

REGIONE PIEMONTE



PROVINCIA DI BIELLA

COMUNE DI OCCHIEPPO INFERIORE

P.R.G.C.

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

VARIANTE PARZIALE

Ai sensi dell'Art. 17 della L.R. 56/77 e ss.m.i.

PROGETTO DEFINITIVO

ELABORATO PRA

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Aggiornamento: Novembre 2015

Estensore:

Arch. Pianificatore Rossi Elisa

Approvato con D.C.C. n° 36
Dichiarata immediatamente eseguibile

del 24/11/2015

IL SINDACO

IL SEGRETARIO COMUNALE

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

INDICE

1. PREMESSA.....	Pag. 3
1.1 Situazione urbanistica comunale preesistente.....	Pag. 3
1.2 Elaborati costituenti la Variante.....	Pag. 4
1.3 Aree oggetto di Variante.....	Pag. 5
2. ANALISI DI COERENZA DELLA VARIANTE.....	Pag. 7
2.1 Verifica di rispondenza alle previsioni urbanistiche.....	Pag. 7
2.2 Situazione della pianificazione sovra ordinata e compatibilità della Variante...Pag.	11
3. ESTRATTO DEL P.R.G. VIGENTE CON LA LOCALIZZAZIONE DEGLI AMBITI OGGETTO DI VARIANTE.....	Pag. 12
4. AREE DI VARIANTE.....	Pag. 14
Modifica 1 – Zona di P.R.G. : Aree di completamento.....	Pag. 15
Modifica 2 – Zona di P.R.G. : Aree edificate residenziali.....	Pag. 17
Modifica 3 – Zona di P.R.G. : Nucleo di Antica Formazione.....	Pag. 19
Modifica 4 – Zona di P.R.G. : Nucleo di Antica Formazione.....	Pag. 21
Modifica 5 – Zona di P.R.G. : Nucleo di Antica Formazione.....	Pag. 23
Modifica 6 – Zona di P.R.G. : Aree con Impianti Produttivi che si Confermano – Aree per Nuovi Impianti Produttivi – Aree di Interesse Comune.....	Pag. 25
Modifica 7 – Zona di P.R.G. : Nucleo di Antica Formazione.....	Pag. 30
Modifica 8 – Zona di P.R.G.: Aree di Espansione Residenziale.....	Pag. 32
Modifica 9 – Zona di P.R.G.: Territorio ad uso agricolo.....	Pag.34
5. COMPATIBILITA' ACUSTICA DELLA VARIANTE.....	Pag. 37
6. ESCLUSIONE DAL PROCESSO DI VAS.....	Pag. 40
7. DICHIARAZIONI DI INTENTO RESPINTE.....	Pag. 41
Dichiarazioni di intento respinta n° 1.....	Pag. 41
Dichiarazioni di intento respinta n° 2.....	Pag. 43
Dichiarazione di intento respinta n° 3.....	Pag. 45
Dichiarazione di intento respinta n° 4.....	Pag. 47
Dichiarazioni di intento respinte n° 5 – 6	Pag. 48
Dichiarazioni di intento respinta n° 7.....	Pag. 50
Dichiarazione di intento respinta n° 8.....	Pag. 51
Dichiarazione di intento respinta n° 9.....	Pag. 52
Dichiarazione di intento respinta n° 10.....	Pag. 54
Dichiarazione di intento respinta n° 11.....	Pag. 56

Dichiarazione di intento respinta n° 12.....	Pag. 58
8. OSSERVAZIONI PRESENTATE E CONTRODEDUZIONI	Pag. 60
8.1 Dettaglio delle osservazioni presentate e motivazioni.....	Pag. 62
APPENDICE.....	Pag.65
Piano Paesaggistico Regionale (PPR).....	Pag.65

1. PREMESSA

Il Comune di Occhieppo Inferiore è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale (di seguito P.R.G.C.) risalente al 2001. Nel 2005 è stato dato avvio ad un processo di revisione generale del Piano attraverso la Variante Strutturale n°1, approvata dalla Regione Piemonte con le D.G.R. n°42-2686 del 03/10/2011 e n°2-3082 del 12/12/2011.

A pochi mesi dall'approvazione della Variante Strutturale n°1, visto il lungo iter che ha condotto all'approvazione del Piano, l'Amministrazione Comunale di Occhieppo Inferiore ha valutato la necessità di redigere la Variante Parziale n°1 ai sensi dell'art.17 della L.R. 56/77 e ss.mm.ii., al fine di procedere ad una serie di interventi sulla zonizzazione urbanistica ed alla risoluzione di alcuni problemi emersi durante la lunga fase di salvaguardia e poi di attuazione del Piano, di natura non strutturale. La Variante Parziale n°1 è stata approvata con D.C.C. n°46 del 28/12/2012.

Analoghe sono le motivazioni che hanno condotto alla stesura della presente Variante Parziale n°2 ai sensi della L.R. 56/1977 e ss.mm.ii., in quanto dall'applicazione del Piano sono emerse alcune mutate esigenze e la necessità di porre alcune modifiche, che anche in questo caso non incidono sull'impianto strutturale, ma che consentono di adattare il P.R.G.C. alle realtà di cambiamento del territorio comunale.

La Variante Parziale n°2 parte dalla manifestata esigenza da parte dell'Amministrazione comunale di non determinare alcun incremento delle aree edificabili; anzi, come si vedrà nel dettaglio ai successivi paragrafi, sono state operate delle scelte di riduzione dell'espansione in aree libere e permeabili da preservare, al fine di applicare una compensazione e creare ambiti di completamento del tessuto edificato esistente.

Allo stesso modo, le modifiche proposte non incidono in alcun modo sull'assetto infrastrutturale principale e sul sistema delle tutele e dei vincoli territoriali ed idrogeologici vigenti.

Come si era già verificato per la precedente Variante Parziale n°1, anche in questo caso l'Amministrazione Comunale ha ritenuto opportuna, durante la fase preliminare di stesura della Variante, una consultazione con la popolazione, al fine di mettere a fuoco le esigenze e le problematiche irrisolte, mediante le segnalazioni di proposte riferite a specifiche aree, riservandosi la facoltà di estrarne le valutazioni complessive e strategiche volte a migliorare lo strumento urbanistico nel suo complesso.

Ai paragrafi che seguono verranno, dunque, presentate nel dettaglio le caratteristiche e le aree di variante, l'analisi di coerenza e la compatibilità con i livelli sovra ordinati della pianificazione e le modifiche richieste dalla popolazione che non è stato possibile in questa sede accogliere, con le relative motivazioni.

La presente relazione è aggiornata a seguito delle osservazioni presentate durante il periodo di pubblicazione della variante a seguito della sua adozione, dal 15/07/2015 al 14/08/2015.

1.1 Situazione urbanistica comunale preesistente

La Variante strutturale n° 1 al P.R.G.C. ha rappresentato una revisione generale del precedente Piano, risalente al 2001. Alla base della Variante Strutturale ci sono state le mutate condizioni del quadro socio-economico dell'intera area biellese, che hanno avuto come conseguenza uno sviluppo lineare dei centri abitati lungo la direttrice che va da Occhieppo Inferiore a Lessona. Per adattare lo strumento urbanistico alle mutate esigenze del territorio è stata quindi definita una generale opera di revisione del Piano.

A seguito dell'entrata in vigore della Variante Strutturale n°1 (e soprattutto considerato il lungo *iter* che ha condotto alla sua approvazione), sono state predisposte delle Varianti Parziali, di cui la presente è la seconda, con lo scopo di correggere alcuni errori materiali rilevati ed apportare modifiche di lieve entità al progetto di Piano.

1.2 Elaborati costituenti la Variante

Gli elaborati che costituiscono la presente Variante parziale sono:

- Relazione illustrativa,
- Tavola di P.R.G.C. vigente con evidenziate le aree di variante,
- Tavole di variante,
- Norme Tecniche di Attuazione,
- Aggiornamento della schedatura documentaria del nucleo di antica formazione.

Invece, i seguenti elaborati relativi alla Variante Strutturale non subiscono variazioni:

1. Rappresentazione sintetica del Piano con le fasce marginali dei comuni contermini – Elaborato V1/PR1.
2. Relazione sulla localizzazione L2 – Elaborato V1/PRC.a.
3. Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento al dettaglio in sede fissa del commercio – Elaborato V1/PRC.b.
4. Aree servite di urbanizzazioni primarie – V1- AT2.
5. Studi Geologici – Verifiche di compatibilità idrogeologica:
 - Elaborato G1: Relazione geologico-tecnica e schede;
 - Elaborato G2: Carta dell'acclività;
 - Elaborato G3: Carta geologica;
 - Elaborato G4: Carta geomorfologica e dei dissesti;
 - Elaborato G5: Carta reticolo idrografico e delle opere idrauliche;
 - Elaborato G6: Carta idrogeologica;
 - Elaborato G7: Carta litotecnica;
 - Elaborato G8: Carta di sintesi e di idoneità all'utilizzazione urbanistica;
 - Elaborato G9: Carta delle aree di nuovo intervento;
 - Elaborato G10: Relazione aree di nuovo intervento;
 - Elaborato G10/b: Relazione aree di nuovo intervento (Nuova strada Biella – Mongrando);
 - Elaborato G11: Relazione integrativa con documentazione studi idraulici.
6. Studi Idraulici- Aree con pericolosità idraulica omogenea lungo il Rio Romioglio a seguito dell'esecuzione di opere di mitigazione del rischio (scolmatore al torrente Elvo e altri):
 - Elaborato I1: Appendice alla relazione geologico - idraulica;
 - Elaborato I2: Carta dei bacini idrografici;
 - Elaborato I3a: Carta della pericolosità idraulica – Stato di fatto;
 - Elaborato I3b: Carta della pericolosità idraulica – A seguito lavori in corso di esecuzione;
 - Elaborato I3c: Carta della pericolosità idraulica – Cronoprogramma interventi di mitigazione;
 - Elaborato I4a: Sezioni trasversali – Stato di fatto dicembre 2009;
 - Elaborato I4b: Sezioni trasversali – A seguito lavori in corso di esecuzione;

7. Studio idraulico dell'asta del torrente Elvo tra la traversa Massalenghe in Comune di Occhieppo Inferiore e la passerella Pidello a monte del lago Apos in Comune di Occhieppo Superiore:

- Elaborato 1: Relazione idraulica;
- Elaborato 2: Planimetria esondazioni ante 2006;
- Elaborato 3: Planimetria esondazioni 2009;
- Elaborato 4: Profili;
- Elaborato 5: Sezioni significative.

1.3 Aree oggetto di variante

Il quadro delle esigenze espresse dai residenti, in seguito alla richiesta pubblica di “dichiarazioni di intenti” promossa dalla Pubblica amministrazione in occasione della redazione della presente variante, ha evidenziato i seguenti orientamenti:

- la modificazione nel perimetro e nella distribuzione interna di una zona di piano a vocazione produttiva;
- la riclassificazione delle tipologie di intervento per alcune aree comprese nel Nucleo di Antica Formazione;
- la modificazione nei confini o la compartimentazione di aree di espansione soggette a Piano Esecutivo Convenzionato;
- l'eliminazione di aree di espansione, sia a destinazione residenziale, che produttiva, che commerciale;
- la definizione di nuove aree di espansione, sia residenziale che produttiva.

Come si vedrà ai paragrafi seguenti, alcune delle proposte di modifica sono state accolte ed inserite nella presente variante, altre sono invece state respinte, in quanto non rientranti nelle casiste previste dall'art.17 della L.R. 56/1977 e ss.mm.ii. per le Varianti parziali.

Tali proposte vanno ad aggiungersi alle necessità di modifica già rilevate dalla stessa Pubblica Amministrazione e vanno a costituire il quadro generale della presente Variante parziale.

A titolo riepilogativo, la tabella 1 riporta una sintesi della variante, con il riferimento, laddove presente, alle dichiarazioni di intenti presentate.

Tabella 1. Aree oggetto di variante

Numero	Tipologia di variante	Riferimento dichiarazione di intenti
1	Eliminazione di area di completamento a destinazione residenziale	Prot. 151 del 10/01/2014
2	Trasformazione di area edificata residenziale ad area di completamento, sempre a destinazione residenziale (in compensazione della volumetria resa disponibile dall'attuazione della modifica n°1)	Prot. 321 del 17/01/2014

3	Modifica della tipologia d'intervento su un edificio, situato in via Aporti ed attualmente classificati in "Manutenzione ordinaria e straordinaria", ai fini della ristrutturazione edilizia.	Prot. 344 del 20/01/2014
4	Modifica della tipologia d'intervento su un edificio, situato in via Ferrovia ed attualmente classificati in ristrutturazione edilizia, ai fini della realizzazione di un limitato ampliamento nelle superfici e nei volumi.	Prot. 347 del 20/01/2014
5	Modifica della tipologia d'intervento su un edificio, situato in via Ferrovia ed attualmente classificati in ristrutturazione edilizia, ai fini della realizzazione di un limitato ampliamento nelle superfici e nei volumi.	Prot. 347 del 20/01/2014
6	Eliminazione di P.E.C. a destinazione produttiva situato lungo via Martiri della Libertà, ridefinizione di area destinata ad impianti produttivi che si confermano, modifica nella distribuzione di area ad uso pubblico di varia destinazione	Prot. 504 del 29/01/2014
7	Modifica della tipologia d'intervento su due edifici accessori, situati in via Trotta ed attualmente classificati in "Restauro Conservativo", ai fini della ristrutturazione edilizia, con annessa correzione di errore materiale di rappresentazione sulla cartografia di Piano	-
8	Eliminazione di area di espansione a destinazione residenziale da attuare attraverso Piano Esecutivo Convenzionato, collocata nella zona immediatamente a nord della Chiesa di San Clemente	-
9	Inserimento di nuova area di completamento residenziale in tessuto agricolo interstiziale alla dominante edificata situato lungo via San Clemente (in compensazione di una porzione della volumetria resa disponibile dall'attuazione della modifica n°8)	Prot. 579 e 581 del 31/01/2014

Per una descrizione analitica delle modifiche apportate, si rimanda al paragrafo 4 della presente Relazione Illustrativa.

Si sottolinea che, rispetto al documento di *screening* predisposto per la fase preventiva di verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (che ha dato esito negativo, come si dettaglierà al successivo paragrafo 6), nel presente Progetto Preliminare di Variante parziale è stata inserita l'eliminazione solamente di una delle aree di espansione soggette a PEC, situate nella zona San Clemente – via del Sole, e non di quattro, come invece era stato ipotizzato in tale fase preliminare.

La scelta deriva da intervenute motivazioni differenti da parte della Pubblica Amministrazione ad *iter* avviato, sulla base di richieste specifiche presentate dalle proprietà interessate. Invece, l'eliminazione dell'area di espansione inserita nella presente Variante parziale è stata portata avanti in considerazione del valore dell'ambito da un punto di vista naturale e paesaggistico, dato che è collocato immediatamente a nord della Chiesa di San Clemente, elemento storico-culturale di pregio tutelato dal P.R.G.C. e per il quale risulta necessario da parte dell'Amministrazione comunale preservare nell'intorno le aree libere e permeabili.

A seguito delle osservazioni presentate, è stato apportato un cambiamento all'Area di Variante n°7; inoltre, è stato previsto l'ulteriore stralcio di un'Area di Completamento a destinazione residenziale. A tal proposito si veda il successivo paragrafo 8.

2. ANALISI DI COERENZA DELLA VARIANTE

2.1 Verifica di rispondenza alle prescrizioni urbanistiche

La presente Variante parziale rientra nei disposti di cui all'art. 17 comma 5 della L.R. 56/77 e ss.mm.ii., in quanto:

- a) non modifica l'impianto strutturale del PRG vigente, con particolare riferimento alle modificazioni introdotte in sede di approvazione;
- b) non modifica in modo significativo la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovracomunale o comunque non generano statuizioni normative o tecniche a rilevanza sovracomunale;
- c) non riduce la quantità globale delle aree per servizi per più di 0,5 metri quadrati per abitante, nel rispetto dei valori minimi di legge;
- d) non aumenta la quantità globale delle aree per servizi per più di 0,5 metri quadrati per abitante, oltre i valori minimi di legge;
- e) non incrementa la capacità insediativa residenziale prevista all'atto dell'approvazione del PRG vigente in misura superiore al 4 per cento, (in quanto Occhieppo Inferiore è compreso tra i comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti); l'incremento è consentito ad avvenuta attuazione di almeno il 70 per cento delle previsioni del PRG vigente relative ad aree di nuovo impianto e di completamento a destinazione residenziale;
- f) non incrementa le superfici territoriali o gli indici di edificabilità previsti dal PRG vigente, relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive, in misura superiore al 6 per cento (in quanto Occhieppo Inferiore è compreso tra i comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti);
- g) non incide sull'individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo e non modifica la classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico recata dal PRG vigente;
- h) non modifica gli ambiti individuati ai sensi dell'articolo 24 della L.R. 56/1977 e ss.mm.ii, nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti.

In merito alla verifica della Capacità Insediativa Residenziale Teorica prevista, delle superfici destinate a spazi pubblici e delle superfici destinate ai vari usi di P.R.G.C. si riportano le seguenti tabelle riepilogative.

Tabella 2. Verifica della Capacità Insediativa Residenziale Teorica

Gli Abitanti teorici individuati dalla Variante Strutturale al P.R.G.C. approvata nel 2011 (e rimasti invariati a seguito della Variante Parziale n°1) sono 7.959.

A seguito della Variante Parziale n°2 si determinano i seguenti cambiamenti:

Modifica n°1 – Trasformazione da Area di completamento residenziale a Territorio ad uso agricolo	Nessuna variazione alla CIR in quanto si opera in compensazione con la modifica n°1
Modifica n°2 – Trasformazione da Area edificata residenziale a Area di completamento residenziale	Nessuna variazione alla CIR in quanto si opera in compensazione con la modifica n°2
Modifica n°3 – Modifica nella tipologia di intervento edilizio in N.A.F.	Non incide sulla CIR
Modifica n°4 - Modifica nella tipologia di	Non incide sulla CIR

intervento edilizio in N.A.F.	
Modifica n°5 - Modifica nella tipologia di intervento edilizio in N.A.F.	Non incide sulla CIR
Modifica n°6 – Eliminazione di area di espansione produttiva soggetta a P.E.C. e redistribuzione di Area con impianti produttivi che si confermano e Area per attrezzature di interesse comune	Non riguarda aree residenziali
Modifica n°7 - Modifica nella tipologia di intervento edilizio in N.A.F.	Non incide sulla CIR
Modifica n°8 – Eliminazione di Area di espansione residenziale soggetta a P.E.C.	Determina una riduzione della CIR dovuta all'eliminazione di area di espansione a carattere residenziale*
Modifica n°9 – Trasformazione da Territorio ad uso agricolo ad Area di completamento residenziale residenziale	Determina un recupero di parte della CIR ridotta con la modifica n°8 visto l'inserimento di un'area di completamento a carattere residenziale*

* Le due modifiche determinano, in parte, una compensazione di volumetria e, in parte, una riduzione della CIR. Di seguito si dettagliano i calcoli relativi a tale variazione, tenendo conto delle seguenti considerazioni:

- il valore di riferimento per la determinazione della CIR è di 90 mc/ab, determinato secondo il criterio sintetico per comuni con popolazione > 2.000 abitanti (ai sensi dell'art.20 della L.R. 56/1977 e ss.mm.ii.).
- il valore di riferimento per l'individuazione degli standard urbanistici: 25 mq/ab di servizi sociali ed attrezzature a livello comunale (ai sensi dell'art.21 della L.R. 56/1977 e ss.mm.ii.)

Modifica n°8 – Eliminazione Area di espansione residenziale soggetta a P.E.C.

Volumetria massima precedentemente realizzabile: 6.640 mc

Abitanti massimi insediabili in riduzione dalla CIR: $6.640 \text{ mc} : 90 \text{ mc/ab} = 74 \text{ ab}$

Modifica n°9 – Inserimento Area di completamento residenziale

Volumetria massima realizzabile: 1.000 mc

Abitanti massimi insediabili: $1.000 \text{ mc} : 90 \text{ mc/ab} = 11 \text{ ab}$

Dall'applicazione congiunta delle due modifiche sopra riportate, deriva un valore complessivo di abitanti insediabili in riduzione dalla CIR pari a 63 (dato dalla differenza $74 - 11$).

Differenza CIR pre e post variante: $7.959 \text{ ab} - 63 \text{ ab} = 7.896 \text{ ab}$.

Considerazioni sulla CIR a seguito dell'accoglimento delle osservazioni presentate

A seguito delle osservazioni presentate, si determinano le seguenti considerazioni in merito alla CIR:

- L'osservazione n°2, che incide sulla Modifica n°7, risulta ininfluenza dal punto di vista della CIR, in quanto si consente solo la possibilità di un live ampliamento volumetrico a fini accessori;
- L'osservazione n°1 riguarda, invece, lo stralcio delle previsioni di Piano dell'Area di

Completamento n°27, per la quale era prevista una volumetria massima pari a 400 mc. Tale modifica determina un ulteriore leggero decremento della CIR, secondo quanto determinato dai calcoli riportati di seguito.

Stralcio di Area di completamento residenziale

Volumetria massima realizzabile: 400 mc

Abitanti massimi insediabili: 400 mc : 90 mc/ab = 4 ab

Dall'applicazione congiunta delle modifiche sopra riportate e di quella relativa all'osservazione pervenuta, deriva un valore complessivo di abitanti insediabili in riduzione dalla CIR pari a 67 (dato dalla differenza 74+4 – 11).

**Differenza CIR pre e post variante – aggiornata alle osservazioni presentate:
7.959 ab – 67 ab = 7.892 ab.**

Tabella 3. Verifica delle superfici a servizi pubblici

Tipologia di SP	Valori standard ex art.21 L.R. 56/77		Valori della variante strutturale al P.R.G.C.	Valori della 1° Variante parziale	Valori della 2° Variante parziale
	mq/ab	mq			
Asilo nido	2,50	19.897	32.900	invariato	invariato
Scuola materna					
Scuola elementare	2,75	21.888			
Scuola media	1,75	13.928			
Totale	7,00	55.713	32.900	invariato	invariato
Chiese e attrezzature religiose	3,00	23.877	54.800	invariato	invariato
Centri sociali					
Centri culturali					
Attrezzature sanitarie					
Attrezzature assistenziali					
Uffici pubblici amministrativi					
Giardini pubblici e parchi gioco	7,00	55.713	151.030	150.830	invariato
Attrezzature sportive	5,50	43.774			
Totale	12,50	99.487			
Parcheggi pubblici	2,50	19.817	34.900	33.961	31.461*
Totale	25,00	198.974	273.630	272.491	269.991

La Variante parziale n°1 determinava un leggero decremento delle aree a servizi, pari a 0,18, coerentemente con le prescrizioni di cui all'art.17 comma 5 della L.R. 56/1977 e ss.mm.ii., ([...] *non riduce la quantità globale delle aree per servizi per più di 0,5 metri quadrati per abitante, nel rispetto dei valori minimi di legge*);

Il valore delle aree destinate a servizi pubblici in rapporto alla CIR a seguito della Variante parziale n°1 è pari a 34,20 mq SP / ab.

** A seguito dell'introduzione delle modifiche della presente Variante parziale n°2 si determina la seguente riduzione di aree a servizi previste dal P.E.C. eliminato con la modifica n°8, per il quale era prevista una cessione pari a circa 2.500 mq di parcheggio pubblico:*

*Totale aree a servizi – Aree a servizi previste per l'area di espansione eliminata:
272.491 mq – 2.500 mq = 269.991 mq*

Tuttavia, la riduzione di aree a servizi va rapportata alla diminuzione della CIR di cui alla Tabella n°4, da cui deriva il seguente valore:

*Totale delle aree a servizi post Variante parziale n°2 : CIR post Variante parziale n°2:
269.991 mq : 7.896 ab = 34,20 mq/ab.*

Da ciò deriva che la quantità di aree a servizi per abitante non subisce variazioni, coerentemente con il sopra riportato art.17 comma 5 della L.R. 56/1977 e ss.mm.ii.

Considerazioni sulle superfici a servizi pubblici a seguito dell'accoglimento delle osservazioni presentate

A seguito delle osservazioni presentate, non si determina nessuna variazione delle aree a servizi pubblici. Nonostante lo stralcio dell'Area di Completamento n°27, non si prevede l'eliminazione anche della contigua area pubblica, in quanto funzionalmente connessa con le zone di Piano circostanti.

Nonostante l'ulteriore riduzione della CIR da 7.896 a 7.892 abitanti, la media complessiva delle aree a servizi, pari a 34,20 mq/ab, non subisce alterazioni.

Tabella 4. Verifica delle superfici destinate a usi privati di P.R.G. all'interno dei perimetri delle aree urbanizzate e urbanizzande

Tipologia di uso privato	Superficie (ha)	Superficie (mq)	%	Mq/ab
Residenza ed attività compatibili (comprese le aree libere marginali e intercluse)	87,63	876.310	69,62	111,29
Giardini e parchi privati vincolati	2,93	29.300	2,30	3,68
Impianti produttivi: superficie complessiva	30,24	302.400	23,77	37,99
Attrezzature commerciali, direzionali, ricreative private	5,49	54.900	4,31	6,9
Totale	127,24	1.272.400	100	159,86

2.2. Situazione della pianificazione sovra ordinata e compatibilità della Variante

Ai fini della verifica di compatibilità con la pianificazione sovra ordinata sono stati presi in considerazione i seguenti strumenti:

- nuovo Piano Territoriale Regionale approvato con D.G.R. n. 122 - 29783 del 21/07/2011;
- Piano Paesaggistico Regionale adottato con D.G.R. n. 53 – 11975 del 04/08/2009 e nuovamente adottato con D.G.R. n. 20-1442 del 18/05/2015;
- La Variante n°1 al Piano Territoriale di coordinamento Provinciale della Provincia di Biella approvata con D.C.R. n. 60 - 51347 del 01/12/2010.

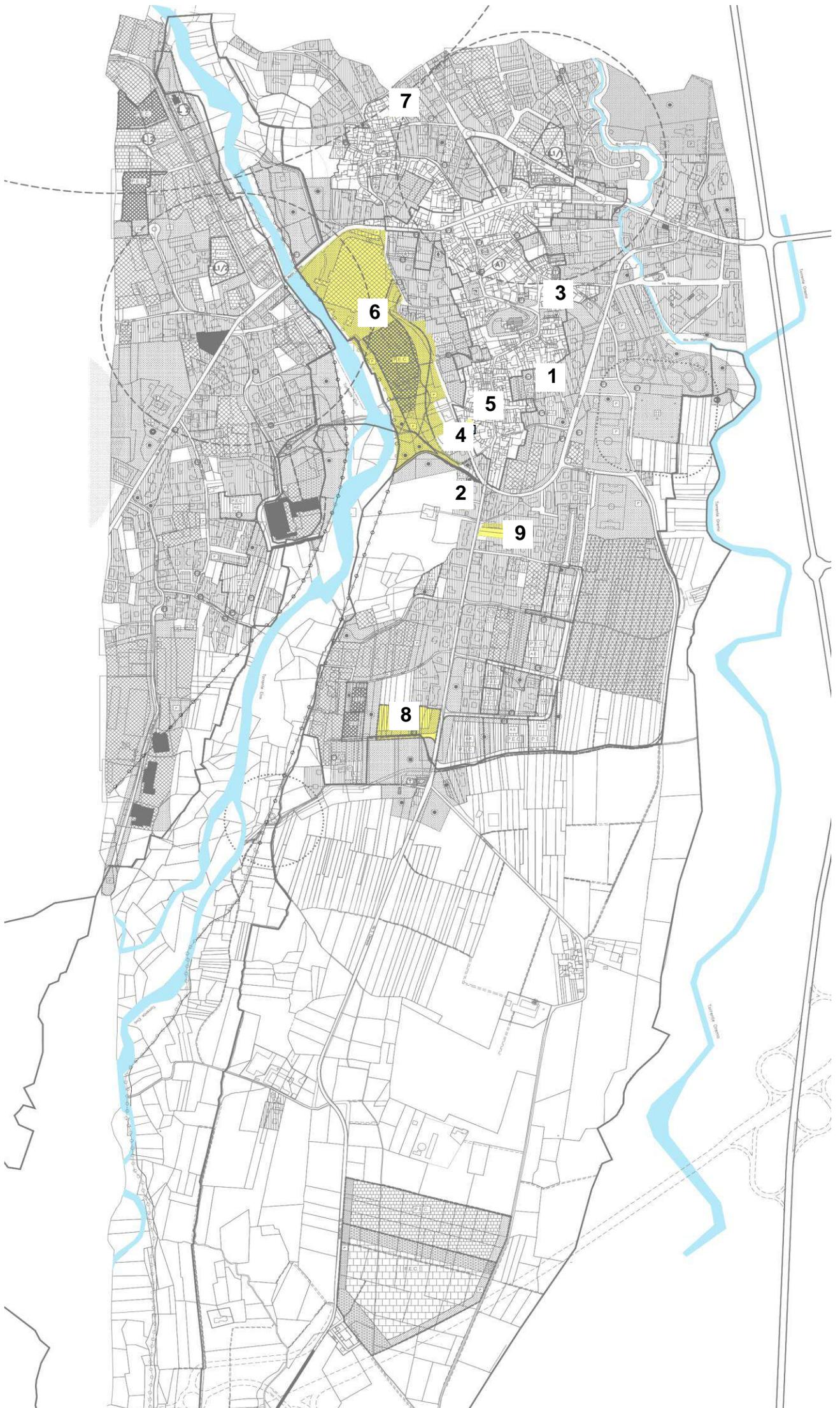
Le modifiche di cui alla presente Variante non incidono su aree vincolate dalla pianificazione sovra ordinata; inoltre, le previsioni non incidono sulle limitazioni definite a livello idrogeologico e geomorfologico, concordate ed approvate dagli Uffici regionali durante l'iter formativo della Variante strutturale n°1 al P.R.G.

La Variante non comporta problematiche di tipo acustico in relazione alla vigente Classificazione acustica del Comune, come meglio dettagliato nella Verifica di compatibilità acustica di cui al paragrafo 5.

Per un'analisi dettagliata degli strumenti di pianificazione che, ai diversi livelli, incidono sulle scelte di Piano e le condizionano, si veda il paragrafo 2.2 del documento di *screening* predisposto per la fase preventiva di verifica di assoggettabilità della Variante alla Valutazione Ambientale Strategica.

Una considerazione particolare va tuttavia effettuata in merito al Piano Paesaggistico Regionale, il quale, dopo l'adozione del 2009, è stato sottoposto ad un'approfondita revisione ed integrazione nei contenuti, che ha reso opportuno procedere ad una nuova adozione, avvenuta con D.G.R. n. 20-1442 del 18/05/2015. Dato che al momento della redazione del summenzionato documento di *screening* il P.P.R. non era ancora stato adottato, nell'Appendice della presente relazione si riporta, per maggiore completezza, un'analisi del Piano recentemente ri-adottato in relazione alla presente Variante parziale.

**3. ESTRATTO DEL P.R.G. VIGENTE CON LA LOCALIZZAZIONE DEGLI AMBITI
OGGETTO DI VARIANTE**



4. AREE DI VARIANTE

MODIFICA N°1 – ZONA DI P.R.G.C.: AREE DI COMPLETAMENTO

La seguente modifica fa seguito a Dichiarazione di intento presentata presso il Comune di Occhieppo Inferiore al Prot. 151 in data 10/01/2014.

INTENTO: La dichiarazione è presentata a nome del Sig. DAL MOLIN Pacifico.

Localizzazione: F 4 Mp 1082
Via Caralli

La richiesta della proprietà riguarda lo stralcio di un'area precedentemente definita dal P.R.G.C. come zona di completamento a destinazione residenziale (individuata con il n°2) con superficie territoriale pari a 1.260 mq e potenzialità edificatorie vincolate ad un massimo di 400 mc.

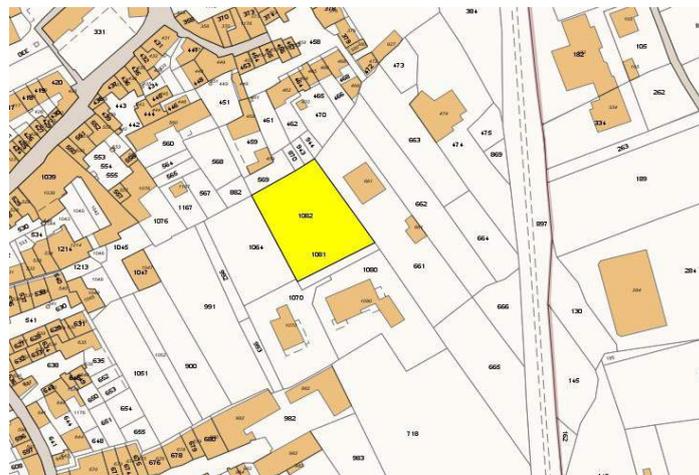
Tale esigenza nasce dalla mancanza di possibilità, da parte della proprietà dell'area in oggetto, di dare atto alla trasformazione residenziale.

PROGETTO: La modifica n°1 in oggetto consente di accogliere la richiesta presentata dalla proprietà e, allo stesso tempo, trasferire la cubatura liberata su un'altra area, con analoghe caratteristiche e dotazioni, operando una compensazione tra le richieste presentate. Si veda in proposito la modifica n°2.

L'eliminazione della previsione di completamento residenziale fa sì che l'area venga classificata in territorio ad uso agricolo, dato che ad oggi risulta completamente libera.



Veduta area dell'area di variante



Estratto di mappa dell'area di variante



Situazione da P.R.G.C. vigente



Situazione in variante

Dal punto di vista idrogeologico non si hanno elementi particolari da rilevare, in quanto l'area è classificata in "Classe 2 – Pericolosità geomorfologica moderata"; inoltre, la modifica introdotta dalla variante determina un decremento del carico urbanistico previsto per l'ambito.

La variante in oggetto non comporta alcun tipo di modifica alle Norme Tecniche di Attuazione per quanto riguarda le Aree di completamento.

Dato il trasferimento di cubatura, anche il numero identificativo dell'area di completamento (n°2) viene trasferito all'area su cui si opera la compensazione.

Non subisce alcuna modificazione, invece, l'area adibita a parcheggio pubblico adiacente all'Area di completamento, in quanto la sua individuazione e realizzazione non è vincolata alla trasformazione residenziale, a differenza delle Aree di espansione assoggettate a Strumento Urbanistico Esecutivo.

Alla luce di quanto sopra enunciato, si ritiene corretto e congruo accogliere la dichiarazione d'intento presentata e trasformare l'area in oggetto da "Aree di completamento" a "Territorio ad uso agricolo".

In merito all'area in oggetto, la presente variante modifica i seguenti elaborati:

- PR2 – Infrastrutture e suolo urbano. Usi e vincoli (scala 1:4000);
- PR3 Foglio 1 – Infrastrutture e suolo urbano. Usi e vincoli (scala 1:2000);

Inoltre, la tavola PR4 – Normativa geologica e idraulica, viene aggiornata solamente a livello di base cartografica, senza modificare la classificazione delle aree di Piano.

MODIFICA N°2 – ZONA DI P.R.G.C.: AREE EDIFICATE RESIDENZIALI

La seguente modifica fa seguito a Dichiarazione di intento presentata presso il Comune di Occhieppo Inferiore al Prot. 321 in data 17/01/2014.

INTENTO: La dichiarazione è presentata a nome della Sig.ra MIGLIETTI Enrica.

Localizzazione: F7 Mp 320-332
Via San Clemente

L'istanza è riferita ad un'area classificata dal P.R.G.C. vigente come Aree Edificate Residenziali, ma risulta per la maggior parte libera, fatta salva la presenza di due fabbricati accessori della proprietà.

La proprietà chiede la possibilità di usufruire dell'area in modo più ampio di quanto previsto per le aree edificate, modificando la destinazione di zona in Area di completamento, sempre a carattere residenziale.

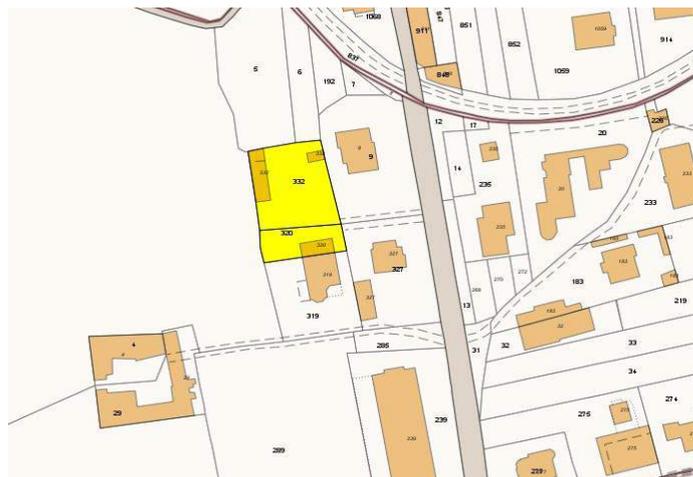
Tale richiesta era già stata manifestata in occasione della precedente variante parziale n°1 ma non era stata inserita, in quanto pervenuta al di fuori dai termini stabiliti dall'Amministrazione comunale per la presentazione di dichiarazioni d'intento.

PROGETTO: La richiesta presentata non può essere accolta se non in un contesto di compensazione urbanistica e di trasferimento di cubatura da un ambito per il quale ci si trova in una condizione di eccedenza. Tale considerazione nasce dalla prescrizione dell'art.17 comma 5 della L.R. 56/77 e ss.mm.ii., il quale individua come varianti parziali le modifiche che non incrementano la capacità insediativa residenziale prevista all'atto dell'approvazione del P.R.G.C. vigente in misura superiore al 4 per cento, (in quanto Occhieppo Inferiore è compreso tra i Comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti); l'incremento è consentito ad avvenuta attuazione di almeno il 70 per cento delle previsioni del PRG vigente relative ad aree di nuovo impianto e di completamento a destinazione residenziale. Dato che tale percentuale non è stata, ad oggi, raggiunta, da ciò deriva l'unica possibilità di operare attraverso lo "spostamento" di quote di cubatura da una zona di Piano ad un'altra con caratteristiche compatibili.

Pertanto, la modifica in oggetto si raccorda inevitabilmente con quella precedente e l'Area di completamento n°2 viene traslata da via Caralli a via San Clemente, mantenendo sostanzialmente invariate le previsioni di P.R.G.C. (in particolare per quanto riguarda i 400 mc massimi edificabili).



Veduta area dell'area di variante



Estratto di mappa dell'area di variante



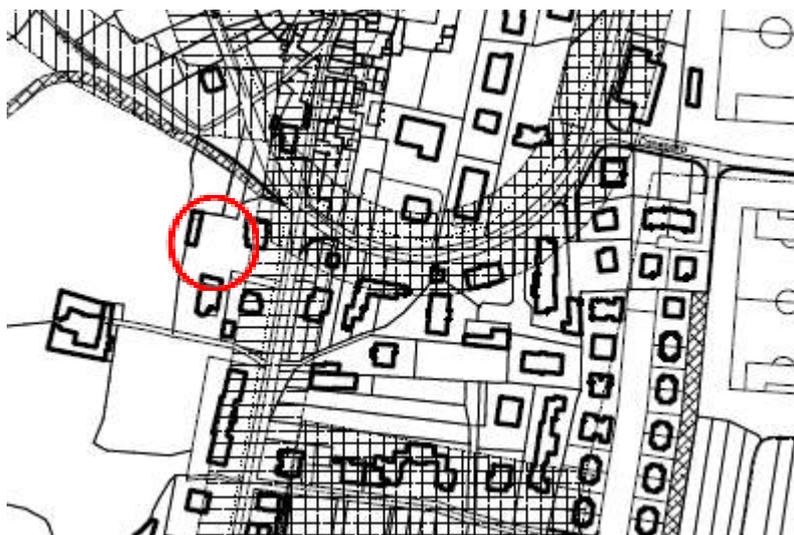
Situazione da P.R.G.C. vigente



Situazione in variante

L'area in esame risulta essere compatibile con la nuova destinazione prevista, in quanto collocata in un ambito a prevalente destinazione residenziale e già dotato di tutte le infrastrutturazioni necessarie.

Lo stralcio della Tavola "V1/AT2- Aree servite da urbanizzazioni primarie", parte della Variante Strutturale al P.R.G.C., mostra la dotazione presente nei pressi dell'area in esame.



Legenda

-  Aree servite da urbanizzazioni complete
-  Aree servite dalla rete idrica

Stralcio Tavola "V1/AT2 – Aree servite da urbanizzazioni primarie"

Dal punto di vista idrogeologico non si hanno elementi particolari da rilevare, in quanto l'area è classificata in "Classe 2 – Pericolosità geomorfologica moderata", come la modifica n°1.

La variante in oggetto non comporta alcun tipo di modifica alle Norme Tecniche di Attuazione per quanto riguarda le Aree di completamento. Viene, invece, aggiornato l'Allegato C – Quadro sinottico delle aree di completamento.

Alla luce di quanto sopra enunciato, si ritiene corretto e congruo accogliere la dichiarazione d'intento presentata e trasformare l'area in oggetto da "Aree edificate residenziali" a "Aree di completamento".

In merito all'area in oggetto, la presente variante modifica i seguenti elaborati:

- PR2 – Infrastrutture e suolo urbano. Usi e vincoli (scala 1:4000);
- PR3 Foglio 1 – Infrastrutture e suolo urbano. Usi e vincoli (scala 1:2000);

Inoltre, la tavola PR4 – Normativa geologica e idraulica, viene aggiornata solamente a livello di base cartografica, senza modificare la classificazione delle aree di Piano.

MODIFICA N°3 – ZONA DI P.R.G.C.: NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE

La seguente modifica fa seguito a Dichiarazione di intento presentata presso il Comune di Occhieppo Inferiore al Prot. 344 in data 20/01/2014.

INTENTO: La dichiarazione è presentata a nome del Sigg. ZEITOUN Roger Michael

Localizzazione: F4 Mp 232-1061
Via Aporti n°6

L'istanza è riferita ad un edificio a destinazione residenziale inserito al margine est del perimetro del Nucleo di Antica Formazione, per il quale il P.R.G.C. prevede come tipologia di intervento edilizio esclusivamente la manutenzione ordinaria e straordinaria. La richiesta nasce dalla necessità manifestata dalla proprietà di operare un ampliamento del fabbricato. Dato atto che tale edificio non è sottoposto a tutela e che non presenta particolari caratteri di peculiarità o di valore storico e culturale, è stata proposta la modifica nella tipologia di intervento edilizio, da semplice manutenzione a ristrutturazione, con la possibilità di utilizzo di nuove superfici e volumi nel rispetto di quanto stabilito dalle N.T.A. del P.R.G.C.

PROGETTO: L'intervento in oggetto riguarda una variazione del cambio della tipologia di intervento edilizio su un edificio all'interno del Nucleo di Antica Formazione non soggetto ad alcun tipo di vincolo di tutela. Tale modifica si inserisce nel contesto della variante parziale al P.R.G.C. ed ha la finalità di favorire il recupero e la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente. Inoltre, essa risulta compatibile con la classificazione idrogeologica, che inserisce l'area in "Classe 2 – Pericolosità geomorfologica moderata".

Alla luce di quanto sopra enunciato, si ritiene congruo modificare la tipologia di intervento edilizio previsto per il fabbricato in oggetto da "Manutenzione ordinaria e straordinaria" a "Ristrutturazione edilizia di tipo B".

In merito alle aree in oggetto, la presente variante modifica i seguenti elaborati:

- Tavola PR5 – Nuclei di antica formazione (scala 1:1.000);
- Elaborato AT1 – Schedatura documentaria del nucleo urbano di antica formazione per "Ambiti di aree".

MODIFICA N°4 – ZONA DI P.R.G.C.: NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE

La seguente modifica fa seguito a Dichiarazione di intento presentata presso il Comune di Occhieppo Inferiore al Prot. 347 in data 20/01/2014.

INTENTO: La dichiarazione riguarda la proprietà a nome del Sig. CHAUVIERE Aurelien

Localizzazione: F4 Mp 759
Via alla Ferrovia

L'istanza è riferita ad un edificio a destinazione residenziale all'interno di una corte, inserito nel Nucleo di Antica Formazione, per il quale il P.R.G.C. prevede come tipologia di intervento edilizio la ristrutturazione edilizia di tipo A, senza possibilità di ampliamento di superfici e volumi. La richiesta nasce dalla necessità manifestata dalla proprietà di operare un ampliamento del fabbricato. Dato atto che tale edificio non è sottoposto a tutela e che non presenta particolari caratteri di peculiarità o di valore storico e culturale, è stata proposta la modifica nella tipologia di intervento edilizio in ristrutturazione edilizia di tipo B, con la possibilità di utilizzo di nuove superfici e volumi nel rispetto di quanto stabilito dalle N.T.A. del P.R.G.C.

PROGETTO: L'intervento in oggetto riguarda una variazione del cambio della tipologia di intervento edilizio su un edificio all'interno del Nucleo di Antica Formazione non soggetto ad alcun tipo di vincolo di tutela. Tale modifica si inserisce nel contesto della variante parziale al P.R.G.C. ed ha la finalità di favorire il recupero e la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente. Inoltre, essa risulta compatibile con la classificazione idrogeologica, che inserisce l'area in "Classe 2 – Pericolosità geomorfologica moderata". Alla luce di quanto sopra enunciato, si ritiene congruo modificare la tipologia di intervento edilizio previsto per il fabbricato in oggetto da "Ristrutturazione edilizia di tipo A" a "Ristrutturazione edilizia di tipo B".

In merito alle aree in oggetto, la presente variante modifica i seguenti elaborati:

- Tavola PR5 – Nuclei di antica formazione (scala 1:1.000);
- Elaborato AT1 – Schedatura documentaria del nucleo urbano di antica formazione per "Ambiti di aree".



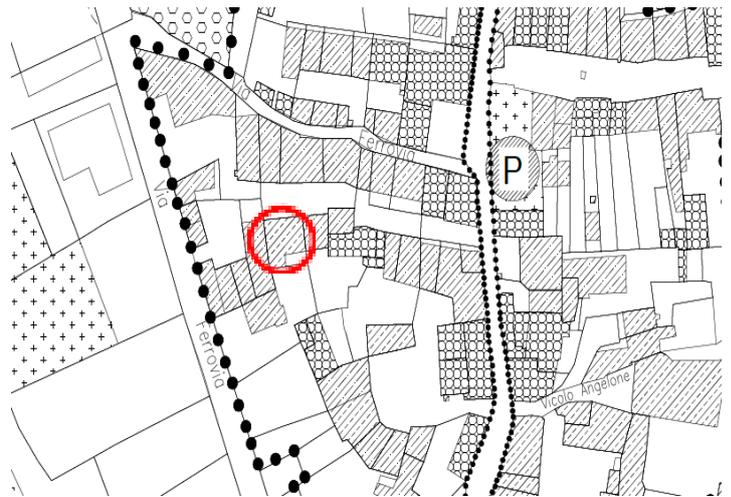
Veduta area dell'area di variante



Estratto di mappa dell'area di variante



Situazione da P.R.G.C. vigente



Situazione in variante

MODIFICA N°5 – ZONA DI P.R.G.C.: NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE

La seguente modifica fa seguito a Dichiarazione di intento presentata presso il Comune di Occhieppo Inferiore al Prot. 347 in data 20/01/2014.

INTENTO: La dichiarazione riguarda la proprietà a nome del Sig. CHAUVIERE Michael

Localizzazione: F4 Mp 748
Via alla Ferrovia

L'istanza è riferita ad un edificio a destinazione residenziale all'interno di una corte (nelle immediate vicinanze del fabbricato di cui alla modifica n°4), inserito nel Nucleo di Antica Formazione, per il quale il P.R.G.C. prevede come tipologia di intervento edilizio la ristrutturazione edilizia di tipo A, senza possibilità di ampliamento di superfici e volumi. La richiesta nasce dalla necessità manifestata dalla proprietà di operare un ampliamento del fabbricato. Dato atto che tale edificio non è sottoposto a tutela e che non presenta particolari caratteri di peculiarità o di valore storico e culturale, è stata proposta la modifica nella tipologia di intervento edilizio in ristrutturazione edilizia di tipo B, con la possibilità di utilizzo di nuove superfici e volumi nel rispetto di quanto stabilito dalle N.T.A. del P.R.G.C.

PROGETTO: L'intervento in oggetto riguarda una variazione del cambio della tipologia di intervento edilizio su un edificio all'interno del Nucleo di Antica Formazione non soggetto ad alcun tipo di vincolo di tutela. Tale modifica si inserisce nel contesto della variante parziale al P.R.G.C. ed ha la finalità di favorire il recupero e la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente. Inoltre, essa risulta compatibile con la classificazione idrogeologica, che inserisce l'area in "Classe 2 – Pericolosità geomorfologica moderata".

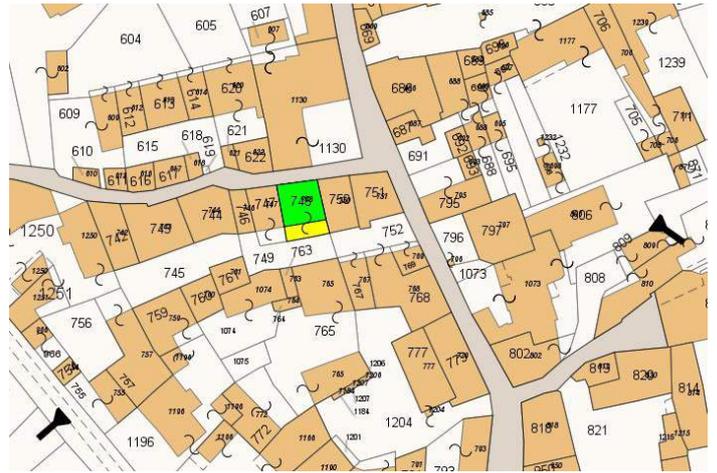
Alla luce di quanto sopra enunciato, si ritiene congruo modificare la tipologia di intervento edilizio previsto per il fabbricato in oggetto da "Ristrutturazione edilizia di tipo A" a "Ristrutturazione edilizia di tipo B".

In merito alle aree in oggetto, la presente variante modifica i seguenti elaborati:

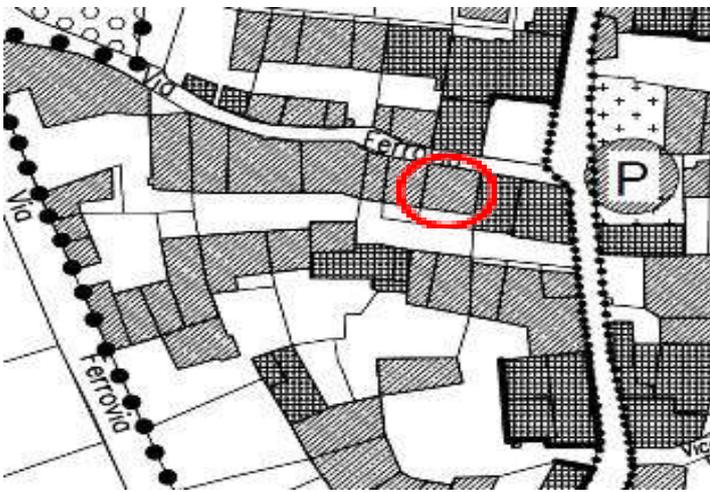
- Tavola PR5 – Nuclei di antica formazione (scala 1:1.000);
- Elaborato AT1 – Schedatura documentaria del nucleo urbano di antica formazione per "Ambiti di aree".



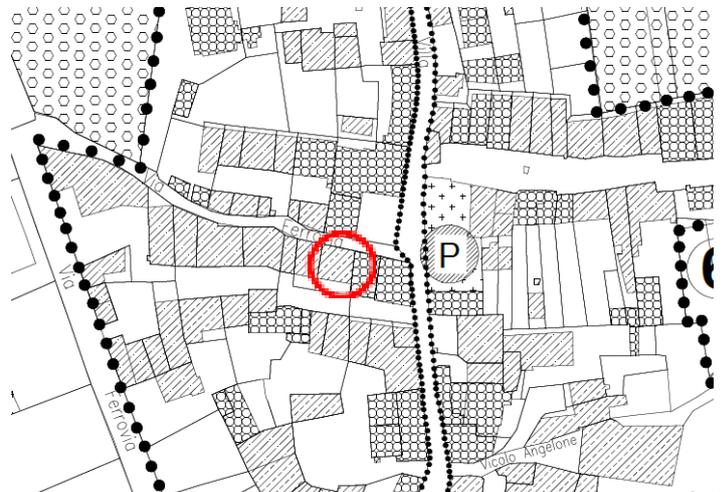
Veduta area dell'area di variante



Estratto di mappa dell'area di variante



Situazione da P.R.G.C. vigente



Situazione in variante

**MODIFICA N°6 – ZONA DI P.R.G.C.: AREE CON IMPIANTI PRODUTTIVI CHE SI
CONFERMANO – AREE PER NUOVI IMPIANTI PRODUTTIVI –
AREE DI INTERESSE COMUNE**

La seguente modifica fa seguito a Dichiarazione di intento presentata presso il Comune di Occhieppo Inferiore al Prot. 504 in data 29/01/2014.

INTENTO: La dichiarazione è presentata a nome della ditta Lane Botto s.r.l.

Localizzazione: F4 Mp Vari
Via Martiri della Libertà

La richiesta riguarda un fabbricato a destinazione produttiva e l'ampia area ad esso circostante. Il P.R.G.C. vigente prevedeva per l'area la seguente classificazione:

- “Aree con impianti produttivi che si confermano” limitatamente al perimetro del fabbricato industriale, per una superficie di circa 20.000 mq;
- “Aree per nuovi impianti produttivi”, soggetta a Piano Esecutivo Convenzionato, per un'area collocata a sud del fabbricato e ad esso non collegata, per una superficie di circa 15.000 mq;
- “Aree di interesse comune”, destinata in parte a parcheggi pubblici a servizio dell'impianto produttivo, in parte a verde pubblico, per una superficie complessiva di circa 47.000 mq (in parte interna ed in parte esterna all'area P.E.C.).

Con la dichiarazione d'intento la proprietà propone l'eliminazione dell'area di espansione a destinazione produttiva soggetta a Piano Esecutivo Convenzionato, ampliando allo stesso tempo l'area a destinazione ad impianti produttivi che si confermano. Vista la conformazione dell'area e la sua posizione, la proprietà considera pressoché irrealizzabile la nuova costruzione con ampie volumetrie; piuttosto è più concretamente ipotizzabile un intervento di ampliamento di limitata dell'esistente a supporto delle attività insediate.

PROGETTO: Il progetto di variante riguarda una complessiva modifica del disegno di P.R.G.C. per l'ambito in oggetto, mantenendo invariate le quantità ma distribuendole in modo diverso rispetto alla situazione attuale.

La variante prevede, in primo luogo, l'eliminazione del Piano Esecutivo Convenzionato. Al fine di consentire un ampliamento dell'attività produttiva, si prevede di recuperare l'area precedentemente destinata a nuovi impianti produttivi (svincolata dal P.E.C.) e ridistribuirla intorno al fabbricato produttivo, comprendendo anche i fabbricati accessori esistenti. Con tale modifica, si determina la creazione di un'unica, ampia, area con impianti produttivi che si confermano, determinata dall'unione dell'area già precedentemente destinata in tal modo e dalla conversione e redistribuzione dell'area precedentemente destinata a nuovi impianti produttivi.

Ai sensi dell'art.17 comma 5 della L.R. 56/1977 e ss.mm.ii. sono varianti parziali al P.R.G.C. le modifiche che “[...] non incrementano le superfici territoriali o gli indici di edificabilità previsti dal PRG vigente, relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive, in misura superiore al 6% nei comuni con popolazione residente fino a diecimila

abitanti[...]”

La variante proposta non determina alcun incremento dell'edificabilità a destinazione produttiva; al contrario, si limita la nuova edificazione di un comparto già piuttosto saturo all'ampliamento dell'esistente, preservando le aree libere.

Per quanto riguarda, invece, la presenza di aree di interesse comune, si sottolinea che, anche in questo caso, la loro quantità resta invariata, la variante riguarda una loro redistribuzione in conseguenza delle altre modifiche previste per il comparto.

In merito alle quantità la situazione in variante è la seguente:

- 35.000 mq circa destinati ad impianti produttivi che si confermano (derivanti dalla somma tra l'esistente ed il recupero della superficie prima destinata all'espansione);
- 47.000 mq destinati ad area pubblica (modifica nella distribuzione ma non nella quantità).

Dal punto di vista idrogeologico l'ambito è classificato per la maggior parte in “Classe 2 – Pericolosità geomorfologica moderata”, salvo alcune piccole parti in “Classe 3A – Territorio non edificato lungo i corsi d'acqua”, vista la presenza dell'Elvo e della roggia di collegamento dell'area industriale al torrente. Si sottolinea che le modifiche previste dalla variante non incidono in alcun modo sulla classificazione idrogeologica definita con la Variante strutturale n°1.

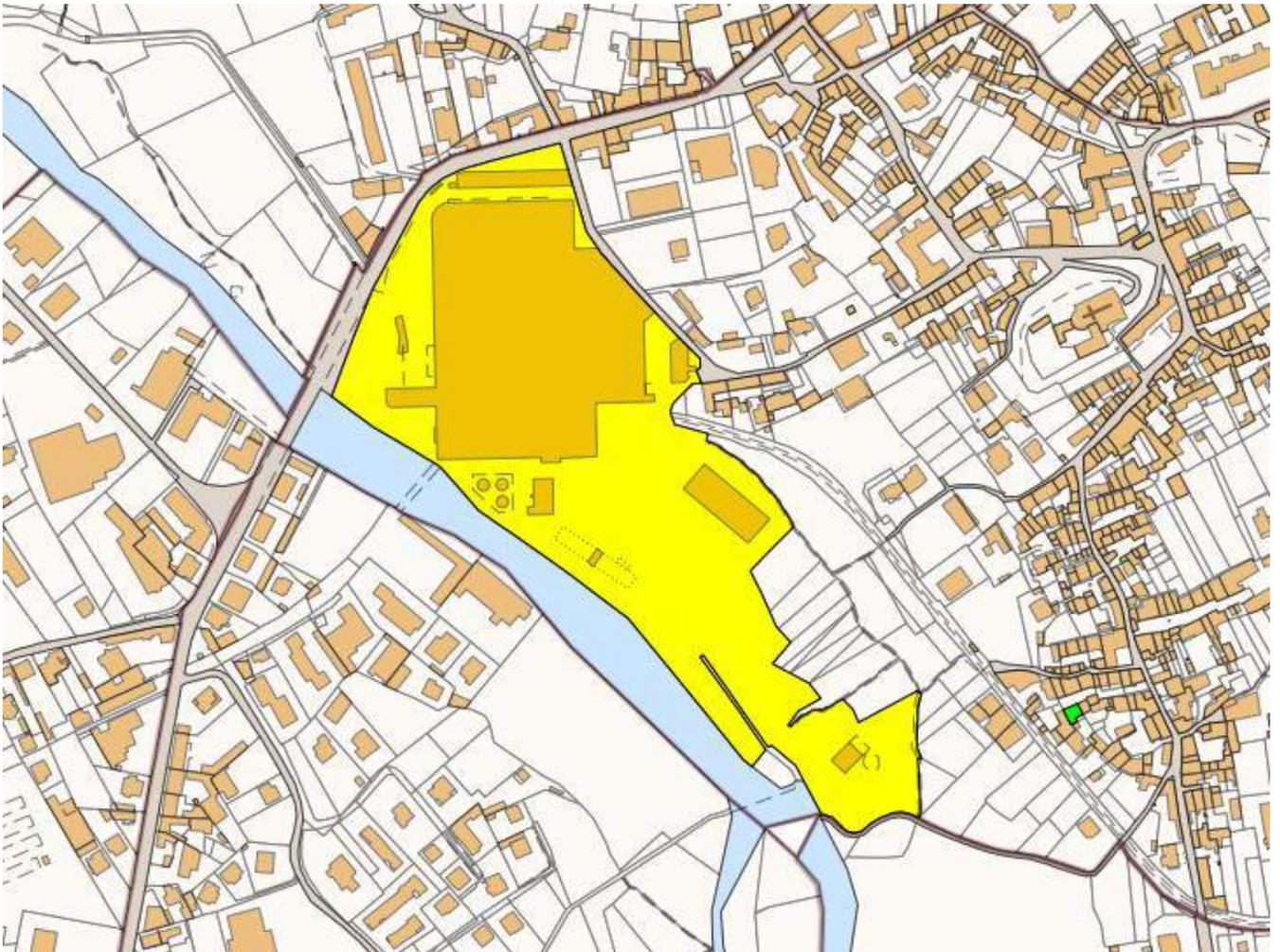
La variante in oggetto non comporta alcun tipo di modifica alle Norme Tecniche di Attuazione per quanto riguarda tutte le zone di Piano interessate. Alla luce di quanto sopra enunciato, si ritiene corretto e congruo accogliere la dichiarazione d'intento presentata e trasformare l'area in oggetto da “Aree con impianti produttivi che si confermano” – “Aree per nuovi impianti produttivi” – “Aree di interesse comune” a “Aree con impianti produttivi che si confermano” – “Aree di interesse comune”.

In merito all'area in oggetto, la presente variante modifica i seguenti elaborati:

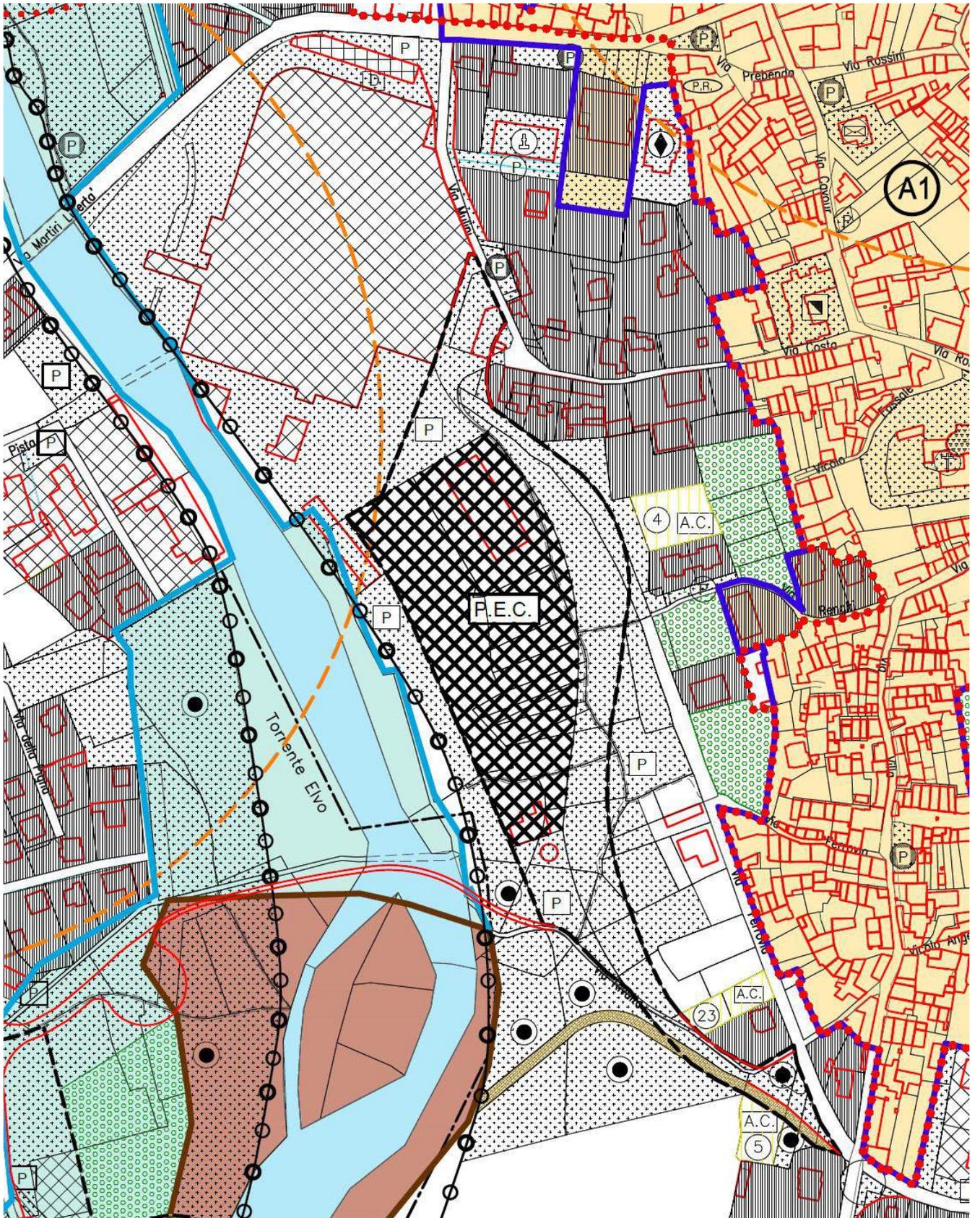
- PR2 – Infrastrutture e suolo urbano. Usi e vincoli (scala 1:4000);
 - PR3 Foglio 1 – Infrastrutture e suolo urbano. Usi e vincoli (scala 1:2000);
- Inoltre, la tavola PR4 – Normativa geologica e idraulica, viene aggiornata solamente a livello di base cartografica, senza modificare la classificazione delle aree di Piano.



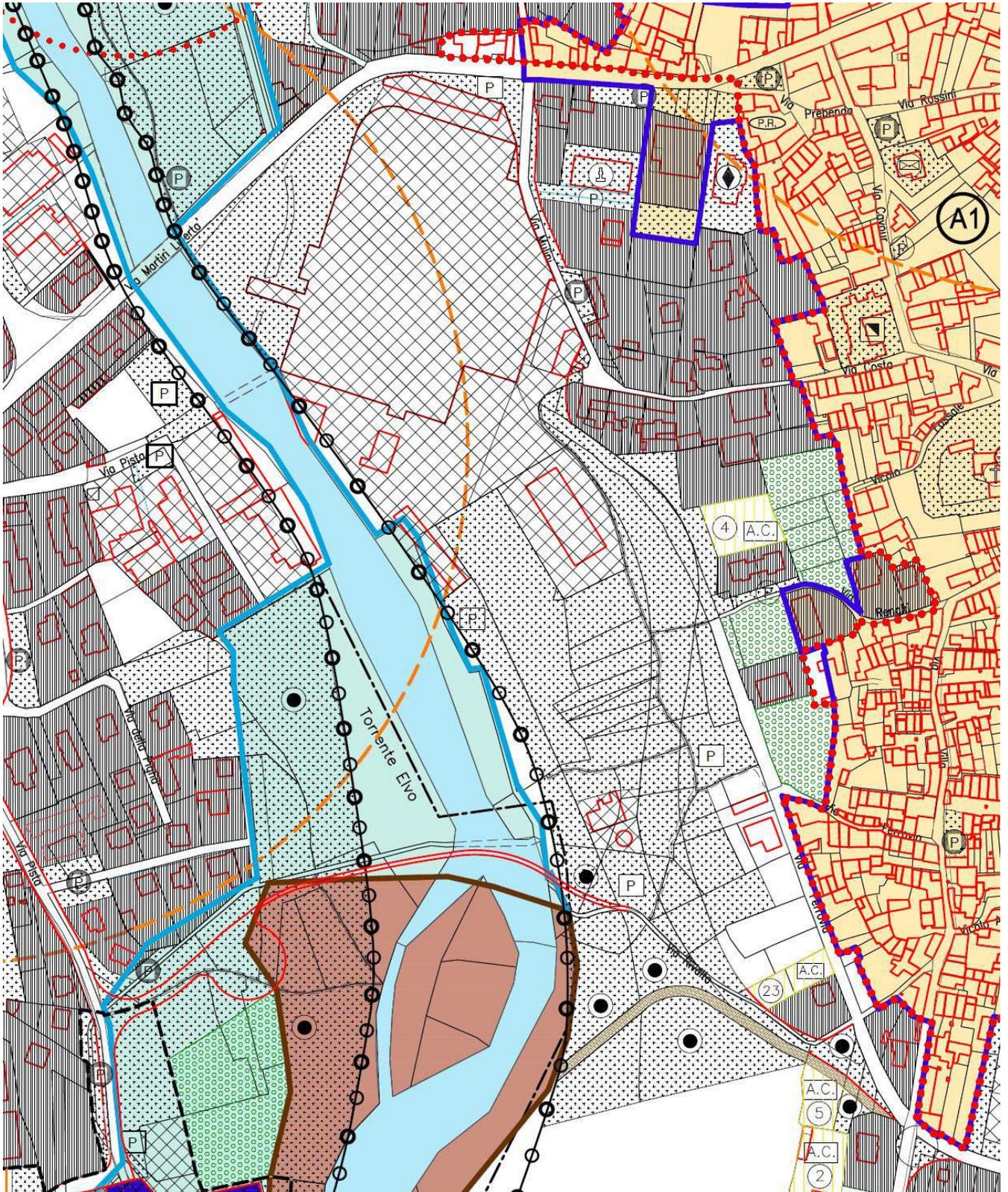
Veduta area dell'area di variante



Estratto di mappa dell'area di variante



Situazione da P.R.G.C. vigente



Situazione in variante

MODIFICA N°7 – ZONA DI P.R.G.C.: NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE

La seguente modifica è decisa dall'Amministrazione Comunale di Occhieppo Inferiore.

Localizzazione: F 2 Mp 716 - 823
Via Trotta

PROGETTO: La variante rappresenta un cambio nella tipologia di intervento edilizio relativamente a due fabbricati rustici da destinarsi a pertinenza di civile abitazione, per i quali il P.R.G.C. attualmente consente solamente di operare un risanamento conservativo. Correggendo anche un errore di simbologia nella rappresentazione cartografica dei due edifici sulla tavola PR5 “Nuclei di antica formazione”, che non rende comprensibile la tipologia di intervento edilizio previsto su di essi, si vuole consentire il recupero e la valorizzazione dei suddetti fabbricati a fini accessori attraverso la ristrutturazione edilizia. In tal modo, si consente un maggiore sfruttamento dei due rustici, in un contesto come quello del Nucleo di Antica Formazione, dove per problemi di spazio e dimensione spesso i fabbricati accessori sono poco valorizzati, con conseguente rischio di degrado.

Il miglioramento del patrimonio edilizio esistente è, di fatto, un obiettivo primario da perseguire nella modifica del P.R.G.C., così come la riduzione nel consumo di suolo.

La modifica introdotta dalla presente variante risulta, inoltre, compatibile con la classificazione idrogeologica, che inserisce l'area in “Classe 2 – Pericolosità geomorfologica moderata”.

Alla luce di quanto sopra enunciato, si ritiene congruo modificare la tipologia di intervento edilizio previsto per il fabbricato in oggetto da “Restauro Conservativo” a “Ristrutturazione edilizia di tipo A”.

In merito alle aree in oggetto, la presente variante modifica i seguenti elaborati:

- Tavola PR5 – Nuclei di antica formazione (scala 1:1.000);
- Elaborato AT1 – Schedatura documentaria del nucleo urbano di antica formazione per “Ambiti di aree”.

Modifiche a seguito della presentazione di osservazione durante il periodo di pubblicazione della Variante:

La proprietà delle aree interessate sottolinea la necessità di realizzare un modesto ampliamento dei fabbricati accessori oggetto di variante, in quanto necessario per la trasformazione dei rustici in autorimesse a servizio delle unità di civile abitazione presenti nello stesso agglomerato.

Viene, pertanto, richiesta la modifica della tipologia di intervento edilizio non in “Ristrutturazione edilizia di tipo A” (che non prevede aumenti di superficie e volume), ma in “Ristrutturazione edilizia di tipo B” (che prevede aumento di superficie e volume).

L'osservazione viene accolta; pertanto, alla luce di quanto sopra enunciato, si ritiene congruo modificare la tipologia di intervento edilizio previsto per il fabbricato in oggetto da “Restauro Conservativo” a “Ristrutturazione edilizia di tipo B”.

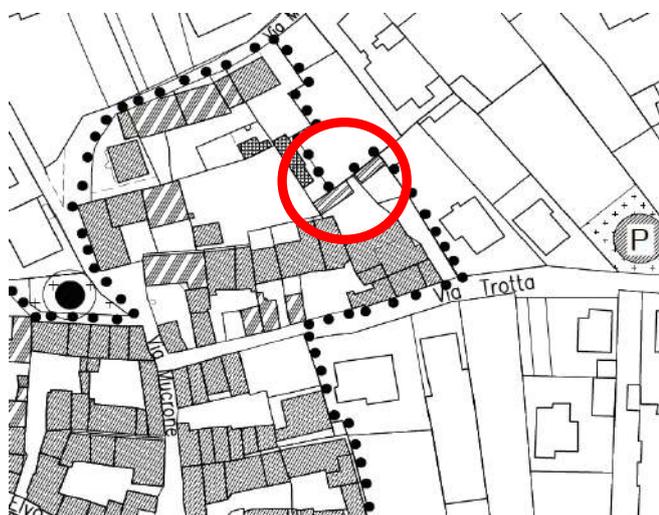
Le figure seguenti riportano la situazione in variante aggiornata a seguito dell'accoglimento dell'osservazione presentata.



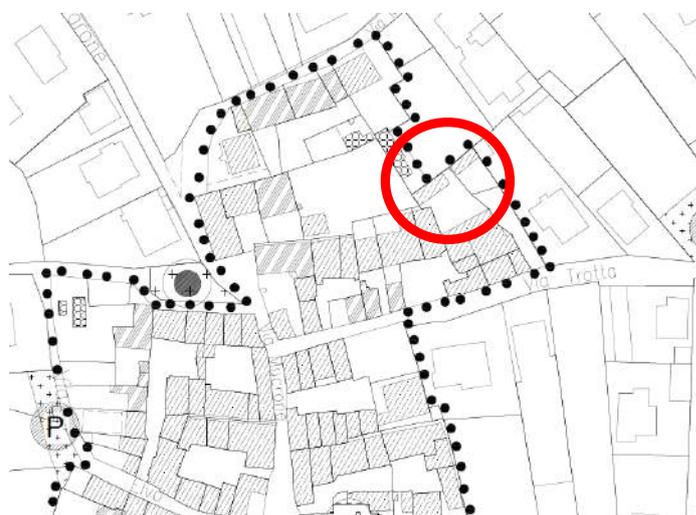
Veduta area dell'are di variante



Estratto di mappa dell'area di variante



Situazione da P.R.G.C. vigente



Situazione in variante – a seguito di osservazione

MODIFICA N°8 – ZONA DI P.R.G.C.: AREE DI ESPANSIONE RESIDENZIALE

La seguente modifica è decisa dall'Amministrazione Comunale di Occhieppo Inferiore.

Localizzazione: F 8 Mp 245 parte – 139 – 138 – 137 – 136 – 186 – 130 parte
– 129 parte – 128 parte
Via San Clemente

PROGETTO: La variante interessa un ambito di espansione residenziale soggetto a Piano Esecutivo Convenzionato, situato lungo la via San Clemente ed immediatamente a nord del complesso della Chiesa di San Clemente; l'area è stata introdotta con la Variante Strutturale al P.R.G.C.

La variante nasce dalla volontà, da parte dell'Amministrazione Comunale, di preservare dall'edificazione una porzione di suolo ancora permeabili e libera in un ambito segnato dalla forte presenza della chiesa di San Clemente come elemento culturale e paesaggistico di pregio, eliminando l'area di espansione residenziale ed il P.E.C. ad essa connesso. L'esigenza si collega a quella di ridurre gli ambiti di nuova espansione privi di tutte le urbanizzazioni, quale è quello in oggetto, per privilegiare puntuali interventi di completamento, interni al tessuto esistente e consolidato. L'eliminazione del P.E.C. comporta anche, di conseguenza, lo stralcio dell'area a servizi destinata a parcheggio pubblico, non più necessarie perché a servizio la capacità insediativa residenziale teorica prevista dalle aree di espansione.

Permane, invece, la strada di P.R.G.C., la cui realizzazione era in parte inserita nel P.E.C., in quanto rappresenta un elemento di collegamento di via San Clemente con un ambito di espansione e consolidato a destinazione produttiva situato ad ovest dell'area oggetto di Variante parziale.

L'eliminazione dell'area di espansione comporta la classificazione dell'ambito come territorio ad uso agricolo, com'era prima della Variante strutturale, in quanto si tratta di area completamente libera ad oggi mantenuta a prato.

L'art.17 della L.R. 56/1977 e ss.mm.ii. individua come varianti parziali le modifiche che non incrementano la capacità insediativa residenziale prevista all'atto dell'approvazione del P.R.G.C. vigente in misura superiore al 4 per cento, (in quanto Occhieppo Inferiore è compreso tra i comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti); l'incremento è consentito ad avvenuta attuazione di almeno il 70 per cento delle previsioni del PRG vigente relative ad aree di nuovo impianto e di completamento a destinazione residenziale. Nel caso in esame, non solo non si supera l'incremento, ma si determina un decremento della Capacità Insediativa Residenziale Teorica di P.R.G.C., che è, in parte, compensato dall'introduzione dell'Area di Completamento n°28, di cui alla successiva modifica n°9.

Dalla modifica in oggetto risulta una diminuzione della potenzialità edificatoria pari a 6.640 mc (considerando la volumetria massima realizzabile nel P.E.C. che si elimina).

Alla luce di quanto sopra enunciato, si ritiene corretto e congruo accogliere la dichiarazione d'intento presentata e trasformare l'area in oggetto da "Aree di espansione residenziale" a "Territorio ad uso agricolo".

In merito all'area in oggetto, la presente variante modifica i seguenti elaborati:

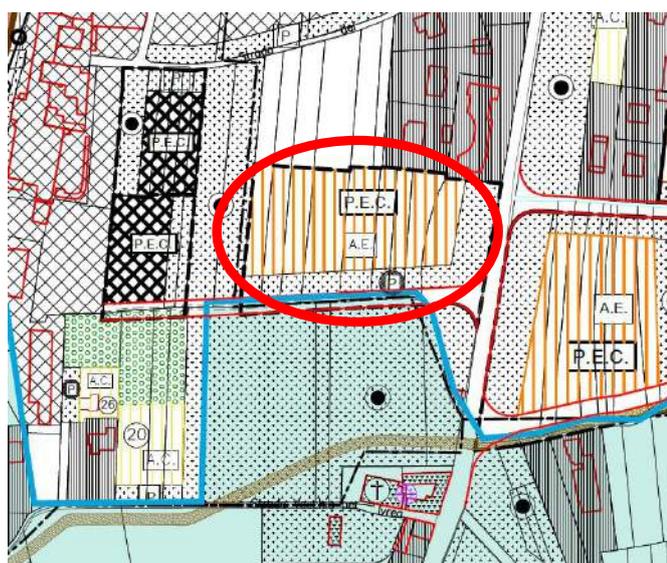
- PR2 – Infrastrutture e suolo urbano. Usi e vincoli (scala 1:4000);
 - PR3 Foglio 1 – Infrastrutture e suolo urbano. Usi e vincoli (scala 1:2000);
- Inoltre, la tavola PR4 – Normativa geologica e idraulica, viene aggiornata solamente a livello di base cartografica, senza modificare la classificazione delle aree di Piano.



Veduta area dell'are di variante



Estratto di mappa dell'are di variante



Situazione da P.R.G.C. vigente



Situazione in variante

MODIFICA N°9 – ZONA DI P.R.G.C.: TERRITORIO AD USO AGRICOLO

La seguente modifica fa seguito a Dichiarazioni di intento presentate presso il Comune di Occhieppo Inferiore al Prot. 579 in data 31/01/2014 e al Prot. 581 in data 31/01/2014.

INTENTO: La dichiarazione è presentata a nome dei Sigg. VIALARDI Franco e OTTELLA Loredana.

Localizzazione: F7 Mp 32 – 33 – 34 – 219 - 254
Via San Clemente

L'istanza è riferita ad un'area classificata dal P.R.G.C. vigente come Territorio ad uso agricolo, situato in posizione interstiziale all'interno di un ambito prevalentemente destinato ad aree edificate residenziali.

La proprietà chiede la possibilità di usufruire dell'area per la nuova edificazione, modificando la destinazione di zona in Area di completamento, sempre a carattere residenziale.

Tale richiesta era già stata manifestata in occasione della precedente variante parziale n°1 ma non era stata inserita, in quanto in tale occasione non era stato possibile inserire nuove aree edificabili.

PROGETTO: La richiesta presentata non può essere accolta se non in un contesto di compensazione urbanistica e di trasferimento di cubatura da un ambito per il quale ci si trova in una condizione di eccedenza. Tale considerazione nasce dalla prescrizione dell'art.17 comma 5 della L.R. 56/77 e ss.mm.ii., il quale individua come varianti parziali le modifiche che non incrementano la capacità insediativa residenziale prevista all'atto dell'approvazione del P.R.G.C. vigente in misura superiore al 4 per cento, (in quanto Occhieppo Inferiore è compreso tra i comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti); l'incremento è consentito ad avvenuta attuazione di almeno il 70 per cento delle previsioni del PRG vigente relative ad aree di nuovo impianto e di completamento a destinazione residenziale. Dato che tale percentuale non è stata, ad oggi, raggiunta, da ciò deriva l'unica possibilità di operare attraverso lo "spostamento" di quote di cubatura da una zona di Piano ad un'altra con caratteristiche compatibili.

Pertanto, la modifica in oggetto si raccorda inevitabilmente con quella precedente di eliminazione dell'area di espansione lungo via San Clemente, della quale viene in piccola parte recuperata la volumetria in eccedenza.

La modifica prevede, quindi, l'inserimento dell'Area di completamento n°28, per la quale è definita una volumetria massima edificabile pari a 1.000 mc per una superficie territoriale pari a circa 3.900 mq.

L'area in esame risulta essere compatibile con la nuova destinazione prevista, in quanto collocata in un ambito a prevalente destinazione residenziale e già dotato di tutte le infrastrutturazioni necessarie.

Dal punto di vista idrogeologico non si hanno elementi particolari da rilevare, in quanto l'area è classificata in "Classe 2 – Pericolosità geomorfologica moderata".

La variante in oggetto non comporta alcun tipo di modifica alle Norme Tecniche di Attuazione per quanto riguarda le Aree di completamento, ma comporta invece un aggiornamento dell'Allegato C - Quadro sinottico delle Aree di Completamento, con l'inserimento della n°28.

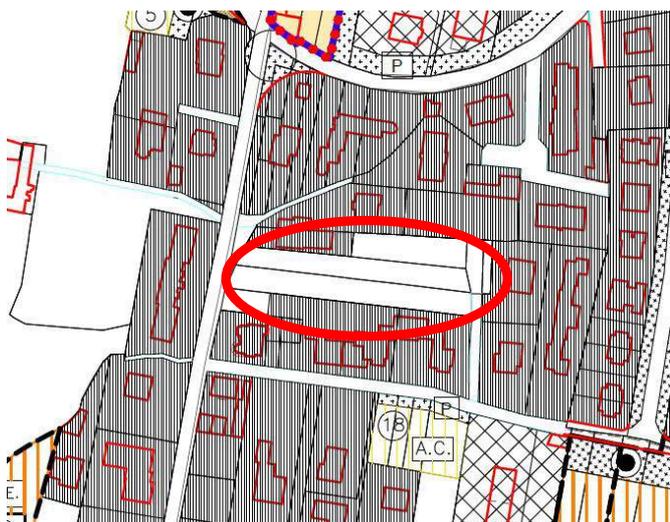
Alla luce di quanto sopra enunciato, si ritiene corretto e congruo accogliere la dichiarazione d'intento presentata e trasformare l'area in oggetto da "Aree edificate residenziali" a "Aree di completamento".



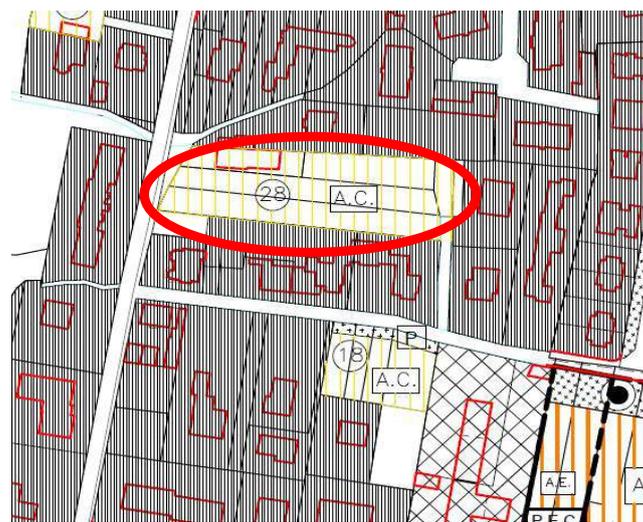
Veduta area dell'area di variante



Estratto di mappa dell'area di variante

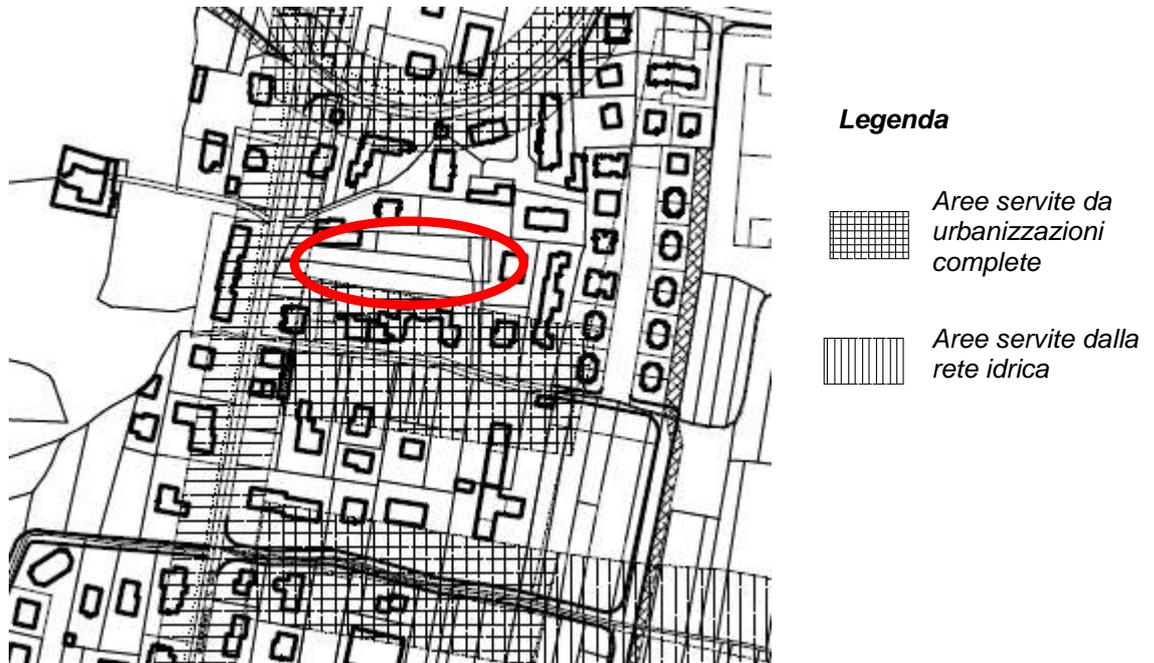


Situazione da P.R.G.C. vigente



Situazione in variante

Lo stralcio della Tavola "V1/AT2- Aree servite da urbanizzazioni primarie", parte della Variante Strutturale al P.R.G.C., mostra la dotazione presente nei pressi dell'area in esame. Si rileva che, data la presenza di aree edificate nell'intorno dell'ambito considerato, risulta agevole l'allaccio alle dotazioni esistenti.



Stralcio Tavola "V1/AT2 – Aree servite da urbanizzazioni primarie"

In merito all'area in oggetto, la presente variante modifica i seguenti elaborati:

- PR2 – Infrastrutture e suolo urbano. Usi e vincoli (scala 1:4000);
 - PR3 Foglio 1 – Infrastrutture e suolo urbano. Usi e vincoli (scala 1:2000);
- Inoltre, la tavola PR4 – Normativa geologica e idraulica, viene aggiornata solamente a livello di base cartografica, senza modificare la classificazione delle aree di Piano;
- Quadro sinottico delle Aree di Completamento allegato alle NTA.

5. COMPATIBILITA' ACUSTICA DELLA VARIANTE

N° modifica	Classe acustica attuale	Tipologia della modifica di variante	Classe acustica in contrasto con la destinazione prevista	Compatibilità
1	II Aree ad uso prevalentemente residenziale	Trasformazione da area di completamento a territorio ad uso agricolo	NO*	SI
2	III Aree di tipo misto	Trasformazione da area edificata residenziale ad area di completamento	NO*	SI
3	II Aree ad uso prevalentemente residenziale	Cambio della tipologia di intervento edilizio di fabbricato inserito nel N.A.F. da "Manutenzione ordinaria e straordinaria" a "Ristrutturazione edilizia di tipo B"	NO	SI
4	II Aree ad uso prevalentemente residenziale	Cambio della tipologia di intervento edilizio di fabbricato inserito nel N.A.F. da "Ristrutturazione edilizia di tipo A" a "Ristrutturazione edilizia di tipo B"	NO	SI
5	II Aree ad uso prevalentemente residenziale	Cambio della tipologia di intervento edilizio di fabbricato inserito nel N.A.F. da "Ristrutturazione edilizia di tipo A" a "Ristrutturazione edilizia di tipo B"	NO	SI
6	Parte V Aree prevalentemente industriali parte VI Aree esclusivamente industriali	Eliminazione di P.E.C. a destinazione produttiva, ridefinizione di area destinata ad impianti produttivi che si confermano, modifica nella distribuzione di area ad uso pubblico	NO	SI
7	II Aree ad uso prevalentemente residenziale	Modifica di tipologia di intervento edilizio di fabbricato inserito nel N.A.F. da "Restauro conservativo" a "Ristrutturazione edilizia di tipo B"	NO	SI

		A''		
8	II Aree ad uso prevalentemente residenziale	Eliminazione di Area di espansione a destinazione residenziale soggetta a P.E.C.	NO*	SI
9	III Aree di tipo misto	Trasformazione da territorio ad uso agricolo ad area di completamento	NO*	SI

Le aree contrassegnate con * sono quelle dove si generano delle situazioni di modifica della zonizzazione prevista dal P.R.G.C. Pertanto, si ritiene opportuno ai fini della verifica della compatibilità acustica riportare le seguenti considerazioni:

- La modifica n°1 interessa un'area libera collocata in una situazione di frangia rispetto al nucleo storico di edificazione residenziale; la variante prevede il trasferimento della capacità edificatoria in un altro ambito e la sua ridefinizione in territorio ad uso agricolo; tuttavia, la sua collocazione ma soprattutto le sue dimensioni non consentono un utilizzo che risulti incompatibile con la Classificazione Acustica attuale;
- La modifica n°2 riguarda il trasferimento della cubatura liberata dalla modifica n°1 in un ambito a prevalente destinazione residenziale situato lungo via San Clemente. La trasformazione in area di completamento residenziale non introduce delle criticità e mantiene inalterata la classificazione acustica della zona;
- La modifica n°8 riguarda l'eliminazione di una previsione di area di espansione a destinazione residenziale in un ambito considerato di valore vista la presenza della Chiesa di San Clemente, quindi il sostanziale mantenimento dello stato attuale dei luoghi. La classificazione acustica attuale risulta, pertanto, compatibile con la variante;
- La modifica n°9 riguarda il trasferimento di una porzione di cubatura liberata dalla modifica n°8 un ambito a prevalente destinazione residenziale situato lungo via San Clemente. La trasformazione in area di completamento residenziale non introduce delle criticità e mantiene inalterata la classificazione acustica della zona.

Considerazioni sulla compatibilità acustica della variante a seguito dell'accoglimento delle osservazioni presentate

Le modifiche apportate non comportano alcuna variazione significativa dal punto di vista della compatibilità acustica.

In particolare, lo stralcio dell'Area di completamento n°27 è paragonabile alla Modifica n°1 (della quale, peraltro, è situata nelle vicinanze). La trasformazione comporta la ridefinizione dell'area in territorio ad uso agricolo; tuttavia, la sua collocazione ma soprattutto le sue dimensioni non consentono un utilizzo che risulti incompatibile con la Classificazione Acustica attuale.

Alla luce delle considerazioni contenute nella tabella e sopra riportate, si evidenzia la compatibilità delle scelte di piano con la Classificazione Acustica comunale.

6. ESCLUSIONE DAL PROCESSO DI VAS

A seguito dell'approvazione della nuova L.R. piemontese del 25 marzo 2013, n. 3 "Modifiche alla legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo) e ad altre disposizioni regionali in materia di urbanistica ed edilizia" sono state introdotte nuove prescrizioni in merito al rapporto tra strumento urbanistico e Valutazione Ambientale Strategica. Nello specifico, la modifica introdotta all'art.3 bis della L.R. 56/1977 riporta: "[...] *Gli strumenti di pianificazione e le loro varianti garantiscono che le scelte di governo del territorio in essi contenute siano indirizzate alla sostenibilità ambientale, valutandone gli effetti ambientali producibili dalle azioni in progetto, in relazione agli aspetti territoriali, sociali ed economici tenuto conto delle analisi alternative ed alla luce degli obiettivi e dell'ambito territoriale del Piano*".

Il successivo comma 8 dell'art.17 della L.R. 56/77 e ss.mm.ii. prescrive che, "[...] *Le varianti di cui ai commi 4 e 5 sono sottoposte a verifica preventiva di assoggettabilità alla VAS*" in quanto, nel caso specifico, non ci sono le condizioni per l'esclusione riportate al successivo comma 9, che recita "[...] *Sono escluse dal processo di valutazione le varianti di cui ai commi 4 e 5 finalizzate all'esclusivo adeguamento della destinazione urbanistica dell'area di localizzazione di un intervento soggetto a VIA, funzionalmente e territorialmente limitate alla sua realizzazione o qualora costituiscano mero adeguamento al PAI o alla normativa in materia di industrie a rischio di incidente rilevante, a normative e disposizioni puntuali di altri piani settoriali o di piani sovraordinati già sottoposti a procedure di VAS*".

Pertanto, con D.C.C. n°54 del 26/11/2014 è stato avviato il summenzionato processo di verifica preventiva di assoggettabilità alla VAS, con l'adozione del documento di *screening* e l'analisi dei potenziali effetti sulle componenti ambientali delle scelte oggetto di variante. In seguito, sono stati richiesti i pareri della Provincia di Biella, del Dipartimento Arpa di Biella e dell'ASL sul documento adottato. Tali documenti sono stati successivamente inoltrati all'Organo Tecnico Provinciale, che ha espresso il suo parere conclusivo, ritenendo che la Variante in oggetto non debba essere sottoposta a VAS.

Dato che la normativa vigente prevede che l'Autorità competente a pronunciarsi definitivamente circa la necessità o meno di sottoporre i Piani a VAS, con l'adozione del presente Progetto Preliminare, il Consiglio Comunale delibera anche la conclusione del processo preventivo di verifica con l'esclusione della Variante Parziale n°2 al P.R.G.C. dall'assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica.

In conclusione, la DGR n.12-8931 del 09 giugno 2008, specifica che, anche in caso di non assoggettabilità, l'Amministrazione comunale tenga conto, in fase di elaborazione del progetto preliminare, delle eventuali indicazioni o condizioni emerse dalla fase di valutazione effettuata. A tal proposito, si rileva che dal parere dell'Organo Tecnico non emergono particolari indicazioni o condizioni da riportare in questa sede.

Considerazioni sulla compatibilità con l'esclusione dal processo di Vas a seguito dell'accoglimento delle osservazioni presentate

Le osservazioni accolte risultano pienamente coerenti con l'esclusione dalla procedura di Vas, in quanto non si determinano effetti negativi di nessun tipo per l'ambiente nelle sue componenti. Lo stralcio dell'Area di Completamento n°27 si unisce per caratteristiche a quello già previsto dalla Variante parziale.

7. DICHIARAZIONI D'INTENTO RESPINTE

Si riportano alle pagine seguenti le dichiarazioni d'intento che sono state respinte, con il dettaglio delle motivazioni che ne hanno comportato l'esclusione dalla presente Variante Parziale.

DICHIARAZIONE DI INTENTO RESPINTA N° 1

Dichiarazione di intento presentata presso il Comune di Occhieppo Inferiore al Prot. 503 in data 29/01/2014.

INTENTO: La dichiarazione è presentata a nome della Sig.ra BORILLE Maria

Localizzazione: F 3 Mp 398
Via per Camburzano

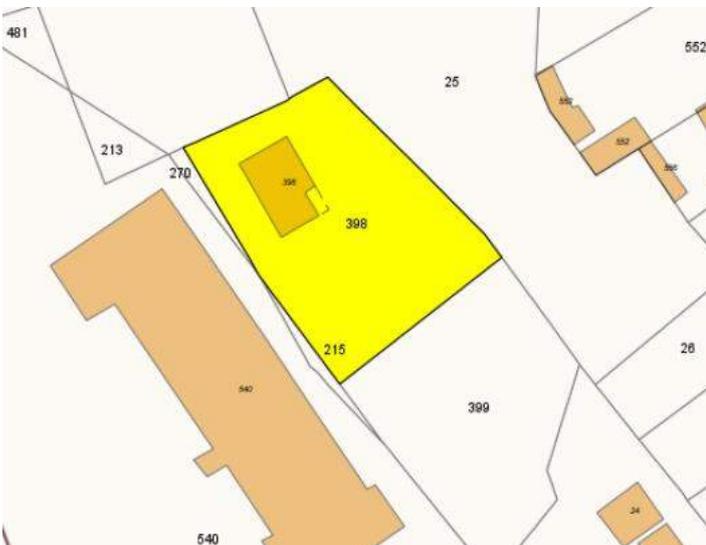
L'istanza riguarda un piccolo capannone e l'area ad esso di pertinenza, attualmente classificata come "Impianti produttivi che si confermano". La proprietà chiede il cambio di destinazione urbanistica dell'area con la conseguente classificazione come Area edificata residenziale.

Il fabbricato oggetto della dichiarazione di intenti è inserito in un ambito a prevalente destinazione industriale, data la presenza a nord e ad ovest di area produttive che si confermano o di nuova edificazione. A sud confina con un'area adibita dal P.R.G.C a servizi. Ad est è effettivamente presente un ambito edificato a destinazione residenziale.

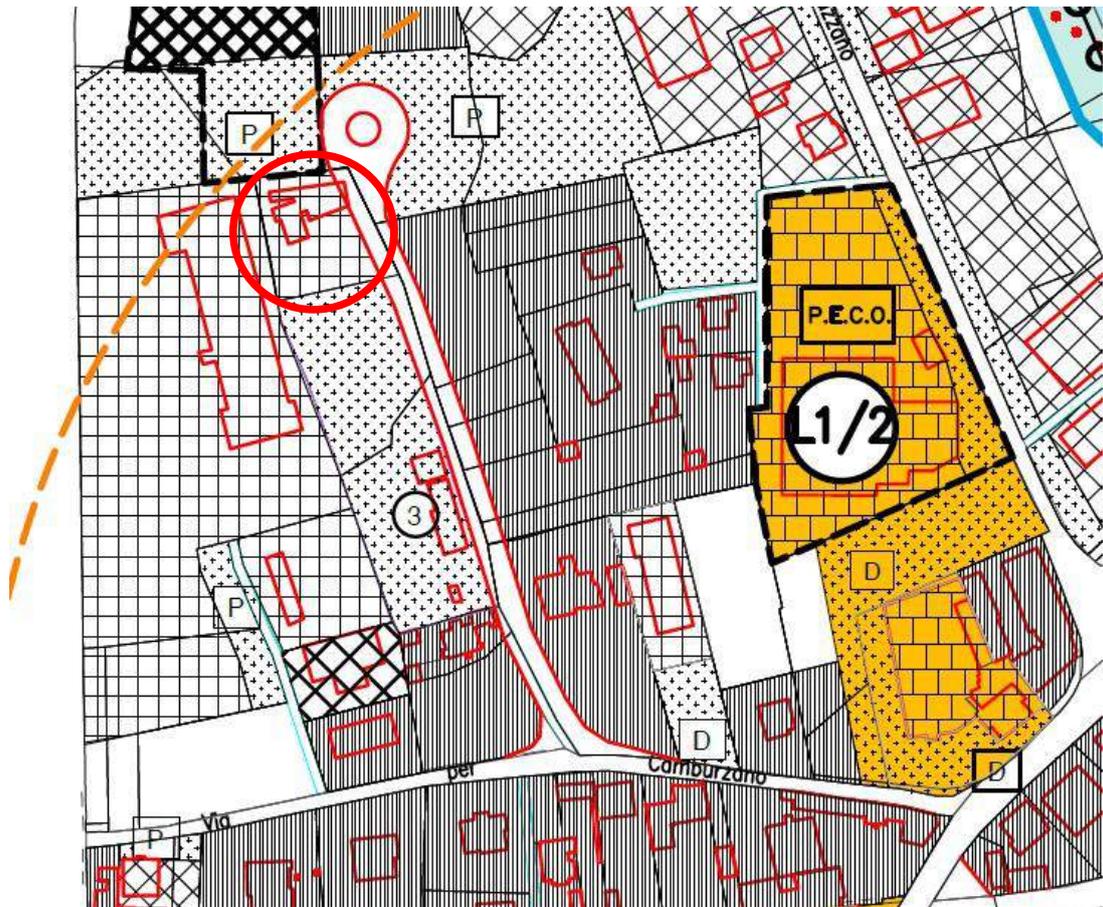
Dato il carattere prevalentemente produttivo della zona di P.R.G.C., con la presenza proprio sull'area oggetto della dichiarazione d'intenti di un fabbricato adibito a capannone, e la vicinanza con una fascia di pericolosità idrogeologica (che non interessa nello specifico l'ambito in esame ma quello immediatamente sottostante), si è scelto di utilizzare la compensazione su altre zone di Piano, con carattere maggiormente compatibile all'inserimento di destinazioni d'uso residenziali.

La domanda non può essere accolta, in quanto non rientra né nei requisiti imposti dal regime delle varianti parziali, né nelle modifiche che non costituiscono variante ai sensi dell'art.17 della L.R. 56/1977 e ss.mm.ii.

Per queste ragioni si ritiene corretto demandare l'approfondimento dell'intento al momento in cui la Pubblica Amministrazione riterrà opportuna una modifica di tipo strutturale al vigente strumento urbanistico.



Estratto di mappa e vista aerea dell'area oggetto di Dichiarazione di intento



Stralcio della tavola di P.R.G.C. degli usi e vincoli

DICHIARAZIONE DI INTENTO RESPINTA N° 2

Dichiarazione di intento presentata presso il Comune di Occhieppo Inferiore al Prot. 506 in data 29/01/2014.

INTENTO: La dichiarazione è presentata a nome del Sig. GARIO Giorgio.

Localizzazione: F 6 Mp 353
Via delle Betulle

L'istanza riguarda il cambio di destinazione urbanistica di un'area dall'attuale classificazione in parte come Territorio ad uso agricolo ed in parte come Aree di interesse comune – Parcheggi pubblici, ad una nuova classificazione come Area di completamento a destinazione residenziale.

L'istanza di modifica dell'area in oggetto era già stata presentata al Comune di Occhieppo Inferiore in data 05/08/2010 al prot.4368 ed inserita nella prima stesura della Variante strutturale al P.R.G.C. del Comune di Occhieppo Inferiore. Tuttavia, sulla base di accertamenti idrogeologici effettuati dall'ARPA (e riportati nella relazione tecnica n.15243 del 13/02/2009), la Regione Piemonte ha definito l'ambito come non idoneo ad ospitare nuove edificazioni a causa del rischio alluvionale incombente nella zona. Con l'adozione della Variante Strutturale al P.R.G.C. avvenuta con D.C.C. n°49/2010 del 09/10/2010, e successivamente con la sua approvazione, avvenuta con le D.G.R. n°42-2686 del 03/10/2011 e n°2-3082 del 12/12/2011, la previsione urbanistica è stata definitivamente stralciata e l'area è rimasta classificata come "Territorio ad uso agricolo".

Contro le deliberazioni summenzionate la proprietà ha, in data 19/01/2012, presentato Ricorso Straordinario al Capo dello Stato.

Il Consiglio di Stato-Sezione Prima, nell'adunanza di sezione del 14 maggio 2014, ha espresso parere di respingente nei confronti del ricorso, dando atto che *"[...] al momento attuale e fino ad ulteriore analisi la porzione di territorio oggetto del ricorso non può essere considerata idonea ad ospitare nuovi insediamenti."*

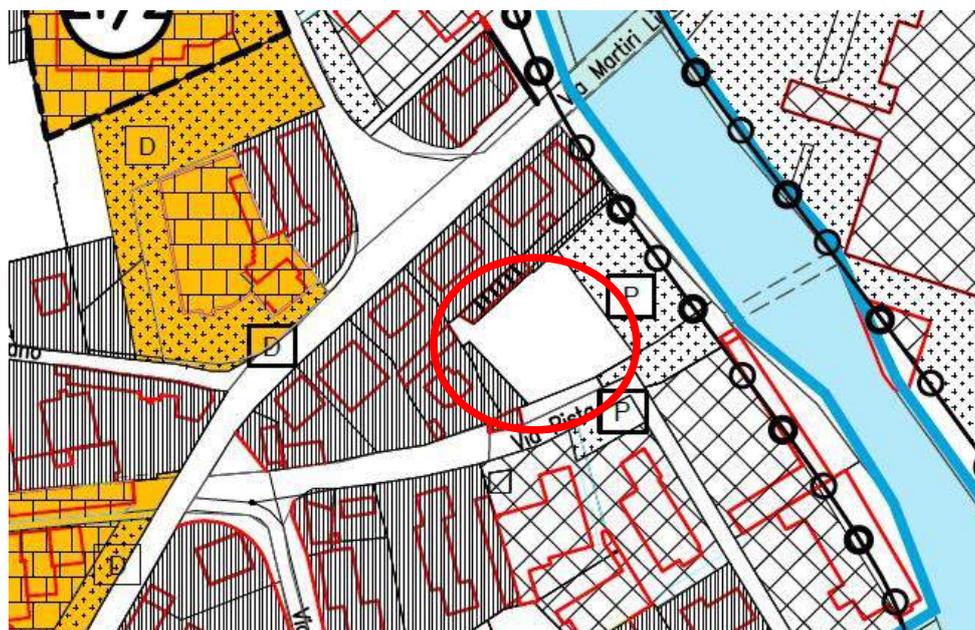
Il Presidente della Repubblica, con decreto n°552 del 20/03/2015, ha definitivamente respinto il ricorso presentato, avvallando le motivazioni già sottolineate dal Consiglio di Stato.

L'ambito in oggetto alla situazione attuale risulta essere ancora inserito nel contesto di pericolosità idrogeologica che, come sottolineato anche del parere del Consiglio di Stato, ne pregiudica l'idoneità alla nuova costruzione.

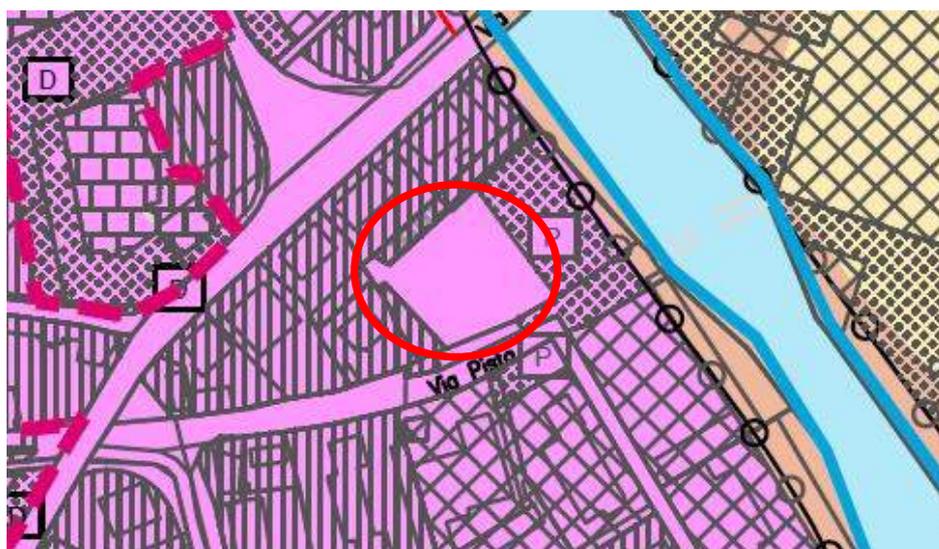
In conclusione, non risulta possibile accogliere la dichiarazione di intento presentata, stante il perdurare del vincolo di inedificabilità già precedentemente esistente.



Estratto di mappa e vista aerea dell'area oggetto di Dichiarazione di intento



Stralcio della tavola di P.R.G.C. degli usi e vincoli



CLASSE 3B1: Aree edificate.
Pericolosità geomorfologica elevata.
Aree in cui l'attuazione delle previsioni urbanistiche è sospesa sino alla verifica della validità delle opere esistenti con successiva prevista trasformazione in una delle classi 3B successive

Stralcio della tavola di P.R.G.C. della normativa geologico-idraulica

DICHIARAZIONE DI INTENTO RESPINTA N° 3

Dichiarazione di intento presentata presso il Comune di Occhieppo Inferiore al Prot. 543 in data 30/01/2014.

INTENTO: La dichiarazione è presentata a nome della Sig.ra MONTELEONE Renata.

Localizzazione: F 8 Mp 439
Via San Clemente

L'istanza riguarda una porzione di ambito attualmente classificata come "Impianti produttivi che si confermano". Sull'area (composta dal mappale in oggetto e da quello adiacente di altra proprietà) è presente un fabbricato che ospita in parte un'attività artigianale con annessi magazzini e depositi ed in parte abitazioni ad essa collegate. La proprietà chiede il cambio di destinazione urbanistica dell'area con la conseguente classificazione come Area edificata residenziale.

Il fabbricato oggetto della dichiarazione di intenti è inserito in un ambito a variegata connotazione: lo circondano aree edificate, aree di espansione a carattere residenziale, altre attività produttive ed un'area inserita dal P.R.G.C. tra quelle di pregio dal punto di vista paesaggistico. Si tratta di un tessuto disomogeneo dove piccole aree a vocazione artigianale si alternano alla residenza (già realizzata o in previsione), posto in una situazione di frangia con l'ambito agricolo a sud del centro abitato.

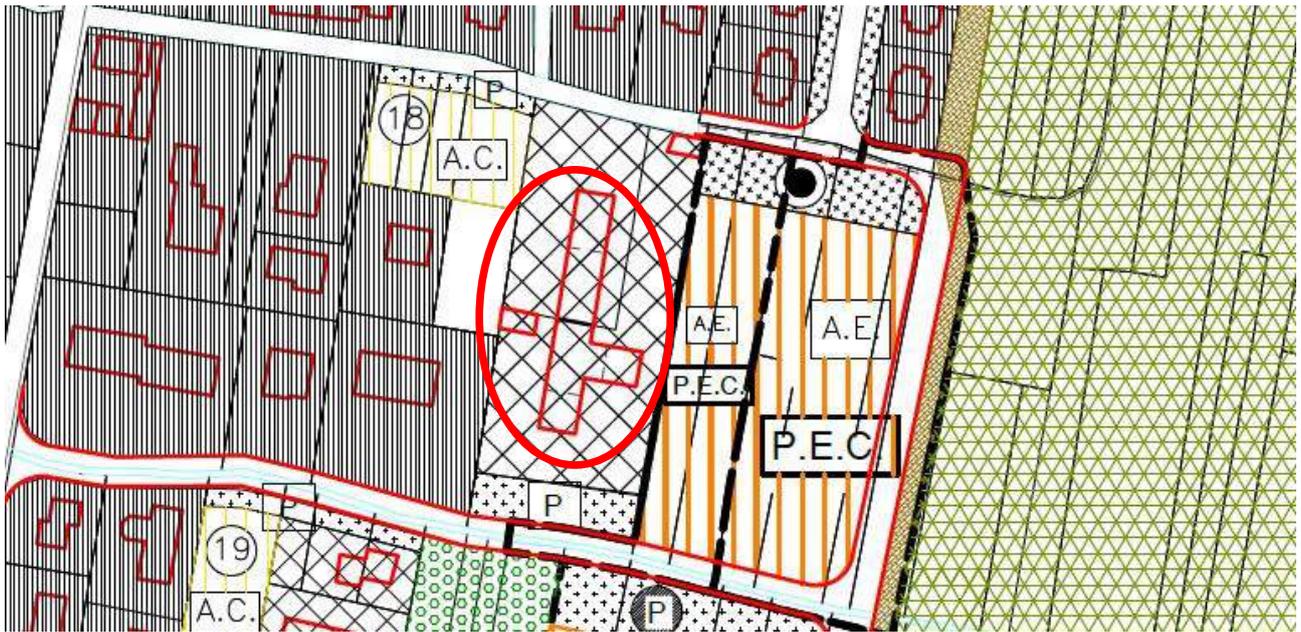
La richiesta di modifica riguarda esclusivamente una porzione di un ambito che tuttavia risulta essere unitario per composizione e caratteristiche dal punto di vista urbanistico. Pertanto, in occasione della presente variante parziale, si è scelto di utilizzare la compensazione su altre zone di Piano, con carattere maggiormente compatibile all'inserimento di destinazioni d'uso residenziali.

La domanda non può essere accolta, in quanto non rientra né nei requisiti imposti dal regime delle varianti parziali, né nelle modifiche che non costituiscono variante ai sensi dell'art.17 della L.R.56/1977 e ss.mm.ii.

Per queste ragioni si ritiene corretto demandare l'approfondimento dell'intento al momento in cui la Pubblica Amministrazione riterrà opportuna una modifica di tipo strutturale al vigente strumento urbanistico.



Estratto di mappa e vista aerea dell'area oggetto di Dichiarazione di intento



Stralcio della tavola di P.R.G.C. degli usi e vincoli

DICHIARAZIONE D'INTENTO RESPINTA N°4

Dichiarazione di intento presentata presso il Comune di Occhieppo Inferiore al Prot. 544 in data 30/01/2014.

INTENTO: La dichiarazione è presentata a nome del Sig. PELLE Simone.

Localizzazione: F 8 Mp 108
Via San Clemente

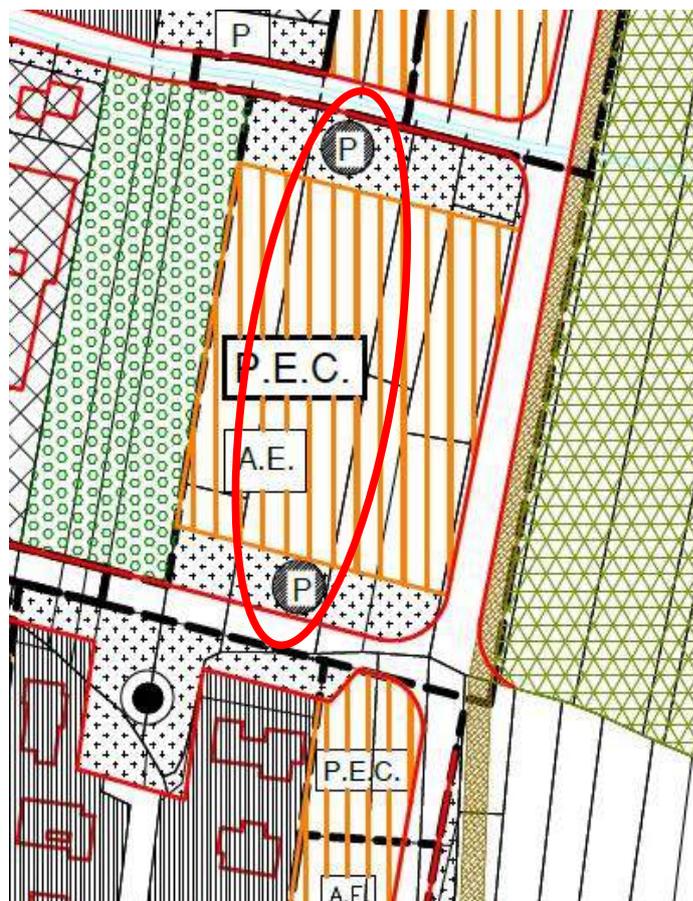
L'istanza riguarda la modifica nella collocazione di area di espansione a destinazione d'uso residenziale, inserita all'interno di un Piano Esecutivo Convenzionato previsto dal P.R.G.C. Si richiede lo spostamento del mappale in oggetto dal PEC in cui è collocato a quello immediatamente superiore, di medesima proprietà.

La richiesta in questione non può essere accolta per una motivazione che riguarda il disegno generale di Piano. Infatti, il mappale in questione è inserito in posizione centrale all'interno del Piano Esecutivo Convenzionato e la sua estrapolazione non è possibile senza pregiudicarne completamente l'attuazione, che coinvolge anche le altre proprietà interessate.

Per il motivo sopra indicato, si ritiene che tale modifica andrebbe inquadrata in un più generale ripensamento del disegno della zona destinata ad espansione residenziale e, di conseguenza, che non rientri né nei requisiti imposti dal regime delle varianti parziali, né nelle modifiche che non costituiscono variante ai sensi dell'art.17 della L.R.56/1977 e ss.mm.ii. In conclusione, si ritiene corretto demandare l'approfondimento dell'intento al momento in cui la Pubblica Amministrazione valuterà opportuna una modifica di tipo strutturale al vigente strumento urbanistico.



Estratto di mappa e vista aerea dell'area oggetto di Dichiarazione di intento



Stralcio della tavola di P.R.G.C. degli usi e vincoli

DICHIARAZIONI DI INTENTO RESPINTE N° 5-6

Dichiarazioni di intento presentate presso il Comune di Occhieppo Inferiore al Prot. 546 in data 30/01/2014 e al Prot.547 in data 30/01/2014.

INTENTO: Le dichiarazioni sono presentate a nome del Sig. BONINO Riccardo

Localizzazione: F 7 Mp 112 parte/119/120/121/122/123/124/125/333
Strada del Molino

Le due istanze presentate riguardano un unico ambito, attualmente classificato dal P.R.G.C. in parte ad "Aree con impianti produttivi che si confermano" ed in parte ad "Aree per nuovi impianti produttivi" soggetta a Piano Esecutivo Convenzionato e che interessa alcuni fabbricati artigianali e l'area ad essi adiacente. La richiesta riguarda il cambio di destinazione d'uso di alcuni fabbricati per trasformarli in "Area edificata residenziale" e dell'area ad essi adiacente in "Area di completamento", sempre a destinazione residenziale.

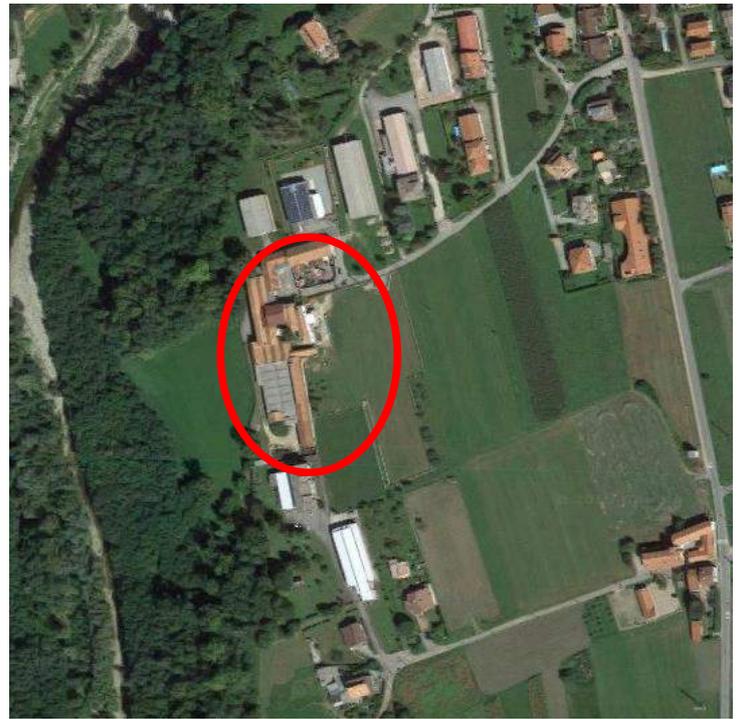
Nell'istanza viene precisato che i fabbricati per i quali si richiede la modifica della destinazione urbanistica risultano attualmente adibiti ad abitazione, con le relative pertinenze, e sono indipendenti dai fabbricati a destinazione artigianale/produttiva.

Tuttavia, il contesto di Piano in cui tali fabbricati sono inseriti risulta essere ad assoluta prevalenza produttiva, vista la presenza di altre aree produttive consolidate e dell'area di espansione per nuovi impianti produttivi. L'unico altro ambito residenziale è rappresentato dall'area di espansione collocata a nord della Chiesa di San Clemente, oggetto di stralcio della presente variante parziale (si veda a tal proposito il precedente paragrafo 4).

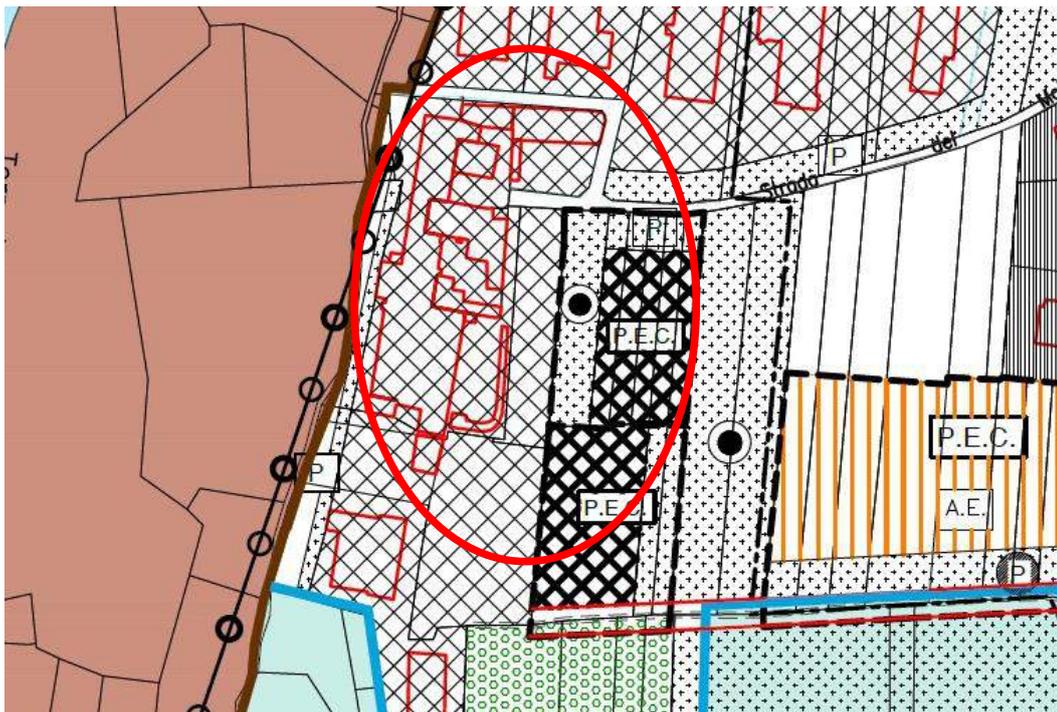
Inoltre, la modifica in oggetto riguarda una porzione di ambito soggetto a Piano Esecutivo Convenzionato, che mostra un disegno unitario e la cui modifica andrebbe affrontata nel complesso.

In conclusione, si ritiene che le due modifiche richieste andrebbero inserite in un complessivo ridisegno della zona di Piano. Pertanto, la domanda non può essere accolta, in quanto non rientra né nei requisiti imposti dal regime delle varianti parziali, né nelle modifiche che non costituiscono variante ai sensi dell'art.17 della L.R. 56/1977 e ss.mm.ii.

Per queste ragioni si ritiene corretto demandare l'approfondimento dell'intento al momento in cui la Pubblica Amministrazione riterrà opportuna una modifica di tipo strutturale al vigente strumento urbanistico.



Estratto di mappa e vista area dell'area oggetto delle Dichiarazioni d'intento



Stralcio della tavola di P.R.G.C. degli usi e dei vincoli

DICHIARAZIONE DI INTENTO RESPINTA N° 7

Dichiarazione di intento presentata presso il Comune di Occhieppo Inferiore al Prot. 573 in data 31/01/2014.

INTENTO: La dichiarazione è presentata dalla Sig.ra BOCCACCINO Mariangela

Localizzazione: F 2 Mp 534-535
Vicolo Confraternita

L'istanza interessa due mappali contigui, che il P.R.G.C. classifica in parte come area di completamento a destinazione residenziale ed in parte come area di valore ambientale e paesaggistico (soggetta a vincolo imposto dal Piano).

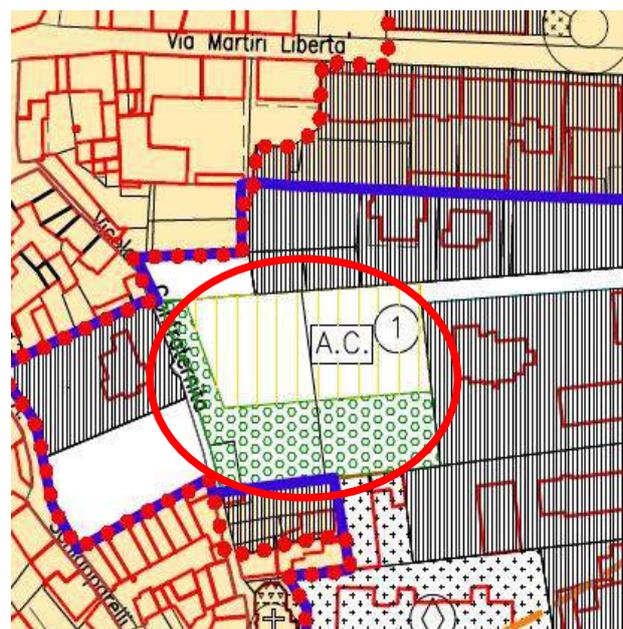
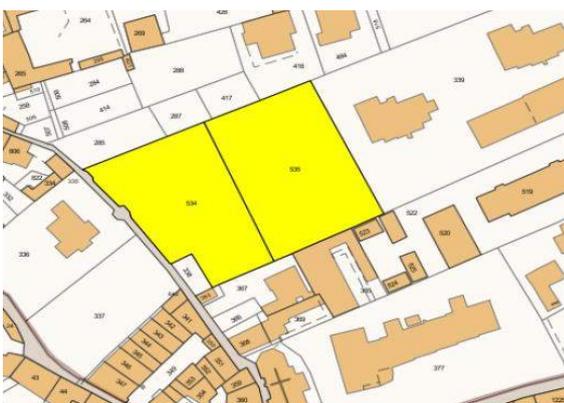
La richiesta di modifica riguarda la definizione di un arretramento della porzione vincolata, che secondo la proprietà faciliterebbe la trasformazione dell'area di completamento.

L'art.17 comma 5 della L.R. 56/1977 e ss.mm.ii. stabilisce che costituiscono variante parziale al P.R.G.C. le modifiche che "[...] *non modificano gli ambiti individuati ai sensi dell'articolo 24, nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti*". Il citato art. 24 della L.R. 56/1977 e ss.mm.ii. prescrive che il P.R.G.C. individui e normi gli ambiti rilevanti dal punto di vista storico-culturale e paesaggistico.

Come riportato anche dalla tavola di azionamento del Piano, le aree di valore ambientale e paesaggistico rappresentano un vincolo e, in quanto tale, di rilevanza sovraordinata rispetto alle altre previsioni di P.R.G.C.

Pertanto, la domanda non può essere accolta, in quanto non rientra né nei requisiti imposti dal regime delle varianti parziali, né nelle modifiche che non costituiscono variante ai sensi dell'art.17 della L.R. 56/1977 e ss.mm.ii.

Per queste ragioni si ritiene corretto demandare l'approfondimento dell'intento al momento in cui la Pubblica Amministrazione riterrà opportuna una modifica di tipo strutturale al vigente strumento urbanistico.



In alto: Stralcio della tavola di P.R.G.C. degli usi e dei vincoli

A sin: Estratto di mappa e vista aerea dell'area oggetto di Dichiarazione di intento

DICHIARAZIONE DI INTENTO RESPINTA N° 8

Dichiarazione di intento presentata presso il Comune di Occhieppo Inferiore al Prot. 574 in data 31/01/2014.

INTENTO: La dichiarazione è presentata dal Sigg. IORIOZ Francesco anche a nome dei Sigg. BERSANO Antonino, PAVIGNANO Maria Lucia, PAVIGNANO Delfo, BLOTTO Gianfranco, BLOTTO Maria Rita, BAGNA Giovanni, SCHIAPPARELLI Maria Grazia, PERETTO Gioachino, CERRUTI Renzo e CERRUTI Teresina

Localizzazione: F 7 Mp 128 parte, 129 parte, 130 parte, 186, 136, 137, 139, 138, 245 parte
Via San Clemente

L'istanza riguarda la lottizzazione di un'area di espansione a destinazione residenziale soggetta a Piano Esecutivo Convenzionato, mantenendo comunque invariata la superficie complessiva.

La proprietà motiva la richiesta con la necessità di poter avere un utilizzo più agevole del comparto; ad avvallamento di tale richiesta i richiedenti propongono, inoltre, la realizzazione di un nuovo tratto di strada, insistente sul mappale n°130, a servizio della porzione ovest del PEC, con accesso da Strada del Molino, in modo da non pregiudicare l'attuazione.

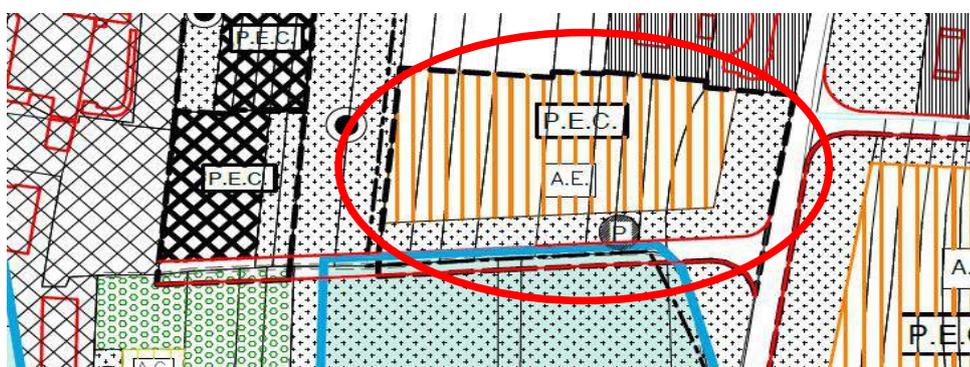
La suddivisione in comparti del P.E.C. in esame non è accoglibile, in primo luogo, per una motivazione legata al disegno di P.R.G.C. per l'ambito in esame. La proposta presentata implica un rischio di mancanza di funzionalità dell'area dal punto di vista delle urbanizzazioni.

La richiesta in esame non può essere accolta vista l'intenzione dell'Amministrazione comunale di eliminare l'area di espansione ed il relativo Piano Esecutivo Convenzionato, data l'esigenza di salvaguardare l'ambito naturale adiacente alla Chiesa di San Clemente.

A tal proposito si veda la modifica n°9 al precedente paragrafo 4.



Estratto di mappa e vista aerea dell'area oggetto di Dichiarazione di intento



A sin: Stralcio della tavola di P.R.G.C. degli usi e dei vincoli

DICHIARAZIONE DI INTENTO RESPINTA N° 9

Dichiarazione di intento presentata presso il Comune di Occhieppo Inferiore al Prot. 575 in data 31/01/2014.

INTENTO: La dichiarazione è presentata dal Sigg. BLOTTO Gianfranco anche a nome dei Sigg. BLOTTO Maria Rita, PERETTO Gioachino, NESCI Franca e NESCI Paolina

Localizzazione: F 8 Mp 68 – 69 – 70 - 71
Regione Tabbia

L'istanza riguarda la ripermetrazione di area di espansione a destinazione residenziale soggetta a Piano Esecutivo Convenzionato, attuando i seguenti due interventi:

- esclusione dal PEC di un canale scolmatore esistente per il quale il P.R.G.C. prevede un progetto di recupero attraverso la destinazione d'uso di Rambla Verde;
- traslazione di un tratto di strada interna al PEC e definita dal P.R.G.C. come viabilità in progetto

determinando una sostanziale ripermetrazione in riduzione verso ovest dello strumento urbanistico esecutivo.

L'art.17 comma 5 della L.R. 56/1977 e ss.mm.ii. stabilisce che costituiscono varianti parziali al P.R.G.C. le modifiche che “ [...] non modificano l'impianto strutturale del PRG vigente, con particolare riferimento alle modificazioni introdotte in sede di approvazione [...]” e “[...] non modificano gli ambiti individuati ai sensi dell'articolo 24, nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti.”

L'area oggetto di intervento è collocata in un ambito generale per il quale il P.R.G.C. prevede un'espansione residenziale a completamento di quella esistente. Poiché l'area non risulta dotata di infrastrutture (sia stradali ma anche tecnologiche) necessarie a far fronte al nuovo carico urbanistico, il Piano inserisce all'interno dei PEC anche la realizzazione di una viabilità di previsione, derivata dall'ampliamento di quella esistente, a servizio dei nuovi insediamenti come di quelli preesistenti. Tale viabilità non interessa solamente il PEC in oggetto, ma anche tutti quelli sottostanti e crea un ampio anello che da via San Clemente raggiunge la zona a nord di via del Sole.

Non si tratta, quindi, solamente di viabilità interna ad un'area di espansione ma di un elemento strutturale del P.R.G.C., che necessita di una considerazione di più ampia portata nel caso dovesse essere interessato da una modifica come quella proposta.

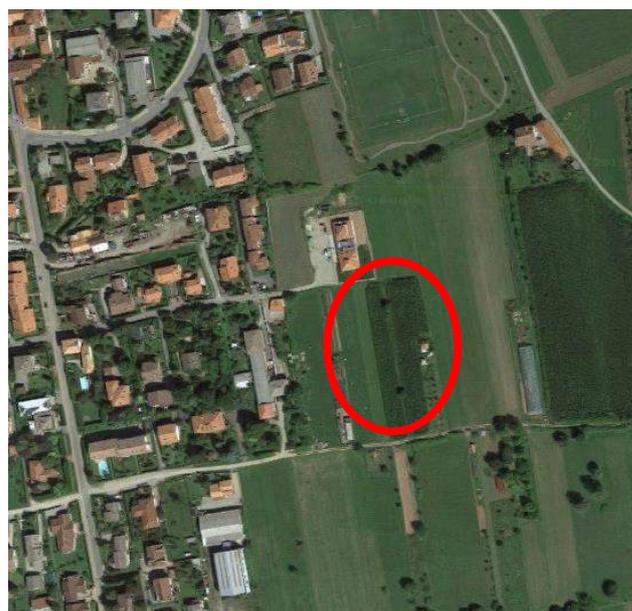
Inoltre, come sottolineato dal comma 5 della L.R. 56/1977 e ss.mm.ii., non rientra tra gli interventi compatibili con la variante parziale la modifica di ambiti individuati ai sensi dell'art.24, ovvero riguardanti aree di valore ambientale e paesaggistico, quale ad esempio la Rambla Verde. Tale fascia risulta, infatti, vincolata dal Piano e riguarda la trasformazione di un elemento lineare quale il canale in un sistema di rete ecologica e fruitiva da mobilità dolce. Le Norme Tecniche di Attuazione riportano linee guida per la trasformazione della Rambla che, nel caso in esame, è inserita quale opera

di urbanizzazione all'interno del PEC.

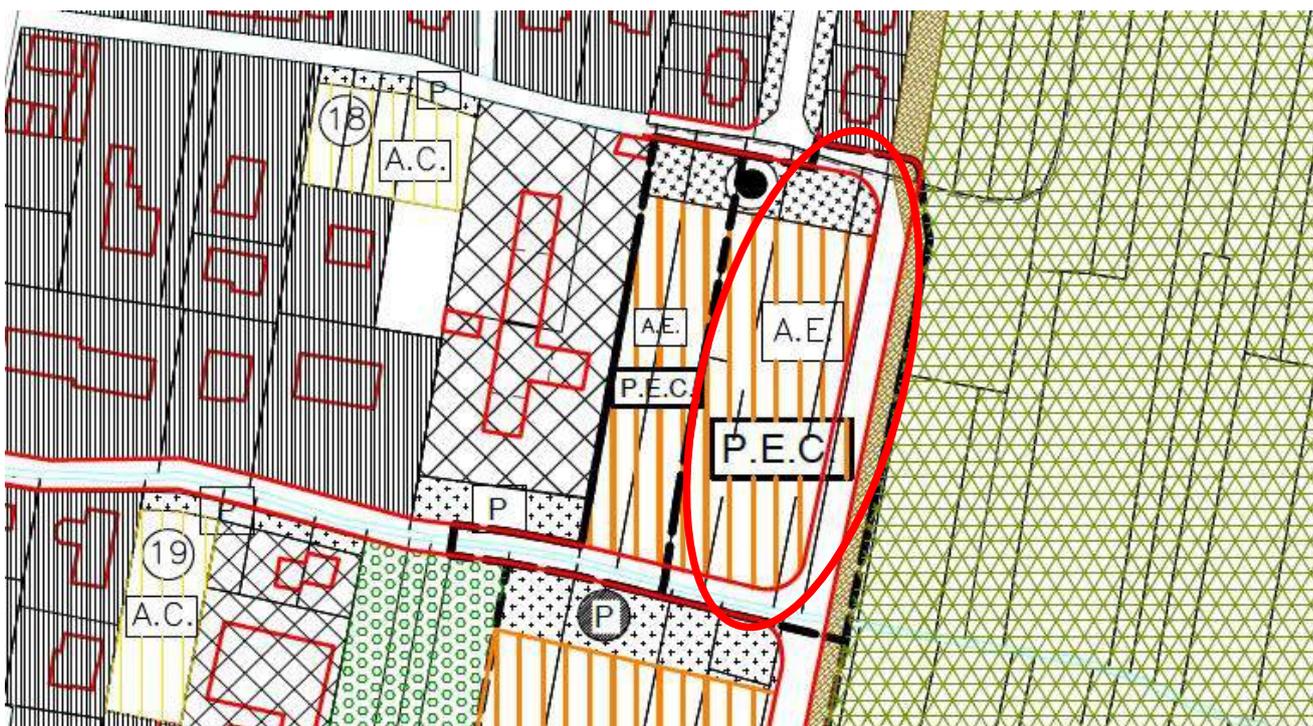
Le modifiche richieste dalla dichiarazione di intento in oggetto non riguardano, quindi, solamente la ripermimetrazione dello strumento urbanistico esecutivo (per il quale si prevederebbe una riduzione della cessione di aree pubbliche) ma interessano, più in generale, il disegno di Piano dell'intero ambito, coinvolgendo un elemento strutturale (la viabilità in previsione) ed un elemento del sistema dei vincoli (la Rambla Verde).

Pertanto, la domanda non può essere accolta, in quanto non rientra né nei requisiti imposti dal regime delle varianti parziali, né nelle modifiche che non costituiscono variante ai sensi dell'art.17 della L.R. 56/1977 e ss.mm.ii.

Per queste ragioni si ritiene corretto demandare l'approfondimento dell'intento al momento in cui la Pubblica Amministrazione riterrà opportuna una modifica di tipo strutturale al vigente strumento urbanistico.



Estratto di mappa e vista aerea dell'area oggetto di Dichiarazione di intento



Stralcio della tavola di P.R.G.C. degli usi e dei vincoli

DICHIARAZIONE DI INTENTO RESPINTA N° 10

Dichiarazione di intento presentata presso il Comune di Occhieppo Inferiore al Prot. 577 in data 31/01/2014.

INTENTO: La dichiarazione è presentata a nome del Sigg. MIGLIETTI Renzo

Localizzazione: F 8 Mp 251 – 253 – 255 - 385 parte - 191 parte - 94 parte –
96 parte – 97 parte – 98 parte - 443 parte – 200 parte
Via San Clemente

L'istanza riguarda un'area di espansione residenziale soggetta a Piano Esecutivo Convenzionato, richiedendone la ripermimetrazione limitatamente ai soli mappali 251-253-255 e 385 parte, in modo da facilitarne l'attuazione.

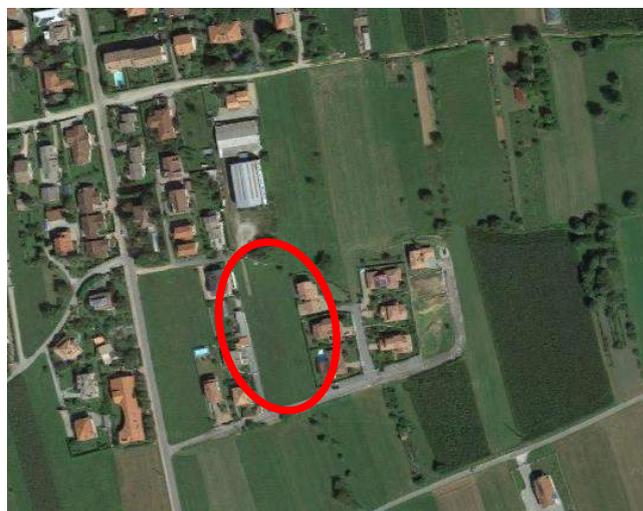
In primo luogo si sottolinea come la dichiarazione di intento non sia stata presentata né sottoscritta da tutte le proprietà coinvolte, ma solamente da una di esse.

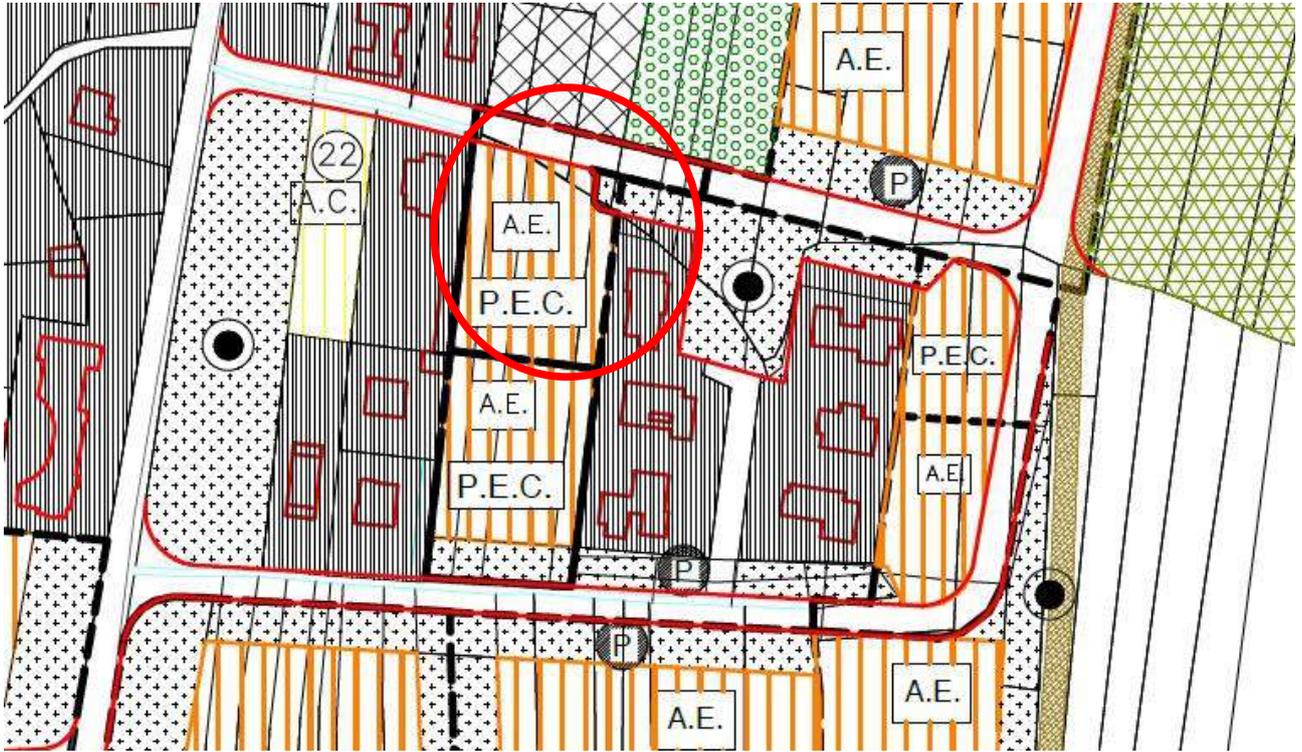
L'area oggetto di intervento è collocata in un ambito generale per il quale il P.R.G.C. prevede un'espansione residenziale a completamento di quella esistente. Poiché l'area non risulta dotata di infrastrutture (sia stradali ma anche tecnologiche) necessarie a far fronte al nuovo carico urbanistico, il Piano inserisce all'interno dei PEC anche la realizzazione di una viabilità di previsione, derivata dall'ampliamento di quella esistente, a servizio dei nuovi insediamenti come di quelli preesistenti. Tale viabilità non interessa solamente il PEC in oggetto, ma anche tutti quelli circostanti e crea un ampio anello che da via San Clemente raggiunge la zona a nord di via del Sole.

Inoltre, la realizzazione dell'ampliamento della strada di collegamento rappresenta la cessione di opere di urbanizzazione prevista per l'attuazione dello strumento urbanistico esecutivo. Lo stralcio di tali aree comporterebbe, più in generale, la revisione del disegno di Piano per l'ambito in esame.

Pertanto, la domanda non può essere accolta, in quanto non rientra né nei requisiti imposti dal regime delle varianti parziali, né nelle modifiche che non costituiscono variante ai sensi dell'art.17 della L.R. 56/1977 e ss.mm.ii.

Per queste ragioni si ritiene corretto demandare l'approfondimento dell'intento al momento in cui la Pubblica Amministrazione riterrà opportuna una modifica di tipo strutturale al vigente strumento urbanistico.





Stralcio della tavola di P.R.G.C. degli usi e dei vincoli

DICHIARAZIONE DI INTENTO RESPINTA N° 11

Dichiarazione di intento presentata presso il Comune di Occhieppo Inferiore al Prot. 578 in data 31/01/2014.

INTENTO: La dichiarazione presentata è a nome del Sig. VALCAUDA Lorenzo

Localizzazione: F 1 Mp 476
F 3 Mp 163
Via per Muzzano

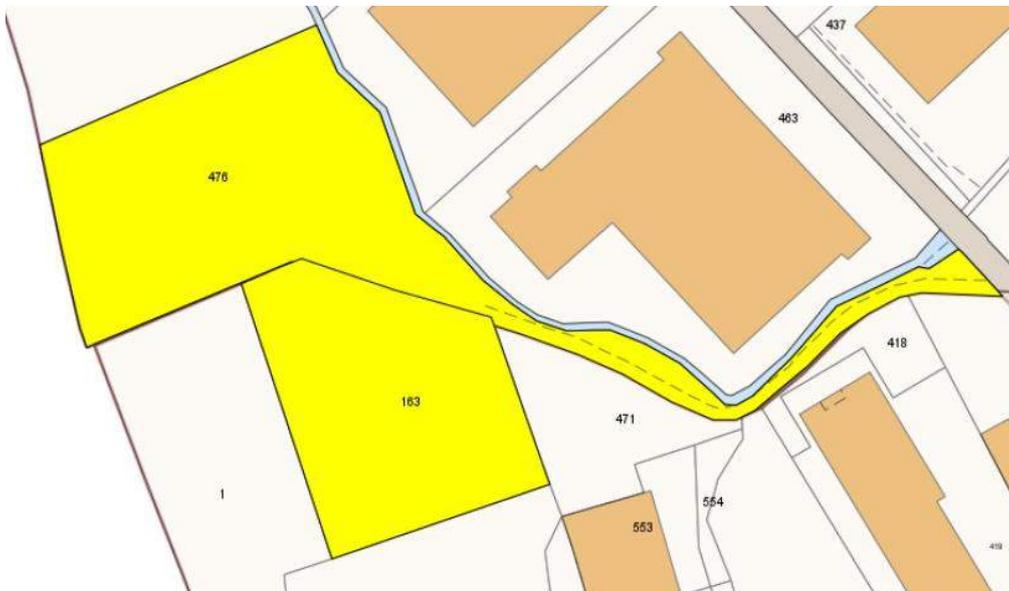
L'istanza riguarda due mappali non edificati inseriti all'interno di un comparto a destinazione commerciale di tipo "L2 – Localizzazioni commerciali urbano-periferiche non addensate", suddiviso in due sub aree lunga la via per Muzzano. Su tali aree è prevista dal P.R.G.C. la realizzazione di nuova edificazione a carattere commerciale, anche di grandi dimensioni, soggetta all'attuazione di Piano Esecutivo Convenzionato. La modifica richiesta riguarda lo stralcio dei due mappali dalla localizzazione commerciale e la loro trasformazione in territorio ad uso agricolo.

L'art.17 comma 5 della L.R. 56/1977 e ss.mm.ii. stabilisce che costituiscono varianti parziali al P.R.G.C. le modifiche che "*[...] non modificano l'impianto strutturale del PRG vigente, con particolare riferimento alle modificazioni introdotte in sede di approvazione [...]*" e "*[...] non modificano in modo significativo la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovracomunale o comunque non generano statuizioni normative o tecniche a rilevanza sovracomunale*".

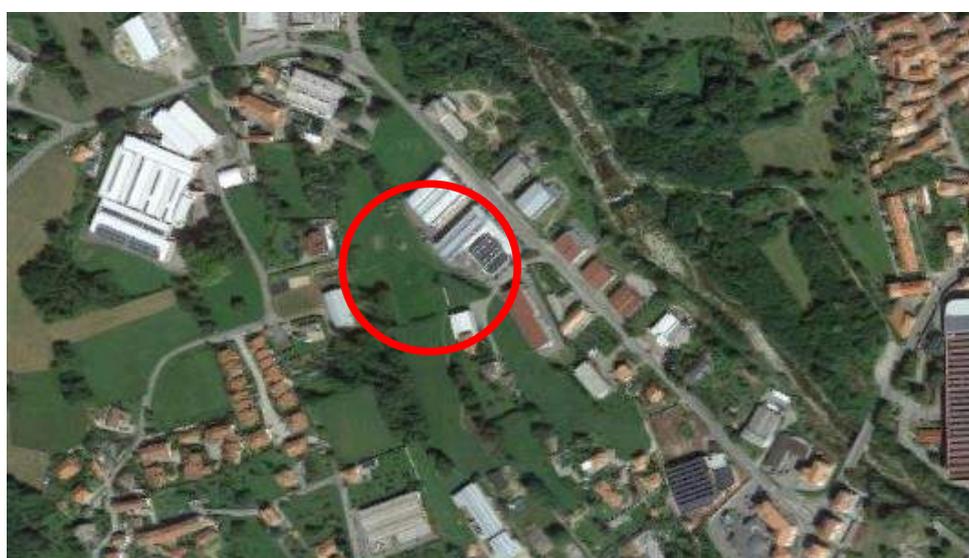
In primo luogo va sottolineato che i mappali oggetto della dichiarazione di intento sono inseriti all'interno di uno strumento urbanistico esecutivo, che prevede una trasformazione unitaria e che lo stralcio potrebbe modificare. Inoltre, l'area in esame rappresenta un elemento che interessa non solo l'impianto strutturale del P.R.G.C., ma è trasversale a due diversi livelli di pianificazione, in quanto viene coinvolto anche il piano del commercio. Infine, vista la presenza della localizzazione L2, va sottolineato come la rilevanza dell'ambito sia di tipo sovra locale e non comunale.

Pertanto, la domanda non può essere accolta, in quanto non rientra né nei requisiti imposti dal regime delle varianti parziali, né nelle modifiche che non costituiscono variante ai sensi dell'art.17 della L.R. 56/1977 e ss.mm.ii.

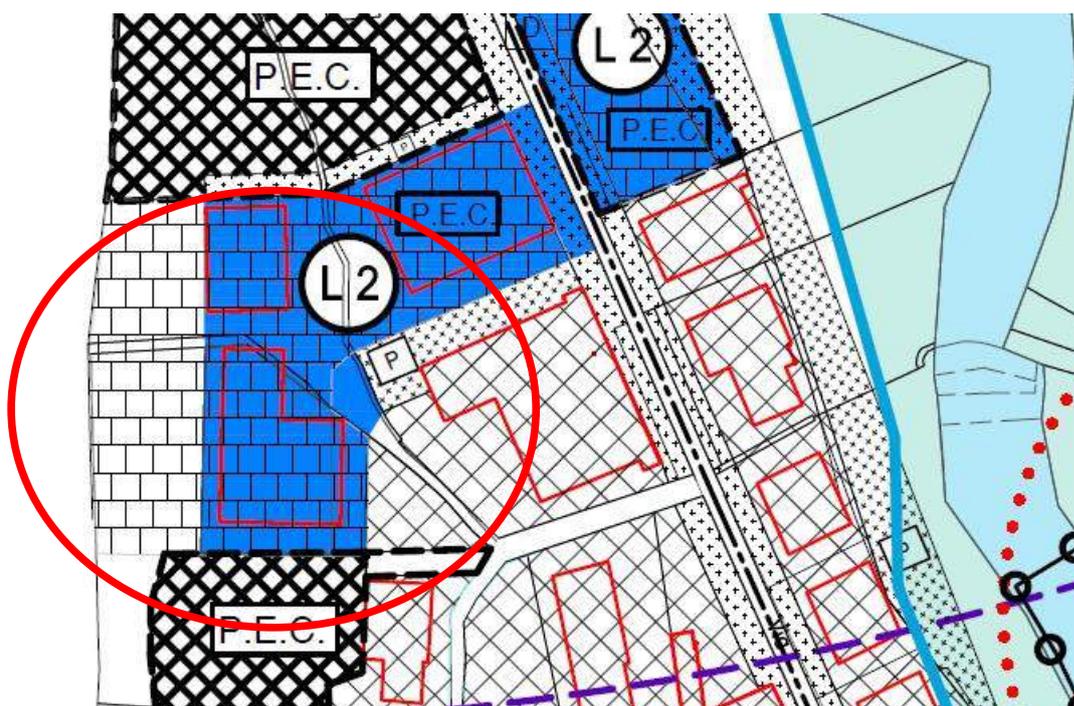
Per queste ragioni si ritiene corretto demandare l'approfondimento dell'intento al momento in cui la Pubblica Amministrazione riterrà opportuna una modifica di tipo strutturale al vigente strumento urbanistico.



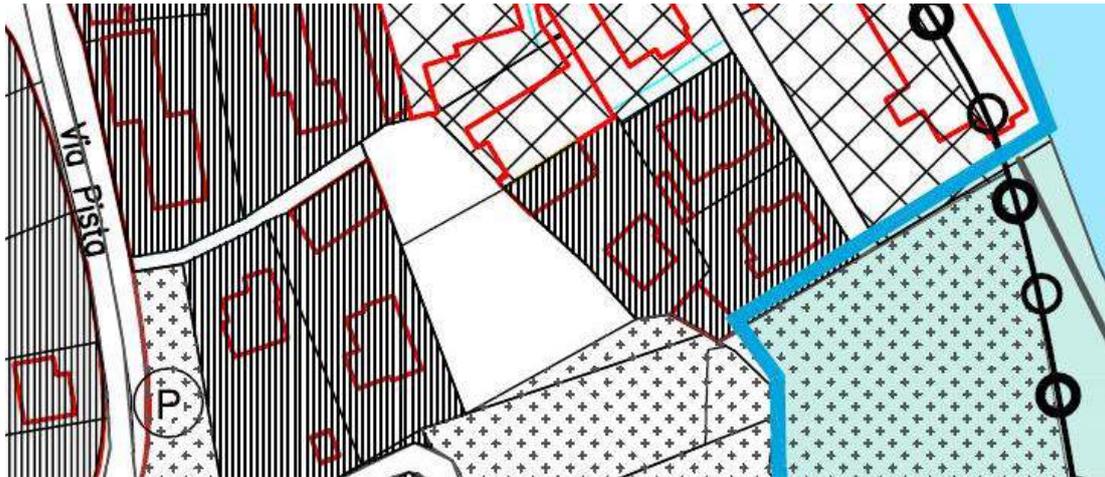
Estratto di mappa dell'area oggetto di Dichiarazione di intento



Vista aerea dell'area oggetto di Dichiarazione di intento



Stralcio della tavola di P.R.G.C. degli usi e dei vincoli



Stralcio della tavola di P.R.G.C. degli usi e dei vincoli



CLASSE 3B1: Aree edificate.

Pericolosità geomorfologica elevata. Aree in cui l'attuazione delle previsioni urbanistiche è sospesa sino alla verifica della validità delle opere esistenti con successiva prevista trasformazione in una delle classi 3B successive

Stralcio della tavola di P.R.G.C. della normativa geologico-idraulica

8. OSSERVAZIONI PRESENTATE E CONTRODEDUZIONI

Con deliberazione consiliare n°26 del 24/06/2015 l'Amministrazione Comunale ha provveduto ad adottare la presente Variante ai sensi dell'art.17 comma 5 della L.R. 56/77. Attraverso il provvedimento di adozione si è dato avvio alle procedure previste dall'art.17 comma 7 della L.R. 56/77; pertanto, gli elaborati e l'atto di adozione sono stati inviati alla Provincia per il rilascio del relativo parere di compatibilità. Con determinazione del Responsabile del Settore Pianificazione, Infrastrutture e Trasporti della Provincia di Biella n° 1097 del 07/08/2015, è stato espresso il seguente parere di compatibilità “[...] *il Progetto Preliminare della Variante Parziale al P.R.G.C. del Comune di Occhieppo Inferiore, adottato con deliberazione C.C. n.26 del 24/06/2015, non presenta incompatibilità con il Piano Territoriale Provinciale vigente (Delibera Consiglio Regionale n.90-34130 del 17/10/2006 e Delibera Consiglio Regionale n. 60-51347 del 01/12/2010 e con i progetti sovracomunali approvati di cui la Provincia è a conoscenza*”.

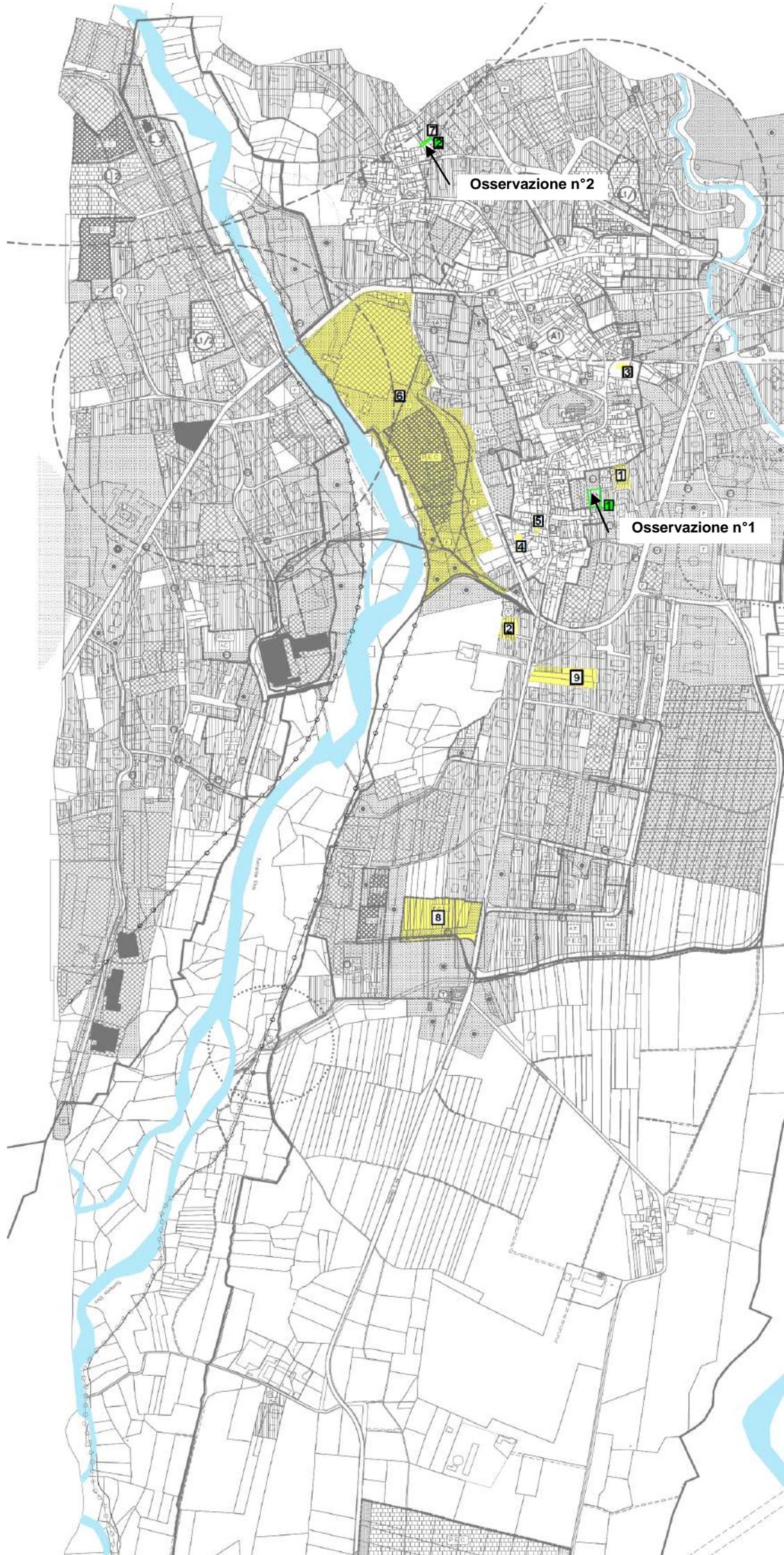
Ai sensi dell'art. 17 comma 7 della L.R. 56/1977 e ss.mm.ii., la variante urbanistica, unitamente alla delibera di adozione, è stata pubblicata per 30 giorni consecutivi, dal 15/07/2015 al 14/08/2015 sul sito ufficiale del Comune di Occhieppo Inferiore. Dal 31/07/2015 al 14/08/2015 è stato possibile, ai sensi di legge, presentare osservazioni e proposte nel pubblico interesse.

Complessivamente sono pervenute all'Ufficio tecnico comunale n°2 osservazioni. Le osservazioni pervenute sono state oggetto di puntuale valutazione da parte dell'Amministrazione Comunale.

Tabella 5. Elenco delle osservazioni presentate

N°	Protocollo	Soggetto richiedente
1	4558	Pavignano Giuseppe (controfirmata dal comproprietario Pavignano Alfredo)
2	4786	Riccardi Maurizio e Scalcon Daniela

L'immagine alla pagina seguente riporta l'individuazione delle aree oggetto di osservazione, in relazione a quelle oggetto di variante. Il successivo paragrafo 8.1 riporta il dettaglio delle osservazioni presentate, con le relative controdeduzioni, al fine dell'approvazione definitiva.



Osservazione n°2

Osservazione n°1

8.1 Dettaglio delle osservazioni presentate e motivazioni

N° Osservazione: 1

Data: 31/07/2015

N° Protocollo: 4558

Soggetto richiedente: Pavignano Giuseppe (controfirmata dal comproprietario Pavignano Alfredo)

Area di variante interessata: L'osservazione interessa un'area esterna a quelle di variante, con la seguente localizzazione: F 4 Mp 991 parte – 993

Zona urbanistica di P.R.G.: Aree di completamento

Esito: **ACCOLTA**

Riassunto del testo dell'osservazione: La modifica richiesta riguarda lo stralcio della previsione urbanistica di nuova edificazione, dato che il richiedente non intende più disporre della volumetria edificatoria concessa. La variazione di azionamento comporta il passaggio da "Aree di completamento residenziale" a "Territorio ad uso agricolo".

Testo della controdeduzione: L'osservazione è accolta, in quanto si inserisce nell'impostazione generale della presente variante parziale e comporta, nel complesso, una riduzione del carico urbanistico, analogamente a quanto previsto per altre aree di variante. Risulta, inoltre, coerente anche con l'esclusione dalla procedura di Vas in quanto non si determinano effetti negativi di nessun tipo per l'ambiente nelle sue componenti.

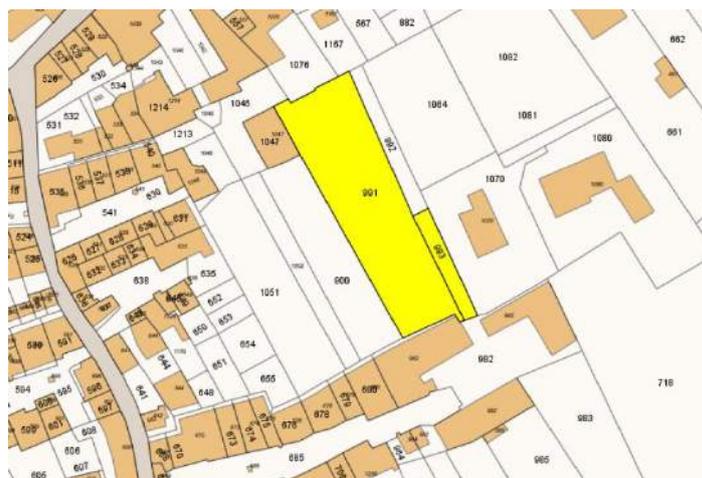
Dal punto di vista idrogeologico non si hanno elementi particolari da rilevare, in quanto l'area è classificata in "Classe 2 – Pericolosità geomorfologica moderata"; inoltre, la modifica introdotta, analogamente ad altre oggetto di variante, determina un decremento del carico urbanistico previsto per l'ambito.

Ai sensi dell'art.17 comma 7 della L.R. 56/1977 e ss.mm.ii. "[...] l'inserimento di eventuali nuove aree, a seguito di osservazioni pervenute, deve essere accompagnato dall'integrazione degli elaborati tecnici [...]"; l'accoglimento dell'osservazione, anche se non relativo alle aree di variante è, dunque, consentito dalla norma e comporta l'aggiornamento di tutti gli elaborati tecnici di piano.

Di seguito si riportano, come per le aree oggetto di variante elencate al precedente paragrafo 4, oltre alla visuale aerea ed all'estratto di mappa, la situazione attuale ed a seguito dell'approvazione della Variante.



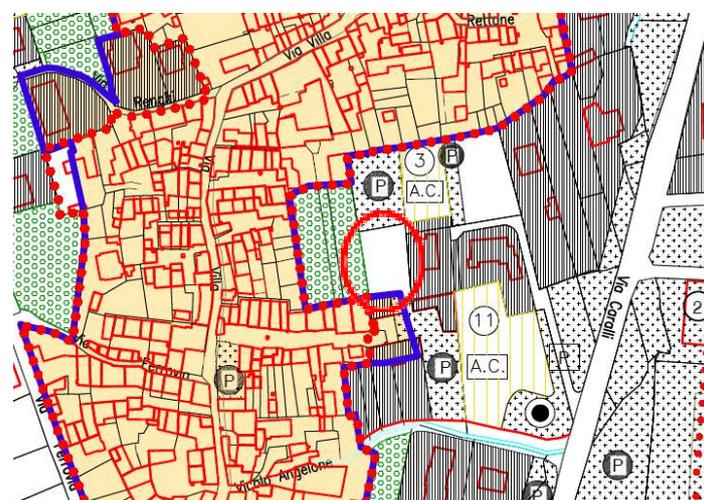
Veduta area dell'area di variante



Estratto di mappa dell'area di variante



Situazione da P.R.G.C. vigente



Situazione in variante

Gli elaborati di Variante sono, dunque, aggiornati nel Progetto Definitivo a seguito del recepimento della modifica sopra illustrata, relativa all'Osservazione n° 1.

N° Osservazione: 2

Data: 12/08/2015

N° Protocollo: 4786

Soggetto richiedente: Riccardi Maurizio – Scalcon Daniela

Area di variante interessata: n°7

Zona urbanistica di P.R.G.: Nucleo di Antica Formazione

Esito: **ACCOLTA**

Riassunto del testo dell'osservazione: La richiesta avanzata riguarda la possibilità di realizzare un modesto ampliamento dei fabbricati accessori oggetto di variante, in quanto necessario per la trasformazione dei rustici in autorimesse a servizio delle unità di civile abitazione presenti nello stesso agglomerato.

Tale modifica non è possibile mediante l'iniziale previsione di variante, che prevede la modifica della tipologia di intervento edilizio sul fabbricato in "Ristrutturazione edilizia di tipo A" (senza aumento di superficie e volume). Viene, pertanto, richiesta la previsione di "Ristrutturazione edilizia di tipo B" (con aumento di superficie e volume), non ai fini del cambio di destinazione d'uso ma per la realizzazione di fabbricati accessori alla residenza.

Testo della controdeduzione: L'osservazione, alla luce delle considerazioni sopra effettuate, può essere accolta, in quanto rientra tra le caratteristiche della variante parziale. Risulta, inoltre, coerente anche con l'esclusione dalla procedura di Vas in quanto non si determinano effetti negativi di nessun tipo per l'ambiente nelle sue componenti.

Riguardo la Modifica n°7 in oggetto, si veda il precedente paragrafo 4, aggiornato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione presentata.

APPENDICE

PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE (PPR)

(Adottato con DGR n. 53-11975 del 04 agosto 2009

Adottato nuovamente a seguito di modifiche ed integrazioni con DGR n. 10-1442 del 18 maggio 2015)

Il Piano Paesaggistico Regionale ha rappresentato, fin dal suo avvio nel 2005, una nuova fase per la pianificazione piemontese, a seguito del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.Lgs. 42/2004) e della Convenzione Europea del Paesaggio. Il PPR, adottato con D.G.R. n.53-11975 del 04 agosto 2009, rappresenta lo strumento principale per fondare sulla qualità del paesaggio e dell'ambiente lo sviluppo sostenibile dell'intero territorio regionale.

L'obiettivo principale del PPR è la tutela e la valorizzazione del patrimonio paesistico, naturale e culturale, in sintonia con quanto stabilito anche dal PTR. Il Piano definisce l'articolazione normativa in:

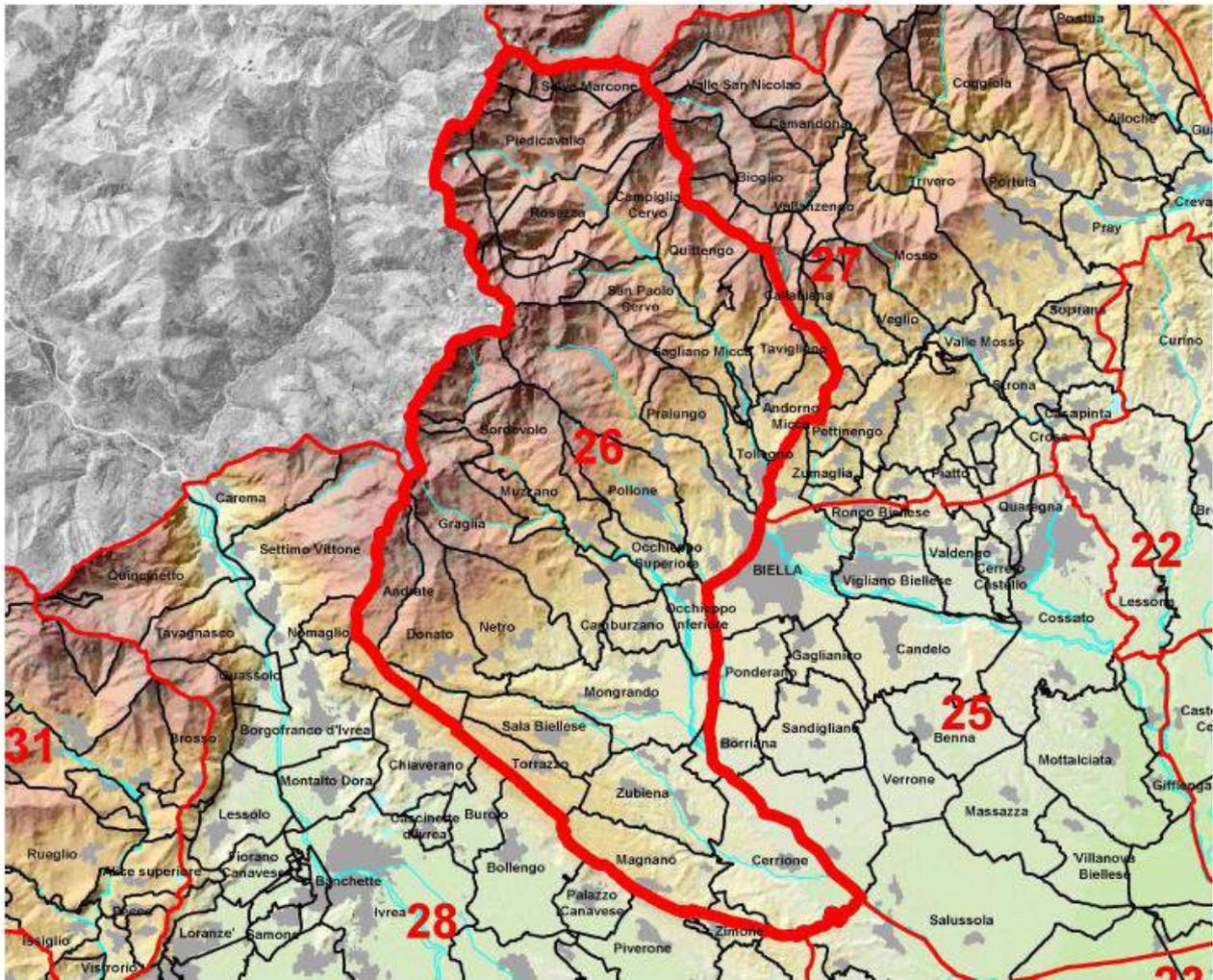
- regole per gli ambiti di paesaggio;
- regole per i beni e componenti;
- regole per le reti.

A seguito di numerose osservazioni pervenute alla Regione da parte dei soggetti a vario titolo interessati è stata avviata una lunga fase di revisione, che ha coinvolto anche gli enti locali ed ha portato alla nuova adozione del PPR, avvenuta con D.G.R. n.20-1442 del 18 maggio 2015.

A seguito di una nuova fase di pubblicazione, si raccoglieranno ulteriori osservazioni in vista dell'approvazione definitiva.

Il Piano ha mantenuto la suddivisione del territorio regionale in "Ambiti di paesaggio", che sono 76; il Comune di Occhieppo Inferiore è parte dell'ambito n°26, denominato "Valli Cervo, Oropa ed Elvo". Il territorio di questo ambito, seppur non molto vasto, è estremamente eterogeneo: si passa dalla pianura, rappresentata da una parte dell'area urbana che circonda la città di Biella, alla collina morenica del limite sud-occidentale, fino alle aree alpine al confine con la Valle d'Aosta.

Il Piano definisce inoltre, all'interno dei singoli ambiti di paesaggio, delle sotto articolazioni, ovvero le "Unità di paesaggio", definite come zone caratterizzate da peculiari sistemi di relazioni (ecologiche, funzionali, storiche, culturali e visive), tali da restituire un complessivo e riconoscibile senso identitario. L'unità di paesaggio che comprende l'ambito in esame è la n° 2602 denominata "Occhieppo e la Valle Elvo" e classificata come area Naturale/rurale o rurale a media rilevanza e integrità.



Di seguito si riportano i principali elementi di analisi e di orientamento strategico desumibili dalla scheda relativa all'ambito di paesaggio in oggetto e, successivamente, lo schema "obiettivi e linee di azione" di cui all'allegato B delle Norme di Attuazione del PPR

Dinamiche in atto

- Criticità legate alla dismissione delle fabbriche che rimangono sovente "contenitori vuoti" che degradano l'intorno ambientale;
- Realizzazione della strada di collegamento tangenziale di Mongrando, tra la SS 419 e la SP 401, per diminuire il tempo di collegamento stradale tra Biella e Ivrea;
- Spopolamento delle alte valli, soprattutto in Valle Cervo e sulla Serra, con riduzione/marginalizzazione delle attività legate al territorio, in particolare di castagneti e superfici pascolive marginali o di difficile accesso, con rinaturalizzazione spontanea per invasione di specie forestali arboree o arbustive e formazioni erbacee e suffrutticose alpine di maggiore naturalità a ridotto valore paesaggistico.

In particolare si riscontrano alcuni programmi e progetti di interesse:

- l'Ecomuseo del Biellese è un sistema, del quale fanno parte le cellule ecomuseali e numerose istituzioni culturali. E' rappresentativo di tutta l'area biellese, degli ambienti naturali di montagna, collina, pianura e delle loro peculiarità. [...]
- il DocBI, Centro di documentazione e tutela della cultura biellese, è una Onlus attiva sul territorio che promuove studi, ricerche, restauri e attività politiche di sensibilizzazione alla tutela dei beni culturali.[...]
- la comunità montana Alta valle Elvo da tempo spinge per la realizzazione di un parco regionale nell'area dell'alta valle al di sopra della strada del Tracciolino;
- il progetto le Vie della Fede ha favorito il recupero di sentieri e vie di collegamento tra i santuari biellesi, nonché l'apposizione di nuova cartellonistica turistica.

Condizioni

Discreta integrità del paesaggio tradizionale in quota, dovuta essenzialmente alla scarsa antropizzazione attuale dei luoghi, anche se il Santuario di Oropa è meta di molte migliaia di persone all'anno, con un impatto del traffico automobilistico e del flusso turistico non indifferente.

La stabilità del paesaggio è localmente compromessa dall'abbandono della praticoltura e del pascolo, nonché dall'effetto dei fenomeni erosivi e di dissesto delle basse sponde soprattutto in Valle Cervo; tali criticità devono essere ridotte ma certo non possono essere eliminate.

L'antica morena che si situa nella parte sud-occidentale è una rarità da valorizzare e salvaguardare.

In generale si riscontra:

- modesta attenzione ai manufatti storici e scarsa sensibilità per la conservazione negli interventi sul tessuto edilizio storico; in particolare verso il tessuto edilizio legato all'industrializzazione, soprattutto case e villaggi operai, spesso volte coinvolti in opere edilizie frammentarie, non frutto di una progettualità unitaria che tenga in considerazione il valore di testimonianza del manufatto;
- pascolo spesso irrazionale, con abbandono delle superfici più lontane dagli alpeggi non serviti dalla viabilità e contemporaneamente carico eccessivo in quelle più prossime, talora anche in bosco con degrado della cortica, innesco dei fenomeni erosivi e danni alla rinnovazione forestale;
- rischio di taglio di cedui invecchiati senza verifica della facoltà di rinnovazione agamica, ed in generale utilizzazione irrazionale dei boschi privati (spesso notevolmente frammentati) con degrado della qualità paesaggistica ed ecologica del bosco;
- degrado di castagneti per fattori diversi, quali incendio, collasso colturale o più semplicemente per abbandono;
- fenomeni erosivi e dissestivi di una certa rilevanza riguardanti i versanti più scoscesi, mentre alluvioni, soprattutto del Cervo, sono possibili in concomitanza con precipitazioni intense (tipiche della zona) con trasporto solido notevole a valle;
- urbanizzazione congestionata nella parte dell'ambito prossima alla pianura, specialmente lungo l'asse Biella – Mongrando;

[...]

Strumenti di salvaguardia paesaggistico – ambientale

Tra i molteplici strumenti rilevati, da aree SIC a aree a vincolo per dichiarazione di notevole interesse pubblico, si rileva la presenza della riserva naturale Spina Verde e dell'area di salvaguardia ad essa contigua, che interessa i territori di Occhieppo Inferiore e Mongrando.

Indirizzi e orientamenti strategici

In generale:

- occorre incentivare azioni integrate di recupero urbano ed edilizio al fine di riqualificare paesaggisticamente i borghi storici e gli spazi pubblici urbani dei centri maggiori; recupero puntuale degli aspetti architettonici caratterizzante l'architettura rurale (murature in sasso, coperture in lose, loggiati e balconi in legno) e l'architettura della tradizione industriale tra il XIX e XX secolo (villaggi operai, manifatture, spazi di aggregazione);
- i centri maggiori in prossimità di Biella (Occhieppo, Mongrando, Tollegno, Pralungo, Adorno Micca, Sagliano Micca) presentano diffuse aree di sprawl urbano, sia residenziale che produttivo con annullamento degli spazi tra i nuclei urbani; in un'ottica di riqualificazione e valorizzazione paesistica delle aree di ingresso nelle valli, risulta opportuno verificare strategie integrate di recupero del paesaggio urbano con ridefinizione degli ingressi, dei bordi e degli spazi che rafforzano la riconoscibilità urbana dei nuclei;
- nelle basse valli, recuperare le tracce dell'economia protoindustriale (opere idrauliche, fucine e magli per la lavorazione del ferro, filature e tessiture) nell'ottica di consolidare le potenzialità turistiche del territorio;

[...]

Dal punto di vista del paesaggio rurale e naturale:

- il rischio di elevato trasporto solido da parte delle acque deve essere ridotto tramite un'attenta opera di regimazione a monte con interventi di sistemazioni idrauliche, anche con opportuni utilizzi di ingegneria naturalistica;
- è necessaria una politica di salvaguardia dell'agricoltura montana per mantenere il presidio del territorio ed un'alternanza nel paesaggio che rischia oggi di perdersi tra l'invasione del bosco e l'urbanizzazione. Al contempo una valorizzazione dell'area morenica potrebbe anche fornire un'incentivazione al turismo naturalistico che vede già nella vicina Bessa un centro di attrazione;
- attivare azioni di salvaguardia degli elementi che costituiscono il paesaggio rurale con recupero degli alpeggi, delle testimonianze di cultura materiale rurale, dei percorsi, delle mulattiere, dei pascoli e dei bordi del bosco, con idonei interventi di gestione selvicolturale;

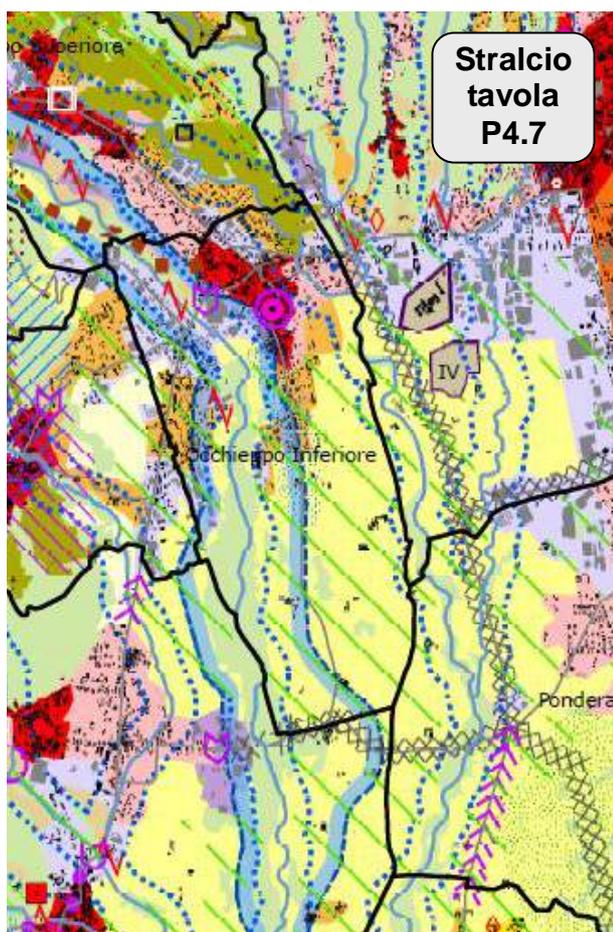
- è necessario favorire la conservazione delle praterie alpine più vocate al pascolo e con produzioni tipiche, con incentivi alla zootecnia montana, ancora viva anche grazie al caseificio della Valle Elvo. E' importante anche incentivare la gestione forestale attiva sostenibile e polifunzionale;
- è auspicabile una corretta gestione selvicolturale delle superfici forestali;
- negli interventi selvicolturali di qualsiasi tipo (tagli intercalari, di maturità/rinnovazione) devono essere valorizzate le specie spontanee rare, sporadiche o localmente poco frequenti conservandone i portaseme e mettendone in luce il novellame, per il loro ruolo di diversificazione del paesaggio e dell'ecosistema; inoltre è necessario mantenere gli ecotoni e le radure nelle foreste, in special modo nel piano montano;
- nelle zone forestali non a gestione attiva (secondo gli indirizzi dei Piani di gestione forestale e dei Piani Territoriali forestali), si devono prevedere esclusivamente l'eventuale messa in sicurezza o recupero di situazioni critiche per fini di stabilità del territorio;
- per quanto riguarda i fabbricati ad uso produttivo dimessi è necessario fare scelte oculate, ponderate di volta in volta, a seconda del tipo di edificio (che può avere o meno valore storico-documentario) per decidere sul tipo di intervento (conservazione e valorizzazione, demolizione).

Ambito 26 "Valli Cervo, Oropa ed Elvo" - Schema obiettivi e linee d'azione

	Obiettivi	Linee d'azione
1.2.3	Conservazione e valorizzazione degli ecosistemi a "naturalità diffusa" delle matrici agricole tradizionali, per il miglioramento dell'organizzazione complessiva del mosaico paesistico, con particolare riferimento al mantenimento del presidio antropico minimo necessario in situazioni critiche o a rischio di degrado.	Contenimento dei tagli di maturità/rinnovazione forestale in superfici accorpate inferiori a 5 ettari. Valorizzazione delle specie spontanee rare, conservandone i portaseme e mettendone in luce il novellame, per il loro ruolo di diversificazione del paesaggio e dell'ecosistema.
1.3.3	Salvaguardia e valorizzazione del patrimonio storico, architettonico, urbanistico e museale e delle aree agricole di particolare pregio paesaggistico, anche attraverso la conservazione attiva e il recupero degli impatti penalizzanti nei contesti paesaggistici di pertinenza.	Promozione di azioni integrate di recupero dei borghi storici, degli spazi pubblici urbani, dei caratteri dell'architettura rurale e industriale storica.
1.4.4	Salvaguardia e valorizzazione degli aspetti di panoramicità regionali e locali, con particolare attenzione agli spazi aperti che consentono la percezione in profondità del territorio e l'inquadramento dei beni di interesse storico culturale e all'aspetto consolidato degli skyline urbani, collinari e montani.	Promozione di strategie integrate di recupero del paesaggio urbano mediante il contenimento degli sviluppi insediativi a carattere dispersivo, la ridefinizione degli ingressi, dei bordi e degli spazi che rafforzano la riconoscibilità urbana, soprattutto nei centri prossimi a Biella (Occhieppo Superiore, Occhieppo Inferiore, Pralungo, Andorno Micca, Sagliano Micca)
1.8.2	Potenziamento della caratterizzazione del paesaggio costruito con particolare attenzione agli aspetti localizzativi (crinale, costa, pedemonte, terrazzo) tradizionali e alle modalità evolutive dei nuovi sviluppi urbanizzativi.	
1.6.1	Sviluppo e integrazione nelle economie locali degli aspetti culturali, tradizionali o innovativi, che valorizzano le risorse locali e le specificità naturalistiche e culturali dei paesaggi collinari, pedemontani e montani, che assicurano la manutenzione del territorio e degli assetti idrogeologici e paesaggistici consolidati.	Conservazione delle praterie alpine più vocate al pascolo anche per valorizzare le produzioni d'alpeggio tipiche; promozione di azioni di salvaguardia del paesaggio rurale con idonei interventi di gestione selvicolturale, per mantenere il presidio del territorio e favorire la valorizzazione dell'area morenica.
1.7.5	Potenziamento del ruolo di connettività ambientale della rete fluviale	Riconnessione ecologica delle aree di maggior pregio naturalistico, anche mediante la formazione di corridoi per il superamento dei fattori di frammentazione lineare.
1.8.1	Contrasto all'abbandono del territorio, alla scomparsa della varietà paesaggistica degli ambiti boscati (bordi, isole prative, insediamenti nel bosco) e all'alterazione degli assetti idrogeologici e paesistici consolidati e del rapporto tra versante e pianura.	Mantenimento della varietà paesistica con presidio diffuso del territorio agricolo e delle aziende policulturali, per contrastare l'abbandono delle alte valli dell'Elvo.

1.9.1	Riuso e recupero delle aree e dei complessi industriali o impiantistici dismessi od obsoleti o ad alto impatto ambientale, in funzione di un drastico contenimento del consumo di suolo e dell'incidenza ambientale degli insediamenti produttivi.	Contenimento, mitigazione e riconversione delle strutture industriali dismesse.
2.6.1	Contenimento dei rischi idraulici, sismici, idrogeologici mediante la prevenzione dell'instabilità, la naturalizzazione, la gestione assidua dei versanti e delle fasce fluviali, la consapevolezza delle modalità insediative o infrastrutturali.	Messa in sicurezza o recupero di situazioni critiche ai fini della stabilità del territorio, nelle zone forestali non soggette a gestione attiva.
3.1.1	Integrazione paesistico-ambientale delle infrastrutture territoriali, da considerare a partire dalle loro caratteristiche progettuali (localizzative, dimensionali, costruttive, di sistemazione dell'intorno).	Potenziamento dell'attraversamento transvallivo, con contenimento degli impatti paesaggistici dovuti alla realizzazione dei nuovi interventi infrastrutturali (zona del Santuario d'Oropa).
4.5.1	Sviluppo di reti di integrazione e di attrezzature leggere per il turismo locale e diffuso, rispettoso e capace di valorizzare le specificità e le attività produttive locali.	Recupero, nelle basse valli, di tracce dell'economia protoindustriale (opere idrauliche, fucine e magli per la lavorazione del ferro, filature e tessiture) per consolidare le potenzialità turistiche del territorio.

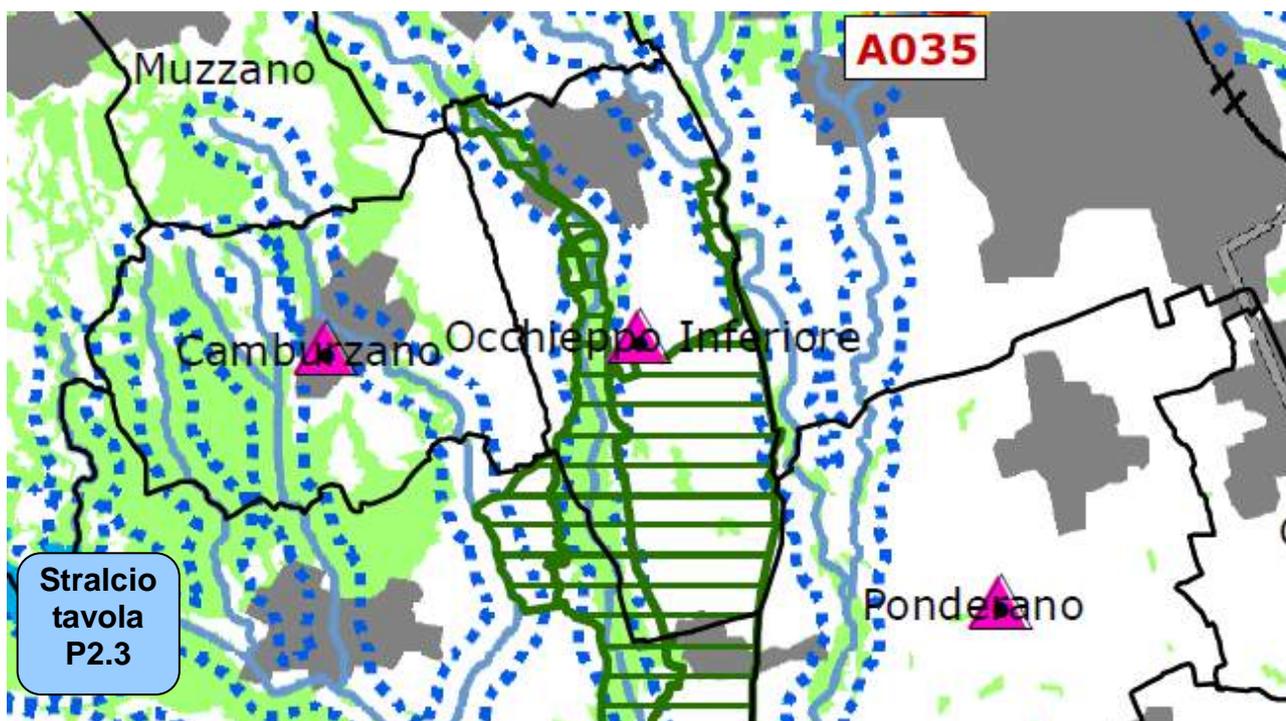
La tavola "P4.7 – Componenti paesaggistiche", della quale si riporta di seguito lo stralcio relativo al territorio del Comune di Occhieppo Inferiore, individua i principali elementi di tutela e di gestione paesaggistico-ambientale.



Legenda

-  Fascia fluviale allargata (art. 14)
-  Territori a prevalente copertura boscata (art. 16)
-  Aree di elevato interesse agronomico (art. 20)
-  Rete viaria di età romana e medievale (art.22)
-  Aree e impianti della produzione industriale ed energetica di interesse storico (art.27)
-  Porte urbane (art. 10)
-  Fulcri del costruito (art. 30)
-  Elementi caratterizzanti di rilevanza paesaggistica (art. 30)
-  Aree urbane consolidate dei centri minori (art. 35 m.i.2)
-  Tessuti urbani esterni ai centri (art.36 m.i.3)
-  Tessuti discontinui suburbani (art.36 m.i.4)
-  Aree a dispersione insediativa prevalentemente specialistica (art.38 m.i.7)
-  Aree rurali di pianura o collina con edificato diffuso (art.40 m.i.10)

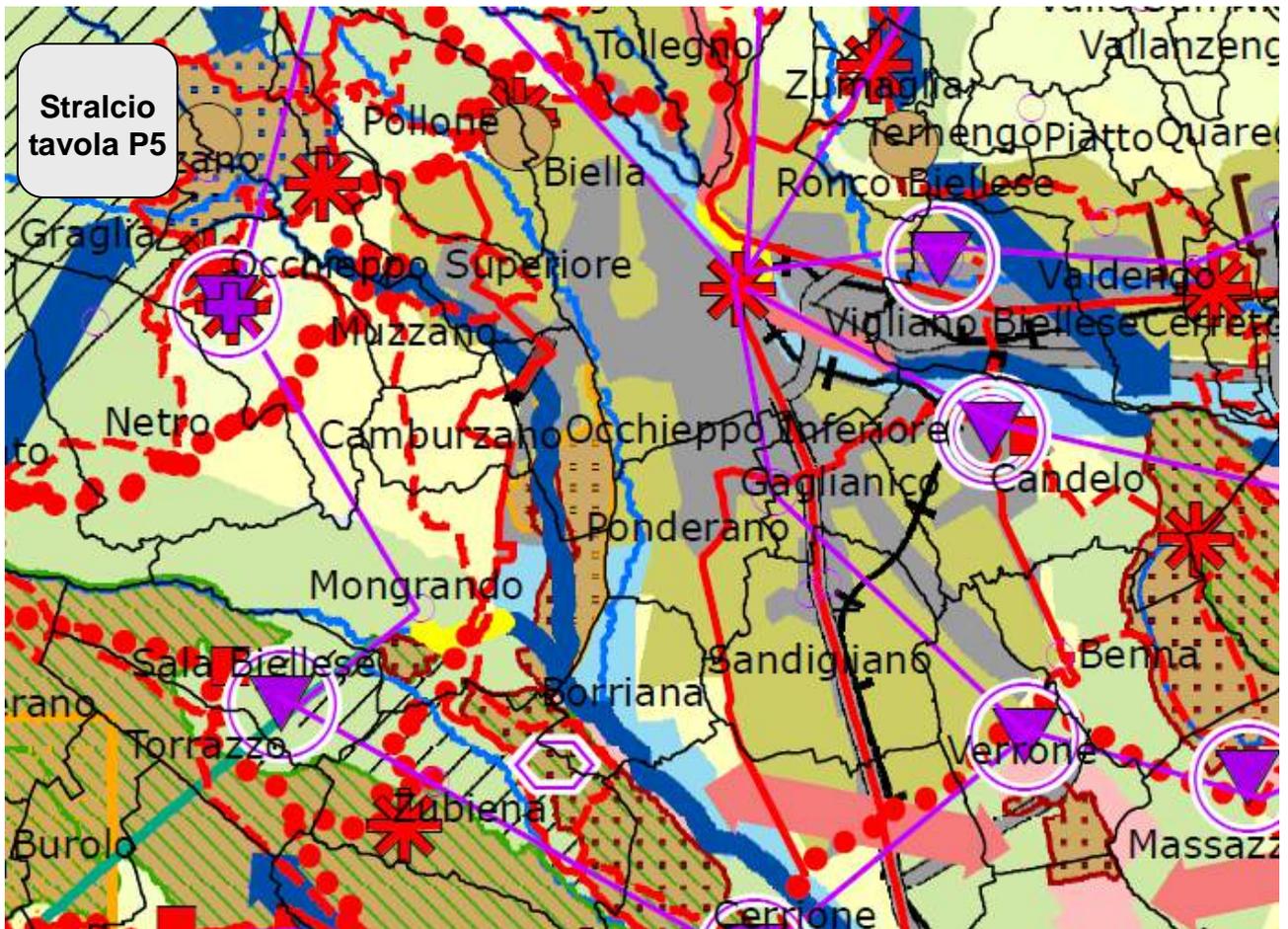
L'apparato cartografico del PPR è completato dalle tavole "P2-Beni paesaggistici" e "P5-Rete di connessione paesaggistica", di cui si allegano di seguito i relativi stralci cartografici riferiti al territorio comunale ed alle legende.



Legenda

Aree tutelate per legge ai sensi dell'art.142 del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.

-  Lettera c) I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. n.1775/1933, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 m ciascuna (art. 14 NdA)
-  Lettera f) I parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi (art.18 NdA)
-  Lettera g) I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboscimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del D.Lgs. n. 227/2001 (art. 16 NdA)
-  Lettera h) Le zone gravate da usi civici (art. 33 NdA)



**Stralcio
tavola P5**

Legenda

Elementi della rete ecologica

Nodi (Core Areas)

-  Aree protette
-  Aree contigue

Connessioni ecologiche

Corridoi su rete idrografica

-  Da mantenere

Aree di riqualificazione ambientale

-  Aree urbanizzate, di espansione e relative pertinenze

Rete di interesse fruitivo

-  Circuiti di interesse fruitivo

In generale, rispetto ai beni ed alle classificazioni del territorio sopra enunciate, il Piano aggiornato prevede una serie di indirizzi e direttive, sia per la pianificazione provinciale che per quella urbanistica.

La direttiva di tutela nello sviluppo urbano è demandata alla pianificazione comunale, e viene di fatto già ottemperata dal vigente PRG che, soprattutto attraverso la precedente Variante strutturale, si è posto come obiettivo un'equilibrata coniugazione tra le esigenze di sviluppo e la salvaguardia del territorio urbano (in particolare dal problema della diffusione insediativa), attraverso l'individuazione puntuale delle aree di completamento interne all'urbanizzato e la definizione di aree di espansione omogenee tra loro e connesse al centro il più possibile attraverso le reti esistenti. Le aree oggetto della presente Variante non si discostano da tale impostazione né sono in conflitto con le indicazioni fornite dal PPR.

Le previsioni di PRG si allineano alle direttive del PPR, anche grazie alla presenza della Spina Verde, la cui presenza è individuata dalle Tavole del PPR aggiornato sia come elemento di valore dal punto di vista paesaggistico che come elemento fondante della rete ecologica, che ha nel torrente Elvo un corridoio di importanza sovralocale.

Le modifiche introdotte dalla presente Variante parziale non contrastano con gli obiettivi e le strategie del PPR a livello di Ambito di paesaggio. Inoltre, non interessano gli elementi individuati dalle Tavole come componenti ambientali, storico-culturali e paesaggistiche di pregio.

In conclusione, si può sottolineare come la Variante parziale n°2 sia coerente con il PPR integrato e recentemente adottato.