipula di una convenzione ai sensi dell'art. 49, 5° comma della LR 56/77 e s. m. e i.;
- nell'area D2-P.I.P: Piano per Insediamenti Produttivi (P.I.P.) art. 27 legge 865/1971 e art. 42 L.R. 56/77 s.m.i.

5) Parametri:

- Rc: rapporto di copertura massimo	=	50% di Sf
- H : altezza massima degli edifici	=	12,00 ml. (salvo altezze maggiori per parti tecnologicamente indispensabili, compresi serbatoi e silos)
- Dc: distanza minima dai confini	=	5,00 ml., è ammessa la costruzione in aderenza o la assunzione di servitù per distanza inferiore mediante accordo fra le parti confinanti che risulti da apposito atto che risulti da apposito atto registrato e trascritto
- Ds: distanza minima dalle strade esistenti	=	6,00 ml., salvo maggiori distanze desumibili dalle cartografie di Piano
- d : distanza dalle strade previste dal Piano esecutivo	=	secondo il progetto esecutivo
- standards urbanistici	=	si rimanda all'art. 3.1.1.

sub b) e sub c)

Serbatoi e silos non costituiscono né superficie utile lorda (Sul), né superficie coperta (Sc).

Le residenze ammesse potranno essere costruite solo nel caso di unità locali la cui superficie utile lorda (Sul) sia almeno pari a 1.000 mq.; la superficie utile lorda (Sul) della parte residenziale non dovrà comunque superare complessivamente i 70 mq.; tale abitazione, non potrà essere realizzata isolatamente, essa dovrà quindi essere integrata nel volume dell'edificio produttivo principale o dell'eventuale palazzina per uffici.

.

6) Nota finale:

- si richiamano i disposti di cui al successivo art. 5.3.1.;
- *lungo tutto il perimetro delle aree è fatto obbligo di messa a dimora di siepi e/o arbusti appartenenti a specie autoctone.*

CAPO III – USI PRODUTTIVI

Art. 3.3.1. - D1 - Aree con impianti produttivi artigianali e industriali esistenti che si confermano.

1) Oggetto dell'area:
parti del territorio comunale ove sono insediati impianti produttivi artigianali e industriali di varia dimensione.

2) Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto:
- destinazioni proprie: impianti per attività produttive industriali o artigianali, uffici collaterali alle attività, attrezzature e servizi sociali per gli addetti alla produzione;
- destinazioni ammesse: attività commerciali connesse con l'attività artigianale principale *la cui superficie di vendita deve essere ricavata (in condizioni di sicurezza) nello stesso immobile nel quale avviene la produzione e non deve superare i 150 mq.*, impianti per attività non produttive che richiedono edifici assimilabili per tipologia edilizia alle attività produttive quali ad esempio commercio all'ingrosso, magazzini di deposito, depositi di autotrasportatori, commercio di autoveicoli e mezzi operativi, residenza per titolari e custodi (o chi per ragioni di lavoro deve obbligatoriamente risiedervi) nella misura più avanti specificata;
- destinazioni in contrasto: le attività produttive escluse dalle destinazioni proprie; per le attività esistenti riscontrate nocive e moleste, su relazione dell'Ufficio Tecnico e/o dell'A.R.P.A., (o servizio sanitario pubblico competente per materia e territorio), si richiederà, tramite apposita ordinanza del Sindaco ed entro limiti di tempo congrui, la predisposizione di ogni strumento atto ad eliminare le cause di nocività e molestia; scaduto il periodo di tempo prefissato ed ove le predisposizioni non siano state effettuate o siano state effettuate in misura inadeguata, l'impianto viene classificato quale impianto in sede impropria, ai sensi e con gli effetti dell'art. 26, comma I, sub e) della legge Regionale n. 56/1977 e successive modifiche e integrazioni;

3) Tipi di intervento ammessi:
- manutenzione ordinaria (MO) art. 2.1.2.;
- manutenzione straordinaria (MS) art. 2.1.3.;
- ristrutturazione edilizia (RE) art. 2.1.5.;
- demolizione senza ricostruzione (DS) art. 2.1.6.,
- sostituzione edilizia (SE) art. 2.1.7.;
- ampliamento e/o ampliamento con sopraelevazione (AS) art. 2.1.8. lett. d);
- nuova costruzione di fabbricati a destinazione produttiva, terziaria residenziale (quest'ultima purché funzionale all'attività) (NCp) art. 2.1.8.;
- le abitazioni incluse nelle aree in oggetto, qualora non più utilizzate dal titolare o dal custode (o da chi per ragioni di lavoro deve obbligatoriamente risiedervi), saranno soggette unicamente a manutenzione straordinaria e ristrutturazione edilizia del tipo RE1 – RE2;
- *nell'area D1-10 Bis non è ammessa alcuna nuova costruzione, essa può essere utilizzata solo per deposito materiali, attrezzature e mezzi.*

TITOLO IV – VINCOLI DI INTERVENTO

Art. 4.1.1.bis – Zona di Protezione Speciale ZPS 'Fiume Toce' individuata ai sensi della Diretiva europea 74/409 'Uccelli'

Per quanto riguarda gli interventi infrastrutturali e le nuove costruzioni previsti dal P.R.G.C. in aree interferenti con la Zona di Protezione Speciale "Fiume Toce" IT1140017 l'eventuale necessità di sottoporre i relativi progetti a procedura di Valutazione d'Incidenza, ai sensi dell'art.5 del D.P.R. 357/97 e s.m.i. e dell'art.43 della.19/09, dovrà essere verificata caso per caso dal soggetto titolare della procedura stessa, in relazione al tipo di attività da insediare, all'entità delle opere previste ed ai possibili impatti prevedibili sulla ZPS, tenuto conto degli obiettivi di conservazione della stessa.

Art. 4.1.11. - Vincoli per i beni ambientali e culturali

Oltre ai vincoli posti dal PRGC mediante individuazione cartografica su edifici o aree si richiamano: l'art. 24 della LR n. 56/77 e s. m. e i., il D. Lgs. 22.1.2004 n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) e la LR n. 20/89 s.m.i.

Per quanto riguarda gli interventi di Nuova Costruzione previsti dal P.R.G.C. in aree interferenti con la Zona di Protezione Speciale "Fiume Toce" IT1140017 l'eventuale necessità di sottoporre i relativi progetti a Valutazione d'Incidenza, ai sensi dell'art.5 del D.P.R. 357/97 e s.m.i., dovrà essere verificata caso per caso, in relazione al tipo di attività da insediare, all'entità delle opere previste ed ai possibili impatti prevedibili sulla ZPS, tenuto conto degli obiettivi di conservazione della stessa.

CAPO III - DISPOSIZIONI SPECIALI

Art. 5.3.1. - Limitazioni agli interventi in aree soggette a dissesto

Si demanda ai disposti dello studio geologico ed idrogeologico di supporto allla Variante Strutturale al P.R.G.C., in particolare agli elaborati: Elab. GEO 10 (Tav. 9), Elab. GEO 11 (Tavv. 10a-b-c), Elab. GEO 19 (Allegato 6), Elab. Geo 1 "Relazione geologica generale" (esclusivamente il capitolo 13 - Normativa geologico-tecnica) che, con valore prescrittivo, definiscono i vincoli di intervento e precisano le limitazioni agli interventi.

Gli interventi ammessi dal PRGC sono pertanto da sottoporre a verifica di congruità con quanto stabilito nella indagine geologico-tecnica di supporto al P.R.G.C. medesimo.

Si richiama inoltre la normativa dettata dal D.M. 11.03.1988.

Ove ricorra il caso, nuove aree di dissesto non indicate nel P.R.G.C. vengono delimitate con delibera Consiliare senza che ciò costituisca variante al P.R.G.C.; dalla data di esecutività della deliberazione si applicano le limitazioni di cui al presente articolo

COMUNE DI MASERA

Provincia Verbano-Cusio-Ossola

DELIBERAZIONE N. 180

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

OGGETTO: **PIP LOCALITA' COLONIA – CONFERMA PREZZO DI CESSIONE FINALE DELLE AREE CON ZONIZZAZIONE DELLE DESTINAZIONI AMMESSE.**

L'anno duemilasei, il giorno 21 dicembre, alle ore 17.30, nella sala delle riunioni, convocata nei modi prescritti, si è riunita la GIUNTA COMUNALE.

Fatto l'appello nominale risultano:

COGNOME NOME		PRESENTI	ASSENTI
BRUNO MICHELE	SINDACO	X	
ZANOTTI JOLANDA	VICE SINDACO	X	
BAGNASCO VIRGILIO	ASSESSORE	X	
COMAZZI MAURO	ASSESSORE	X	
CESPRINI GIAMPAOLO	ASSESSORE	X	
TOTALE		5	

Assiste il Segretario Comunale dr. BIGLIERI MAURO.

Riconosciuto legale il numero degli intervenuti il Sindaco BRUNO MICHELE assume la presidenza dell'adunanza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'argomento indicato in oggetto.

LA GIUNTA COMUNALE

Si astiene dal presente Punto l'Assessore Comazzi Mauro

Premesso:
- Che con propria precedente deliberazione n. 86 in data 08.06.2006 esecutiva, si è approvata la relazione Tecnico-Economica del PIP in Località Colonia redatta in data 02.06.2006 dai professionisti incaricati Avv. Elisabetta Mariotti e Dott. Commercialista Michele Iannantuoni, correnti in Milano, fissando in €. 18.05 al mq. il prezzo congruo di mercato in base al quale determinare il prezzo di esproprio dei terreni edificabili ed in €. 1,01 al mq. il valore di esproprio dei terreni non edificabili;

- che con la predetta relazione Tecnico-Economica si è ritenuta congrua, a seguito di uno studio delle dinamiche economiche presenti nell'area nord-est del Piemonte ed una verifica dei prezzi di mercato per le aree artigianali ed industriali urbanizzate nei comuni del VCO, una valutazione del prezzo finale di cessione delle aree libere da parte del Comune di €. 34,50 al mq. comprensivo degli oneri secondari e del costo di costruzione, ed in 20,70 al mq., nel caso di aree ricadenti sotto il vincolo del metanodotto;

Considerata quindi la necessità, prima di procedere alla pubblicazione del bando di selezione per la cessione in proprietà delle aree del PIP in questione, di fissare il prezzo di cessione finale dei lotti nonché di procedere alla loro zonizzazione per consentire omogeneizzazione delle lavorazioni all'interno del PIP;

Ritenuto pertanto di confermare in €. 34,50/mq. , comprensivo degli oneri secondari e del costo di costruzione, il prezzo finale di cessione delle aree libere ed in €. 20,70/mq. il prezzo finale di cessione nel caso di aree ricadenti sotto vincolo del metanodotto, di approvare inoltre la zonizzazione dei lotti così come risultante nell'allegato elaborato A) nel quale risultano le destinazioni ammesse per singolo lotto;

Acquisiti i pareri favorevoli di competenza in ordine alla regolarità tecnico contabile;

Visti gli artt. 42 e 48 del D.Lgs n. 267/2000;

All'unanimità dei voti espressi ai sensi di legge;

D E L I B E R A

Di confermare, per le ragioni meglio specificate in premessa, in €. 34,50/mq., comprensivo degli oneri secondari e del costo di costruzione, il prezzo finale di cessione delle aree libere ed in 20,70/mq. il prezzo finale di cessione nel caso di aree ricadenti sotto il vincolo del metanodotto, nell'ambito del PIP di iniziativa comunale in Località Colonia;

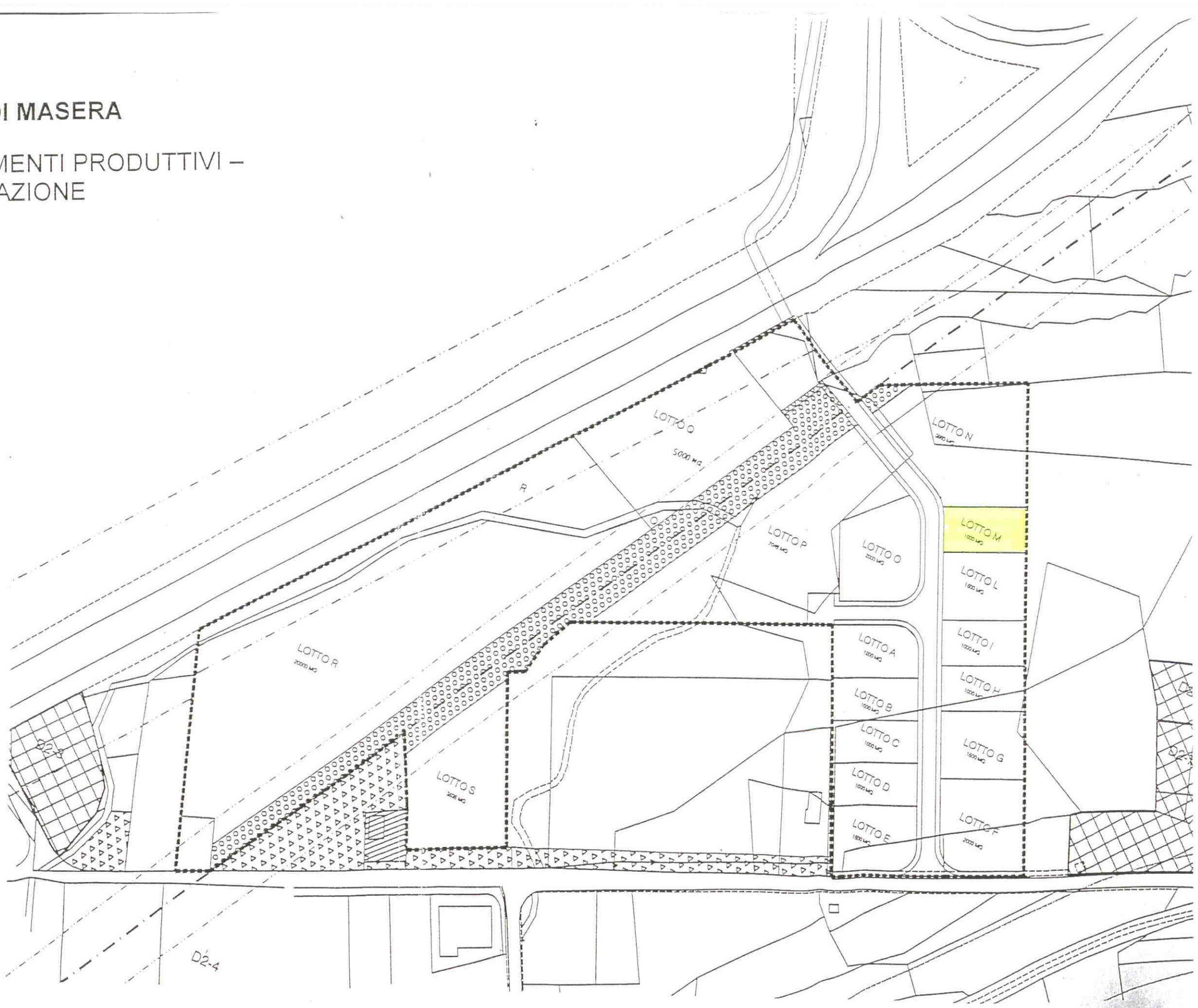
Di approvare, contestualmente, la zonizzazione dei suddetti lotti così come risultante dall'allegato elaborato A) nel quale risultano le destinazioni ammesse per singolo lotto

ALLEGATO - ELABORATO A)

COMUNE DI MASERA

PIANO PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI – ZONIZZAZIONE

LOTTO	DESTINAZIONI AMMESSE
A	Artigiani Edili : Magazzini di Deposito Depositi di Autotrasportatori
B	
C	
D	
E	Artigiani : Falegnami – Fabbri – Serramentisti – Idraulici – Attività Artigiane accessorie alle Attività Edili Commercio Ingrosso
F	
G	
H	
I	
L	Meccanica – Industriale - Artigianale
M	
N	
O	Artigianato Alimentare Aziende di Trasporto Commercio e Noleggio autoveicoli e mezzi operativi
P	
Q	
R	Lapidei (Artigiani/ Industria) Industria Edilizia Logistica Attività Industriali in genere
S	



REGIONE PIEMONTE

Provincia del Verbano Cusio Ossola
Comunità Montana della valle Ossola
a.s.l. n. 14

COMUNE DI MASERA

PIANO PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI - VARIANTE

Legge 865 del 22.10.1971 - art. 27
Legge regionale n. 56 del 5.12.1977 e s.m.i. - art. 42

PROGETTO PRELIMINARE

NORME DI ATTUAZIONE

C

I Progettisti

ARCHITETTI Luigi Bovio - Milena Gibroni
Piazza Cavour n°14, 28845 DOMODOSSOLA (VB)
Tel.- fax. 0324/242343 Part. I.V.A. n° 01361600032

ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI PROVINCE DI NOVARA E VERBANO - CUSIO - OSSOLA
ARCHITETTO
sezione A/a
Bovio Luigi
n° 59

ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI PROVINCE DI NOVARA E VERBANO - CUSIO - OSSOLA
ARCHITETTO
sezione A/a
Gibroni Milena
n° 556

TITOLO II – ASPETTI NORMATIVI DEL PIANO

Art. 3 - Parametri urbanistici ed edilizi: definizioni

Sono confermate le definizioni relative ai parametri urbanistici ed edilizi di cui agli artt. 1.2.1. e 1.2.2. delle Norme di Attuazione del vigente P.R.G.C. alle quali si rimanda.

Art. 4 - Comparti edificatori

Il P.I.P. suddivide l'area in *17* comparti (più *9* aree di parcheggio e *3* aree a verde pubblico) i quali comprendono impianti ed edifici da attuare secondo le indicazioni del P.I.P. stesso.

Agli effetti del presente paragrafo i comparti del P.I.P. sono suddivisi in:

- *17* **comparti** *(*a titolo esemplificativo*)* destinati agli impianti produttivi (dal n° 1 al n° *17*), per essi si prevedono le destinazioni d'uso proprie ed ammesse stabilite all'art. 3.3.2., punto 2) delle Norme di Attuazione del vigente PRGC; la modifica della delimitazione di tali comparti in sede di attuazione del Piano non costituisce variante;
- *12* **comparti** destinati a standards urbanistici al servizio degli impianti stessi.

L'eventuale spostamento delle delimitazioni dei comparti succitati, purché non venga modificato il perimetro esterno dell'area sottoposta a P.I.P., non si riducano le aree a standards urbanistici e non vengano modificati i parametri edificatori, è approvato con deliberazione del Consiglio Comunale ed entra in vigore con l'esecutività della stessa.

TITOLO III – ELEMENTI PER LA PROGETTAZIONE ESECUTIVA DEGLI INTERVENTI

Art. 5 - Norme ed indici di utilizzazione delle aree edificabili

E' condizione di insediamento il rispetto delle seguenti norme e dei seguenti indici:

RC - rapporto di copertura max = 50% della superficie fondiaria;

H - altezza massima = ml. 10,00 salvo costruzioni eccezionali quali ad esempio strutture per serbatoi o silos e/o edifici che necessitano per esigenze produttive di altezze maggiori;

dc - distanza dai confini = la distanza dai confini è fissata in ml. 5,00; è ammessa l'edificazione a confine in caso di intervento edilizio unitario su due o più lotti contigui, in questo caso è fatto obbligo adottare gli opportuni accorgimenti tecnici al fine di consentire l'accostamento dell'edificio del lotto adiacente;

arretramenti = gli arretramenti sono indicati graficamente sulle tavole di progetto (tav. P5);

distanza tra gli edifici = 10,00 ml. tra fabbricati esistenti su lotti diversi;

parcheggi privati ad uso pubblico = ogni intervento dovrà garantire un'area di parcheggio privato ad uso pubblico debitamente sistemata e piantumata all'interno della recinzione, facilmente accessibile durante l'orario di esercizio dell'attività, complessivamente non inferiore a:

- 15 mq. ogni 100 mq. di superficie utile di pavimento per attività artigianali ed industriali
- 50 mq. ogni 100 mq. di superficie di pavimento per attività direzionali e commerciali
- 5 mq. ogni 90 mc. Residenziali;

superfici scoperte = nel caso di insediamenti produttivi che utilizzano superfici scoperte dei lotti per deposito di materiali dovrà essere predisposta una barriera vegetale che utilizzi essenze tipiche locali e che impedisca la vista dall'esterno del lotto dei sopraddetti depositi di materiali;

rapporto di permeabilità del suolo = *non inferiore al 10% della superficie fondiaria; la superficie permeabile è la porzione di suolo sgombra da costruzioni, priva di pavimentazioni o finita con materiali poggiati su sottofondo non cementizio, in grado di garantire il passaggio e l'assorbimento delle*

acque meteoriche; si fa eccezione all'applicazione della norma in caso di esigenze di prevenzione della contaminazione del suolo da versamenti di sostanze inquinanti in attuazione di normative o prescrizioni igienico sanitarie.

recinzioni ed accessi carrai =

le recinzioni dovranno essere del tipo aperto sul fronte strada, del tipo chiuso lungo *i confini tra i singoli lotti e del tipo semi-aperto lungo i confini esterni del P.I.P.*

Le recinzioni di tipo aperto saranno realizzate con barriere in profilati metallici a disegno semplice su cordoli in cls a vista di altezza massima di ml. 0,80 per un altezza massima complessiva di ml. 2,50 e andranno schermate mediante l'impiego di siepi sempreverdi.

Le recinzioni di tipo chiuso saranno realizzate con pannelli prefabbricati in cls a superficie piana *o in muratura intonacata per un altezza massima complessiva di ml. 2,20.*

Le recinzioni di tipo semi-aperto saranno realizzate con elementi prefabbricati in cls composti da basamento avente altezza di ml. 0,50 e montanti verticali aventi altezza di ml. 2,00.

Le tipologie "aperta" e "semi-aperta" sono puntualmente descritte nelle tavole grafiche

allegate al termine della presente relazione.

Eventuali recinzioni di tipo diverso potranno essere autorizzate su parere conforme della Commissione Edilizia Comunale, in caso di dimostrate esigenze particolari.

Gli accessi carrai dovranno essere realizzati lungo la linea di confine con il marciapiede;

norme igieniche e sicurezza degli ambienti di lavoro:

nella utilizzazione edilizia dei lotti dovranno essere rispettate tutte le misure di carattere igienico-sanitario e per la sicurezza degli ambienti di lavoro previste dalle normative vigenti per la specifica tipologia.

barriere architettoniche:

l'attuazione dei lotti nelle aree del presente Piano *dovrà* garantire il rispetto delle disposizioni di legge in materia di superamento delle barriere architettoniche, *con particolare riferimento alla disciplina di cui alla parte II, Capo III del D.P.R. 380/01 e al* D.M. 14.6.89, n. 236.

dimensione dei lotti:

in sede di assegnazione delle aree sono ammessi sia accorpamenti sia suddivisioni ulteriori dei lotti, purché l'edificabilità complessiva dell'insieme dei lotti non muti rispetto alle previsioni del Piano.

Art. 6 - Disposizione planimetrica degli edifici e prescrizioni edilizie

I capannoni dovranno essere realizzati secondo un allineamento ortogonale alle strade fronteggianti che dovrà essere mantenuto anche in seguito ad ampliamenti successivi.

Gli edifici per attività produttiva che saranno costruiti in aderenza dovranno essere separati da un muro con resistenza al fuoco secondo le prescrizioni di legge e/o le prescrizioni date dai Vigili del Fuoco.

Per quel che concerne i caratteri architettonici i fabbricati dovranno avere copertura omogenea senza distinzione tra le parti di edificio con destinazione d'uso diversa; le pareti verticali potranno essere realizzate sia con pannelli prefabbricati, sia con sistemi costruttivi in opera privi di ogni sporto, gronde, ecc. lungo tutto il perimetro esterno.

Detti tamponamenti esterni dovranno altresì elevarsi all'estradosso della linea di colmo della copertura.

Eventuali sporti, gronde di protezione per attrezzature, ingressi carrai e pedonali dovranno essere realizzati con caratteristiche costruttive, materiali, colori e quanto altro necessario per farne risultare la natura diversa e aggiunta rispetto ai corpi principali.

Nel caso di intonacatura delle pareti è altresì prescritta la loro tinteggiatura a tinte da indicare in progetto; le parti di fabbricato destinate ad uffici potranno possedere caratteri architettonici intesi a distinguerle dal restante fabbricato, ma dovranno *tuttavia* essere perfettamente integrate *volumetricamente* al fabbricato principale.

Per ogni unità produttiva la cui superficie lorda sia almeno pari o superiore a *1.000* mq. è consentita la realizzazione di un'abitazione per il titolare o per il custode o per personale addetto alla manutenzione degli impianti; la superficie lorda utile dell'abitazione non dovrà comunque superare i *70* mq.

L'abitazione, ove ammessa ai sensi del comma precedente, non potrà essere realizzata isolatamente, essa dovrà quindi essere integrata nel volume dell'edificio produttivo principale.

Art. 7 - Norme per un migliore inserimento ambientale degli insediamenti

Al fine di favorire un migliore inserimento ambientale degli insediamenti previsti nell'intero Piano sono prescritte le seguenti norme:

- tutti i parcheggi pubblici e privati di uso pubblico interni ai lotti dovranno essere piantumati con alberi di alto fusto in misura di almeno un albero ogni 50 mq. di superficie pavimentata;
- tutti i lotti, per la parte confinante con aree esterne al presente Piano, devono essere piantumati mediante filari di alberi di alto fusto;
- tutti i progetti degli insediamenti dovranno essere corredati alla domanda di *permesso di costruire* da specifici progetti di sistemazione a verde e di organizzazione delle aree di competenza dei lotti libere da costruzioni comprensivi di tutte le opere complementari utili al processo produttivo da realizzarsi all'esterno ed a cielo libero (es. aree di stoccaggio, depositi vari, infrastrutture a carattere tecnologico), con indicazione di ogni dettaglio riguardante la funzione;
- tutti gli alberi piantumati dovranno avere un'altezza non inferiore a ml. 3,00 ed i filari privati dovranno garantire una distanza tra un albero e l'altro non superiore a ml. 4,00;
- le essenze arboree dovranno essere scelte prioritariamente tra il frassinus excelsior, il populus italica piramidalis nigra ed il tilia platyphylos o grandifolia.

TITOLO IV - ATTUAZIONE DEL P.I.P.

Art. 8 - Strumenti di attuazione e gestione

Il Piano approvato ai sensi dell'art. 27 della legge 22.10.1971, n° 865 ha efficacia per 10 anni dalla data della pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte della delibera di approvazione ed ha valore di Piano Particolareggiato ai sensi degli artt. 38 - 39 - 40 della succitata L.R. 56/77 s. m. i.

Le aree comprese nel Piano approvato sono espropriate dal Comune secondo quanto è previsto dalle vigenti normative in materia di espropriazione per pubblica utilità.

In caso di attuazione del Piano da parte di Società di Intervento si applicano le norme contenute nell'art. 10 della L.R. 27.12.1991 n° 70.

Ove l'attuazione e la gestione del P.I.P. venga delegata ad ente diverso dal Comune, viene redatta una convenzione quadro che ne regolamenta le modalità ed i criteri approvata con deliberazione del Consiglio Comunale.

Contestualmente all'atto di concessione dell'area, tra il Comune e/o l'Ente delegato da una parte ed il concessionario o l'acquirente dall'altra, viene stipulata una Convenzione per atto pubblico con la quale vengono disciplinati gli oneri posti a carico del concessionario o dell'acquirente e le sanzioni per la loro inosservanza.

Art. 9 - Opere di urbanizzazione - Ripartizione dei costi di attuazione e di gestione delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e delle attrezzature tecnologiche

Le opere di urbanizzazione primaria, secondaria e le attrezzature tecnologiche di servizio agli insediamenti saranno realizzate nella loro totalità dal Comune o da altro Ente o Società delegata dal Comune stesso, sulla base di progetti esecutivi redatti in conformità alle previsioni del Piano stesso o in relazione alle diverse esigenze eventualmente maturate. Di norma, salvo diversa determinazione in sede di Convenzione per la delega ad altri Enti e/o Società all'attuazione del Piano, i costi relativi alla realizzazione delle opere di cui al presente articolo saranno di competenza e a carico degli imprenditori-assegnatari.

La ripartizione dei costi suddetti avverrà in ottemperanza alle vigenti disposizioni di legge.

Il Sindaco o gli enti di cui sopra potranno autorizzare la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione, totali o parziali, da parte dei concessionari singoli o riuniti in consorzio. In tal caso dovranno essere fornite le relative garanzie finanziarie e la Convenzione dovrà specificare le modalità di controllo sulla esecuzione, nonché i criteri e le modalità per il loro trasferimento al Comune e l'entità dello scomputo sul corrispettivo dei singoli *permessi di costruire* tenuto conto della stima delle opere stesse quale risulterà in forma preventiva dal progetto esecutivo (che sarà in caso predisposto dall'Amministrazione Comunale) e dell'entità e caratteristiche dei singoli interventi edificatori.

Per ciò che concerne la fognatura, il Comune o altro Ente o società delegata dal Comune, realizzerà un semplice collettore dei rifiuti liquidi prevedendo esclusivamente la depurazione di quelli relativi agli scarichi domestici (servizi igienici, cucine) ed escludendo gli scarichi industriali i quali dovranno quindi essere scaricati puliti; risulterà quindi interamente a carico degli imprenditori-assegnatari la depurazione dei rifiuti liquidi relativi alle attività lavorative svolte.

La Convenzione di cui all'art. 8 dovrà specificare ed articolare l'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi

ed in particolare dei parametri relativi alle attività ed alle caratteristiche dell'insediamento (densità e tipo di attività produttiva).

Tutti i parcheggi di uso pubblico e privato, tutte le altre aree pubbliche e private, oltre all'intera rete viaria, dovranno essere conformi alle norme per il superamento delle barriere architettoniche con specifica dichiarazione del progettista delle opere pubbliche e private (si richiamano in particolare il D.P.R. N° 503/96, la *parte II, Capo III del D.P.R. 380/01*, la legge 9.1.1989, n. 13, il D.M. 14.6.89, n. 236.

Art. 10 - Richieste di insediamento nelle aree del Piano

Alle imprese cui sarà consentito d'insediarsi nelle aree del Piano saranno assegnati lotti aventi superficie commisurata alle loro esigenze. A tale scopo i parametri di riferimento dovranno essere le esigenze immediate e quelle desumibili dai programmi di breve-medio periodo e la cui quantificazione dovrà essere riportata nella convenzione di cui all'art. 8 delle presenti norme da stipulare fra i soggetti stessi ed il Comune e/o l'eventuale Ente o Società delegata; i soggetti che intendono usufruire delle aree di Piano sono pertanto tenuti ad allegare alla domanda d'insediamento indirizzata al Comune tutti quegli elementi concernenti la propria attività e le previsioni di sviluppo della stessa, oltreché *l'eventuale* parere preventivo di compatibilità rilasciato dalla A.S.L. competente ai sensi del 4° comma dell'art. 48 della LR 56/77 e s. m. e i.

Ulteriori modalità e criteri potranno essere individuati e assunti in sede di stipula della Convenzione di delega ad altro Ente diverso dal Comune per la gestione ed attuazione del Piano.

Art. 11 - Convenzione fra Comune e/o altro Ente o Società e assegnatari

La convenzione di cui al penultimo comma dell'art. 8 delle presenti norme dovrà normare i seguenti elementi:

a) la superficie delle aree assegnate ed il regime cui sono sottoposte;

b) l'ammontare della quota parte del costo globale d'acquisizione delle aree e della quota base relativa alle opere d'urbanizzazione primaria e secondaria da versare all'atto della stipula della convenzione nonché l'assunzione degli obblighi derivanti dalla gestione per la manutenzione e la fornitura dei servizi;

c) l'impegno del concessionario a redigere i progetti degli edifici da realizzare nel pieno rispetto della normativa di Piano ed in forma coordinata con gli assegnatari dei lotti contigui se richiesto dall'Amministrazione Comunale e/o, nel caso di forme associative, l'impegno a presentare un progetto unitario d'esecuzione;

d) il rispetto dei tempi previsti dalla vigente legislazione urbanistica per l'inizio dei lavori di costruzione dei fabbricati e per la loro ultimazione, nonché i casi di proroga per detti termini;

e) i criteri e gli obblighi cui attenersi in caso di vendita o di locazione degli edifici da parte del concessionario a terzi;

f) l'impegno a non modificare le destinazioni d'uso previste per tutti gli edifici o parti di essi;

g) l'impegno allo smaltimento dei rifiuti solidi e liquidi secondo modalità concordate in relazione al tipo e alla consistenza dei materiali al fine di impedire ogni forma di inquinamento;

h) l'impegno a non superare i limiti fisicamente precisati d'inquinamento idrico, atmosferico ed acustico esterno ed interno, con la possibilità per l'Amministrazione Comunale di intervenire d'autorità alla esecuzione delle opere di depurazione o isolamento con spese a carico dell'impresa inquinante;

i) le garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;

j) i casi di risoluzione della convenzione derivanti da inadempienza o inosservanza degli obblighi in essa contemplati;

k) l'adesione obbligatoria all'eventuale consorzio per la gestione delle opere d'urbanizzazione secondaria;

l) il tempo di validità della Convenzione.

In caso di delega da parte del Comune ad altro Ente o Società per l'attuazione e gestione del Piano il Comune adotterà una convenzione tipo per regolamentare i rapporti tra Ente o Società delegata e gli assegnatari delle aree.

Art. 12 - Controllo delle fonti di inquinamento

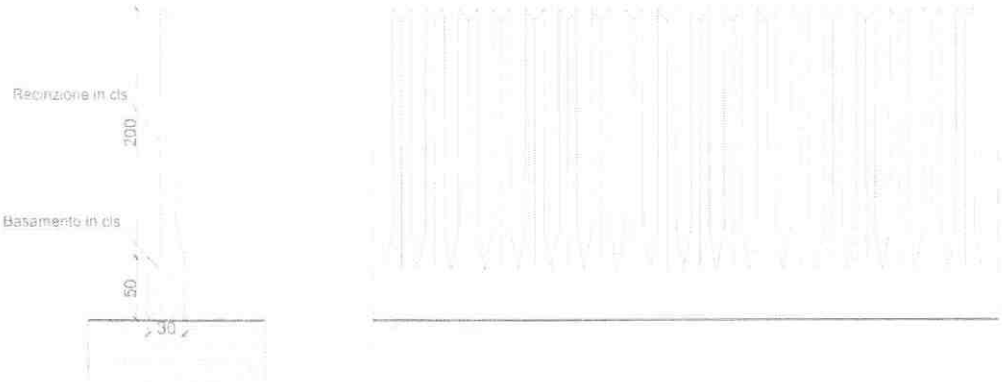
Le imprese che si insedieranno dovranno rispettare tutte le disposizioni normative di carattere nazionale, regionale e locale a tutela dell'ambiente, in particolare in ordine a:

- *Depurazione acque reflue attività insediate*
- *Emissioni di fumi, gas, polveri o esalazioni*
- *Rifiuti solidi*
- *Ambiente di lavoro*

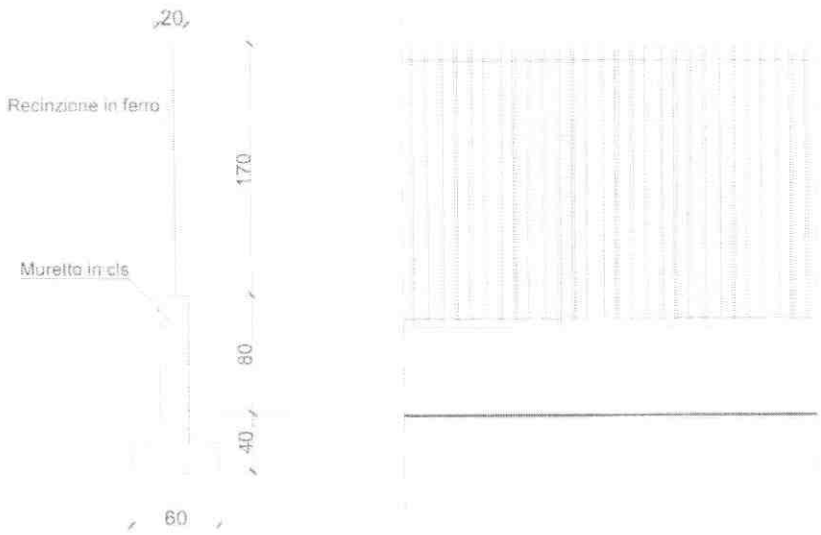
L'istanza di *permesso di costruire* per unità produttive dovrà essere corredata da parere preventivo dei competenti Servizi ASL che potranno effettuare successivi controlli periodici degli scarichi.

SCHIEMA RECINZIONI DI TIPO APERTO E SEMI-APERTO

Recinzione di tipo semi-aperto



Recinzione di tipo aperto



REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA DEL V.C.O.

COMUNE DI MASERA

VARIANTE STRUTTURALE 2006
AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
- Progetto Definitivo -

- SETTEMBRE 2013 -
Prescrizioni "ex officio" di cui alle Delibere di approvazione della Variante Generale 2006 al PRGC: D.G.R. del 31-10-2012 n. 14-4839 e successiva D.G.R. del 17 giugno 2013 n. 29-5969, di rettifica alla D.G.R. n. 14-4839 in data 31-10-2012

- Legge Regionale 5 dicembre 1977, n° 56 e s.m.i.;
- Circolare P.G.R. del 08.05.1996, n° 7/LAP "Specifiche tecniche per l'elaborazione degli studi geologici a supporto degli strumenti urbanistici", e successiva Nota Tecnica Esplicativa di dicembre 1999;
- D.G.R. del 15/07/2002 n. 45-6656, approvazione della "Legenda Regionale per la redazione della carta geomorfologica e del dissesto dei P.R.G.C."
- Ordinanza P.C.M. n. 3274 del 20 marzo 2003, successiva D.G.R. del 17/11/2003 n. 61-11017 e Circ. P.G.R. 1/DOP 27-04-2004;
- "Variante del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico - Variante delle Fasce Fluviali del F. Toce"; D.P.C.M. del 10/12/2004;

ELABORATO GEO 11	CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA E DELL'IDONEITA' ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA	TAV. 10b Scala: 1: 2.000

Data Stesura: Maggio 2006 1° Aggiornamento: Maggio 2008 2° Aggiornamento: Giugno 2010	Adozione Progetto Preliminare Delibera C.C. n. 28 del 26/09/2006 Adozione Progetto Definitivo Delibera C.C. n. 12 del 12/06/2008 con modifiche ed integrazioni di cui alla D.C.C. n° 2 del 11/04/2011

IL SEGRETARIO COMUNALE
Dott. M. Biglieri

IL SINDACO
Michele Bruno

IL PROGETTISTA
Dott. Geol. F. D'Elia

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Geom. M. Somma

Studio Geologico D'Elia
via Roma, 3/a - 28802 Mergozzo (VB) - tel. e fax 032380206 - e-mail geodelia@tin.it

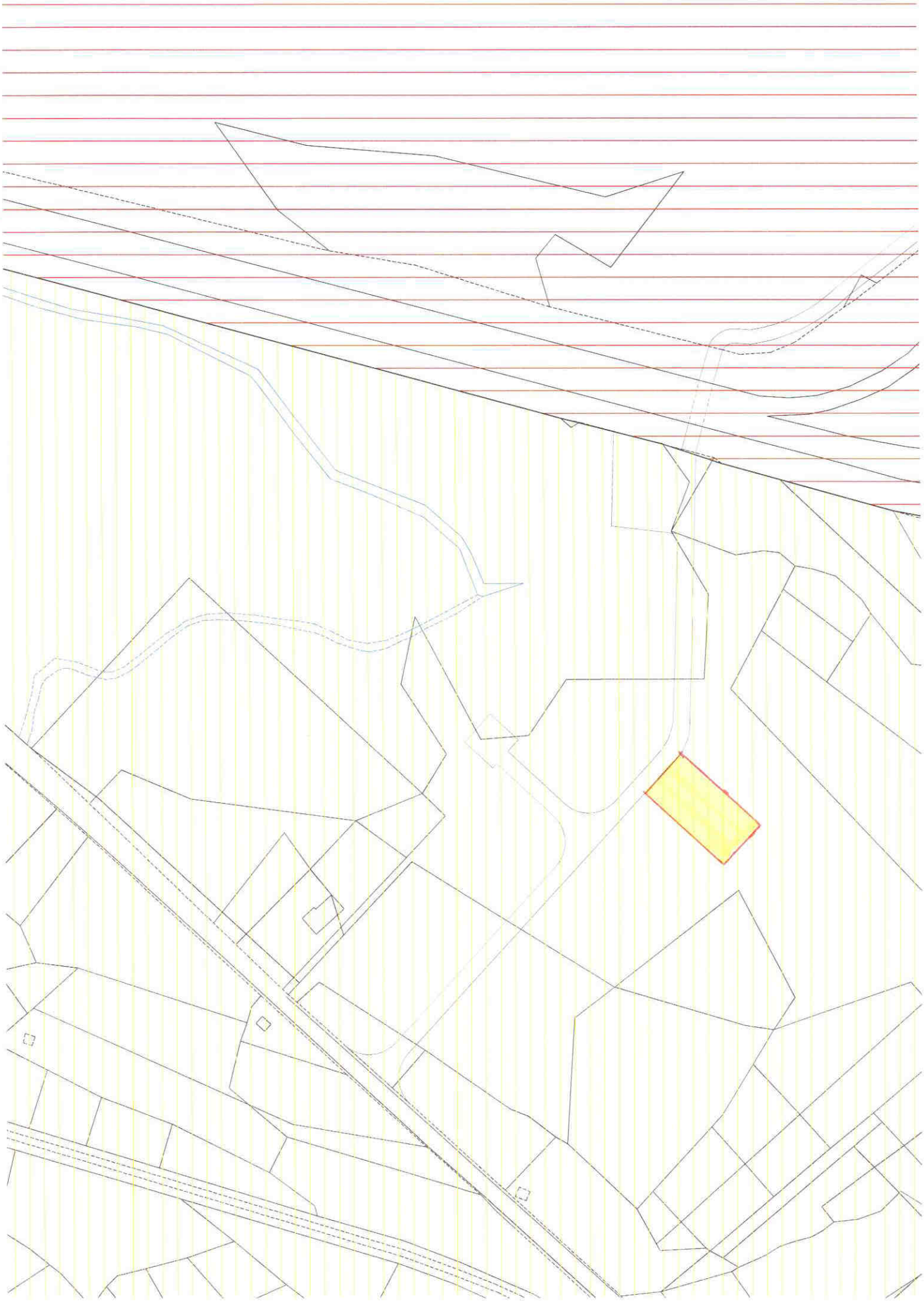
LEGENDA

	PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA	USO ATTUALE DEL TERRITORIO	OPERE DI ATTENUAZIONE DEL PERICOLO O DEL RISCHIO	POSSIBILITA' DI ELIMINAZIONE O RIDUZIONE DEL RISCHIO IN ATTO O POTENZIALE				IDONEITA' ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA (con PRESCRIZIONI TECNICHE ED INTERVENTI AMMESSI, concordati con l'urbanista)
				ATTRAVERSO LA MANUTENZIONE DELLE OPERE ESISTENTI	PER MEZZO DI INTERVENTI GLOBALI DI RIASSETTO	PER MEZZO DI INTERVENTI LOCALI DI RIASSETTO	MEDIANTE IL RISPETTO DI NORME TECNICHE	
CLASSE I	Settori in cui non sussistono condizioni di pericolosita' geomorfologica	Edificato/ inedificato	Non necessarie	———	———	———	———	Nessuna limitazione alle scelte urbanistiche Gli interventi pubblici e/o privati, sono consentiti nel rispetto del D.M. 11.03.1988 (MO, MS, RC1, RC2, RE1, RE2, DS, RE3, SE, AS, MD, Nca, C, N1, RU)
CLASSE II	Settori caratterizzati da condizioni di moderata pericolosita' geomorfologica • Settori caratterizzati da acclivita' media • Settori ubicati al piede di versanti • Settori di conoide • Aree interessate da difficoltà di drenaggio • Aree in cui i terreni di fondazione richiedono una verifica delle caratteristiche geotecniche	Edificato/ inedificato	Presenti/assenti	Manutenzione sempre consigliabile	Non necessari	Generalmente non necessari per gli edifici esistenti, possono essere necessari o utili per le nuove edificazioni	Si	Nessuna limitazione alle scelte urbanistiche, subordinate all'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di N.T.A. e realizzabili a livello di progetto esecutivo nell'ambito del singolo lotto o di un intorno significativo. (MO, MS, RC1, RC2, RE1, RE2, DS, RE3, SE, AS, MD, Nca, C, N1, RU)
CLASSE III	Porzioni di territorio nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica e di rischio, derivanti questi ultimi dall'urbanizzazione dell'area, sono tali da impedirne l'utilizzo qualora inedificate, richiedendo, viceversa, la previsione d'interventi territoriali a difesa del patrimonio esistente							
IIIa	Grado di pericolosità da medio a molto elevato. Alvei attivi dei corsi d'acqua; fasce spondali dei corsi d'acqua soggetti a dinamica idraulica; versanti soggetti a dinamica gravitativa; versanti boscati in cui per l'elevata acclività e per la natura dei terreni, il bosco assicura una importante funzione di difesa e protezione dal dissesto idrogeologico	Inedificato con locale presenza di infra strutture tecniche, rustici ed attività agricole	Presenti/assenti	Manutenzione sempre necessaria.	Eventualmente necessari, per la realizzazione di interventi pubblici	Eventualmente necessari, per la realizzazione di interventi pubblici	No	Porzioni di territorio in cui sono consentite, di norma, solo opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili, secondo quanto previsto dalla L.R.56/77, art. 31. Per quanto attiene l'edificato sparso si rimanda a quanto esposto nelle N.T.A. (GEO 1).
IIIb2	Grado di pericolosità da moderato a medio. Versanti caratterizzati da pendenza media-elevata potenzialmenti soggetti a dinamica gravitativa e torrentizia a media e bassa energia. Settori di terreno antistanti a scarpate di incisione torrentizia. Settori in conoide alluvionale.	Edificato	Generalmente assenti, localmente vi sono opere di protezione spondale e scogliere	Manutenzione sempre necessaria.	Possono avere un'efficacia totale nel minimizzare e/o eliminare il rischio	Possono avere un'efficacia totale o parziale nel minimizzare il rischio	No	Stato attuale: idoneità nulla per nuove edificazioni; sono consentite trasformazioni e ampliamenti dell'esistente che non aumentino il carico antropico (MO, MS, RC1, RC2, RE1, RE2, DS, RE3, SE, MD, Nca) A seguito di interventi di riassetto previsti nel Cronoprogramma, sarà possibile la realizzazione di nuove edificazioni, ampliamenti e completamenti: MO, MS, RC1, RC2, RE1, RE2, DS, RE3, AS, SE, MD, Nca, C, RU.
IIIb3	Grado di pericolosità medio-elevato. Porzioni di territorio caratterizzate da acclività elevata (potenzialmente soggette ad attività gravitativa), fascia spondale dei corsi d'acqua soggette ad attività idraulica, porzioni di conoide alluvionale.	Edificato	Generalmente assenti, localmente vi sono opere di protezione spondale e scogliere	Manutenzione sempre necessaria.	Possono avere un'efficacia totale o parziale nel minimizzare il rischio	Possono avere solo un'efficacia parziale nel minimizzare il rischio	No	Stato attuale: idoneità nulla per nuove edificazioni; sono consentite solo manutenzioni e ristrutturazioni degli edifici esistenti che non aumentino il carico antropico (MO, MS, RC1, RC2, RE1, RE2, DS, Nca). A seguito di interventi di riassetto, previsti nel Cronoprogramma, potranno essere eseguiti interventi di trasformazione (MO, MS, RC1, RC2, RE1, RE2, DS, RE3, SE, Nca, AS, MD), con solo un modesto incremento del carico antropico, escludendo nuove unità abitative e Completamenti. (Sono da ascriversi a questa sottoclasse anche edifici isolati, indicati per ragioni di opportunità grafica con la retinatura caratteristica della sottoclasse IIIa)
IIIb4	Grado di pericolosità elevato. Porzioni di conoide e porzioni edificate inserite all'interno della fascia di rispetto fluviale	Edificato	Generalmente assenti, localmente vi sono opere di protezione spondale.	Manutenzione sempre necessaria.	Possono avere solo un'efficacia parziale nel minimizzare il rischio.	Possono avere solo un'efficacia parziale nel minimizzare il rischio.	No	Stato attuale: idoneità nulla per nuove edificazioni; sono consentite solo manutenzioni e ristrutturazioni degli edifici esistenti (MO, MS, DS, RC1, RC2) Anche a seguito di interventi di riassetto previsti nel Cronoprogramma, indispensabili per la difesa dell'esistente, potranno essere eseguiti interventi di ristrutturazione, che non aumentino il carico antropico (MO, MS, DS, RC1, RC2, RE1, RC2)

a

Fasce di rispetto dei corsi d'acqua (a: tratte intubate), ai sensi dell'art. 29 L.R. 56/77 (eventuali riduzioni, rispetto ai valori indicati dalla legge, sono giustificate da motivi geomorfologici o dalla presenza di opere di regimazione, come illustrato nella Relazione geologica generale), comprensive/i dei disposti di cui al R.D. 523/1904 e normativa correlata quando demaniali o pubblici. Non si applicano ai canali irrigui. (metri 30 per il F. Tace; metri 15 per i Torrenti Isorno e Melezzo Occ.; metri 10 per tutti gli altri corsi d'acqua; metri 5 per la sola Roggia dei Mulini, a valle dell'abitato di Menaggio)

Tipologie di interventi ammessi: MO: manutenzione ordinaria; MS: manutenzione straordinaria; RC1: restauro conservativo; RC2: risanamento conservativo; RE1–RE2: ristrutturazione edilizia senza aumento di volume; DS: demolizione senza ricostruzione; RE3: demolizione con ricostruzione; SE: sostituzione edilizia; AS: ampliamenti e sopraelevazioni; MD: modifica di destinazione d'uso; Nca: nuova costruzione fabbricati accessori; C: interventi di completamento (comprendenti interventi NCr – NCp); NI: interventi di nuovo impianto (comprendenti interventi NCr – NCp); RU: ristrutturazione urbanistica.



REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA DEL V.C.O.

COMUNE DI MASERA

VARIANTE STRUTTURALE 2006
AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
- Progetto Definitivo -

- SETTEMBRE 2013 -
Prescrizioni "ex officio" di cui alle Delibere di approvazione della Variante Generale 2006 al PRGC: D.G.R. del 31-10-2012 n. 14-4839 e successiva D.G.R. del 17 giugno 2013 n. 29-5969, di rettifica alla D.G.R. n. 14-4839 in data 31-10-2012

- *Legge Regionale 5 dicembre 1977, n° 56 e s.m.i.;*
- *Circolare P.G.R. del 08.05.1996, n° 7/LAP "Specifiche tecniche per l'elaborazione degli studi geologici a supporto degli strumenti urbanistici", e successiva Nota Tecnica Esplicativa dicembre 1999;*
- *D.G.R. del 15/07/2002 n. 45-6656, approvazione della "Legenda Regionale per la redazione della carta geomorfologica e del dissesto dei P.R.G.C."*
- *Ordinanza P.C.M. n. 3274 del 20 marzo 2003, successiva D.G.R. del 17/11/2003 n. 61-11017 e Circ. P.G.R. 1/DOP 27-04-2004;*
- *"Variante del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico - Variante delle Fasce Fluviali del F. Toce"; D.P.C.M. del 10/12/2004;*

Elab. GEO 21	**RELAZIONE GEOLOGICO TECNICA** Relativa alle aree interessate da nuovi insediamenti o da opere pubbliche di particolare importanza. (L.R. n° 56/77 s.m.i., Art. 14, punto 2, lettera b)	ALL. 8

Data Stesura: Maggio 2006	Adozione Progetto Preliminare Delibera C.C. n° 28 del 26/09/2006
1° Aggiornamento: Maggio 2008	Adozione Progetto Definitivo Delibera C.C. n° 12 del 12/06/2008
2° Aggiornamento: Giugno 2010	con modifiche ed integrazioni di cui alla D.C.C. n° 2 del 11/04/2011

IL SEGRETARIO COMUNALE
Dott. M. Biglieri

IL SINDACO
Michele Bruno

IL PROGETTISTA
Dott. Geol. F. D'Elia

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Geom. M. Somma

STUDIO GEOLOGICO D'ELIA
Via Roma, 3/A - 28802 Mergozzo (VB) tel. e fax 0323/80206 e-mail geodelia@tin.it

c (coesione) = 0 t/m^2

Suolo di fondazione (O.P.C.M. 3274/2003, All. 2, punto 3.1): Categoria B ($V_{S30} \approx 400$ m/s).

ZONIZZAZIONE GEOLOGICO-TECNICA: entrambe le aree, risultano interamente ascritte alla Classe II **ed alla valutazione dell'idoneità della riquotatura ai fini della sicurezza idraulica e con la prescrizione di salvaguardare le zone che risultano testate di alveo relitto**.

CONDIZIONI DI PERICOLOSITÀ CONNESSE CON L'INTERVENTO: l'area in esame, è caratterizzata da una modesta pericolosità geomorfologica, dovuta ad eventuali difficoltà di drenaggio, principalmente legate al fatto che l'area è posta all'interno di un più ampio settore della piana alluvionale, in cui la falda freatica, presenta una soggiacenza piuttosto superficiale, mediamente compresa tra –2.0 e –5.0 m dal p.c., richiedendo una verifica della suscettibilità alla liquefazione (punto 2.3, All. 4 O.P.C.M. n. 3274/2003).

PROPOSTE OPERATIVE E INDAGINI DA CONDURRE A LIVELLO DI PROGETTO ESECUTIVO: Gli interventi urbanistici previsti dal P.R.G.C. sono fattibili, a condizione che i nuovi fabbricati, vengano realizzati su terreni riquotati, portando il piano d'imposta dei capannoni, a +0.50 m rispetto all'adiacente stradacomunale.

Il progetto relativo ad interventi edificatori, dovrà essere assoggettato ad una specifica indagine geologica, idrogeologica, geotecnica e sismica, nel rispetto del D.M. 11-03-1988, D.M. 14-01-2008, O.P.C.M. n. 3274/2003, verificando la sequenza stratigrafica dei depositi superficiali e le loro caratteristiche geotecniche; è preclusa la realizzazione di piani interrati.

VALUTAZIONE DI SINTESI: Idoneità condizionata all'esecuzione delle indagini prescritte prescritte **ed alla valutazione dell'idoneità della riquotatura ai fini della sicurezza idraulica e con la prescrizione di salvaguardare le zone che risultano testate di alveo relitto**.

Intervento n. D2-PIP

LOCALITÀ: località Colonia, area PIP, in aderenza all'area occupata dalla Ditta "Corbelli – Graniti e Marmi" (la cui area viene circondata, su tre lati, dall'area P.I.P.). L'area in esame, è stata oggetto di un'indagine geologico-tecnica e sismica approfondita, condotta nel dicembre 2005 dallo Studio scrivente, a supporto del Progetto Preliminare del P.I.P, a cui si fa riferimento.

DESTINAZIONE ATTUALE: all'interno dell'area individuata dalle previsioni urbanistiche, si osserva una presenza preponderante di prati a sfalcio ed, in subordine, di vegetazione arbustiva (novellame di Robinia) prevalentemente sviluppata laddove si riscontra un maggior grado di umidità nel terreno; l'area risulta attraversata diagonalmente dal metanodotto della SNAM, orientato in direzione Nord-Sud (in adiacenza all'area P.I.P., è anche presente una cabina di misura e decompressione del metano della SNAM).

DESTINAZIONE PREVISTA: area produttiva di nuovo impianto e/o completamento P.I.P. (Piano per Insediamenti Produttivi).

CARATTERISTICHE GEOLOGICHE E GEOMORFOLOGICHE: il settore di territorio in esame ricade all'interno della porzione distale meridionale dell'ampio apparato di conoide del T. Melezzo Occidentale, caratterizzata da un andamento morfologico sub-pianeggiante, lievemente digradante verso Sud e caratterizzata dalla presenza di ondulazioni del p.c. estremamente blande, il quale si imposta sulle potenti coltri di natura alluvionale delle facies distali di conoide, cui a maggiore profondità, si interdigitano i sedimenti più propriamente legati alla dinamica deposizionale del F. Toce.

Litologicamente, detti depositi alluvionali, risultano costituiti da materiali sciolti a

granulometria prevalentemente grossolana, costituiti da ghiaie sabbioso-ciottolose, localmente alternate a lenti di sabbie medio-grossolane.

All'interno dell'area P.I.P., non vi è alcuna linea di drenaggio superficiale attiva, sebbene siano state individuate una serie di modestissime vallecole (blande ondulazioni del terreno), testimonianza di paleoalvei e antiche divagazioni di "rami secondari " del corso d'acqua principale, che non presentano nessuna evidenza di attività, sebbene rappresentino dei punti naturali di concentrazione delle acque meteoriche, risultando leggermente depresse.

In particolare, è stata osservata una vallecola più marcata, che attraversa longitudinalmente tutta l'area P.I.P., in corrispondenza della quale, le mappe catastali del Comune di Masera riportano la testata di un sedime di un vecchio corso d'acqua demaniale, che in realtà è ormai da ritenersi estinto, pur fungendo ancora, in parte, da linea di drenaggio naturale.

Il margine Nord-occidentale dell'area PIP, è delimitato dal rilevato della superstrada, lungo cui corre il limitare esterno della Fascia fluviale C del PAI; detto rilevato, è però interrotto da un sottopasso, che fungerebbe da punto di propagazione in caso di teorica rottura degli argini in fregio al F. Toce.

Allo stato attuale (aggiornamento 2010), le opere di urbanizzazione dell'area PIP, sono in stato avanzato di realizzazione, con formazione di estese riquotature.

CARATTERISTICHE GEOTECNICHE STIMATE: per quanto riguarda le caratteristiche dei depositi alluvionali di conoide, in parte alternati a quelli del F. Toce, di natura prevalentemente ghiaiosa e ghiaioso-sabbiosa, facendo riferimento alle informazioni raccolte nel corso delle indagini geotecniche e sismiche (tecnica dei microtremori e metodologia M.A.S.W.), condotte nel dicembre 2005:

γ_d (peso di volume secco) = 1.95 t/m^3

φ (angolo di attrito di picco) = 38÷40°

c (coesione) = 0 t/m^2

Suolo di fondazione (O.P.C.M. 3274/2003, All. 2, punto 3.1): Categoria B ($V_{S30} \approx 400$ m/s).

ZONIZZAZIONE GEOLOGICO-TECNICA: l'area risulta interamente ascritta alla Classe II **ed alla valutazione dell'idoneità della riquotatura ai fini della sicurezza idraulica.**

CONDIZIONI DI PERICOLOSITÀ CONNESSE CON L'INTERVENTO: l'area in esame, è caratterizzata da una modesta pericolosità geomorfologica, principalmente legata al fatto che l'area è posta all'interno di un più ampio settore della piana alluvionale, in cui la falda freatica, presenta una soggiacenza piuttosto superficiale, mediamente compresa tra –3.0 e –5.0 m dal p.c., richiedendo una verifica della suscettibilità alla liquefazione (punto 2.3, All. 4 O.P.C.M. n. 3274/2003).

PROPOSTE OPERATIVE E INDAGINI DA CONDURRE A LIVELLO DI PROGETTO ESECUTIVO: Gli interventi urbanistici previsti dal P.R.G.C. sono fattibili, a condizione che le opere fondali dei nuovi fabbricati, vengano impostate sui depositi alluvionali in sito ed i piani di calpestio degli edifici, siano realizzati a +0.30 m rispetto all'adiacente strada.

Il progetto relativo agli interventi edificatori, dovrà essere assoggettato ad una specifica indagine geologica, idrogeologica, geotecnica e sismica, nel rispetto del D.M. 11-03-1988, D.M. 14-01-2008, O.P.C.M. n. 3274/2003: le indicazioni del Progetto Preliminare dell'area PIP (dic. '05), riguardanti la successione stratigrafica, le caratteristiche geotecniche dei depositi superficiali e la loro caratterizzazione sismica, pur essendo valide a livello generale, dovranno essere verificate con opportune indagini locali, a supporto dei singoli interventi edificatori. È preclusa la realizzazione di piani interrati.

Come prescrizioni di carattere generale, si dovranno realizzare i seguenti accorgimenti:

- in corrispondenza del sottopasso del rilevato della superstrada, sarà opportuno realizzare una riquotatura del sedime viario, rialzandolo per almeno 0.50 m, in maniera da eliminare l'interruzione nella continuità del rilevato, in caso di rottura delle arginature fluviali e propagazione di allagamenti con laminazioni;
- indipendentemente dall'obbligatoria realizzazione di adeguate tombinature stradali interne all'area PIP, al piede del rilevato della superstrada, sarà opportuno realizzare una sorta di "canale di gronda", in maniera da garantire il drenaggio ottimale nell'intorno dell'area PIP, in sostituzione del vecchio reticolo relitto (paleoalvei).

VALUTAZIONE DI SINTESI: Idoneità condizionata all'adozione delle prescrizioni sopra prescritte **ed alla valutazione dell'idoneità della riquotatura ai fini della sicurezza idraulica**.

Interventi n. D2-7 e D2-8

LOCALITÀ: località Colonia, aree in prossimità (Nord-Est) all'Area PIP.

DESTINAZIONE ATTUALE: ampie aree a Nord della S.C., utilizzate prevalentemente come aree di deposito e vagliatura materiali inerti lapidei, occupate anche da mezzi e macchinari di cantiere; sono inoltre presenti, taluni settori incolti, invasi da vegetazione arbustiva infestante (robinia).

DESTINAZIONE PREVISTA: aree produttive di nuovo impianto e/o completamento.

CARATTERISTICHE GEOLOGICHE E GEOMORFOLOGICHE: aree poste sulle facies distali del T. Melezzo Occ., costituiti da materiali sciolti a granulometria prevalentemente grossolana, costituiti da ghiaie sabbioso-ciottolose, localmente alternate a lenti di sabbie medio-grossolane.

la morfologia generale di questo settore di conoide, presenta un andamento morfologico pianeggiante e subpianeggiante, lievemente digradante verso Sud, con ondulazioni del p.c. estremamente blande; le aree in esame, aventi morfologia pianeggiante, sono caratterizzate dalla presenza di accumuli di materiale inerte vagliato, sabbioso, ghiaioso e ciottoloso, oltre a taluni massi squadrati di scogliera.

CARATTERISTICHE GEOTECNICHE STIMATE: per quanto riguarda le caratteristiche dei depositi alluvionali di conoide, di natura prevalentemente ghiaioso-ciottolosa e ghiaioso-sabbiosa, come indicazione generale (da verificare con opportune indagini locali) si può fare riferimento alle informazioni raccolte nel corso delle indagini geotecniche e sismiche (tecnica dei microtremori e metodologia M.A.S.W.), condotte nel dicembre 2005, a supporto del Progetto Preliminare della vicina area PIP:

γ_d (peso di volume secco) = 1.95 t/m^3

φ (angolo di attrito di picco) = 38÷40°

c (coesione) = 0 t/m^2

Suolo di fondazione (O.P.C.M. 3274/2003, All. 2, punto 3.1): Categoria B ($V_{S30} \approx 400$ m/s).

ZONIZZAZIONE GEOLOGICO-TECNICA: entrambi gli interventi urbanistici, risultano interamente ascritti alla Classe II.

CONDIZIONI DI PERICOLOSITÀ CONNESSE CON L'INTERVENTO: l'area in esame, è caratterizzata da una modesta pericolosità geomorfologica, legata al fatto che l'area è posta all'interno di un più ampio settore della piana alluvionale, in cui la falda freatica, presenta una soggiacenza piuttosto superficiale, presumibilmente compresa tra –3.0 e –5.0 m dal p.c., richiedendo una verifica della suscettibilità alla liquefazione (punto 2.3, All. 4 O.P.C.M. n. 3274/2003).

Regione Piemonte
Provincia del V.C.O.

COMUNE DI MASERA

VARIANTE STRUTTURALE 2006 AL PIANO REGOLATORE GENERALE

ADOTTATO con D.C.C. n. 12 del 12-06-2008, con successive modifiche ed integrazioni di cui alla D.C.C. n. 2 del 11-04-2011

APPROVATO con D.G.R. 31-10-2012 n. 14-4839 con modificazioni introdotte "ex Officio", ai sensi dell'11 comma dell'art. 15, L.R. n. 56/77 s.m.i.

VALUTAZIONI DELL'IDONEITÀ AI FINI DELLA SICUREZZA IDRAULICA DELLA RIQUOTATURA IN CORSO PER I LOTTI DEL P.I.P. (PIANO INSEDIAMENTI PRODUTTIVI, D2-PIP) E PER GLI INTERVENTI PRODUTTIVI ESTERNI AL P.I.P.

Committente: Amministrazione Comunale di Masera
P.za XXV Aprile, 1 - 28855 - Masera

Mergozzo, febbraio 2013

Dott. Geol. F. D'Elia

Studio Geologico D'Elia
via Roma, 3/a - 28802 Mergozzo (VB) - tel. e fax 0323/80206 E-mail geodelia@tin.it

5. VALUTAZIONI DELL'IDONEITÀ AI FINI DELLA SICUREZZA IDRAULICA DELLE RIQUOTATURE ESISTENTI ED IN CORSO

5.1 Intervento "D2-PIP"

Le modificazioni introdotte "ex-Officio", ai sensi dell'11° comma dell'art. 15, della L.R. n. 56/77 e s.m.i., al punto F.3, ultimo comma, richiedono la "*valutazione dell'idoneità ai fini della sicurezza idraulica della riquotatura in corso*".

L'area P.I.P., è già stata in parte edificata, con l'avvenuta realizzazione delle previsioni urbanistiche per taluni Lotti; la "*Relazione Geologico Tecnica, relativa alle aree interessate da nuovi insediamenti o da opere pubbliche di particolare importanza*" (Elab. Geo21 della Variante Strutturale 2006 al P.R.G:C.), elencava una serie di Proposte Operative, che possono essere così riassunte:

- *i piani di calpestio degli edifici, devono essere realizzati a +0.30 m rispetto all'adiacente strada;*
- *è preclusa la realizzazione di piani interrati;*
- *in corrispondenza del sottopasso del rilevato della superstrada, sarà opportuno realizzare una riquotatura del sedime viario, rialzandolo per almeno 0.50 m;*
- *al piede del rilevato della superstrada, sarà opportuno realizzare una sorta di "canale di gronda", in maniera da garantire il drenaggio ottimale nell'intorno dell'area PIP, in sostituzione del vecchio reticolo relitto (paleoalvei).*

Nella realizzazione delle previsioni urbanistiche dei Lotti del P.I.P. già edificati, tali proposte operative, sono state adottate in misura più o meno completa, a seconda dei Lotti: ad esempio, le riquotature sono state realizzate con differenti sopraelevazioni, da un massimo di +1.00÷1.30 m in corrispondenza del Lotto Q, fino a semplici rimodellamenti del p.c. e creazione, in alcuni casi, di settori depressi rispetto ai terreni latistanti, come dettagliato al cap.3.3; per quanto riguarda la S.S. n. 33, è stata mantenuta una fascia di terreni naturali, tra il piede del rilevato della superstrada e le recinzioni dei Lotti Q ed R, ma non è stato riquotato il sedime viario del sottopasso, che potrebbe essere utilmente protetto, sul lato verso il F. Toce, predisponendo un "dosso" artificiale in terra, che si raccorda alla base del rilevato della S.S. n. 33, ai lati dello scatolare in c.a. precompresso.

Ad ulteriore supporto delle Proposte fornite con la Scheda geologico-tecnica dell'Int. D2-PIP, vengono di seguito sviluppate le seguenti **Valutazioni di idoneità delle riquotature in corso** per i Lotti edificandi, ai fini della loro sicurezza idraulica, differenziate per ognuno dei Lotti inedificati del P.I.P., sulla scorta delle precedenti conoscenze sulla zona, acquisite nel corso delle precedenti indagini, dei rilievi puntuali esperiti in sito, le cui risultanze sono state dettagliate al cap. 3.4., vengono qui di seguito riportate le considerazioni tecniche prodotte.

- Lotti C-D-E: sarà necessario riquotare l'attuale piano campagna, depresso rispetto ai settori latistanti, in maniera da ottenere il piano dei piazzali esterni dei nuovi capannoni, ad una quota non inferiore a +0.20 m rispetto al piano viario della strada interna del P.I.P.; la riquotatura complessiva, rispetto all'attuale quota del piano campagna, sarà pertanto di +0.50 m; il piano di calpestio dei capannoni, invece, dovrà essere ulteriormente sopraelevato di +0.10 m rispetto alle aree dei piazzali esterni, in maniera che sia posto ad una quota relativa di +0.30 m rispetto al piano viario della strada del P.I.P.

- Lotti H-I: anche in considerazione della presenza, a Nord, dell'orlo morfologico, con dislivello positivo rispetto ai terreni naturalmente ribassati settentrionali, saranno comunque necessarie operazioni di riquotatura, in maniera da impostare le aree dei piazzali esterni ad una quota non inferiore a +0.30 m rispetto al piano viario della strada interna del P.I.P., aumentando di + 0.10 m il piano di calpestìo dei Capannoni; la recinzione sul lato settentrionale, dovrà prevedere un muro in cls impermeabile alla base, di altezza non inferiore a +0.50 m dal p.c. retrostante.

- Lotti M-N: per entrambi i Lotti, saranno necessarie operazioni di riquotatura, in maniera da impostare i piazzali esterni ad una quota non inferiore a +0.30 m rispetto al piano viario della strada interna del P.I.P., con il piano di calpestìo dei nuovi Capannoni rialzati di altri 0.10 m; la recinzione sul lato settentrionale, dovrà prevedere la costruzione di un muro in cls impermeabile, di altezza non inferiore a +1.00 m dal p.c. retrostante.

  Per quanto riguarda, invece, il solo Lotto N, sarà necessario prevedere la riquotatura del paleoalveo presente a Nord, ritombando la fascia di terreni morfologicamente depressa di circa 1.0 m, fino a raccordarsi al piano campagna naturale latistante, quindi, l'area dovrà essere ulteriormente riquotata di altri 0.30 m, per i piazzali esterni e di altri 0.10 m per il piano di calpestìo dei nuovi Capannoni, portandosi così alla stessa quota prevista per i settori prossimi alla strada interna al P.I.P.; analogamente al perimetro settentrionale, anche la recinzione del lato occidentale, dovrà prevedere la costruzione di un muro in cls impermeabile, di altezza non inferiore a 1.00 m.

  Sul lato NordNord/Est, in corrispondenza del paleo alveo relitto, il materiale di riporto dovrà essere contenuto da una scogliera in blocchi lapidei squadrati, scagliati, in modo da proteggere il materiale di riporto.

- Lotto S: saranno necessarie operazioni di riquotatura, in maniera da impostare le aree dei piazzali esterni ad una quota non inferiore a +0.40 m rispetto ai terreni prativi occidentali, lungo cui si sviluppa la linea del metanodotto; il piano di calpestio dei capannoni, invece, dovrà essere ulteriormente sopraelevato di +0.10 m rispetto alle aree di manovra, in maniera che sia posto ad una quota relativa di +0.50 m rispetto ai terreni in cui si sviluppa il metanodotto.

PLANIMETRIA DI SINTESI - AREA D2-P.I.P.

Scala 1: 1.500

- Evidenziante la Proposta Operativa inerente le quote per i Lotti da edificare -

Delimitazione dell'area P.I.P.

Strada di accesso all'area P.I.P.

Lotti dell'area P.I.P., già edificati.

Lotti dell'area P.I.P., ancora da edificare:
Lotti C, D, E, H, I, M, N, S

+0.30
(+0.40)

Dislivello relativo, con riferimento a punti esistenti, a cui impostare le aree riquotate dei nuovi Lotti
+0.30 : quota piazzali esterni
(+0.40): quota piano calpestio capannoni

0.50

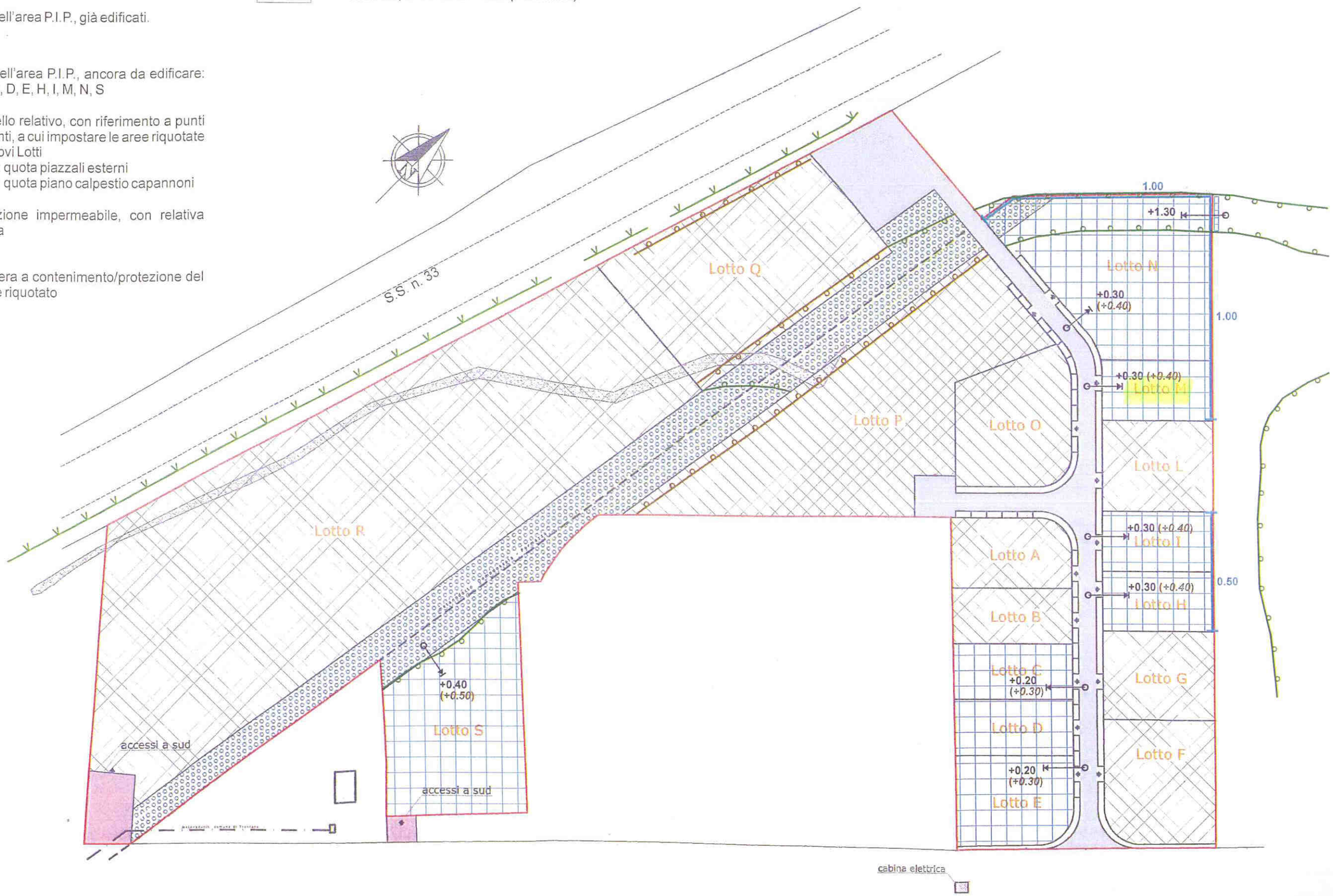
Recinzione impermeabile, con relativa altezza

Scogliera a contenimento/protezione del settore riquotato

Base del rilevato della S.S. n. 33

a
b

Orlo morfologico a delimitare un settore morfologicamente depresso (a: origine naturale; b: modellato antropicamente)



PROVINCIA DEL VERBANO CUSIO OSSOLA

PIANO DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA

Comune di Masera

Realizzazione:

Studio di Acustica de Polzer S.r.l.

Via Brioschi 45, 20141 Milano (MI)
Tel. e fax.: 02/89512742 Email info@depolzer.it
REA 1644710 P.I. 13373330151

Tecnico competente

Capo Settore Tecnico	Il Sindaco

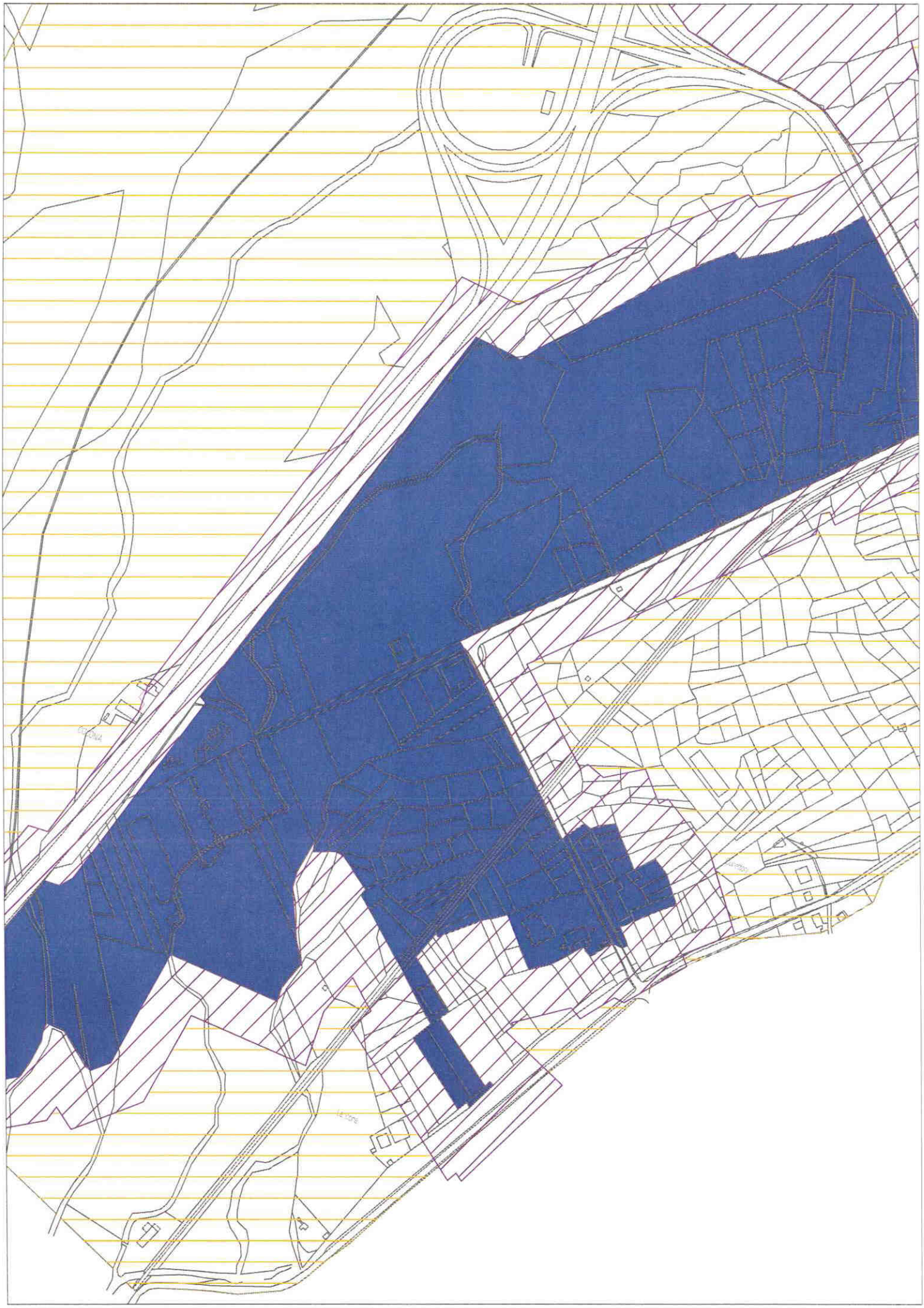
SCALA 1:5.000 | centro abitato

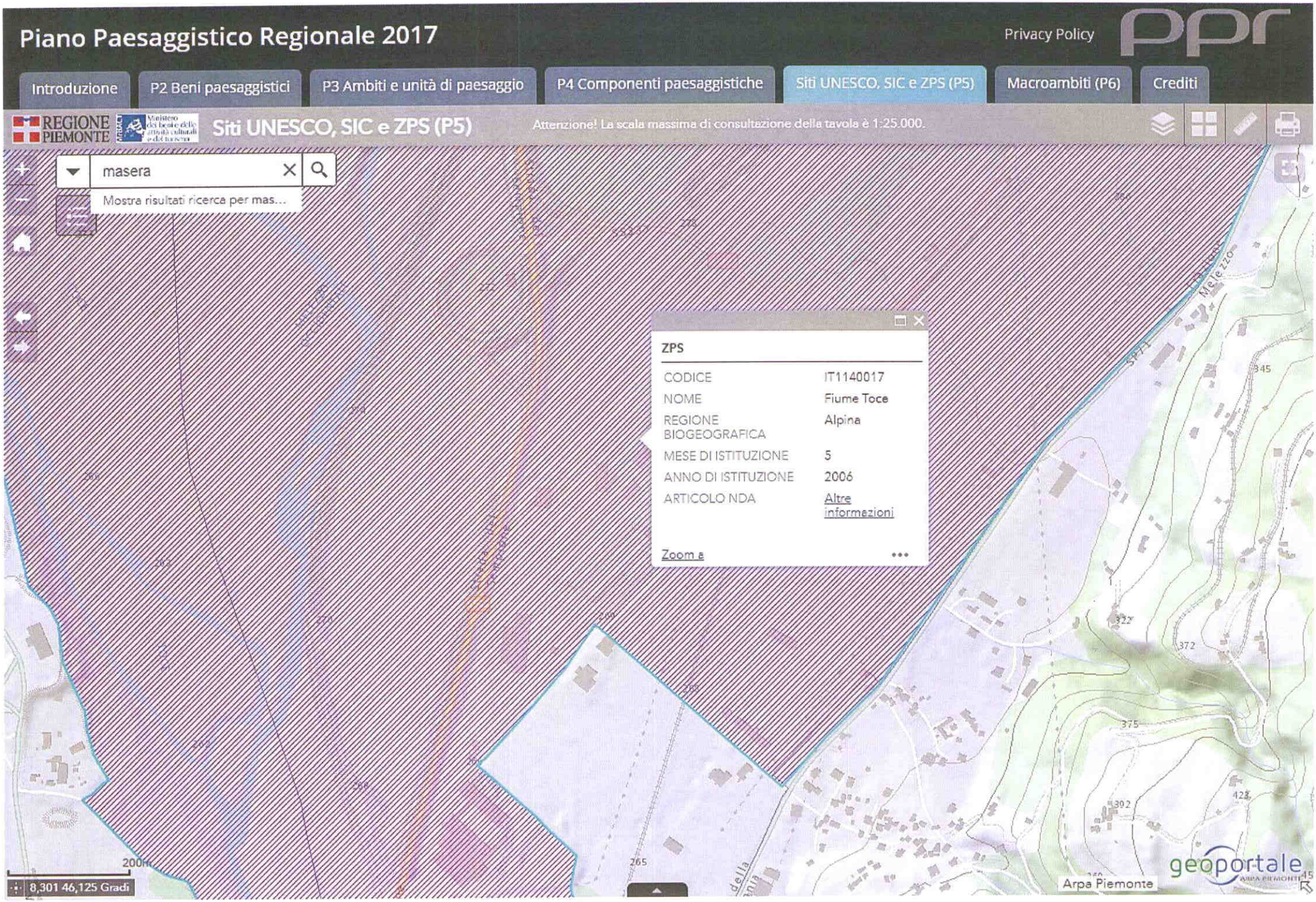
Tavola con azzonamento acustico

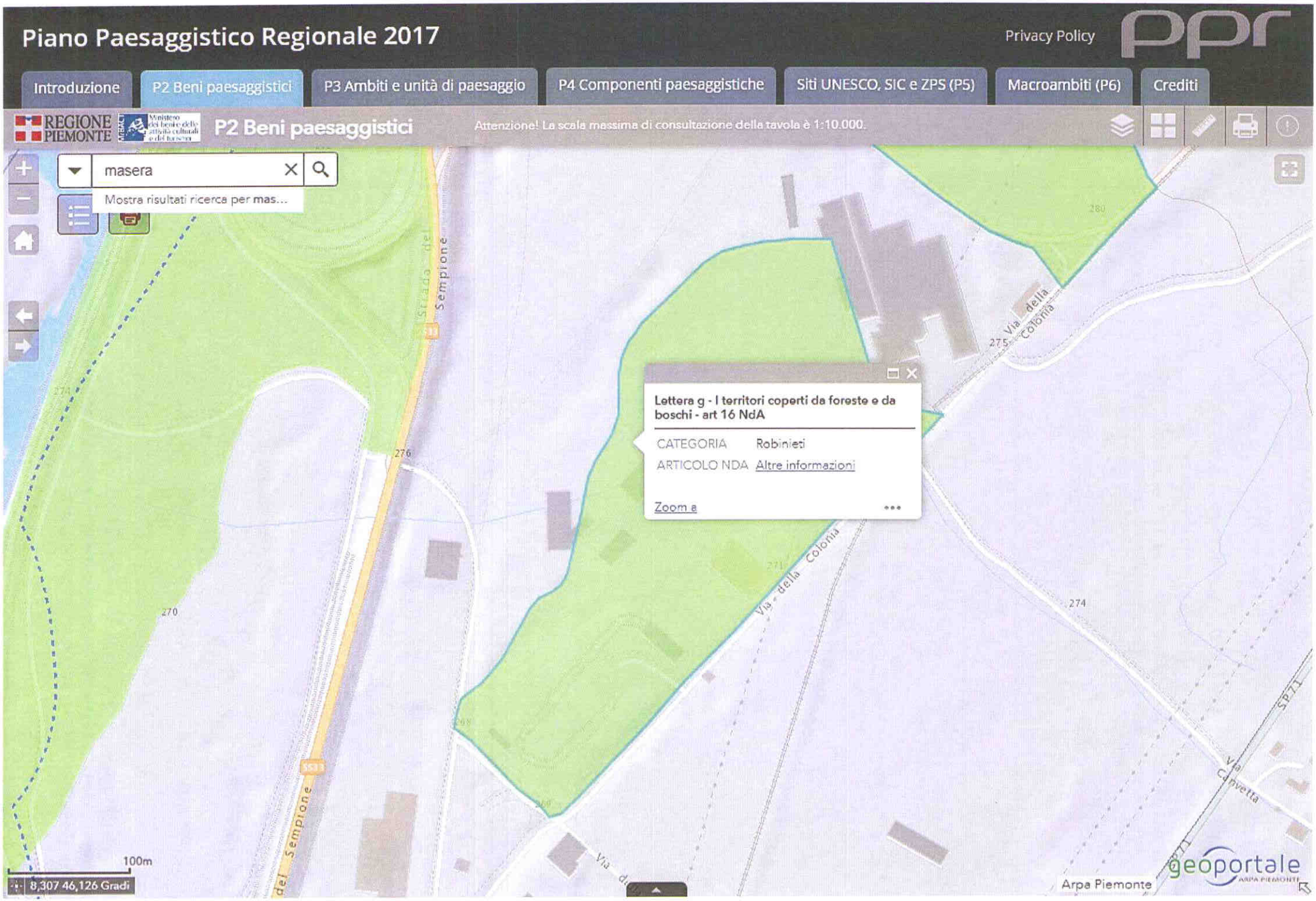
Maggio 2008

Legenda classificazione acustica

Classi e limiti di immissione (DPCM 14/11/97):	dB(A)
Classe I: aree particolarmente protette	50 – 40
Classe II: aree prevalentemente residenziali	55 – 45
Classe III: aree di tipo misto	60 – 50
Classe IV: aree di intensa attivita' umana	65 – 55
Classe V: aree prevalentemente industriali	70 – 60
Classe VI: aree esclusivamente industriali	70 – 70




Piano Paesaggistico Regionale 2017
Privacy Policy
ppr
Introduzione
P2 Beni paesaggistici
P3 Ambiti e unità di paesaggio
P4 Componenti paesaggistiche
Siti UNESCO, SIC e ZPS (P5)
Macroambiti (P6)
Crediti
REGIONE PIEMONTE
Siti UNESCO, SIC e ZPS (P5)
Attenzione! La scala massima di consultazione della tavola è 1:25.000.
masera
Mostra risultati ricerca per mas...
ZPS
CODICE IT1140017
NOME Fiume Toce
REGIONE BIOGEOGRAFICA Alpina
MESE DI ISTITUZIONE 5
ANNO DI ISTITUZIONE 2006
ARTICOLO NDA Altre informazioni
Zoom a
200m
8,301 46,125 Gradi
Arpa Piemonte
geoportale


Piano Paesaggistico Regionale 2017
Privacy Policy
ppr
Introduzione
P2 Beni paesaggistici
P3 Ambiti e unità di paesaggio
P4 Componenti paesaggistiche
Siti UNESCO, SIC e ZPS (P5)
Macroambiti (P6)
Crediti
REGIONE PIEMONTE
P2 Beni paesaggistici
Attenzione! La scala massima di consultazione della tavola è 1:10.000.
masera
Mostra risultati ricerca per mas...
Lettera g - I territori coperti da foreste e da boschi - art 16 NdA
CATEGORIA Robinieti
ARTICOLO NDA Altre informazioni
Zoom a
Strada del Sempione
Via della Colonia
100m
8,307 46,126 Gradi
Arpa Piemonte
geoportale

REGIONE PIEMONTE

Provincia del Verbano Cusio Ossola

a.s.l. n. 14

COMUNE DI MASERA

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

Legge 10 del 28.01.1977
Legge regionale n. 56 del 5.12.1977 e s.m.i.

VARIANTE STRUTTURALE 2006 - CONTRODEDUZIONI
(con riferimento alle modifiche e integrazioni di cui alla relazione Direzione Regionale Programmazione Strategica Politiche Territoriali e Edilizia, in data 01.10.2009 - Prot. n. 43526/DB0817PPU)

CARTA DELL'USO DEL SUOLO AI FINI AGRICOLI E FORESTALI

Quadro unione

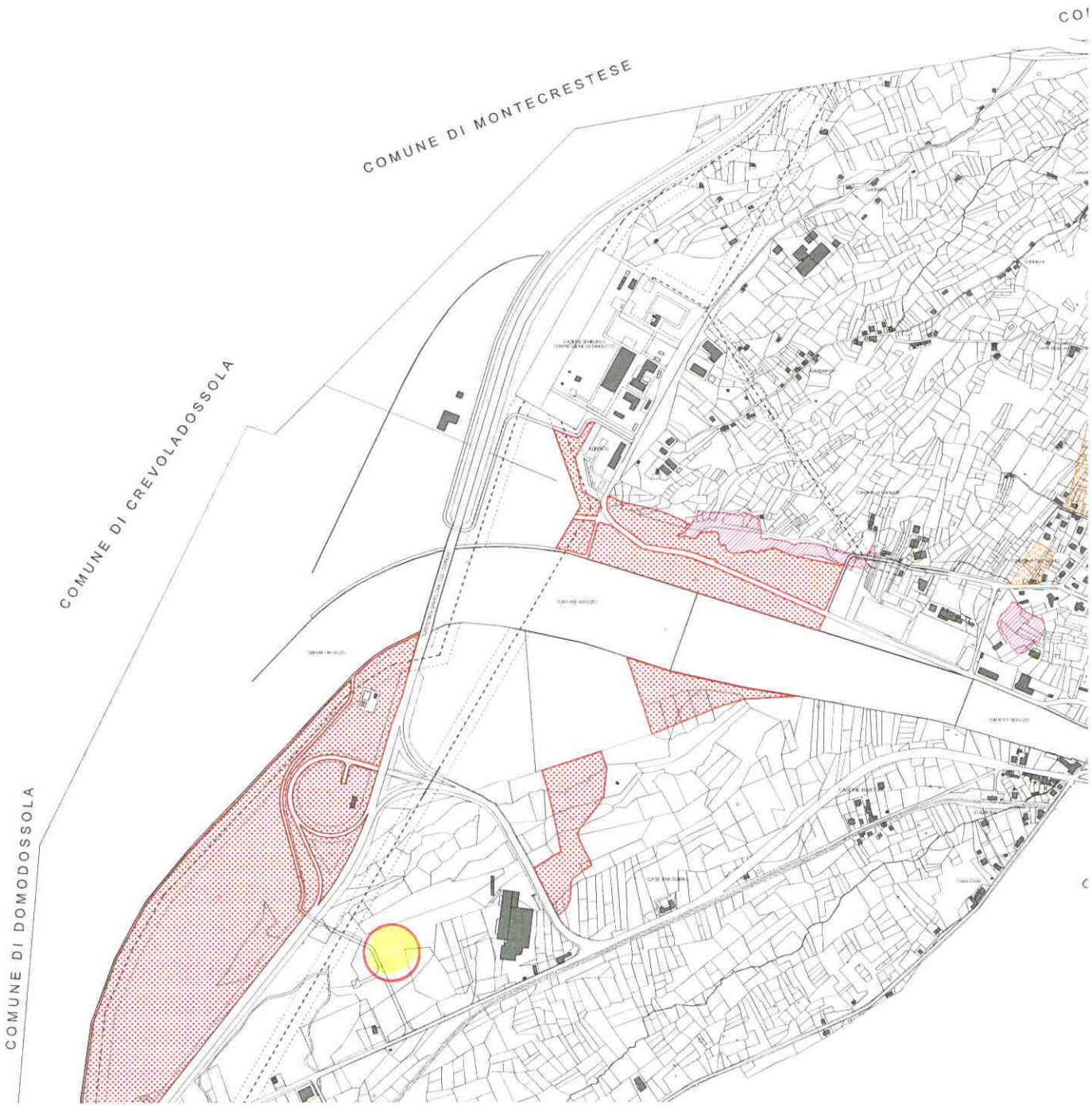
Scala 1:5.000

Aggiornamento cartografico del dicembre 2000

Il Tecnico

Dott. Agr. Gian Mauro MOTTINI
Via G.Bonomelli n.16,
28845 DOMODOSSOLA (VB)
Tel.- fax. 0324/482297

OTTOBRE 2010



LEGENDA

- Bosco ceduo o altro bosco non ex art. 30 L.R. 56/77
- Aree agricole marginali
- Aree agricole di rispetto
- Area a prato - prato arborato - area coltivata in genere

REGIONE PIEMONTE

REGIONE PIEMONTE
Copia fotostatica conforme all'originale composta da n. 2 (otto) facciate.
Torino, 9 LUG. 2008
Il Funzionario incaricato

Direzione RISORSE UMANE E PATRIMONIO

DETERMINAZIONE NUMERO: 475 DEL: 09/07/2008

Codice Direzione: DA0700 Codice Settore:

Legislatura: 8 Anno: 2008

Oggetto

Comune di MASERA (VCO). Sdem.ne, per alien.ne a terzi, di aree di u.c. per mq. 52.909, per realiz.ne P.I.P. in loc. COLONIA, con mantenimento spost.to vincolo su altra area (in sost.ne D.D.R.P. - Dir.10 - Sett. 10.7 n. 304 del 04.04.2001) nonch[e] mut.to d'uso di altra area di u.c. di mq. 4.250, da destinarsi a strada p.ca e reintegra di parte delle precitate aree, con regolariz.ne per il pregresso a carico di privati.

Premesso che:

il comune di MASERA (VCO), con Det.ne Dir.le Reg.ne P.te- Dir.10 - Sett. 10.7 n. 304 del 04.04.2001, era stato autorizzato a sdemanializzare, per successiva alienazione a terzi, aree di uso civico in Loc. COLONIA per complessivi mq. 55.400, previo spostamento del vincolo su altra area comunale di mq. 130.000 circa, per realizzazione di un P.I.P.;

- lo stesso Comune, a seguito della sopracitata autorizzazione, ha provveduto ad attivare le procedure tecnico-amministrative al fine di poter utilizzare l'area in oggetto (mq. 55.400);

- in tale fase è stato redatto tipo di frazionamento catastale con il quale sono state meglio identificate le particelle interessate dal P.I.P. ;

- da tali rilievi si è individuata sull'area in oggetto la presenza di una tubazione di metanodotto interrata e che la stessa, con le relative fasce di rispetto, fatto salvo parte di esse come più avanti meglio specificato, non è più oggetto di alienazione ma bensì di mutamento d'uso con regolarizzazione per il pregresso, che sarà oggetto di futura richiesta di autorizzazione che il Comune di MASERA (VCO) si impegna ad inviare al più presto;

- si è riscontrato che la perimetrazione del P.I.P. ricomprende alcune piccole particelle che, seppur gravate da vincolo di uso civico, risultano in capo a Ditte private e, pertanto, è necessario reintegrarle nel patrimonio di civico demanio, con regolarizzazione per l'occupazione pregressa non autorizzata, onde poterle destinare, dopo sdemanializzazione e alienazione, sempre per area artigianale-industriale;

Dir. DA

- oltre alle aree di cui alla precedente perimetrazione del P.I.P., il comune di MASERA (VCO) ha intenzione di alienare alcune particelle esterne alla perimetrazione originaria ma, tuttavia, ricomprese in zone a destinazione artigianale-industriale ed inoltre, lo stesso Comune, vuole chiedere il mutamento di destinazione d'uso di reliquato di area di uso civico di mq. 2.117, per destinare la stessa a servizi di supporto all'area di P.I.P. e non solo e , pertanto, ad uso e servizio di tutta la collettività (per tale area, adiacente all'area P.I.P, è già stata rilasciata specifica autorizzazione con D.D.R.P. – Dir. DA0700- Sett. DA0713- n. 574 del 20.05.2008);

- il Comune di MASERA (VCO) intende mutare altresì d'uso un'area di uso civico di mq. 4.250, da pascolo a strada pubblica, in quanto la realizzazione di tale strada è di fondamentale importanza per poter sviluppare e creare i lotti previsti nel P.I.P. oltre che essere al servizio di tutta la collettività. Parte di mq. 241 della succitata area di mq. 4.250, sarà oggetto di reintegra, con regolarizzazione per l'occupazione pregressa non autorizzata, onde poter essere utilizzata per la finalità anzidetta (strada pubblica anche a sevizio del P.I.P);

- Il comune di MASERA (VCO) ha si attivato le procedure per la realizzazione del P.I.P già autorizzato di cui sopra ma, di fatto, non ha ancora realizzato il P.I.P. in questione per le motivazioni suesposte e, pertanto, non ha incassato ad oggi alcuna somma relativa a tali aree;

Preso atto, per quanto sopra, che si rende necessaria una nuova autorizzazione conforme all'attuale situazione, anche per poter effettuare la reintegra di alcune aree, con la relativa regolarizzazione per le occupazioni pregresse non autorizzate;

Visto che il Sindaco del Comune di MASERA (VCO), con istanza del 17.10.2007 prot. n. 3114, in esecuzione della D.C.C. n. 22 del 25.09.2007, esecutiva ai sensi di legge, ha richiesto, in sostituzione di quanto già autorizzato con D.D.R.P – Dir.10 – Sett. 10.7 n. 304 del 04.04.2001, l'autorizzazione a sdemanializzare aree di complessivi mq. 50.845 dei terreni comunali gravati da uso civico indicati nella sottoriportata tabella,

Foglio	Mappale	Superficie mq.
27	252	15.142,00
27	255	5.117,00
27	257	3.860,00
27	258	3.625,00
27	254	6.382,00
27	278	594,00
27	279	358,00
27	268	2.069,00
27	271 parte	844,00
27	273	995,00
27	270	1.486,00
27	272	995,00
27	269	1.876,00
27	265	36,00
27	253 parte	2.634,00
27	262	1.460,00
27	261	2.516,00
27	275	856,00
Totale.		**50.845,00**

per alienarle successivamente a privati, al fine di consentire la realizzazione di un P.I.P. e mantenere l'uso civico sull'area di mq. 130.000 circa del mapp. 14 del Fg. 2, che aveva acquisito di vincolo in virtù di spostamento effettuato con la precitata precedente autorizzazione nonché ha richiesto il mutamento d'uso, da pascolo a viabilità pubblica, delle aree di complessivi mq. 4.250 indicate nella sottoriportata tabella,

Foglio	Mappale	Superficie mq.
27	292	210,00
27	291	241,00
27	264	69,00
27	267 parte	2.395,00
27	259 parte	1.335,00
Totale.		**4.250,00**

con parziale reintegra e regolarizzazione per l'occupazione pregressa non autorizzata, in quanto parte di mq. 241 della precitata area (Fg. 27 – mapp. 291), risulta intestata a privati dal 1970 e ha richiesto, in ultimo, le sdemanializzazione, per la successiva alienazione a terzi, di ulteriori aree di uso civico per complessivi mq. 2.064, come da sottoriportata tabella,

Foglio	Mappale	Superficie mq.
27	285	1.761,00
27	287	211,00
27	289	92,00
Totale.		**2.064,00**

per destinarle sempre ad area artigianale-industriale, previo reintegra e regolarizzazione per l'occupazione pregressa non autorizzata (risultano intestate a privati);

Vista la documentazione tecnica di cui alla Circolare Regionale n. 20/PRE - P.T. del 30 dicembre 1991, integrata dalla Circolare Regionale n. 3/FOP del 4 marzo 1997, inviata dal Comune di MASERA (VCO) unitamente all'istanza ricevuta in data 18.10.2007, con prot. n. 3176/DA0713 nonché la documentazione integrativa inviata dal professionista incaricato Arch. Gianfranco BOSCHI con note fax del 28/05/2008, del 03/06/2008,e del 12/06/2008, ricevute in pari data, e inviata dallo stesso Comune con nota n° 2075 del 07/07/2008, ricevuta a mezzo fax in data 08/08/2008;

Vista la perizia, redatta in data 17.09.2007 dal Professionista incaricato, Arch. BOSCHI Gianfranco, asseverata in pari data, che stima un valore di mercato unitario, comprensivo dei costi di urbanizzazione, per l'area di mq. 52.909 oggetto di sdemanializzazione, pari ad € 34.50/mq, ad eccezione di parte di mq. 6.950 della stessa area che, in quanto ricadenti in fascia di rispetto del metanodotto e, pertanto, non edificabili ma solo utilizzabili come spazi interni all'area P.I.P. con garanzia dei privati acquirenti a titolo gratuito a favore della Soc. "SNAM Rete Gas" o chi per essa, dell'accesso per ogni necessità, vengono valutati € 20.70/mq. (sempre compresi oneri di urbanizzazione). La stessa perizia evidenzia che i mancati frutti, inerenti il mancato uso civico originario (pascolo) sull'area oggetto di futuro mutamento d'uso, per realizzazione viabilità pubblica, diversamente ritraibili dal Comune, sono ampiamente compensati dai benefici derivanti dalla

realizzazione dell'opera stessa che è fondamentale per lo sviluppo della zona. Inoltre vengono valutate le indennità dovute dai privati per la regolarizzazione delle occupazioni pregresse non autorizzate sulle aree che sono oggetto di reintegra, per essere poi una mutata in strada pubblica e le altre tre allienate come area artigianale-industriale, così come meglio specificato nella seguente tabella,

Fg.	Mapp.	Sup. mq.	Indennità Lorda	Indennità Netta (indennità lorda - 80%)
27	285	1.761,00	€ 4.538,60	€ 907,72
27	287	211,00	€ 543,71	€ 108,74
27	289	92,00	€ 237,11	€ 47,42
27	291	241,00	€ 621,13	€ 124,22
Tot. Mq.		2.305,00		

Considerato che, tenuto conto di valutazioni di Uffici Tecnici Erariali (ora Agenzie del Territorio), di questa Amministrazione nonchè di altre perizie asseverate, inerenti beni immobili dello stesso tipo in aree similari, i valori stimati dalla perizia di cui al paragrafo precedente, con riferimento all'attualità, si possono ritenere congrui e, per quanto riguarda l'area di mq. 130.000 circa, che mantiene l'uso civico in compensazione delle aree sdemanializzande, già valutata Lit. 26.000 .000 con la precedente autorizzazione (D.D. n. 304/2001), si ritiene di attualizzare la valutazione rideterminandola in € 16.000,00;

Considerato ulteriormente che l'area oggetto di sdemanializzazione è inferiore rispetto a quella precedentemente autorizzata nonché ampiamente compensata dallo spostamento di vincolo su altra area che resterà gravata da uso civico in concambio inoltre, l'area di complessivi mq. 4.250, oggetto di mutamento d'uso, con parziale regolarizzazione per l'occupazione pregressa (realizzazione viabilità pubblica), resterà parimenti gravata da Uso Civico;

Considerato infine che, per quanto sopra, si può assentire alla vendita dell'area di complessivi mq. 52.909 richiesta, con contestuale sdemanializzazione della stessa, così come parimenti si può assentire al mutamento d'uso dell'area di mq. 4.250 (da pascolo a viabilità pubblica), con parziale regolarizzazione inerente superfici di complessivi mq. 2.305 parte delle stesse aree e oggetto di reintegra in quanto risultano intestate a privati, per le motivazioni e dalle condizioni suesposte, oltre ad ovviamente assentire allo spostamento di vincolo sull'area di mq. 130.000 circa, già oggetto della precedente autorizzazione, (ora sostituita integralmente dal presente atto), al fine di compensare l'uso civico perduto sulle precitate aree oggetto di sdemanializzazione;

Preso atto che il Comune di MASERA (VCO) richiede l'evasione della pratica con urgenza, in considerazione del fatto che la mancata autorizzazione comporta ritardi alla procedura di realizzazione del P.I.P., con inevitabili ripercussioni negative all'attività dell'Amministrazione Comunale;

Tutto ciò premesso,

IL DIRETTORE

- vista la Legge 16 giugno 1927, n. 1766;
- visto il D.P.R. 24 luglio 1977, n. 616;
- visti gli art. 3 e 16 del D.Lgs. n. 29/93, come modificato dal D.Lgs. n. 470/93;
- visto l'art. 23 della L.R. 51/97;
- visto il D.Lgs. n. 42/04;
- vista la D.G.R. n. 90-12248 del 06.04.2004;
- vista la D.G.R. n. 11 –1800 del 19.12.2005;
- visto il D.Lgs. n. 152/06;
- vista la L.R. n. 9/07;
- vista la L.R. n. 22/07;

Ritenuto che l'autorizzare il Comune di MASERA (VCO) ad effettuare quanto richiesto e sopra meglio specificato, alle condizioni e per le motivazioni di cui alla premessa, sia in conformità con gli indirizzi e criteri disposti nella materia del presente provvedimento della Giunta Regionale con le Circolari Regionali n. 20/PRE - P.T. del 30.12.1991, n. 3/FOP del 04.03.1997, con la D.G.R. n. 90-12248 del 06.04.2004, con la D.G.R. n. 11 – 1800 del 19.12.2005, con la L.R. n. 9/07 e con la L.R. n. 22/07;

D E T E R M I N A

- Che il presente atto sostituisce integralmente la precedente autorizzazione

rilasciata con D.D.R.P.- Dir.10-Sett.10.7-n.304 del 04/04/2001;

di autorizzare il Comune di MASERA (VCO) a:

- Reintegrare le aree di complessivi mq. 2.305 di cui alla tabella riportata al seguente paragrafo in quanto benchè di uso civico, risultano intestate a privati senza la necessaria autorizzazione e, pertanto, senza titolo alcuno;

- Effettuare la regolarizzazione, in via conciliativa, con gli attuali privati intestatari delle precitate e meglio sottoriportate aree alle condizioni di cui alla sottoriportata tabella,

Fg.	Mapp.	Sup. mq.	Indennità Lorda	Indennità Netta (indennità lorda - 80%)
27	285	1.761,00	€ 4.538,60	€ 907,72
27	287	211,00	€ 543,71	€ 108,74
27	289	92,00	€ 237,11	€ 47,42
27	291	241,00	€ 621,13	€ 124,22
Tot. Mq.		2.305,00		

usufruendo dei benefici previsti dalla legge che consistono nell'abbattimento nella misura dell'ottanta per cento (80%) sulla cifra che, diversamente, in caso di fallimento della conciliazione, resta dovuta per intero, fatte salve eventuali rideterminazioni da parte dell'autorità competente e l'addebito di tutte le spese inerenti e conseguenti;

- Sdemanializzare le aree di complessivi mq. 52.909 identificate con i terreni comunali gravati da uso civico, indicati nella sottoriportata tabella,

Foglio	Mappale	Superficie mq.
27	252	15.142,00
27	255	5.117,00
27	257	3.860,00
27	258	3.625,00
27	254	6.382,00
27	278	594,00
27	279	358,00
27	268	2.069,00
27	271 parte	844,00
27	273	995,00
27	270	1.486,00
27	272	995,00
27	269	1.876,00
27	265	36,00
27	253 parte	2.634,00
27	262	1.460,00

27	261	2.516,00
27	275	856,00
27	285	1.761,00
27	287	211,00
27	289	92,00
Totale.		**52.909,00**

- Alienare le aree di cui al paragrafo precedente a privati, per le motivazioni di cui alla premessa, ad un prezzo unitario non inferiore a € 34.50/mq., per parte di mq. 45.959 e non inferiore a € 20.70/mq., per la restante parte di mq 6.950 in quanto in fascia di rispetto del gasdotto SNAM, specificando che il Comune potrà, se lo riterrà opportuno e tenuto conto delle condizioni di mercato al momento dell'effettiva vendita, determinare anche degli importi maggiori di quelli su indicati;

- mutare d'uso (da pascolo a viabilità pubblica) le aree di complessivi mq. 4.250 identificate con i terreni comunali gravati da uso civico di cui alla sottoriportata tabella, sempre per le motivazioni meglio specificate in premessa:

Foglio	Mappale	Superficie mq.
27	292	210,00
27	291	241,00
27	264	69,00
27	267 parte	2.395,00
27	259 parte	1.335,00
Totale.		**4.250,00**

- mantenere l'uso civico sull'area di mq. 130.000 circa, identificata a NCT con il Fg. 2 – mapp. 14, che aveva acquisito il vincolo in virtù di spostamento effettuato con la precedente precitata autorizzazione che questo atto integralmente sostituisce, in quanto tale mantenimento è indispensabile per poter sdemanializzare le aree di cui sopra, senza depauperare il patrimonio locale di civico demanio, così come prescritto dalla normativa vigente. Tale area dovrà mantenere l'assegnazione alla categoria "A" , per la parte classificata dallo Strumento Urbanistico Vigente come " Area Boscata E2" e alla categoria "B", per la restante parte classificata " Area agricola marginale E3", ai sensi del capo II- art. 11 – L.1766/27;

di dare atto che:

- Il Comune di MASERA (VCO) dovrà destinare le somme percepite per le alienazioni di cui ai paragrafi precedenti al netto del valore della precitata area di mq. 130.000 circa che manterà l'uso

civico in concambio dell'area sdemanializzanda (che si ridetermina, all'attualità, in € 16.000,00) e degli oneri necessari per il ripristino e mantenimento in buone condizioni dell'area stessa, alla costruzione di opere permanenti di interesse generale della popolazione e, comunque, utilizzarle nel rispetto dei disposti di cui all'articolo 24 della Legge 16.06.1927, n. 1766;

- La mancata regolarizzazione delle precitate occupazioni pregresse, per eventuale fallimento della conciliazione, non pregiudica la reintegra e quant'altro autorizzato del presente atto, ma fa venir meno i benefici di legge per le parti private interessate che, come dichiarato dalla nota del Comune di Masera n° 2075 del 07/07/2008 a firma del Sindaco, già citata in premessa, risultano informate della procedura in essere;

- I futuri mancati frutti, conseguenti al mancato esercizio dell'uso civico originario sull'area di complessivi mq. 4.250 che sarà adibita a strada pubblica, sono ampiamente compensati dai benefici che si otterranno con la realizzazione dell'anzidetta opera pubblica;

- L'area di complessivi mq. 4.250 oggetto di mutamento d'uso (da pascolo a viabilità pubblica) in argomento, così come l'area di mq. 130.000 circa oggetto di spostamento del vincolo, rimangono gravate da uso civico, pertanto sono disciplinate dalla legge 16 giugno 1927 n. 1766, dal D.P.R. 24 luglio 1977, n. 616 e sottoposte ai vincoli di cui al D.Lgs. n. 42/04 e al D.Lgs. n. 152/06 nonchè alle direttive regionali formulate con Circolare Regionale n. 20 PRE – P.T del 30 dicembre 1991, confermata dalla Circolare Regionale n. 3/FOP del 4 marzo 1997, con la D.G.R. n. 90-12248 del 06.04.2004, con la D.G.R. n. 11-1800 del 19.12.2005, con la L.R. n. 9/07 e con la L.R. n.22/07;

- Sarà cura del Comune di MASERA (VCO) ottemperare all'obbligo delle registrazioni e trascrizioni di legge connesse e conseguenti alla presente autorizzazione nonché inviare copia degli atti di vendita, che verranno stipulati con le parti private relativamente all'area oggetto di sdemanializzazione (mq. 52.909), all'Ufficio Usi Civici della Regione Piemonte;

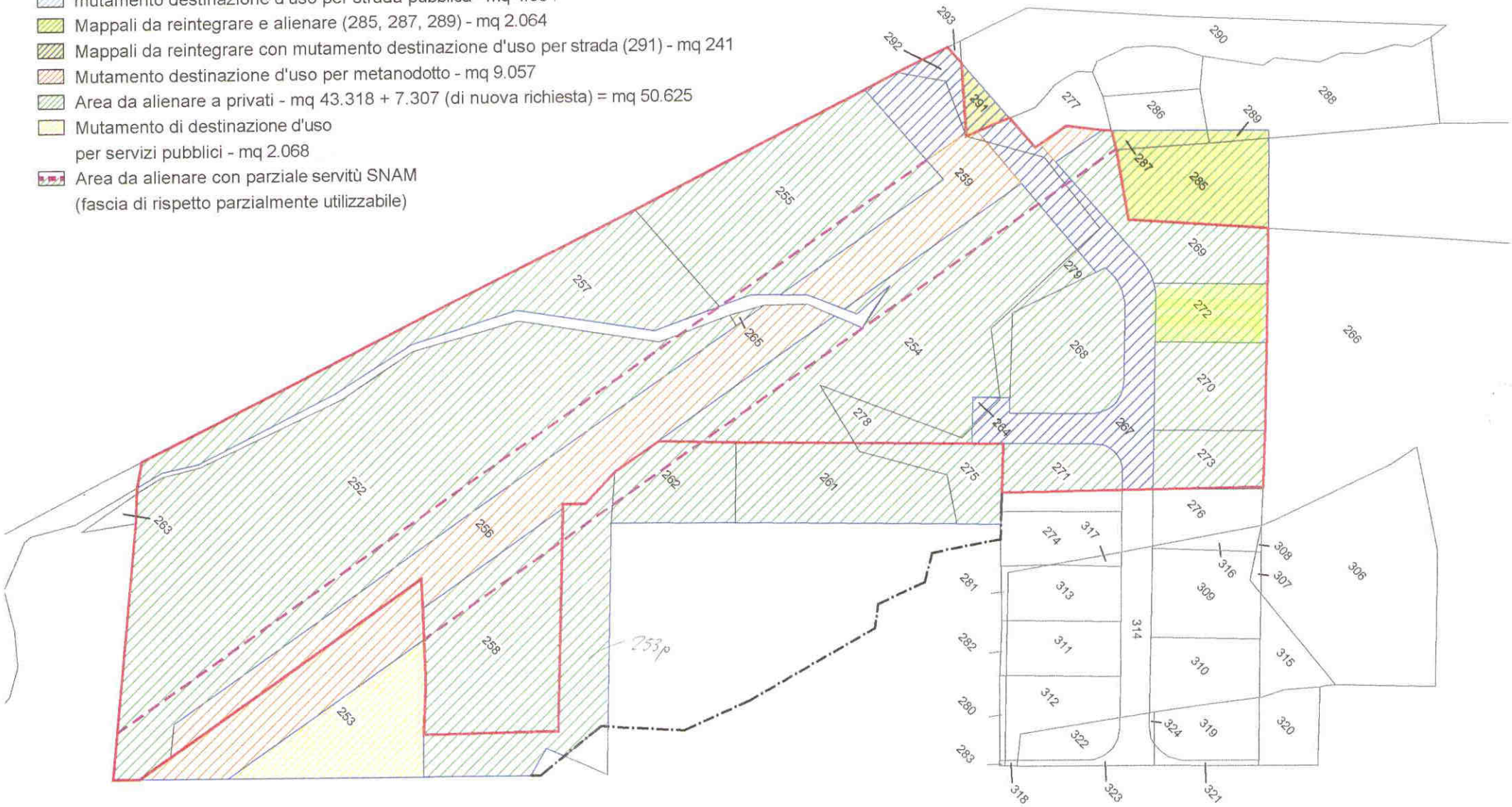
- La presente autorizzazione è rilasciata solo per quanto di competenza dell'Ufficio Regionale Usi Civici e, pertanto, per ogni intervento sulle aree, effettuato posteriormente alla sdemanializzazione (mq. 52.909) e al mutamento d'uso (mq. 4.250) si dovrà, se del caso, ottenere le necessarie autorizzazioni;

- Tutte le spese notarili o equipollenti nonché quelle derivanti dai frazionamenti, inerenti l'autorizzazione di cui al presente provvedimento, sono a totale carico delle parti private acquirenti, limitatamente per quanto di competenza (area di complessivi mq. 52.909).

Avverso la presente determinazione è ammesso ricorso, entro il termine di giorni 60 (sessanta) dalla data di ricevimento della stessa, innanzi al Tribunale Amministrativo Regionale.

IL DIRETTORE REGIONALE
RISORSE UMANE E PATRIMONIO
D.ssa M.G. FERRERI

AF/gc

LEGENDA:

- Area autorizzata all'alienazione con Determina n° 304 del 04.04.2001 - mq 55.400
- mutamento destinazione d'uso per strada pubblica - mq 4.054
- Mappali da reintegrare e alienare (285, 287, 289) - mq 2.064
- Mappali da reintegrare con mutamento destinazione d'uso per strada (291) - mq 241
- Mutamento destinazione d'uso per metanodotto - mq 9.057
- Area da alienare a privati - mq 43.318 + 7.307 (di nuova richiesta) = mq 50.625
- Mutamento di destinazione d'uso per servizi pubblici - mq 2.068
- Area da alienare con parziale servitù SNAM (fascia di rispetto parzialmente utilizzabile)